



Tilkynning um kærúmál nr_ 165_2024 Nönnugata

Búið til	5.12.2024 13:35:09
Höfundur	Anna María Arnardóttir
Móttekið dags.	5.12.2024 13:20:08
Tilheyrir	USK24120050 - Kæra 165/ 2024 - Nönnugata 16

Efni

Tilkynning um kærúmál nr_ 165_2024 Nönnugata

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	5.12.2024 13:20:08	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	[Redacted]

Innihald

Góðan dag,

Hér með tilkynnist að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur móttekið kæru, dags. 29. nóvember 2024, vegna ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík að aðhafast ekki vegna ábendinga húsfélags Nönnugötu 16 vegna nýrra glugga í íbúð 202 á 2. hæð

hússins. Hefur kærán fengið málsnúmerið **165/2024**. Kærán ásamt fylgiskjöllum eru viðhegnd.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, þ. á m. ef við á fundargerðir, upprættir, 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.

Hafi Reykjavíkurborg upplýsingar um netfang og/eða símanúmer eiganda íbúðar 202 er þess óskast að þær verði afhentar nefndinni sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Unnþór Jónsson lögfræðingur
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 575 8710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Úrskurður USK24100281

Frá : [REDACTED]

fös., 29. nóv., 2024 23:06

Efni : Úrskurður USK24100281

Til : uua@uua.is

Cc : [REDACTED]

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Reykjavík, 29. nóvember 2024.

K æ r a

Húsfélagið Nönnugötu 16 í Reykjavík kt. 540573-0269 kærir hér með þann úrskurð, sem Deild afnota- og eftirlits á umhverfissviði sendi til húsfélagsins í lok október sl. varðandi kvörtun húsfélagsins um að eigandi íbúðar nr. 202 á annarri hæð hafi endurnýjað alla glugga á íbúðinni án samráðs við húsfélagið þannig að útlit þeirra varð annað en annarra glugga í húsinu. Þessi úrskurður deildarinnar er auðkenndur með USK24100281 og undirritaður af byggingarfulltrúa, Brynjari Þór Jónassyni, og vísað til byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Við fulltrúar húsfélagsins teljum að mat deildarinnar sé rangt og að fyrirliggjandi teikningar af gluggum í húsinu hljóti að hafa einhvern tilgang í samþykktum teikningum hjá borginni. Einnig eigi við um þetta hús eldri byggingareglugerðir, sem voru í gildi þegar teikningar voru samþykktar. Að auki er ljóst að deildin hefur ekki tekið tillit til þess að þessi íbúð er með glugga, sem vísa ekki aðeins út á Nönnugötu, heldur líka út á Njarðargötu en þar er stílbrotið hrópandi og augljóst öllum, sem fara um þá fjölförnu götu. Það hljóta að vera mistök að gera þetta mat, sem fram kemur í umræddum úrskurði hjá deildinn. Þetta mál varðar alla íbúðaeigendur í húsinu því að þessir gluggar eru öðruvísi t.a.m. eru færri rúður í hverjum glugga, sem hlýtur að teljast verulegur munur. Þetta er lýtir á yfirbragði hússins og leiðir til lægra söluverðs fasteigna þannig að áhrifin eru bæði byggingafræðileg og fjárhagsleg, sem álit fasteignasala gæti vottað. Því óskum við eftir að Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála skoði málið og taki það til endurskoðunar.

Með kveðju.

Jón Árnason
Ólafur Þór Chelbat



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 13. desember 2024

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 165/2024

Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að aðhafast ekki vegna ábendinga við útliti nýrra glugga í íbúð 202 við Nönnugötu 16. Kærandi er húsfélagið Nönnugötu 16, kt. 540573-0269. Kæran er lögð fram af Jóni Árnasyni, kt. 211155-4429, og Ólafi Þór Chelbat, kt. 230677-5579, f.h. húsfélagsins.

Mun Reykjavíkurborg í umsögn sinni lýsa afstöðu borgarinnar til kærunnar.

