



RVK-18858 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 136_2025_

Móttekið	26.8.2025 10:36:53
Búið til dags.	26.8.2025 12:23:42
Tilheyrir	 USK25080255 - Stjórnsýslukæra 136/2025 - Útgáfa starfsleyfis fyrir LEV103 ehf - Barónsstígur 6
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-18858

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 136/2025.

Description:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 24. ágúst 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun heilbrigðiseftirlits Reykjavíkurborgar um útgáfu á starfsleyfi fyrir LEV103 ehf. til reksturs framleiðslubakarís/kaffihúss í íbúðar og fjöleignarhúsin við Barónsstíg 6.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Upplýsingar óskast sem fyrst um leyfishafa netfang og/eða símanúmer.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf <https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti->
Harðardó



| **Magnea Lilly Friðgeirsdóttir** Lögfræðingur |



Sími: +354 411 1111 Skrifstofa stjórnslu og gæða Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar Borgartúni 12–14 105 Reykjavík Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: www.reykjavik.is/trunadur

uua@uua.is - Í dag 09:42

[Document_250826_092541.pdf](#)  (2.79 MB)

[fskj. nr. 18. Video.mov](#)  (5.47 MB)

[fskj. nr.17 B Video_1.mov](#)  (1.14 MB)

[kaera til uua v. hygge.pdf.pdf](#)  (7.99 MB)

Vinsamlegast svaraðu viðkomandi á eftirfarandi netfang: uua@uua.is

This email was sent by the [Email This Issue](#) Cloud addon

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðatorg
105 Reykjavík

Netfang uua@uua.is

Reykjavík, 24. ágúst 2025

KÆRA

*til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála á ákvörðun Heilbrigðiseftirlits
Reykjavíkur að gefa út starfsleyfi fyrir rekstur fraleiðslubakarís (Hygge) og kaffihúss í
fjöleignarhúsinu við Barónsstíg 6.*

I. Kærandi, kæruefni, kröfugerð og kærufrestur.

1. Til Bonafide lögmanna hefur leitað stjórn Húsfélagsins Hverfisgötu 94 – 96/Barónsstígur 6, kt. 520919-1390 („Húsfélagið“ eða „kærandi“) og óskað eftir því að Bonafide lögmenn annist fyrirvar og hagsmunagæslu fyrir hönd Húsfélagsins, sjá fskj. nr. 1, m.a. í tengslum við útgáfu starfsleyfis fyrir kaffihús/framleiðslubakarí í rými á jarðhæð í fasteigninni Barónsstígur 6, n.t.t. rými 0104 með fasteignamatarnúmerið F2500405. Rétt er að taka fram að húsfélagið er lögmenn sem hefur þann tilgang að standa vörð um sameiginlega hagsmuni félagsmanna/íbúðareigenda, þ.m.t. réttindi þeirra er varða sameignir líktog hér á við.
2. Á fundi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (hér eftir „HER“ og/eða „stofnunin“) þann 21. júlí sl., þ.e. á 1847 afgreiðslufundi stofnunarinnar, var tekin stjórnvaldsákvörðun um að gefa út starfsleyfi fyrir LEV 103 ehf. kt. 420922-0430, (hér eftir „Hygge“ eða „starfsleyfishafi“) til reksturs framleiðslubakarís/kaffihúss í íbúðar og fjöleignarhúsinu við Barónsstíg 6, 101 Reykjavík, þar sem m.a. sætmeti er framleitt og/eða bakað á staðnum.
3. Nánar tiltekið kemur eftirfarandi fram í bókun fundargerðar HER, þ.e. á 1847. afgreiðslufundi, um útgáfu starfsleyfisins:

„Lögð fram umsókn LEV 103 ehf. kt. 420922-0430, dags. 27. nóvember 2024, um starfsleyfi fyrir kaffihús þar sem brauðmeti kemur tilbúið á staðinn og sætmeti er framleitt og/eða bakað á staðnum (hér eftir „framleiðslubakarí/kaffihús“). Leyfið nær einnig til hitunar og eldunar á tilbúnu hráefni á staðnum, s.s. heitum samlokum og smáréttum, framleiðslu á súpum og forpökkuðum sultum, salötum mauki og skálum til dreifingar á aðra staði sömu keðju (Hygge Coffee and Microbakery) að Barónsstíg 6, F2500405, rými 0104. Starfsleyfið nær einnig til veisluþjónustu fyrir kaffihlaðborð. Ný starfsemi.

Samþykkt að veita starfsleyfi til 12 ára með starfsleyfisskilyrðum heilbrigðisnefndar Reykjavíkur fyrir samkomustaði. Skilyrt er að rekstraraðili geri allt sem í hans valdi stendur til að koma í veg fyrir ónæði, sbr. ákvæði reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Ekki má vera starfsemi í rýminu frá 23.30 til 07.00 að morgni. Gestir skulu hafa yfirgefið staðinn eigi síðar en 15 mínútur eftir lokun hans. Skilyrt er að rekstraraðili geri allt sem hans valdi stendur til að koma í veg fyrir uppsöfnun á úrgangi frá rekstrinum, sbr. ákvæði reglugerða 803/2023 um meðhöndlun úrgangs“.

4. Þess er krafist af hálfu Húsfélagsins að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála („UUA“) kveði á um í úrskurði sínum:

- a. að felld skuli úr gildi ákvörðun HER, dags. 21. júlí 2025, um að gefa út starfsleyfi fyrir starfsemi LEV 103 ehf. til 12 ára.

5. Rétt er að taka fram til skýringar að með tölvupósti frá HER til undirritaðs, þann 22. júlí sl., var umbj. mínum tilkynnt um samþykkt og útgáfu hins umþrætta starfsleyfis, sbr. fskj. nr. 12.
6. Kærufrestur vegna mála sem send eru UUA byrjar að líða næsta dag eftir að aðila máls er tilkynnt um töku hinnar kærðu ákvörðunar, sbr. fskj. nr. 12. Í þessu tilviki þann 23. júlí (þ.e. ef tilkynning til undirritaðs telst nægjanleg birting stjórnvaldsákvörðunar), í samræmi við 8. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Kærufrestur til nefndarinnar er einn mánuður, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Í samræmi við það er kærufrestur að lágmarki til 23. ágúst nk. Þar sem sá dagur er laugardagur framlengist kærufrestur sjálfkafa til og með 25. ágúst nk., sbr. 2. mgr. 8. gr. stjórnsýslulaga. Framkomin kæra er því innan kærufrests.

II. Inngangur / forsaga.

7. Líkt og áður greinir eru kærandi húsfélag sem gætir sameiginlegra hagsmuna íbúðareigenda eða félagsmanna í húsfélaginu við Hverfisgötu 94-96/ Barónsstíg 6.
8. Þrátt fyrir að upphaflega hafi aðeins verið ráð fyrir því gert að í atvinnurýmum á jarðhæð húsanna yrði rekstur verslana og þjónustu, auk veitingastaðar í rými 0104, fór það samt svo að veitt var starfsleyfi fyrir veitingahús í rýminu 0103 (*Grazie*) án þess að uppfyllt væru skilyrði 1. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki varðandi samþykki meðeigenda, sbr. 19. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994. Þá liggur fyrir að sorpmál *Grazie* hafa verið í ólestri til langs tíma þar sem sorpgeymslur hafa verið yfirfullar, auk þess sem umgengni fyrirtækisins varðandi sorp o.fl. hefur verið verulega óbótavant.
9. Í samkomulagi húsfélagsins og Hverfisstígs ehf., frá 2021 („hér eftir „samkomulagið“), var veitt heimild til byggingar eins ruslagerðis, sem síðar var ráðstafað fyrir starfsemi *Grazie*, sbr. fskj. nr. 3. Umsamið ruslagerðið hefur þegar verið sett upp og því komið fyrir í samræmi við efni samkomulagsins innst í porti milli hússins við Hverfisgötu/Barónsstíg og gamla Landsbankahússins við Laugaveg 77, sbr. gr. 4.3 og 4.5 í samkomulaginu. Heimild til byggingar frekari ruslagerða er ekki til staðar, hvorki í samkomulaginu né samkvæmt sérstökum samþykktum húsfundar.
10. Í samræmi við framangreint er bersýnilega rangt sem haldið hefur verið fram á fskj. nr. 4, a, b og c, ¹og 5, meðan starfsleyfisumsókn Hygge var til meðferðar, um að einhverskonar samþykki húsfundar eða samkomulag við húsfélagið liggi fyrir af hálfu kæranda fyrir byggingu fleiri ruslagerða.
11. Þá er rétt að fram komi í upphafi, vegna fullyrðinga umsækjanda og eiganda rýmisins 0104 í umsóknargögnum, að húsfélagið samþykkti á sínum tíma að Nebraska sem áður starfaði í rými 0104 og rak þar verslun og veitingastað, fengi tímabundna aðstöðu í

¹ Í fylgiskj. 4, a, b og c er að finna margháttaðar yfirlýsingar frá aðilum um samkomulag og annað varðandi uppbyggingu sorpaðstöðu á lóð sem ekki á við nein rök að styðjast. Mögulega hafa þessar yfirlýsingar haft áhrif á vinnu HER og embætti byggingarfulltrúa sem leiddi til útgáfu starfsleyfis.

sameiginlegri sorpgeymslu íbúa. Það samstarf gekk ekki og var því hætt, sbr. fundargerð húsfélagsins dags. 24. júlí 2024 nr. 14. Það samstarf var utan efnis *samkomulagsins um byggingu ruslageymslu einsog samkomulagið ber glögglega um*. Af þeim sökum virðast óskiljanlegar fullyrðingar í gögnum málsins um meinta riftun eða ekki á samkomulaginu frá 2021, hafa villt um fyrir HER þar sem hugtakið riftun kemur fram í greinargerð stofnunarinnar á fskj. nr. 11. Það er rétt að taka fram að samkomulag aðila frá 2021 er enn í fullu gildi samkvæmt efni sínu og í engu verið rift.

