



RVK-21806 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 155_2025_

Mótttekið	13.10.2025 13:50:28
Búið til dags.	13.10.2025 14:31:51
Tilheyrir	 USK25100203 - Stjórnsýslukæra 155 / 2025 - Snorrabraut 29 - kærð ákvörðun að samþykkja byggingarleyfi
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-21806

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 155/2025.

Description:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 10. október 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur hinn 25. ágúst 2025 um útgáfu byggingarleyfis fyrir áður gerðum breytingum á fasteigninni að Snorrabraut 29.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **þ. á m. fundargerðir, uppdrættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir**, 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.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf
Harðardóttir,
skrifstof
umaður**

Úrskurðar

nefnd <https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Caea2cc754b874005056b08de0a5b3222%7C6aed0be3a6ff4%7Cc6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638959584102192069%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIlwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkF%7C%7C%7C%7C%7C%7C&sdata=Lz5ML2%2FXMGXKQbxUmBv%2FTaYz5hvb4Jm1LFwuAbIc8gk%3D&reserved=0>
umhverfis
-og
auðlinda
mála
Borgartún
i 21, 105
Reykjavík
, Ísland
Sími / Tel:
(+354)
5758710

www.uua.is

is - [
Fyrirvari/
Disclaime
r



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Samskipti í beiðni:

uua@uua.is - Í dag 13:21

[Document_251013_081504.pdf](#) (1.24 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>

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

10.10.2025 15:50

1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með hnappnum Bæta við kærenda. Ef fleiri koma að kæru þarf umboð frá meðkærendum ef kærán er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Ingólfur Árni Gunnarsson
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Staður	
Sími	
Netfang	

Ef um umhverfisverndarsamtök, útvistarsamtök eða hagsmunasamtök er að ræða þarf einnig að skila inn eftirtöldu, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Upplýsingum um félaga fjölda. Samþykktum félagsins. Nýjustu ársskýrslu. Staðfestingu á því að um endurskoðað bókhald sé að ræða, t.d. með árituðum ársreikningi.

2. Umboðsmaður kærenda/kærenda ef við á

Fullt nafn
Kennitala
Heimilisfang
Póstnúmer
Sími
Netfang
Umboð

3. Kæruefni

Hér skal tilgreina hvaða ákvörðun, athafnaleysi, brot á þátttökurétti almennings eða önnur afgreiðsla stjórnvalds er kærð. Upplýsa skal hvaða stjórnvald tók hina kærðu ákvörðun og hvenær ákvörðunin var tekin.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Efni kærunnar
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun
Dagsetning ákvörðunar

Dagsetning ákvörðunar á ekki við

Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

Sem dæmi má nefna krafa um að ákvörðun verði felld úr gildi eða hluta, að viðkomandi stjórnvald aðhafist, að tiltekna framkvæmdir verði stöðvaðar eða að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað. Tekið skal fram að úrskurðarnefndin úrskurðar um lögmæti kærðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

5. Hagsmunir kærenda/kærenda

Hvaða áhrif hefur hin kærða ákvörðun á hagsmunum kærenda/kærenda?

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

6. Kærufrestur

Hvenær (og hvernig) vissi kærandi/kærendur af hinni kærðu ákvörðun

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

7. Rökstuðningur fyrir kæru

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

8. Forsaga

Hefur málið áður verið kært til úrskurðarnefndarinnar eða annars stjórnvalds eða verið til meðferðar fyrir dómstólum eða hjá umboðsmanni Alþingis?

Nei

9. Fylgiskjalalisti

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Kæra v. Snorrabrautar 29
Númer skjals:	0
Fylgiskjal	2025 10 10 - Kæra til ÚUA.pdf

9. Fylgiskjalalisti²

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	1
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	1 - yfirlýsing um skiptingu lodar.pdf

9. Fylgiskjalalisti³

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	2
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	2 - viljayfirlýsing.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁴

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	3
Númer skjals:	3
Fylgiskjal	3 - Erindi til IÁG 19. sept. 2024.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁵

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	4
Númer skjals:	4
Fylgiskjal	4 - Snorrabraut 27-29 - Umsögn skipulagsfulltrúa.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁶

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	5
Númer skjals:	5
Fylgiskjal	5 - Erindi til Skipulagsstofnunar 16. okt. 2024.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁷

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	6
Númer skjals:	6
Fylgiskjal	6 - Fs_ Vegna Snorrabraut 27-29, mál USK23040092 - Alexander Örn Júlíusson - Outlook.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁸

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	7
Númer skjals:	7
Fylgiskjal	7 - afgreidslufundur_byggingarfulltrua_26_agust_2025.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁹

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	8
Númer skjals:	8
Fylgiskjal	8 - Snorrabraut 27-29 - Alexander Örn Júlíusson - Outlook.pdf

9. Fylgiskjalalisti¹⁰

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	9 og 10
Númer skjals:	9
Fylgiskjal	Fylgiskjal 9 og 10.pdf

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 10. október 2025

EFNI: Kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur 12. ágúst 2025

Hér með kærir undirritaður, Ingólfur Árni Gunnarsson, [REDACTED] stjórnarmaður Vatnaborgar ehf., kt. 690914-1660, Sundagörðum 8, Reykjavík (hér eftir „kærandi“), ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur 25. ágúst 2025 um að samþykkja umsókn Jeanoot Tsirenge um byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum á fasteigninni að Snorrabraut 29, Reykjavík, sem fela m.a. í sér að svalir hafa verið settar upp, sorpgeymslur stækkaðar, innra skipulagi breytt í rýmum 0201, 0202 og 0205, auk þess sem geymslur íbúða hafa færst niður í kjallara hússins að Snorrabraut 27, fyrir íbúðir í húsi nr. 29.

Kærandi krefst þess að ákvörðunin verði felld úr gildi.

I. Málsvik

Kærandi er eigandi fasteignarinnar að Snorrabraut 27, Hverfisgötu 112 og Hverfisgötu 114, Reykjavík. Byggingarleyfishafi (hér eftir „leyfishafi“) er eigandi fasteignarinnar að Snorrabraut 29, Reykjavík. Lóðirnar að Snorrabraut 27 og 29 eru sameiginlegar og óskiptar.

Hinn 26. apríl 2024 var lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi sem tók einungis til Snorrabrautar 29 og fól m.a. í sér heimild til að byggja svalir út fyrir byggingarreit og setja upp þaksvalir. Tillagan var grenndarkynnt frá 15. maí til 13. júní 2024. Með erindi 13. júní 2024 gerði kærandi athugasemdir við áformuðum breytingum. Í erindi kæranda kom m.a. fram að breytingin hefði aldrei verið kynnt fyrir eigendum húss nr. 27 eða samþykkis aflað. Byggði kærandi á því að samþykki meðlóðarhafa væri forsenda fyrir útgáfu byggingarleyfis og vísaði í því sambandi til álits skipulagsfulltrúa frá 2022.

Athugasemdir kæranda við áformuðum breytingum fengu að nokkru leyti stuðning í umsögn skipulagsfulltrúa um málið en þar sagði orðrétt:

„Samþykki meðlóðarhafa þarf ekki að liggja fyrir þegar sótt er um breytingu á deiliskipulagsskilmálum. Deiliskipulagið skilgreinir heimild en samþykkir ekki framkvæmd á henni. Til þess þarf að sækja um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa og **vakinn er athygli á því að með byggingarleyfisumsókn þarf að fylgja skriflegt samþykki allra meðlóðarhafa.**“
[leturbr. IÁG].