1. Málavextir

Þann 19. september 2024 barst Reykjavíkurborg ábending inn á ábendingarvef borgarinnar frá Húsfélaginu Nönnugötu 16, úr tölvupóstfanginu olfarc@icloud.com. Ábendingin er merkt nr. 85616, og bar heitið: „Breyting á ásýnd“ (Fylgiskjal 1). Er þar bent á að gluggar á 2. hæð íbúðar nr. 202 samræmist ekki byggingartíma né teikningum hússins. Vísar ábendingaraðili í að ekki megi breyta útliti hússins án samþykkis annarra eigenda, og hafi eigandi hússins ekki verið látnir vita um þessar framkvæmdir.

Erindið var tekið til meðferðar hjá deild afnota og eftirlits hjá skrifstofa stjórnarsýslu og gæða, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Var ákveðið að bera erindið undir fund byggingarfulltrúa og var ábendingaraðila tilkynnt um slíkt með tölvupósti þann 20. september 2024. Var ábendingunni þar með lokað frá ábendingarvef.

Var erindið tekið fyrir á fundi byggingarfulltrúa þann 26. september 2024. Voru lagðar fram myndir til skoðunar og borið undir ákvörðunartöku hvort byggingarfulltrúa væri heimilt að aðhafast.

Var eftirfarandi bókað í fundargerð:

„Nönnugata 16- breyting á útliti glugga

Byggingarfulltrúi mun ekki aðhafast þar sem ekki sé um að ræða verulega útlits breytingu með vísan í 2.3.4. gr. byggingarreglugerðar“

Þann 28. október 2024 var ábendingaraðila og skráðum kæranda, Húsfélaginu Nönnugötu 16, tilkynnt með bréfi (hlutu kærugagna) um þá ákvörðun byggingarfulltrúa að aðhafast ekki þar sem ekki væri um verulega útlistbreytingu að ræða, með vísan í gr. 2.3.4. í byggingareglugerð nr. 112/2012.

2. Kröfugerð

Kærendur krefjast þess að ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 28. október 2024, verði felld úr gildi.



Reykjavíkurborg krefst þess að kæru verði vísað frá, þar sem ekki hefur borist umboð frá húsfélaginu Nönnugötu 16.

Til vara krefst Reykjavíkurborg þess að kröfum kæranda verði hafnað.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru eða í umsögn þessari, og ef umboð berst frá húsfélaginu, er þess óskað að Reykjavíkurborg verði gert kleift að tjá sig um kærana áður en til úrskurðar í málinu kemur.

3. Málsástæður og lagarök kæranda

Kærendur telja að gluggaendurnýjun á 2. hæð Nönnugötu 16 sé lýti á á yfirbragði hússins við Nönnugötu 16, og hafi áhrif sem leiðir m.a. til lægra söluverðs. Kærendur telja mat byggingarfulltrúa rangt, og gegn samþykktum teikningum hússins.

Málsástæðum og lagarökum kæranda er nánar útlistað í kæru.

4. Málsástæður og lagarök Reykjavíkurborgar

1. Aðalkrafa - Aðild og umboð

Jón Árnason og Ólafur Þór Chelbat lögðu fram kæru til úrskurðarnefndar auðlinda- og umhverfismála í gegnum tölvupóst dags. 29. nóvember 2024. Þar er vísað til þess að kærana sé lögð fram f.h. húsfélagsins. Er skráður kærandi húsfélagið Nönnugötu 16, kt. 540573-0269.

Húsfélagið Nönnugata 16 er skráð í fyrirtækjaskrá. Ekki er skráð hjá fyrirtækjaskrá hver sé prófkúruhafi húsfélagsins. Af fasteignaskrá HMS má ráða að í fjöleignarhúsinu Nönnugötu 16 eru 10 fastanúmer, og er húsið byggt árið 1930.

Þinglýstur eigandi þeirrar eignar sem upphafleg ábending og kæra þessi beinist að, íbúð 202, fnr. 200-7729, er Heiðar Magnússon, kt. 160941-4569. Þann 31. mars 2023 var þinglýst á Nönnugötu 16 að viðkomandi hafi verið tímabundið sviptur fjárræði. Hjördís E. Harðardóttir hrl., Megin lögmannsstofu, var skipuð lögráðamaður.