12. Til viðbótar framangreindu er rétt að fram komi í upphafi að loftræsimál vegna starfsemi í rýmum 0103 (*Grazie*) og 0104 (*Nebraska/Hygge*), verið í ólestri enda hefur veruleg mengun stafað frá starfseminni. Má í því samhengi nefna að HER hefur staðfest lyktarmengun í sameign húsanna og frá útblæstri á svölum íbúðar 501, auk þess sem útblástur frá rýmnum hefur mengað verulega sbr. tvö vídeó sem fylgja gögnum málsins, sbr. fskj. nr. 15 og 16.
13. Nánar tiltekið var umsókn um starfsleyfi fyrir Hygge lögð inn til HER þann 27. nóv. 2024. Í henni kemur fram að heiti starfsstöðvar sé *Hygge Coffee og Micro Bakery*, með aðsetur við Barónsstíg 6, 101 Reykjavík. Samkvæmt umsókninni er starfseminni ætlað að fara fram í rými með fasteignanúmerið F2500405, þ.e. rými 0104. Sótt var um rekstur fyrir matvælastarfsemi þar sem framleiðsla á matvælum til sölu í smásölu (t.d. framleiðsla á áfengi (*hér er mögulega átt við framreiðslu*), vatni, gosdrykkjum, brauðmeti, ísvörum, tilbúnum réttum, mótuneytisþjónusta). Nánari lýsing á starfseminni var sögð bakstur fyrir kaffihúsið, sbr. tilvitnuð umsókn á fskj. nr. 2.
14. Umsóknin var samþykkt af HER með útgáfu hins umþrætta starfsleyfis, 21. júlí sl., sbr. fskj. nr. 2. Með kærni þessari er gerð krafa um að UUA ógildi stjórnvaldsákvörðun HER um að gefa út hið umþrætta starfsleyfi.
15. Hér að aftan verða svo rakin helstu sjónarmið húsfélagsins varðandi það að HER hafi í reynd verið óheimilt að lögum að taka þá ákvörðun sem hér er kærð til UUA.

III. Helstu málsástæður og sjónarmið kæranda.

A. Sjónarmið vegna kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar

16. Umbj. okkar telja að HER hafi verið óheimilt að lögum að taka þá stjórnvaldsákvörðun sem um ræðir, þ.e. að gefa út umþrætt starfsleyfi þann 21. júlí sl. Byggir sú afstaða kæranda einkum á því að lögbundin skilyrði, t.a.m. varðandi sorp og meðhöndlun útgangs, hafi ekki verið uppfyllt við útgáfu leyfisins.
17. Þá er á því byggt að umþrætt ákvörðun er afar íþyngjandi fyrir íbúðareigendur. Hún felur í sér aðra og mun umfangsmeiri hagnýtingu á séreignarými, en ákvarðað hafði verið í upphafi, sbr. lýsing á rými 0104 í eignaskiptayfirlýsingu húsanna á fskj. nr. 6, og því bar að leita samþykkis meðeigenda.

18. Þá er vísað til þess að ákvörðun HER hefur áhrif á stjórnarskrárvarin réttindi annarra íbúðareigenda húsanna, þ.m.t. nýtingu sameignarréttinda í húsinu og á lóð, og eru gerðar ríkari kröfur enn ella til rannsókna, undirbúnings og rökstuðnings stjórnvaldsins en ella áður en til ákvörðunar kemur.
19. Þá er á því byggt að útgefið starfsleyfi fari gegn efni þinglýstrar kvaðar sem hvílir á rýminu og eigendur hússins höfðu komið sér saman um, sbr. fskj. nr. 22.
20. Vísað er sérstaklega til þess í kæru að útblástursrör á svölum íbúðar 501 séu ekki í samræmi við lög enda hefur frágangur þeirra leitt af sér mikla mengun og skerðingu loftgæða fyrir íbúa hússins.
21. Á því er byggt að lögbundin umsögn byggingafulltrúa um útgáfu starfsleyfis uppfylli ekki kröfur um rökstuðning.
22. Hér að aftan eru rakin nánar helstu sjónarmið húsfélagsins vegna kröfugerðar um ógildinu stjórnvaldsákvörðunar um útgáfu starfsleyfis.

Efni starfsleyfis

23. Að meginstefnu til er efni starfsleyfisins það að Hygge er heimilað með útgáfu þess að framleiða sætmeti og/eða brauðmeti á staðnum og/eða selja eða dreifa á aðra staði. Leyfið nær einnig til hitunar og eldunar á tilbúnu hráefni á staðnum, s.s. heitum samlokum og smáréttum, framleiðslu á súpum og forpökkuðum sultum, salötum, mauki og skálum til dreifingar á aðra staði. Starfsleyfið nær einnig til veisluþjónustu fyrir kaffihlaðborð. Að öðrum leyti þarf leyfishafi að uppfylla starfsleyfisskilyrði heilbrigðisnefndar Reykjavíkur fyrir samkomustaði. Í starfsleyfinu kemur fram að ekki má vera starfsemi í rýminu eftir kl. 23.30 á kvöldin.

Lagaskilyrði

24. Stjórnvaldi er ekki er heimilt að taka stjórnvaldsákvörðun um útgáfu starfsleyfa nema að uppfylltum lögbundnum skilyrðum. Það er afstaða húsfélagsins að lagaskilyrði hafi ekki verið uppfyllt í þessu tilviki, m.a. þegar kemur að sorpi, sorpaðstöðu, uppsöfnun sorps og geymslu þess.
25. Þau lög og þær reglur sem horfa verður til við mat á því hvort lagaskilyrði voru uppfyllt er til nokkurra lagabálka að líta. Hér að aftan er vísað til helstu laga og reglna og samantekt í lok kaflans þar sem dregnar eru sama meginniðurstöður
26. Í upphafi er rétt að nefna lög um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003.² Samkvæmt þeim er öll framleiðsla og dreifing matvæla háð starfsleyfi að uppfylltum skilyrðum laga og reglna, sbr. t.a.m. 9. gr. þeirra laga. Þá er rekstraraðilum skylt skv. 10. gr. að flokka allan rekstrarúrgang. Samkvæmt því þarf starfsleyfishafi að koma sér upp aðstöðu fyrir söfnun

² Rétt er að taka fram í upphafi að nánast allar áherslubreytingar í texta kærunnar, þar með taldar undirstrikanir o.fl., eru höfundar.

og geymslu úrgangs á lóðinni, þ.m.t. vegna pappírs og pappa, málma, plasts, glers, lífúrgangs, textíl- og spilliefna. Sérstök söfnun á pappír, pappa, plasti og lífúrgangi skal fara þannig fram að hún sé aðgengileg fyrir söfnunar- og/eða þjónustuaðila þannig að hirðing úrgangs verði samræmd reglum. Til fyllingar þeim lögum hefur verið sett *reglugerð nr. 803/2023 um meðhöndlun úrgangs*. Í 16. gr. hennar er kveðið á um að rekstrarúrgangur skuli geymdur í hentugum og heilum ílátum þannig að ekki stafi af honum óhollusta.

27. Samhliða þessu hvílir sú skylda á rekstraraðila að halda utan um magn og innihald þess úrgangs sem fellur til frá starfseminni þ.e. einhverskonar „sorpþókhald“, án þess þó að það hugtak hafi formlega merkingu í íslenskum lagamáli. Í því felst að vísað er til skyldu rekstraraðila að halda utan um og gefa upplýsingar/skýrslur um magn og tegund úrgangs sem fellur til frá starfseminni. Má nefna skráningar- og skýrslugerðarskyldur rekstraraðila í 19. og 25. gr. *laga um meðhöndlun úrgangs*, auk ákvæða fyrrnefndrar *reglugerðar um meðhöndlun úrgangs*. Þar kemur fram að ekki megi veita atvinnurekstri starfsleyfi nema fullnægjandi aðstaða sé til staðar til að geyma og flokka úrgang. Til þess að hægt sé að halda „sorpþókhald“ verður því að vera til staðar á lóð eða í rými aðstaða fyrir sorpgeymslu hjá viðkomandi rekstraraðila. Má í þessu samhengi nefna að flokkar sorps eru alls sjö talsins, sbr. samþykkt Reykjavíkurborgar nr. 1316/2024.
28. Við mat á því hvort lagaskilyrði hafi verið uppfyllt við útgáfu starfsleyfisins verður einnig að horfa til efnisreglna ákvæða *laga um hollustuhætti og mengunarvarnir*, nr. 7/1998. Samkvæmt þeim lögum þarf allur atvinnurekstur, sem fellur undir viðauka IV, að hafa gilt starfsleyfi heilbrigðisnefnda vegna atvinnustarfsemi sem fellur undir viðaukann. Samkvæmt 47. gr. laganna ber heilbrigðisnefnd að sjá um að framfylgt sé ákvæðum reglugerða settum samkvæmt þeim lögum, reglum samþykktum af sveitarfélögum, auk ákvæða í sérstökum lögum og/eða reglum, sem nefndinni er eða kann að vera falið að annast framkvæmd á samkvæmt lögum. Útgáfa starfsleyfis HER vegna framleiðslubakarís fellur væntanlega undir viðauka IV, þ.e. um *veitingstaði*, sbr. lög 66/2020 um breytingar á lögum nr. 7/1998 um *hollustuhætti og mengunarvarnir*.
29. Til viðbótar framangreindu koma enn fremur til skoðunar við mat á því hvort lagaskilyrði séu uppfyllt ákvæði *laga um matvæli* nr. 93/1995. Þau lög taka til framleiðslu og dreifingar á matvælum á öllum stigum. Í þeim kemur fram í 9. gr. að stjórnandi bakarís beri ábyrgð á því að upplýsa leyfisveitendur um allar breytingar á rekstrinum, sem eftir atvikum geta varðað skilyrði og/eða einstaka ákvæði útgefinna starfsleyfa. Stjórnandi bakarís ber því ábyrgð á því að allar kröfur laga og reglna, sem varða starfsleyfið, séu uppfylltar sbr. 8. gr. b. þeirra laga.
30. Í samþykkt Reykjavíkurborgar nr. 1316/2024 um meðhöndlun úrgangs í borginni, kemur fram í 8. gr., þar sem fjallar um söfnun, flokkun og ráðstöfun úrgangs hjá rekstraraðilum, sbr. og reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 803/2023, að flokka skuli úrgang sem fellur til í a.m.k. sjö flokka. Þá er enn fremur kveðið á um að aðstaða fyrir söfnun á úrgangi skuli vera til staðar á lóð rekstraraðila. Markmið þessara reglna er meðal annars að tryggja að fjöldi sorpíláta á lóð sé í samræmi við flokkun sorps, þ.e. „sorpþókhald“. Sorpílát á lóð skulu rúma þann úrgang sem fellur til og safnast upp vegna starfseminnar milli tæminga á sorpi,

auk þess sem þekking þarf að vera til staðar á því hversu oft verði að hirða sorp vegna umræddrar starfsemi svo hægt sé að skipuleggja hirðingu.