Fór svo að breytingarnar voru samþykktar á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. september 2024 og tóku þær gildi 4. október 2024. Kærandi taldi hins vegar ljóst af umsögn skipulagsfulltrúa við deiliskipulagsbreytingunum að samþykki hans yrði skilyrði fyrir byggingarleyfi.

Þrátt fyrir skýrt álit skipulagsfulltrúa samþykkti byggingarfulltrúi 25. ágúst 2025 byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum á Snorrabraut 29, án samþykkis kæranda sem meðlóðarhafa.

II. Málsástæður og önnur atvik máls

Hagsmunir kæranda eru verulegir

Kærandi byggir á því að ákvörðunin sé ólögmat og ógild, þar sem samþykki hans sem meðlóðarhafa lá ekki fyrir og hafi verið efnisleg forsenda útgáfu byggingarleyfis, enda varði málið verulega hagsmuni fyrir lóðarhafa. Breytingarnar varði bæði nýtingu og útlit sameiginlegrar lóðar, m.a. breytta notkun húsnæðis, fjölgun eignarhluta, viðbyggingu við hús í formi svala og sorpgeymslu á norðurhlið en báðar viðbyggingar ganga á sameiginleg lóðaréttindi og fela þannig í sér verulega breytingu á nýtingu og útliti sameiginlegrar lóðar. Að mati kæranda eru samþykktir aðaluppdrættir erindisins einnig háðir svo miklum annmörkum að þeir uppfylla ekki ákvæði mannvirkjalaga. Þá telur kærandi að með samþykktinni sé brotið gegn þinglýstum umferðarétti Hverfisgötu 112, 114 og Laugavegs 103. Verður nú vikið nánar að þessu.

Breytt notkun og fjölgun eignarhluta Snorrabrautar 29 hefur töluverð neikvæð áhrif á eigendur Snorrabrautar 27. Eingöngu þrjú bílastæði eru á lóðinni og eru þau öll staðsett við Snorrabraut nr. 27. Bílastæðin hafa undanfarin ár nýst íbúum í húsi nr. 27 vel utan dagvinnutíma þegar minni ásókn hefur verið í bílastæðin frá atvinnurekstri í húsi nr. 29. Við það breyta notkun á húsi nr. 29 úr atvinnurekstri í íbúðir og að fjölga eignarhlutum í húsinu er fyrirséð að ásókn í bílastæðin muni aukast með tilheyrandi óhagræði fyrir núverandi íbúa/eigendur að húsi nr. 27.

Viðbyggingar í formi svala og sorpgeymslu á norðurhlið Snorrabrautar 29 taka undir sig stærri hluta aflóð en húsið að Snorrabraut 29 gerði áður og skerða því rétt húseiganda að húsi nr. 27 til hagnýtingar hinnar sameiginlegrar lóðar. Kærandi telur það óviðunandi. Þá bendir kærandi á að viðbygging í formi áðurnefndra svala geti torvelað björgunarstarf sem portið með aðkomu frá Snorrabraut skal sinna samkvæmt kvöð og skilmálum deiliskipulags. Svalirnar minnka einnig bil milli bygginganna að Snorrabraut 27 og 29 sem veldur brunatæknilegum vandamálum og gengur á rétt húseigenda að Snorrabraut 27 til að nýta byggingarrétt við suðurenda hússins sem staðfestur var með deiliskipulagi frá 2004. Mælingar kæranda benda til þess að með samþykkt hins kærða erindis hafi húseigandi að húsi nr. 29 fengið að staðsetja svalir með þeim hætti að eingöngu 4,8 metrar verði milli útmarka húss nr. 29 í norðurátt (nýsamþykktar svalir) og útmarka byggingarreits fyrir hús nr. 27 sem samræmist ekki grein 9.7.5 í byggingarreglugerð sem fjallar um viðmið fyrir bil milli bygginga með tilliti til varna gegn eldsvoða.

Þá eru aðaluppdrættir umsóknarinnar háðir ýmsum annmörkum sem gera þá ótæka til samþykktar. Meðal annars tilgreina uppdrættirnir fjögur bílastæði á lóð en afstöðumynd staðsetur eitt af þeim stæðum í akbraut að lóðum innar í portinu sem er í engu samræmi við núverandi eða mögulega framtíðar útfærslu lóðarinnar. Eingöngu þrjú stæði eru á lóðinni og ómögulegt er að koma fyrir fjórða stæðinu. Enn fremur er ósamræmi í byggingarlýsingu sem er hvorki í samræmi við núverandi skráningu húsnæðisins né skráningartöflu aðaluppdráttanna. Í byggingarlýsingu segir „Á fyrstu hæð eru verslanir en á hinum hæðunum er þjónustustarfsemi“ en skráningartafla tilgreinir hins vegar fjórar íbúðir á 4. hæð húsnæðisins. Einnig er vísað til nágrannakynningarbréfs í uppdráttunum sem kærandi hefur aldrei fengið og ekkert bendir til að sé til staðar.

Fyrir utan það að brjóta á hagsmunum meðlóðarhafa brýtur bygging og staðsetning sorpgeymslu húss nr. 29 gegn þinglýstri kvöð um umferðarrétt lóðarhafa að Hverfisgötu 112, Hverfisgötu 114 og Laugavegs 103. Í upprunalegri þinglýstri kvöð og viðbót, er lóðarhöfum veittur hindrunarlaus umferðaréttur að sínum lóðum um að lágmarki tveggja metra breiðan akveg. Kærandi vill horfa

til þess að stærð ökutækja hefur breyst nokkuð síðustu 90 árin og kvöðin hljóti því að ná yfir það að aðgengi um lóðina Snorrabraut 27-29 handa lóðarhöfum innar í portinu sé tryggt öllum hefðbundnum fólksbílum nútímans en til þess þarf nokkuð breiðari akbraut en tvo metra. Í öllu falli er ljóst að mati kæranda að staðsetning sorpgeymslu brjóti gegn kvöðinni enda verður akbrautin um lóðina Snorrabraut 27-29 undir 1,8 metrum að breidd við austur enda lóðarinnar sem gerir það að verkum að ómögulegt er að keyra hefðbundinn fólksbíl að bílgeymslu Laugavegs 103 nema keyrt sé í gegnum lóðina að Hverfisgötu 114. Enginn kvöð eða samningar eru til staðar um umferðarétt handa lóðarhöfum að Laugavegi 103 um lóðina Hverfisgötu 114. Lóðarhafi að Hverfisgötu 114 hyggur að endurmótun lóðarinnar næsta vor til fegrunar og betrunar fyrir umhverfi og íbúa hússins. Fyrirséð er að upp koma deilumál í beinu framhaldi af upphafi þeirrar vinnu en enginn áhugi er á því að leyfa umferð í gegnum lóðina.

Ákvörðun byggingarfulltrúa er ógild

Kærandi byggir á því að þar sem húsin á Snorrabraut 27 og 29 standa á sameiginlegri og óskiptri lóð auk þess sem breytingarnar sem hin kærða ákvörðun veitti samþykki fyrir leiði til verulegra neikvæðra áhrifa á hagsmuni kæranda, hafi byggingarfulltrúa borið að krefjast skriflegs samþykkis kæranda áður en leyfi var veitt. Ekkert slíkt samþykki liggi hins vegar fyrir. Ákvörðun byggingarfulltrúa sé því í andstöðu við 10. gr. mannvirkjalaga, 30. gr. fjöleignarhúsala og almennum reglum nábylstréttar, auk þess sem hún brýtur gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Í 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er gerð krafa um að með byggingarleyfisumsókn fylgi nauðsynleg gögn, þ.m.t. eftir atvikum samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús hafa lögin að geyma reglur um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa. Með húsi í skilningi laga nr. 26/1994 er átt við byggingu sem varanlega er skeytt við land og stendur sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilur sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögunum sem sjálfstætt hús, sbr. 1. mgr. 3. gr. laganna. Þótt að sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri, þá gilda ákvæði laganna eftir því sem við getur átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru, svo sem lóð ef hún er sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því er að skipta. Sama gildir einnig ef því er að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa, sbr. 2. mgr. 3. gr. laganna.