Það liggur fyrir að þeir sem leggja fram kæru í máli þessu eru eigendur að fnr. 200-7732, sem er 51.5fm íbúð 401 og fnr. 200-7728, 107,7fm íbúð 201. Er ljóst að tveir ofangreindir eigendur geta ekki lagt fram kæru í nafni húsfélagsins Nönnugötu 16, né skuldbundið húsfélagið út á við, nema hafa til þess umboð skv. lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. Í 71. gr. þeirra laga er fjallað um umboð til að skuldbinda húsfélag og aðildarhæfi. Æðsta vald í málefnum húsfélagsins er jafnframt í höndum almenns fundar þess, húsfundar, sbr. 58. gr. laganna. Í 12. tl. A-liðar 1. mgr. 41. gr. laganna segir jafnframt að samþykki allra eigenda þarf:

12. Til ráðstafana og ákvarðana sem ekki varða sameignina og sameiginleg málefni, en eigendur telja æskilegt að þeir standi saman að og ráði í félagi.

Með vísan til þessa er ljóst að umboð til rekstur málsins þarf að vera í samræmi við lög um fjöleignarhús, og ná þannig sérstaklega til meðferðar þessa tiltekna máls. Slík ákvörðun þyrfti að vera tekin á dagskrá á löglega boðuðum húsfundi, með samþykki allra eigenda húsfélagsins, eins og að ofan er rakið.

Þess ber að geta sérstaklega að kærur frá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála eru gerðar opinberar í gegnum fundargerðir umhverfis -og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar. Það



er mikilvægt í ljósi gagnsæis að tryggja umboð og að kæra innihaldi raunveruleg sjónarmið þeirra sem að henni koma.

Ljóst er að kæra kæranda er haldin þeim annmarka, a.m.k. á þessu stigi máls, að borgin verður að krefjast þess að henni verði vísað frá.

Í lögum um úrskurðarnefnd auðlinda – og umhverfismála kemur fram um málsmeðferð og aðild að:

1.mgr. 4. gr. *Kæra til nefndarinnar skal vera skrifleg og undirrituð. Þar skal koma fram hver er kærandi, hvaða ákvörðun [eða ætlað brot á þátttökurétti almennings er kært], ¹⁾ kröfur kæranda og rök fyrir kæru. Úrskurðarnefndin getur ákveðið að kæra skuli borin fram á sérstöku eyðublaði sem hún skal þá hafa aðgengilegt fyrir alla.*

3.mgr. 4. gr. *[Þeir einir sem eiga lögvarinna hagsmuna að gæta geta kært stjórnvaldsákvörðanir ... ²⁾ til úrskurðarnefndarinnar.] ¹⁾ Umhverfisverndar-, útvistar- og hagsmunasamtök með minnst 30 félaga [teljast eiga lögvarinna hagsmuna að gæta þegar um eftirtaldar ákvörðanir og ætlað brot á þátttökurétti er að ræða] ¹⁾ enda samrýmist tilgangi samtakanna að gæta þeirra hagsmuna sem kæran lýtur að.*

2. Varakrafa - Hin kærða ákvörðun um að aðhafast ekkert

Í bréfi byggingarfulltrúa dags. 28. október 2024 kemur fram að málið hafi verið tekið fyrir á fundi með byggingarfulltrúa, og ekki sé um að ræða verulega útlistbreytingu, með vísan til gr. 2.3.4. byggingareglugerðar nr. 112/2012. Ákvörðun byggingarfulltrúa var að aðhafast ekki.

Í gr. 2.3.4. byggingareglugerðar segir:

Breyting er varðar útlit eða form mannvirkis.