31. Þá þarf sýslumaður að gefa út rekstrarleyfi fyrir þá starfsemi sem um ræðir, sbr. *lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007*. Til þess að hægt sé að gefa út leyfi fyrir veitingastaði þurfa að liggja fyrir jákvæð umsagnir, þ.m.t. sveitarstjórna, m.a. með tilliti til þess hvort starfsemin uppfylli skilyrði mannvirkja- og skipulagslaga nr. 160/2010 og 123/2010. Þá umsögn veitir byggingarfulltrúi alla jafna fyrir hönd viðkomandi sveitarstjórnar.
32. Í 5. mgr. 10. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði kemur fram að óheimilt er að gefa út rekstrarleyfi fyrir veitingastaði ef einhver þeirra umsagnaraðila, sem þar er vísað til, þ.m.t. byggingarfulltrúi veita neikvæða umsögn. Umsagnirnar eru lögbundnar og því óheimilt að gefa út starfsleyfi nema þær liggi fyrir og séu jákvæðar.
33. Þá er rétt að vísa til 1. mgr. 10. gr. *mannvirkjalaga nr. 160/2010* um nauðsyn samþykkis meðeigenda samkvæmt ákvæðum fjöleignarhúsalaga um framkvæmdir á sameignum, þ.m.t. sameignarlóðum, auk 19. gr. *fjöleignarhúsa nr. 26/1994* varðandi ráðstafanir á nýtingarheimildum í sameign. Að öðru leyti fjalla fjöleignarhúsalög nánar um ráðstöfunarheimildir á sameignarréttindum í fjöleignarhúsum og hvaða lagaskilyrði þarf að uppfylla svo heimilt sé að ráðstafa slíkum heimildum. Má nefna í því samhengi 27. gr. laganna en samkvæmt þeim þarf samþykki allra eigenda ef breytt hagnýting séreigna hefur í för með sér „verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi“ en áður var.
34. Varðandi útblástur og loftgæði má nefna að í *reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði*, en þar er kveðið á um að halda skuli loftmengun, þar með ólykt í lágmarki. Þessar reglur koma til sérstakrar skoðunar vegna mengunar sem stafar frá útblástursrörum á svölum íbúðar 0501 við Hverfisgötu 94, sbr. nánar hér að aftan.
35. Framangreind lög og reglur marka því að lágmarki þá umgjörð og þau skilyrði sem rekstraraðili þarf að uppfylla, hvað sorpmál varðar á lóð, ofl., áður en HER er heimilt er að gefa út starfsleyfi fyrir viðkomandi rekstur.
36. Í greinargerð HER, með útgefnu starfsleyfi fyrir Hygge, sbr. *fskj. nr. 11*, er fjallað sjálfstætt um sorpmál hússins.
37. Í greinargerð HER kemur fram að núverandi ruslagerði, með þremur sorpílátum, nægi ekki fyrir tvo rekstrarstaði.³ Þá kemur fram þar að samkvæmt 16. gr. reglugerðar um meðhöndlun úrgangs nr. 803/2023, skuli rekstraraðili sjá til þess að rekstri hans fylgi nægilega mörg sorpílát og að þau séu lagfærð og endurnýjuð eftir þörfum. Sú aðstaða er ekki til staðar.

³ Rétt er að taka fram af þessu tilefni að núverandi ruslagerði var ráðstafað til afnota fyrir veitingastaðinn Grazie og engar frekar ákvarðanir teknar af húsfélaginu um að fleiri geti nýtt þau ílát, sbr. tímabundinn lausn fyrir Nebraska vegna vandkvæða rekstrarins meðan sá rekstur var í rýminu 0104.

38. Í greinargerð HER vísað sjálfstætt til 8. gr. samþykktar Reykjavíkurborgar nr. 1316/2024 um meðhöndlun úrgangs hjá borginni að sorpaðstaðan verði að rúma nægilegan fjölda flokkunariláta fyrir þann úrgang sem fellur til vegna starfseminnar milli tæminga. Aukinheldur kemur þar fram að sorpaðstaðan skuli vera innan lóðar og að hún megi ekki valda ónæði, skaða eða lýti. Rakið er í greinargerðinni að Hygge hafi skilað inn sorpbókhaldi til HER þar sem sé að finna áætlun um aukna tíðni tæminga sorps (daglega) sem myndi leysa málið, auk þess sem fleiri sorpskýlum yrði bætt við í portinu.⁴
39. Í ljósi efni umsagnar húsfélagsins, undir rekstri málsins hjá HER sbr. fskj. nr. 7, þess efnis að engin heimild sé til staðar á lóð fyrir frekari uppbyggingu ruslagerða eða fjölgun sorpíláta, kemur fram í greinargerð HER, sbr. fskj. 11, að í framhaldi af athugasemdum Húsfélagsins hafi HER óskað eftir staðfestingu embættis byggingarfulltrúa á því að jákvæð umsögn embættisins, sbr. fskj. nr. 8 dags. 23. Maí 2025, um fyrirhugaðan rekstur Hygge Coffee & Micro Bakery standi óbreytt, þar sem engar heimildir séu til staðar til þess að byggja ruslagerði og fjölga sorpílátum á sameignarlóð.
40. Að lokinni frekari skoðun á málinu dró byggingarfulltrúi áður útgefna jákvæða umsögn til baka í erindi til HER dags. 4. júlí 2025, sbr. fskj. nr. 9, dags. 4. júlí 2025., en nánar segir í umsögninni:

„Í kjölfar ábendingar hefur komið í ljós að framlögð umsóknargögn um starfsleyfi fyrir kaffihús með framleiðslubakarí að Barónsstíg 6 uppfylla ekki skilyrði 1. mgr. 10. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, um samþykki sameiganda sbr. 19. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Þannig skortir á fullnægjandi samþykki íbúa að Hverfisgötu 94-96 og Barónsstíg 6 fyrir ráðstöfun hluta af sameignarlóð í porti hússins til hagnýtingar fyrir sorpaðstöðu umsóknaraðila.

Jákvæð umsókn byggingarfulltrúa dags. 23. maí 2025 er því dregin til baka.“

41. Í umræddri umsögn vísar byggingarfulltrúi réttilega, í samræmi við lögbundið umsagnarhlutverk sitt, til 1. mgr. 10. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 um vöntun á nauðsynlegu samþykki meðeiganda fyrir nýtingu hluta sameignarlóðar í porti fyrir mögulega uppbyggingu sorpaðstöðu á lóð og fjölgun sorpíláta, sbr. 19. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994.
42. Þrátt fyrir framangreinda umsögn byggða á skýrum forsendum barst ný umsögn frá embætti byggingarfulltrúa þann 21. júlí sl., þar sem neikvæðri afstöðu var breytt í jákvæða án þess að nokkuð hafi breyst efnislega frá 4. júlí til 21. júlí sl. Eftirfarandi kemur fram í nýrri umsögn:

„Byggingarfulltrúi gerir ekki athugasemdir við að Heilbrigðiseftirlitið gefi út starfsleyfi fyrir kaffihúsi með framleiðslubakarí á vegum LEV 103 ehf. kt. að

⁴ Hér er til þess að líta að lóðin er í sameign íbúa og nýting hennar er háð samþykki meirihluta íbúa á húsfundi samkvæmt ákvæðum fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Ákvörðun um frekari nýtingu sameignar, þ.m.t. uppsetning fleiri sorpíláta verður ekki tekin nema á húsfundi. Það er því ekki í höndum rekstraraðila að fjölga sorpílátum nema að fengnu samþykki lögmæts húsfundar.

Barónsstíg 6. Starfsemin flokkast sem veitingahús/kaffihús í flokki II og fjöldi gesta 30 manns.“

43. Að öðru leyti er ekki fjallað um fyrri athugasemdir byggingafulltrúa varðandi það skilyrði mannvirkjalaga um að óheimilt væri fyrir starfsleyfishafa að nýta sameignarlóðaréttindi nema að fengnu samþykki annarra meðeigenda.
44. Að fenginni jákvæðri umsögn byggingarfulltrúa virðist það hafa verið mat HER að ekki væru lengur til staðar nein atriði sem kæmu í veg fyrir útgáfu rekstrarleyfis og því væri ekki hægt að hafna útgáfu starfsleyfis. Líktog rakið er hér að aftan liggur fyrir að kærandi telur þessi sjónarmið HER ekki samræmst ákvæðum gildandi laga.

Hygge uppfyllir ekki skilyrði gildandi laga er varða söfnun og geymslu á sorpi

45. Hér að framan er vísað til margvíslegra lagabálka sem kveða á um lagaskilyrði sem starfsleyfishafi þarf að uppfylla svo til álita komi að gefa út starfsleyfi einsog það sem HER gaf út þann 21. júlí sl.
46. Til þess að skýra þessa stöðu frekar liggur fyrir að á sameignarlóð hússins er aðeins eitt ruslagerði. Engar fyrirætlanir að byggja fleiri. Samið var um reisingu þess í samkomulagi húsfélagsins og Hverfisstígs ehf., sbr. fskj. nr. 3. Ruslagerðinu var ráðstafað til afnota fyrir veitingastaðinn Grazie eingöngu. Hingað til hefur stærð þess ekki dugað fyrir sorp sem fellur til vegna starfsemi Grazie. Það hefur mátt sjá af umgengni um ruslagerðið þar sem ítrekað hefur verið kvartað undan sóðaskap frá starfseminni.
47. Við uppsetningu ruslagerðis var samið svo um milli aðila að kærandi gæti tekið yfir rekstur þess hvenær sem væri, að undangengnu samþykki húsfundar. Hefur verið litið svo á að önnur ráðstöfun á nýtingu ruslagerðisins en sú sem ákveðin var í upphafi, verði ekki breytt nema að fengnu samþykki húsfundar enda um nýtingu á sameignarheimildum að ræða. Það kom því mjög á óvart að Grazie skuli hafa heimilað öðrum leigutökum hússins tímabundið, þ.e. án samþykkis húsfélagsins, að nýta ruslagerðið, sbr. upplýsingar um það sem hafa komið fram undir rekstri málsins.
48. Í greinargerð HER, sbr. fskj. nr. 11, kemur fram að ruslagerðið nægi ekki fyrir starfsemi Hygge þ.e. til viðbótar við starfsemi Grazie. Það er því ekki í boði að sameina sorpaðstöðu þessara tveggja fyrirtækja í því ruslagerði sem er til staðar, þar sem slíkt færi í bága við ákvæði gildandi laga um sorpaðstöðu, söfnun og geymslu á sorpi, auk hirðingar.
49. Til þess að draga saman stöðu sorpmála starfsleyfishafa, þ.e. Hygge, á lóð og í húsinu við Barónsstíg 6 liggur fyrir að engin aðstaða er til staðar fyrir sorpaðstöðu Hygge. Ekki nokkur. Af þeim sökum eru engin þeirra lagaskilyrða sem vikið er að hér að framan uppfyllt. Sú staðreynd hefði eðli málsins samkvæmt átt að leiða sjálfkrafa til þess að útgáfu starfsleyfisins væri hafnað. Önnur niðurstaða hefur aldrei verið tæk.

