



RVK-23787 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 169_2025_

Móttekið	11.11.2025 10:11:19
Búið til dags.	11.11.2025 10:30:09
Tilheyrir	USK25110153 - Stjórnsýslukæra 169 / 2025 - Bergstaðastræti 78
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-23787

Beiðnin var stofnuð 10.11.2025
15:57

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 169/2025.

Description:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru móttækin 31. október 2025, greinargerðin 10. nóvember ásamt fylgiskjöllum þar sem kærðar eru ákvarðanir byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, varða steiptan garðvegg á lóð kærenda að Bergstaðastræti 78 og álagningu dagsekta ef kærendur færi ekki vegginn til fyrra og upprunalegs horfs.

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.

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%7Cd734aef7786b4dcae27808de2071933b%7C6aed0be3a6ff4>
umhverfis Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-
-og email-disclaimer%2F&data=05%7C02
auðlinda %7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cd734aef7786b4dcae27808de20
mála 71933b%7C6aed0be3a6ff4
Borgartún c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638983870149218399%7C
i 21, 105 Unknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB
Reykjavík 0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkF
, Iceland OljoiTWFpbGlldUljoyfQ%
Sími / Tel: 3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=YJfoHzBJ2INCmuhksgqOLBU
(+354) sK8v7gDYq5l3zi%2FOrhQ%3D&reserved=0]
5758710

www.uua.is

is -

[Fyrirvari/
Disclaime
r



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti valinn.

Please consider the environment before printing and choosing transport.



Frá: Viðar Lúðvíksson [REDACTED]

Sent: 10 November 2025 14:54

Til: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>

Efni: RE: Frestur til kæranda vegna stjórnsýslukæru nr. 169/2025. Umboð óskast sem fyrst!

Sæl Ólöf.

Meðfylgjandi er greinargerð umbjóðenda minna í kærumálinu ásamt fylgiskjöllum.

Athygli nefndarinnar er sérstaklega vakin á því að umbjóðendur mínir krefjast þess **í öllum tilvikum** að beiting og álagning dagsekta verði stöðvuð á meðan úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur kæru þessa til meðferðar, í samræmi við 2. og 4. mgr. 29. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. einnig að sínu leyti 3. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Umræddar dagsektir eru afar íþyngjandi fyrir umbjóðendur mína og engin stoð eða réttlæting verður fundin fyrir þeim í atvikum eða gögnum málsins. Þvert á móti eru ríkar ástæður í ljósi alvarlegra ágalla á málsmeðferð Reykjavíkurborgar til að stöðva beitingu dagsekta á meðan kærumálið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

Þess er vinsamlega óskað að móttaka á þessum tölvupósti og fylgiskjöllum verði staðfest.

Virðingarfyllt,

Viðar Lúðvíksson.

Með kveðju | With regards

Viðar Lúðvíksson hrl., LL.M.

Lögmaður · Eigandi | Attorney at Law · Partner



<<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.landslog.is%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cd734aef7786b4dc%7Cae27808de2071933b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638983870149236539%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMtIklkF0ljoiIiwiaWQiOiJldUljjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=1jLM3yWeTbASeTvVgOmdjozmQcycQ3BD0VPcRs7LQGE%3D&reserved=0>>

Samskipti í beiðni:

uua@uua.is - Í gær 15:57

[4 Greinargerð - Lilja Thor UUA - loka 10112025 undirritud.pdf](#) (1.01 MB)

[Fylgiskjal 10.pdf](#) (62 kB)

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Tölvupóstfang: uua@uua.is

Reykjavík, 31. október 2025.

Efni: Kæra á ákvörðunum Reykjavíkurborgar, dags. 3. október 2025, og byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 16. október 2025.

I. Almenn

Undirritaður lögmaður kærir hér með, fyrir hönd Lilju Aðalsteinsdóttur, og Þórs Haukssonar, eigenda fasteignarinnar að Bergstaðastræti 78 í Reykjavík, til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála eftirfarandi ákvarðanir Reykjavíkurborgar og byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar:

- Ákvörðun Reykjavíkurborgar, dags. 3. október 2025, sem tilkynnt var með bréfi byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar til umbjóðenda minna þess efnis að afturkalla ekki ákvörðun byggingarfulltrúans frá 2. júlí 2025 (um að færa steiptan garðvegg, sem búið væri að rjúfa á lóð nr. 78 við Bergstaðastræti, til fyrra horfs).
- Ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 16. október 2025, þess efnis að leggja dagsektir á umbjóðendur mína að fjárhæð kr. 25.000 „fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að færa steiptan garðvegg til fyrra og upprunalegs horfs“, sem innheimtar yrðu frá og með 17. október 2025.

II. Kröfur

- Umbjóðendur mínir krefjast þess aðallega að framangreindar ákvarðanir verði báðar felldar úr gildi.
- Til vara krefjast umbjóðendur mínir þess að ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 16. október 2025, þess efnis að leggja dagsektir á umbjóðendur mína, verði felld úr gildi.
- Til brautavara krefjast umbjóðendur mínir þess að fjárhæð dagsekta, sem byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar lagði á umbjóðendur mína með ákvörðun, dags. 16. október 2025, verði lækkuð verulega.