*Varði breyting á mannvirki útlit þess og form skal leita samþykkis hlutaðeigandi skipulagsnefndar áður en byggingarheimild eða byggingarleyfi er veitt enda liggi ekki fyrir samþykkt deiliskipulag sem heimilar breytinguna. **Ekki þarf að leita slíks samþykkis sé breytingin óveruleg.***

Til að breyting á mannvirki geti talist óveruleg má hún ekki skerða hagsmuni nágranna, t.d. hvað varðar útsýni, skuggavarþ eða innsýn, ekki breyta eða hafa áhrif á götummynd, né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt, nema stækkunin sé smávægileg og falli innan byggingarreits og breyti ekki eða hafi áhrif á götummynd. Húsum sem njóta friðunar, eru byggð fyrir 1918 eða njóta verndar götummyndar er ekki heimilt að breyta á grundvelli þessa ákvæðis.

Byggingareglugerð er sett með stoð í 60. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Markmið mannvirkjalaga ber að hafa að leiðarljósi við framkvæmd laganna, skýringu og reglugerða á grundvelli þeirra. Skv. a-lið 1. gr. er eitt markmið laganna:

a. Að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt.

Í 9. gr. mannvirkjalaga er fjallað um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar er fjallað um það hvaða mannvirki eru háð byggingarleyfi og hvaða stjórnvald fer með útgáfu leyfisins. Í 5. mgr. 9. gr. laganna segir:

Varði breyting á mannvirki útlit þess og form skal leita samþykkis skipulagsnefndar áður en byggingarleyfi er veitt nema breyting sé óveruleg.

Sú grundvallarregla gildir að útgefandi byggingarleyfis hefur eftirlit með því að byggingarframkvæmdirnar séu í samræmi við ákvæði laganna. Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að mannvirkjalögum, segir í athugasemdum við 9. gr. að í samræmi við ofangreint markmið skuli:

„...byggingareftirlit miða að því að vernda líf, heilsu fólks, umhverfi og eignir með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi þeirra og heilnæmi sé fullnægt. Því er eðlilegt að minni háttar mannvirkjagerð sem ekki hefur áhrif á þessa þætti sé undanþegin byggingareftirliti. Of mikil orka byggingaryfirvalda hefur oft og tíðum farið í slíkt eftirlit og er hér lagt til að við gerð nýrrar reglugerðar um byggingarmál verði leitast við að einfalda eftirlitið með þessum hætti. Þá ættu yfirvöld að geta einbeitt sér að þeim mannvirkjum þar sem raunveruleg þörf er á eftirliti með því að þau standist öryggis-, heilbrigðis- og aðgengiskröfur.“

Er það hlutverk byggingarfulltrúa hvers sveitarfélags að hafa eftirlit með því að mannvirki og notkun þeirra sé í samræmi við útgefin leyfi og beita eftir atvikum þvingunarúrræðum.

Ákvæði 55. og 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 fela í sér heimildir fyrir byggingarfulltrúa til að taka ákvörðun um að beita aðgerðum og til að knýja fram á úrbætur. Ákvörðun byggingarfulltrúa á grundvelli ákvæðanna er þvingunarúrræði og háð mati byggingarfulltrúa. Í athugasemdum við frumvarp það sem varð að mannvirkjalögum er sérstaklega tekið fram að sú breyting sé gerð frá fyrri lögum að byggingarfulltrúa sé nú heimilt að beita þvingunarúrræðum, en sé það ekki skylt eins og verið hafði. Þar kemur einnig fram að eðlilegt er að ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða sé metin í hverju tilviki fyrir sig, m.a. með tilliti til meðalhófs. Það er því ávallt mat á aðstæðum sem ræður því hvort þvingunarúrræðum sé beitt eða ekki. Umræddum ákvæðum verður fyrst og fremst beitt sé það mat viðkomandi stjórnvalds að gengið sé gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki mannvirkjalögum og skipulagslögum, svo sem skipulags-, öryggis og heilbrigðishagsmunum.

Með hliðsjón af framangreindu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna, enda er þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur jafnframt staðfest þessa ályktun í úrskurðum sínum og má þar til dæmis nefna úrskurð nr. 48/2023.