50. Í ljósi þess að engin lagaskilyrði eru uppfyllt af hálfu Hygge varðandi sorp og sorpaðstöðu í rými 0104 og á lóð verður ekki annað séð en að UUA sé sá einn kostur tækur að ógilda ákvörðun HER um útgáfu starfsleyfis Hygge þar sem engin skilyrði eru uppfyllt.

Lögbundnar umsagnir byggingarfulltrúa uppfylla ekki kröfur stjórnsluréttar

51. Til frekari stuðnings kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar HER um útgáfu starfsleyfis er rétt að komi fram að til þess að hægt sé að gefa út starfsleyfi þarf að liggja fyrir jákvæðar umsagnir, þ.m.t. byggingarfulltrúa, sbr. lög nr. 85/2007 um veitingastaði, ofl.
52. Það sem vekur sérstaka athygli við skoðun málsgagna að undir rekstri málsins gaf embætti byggingarfulltrúa frá sér þrjár umsagnir vegna þessa, þ.e. tvær jákvæðar og eina neikvæða. Einvörðungu neikvæða umsögnin geymir raunverulegan rökstuðning fyrir afstöðu byggingarfulltrúa, meðan þær jákvæðu taka í engu mið af því grundvallaratriði mannvirkjalaga að nauðsynlegt samþykki meðeiganda til ráðstöfunar sameignarheimilda, þ.m.t. í sameign og á sameignarlóð, sbr. 1. mgr. 10. gr. mannvirkjalaga sbr. 19. gr. fjöleignarhúsalaga.
53. Í ljósi þess að lögbundnar umsagnir sérfróðra aðila samkvæmt lögum er ætlað að upplýsa mál og draga fram málefnaleg sjónarmið við úrlausn þeirra, hvílir sú skylda á byggingarfulltrúa að rökstyðja umögn sína við þessar aðstæður. Vitaskuld á þetta enn frekar við þegar hann afturkallar fyrri umsögn sem fellir úr gildi eldri umsögn. Það leiðir af sjálfu sér. Samkvæmt lögum um veitingastaði, sbr. reglugerð nr. 1277/2016, er umsögn byggingarfulltrúa í tilviki veitingastaða bindandi fyrir leyfisveitingahafa, sbr. niðurstaða hrd. 582/2017, þ.e. neikvæð umsögn leiðir til þess að starfsleyfi er ekki gefið út.
54. Meginregla stjórnsluréttarins kveður á um að þegar lagt er mat á hvort undirbúningur stjórnvaldsákvæðana hafi verið fullnægjandi, þ.e. þegar lög kveða á um að leita verði umsagna, verða umsagnir að vera nægilega rökstuddar svo þær geti orðið til liðsinnis því stjórnvaldi sem endanlega ákvörðun tekur í málinu.^{5 6} Ella er ekkert gagn af umsögninni. Má í þessu samhengi nefna efni 22. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 um nauðsyn þess að rökstyðja efni stjórnvaldsákvæðana. Þar segir að í þeim skuli vísa til þeirra réttarreglna sem ákvörðun byggir á og greina frá þeim megin sjónarmiðum sem voru ráðin við matið ef ákvörðun byggir á slíku. Þótt umsögn sé ekki endanleg ákvörðun, heldur undirbúningsathöfn fyrir töku ákvæðana, er almennt viðurkennt að sömu grundvallarreglur gildi við veitingu lögbundinna umsagna sem eru bindandi fyrir leyfisveitanda líktog gilda ef um ákvörðunartöku væri að ræða, þ.e. krafa um rökstuðning.
55. Í ljósi framangreindrar meginreglu nauðsyn rökstuðnings verður ekki séð að tilvitnaðar umsagnir byggingarfulltrúa, þ.e. sbr. fskj. nr. 8 dags. 23. maí 2025 og nr. 10 dags. 21. júlí

⁵ Sjá t.d. Páll Hreinsson. Stjórnsluréttur Málsmeðferð 2013, bls. 557-567.

⁶ Um ófullnægjandi rökstuðning má sem dæmi nefna niðurstöðu Umboðsmanns Alþingis í fjölmörgum álitum. Í dæmaskyni má nefna UA 2202/1997, UA 2641/1999 auk UA 5408.

2025 uppfylli meginreglu stjórnarsýsluréttarins um nægjanlegan rökstuðning þannig að lögmætar kröfur stjórnarsýslulaga um töku ákvarðana séu uppfylltar.⁷

56. Við þær aðstæður sem hér voru til staðar við útgáfu starfsleyfisins hvíla enn frekari skyldur á umsagnaraðila um rökstuðning í tilvikum þar sem tekin U-beygja hvað fyrri afstöðu varðar þar sem ella er hætt á því að trúverðugleiki byggingafulltrúaembættisins bíði hnekki ef slík breyting er ekki nægilega rökstudd með tilliti til upplýsingar sem þegar höfðu komið fram.
57. Í þessu samhengi kann að vera rétt að horfa til þess að margvíslegar fullyrðingar og yfirlýsingar fyrirsvarsmanna umsækjanda, þ.e. Hygge og Hverfisstígs ehf., sem liggja fyrir í málinu voru eftir atvikum til þess fallnar að villa um fyrir stjórnvöldum varðandi réttarstöðuna.⁸ Vísast um þetta m.a. til fskj. nr. 4, a, b og c.
58. Við gerð samkomulagsins frá 2021 var samið svo um að setja mætti upp eitt ruslagerði á sameignarlóð, staðsett innst í porti sunnan við húsið, einsog áður hefur komið fram. Við samningsgerðina voru lagðar fram tvær tillögur varðandi útfærslu á reisingu ruslagerðis, merktar A og B, sjá fskj. nr. 23. Samkvæmt efni samkomulagsins var áveðið að setja upp eitt ruslagerði þar sem það er staðsett í dag, þ.e. farin var leið samkvæmt tillögu B. Það liggur fyrir að þó fleiri útfærslur hafi verið skoðaðar á sínum tíma þá var ákveðið að byggja eitt ruslagerði.
59. Þegar gögn málsins eru skoðuð virðist sem Hverfisstígur ehf. hafi lagt fram tillögu A, varðandi smíði á ruslagerði, sbr. fskj. nr. 23, undir rekstri málsins sem einhvern hluta af samkomulagi aðila frá 2021 og jafnframt haldið því fram að Hverfisstíg ehf. væri heimilt að byggja nýtt ruslagerði með vísan til þessa. Þessi fullyrðing Hverfisstígs ehf. á sér ekki neina stoð í veruleikanum. Einsog áður segir að þá ekki hægt að útiloka að vegna þessarar villandi og röngu gagna og yfirlýsinga hafi byggingarfulltrúi snúið umsögn sinni úr neikvæðri í jákvæða sama dag og ákvörðun var tekin um að gefa út starfsleyfið.
60. Þar sem enginn rökstuðningur eða skýringar eru til staðar varðandi breytta umsögn byggingarfulltrúa á lokadegi áður en starfsleyfið var gefið ú er þetta atriði ekki að fullu skýrt. Það er á hinn bóginn mjög ámaelisvert undir rekstri stjórnarsýslumáls að setja fram rangar eða villandi gögn eða fullyrðingar. Framangreindu til viðbótar liggja fyrir í gögnum málsins samskipti við eftirlitsstofnanir sem mætti jafnvel skýra sem hótanir, t.a.m. að hefja fjölmiðlaumfjöllun um málsmeðferðina, sbr. t.d. fskj. nr. 21, sem gæti hafa haft einhver áhrif á endanlega niðurstöðu byggingarfulltrúa um að breyta neikvæðri umsögn í jákvæða. Um þetta atriði verður þó ekkert fullyrt frekar hér en ástæða breyttrar umsagnar byggingafulltrúa er hvorki rökstudd né útskýrð.
61. Það verður að líta svo á að þessir augljósu annmarkar á umsögnum byggingafulltrúa, hvað varðar vöntun bæði á röksemdafærslu og skýringum þannig að ákvæði stjórnarsýslulaga

⁷ Vísað er til fskj. nr. 20 sem geymir örfá dæmi um þá fjölmiðlaumfjöllun sem átti sér stað um málið þar til starfsleyfi var gefið út.

⁸ Meðfylgjandi fskj. nr. 21 bera um yfirlýsingar forsvarsmanna Hverfisstígs ehf. og Hygge undir rekstri málsins sem var beint að bæði að embætti HER og embætti byggingarfulltrúa

um vandaða málsmeðferð, eigi að leiða til þess að leyfisveiting HER verði ógilt. Þessi breytta afstaða byggingafulltrúa réði því í reynd að umþrætt starfsleyfi var gefið út. Ef þessi breytta afstaða hefði ekki komið til hefði HER ekki verið heimilt að gefa út starfsleyfið. Það sýnir mikilvægi þessarar umsagnar og mikilvægi þess að umsögnin sé vönduð og vandlega rökstudd.