Í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 segir að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins. Í 2. mgr. er kveðið á um að sé um að ræða framkvæmdir sem hafi í för með sér breytingar á sameign, utan húss eða innan, sem þó geti ekki talist verulegar, þá nægi að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir. Þá er í 3. mgr. kveðið á um að samþykki einfalds meirihluta nægi til smávægilegra breytinga. Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 26/1994 kemur fram að ekki sé mögulegt að gefa nákvæmari lýsingar eða viðmið um það hvað teljist til verulegra eða óverulegra breytinga. Verður því að meta það í hverju tilviki fyrir sig með hliðsjón af atvikum og staðhættum í hverju húsi.

Þrátt fyrir að húsin að Snorrabraut 27 og 29 séu tvö sjálfstæð fjöleignarhús gilda ákvæði laga nr. 26/1994 um sameiginleg málefni þeirra, þar á meðal lóð og heildarsvip, sbr. 2. mgr. 3. gr. laganna.

Lögin mæla fyrir um ákveðið verklag við ákvörðunartöku sem leyfishafa bar að fylgja. Hins vegar skiptir engu í þessu tilviki hvort breytingarnar sem um ræðir teljist verulegar eða óverulegar þar sem í báðum tilvikum bar leyfishafa að leita samþykkis kæranda. Það gerði leyfishafi ekki og braut hann með því gegn 10. gr. laga nr. 160/2010, sbr. 30. gr. laga nr. 26/1994. Að mati kæranda er ákvörðun byggingarfulltrúa 25. ágúst 2025 því haldin verulegum annmörkum og ber að fella hana úr gildi.

Kærandi áskilur sér allan rétt, þ.m.t. til að gera frekari grein fyrir sjónarmiðum sínum og leggja fram viðbótar gögn, eftir því sem málinu vindur fram og athugasemdir Reykjavíkurborgar gefa tilefni til.

Virðingarfyllst,
f.h. Vatnarborgar ehf.

Ingólfur Árni Gunnarsson,
stjórnarmaður

fskj.

1. Yfirlýsing um skiptingu lóðar og umferðarrétt, dags. 28. feb. 1935
2. Viljayfirlýsing, dags. 28. júní 1982
3. Erindi kæranda vegna grenndarkynningar, dags. 13. júní 2024
4. Umsögn skipulagsfulltrúa vegna breytinga á deiliskipulagi, dags. 5. sept. 2024
5. Tilkynning um samþykkt á deiliskipulagi, dags. 19. sept. 2024
6. Samskipti kæranda og byggingarfulltrúa, dags. 20. ágúst til 4. sept. 2025
7. Ákvörðun byggingarfulltrúa 25. ágúst 2025
8. Samskipti kæranda við skrifstofu stjórnsýslu og gæða, dags. 9. – 19. sept. 2025
9. Upplýsingar úr fasteignaskrá vegna Snorrabrautar 27
10. Upplýsingar úr fasteignaskrá vegna Snorrabrautar 29



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 11. nóvember 2025
USK25090049

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 155/2025

Eftirfarandi umsögn er veitt vegna framkominnar kæru Ingólfs Árna Gunnarssonar, f.h. Vatnaborgar ehf. (hér eftir „*kærandi*“), til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 10. október 2025, vegna ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 26. ágúst s.á., um að gefa út byggingarleyfi vegna breytinga á Snorrabraut 29 í Reykjavík.

Kærandi er eigandi fasteigna að Snorrabraut 27, Hverfisgötu 112 og Hverfisgötu 114 en hin kærða ákvörðun snýr að útgáfu byggingarleyfis fyrir fasteignina að Snorrabraut 29. Byggingarleyfishafi og eigandi þeirra íbúða og matshluta sem sótt var um byggingarleyfi fyrir er Ránarslóð ehf., kt. 620405-0270 (hér eftir „*leyfishafi*“).

I. Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst þess að framkominni kæru verði vísað frá þar sem hún barst ekki innan kærufrests og er því of seint fram komin skv. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Hin kærða ákvörðun er frá 26. ágúst 2025, og var hún birt daginn eftir, en ákvörðunin var kærð þann 10. október s.á.

Til vara krefst Reykjavíkurborg þess að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

II. Málavextir

Með umsókn, dags. 11. mars 2021, var sótt um byggingarleyfi vegna breytinga á Snorrabraut 29 þar sem fyrirhugað var að innrétta þrjár íbúðir á 2. hæð og fimm íbúðir á 4. hæð hússins (fylgiskjal nr. 1). Leyfishafa var tilkynnt með bréfi, dags. 15. nóvember 2021, um samþykkt byggingaráforma (fylgiskjal nr. 2) vegna innréttingar þriggja íbúða á 2. hæð, fimm íbúða á 4. hæð, svölum á 2. og 4. hæð, hjóla- og vagnageymslu í kjallara og stækkun sorpgeymslu á bakhús lóðar Snorrabrautar 27-29. Snorrabraut 27 og Snorrabraut 29 eru á óskiptri, sameiginlegri lóð, með landeignarnúmerið L102978.

Lá þá fyrir ódagsett samþykki annarra eigenda hússins að Snorrabraut 29, vegna innréttingar íbúða á 2. og 4. hæð sem og uppskiptingu geymslu í kjallara (fylgiskjal nr. 3) sem vísaði í uppdraetti dags. 1. júní 2021. Við meðferð málsins hjá byggingarfulltrúa var lagt fram annað ódagsett skjal með samþykki sömu eigenda vegna breytingar á bílastæði í bílgeymslu í hjóla- og vagnageymslu, stækkun sorpgeymslu á lóð og að svalir kæmu í stað glugga á á norður- og suðurhlíð annarrar hæðar og vestur- og suðurhlíð fjórðu hæðar með tilheyrandi útlitsbreytingu á húsinu (fylgiskjal nr. 4).



Reykjavík



Byggingarleyfi var veitt þann 9. nóvember 2021 (fylgiskjal nr. 5) en með bréfi, dags. 29. júní 2023, var lögð inn ný og breytt umsókn um byggingarleyfi (fylgiskjal nr. 6), þar sem fallið var frá breytingum á 4. hæð hússins og gerð grein fyrir öðrum breytingum á fyrirhuguðum framkvæmdum, þ.á m. að sækja um fasteignanúmer fyrir hverja íbúð á 2. hæð. Þá var einnig lagt fram nýtt samþykki annarra eigenda vegna framkvæmdanna, dags. 29. júní 2023 (fylgiskjal nr. 7).