Við mat byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar á því hvort breyting á útliti fjölbýlishússins við Nönnugötu 16 hafi verið veruleg og hvort beita ætti þvingunarúrræðum, fór fram sjónskoðun. Var litið til ljósmynda af Nönnugötu 16 og samþykktu uppdráttu. Af ljósmyndum (Fylgiskjal 2) mátti ráða að um óverulega breytingu var að ræða á útliti eða formi mannvirkisins. Það studdu uppdráttir (Fylgiskjal 3). Sjá má af uppdráttum að ekki eru gluggar allra hæðanna í fullu samræmi við samþykktu uppdrátti, til að mynda glugginn á jarðhæðinni séð frá Njarðargötu. Eins eru miðjugluggar á hlið hússins séð frá Nönnugötu ekki í fullu samræmi við uppdrátti.

Mat byggingarfulltrúa var studd efnislegri- og málefnalegri skoðun og rökum, enda verður að telja að breyting sú sem um ræðir geti ekki talist skerða hagsmuni nággranna, t.d. hvað varðar útsýni, skuggavarp eða innsýn, né breytt eða haft áhrif á götumynd. Að auki var það mat byggingarfulltrúa að öryggis- og almannahagsmunum væri hér ekki raskað. Er því ekki um verulega breytingu að ræða.



Af framangreindu verður ráðið að fulltrúar byggingarfulltrúa voru búnir að kynna sér vel breytingar á útliti og formi, sem og uppdrætti, og var ákvörðun byggingarfulltrúa tekin með hliðsjón af meðalhófsreglu og því að þessar tilteknu breytingar á gluggakörnum 2. hæðar væri óveruleg, og ekki þyrfti því að afla samþykkis fyrir breytingunum, með vísan í gr. 2.3.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sbr. 5. mgr. 9. gr. mannvirkjalaga.

3. Lægra söluverð

Er vísað til þess í kæru að umrædd gluggaendurnýjun kunni að leiða til lækkunar á fasteignaverði eigna í Nönnugötu 16.

Ekki verður séð að óveruleg framkvæmd eða útlisbreyting eins og hér um ræðir geti falið í sér lækkun á fasteignaverði eignarinnar. Mætti jafnvel færa rök fyrir því að endurnýjun glugga geti jafnvel leitt til hækkunar á fasteignaverði. Og þá ekki bara umræddrar eignar, heldur einnig eigna í sama fjölbýli. Reglulegt viðhald, t.d. á útveggjum, gluggum og útidyrhurðum, kann að hafa jákvæð margföldunaráhrif á ástand aðliggjandi eigna, og kann að koma í veg fyrir afleidd viðhaldsvandamál og rakamyndanir, sum kunna annars að spretta upp ef viðhaldi er ekki sinnt.

Að þessu sögðu bera kærundur sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu að eignir þeirra muni lækka í söluverði. Ekki verður talið að kærundur hafi sýnt fram á slíkt tjón.

4. Kærunefnd húsamála

Að lokum skal á það bent að kærandi hefur þess kost á að bera mál sitt undir kærunefnd húsamála.

5. Niðurstaða

Í ljósi framangreinds ber að vísa málinu frá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, a.m.k. að svo stöddu, vegna aðildarskorts. Að auki hefur ekkert komið fram sem getur hnekk ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur frá 28. október 2024. Ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína til vara að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru eða 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,

Harpa Fönn Sigurjónsdóttir
lögfræðingur
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Fylgiskjöl:

1. Ábending nr. 85616 Nönnugata 16 _ dags. 19 sept _ svarað 20 sept
2. Ljósmyndir Nönnugata 16
3. Uppdráttur 2012-Nönnugata 16 nýr gluggi í kjallara sem björgunarop



Árið 2025, þriðjudaginn 25. febrúar, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. 165/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, sem tilkynnt var með bréfi dags. 28. október 2024, um að aðhafast ekki varðandi útlitsbreytingu á gluggum á Nönnugötu 16.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 29. nóvember 2024, kærir Húsfélagið Nönnugötu 16, þá ákvörðun byggingarfulltrúa í Reykjavík frá 28. október 2024 að aðhafast ekki vegna ábendingar um breytingu á ásýnd á gluggum á 2. hæð á Nönnugötu 16, þar sem ekki sé um að ræða verulega útlitsbreytingu með vísan í 2.3.4 gr. byggingarreglugerðar. Er þess krafist að úrskurðarnefndin „skoði málið og taki það til endurskoðunar.“

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 13. desember 2024.