Veruleg breyting á hagnýtingu séreignar

62. Það er mat húsfélagsins að breyting á hagnýtingu séreignar, þ.e. rými 0104, úr veitingarekstri í framleiðslubakarí feli í sér verulega breytingu á hagnýtingu í skilningi fjöleignarhúsalaga enda leiði hún af sér meira ónæði, meiri röskun og meiri óþægindi fyrir aðra eigendur og afnotahafa hússins. Breyting á hagnýtingu séreignar af þessum toga er því háð samþykki allra eigenda hússins, sbr. 27. gr. fjöleignarhúsalaga, að mati húsfélagsins. Beiðni um slíkt samþykki var aldrei lagt fyrir húsfund.
63. Um þetta er fjallað í greinargerð HER, sbr. fskj. nr. 11. Þar er vikið sérstaklega að þeim slæmu grenndaráhrifum sem leiðir af breytingunni, sbr. eftirfarandi tilvitnun: „Þar sem um ítrekað ónæði getur verið að ræða ber rekstraraðila að gera allt sem í hans valdi stendur til að koma í veg fyrir ónæði af völdum hávaða.“ Í ljósi þessara orða má ljóst vera að HER gerir ráð fyrir verulegu ónæði af starfsemi framleiðslubakarís.
64. Í umfjöllun HER um útblástur og lyktarmengun kemur fram í greinargerðinni að bökunarlykt geti komið frá rekstrinum á opnunartíma en eldun er fyrirhuguð hluta úr degi.⁹
65. Í greinargerðinni staðfestir HER að staðsetning útblástursröra á þaksvölum íbúðar 501 séu ekki í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Að mati HER er staðsetningin afar óheppileg með tilliti til lyktarmengunar og annarrar mengunar frá útblæstri á svölunum.
66. Í samræmi við framangreint verður að telja að sú skylda hvíli á þeim aðila sem vill ná fram breytingu á hagnýtingu séreignar, með þeim hætti sem hér hefur verið gerð krafa um, að hann sýni fram á að ekki hljóti af breytingu á hagnýtingu verulega meira ónæði, meiri röskun og frekari óþægindi en gera mátti ráð fyrir. Eigandi rýmisins hefur í engu reynt að skýra þetta út fyrir meðeigendum hússins.
67. Í samræmi við framangreint er það mat húsfélagsins, þar sem ekki liggur fyrir samþykki meðeigenda fyrir breytingunni, að breyting á hagnýtingu rýmisins með tilheyrandi kröfum um sorpaðstöðu verði ekki samræmd ákvæðum mannvirkja- og fjöleignarhúsalaga meðan samþykki meðeigenda fyrir breytingunni liggur ekki fyrir.
68. Af þeim sökum telur kærandi að ekki verði hjá því komist að ógilda starfsleyfið þó ekki væri nema af þeirri ástæðu að ekki er hægt að skapa aðstöðu fyrir starfsemina nema að

⁹ Í fskj. nr. 15 og 16 er að finna staðfestingar HER á lyktarmengun í sameignargangi og vegna útblásturs frá rörum á svölum íbúðar 501.

fengnu samþykki meðeigenda. Breytingin á hagnýtingu er því veruleg í skilningi gildandi laga.

Þinglýst kvöð um takmörkun nýtingarheimilda rýmisins nr. 0104

69. Af útgefnu starfsleyfi Hygge, sbr. fskj. nr. 2, verður ráðið að ekki megi vera starfsemi í rými 0104 frá kl. 23.30 að kvöldi til kl. 07.00 að morgni. Það þýðir að starfsemi megi vera í rýminu á öðrum tíma. Einsog starfsleyfið er orðað verður ekki séð að það verði samræmt efni þinglesinnar kvaðar sem hvílir á rýminu um að veitingastaðir séu ekki opnir eftir kl. 23.00, þ.e. að engin starfsemi sé til staðar eftir kl. 23.00.
70. Með því að veita starfsleyfi og heimila rekstur kaffihúss/framleiðslubakaís eftir kl. 23.00, að því að best verður séð við lestur skilyrða starfsleyfisins er ekki hægt að draga aðra ályktun en þá að efni starfsleyfisins fari gegn efni kvaðarinnar um að ekki megi vera starfsemi í rýminu eftir kl. 23.00.
71. Þrátt fyrir að skyldur og takmarkanir á eignaréttarlegum heimildum sé ekki efnisregla opinbers réttar, heldur afsprengi einkaréttarlegs samnings (kvöð), bar HER skylda til þess við mat á því hvort veita ætti starfsleyfi og efni þess að taka mið af þessum einkaréttarlega samningi. Fyrir liggur að efni og tilvist kvaðarinnar takmarkar í reynd eignar- nýtingarheimildir eiganda í rými 0104. Af þeim sökum getur stjórnvaldið ekki að réttum lögum, að séð verður, gefið út starfsleyfi fyrir starfsemi sem er ekki innan þeirra eignar- og nýtingarheimilda sem samið hefur verið um. Máli sínu til frekari stuðnings vísar kærandi m.a. til hæstaréttardóms nr. 541/1959 (Hallveigarstaðir), þar sem reyndi á efni og tilvist kvaða sem hvíldu á tilteknum lóðum, sem leiddi af sér að lagaheimild stjórnvalda til að fara gegn þeim kvöðum með útgáfu leyfis var ekki talin vera til staðar, sbr. eftirfarandi tilvitnun í dóminn:

„Árið 1920 voru þrjár lóðir seldar við Túngötu (lóðir nr. 14,16 og 18) og var svo fyrir mælt í afsali hverrar lóðar um sig að á þeim hvíldi sú kvöð að ekki mætti reisa þar stærra hús en tvílyft né með öðru húsagerðarsniði en „villa“. Reist voru hús á lóðum nr. 16 og 18 sem fullnægðu kvöðinni. Á árinu 1949 voru samþykktar af Reykjavíkurborg teikningar vegna byggingar á lóð nr. 14. Þar átti að reisa fimm hæða félagsheimili samkvæmt samþykktum teikningum skipulagsyfirovalda. Í dómi Hæstaréttar, vegna ágreinings sem upp kom milli hagsmunaaðila af þessum sökum, kom fram að hin fyrirhugaða bygging á lóðinni nr. 14 væri bersýnilega í andstöðu við þá kvöð sem lögð hafði verið á eiganda lóðarinnar og var því komist að því í dóminum að óheimilt væri að reisa umrætt félagsheimili.

72. Í Eignarétti I komast höfundar þeirrar bókar að þeirri niðurstöðu, sem þeir leiða af umræddum dómi, að þinglýstar einkaréttarlegar kvaðir geti snert hagsmuni annarra en þeirra sem skyldurnar bera. Af dóminum verður ráðið að náþýlisréttarlegir hagsmunir hafi þýðingu í þessu sambandi, enda hafi eigandi lóðar nr. 16 keypt hana í réttmætu trausti

þess að eigandi næstu lóðar myndi hlíta þeirri kvöð að ekki mætti reisa hærra hús en tvílyft.¹⁰

73. Þó tilvitnaður dómur Hæstaréttar snúi að ágreiningi einkaréttarlegs eðlis, tekur hann augljóslega til þeirrar allsherjarréttarlegu ákvörðunar skipulagsyfirvalda í Reykjavík að heimila umþrætta byggingu á lóðinni nr. 14, þrátt fyrir áhvílandi kvöð, sem ekki var talið að fengi staðist.
74. Kærandi telur, að breyttum breytanda, að sömu nábýlisréttarlegu hagsmunir eigi hér við og koma fram í tilvitnuðum dómi. Sú starfsemi sem hin umþrætta ákvörðun HER heimilar brýtur í bága við það ástand sem hin þinglýsta kvöð kveður á um að skuli vera viðvarandi og starfsemi í rýminu taka mið af. HER getur því ekki farið gegn efni hinnar þinglýstu kvaðar með útgáfu starfsleyfa í tilvikum þar sem leyfisveiting felur í sér starfsemi sem ekki verður samræmd efni kvaðarinnar.
75. Af þeim sökum einum ætti að fella útgáfu starfsleyfisins úr gildi, enda fer efni útgefins starfsleyfis í bága við hinn eignaréttarlega samning eigenda um nýtingu rýmisins nr. 0104.

Staðsetning útblástursröra á þaksvölum íbúðar 0501

76. Með veitingu hins umþrætta starfsleyfis var í reynd tekin ákvörðun um að nýta þau ólögsmætu útblástursrör á svölum íbúðar 0501, við Hverfisgötu 94, vegna starfsemi Hygge. Þessu hafa íbúar og kærandi mótmælt sérstaklega, m.a. á þeim forsendum að frágangur umræddra útblástursröra, staðsetning þeirra, hæð, o.fl., sé í andstöðu við gildandi lög.
77. Í greinargerð HER, sbr. fskj. nr. 11, er staðfest að umrædd rör séu ekki í samræmi við gildandi reglur, en vísað til þess í greinargerðinni að eftirlit með staðsetningu útblástursröra á þaksvölum íbúðar 0501 heyri undir embætti byggingarfulltrúa. Að mati HER er á hinn bóginn talið að staðsetningin sé óheppileg með tilliti til lyktarmengunar og annarrar mengunar frá útblæstrinum, enda hefur lyktarmengun verið staðfest sbr. fskj. 15 og 16. Tekur kærandi undir þetta sjónarmið HER, sbr. fskj. 17 og 18, sem geyma tvær vídeóupptökur sem sýna ágætlega þá miklu mengun sem frá útblæstrinum stafar. Annað vídeóið greinir mengunartilvik fyrir nokkru síðan með hitt er nýlegt og sýnir að fátt ef nokkuð hefur breyst hvað mengun frá því að farið var að nýta rörin.
78. Með vísan til framangreinds vísar kærandi einkanlega til þess að um staðsetningu útblástursröra og frágang gilda t.a.m. ákvæði 14.9.1, þ.e. *nánar tiltekið 8. mgr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012*, en þar segir: *Útblástursrör skuli ná uppfyrir efstu klæðningu þaks þess húss sem þau eru á.*
79. Umrædd útblástursrör ná ekki upp fyrir efstu klæðningu. Frágangur þeirra er því ekki fullnægjandi, enda gera ákvæði byggingareglugerðar, auk almennra ákvæða reglugerðar um loftgæði nr. 787/1999, þá skýlausu kröfu til loftræsibúnaðar í fjölbýlishúsum, þegar

¹⁰ Eignarréttur I. bls. 190. Höf. Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen. Reykjavík 2020.

kemur að virkni og frágangi útsogs, að fyrirkomulagið valdi ekki óþægindum eða skaða í umhverfinu auk þess að útblásturinn þarf að vera í þeirri hæð að hann eigi sér stað ofar klæðningu þaks.