Vegna staðsetningar svala utan byggingarreits var umsögn Skipulagsfulltrúa neikvæð (fylgiskjal nr. 8) og var því sótt um breytingu á deiliskipulagi 1. apríl 2024 af hálfu leyfishafa (fylgiskjal nr. 9). Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 5. september 2024 (fylgiskjal nr. 10), kom fram að tillaga til breytinga á deiliskipulagi (fylgiskjal nr. 11) hefði verið grenndarkynnt frá 15. maí 2024 til 13. júní 2024 og hefði borist ein athugasemd, sem var frá kæranda (fylgiskjal nr. 12). Í athugasemdum kom m.a. fram að kærandi teldi ekki fullnægjandi gögn liggja fyrir vegna mats á innsýn og skuggavarpi og að hann teldi breytinguna ekki óverulega. Þá hefði samþykkis meðlóðarhafa ekki verið aflað fyrir breytingunni og að hann teldi að skilgreina ætti nýjan byggingarreit vegna svala sem næðu út fyrir skilgreindan byggingarreit.

Skipulagsfulltrúi tók afstöðu til athugasemda kæranda í umsögn og taldi m.a. hvorki verulega breytingu felast í tillögunni né að hún myndi valda verulegum breytingum á innsýn í Snorrabraut 29. Um væri að ræða heimild fyrir nýjum svölum á 2. hæð sem næðu annars vegar 1 m út fyrir byggingarreit og hins vegar 0,35 m út fyrir byggingarreit auk þess sem mögulegt yrði að nýta hluta þakflatar 2. hæðar sem svalir. Heimilt að skilgreina svalir utan byggingarreits í skilmálum án þess að sýna þær á deiliskipulagsuppdraetti og að ekki þyrfti samþykki meðlóðarhafa vegna slíkrar breytingar á deiliskipulagi. Slíkt samþykki þyrfti hins vegar að liggja fyrir þegar sótt væri um byggingarleyfi fyrir breytingunum. Breytingartillagan var samþykkt (fylgiskjal nr. 13) og birt í B-deild Stjórnartíðinda 4. október 2024 (fylgiskjal nr. 14).

Vegna athugasemda frá byggingarfulltrúa um að samþykki skorti frá einum eiganda hússins, var lagt fram nýtt samþykki eigenda Snorrabrautar 29, dags. 3. febrúar 2025 (fylgiskjal nr. 15). Við meðferð byggingarleyfisumsóknar var fallið frá breytingu á sorpgeymslu, og voru byggingaráform samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 26. ágúst 2025 (fylgiskjal nr. 16) en með fyrirvara um að lögð yrði fram uppfærð eignaskiptayfirlýsing.

Kærandi hafði samband símleiðis við lögfræðing á Umhverfis- og skipulagssviði þann 5. september 2025 og kom þeim athugasemdum á framfæri sem fram koma í kæru. Í svari lögfræðingsins, sem sent var með tölvupósti 11. september 2025, kom fram ekki yrði séð að þörf væri á samþykki samlóðarhafa vegna samþykktra byggingaráforma á Snorrabraut 29, enda hefðu breytingar ekki áhrif á nýtingu lóðar og teldust því ekki breytt hagnýting hinnar sameiginlegu lóðar (fylgiskjal nr. 19).

III. Afstaða Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg gerir kröfu um að framkominni kæru í málinu verði vísað frá á grundvelli 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Kæran var móttækin af hálfu nefndarinnar einum mánuði og 15 dögum eftir að hin kærða ákvörðun var birt. Af gögnum málsins er ljóst að kærandi fylgdist mjög vel með ferli málsins hjá byggingarfulltrúa og liggja fyrir samskipti hans við starfsmenn Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar vegna málsins bæði á skipulagsstigi og vegna veitingu byggingarleyfis.



Reykjavík



Telji kærandi sig ekki hafa verið upplýstan um kærana við birtingu liggur engu að síður fyrir samkvæmt fyrrgreindum gögnum að hann var upplýstur um ákvörðun byggingarfulltrúa í síðasta lagi þann 5. september 2025, en ef miðað er við þá dagsetningu verður kæra hans einnig að teljast of seint fram komin.

Til vara krefst Reykjavíkurborg þess að kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa, dags. 26. ágúst 2025, um að veita byggingarleyfi vegna breytinga á Snorrabraut 29, verði hafnað.

Í samþykkt byggingaráforma, skv. fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa sbr. fylgiskjal nr. 16 er að finna tvær misritanir. Annars vegar felur samþykktin í sér að stækkun sorpgeymslu á lóð sé heimil, en af staðfestum aðaluppdráttum, sbr. grunnmynd kjallara, má sjá að engin stækkun hefur verið gerð ef uppdráttur er borinn saman við upphaflegan uppdrátt frá 2019 (fylgiskjal nr. 18). Var þetta staðfest í tölvupóstsamskiptum við hönnuð (fylgiskjal nr. 20). Hins vegar er að finna misritun þar sem segir að „geymslur íbúða hafi færst niður í kjallara hús nr. 27.“ en hið rétta er að þær færðust í kjallara Snorrabrautar 29 sbr. fylgiskjal nr. 17. Bókað verður um misritun þessa á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þar sem fyrri bókun verður leiðrétt með hliðsjón af samþykktum aðaluppdráttum. Verða gögn þessi lögð fram þegar þau liggja fyrir.

Í kæru kemur fram að veitt hafi verið samþykki fyrir stækkun á sorpgeymslu á lóð en samkvæmt framangreindu er hið rétta er að fallið var frá þeirri breytingu við meðferð umsóknar um byggingarleyfi.

Þær breytingar sem þegar gerðar hafa verið á Snorrabraut 29 eru eftirtaldar:

1. Þrjár íbúðir innréttaðar á 2. hæð, 0201, 0202 og 02025.
2. Við íbúð 0201 var sagað nýtt dyragat og gluggagat á austurvegg.
3. Svölum komið fyrir í stað glugga í íbúð 0202 og 0205 á 2. hæð hæð hússins. Svalirnar ná annars vegar 1 m út fyrir byggingarreit og hins vegar 0,35 m út fyrir byggingarreit.
4. Þakglugga lokað á fyrstu hæð og léttur veggur byggður á svölum íbúðar 0212.
5. Uppskiptingu rýmis fyrir geymslur í kjallara breytt.
6. Hjóla- og vagnageymslu bætt við í kjallara.
7. Skráningartöflu breytt.

Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 gilda lögin um sameiginleg málefni sjálfstæðra húsa þegar þau standa á sameiginlegum lóðum. Óskipt lóð telst ótvírætt til sameignar allra eigenda skv. 5. töluliðar 8. gr. fjöleignarhúsalaga en ekki verður séð að ytra byrði húsanna falli undir sameiginleg málefni þeirra, enda eru þau ekki samtengd og geta með engu móti talist eitt hús í skilningi 1. gr. sömu laga.

Allar breytingar sem samþykktar voru með hinni kærðu ákvörðun snúa að breytingu á innra skipulagi mannvirkis, Snorrabrautar 29, að undanskildum þeim breytingum sem snúa að ytri byrði mannvirkisins og felast í tveimur nýjum svölum og breytingar á loftglugga og aðliggjandi svala. Ekki verður séð að þessar breytingar takmarki eða breyti nýtingu sameiginlegrar lóðar að neinu leyti, enda eru viðbættur svalir báðar mjög grunnar svalir og uppfylla þær öll skilyrði byggingarreglugerðar og koma í veg fyrir sambrunahættu. Engar athugasemdir voru gerðar um aðkomu slökkviliðs af hálfu Slökkviliðs Höfuðborgarsvæðisins (fylgiskjal nr. 21).

Við breytingu á deiliskipulagi var metið af hálfu skipulagsfulltrúa hvort að svalirnar hefði í för með sér breytingu á innsýn eða skuggavarpi gagnvart Snorrabraut 27 og var talið að svo væri ekki.