Málavextir: Reykjavíkurborg barst þann 19. september 2024 ábending frá húsfélaginu Nönnugötu 16 um að gluggar á 2. hæð íbúðar nr. 202 samræmist ekki byggingartíma né teikningum hússins. Bent var á að ekki mætti breyta útliti hússins án samþykkis annarra eigenda og hafi þeir ekki verið látnir vita um þessar framkvæmdir. Erindið var tekið fyrir á fundi byggingarfulltrúa þann 26. september 2024 og bókað í fundargerð: „Nönnugata 16 – breyting á útliti glugga. Byggingarfulltrúi mun ekki aðhafast þar sem ekki er um að ræða verulega útlitsbreytingu með vísan í 2.3.4 gr. byggingarreglugerðar.“ Húsfélaginu var tilkynnt um um þessa niðurstöðu þann 28. október 2024. Úrskurðarnefndin lítur svo á að lögmæti þessarar afgreiðslu sé borin undir nefndina í máli þessu.

Málsrök kæranda/kærenda: Kærandi lýsir því að hann hafi kvartað til Reykjavíkurborgar um að eigandi íbúðar nr. 202 á annarri hæð hafi endurnýjað alla glugga á íbúðinni án samráðs við húsfélagið þannig að útlit þeirra varð annað en annarra glugga í húsinu. Kærður sé úrskurður deildar afnota- og eftirlits á umhverfissviði en teikningar af gluggunum í samþykktum teikningum hjá borginni hljóti að hafa tilgang. Gluggarnir vísi bæði út á Nönnugötu og Njarðargötu og sé stílbrotið hrópanði og augljóst öllum vegfarendum. Gluggarnir séu öðruvísi t.d. séu færri rúður í hverjum glugga, sem sé verulegur munur. Þetta sé lýti á yfirbragði hússins og leiði til lægra söliverðs fasteigna svo áhrifin séu bæði byggingarfræðileg og fjárhagsleg.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Reykjavíkurborg vísar til þess að Jón Árnason og Ólafur Þór Celbat hafi lagt fram kæru í máli þessu fyrir hönd húsfélagsins Nönnugötu 16, sem skráð sé í fyrirtækjaskrá án þess að prókúruhafi sé tilgreindur. Ljóst sé að Jón og Ólafur, sem séu eigendur íbúða í húsinu, geti ekki lagt fram kæru í nafni húsfélagsins né skuldbundið félagið nema hafa til þess umboð skv. lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994, en í 71. gr. þeirra laga sé fjallað um

umboð til þess að skuldbinda húsfélag og aðildarhæfi, en æðsta vald í málefnum húsfélagsins sé í höndum almenns fundar þess sbr. 58. gr. laganna. Samkvæmt 12. tl. A-liðar 1. mgr. 41. gr. laganna þurfi einnig samþykki allra eigenda til ráðstafana og ákvarðana sem ekki varða sameignina og sameiginleg málefni, en eigendur telji æskilegt að þeir standi saman að og ráði í félagi. Umboð til rekstrar málsins þurfi að vera í samræmi við lög um fjöleignarhús og ná sérstaklega til rekstrar þessa máls. Slík ákvörðun þyrfti að vera tekin á dagskrá á löglega boðuðum húsfundi, með samþykki allra eigenda húsfélagsins. Kæran sé því haldin annmarka að þessu leyti og beri að vísa henni frá úrskurðarnefndinni.