80. Í samræmi við framangreint telur kærandi að HER hafi ekki verið heimilt að veita starfsleyfið þar sem hin ólögmætu útblástursrör sem ætlunin er að nýta fyrir starfsemi Hygge standast ekki gildandi kröfur. Það er mikilvægt að mati kæranda að úrskurðarnefnd fjalli sérstaklega um þetta atriði í úrskurði sínum, þar sem útblásturinn á svölum íbúðar 501 gegnum umþrætt rör er það sem veldur mestri mengun. Er því rétt að mati kæranda að úrskurðarnefndin gangi á vettvang og sjái með eigin augum umþrætt útblástursrör þar sem einfalt er í framkvæmd að leggja mat á það hvort rörin nái upp fyrir klæðningu þaks hússins við Hverfisgötu 94, líktog reglur gera áskilnað um.

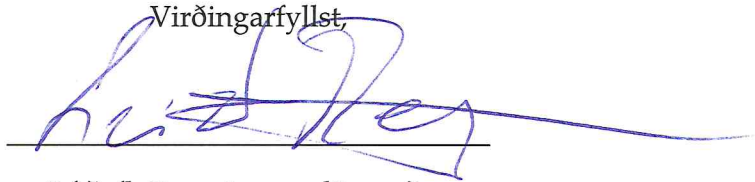
Samantekt sjónarmiða

81. Líktog að framan er rakið byggir kærandi á því að HER hafi ekki við töku hinnar umþrættu stjórnvaldsákvörðunar ekki tekið mið af lögmætisreglu stjórnsýsluréttarins, sem er grundvallarregla sem horfa verður til við töku ákvörðunar þar sem hið umþrætta leyfi var veitt. Er einnig vísað til þess að útgáfa starfsleyfisins uppfyllir ekki nein lagaskilyrði, þ.e. ekki ákvæði laga um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003 og reglugerð sem af þeim er leidd. Þá uppfyllir leyfisveitingin ekki skilyrði laga um matvæli nr. 93/1995 né reglugerðar sem leidd er af þeim lögum. Leyfisveitingin uppfyllir ekki lagaskilyrði ákvæða laga um hollustuhætti og heilbrigðiseftirlit sbr. lög nr. 7/1998 og ákvæði reglugerðar um hollustuhætti nr. 941/2002. Þá er ljóst að endanleg umsögn byggingarfulltrúa uppfyllir ekki kröfur laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007, þar sem hún er órökstudd. Þá uppfyllir leyfisveitingin ekki heldur ákvæði skilyrða í samþykkt Reykjavíkurborgar um meðhöndlun sorps nr. 1316/2024, auk annarra laga sem vísað er til hér að framan.
82. Þá verður heldur ekki heldur horft framhjá því að mörg helstu ákvæði stjórnsýslulaga nr. 37/1993, t.a.m. ákvæði um rannsóknarskyldu, jafnræði, meðalhóf o.fl. hafa ekki verið virt sem skildi við ákvörðunartökuna.
83. Að öðru leyti vísað kærandi til sjónarmiða sem rakin eru hér að framan og varða t.a.m. ólögmætan frágang útblástur og útblástursröra, efni þinglesinnar kvaðar, o.fl., máli sínu til stuðnings

Áskilnaður

84. Umbj. okkar áskilja sér rétt til þess að koma að frekari gögnum undir rekstri málsins hjá úrskurðarnefndinni, þ.m.t. að koma að andmælum komi fram sjónarmið sem ekki verða samræmd sjónarmiðum kæranda.

Virðingarfyllst,



Lúðvík Bergvinsson, lögmaður

Meðfylgjandi eru eftirtalin fskj.

1. Umboð.
2. Starfsleyfi.
3. Samkomulag húsfélagsins og Hverfisstígs ehf. 2021.
4. Samskipti.
5. Samskipti.
6. Útdráttur úr eignaskiptayfirlýsingu hússins.
7. Athugasemdir húsfélagsins.
8. Umsögn byggingarfulltrúa, dags. 23. maí 2025.
9. Umsögn byggingarfulltrúa, dags. 4. júlí 2025.
10. Umsögn byggingarfulltrúa, dags. 21. júlí 2025.
11. Greinargerð HER.
12. Tölvupóstur um tilkynningu á útgáfu starfsleyfis, dags. 22. júlí 2025.
13. Fundargerð HER.
14. Fundargerð húsfélagsins dags. 21. júlí 2024.
15. Tölvupóstur frá HER um lyktarmengun.
16. Eftirlitsskýrsla frá HER um lyktarmengun í sameignargangi.
17. Video 1.
18. Video 2.
19. Umsókn Hygge til HER, dags. 27. nóvember 2024.
20. Fjölmíðlaumfjöllun.
21. Samskipti Hygge við eftirlitsaðila um yfirvofandi fjölmíðlaumfjöllun.
22. Þinglesin kvöð.
23. Tillögur A og B um byggingu ruslagerðis við gerð samkomulags árið 2021.



Reykjavík 3. október 2025
2025080315

Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur í máli nr. 136/2025, kæra húsfélagsins Hverfisgötu 94-96/Barónsstígur 6, 101 Reykjavík, dags. 24. ágúst 2025. Kærð er ákvörðun Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur að gefa út starfsleyfi fyrir rekstur bakarís og kaffihúss í fjöleignarhúsinu við Barónsstíg 6.

Málavextir

Þann 27. nóvember 2024 sótti LEV103 ehf., kt. 420922-0430, um starfsleyfi til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (hér eftir HER) framleiðslubakarí og kaffihús í húsnæði að Barónsstíg 6, 101 Reykjavík, undir nafninu Hygge Coffee and Micro Bakery (hér eftir Hygge).

Í kjölfar umsóknar fór HER í eftirlit á staðinn og kom þá í ljós að breytingar höfðu verið gerðar á húsnæði staðarins sbr. fylgiskjal 1. Að mati HER voru framkvæmdir að öllum líkindum byggingarleyfis skyldar og var umsækjanda leiðbeint um að vera í sambandi við og ganga frá málum gagnvart embætti byggingafulltrúa hið fyrsta. Samkvæmt 8. gr. reglugerðar nr. 903/2024 um hollustuhætti, ber rekstraraðila að sýna fram á að samþykki byggingafulltrúa liggja fyrir og starfsemin standist skipulag við umsókn um starfsleyfi. Rekstraraðili fékk upplýsingar frá byggingafulltrúa um að ekki væri hægt að veita jákvæða umsögn um rekstarleyfi þann 17. desember 2024 og gaf neikvæða umsögn um starfsleyfi þann 10. febrúar 2025 (fylgiskjöl 2 og 3).

Við eftirlit HER þann 9. desember 2024 kom í ljós að staðurinn var ekki tilbúinn til rekstrar, eftir var að leysa fjölmörg atriði til að húsnæðið uppfyllti ákvæði laga nr. 93/1995 um matvæli, laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, sem og fjölda reglugerða setta með stoð í áðurgreindum lögum sbr. fylgiskjal 1. Vakin er sérstaklega athygli á þeim atriðum sem kærandi leggur til grundvallar kröfu um ógildingu ákvörðunar HER um útgáfu starfsleyfis Hygge, þ.e. lyktarmengun, hljóðvist, sormálum og loftræsingu. Í kjölfar þess að rekstraraðili fékk upplýsingar frá byggingafulltrúa um að breytingar á húsnæðinu væru byggingarleyfis skyldar sótti rekstraraðili um byggingarleyfi og sendi inn teikningar til embættis byggingafulltrúa. Við yfirferð HER á þeim teikningum voru settar fram kröfur um að rekstraraðili gerði grein fyrir hvernig lyktarmengun frá staðnum yrði lágmörkuð, hvernig tekist yrði á við hljóðvist staðarins, hvar sorm væri staðsett og hvernig yrði staðið að flokkun sorps. Gerð var krafa um nýja hljóðvistarskýrslu þar sem hljóðvistarskýrsla frá fyrri rekstraraðila sýndi að rýmið uppfyllti ekki viðmið. Gerð var krafa um að rekstraraðili skilaði inn sorpbókhaldi sem sýndi fram á hvert magn sorps félli til á staðnum og hver þörfin fyrir sorpilát væri, auk þess hver tíðni tæmingar yrði, sbr. fylgiskjöl 4 og 5. Rekstraraðili skilaði inn sorpbókhaldi ásamt upplýsingum um loftræsingu og mótvægisaðgerðir gegn lyktarmengun, sjá fylgiskjal 5.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Þann 15. apríl sl. fór HER í eftirlit á staðinn að beiðni umsækjanda og kom í ljós að staðurinn var enn ekki tilbúinn til úttektar, sbr. fylgiskjal 6 en hljóðmælingar höfðu verið framkvæmdar á staðnum, vinnsla hljóðvistarskýrslu hafin og barst hún stuttu síðar, sjá fylgiskjal 7. Þann 23. maí sl. fór HER í eftirlit á staðinn að nýju til að skoða það sem út af stóð í eftirliti þann 15. apríl 2025. Niðurstöður eftirlits voru að kröfur væru uppfylltar og hægt væri að gefa út starfsleyfi fyrir staðinn sbr. fylgiskjal 8 og 9. Í umsögn dags. 23. maí sl. gerði byggingarfulltrúi ekki athugasemdir við að HER gæfi út starfsleyfi fyrir kaffihúsi með framleiðslubakaríi að Barónsstíg 6 enda heimili húsnæðið þessa notkun, sbr. fylgiskjal 10.