IV. Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 26. ágúst 2025 og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu, verði því ekki vísað frá.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að Reykjavíkurborg verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Ásta Sóley Sigurðardóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgigögn:

1. Umsókn um byggingarleyfi, dags. 11. mars 2021
2. Samþykkt byggingaráforma, dags. 15. nóvember 2021
3. Samþykki eigenda vegna breytinga, ódagsett 2021
4. Samþykki eigenda vegna viðbótarbreytinga, ódagsett 2021
5. Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa, dags. 9. nóvember 2021
6. Ný umsókn um byggingarleyfi, dags. 29. júní 2023
7. Samþykki annarra eigenda, dags. 29. júní 2023
8. Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. september 2023
9. Umsókn um breytingu á deiliskipulagi, dags. 1. apríl 2024
10. Bréf með umsókn um breytingu á deiliskipulagi, dags. 1. apríl 2024
11. Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 5. september 2024
12. Athugasemdir úr grenndarkynningu
13. Breyting á deiliskipulagi, samþykkt 5. september 2024
14. Aug. Stjórnartíðindi, 4. október 2024
15. Samþykki eigenda, dags. 3. febrúar 2025
16. Fundarg. afgreiðslufundar. byggingarfulltrúa, dags. 26. ágúst 2025
17. Staðfestir aðaluppdrættir
18. Yfirlit breytinga á eldri uppdráttum, dags. 11. september 2018
19. Tölvupóstsamskipti kæranda og lögfræðings
20. Tölvupóstsamskipti við hönnuð
21. Aths SHS
22. Yfirlit fasteignaskrá



Reykjavík



Árið 2026, fimmtudaginn 5. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Unnþór Jónsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur. Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður tók þátt í gegnum fjarfundabúnað.

Fyrir var tekið mál nr. 155/2025, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 26. ágúst 2025 um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum á fasteigninni að Snorrabraut 29.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

1. Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 10. október 2025, er barst nefndinni sama dag, kærir Vatnaborg ehf., eigandi fasteignarinnar að Snorrabraut 27, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 26. ágúst s.á. að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum á fasteigninni að Snorrabraut 29. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.
2. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 13. nóvember 2025.

Málavextir

3. Fasteignirnar Snorrabraut 27 og 29 eru á óskiptri sameiginlegri lóð með landeignarnúmerinu L102978. Fasteignin Snorrabraut 29 er fimm hæða hús og er þar margvísleg starfsemi, s.s. veitingahús, verslunarhús, gistiheimili o.fl. Með umsókn um byggingarleyfi, dags. 11. mars 2021, var sótt um leyfi vegna breytinga á Snorrabraut 29. Fyrirhugað var að innrétta þrjár íbúðir á 2. hæð og fimm íbúðir á 4. hæð. Samþykkti byggingarfulltrúi 9. nóvember s.á. byggingaráform vegna innréttingar þriggja íbúða á 2. hæð, fimm íbúða á 4. hæð, ásamt svölum á 2. og 4. hæð, hjóla- og vagnageymslu í kjallara og stækkun sorpgeymslu bakhúss á lóð Snorrabrautar 27–29.
4. Með bréfi eiganda Snorrabrautar 29, dags. 29. júní 2023, var lögð inn ný og breytt umsókn um byggingarleyfi, þar sem fallið var frá breytingum á 4. hæð hússins og gerð grein fyrir öðrum breytingum á fyrirhuguðum framkvæmdum, þ. á m. að sækja um fasteignanúmer fyrir hverja íbúð á 2. hæð hússins. Svalir voru staðsettar utan byggingarreits og var umsögn skipulagsfulltrúa neikvæð af þeim sökum. Var því sótt um breytingu á deiliskipulagi 1. apríl 2024 og tillagan grenndarkynnt. Ein athugasemd barst og var hún frá kæranda, en þar kom fram að fullnægjandi gögn lægju að hans mati ekki fyrir vegna mats á innsýn og skuggavarpí og að breytingin gæti ekki talist óveruleg. Samþykkis hans sem meðlóðarhafa hefði ekki verið aflað og taldi hann að skilgreina ætti nýjan byggingarreit vegna svala sem næðu út fyrir byggingarreit þann sem fyrir er.
5. Skipulagsfulltrúi skilaði umsögn sinni hinn 5. september 2024 þar sem tekin var afstaða til athugasemda kæranda. Var það mat hans að hvorki væri um verulega breytingu að ræða né að hún myndi valda verulegum breytingum á innsýn í húsið að Snorrabraut 29. Um væri að ræða

heimild fyrir nýjum svölum á 2. hæð sem næðu annars vegar 1,0 m út fyrir byggingarreit og hins vegar 0,35 m út fyrir byggingarreit, auk þess sem mögulegt yrði að nýta hluta þakflatar 2. hæðar sem svalir. Heimilt væri að skilgreina svalir utan byggingarreits í skilmálum án þess að sýna þær á deiliskipulagsupphætti og að ekki þyrfti samþykki meðlóðarhafa vegna slíkrar breytingar á deiliskipulagi. Slíkt samþykki þyrfti hins vegar að liggja fyrir þegar sótt væri um byggingarleyfi. Var tillagan um breytingu á deiliskipulagi samþykkt og birt í B-deild Stjórnartíðinda 4. október 2024. Við meðferð byggingarleyfisumsóknar var fallið frá breytingu á sorpgeymslu og voru byggingaráform samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 26. ágúst 2025.

6. Kærandi hafði samband við starfsmann á umhverfis- og skipulagssviði 5. september 2025 og kom á framfæri athugasemdum sínum vegna málsins. Í svari starfsmannsins, sem sent var með tölvupósti 11. s.m., kom fram að ekki yrði séð að þörf væri á samþykki meðlóðarhafa vegna samþykkttra byggingaráforma á Snorrabraut 29, enda hefðu breytingarnar ekki áhrif á nýtingu lóðar og teldust því ekki breytt hagnýting hinnar sameiginlegu lóðar. Þá var leiðbeint um kærheimild til úrskurðarnefndarinnar.
7. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 18. nóvember 2025 var málið tekið fyrir að nýju. Í fundargerð kemur fram að við ritun fundargerðar afgreiðslufundar byggingarfulltrúa, dags. 26. ágúst 2025, hefði verið fyrir mistök byggt á upphaflegri umsókn um byggingarleyfi við samþykkt erindis, en umsóknin hefði þá tekið breytingum frá þeim tíma og fallið hefði verið frá því að sækja um stækkun á sorpgeymslu. Var þetta leiðrétt með bókuninni.