Reykjavíkurborg fjallar einnig um viðeigandi ákvæði byggingareglugerðar nr. 112/2012, m.a. gr. 2.3.4., og mannvirkjalaga nr. 160/2010 m.a. gr. 9, 55, 56 og 60. Mat byggingarfulltrúa á því hvort breyting á útliti fjölbýlishússins við Nönnugötu 16 hafi verið veruleg og hvort beita ætti þvingunarúrræðum hafi verið stutt efnislegrí- og málefnalegri skoðun og rökum, breytingin skerði ekki hagsmuni nágranna, breyti eða hafi áhrif á götummynd, né raski öryggis- og almannahagsmunum. Ekki sé því um verulega breytingu að ræða. Ekki verði séð að óveruleg framkvæmd eða útlitsbreyting eins og sú sem um sé að ræða geti falið í sér lækkun á fasteignaverði eignarinnar og kærandi hafi ekki sýnt fram á tjón. Úrskurðarnefndin eigi því að hafna kröfum kæranda.

Upplýsingaöflun úrskurðarnefndarinnar: Úrskurðarnefndin óskaði staðfestingar á að þeir aðilar sem undirrituðu kærana fyrir hönd húsfélagsins að Nönnugötu 16 hefðu nauðsynlegt umboð til slíks. Leiðbeint var um þetta við móttöku kærunnar og síðan veittur frestur til þessa til eins mánaðar sem náði til 15. febrúar 2025. Ekkert slíkt umboð barst.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að aðhafast ekki vegna ábendingar um breytingu á ásýnd á nýjum gluggum á 2. hæð á Nönnugötu 16, þar sem ekki sé um að ræða verulega útlitsbreytingu með vísan í gr. 2.3.4 gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Kæran er send og undirrituð af Jóni A. Árnasyni og Ólafi Þór Chelbat, fyrir hönd húsfélagsins Nönnugötu 16. Í húseigninni að Nönnugötu 16 eru 10 fastanúmer og um hana gilda fjöleignarhúsalög nr. 26/1994, m.a. um húsfélag og heimildir þess. Samkvæmt 66. gr. laganna skal í húsfélagi vera stjórn sem kosin er á aðalfundi, skipuð a.m.k. þrem mönnum og sé einn þeirra formaður sem kosinn er sérstaklega.

Í 1. og 2. mgr. 70. gr. laganna er stjórn húsfélags veitt heimild til að taka hvers kyns ákvarðanir sem lúta að venjulegum daglegum rekstri og hagsmunagæslu vegna sameignar sem og að láta framkvæma minni háttar viðhald, viðgerðir og bráðnauðsynlegar og brýnar ráðstafanir sem ekki þola bið. Þá segir í 3. mgr. sömu greinar að ráðstafanir og framkvæmdir sem ganga lengra en kveðið er á um í 1. og 2. mgr. beri að leggja fyrir húsfund til umfjöllunar og ákvörðunar. Í 1. mgr. 71. gr. laganna segir að húsfélag sé skuldbundið út á við með skriflegri eða rafrænni undirritun meiri hluta stjórnarmanna og skuli formaður að jafnaði vera einn af þeim. Í 2. mgr. 71. gr. segir að húsfélagið geti verið aðili að dómsmáli, bæði til sóknar og varnar.

Samkvæmt 1. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála skal kæra til nefndarinnar vera skrifleg og undirrituð og koma fram hver sé kærandi. Upp gefinn kærandi í máli þessu er húsfélagið Nönnugata 16, sem er skráð í fyrirtækjaskrá og hefur kennitölu. Það er lögbundið félag skv. lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús og þótt ljóst sé að Jón A. Árnason og Ólafur Þór Chelbet, sem undirrituðu kærana f.h. húsfélagsins, séu eigendur íbúða í fjöleignarhúsinu að Nönnugötu 16 liggja ekki fyrir neinar upplýsingar um að þeir séu

stjórnarmenn í húsfélaginu eða að þeir hafi umboð félagsins til að leggja fram kærana í nafni þess. Með því að ekki er ljóst að kærana stafi með lögformlegum hætti frá upp gefnum kæranda, sbr. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2024, er kærna þessari vísað frá úrskurðarnefndinni.

Úrskurðarorð:

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Arnór Snæbjörnsson (sign)