Tillaga að starfsleyfi Hygge var auglýst á heimasíðu HER frá 26. maí 2025 – 23. júní 2025 í samræmi við þágildandi ákvæði reglugerðar um hollustuhætti nr. 903/2024. Tillögunni fylgdi umsókn um starfsleyfi, staðfesting byggingarfulltrúa um að húsnæðið og fyrirhuguð starfsemi veitingastaðarins væri í samræmi við byggingarreglugerð og skipulag, umsagnarbeiðni frá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu vegna umsóknar um rekstrarleyfi og starfsleyfisskilyrði heilbrigðisnefndar Reykjavíkur fyrir samkomustaði. Ein athugasemd barst við auglýsingunni og var hún frá húsfélagi Hverfisgötu 94-96/Barónsstíg 6 (hér eftir húsfélagið eða kærandi) þar sem lagst var gegn útgáfu starfsleyfisins, sjá fylgiskjal 11.

Í athugasemdum húsfélagsins komu fram atriði, sem að HER áframsendi til embættis byggingarfulltrúa þar sem sá möguleiki var fyrir hendi að athugasemdirnar gætu haft áhrif á umsögn embættisins. Þann 4. júlí sl. var jákvæð umsögn byggingarfulltrúa dregin til baka með þeim rökum að í ljós hefði komið að framlögð gögn uppfyllti ekki skilyrði 10. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 um samþykki sameigenda vegna ráðstöfunar á hluta af sameignarlóð til hagnýtingar fyrir sorpaðstöðu umsóknaraðila, sbr. fylgiskjal 12. Þar með voru ekki öll skilyrði fyrir útgáfu starfsleyfis uppfyllt og gat HER ekki gefið út starfsleyfi þó að kröfur matvæla- og hollustuháttalöggjafar væru uppfyllt.

Þann 21. júlí sl. barst HER að nýju jákvæð umsögn byggingarfulltrúa þar sem staðfest var að ekki væri gerð athugasemd við að HER gæfi út starfsleyfi fyrir umræddri starfsemi og að húsnæðið heimili þá notkun, sbr. fylgiskjal 13.

Þann 21. júlí sl. gaf Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur út starfsleyfi fyrir veitingastað; kaffihúsið Hygge að Barónsstíg 6, þar sem brauðmeti kemur tilbúið á staðinn og sætmeti er framleitt og/eða bakað á staðnum. Leyfið nær einnig til hitunar og eldunar á tilbúnu hráefni á staðnum, s.s. heitum samlokum og smáréttum, framleiðslu á súpum og forpökkuðum sultum, salötum, mauki og skálum, til dreifingar á aðra staði sömu keðju. Þá nær starfsleyfið einnig til veislupjónustu fyrir kaffihlaðborð. Ennfremur koma fram þau starfsleyfisskilyrði að ekki megi vera starfsemi í rýminu frá kl. 23.30 að kvöldi til kl. 7.00 að morgni, að gestir skuli hafa yfirgefið staðinn eigi síðar en 15 mínútum eftir lokun hans, auk þess sem skilyrt er að rekstraraðili geri allt sem í hans valdi stendur til að koma í veg fyrir uppsöfnun á úrgangi frá rekstrinum, sbr. ákvæði reglugerðar nr. 803/2023 um meðhöndlun úrgangs (fylgiskjal 10).

Málsástæður og kröfugerð

Varðandi málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru en kærandi krefst þess að ákvörðun Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur frá 21. júlí 2025 um útgáfu starfsleyfis verði felld úr gildi.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur fer fram á að kröfum kæranda verði hafnað eða vísað frá.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Afstaða Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Frávísun

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 er kærufrestur til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Í athugasemdum um 8. gr. að „þegar reiknaður er t.d. út kærufrestur skv. 27. gr. og ákvörðun er tilkynnt aðila 1. september þarf kæra að berast æðra stjórnvaldi eða vera póstlögð eigi síðar en 1. desember. Beri 1. desember upp á laugardag eða sunnudag mundi kærufresturinn framlengjast fram á næsta opnunardag sem undir venjulegum kringumstæðum væri þá næsti mánudagur“. Í kæru er staðfest að kæranda var tilkynnt um ákvörðun heilbrigðiseftirlitsins þann 22. júlí sl. Kæranda var þannig tryggilega tilkynnt um hina kærðu ákvörðun og byrjaði kærufrestur því að við það tímamark.

Af þessu leiðir að kærufrestur rann út þann 22. ágúst sl. og er því kæran of seint fram komin og ber að vísa henni frá. Verði ekki fallist á þá kröfu HER er farið fram á að kröfu kæranda sé hafnað á grundvelli eftirfarandi röksemda.

Sorp

Kærandi byggir mál sitt m.a. á því að hvorki sé aðstaða fyrir það sorp sem til fellur vegna starfsemi Hygge á lóðinni né heimild fyrir uppsetningu sorpskýlis eða -gerðis á lóðinni enda kalli slík ráðstöfun á sameignarlóð á samþykki sameigenda. Þannig hafi lögbundin skilyrði fyrir útgáfu starfsleyfis hvað viðkemur sorpi og meðhöndlun úrgangs ekki verið uppfyllt.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur vekur athygli á að það er á ábyrgð byggingarfulltrúa að hafa eftirlit með því að gert sé ráð fyrir aðstöðu til að geyma og flokka sorp, sbr. 4.3.1. gr. og 6.12.6. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012. Líkt og fram hefur komið þá liggur fyrir jákvæð umsögn byggingarfulltrúa vegna umsóknar um starfsleyfi Hygge, þar sem staðfest er að húsnæðið uppfylli skilyrði byggingareglugerðar og henti þeirri notkun sem sótt er um. HER hefur í eftirlitsferðum staðfest að þrífðilegt sorpgerði til staðar en í reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 803/2023 segir að rekstraraðili skuli sjá til þess að rekstri hans fylgi nægilega mörg ílát og að rekstrarúrgangi skuli safna saman og flytja brott þegar í stað eða geyma með þeim hætti að óhollusta eða óþrifnaður stafi ekki af, sbr. 16. gr. reglugerðarinnar. Að mati HER annar þrífðilegt sorpgerði ekki tveimur veitingastöðum en við vinnslu umþrætts starfsleyfis skilaði Hygge inn sorpbókhaldi og áætlaði að með aukinni tíðni tæmingar sorps myndi sorpaðstaðan fullnægja þörfum staðarins. Í ljósi staðhæfinga Hygge um daglega sorphirðu og með hliðsjón af sjónarmiðum um meðalhóf var það mat HER að skilyrði reglugerðarinnar væru uppfyllt. Jafnframt var vakin athygli á því í greinargerð með starfsleyfi Hygge (fylgiskjal 13) að ef fjöldi sorpíláta reynist ófullnægjandi og rekstraraðili grípi ekki til viðeigandi ráðstafana til að koma í veg fyrir uppsöfnun úrgangs með tilheyrandi ónæði eða lýti getur það leitt til endurskoðunar starfsleyfisins, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um hollustuhætti nr. 7/1998 og 66. gr. laga nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs.

Líkt og fram kemur í málalögbúnaði kæranda er í gildi samningur, dags. desember 2021, milli húsfélagsins og Hverfisstígs ehf. sem er eigandi rýmisins þar sem rekstur Hygge er starfræktur. Við vinnslu byggingarleyfis er það á hendi byggingarfulltrúa að sjá til þess að skilyrði byggingareglugerðar séu uppfyllt eins og sjá má í gögnum málsins (fylgiskjöl 4, 5, 11 og 14). Í samningnum kemur fram að á fyrstu hæð hússins séu rými fyrir verslun og veitingahús í eigu Hverfisstígs með fastanúmerin F2355865, F2500403, F2500404 og F2500405 og að vísað sé sameiginlega til þeirra sem „rými“, sbr. kafla 4.1, sbr. fylgiskjal 5. „Þá veitir húsfélagið samþykki fyrir sitt leyti að Hverfisstíg sé heimilt að setja upp ruslagerði fyrir aftan húsið sem einungis verði aðgengilegt eigendum og leigutökum / eigendum rýmanna“, sbr. kafla 4.3 í samningnum. Af



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

orðalagi samningsins er ljóst að heimild þessi nær til allra þeirra rýma sem talin eru upp í kafla 4.1, þar á meðal F2500405 þar sem Hygge er starfrækt. Þá kemur jafnframt fram í kvöð, dags. 8. apríl 2024, sem þinglýst er fyrir rými Hygge að „*eigendur atvinnurýma merkt 103 og 104, fastanr. F2500404 og F2500405 skulu bera ábyrgð á kostnað af viðhaldi og rekstri ruslaskýlis á lóð fasteignarinnar við Hverfisgötu 94-96 og Barónsstíg 6 í 101 Reykjavík*“, sbr. fylgiskjal 15. Verður að leiða að því líkur að eiganda rekstrarrýmis sé heimilt að nota það sorpgerði sem honum er gert að bera kostnað af. Fullyrðingar kæranda þess efnis að veitingastaðnum Grazie, fastanúmer F2500404, sé eingöngu heimilt að nýta umsamið sorpgerði standast því ekki skoðun en líkt og staðfest er í kæru er samningur þessi enn í fullu gildi milli aðila.

Umrætt sorpgerði hefur þegar verið reist og tekið í notkun. Ekki kemur skýrt fram í samningnum hvort um sé að ræða heimild til að reisa eitt eða fleiri sorpgerði. Hins vegar er ljóst af ofangreindu að sorpgerði er til staðar á lóðinni með samþykki kæranda og að rekstraraðilum á jarðhæð hússins, þ. á m. Hygge, er heimilt að notfæra sér það. Kærandi hefur ekki sýnt fram á að notkun sorpgerðisins hafi á síðari stigum verið takmörkuð við veitingastaðinn Grazie eingöngu. Þar af leiðir að skilyrði laga um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003 að því er varðar aðstöðu til söfnunar og geymslu úrgangs, sbr. 10. gr. laganna, hafa verið uppfyllt.

Útblástur

HER andmælir fullyrðingu kæranda að HER hafi í greinargerð sinni með starfsleyfi Hygge staðfest að útblástursrör sem nýtt verða af rekstraraðila séu ekki í samræmi við gildandi reglur. Einungis segir í tilvísaðri greinargerð að HER hefur staðfest staðsetningu útblástursröra, sbr. fylgiskjal 13. Vakin skal athygli á því að eftirlit með staðsetningu útblásturs heyrir undir embætti byggingarfulltrúa en líkt og þegar hefur komið fram liggur fyrir jákvæð umsögn byggingarfulltrúa fyrir útgáfu starfsleyfis fyrir kaffihús með framleiðslubakaríi í húsnæðinu.