Málsrök kæranda

8. Kærandi telur að hin kærða ákvörðun sé ólögmat og ógild þar sem samþykki hans sem meðlóðarhafa hafi ekki legið fyrir, en húsin að Snorrabraut 27 og 29 standi á sameiginlegri og óskiptri lóð. Sé hin kærða ákvörðun því í andstöðu við 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, 30. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og almennum reglum nábylisréttar, auk þess sem hún brjóti gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.
9. Í 10. gr. laga nr. 160/2010 sé gerð krafa um að með byggingarleyfisumsókn fylgi nauðsynleg gögn, þ.m.t. eftir atvikum samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994. Með húsi í skilningi fjöleignarhúsalaga sé átt við byggingu sem sé varanlega skeytt við land og standi sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilji sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögnum sem sjálfstætt hús, sbr. 1. mgr. 3. gr. laganna. Þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri, þá gildi ákvæði laganna eftir því sem við geti átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg séu, svo sem lóð sé hún sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip sé því að skipta. Sama gildi einnig um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa, sbr. 2. mgr. 3. gr. laganna.
10. Fram komi í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða, sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og er ekki á samþykkttri teikningu, verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, sé um að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins. Í 2. mgr. segi að sé um að ræða framkvæmdir sem hafi í för með sér breytingar á sameign, utan húss eða innan, sem þó geti ekki talist verulegar, þá nægi að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir. Þá komi fram í 3. mgr. að samþykki einfalds meirihluta nægi til smávægilegra breytinga.
11. Í athugasemdum með frumvarpi því er orðið hafi að lögum nr. 26/1994 komi fram að ekki sé mögulegt að gefa nákvæmari lýsingar eða viðmið um það hvað teljist til verulegra eða

óverulegra breytinga. Verði því að meta það í hverju tilviki fyrir sig með hliðsjón af atvikum og staðháttum í hverju húsi. Þrátt fyrir að húsin að Snorrabraut 27 og 29 séu tvö sjálfstæð fjöleignarhús gildi ákvæði framangreindra laga um sameiginleg málefni þeirra, þ. á m. lóð og heildarsvip, sbr. 2. mgr. 3. gr. laganna. Lögin mæli fyrir um ákveðið verklag við ákvörðunartöku sem framkvæmdaraðila hafi borið að fylgja. Hins vegar skipti engu í þessu tilviki hvort umræddar breytingar teljist verulegar eða óverulegar þar sem í báðum tilvikum hafi borið að leita samþykkis kæranda. Það hafi ekki verið gert og því hafi verið brotið gegn 10. gr. laga nr. 160/2010, sbr. 30. gr. laga nr. 26/1994.

12. Breytingarnar varði bæði nýtingu og útlit sameiginlegrar lóðar. Breytt notkun og fjölgun eignarhluta Snorrabrautar 29 hafi töluverð neikvæð áhrif á kæranda. Með því að breyta notkun á húsi nr. 29 úr atvinnurekstri í íbúðir og fjölga eignarhlutum sé fyrirséð að ásókn í bílastæðin muni aukast með tilheyrandi óhagræði fyrir núverandi íbúa og eigendur að húsi nr. 27.
13. Viðbyggingar í formi svala og sorpgeymslu á norðurhlið Snorrabrautar 29 taki undir sig stærri hluta af lóð en áður. Því sé skertur réttur kæranda til hagnýtingar sameiginlegrar lóðar, en það sé óviðunandi. Samkvæmt deiliskipulagi frá 2004 sé byggingarréttur við suðurenda hússins að Snorrabraut 27. Þá geti viðbygging í formi svala torvelað björgunarstarf. Svalirnar minnki einnig bilið á milli bygginganna að Snorrabraut 27 og 29 sem valdi brunatæknilegum vanda-málum. Mælingar kæranda bendi til þess að aðeins verði 4,8 m á milli útmarka húss nr. 29 í norðurátt, þ.e. nýsamþykktar svalir, og útmarka byggingarreits fyrir hús nr. 27. Samræmist það ekki gr. 9.7.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.
14. Þá séu samþykktir aðaluppdrættir háðir svo miklum annmörkum að þeir uppfylli ekki ákvæði laga um mannvirki. Meðal annars tilgreini þeir fjögur bílastæði á lóð, en á afstöðumynd sé eitt af þeim stæðum staðsett í akbraut að lóðum innar í portinu, sem sé í engu samræmi við núverandi eða mögulega framtíðarútfærslu lóðarinnar. Á lóðinni séu eingöngu þrjú bílastæði og ómögulegt sé að koma því fjórða fyrir. Í byggingarlýsingu komi fram að á fyrstu hæð séu verslanir og á hinum hæðunum sé þjónustustarfsemi. Skráningartafla húsnæðisins tilgreini hins vegar fjórar íbúðir á 4. hæð húsnæðisins. Einnig sé vísað til nágrannakynningarbréfs í uppdráttum sem kærandi hafi aldrei fengið og ekkert bendi til þess að sé til staðar.
15. Enn fremur brjóti bygging og staðsetning sorpgeymslu húss nr. 29 gegn þinglýstri kvöð um umferðarrétt lóðarhafa að Hverfisgötu 112, Hverfisgötu 114 og Laugavegs 103. Með kvöðinni sé lóðarhöfum veittur hindrunarlaus umferðarréttur að sínum lóðum um að lágmarki tveggja metra breiðan akveg. Kvöðin hljóti að ná yfir það að aðgengi um lóðina sé tryggt öllum hefðbundnum fólksbílum nútímans, en til þess þurfi nokkuð breiðari akbraut en tvo metra. Í öllu falli sé ljóst að staðsetning sorpgeymslu brjóti gegn kvöðinni, enda verði akbrautin um lóðina undir 1,8 metrum að breidd við austurenda lóðarinnar, sem geri það að verkum að ómögulegt sé að keyra hefðbundinn fólksbíl að bílgeymslu Laugavegs 103 nema keyrt sé í gegnum lóðina að Hverfisgötu 114. Engin kvöð eða samningar séu til staðar um umferðarrétt handa lóðarhöfum að Laugavegi 103 um lóðina Hverfisgötu 114.

Málsrök Reykjavíkurborgar

16. Af hálfu Reykjavíkurborgar er krafist frávísunar kæru í máli þessu á grundvelli 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Kæra hafi verið móttækin af nefndinni einum mánuði og 15 dögum eftir að hin kærða ákvörðun hafi verið birt. Af gögnum málsins sé ljóst að kærandi hafi fylgst mjög vel með ferli málsins hjá byggingarfulltrúa og liggi fyrir samskipti hans við starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar vegna málsins, bæði á skipulagsstigi og vegna veitingu byggingarleyfis.

17. Verði ekki fallist á frávísunarkröfu sé þess krafist að kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar verði hafnað.
18. Í samþykkt byggingaráforma samkvæmt fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 26. ágúst 2025 séu tvær misritanir. Annars vegar um að samþykktin feli í sér að stækkun sorpgeymslu á lóð sé heimil, en sjá megi af staðfestum uppdráttum að engin stækkun hafi verið gerð. Hins vegar þar sem segi að „geymslur íbúða hafi færst niður kjallara húss nr. 27“, en hið rétta sé að þær hafi færst í kjallara Snorrabrautar 29. Bókað verði um misritun þessa á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þar sem fyrri bókun verði leiðrétt. Í kæru komi fram að veitt hafi verið samþykki fyrir stækkun á sorpgeymslu á lóð, en hið rétta sé að fallið hafi verið frá þeirri breytingu við meðferð umsóknar um byggingarleyfi.
19. Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús gildi lögin um sameiginleg málefni sjálfstæðra húsa þegar þau standi á sameiginlegum lóðum. Óskipt lóð teljist ótvírætt til sameignar allra eigenda skv. 5. tl. 8. gr. laganna, en ekki verði séð að ytra byrði húsanna falli undir sameiginleg málefni þeirra, enda séu þau ekki samtengd og geti með engu móti talist eitt hús í skilningi 1. gr. sömu laga. Allar breytingar sem samþykktar hafi verið með hinni kærðu ákvörðun snúi að breytingu á innra skipulagi mannvirkis að Snorrabraut 29, að undanskildum þeim breytingum sem snúi að ytra byrði mannvirkisins og felist í tveimur nýjum svölum og breytingum á loftglugga og aðliggjandi svölum. Ekki verði séð að þessar breytingar takmarki eða breyti nýtingu sameiginlegrar lóðar að neinu leyti, enda séu viðbættar svalir báðar mjög grunnar svalir og uppfylli þær öll skilyrði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og feli ekki í sér sambrunahættu. Engar athugasemdir hafi verið gerðar um aðkomu slökkviliðs af hálfu Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. við meðferð málsins.
20. Við breytingu á deiliskipulagi hafi skipulagsfulltrúi lagt mat á það hvort svalirnar myndu hafa í för með sér breytingu á innsýn eða skuggavarpi gagnvart Snorrabraut 27 og hafi talið að svo væri ekki.