Að mati HER er staðsetning útblásturs á þaksvölum Hverfisgötu 94 óheppileg og hefur HER gert kröfu um uppsetningu á ozone kerfi á báðum veitingarstöðum á jarðhæð Barónsstígs og Hverfisgötu 94-96, til að draga úr lyktarmengun frá stöðunum. Rekstraraðilar hafa brugðist við þeim kröfum og sett upp ozone kerfi á báðum stöðum sbr. fylgiskjal 5. HER hefur staðfest að kerfið dregur úr lyktarmengun en eyðir ekki allri lykt sbr. fylgiskjal 16. Við vinnslu starfsleyfis Hygge að Barónsstíg 6 var farið yfir hvaða framleiðslu yrði að ræða og hvort að hún myndi valda mikilli lyktarmengun. Að sögn rekstraraðila verður hvorki steiking né djúpsteiking á staðnum, sem oft veldur mikilli lykt. Gert er ráð fyrir að matvæli séu einungis elduð hluta úr degi. Eðli málsins samkvæmt er reiknað með að bökunarlykt komi á einhverjum tímamarki frá rekstrinum en að sögn rekstraraðila verður það á dagtíma og í lágmarki. Að teknu tilliti til ofangreinds telur HER starfsemi Hygge ekki þess eðlis að umtalsverð lyktarmengun ætti að vera frá starfseminni. Reynist lyktarmengun frá staðnum valda umtalsverðu og staðfestu ónæði hjá nágrönnum hefur HER lögbundin úrræði til að bregðast við því s.s. að krefjast úrbóta eða takmarka starfsemi.

Breytt hagnýting séreignarrýmis

Í kæru er bent á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar sé að ræða og er í því samhengi vísað til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála (ÚUA) er það hlutverk nefndarinnar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnsvaldsákvæðana og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Ágreiningur um túlkun eða beitingu ákvæða laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús skal hins vegar leyst úr af kærunefnd húsamála, sbr. 1. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús. Verður því ekki séð að það sé ÚUA að taka afstöðu til þess hvort að notkun veitingarrýmis til framleiðslu matvæla fyrir aðra staði sömu keðju, í eigu sömu aðila, feli í sér breytingu á hagnýtingu séreignar í skilningi 27. gr. laganna.

Opnunartími

Í kærnu er bent á að útgefið starfsleyfi Hygge kveði á um að ekki megi vera starfsemi í rýminu frá kl. 23:30 að kvöldi til kl. 07:00 að morgni. Að mati kæranda stangast það á við þinglýsta kvöð á rýminu, dags. 21. desember 2021, þar sem kveðið er á um að „*veitingastaðir sem reknir eru í tilvitnuðum rýmum mega að hámarki vera með opið til kl. 23.00 hvern dag, hvort heldur um almenna opnun er að ræða eða einkasamkvæmi.*“ Er það túlkun kæranda að kvöðina beri að skilja svo að engin starfsemi sé heimil í rýminu eftir kl. 23:00.

Opnunartími veitingastaða er ákvarðaður af skipulagsyfirvöldum en í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt aðalskipulaginu tilheyrir Barónsstígur 6 að meginstefnu til á miðborgarsvæði M1c. *Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð*, en syðsti hluti hússins liggur þó á miðborgarsvæði M1a. *Miðborgarkjarni*. Almennur opnunartími er til 23.00 um helgar/frídaga, en lengst til 01.00.

Samkvæmt 7. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald skal sá sem hyggst stunda starfsemi sem fellur undir veitingastaðaflokk II og III hafa til þess rekstrarleyfi útgefið af sýslumanni. Hygge fellur undir veitingastaðaflokk II, þ.e. „*umfangslitlir áfengisveitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværri tónlist, og staðir sem kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu.*“ Afgreiðslutími veitingastaða er eftir skipulagi en rýming staðar skal hafa farið fram eigi síðar en einni klukkustund eftir að heimiluðum afgreiðslutíma lýkur, sbr. 3. mgr. 28. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rekstrarleyfi Hygge kveður á um leyfilegan afgreiðslutíma til kl. 23.00 alla daga sbr. fylgiskjal 17.

Hvorki í regluverki um hollustuhætti né um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er að finna skilgreiningu hugtakanna afgreiðslutími, opnunartími eða starfsemi. Samkvæmt veforðabók Snöru eru hugtökin afgreiðslutími og opnunartími skilgreind sem „*sú stund þegar e-ð er opnað eða sá tími dags eða daga í viku þegar verslun, skrifstofa e.þ.h. er opið.*“ Þá vísar orðabókaskýring hugtaksins opnunartími til afgreiðslutíma til skýringar, sbr. fylgiskjal nr. 18. Hugtakið starfsemi er hins vegar m.a. skilgreint sem „*starfræksla, rekstur, það að starfa*“, sbr. fylgiskjal nr. 19.

Í lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er einungis notast við hugtakið afgreiðslutími og segir t.a.m. í 4. mgr. 10. gr. að leyfisveitandi skuli leita umsagna um „*að afgreiðslutími og staðsetning staðar sem umsókn lýtur að sé innan þeirra marka sem reglur og skipulag sveitarfélags segja til um.*“ Í greinargerð með frumvarpi til laganna segir hins vegar um 10 gr.:

*Hér er rétt að taka fram að þótt umsagnaraðili geti ekki fallist á umsókn að öllu leyti þarf það ekki að þýða að hann leggist gegn leyfisveitingu. Sem dæmi má nefna að **sótt er um að fá að hafa opið til kl. 3 eftir miðnætti en sveitarstjórn fellst ekki á það,***



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

t.d. vegna skipulags, heldur leggur til að opnunartími verði til kl. 1 eftir miðnætti. Hér er ekki lagst gegn leyfisveitingu heldur sett skilyrði.

Af ofangreindu er ljóst að hugtökin afgreiðslutími og opnunartími hafa sömu merkingu samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald auk reglugerða settum á grundvelli þeirra.

Þá má af orðalagi 3. mgr. 28. gr. reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald sjá að ákveðin starfsemi getur átt sér stað á veitingastað utan afgreiðslutíma og/eða opnunartíma. Jafnframt gefur augaleið að rekstraraðili getur haft með höndum starfsemi án þess að hann sé opin til móttöku viðskiptavina. Að mati HER ber að skilja tilvísaða kvöð sem vísun til þess tíma dags sem tekið er á móti viðskiptavinum, þ.e. afgreiðslutíma/opnunartíma.

Til að tryggja að hugsanlegt ónæði af völdum starfseminnar sé í lágmarki setur HER það skilyrði í starfsleyfi Hygge að gestir skuli hafa yfirgefið staðinn eigi síðar en 15 mínútum eftir að afgreiðslutíma lýkur skv. rekstrarleyfi (fylgiskjal 13). Þannig stýttir HER þann tíma sem Hygge hefur til að rýma staðinn skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald úr klukkutíma í 15 mínútur, enda eðli og umfang starfseminnar þannig að hægur vandi er að fylgja því. Einnig setur HER það skilyrði að óheimilt er að vera með *starfsemi* í rýminu frá kl. 23.30 að kvöldi til kl. 7.00 að morgni og er þar átt við alla starfsemi, t.a.m. framleiðslu, frágang og þrif. Er það gert til að tryggja að ekki verði ónæði af starfsemi á staðnum á skilgreindum tíma sbr. 7. og 8. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða.

Umsögn byggingarfulltrúa

Við umsókn um starfsleyfi skal rekstraraðili sýna fram á að samþykki byggingarfulltrúa liggi fyrir og starfsemin standist skipulag, sbr. 8. gr. reglugerðar nr. 903/2024. Jákvæð umsögn byggingarfulltrúa er ein af forsendum þess að heilbrigðiseftirlit geti gefið út starfsleyfi fyrir veitingastað. Slík umsögn er engu að síður ekki stjórnvaldsákvörðun í skilningi stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um ÚUA er það hlutverk nefndarinnar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvæðna og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Verður því ekki séð að það sé ÚUA, í þessu kærumáli, að taka afstöðu til þess hvort umsögn byggingarfulltrúa sé gild.

Til skýringa þykir HER rétt að upplýsa um að samhliða umsókn um starfsleyfi sótti rekstraraðili Hygge um byggingarleyfi fyrir þegar gerðum breytingum í rýminu. Á þeim aðaluppdráttum sem lagðir voru fram með byggingarleyfisumsókninni var sorpaðstaða Hygge sýnd í austurhluta portsins með þeim skýringum að nýtt sorpskýli yrði reist þar, sbr. fylgiskjal 20. Ákvæði byggingarreglugerðar um að sýna sorpaðstöðu voru uppfyllt og gaf byggingarfulltrúi út byggingarleyfi og í kjölfarið jákvæða umsögn til HER. Þegar kærandi andmælti staðhæfingu, um að byggt yrði nýtt sorpskýli á þeim stað og upplýsti byggingarfulltrúa um að samþykki fyrir slíkri ráðstöfun myndi ekki verða veitt af sameigendum lóðarinnar, sbr. fylgiskjal 11 afturkallaði byggingarfulltrúi jákvæða umsögn sína. Í kjölfarið skilaði Hygge inn uppfærðum aðaluppdráttum þar sem sorpaðstaða var sýnd innst í horni portsins þar sem áður nefnt sorpgerði hefur þegar verið reist, sbr. fylgiskjal 21. Þar sem þegar lá fyrir samþykki meðeiganda fyrir ráðstöfun sameignarheimilda, þ.e. að rekstri í umræddu rými væri heimilt að nýta viðkomandi sorpgerði, sbr. fylgiskjal 5, mat byggingarfulltrúi það svo að skilyrði byggingarreglugerðar til útgáfu byggingarleyfis vegna áður gerðra breytinga væru uppfyllt. Að lokinni öryggisúttekt veitti byggingarfulltrúi því að nýju jákvæða umsögn vegna starfsleyfisumsóknar Hygge.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Þá vekur Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur athygli á að skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 7/1998 ber að veita starfsemi starfsleyfi uppfylli hún þær kröfur sem til hennar eru gerðar skv. lögunum og reglugerðum settum samkvæmt þeim að teknu tilliti til annarrar löggjafar.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar og ítrekar Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Óskar Íseld Sigurðsson

deildarstjóri