Athugasemdir framkvæmdaraðila

21. Af hálfu framkvæmdaraðila er gerð krafa um frávísun málsins á grundvelli þess að kæra hafi borist að liðnum kærufresti skv. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Af framlögðum tölvupóstsamskiptum komi fram að kæranda hafi verið kunnugt um hina kærðu ákvörðun í síðasta lagi 8. september 2025 auk þess sem fulltrúar kæranda hafi fundað með starfsmönnum byggingarfulltrúa í lok ágústmánaðar eftir samþykkt byggingaráforma.
22. Lýsing á framkvæmdum í kæru sé röng og villandi. Í byggingarlýsingu aðaluppdráttar komi fram að sótt sé um að innrétta þrjár íbúðir á 2. hæð og geymslurými í kjallara. Um sé að ræða áðurgerðar framkvæmdir. Svölum sem tilheyri rými 0201 og snúi í austur sé skipt upp þannig að þær nýtist einnig íbúð 0205. Þá hafi verið bætt við björgunarsvölum í suður, þ.e. að Laugavegi, fyrir íbúð 0205 og jafnframt settar upp einar svalir fyrir íbúð 0202 sem snúi í norður, þ.e. að Snorrabraut 27.
23. Vegna umfjöllunar í kæru sé rétt að taka fram að engar breytingar hafi verið gerðar á sameiginlegri lóð húsanna, hvorki á bílastæðum né sorpgeymslum. Á samþykktum uppdráttum sjáist skýrt að breytingar nái einungis til 2. hæðar og geymslurýmis í kjallara Snorrabrautar 29. Það sé því rangt með farið í kæru þegar fullyrt sé að sorpgeymslur hafi verið stækkaðar eða að geymslur hafi verið færðar í kjallara að Snorrabraut 27.

24. Hin kærða ákvörðun um samþykki umsóknar um byggingarleyfi sé í samræmi við gildandi deiliskipulag. Þá sé viðurkennt að eigendur fasteigna hafi nokkurt svigrúm til að ráða innra skipulagi húss svo lengi sem það sé í samræmi við lögboðna mælikvarða og skilmála skipulags. Þótt húsin að Snorrabraut 27 og 29 deili lóð veiti það eigendum Snorrabrautar 27 ekki rétt til að hlutast til um innra skipulag Snorrabrautar 29, svo lengi sem það samræmist ákvæðum deiliskipulags. Þá hafi Hæstiréttur Íslands, í máli nr. 25/2020, talið að eigendur fasteigna séu frjálsir að því að ákveða, innan þeirra marka sem réttarheimildir á sviði skipulags- og mannvirkjamála, um brunavarnir, hollustuhætti og mengunarvarnir svo og skipulagsskilmálar kveði á um, hvernig innra skipulagi fasteigna þeirra sé háttað. Breytingar samkvæmt hinni kærðu ákvörðun lúti fyrst og fremst að innra skipulagi Snorrabrautar 29 og nauðsynlegar minniháttar útlitsbreytingar vegna þeirra. Byggingarleyfi, sem séu í samræmi við gildandi skipulag samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum, verði almennt ekki ógilt, sbr. úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum nr. 108/2020 og 23/2023.
25. Því sé hafnað að málið varði verulega hagsmuni kæranda þótt lóð sé sameiginleg. Engar breytingar séu gerðar á lóð eða bílastæðum á lóðinni og engar viðbyggingar í formi sorpgeymslu séu á norðurhlið. Viðbót á einum svölum á norðurhlið hafi lítil áhrif á útlit hússins eða hagsmuni meðlóðarhafa. Fjarlægð milli svala og núverandi mannvirkja sé í samræmi við ákvæði um brunavarnir í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Í kærinni sé vísað til byggingarreits Snorrabrautar 27, en núverandi bygging fylli ekki út í byggingarreit. Byggingarreglugerð taki einungis til mannvirkja sem reist séu á landi en ekki til mannvirkja á hugmyndastigi og því eigi tilvitnuð ákvæði um eldvarnir ekki við. Þá séu tilvitnuð ákvæði byggingarreglugerðar viðmið en ekki meginregla, sbr. gr. 9.2.1. Enn fremur sé heimilt að taka sérstakt tillit til útskagandi byggingarhluta, s.s. þakskeggs eða svala, og minnka lágmarksfjarlægð milli bygginga.
26. Í kæru sé fullyrt að aðaluppdrættir séu haldnir annmörkum, m.a. vegna tilgreiningar bílastæða og sorpgeymslu. Þessu sé hafnað. Engar breytingar hafi verið gerðar á bílastæðum og sorpgeymslum og enginn ágalli á byggingarlýsingu sé fyrir hendi sem leitt geti til þess að uppdrættirnir séu ótækir til samþykktar. Sé því engin ástæða til að fjalla um meint brot gegn þinglýstri kvöð um umferðarrétt annarra aðliggjandi lóðarhafa. Engar athugasemdir hafi borist frá þeim lóðarhöfum sem eigi umræddan rétt og kunni það að skýrast af því að engar breytingar hafi verið gerðar. Kærandi eigi ekki þá hagsmuni sem hann telji að leiða eigi til ógildingar að þessu leyti.
27. Þótt lóð Snorrabrautar 27 og 29 sé sameiginleg þá séu húsin aðskilin og veiti lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús eiganda Snorrabrautar 27 engin réttindi til að hlutast til um málefni Snorrabrautar 29. Ákvarðanir um lóð séu sameiginlegar en ákvarðanir um innra skipulag Snorrabrautar 29 tilheyri einungis því húsi og eigendum þess. Því beri að hafna öllum sjónarmiðum kæranda er lúti að innra skipulagi hússins nr. 29 við Snorrabraut. Þá séu breytingar á útliti 2. hæðar óverulegar og einungis sé einar nýjar svalir sem snúi að Snorrabraut 27.

Viðbótarathugasemdir kæranda

28. Kærandi vísar til þess að kærufrestur hafi ekki byrjað að líða fyrr en 11. september 2025 þegar tölvupóstur frá starfsmanni Reykjavíkurborgar hafi borist, en með póstinum hafi hann fengið nánari upplýsingar um efni ákvörðunarinnar og um kæruheimild til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. 2. mgr. 20. gr. og 27. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Því hafi kæra í málinu borist innan kærufrests.

29. Ítrekuð eru sjónarmið um að með uppsetningu svala hafi framkvæmdaraðili tekið undir sig stærri hluta lóðarinnar á kostnað kæranda. Svalirnar séu hluti byggingarinnar og rýmið undir þeim tilgreint í skráningartöflu. Enginn vafi sé á því að hinar umþrættu breytingar á svölum feli í sér breytta hagnýtingu hinnar sameiginlegu lóðar og því hafi þurft samþykki meðlóðarhafa. Enn fremur séu áréttaðar athugasemdir um annmarka á aðaluppdráttum, en til viðbótar sé vísað til skoðunarblaðs aðaluppdráttanna. Þar sé að finna samantekt á ýmsum annmörkum aðaluppdráttanna. Loks sé bent á að kærandi sé ekki eingöngu meðlóðarhafi heldur einnig eigandi að fasteigninni að Hverfisgötu 114. Þinglýst umferðarkvöð leggi skyldur á kæranda sem meðlóðarhafa að Snorrabraut 27-29 og eins veiti hún kæranda réttindi sem eiganda að Hverfisgötu 114.

Niðurstaða

30. Í máli þessu er deilt um lögmæti þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 26. ágúst 2025 að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum á fasteigninni að Snorrabraut 29. Kæruheimild byggist á 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sbr. 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.
31. Kærufrestur til úrskurðarnefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um þá ákvörðun sem kæra lýtur að, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum sendi kærandi tölvupóst til byggingarfulltrúa 20. ágúst 2025 og óskaði eftir fundi með starfsmönnum umhverfis- og skipulagssviðs vegna málsins. Hin kærða ákvörðun var síðan tekin 26. s.m. Kærandi ítrekaði erindi sitt með tölvupósti 28. s.m. og fékk í kjölfarið boð um fund föstudaginn 5. september s.á. Af gögnum málsins er ekki ljóst hvort af þeim fundi hafi orðið, en svo virðist sem kærandi hafi þann dag rætt við starfsmann Reykjavíkurborgar símleiðis.
32. Borgaryfirvöld fara fram á frávísun málsins á þeim grundvelli að kæranda hafi í síðasta lagi verið kunnugt um hina kærðu ákvörðun 5. september 2025, en stjórnvaldið hefur þó engin gögn lagt fram um hvaða upplýsingar voru veittar kæranda á þeim degi. Af fyrirliggjandi gögnum er örðugt að slá föstu hvenær kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um hina kærðu ákvörðun. Hins vegar liggur fyrir að í tölvupósti frá starfsmanni Reykjavíkurborgar 11. s.m. til kæranda var veittur nánari rökstuðningur fyrir ákvörðuninni. Samkvæmt 3. mgr. 27. gr. stjórnsýslulaga hefst kærufrestur, í þeim tilvikum þegar aðili máls fer fram á rökstuðning ákvörðunar, ekki fyrr en rökstuðningur hefur verið tilkynntur aðila. Með hliðsjón af framangreindu verður að líta svo á að kæra í máli þessu hafi borist innan kærufrests.
33. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 18. nóvember 2025 var bókað um mistök, sem gerð höfðu verið á afgreiðslufundi 26. ágúst s.á. þegar hin umræddu byggingaráform voru samþykkt. Nánar tiltekið var greint frá því að afgreiðslan hafi ekki tekið mið af uppfærðum umsóknargögnum þar sem framkvæmdaraðili hefði fallið frá því að stækka sorpgeymslu. Þá hafi í fundargerðinni verið vísað til húss nr. 27, en sem hefði með réttu átt að vera hús nr. 29. Var tekið fram að mistök þessi væru leiðrétt með bókuninni. Telur úrskurðarnefndin ekki tilefni til að gera athugasemd við þá afgreiðslu, en við samanburð samþykktra uppdrátta við eldri uppdrætti er ljóst að ekki var samþykkt nein breyting á sorpgeymslu lóðarinnar.
34. Af hálfu kæranda hefur í máli þessu komið fram að ekki hafi verið fylgt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús við töku hinnar kærðu ákvörðunar þar sem samþykki hans sem eiganda á sameiginlegri lóð hafi ekki legið fyrir, en skv. 1. mgr. 10. gr. laga um mannvirki skal samþykki meðeigenda samkvæmt fjöleignarhúsalögum fylgja með umsókn um byggingarleyfi.

Hefur kærandi hvað það varðar vísað til 30. gr. fjöleignarhúsalaga er fjallar um áskilið samþykki eigenda vegna breytinga á sameign.

35. Hugtakið hús er skilgreint í 1. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994 þannig að með því sé átt við byggingu sem varanlega er skeytt við land og stendur sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilur sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögunum sem sjálfstætt hús. Í 2. mgr. lagaákvæðisins er mælt fyrir um að þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri skv. 1. mgr. þá gildi ákvæði laganna eftir því sem við geti átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg séu, svo sem lóð sé hún sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því sé að skipta. Sama gildi einnig ef því sé að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa.
36. Snorrabraut 27 og 29 eru tvö sjálfstæð hús í skilningi 1. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994, enda eru þau aðgreind og skilja sig frá hvoru öðru þótt sambyggð séu með öðrum húsum. Svo sem áður hefur komið fram er lóðin sem þau standa á sameiginleg og óskipt, með landeignanúmerið L102978, og verður því að meta með hliðsjón af 2. mgr. 3. gr. fjöleignarhúsalaga hvort að framkvæmdir samkvæmt hinni kærðu ákvörðun séu þess eðlis að kallað hafi á samþykki eiganda Snorrabrautar 27.
37. Framkvæmd sú sem heimiluð var með hinni kærðu ákvörðun snýst um breytingar á innra skipulagi og fjölgun eigna með því að skipta 2. hæð hússins að Snorrabraut 29 í íbúðir, þ.e. rými 0201, 0202 og 0205, gera svalir á norðurhlið þess og innrétta geymslurými í kjallara. Fallið var frá því að sækja um breytingu á sorpgeymslu eins og áður hefur komið fram. Varðar hin kærða ákvörðun því ekki framkvæmdir eða breytingar á hinni sameiginlegu lóð. Með hliðsjón af því svo og þar sem Snorrabraut 27 og 29 eru tvö sjálfstæð hús var ekki þörf á að afla samþykkis kæranda á grundvelli fjöleignarhúsalaga, en fyrir liggur að aflað var samþykkis allra þinglýstra eigenda að eignarhlutum í Snorrabraut 29. Er hvað það varðar þá einnig horft til þess að þótt Snorrabraut 27 og 29 séu sambyggð þá fela svalir á norðurhlið húss nr. 29 ekki í sér slíka breytingu á útliti eða heildarsvip hinna samtengdu húsa að það veiti eigendum að Snorrabraut 27 rétt til íhlutunar á grundvelli fjöleignarhúsalaga.
38. Svo sem rakið er í málavöxtum er í gildi deiliskipulag fyrir götúreitinn Snorrabraut-Hlemmur frá árinu 2020 og var gerð breyting á því í október 2024. Með breytingunni var heimilað að fara með svalir allt að 1,0 m út fyrir byggingarreit á 2. hæð á norðurhlið hússins nr. 29 við Snorrabraut, þ.e. innan lóðarinnar Snorrabraut 27–29. Einnig var heimilað að fara með svalir allt að 0,35 m út fyrir byggingarreit á 2. hæð suðurhliðar hússins, sem snýr að Laugavegi. Eru hinar umdeildu svalir þar með í samræmi við gildandi deiliskipulag, sbr. 11. gr. laga nr. 160/2010. Þá verður ekki talið að af þeim felist nein brunahætta sem girt getur fyrir samþykki hinna umdeildu byggingaráforma.
39. Með hliðsjón af framanröktu og þar sem ekki verður séð að neinir þeir annmarkar liggi fyrir sem raskað geta gildi hinnar kærðu ákvörðunar verður kröfu kæranda þar um hafnað.

Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu kæranda um að ógilda þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 26. ágúst 2025 að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum á fasteigninni að Snorrabraut 29.

Unnþór Jónsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)