III. Rökstuðningur

Umbjóðendur mínir munu leggja fram greinargerð í kærumálinu á síðari stigum. Að svo stöddu vísa umbjóðendur mínir hins vegar til eftirfarandi málsástæðna, án þess að þeirri talningu sé ætlað að vera tæmandi:

- i) Af hálfu Reykjavíkurborgar og byggingarfulltrúa var ekki gætt að málsmeðferðarreglum samkvæmt stjórnsýslulögum nr. 37/1993 og almennum óskráðum reglum stjórnsýsluréttar við meðferð málsins. Með hliðsjón af eðli málsins og hversu íþyngjandi ákvörðun um dagsektir er gagnvart umbjóðendum mínum, var sérstaklega mikilvægt að þeirra reglna væri gætt gagnvart þeim.
- ii) Ekki var gætt að andmælarétti umbjóðenda minna, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga, fyrir sendingu bréfs byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí 2025, til umbjóðenda minna. Af því leiðir raunar einnig að málið var ekki rannsakað með fullnægjandi hætti af hálfu Reykjavíkurborgar, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga, sem leiðir einnig sjálfstætt til ógildingar viðkomandi ákvarðana.

Auk þess braut Reykjavíkurborg gegn 14. gr. stjórnsýslulaga, þar sem umbjóðendur mínir fengu ekki upplýsingar um meðferð málsins fyrr en með umræddu bréfi.

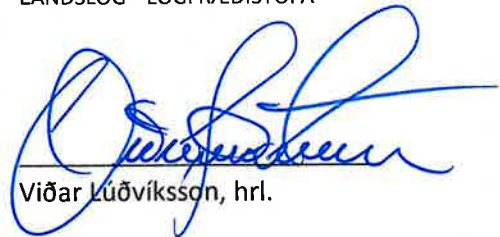
- iii) Í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí 2025, var af einhverjum ástæðum vísað til eldri fyrirspurnar frá fyrri eiganda fasteignarinnar að Bergstaðastræti 78, Wings Capital hf., um að rjúfa vegg og byggja bílskúr. Umbjóðendur mínir höfðu enga vitneskju um þá fyrirspurn fyrri eiganda og voru ekki aðilar að því máli.
- iv) Þá var í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí 2025, ranglega vísað til „gildandi deiliskipulags“, en ekkert slíkt skipulag er fyrir hendi.
- v) Af hálfu Reykjavíkurborgar og byggingarfulltrúa hefur ekkert tillit verið tekið til þess að umbjóðendum mínum reyndist nauðsynlegt að rjúfa garðvegginn við fasteign sína vegna nauðsynlegra jarðvegsskipta á lóð og viðhalds á húsinu að Bergstaðastræti 78.
- vi) Rökstuðningur Reykjavíkurborgar er alfarið ófullnægjandi við meðferð málsins, meðal annars í bréfi byggingarfulltrúa til umbjóðenda minna, dags. 3. október 2025, og í ákvörðun byggingarfulltrúa um álagningu dagsekta, dags. 16. október 2025.
- vii) Það er bæði rangt og órökstutt að niðurrið á steiptum garðvegg við Bergstaðastræti 78 raski öryggis- og almannahagsmunum.
- viii) Af hálfu Reykjavíkurborgar var ekki gætt að leiðbeiningarskyldu samkvæmt 7. gr. stjórnsýslulaga eða meðalhófsreglu samkvæmt 12. gr. sömu laga, til dæmis með

leiðbeiningum til umbjóðenda minna um hvernig þau gætu hagað umsókn um bílastæði við fasteignina.

- ix) Innkeyrslur og bílskúrar eru víða við Bergstaðastræti og leyfi hefur verið veitt fyrir þeim áður. Það skapar fordæmi, en auk þess ákveðna heildarmynd og ásjón hverfisins, sem Reykjavíkurborg tók þó ekkert tillit til við meðferð málsins.
- x) Engar forsendur eða skilyrði eru uppfyllt til álagningar dagsekta í málinu. Hvað sem því líður eru dagsektir í málinu allt of háar með hliðsjón af eðli máls, málavöxtum og undirliggjandi hagsmunum.

Af hálfu umbjóðenda minna verður frekari gögnum, þar á meðal umboði og ítarlegri rökstuðningi af þeirra hálfu, komið á framfæri við úrskurðarnefndina við fyrsta tækifæri. Þess er óskað að nefndin veiti umbjóðendum mínum hæfilegan frest til þeirrar framlagningar.

Virðingarfyllst,
LANDSLÖG - LÖGFRÆÐISTOFA



Viðar Lúðvíksson, hrl.

Hjálögð afrit:

Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 3. október 2025.

Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 16. október 2025.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. desember 2025
USK25110153

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr.169/2025, kæra Lilju Aðalsteinsdóttur og Þórs Haukssonar, Bergstaðastræti 78, dags. 31. október 2025

Í framangreindri kæru krefjast kærendur þess aðallega að ákvarðanir byggingarfulltrúa frá 3. október sl. og 16. október sl. verði felldar úr gildi.

Til vara krefjast kærendur þess að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 16. október sl. um að leggja dagsektir að fjárhæð 25.000 kr. fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að færa steiptan garðvegg til fyrra og upprunalegs horfs verði lækkuð verulega.

I. Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst aðallega *frávísunar* á kröfu kærenda um að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 3. október sl. verði felld úr gildi en til vara að kröfunni verði *hafnað*.

Reykjavíkurborg krefst þess jafnframt að *hafnað* verði kröfu kærenda um að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 16. október sl. verði felld úr gildi.

Þá krefst Reykjavíkurborg þess að kröfu kærenda um að fjárhæð dagsekta verði lækkuð verulega verði *hafnað*.

II. Málavextir

Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí sl., var kærendum gert að færa steiptan garðvegg sem búið var að rjúfa til fyrra horfs. Kærendum var veittur 60 daga frestur frá dagsetningu bréfsins til að verða við kröfunni. Í bréfinu var jafnframt tilkynnt um áform byggingarfulltrúa um að leggja á dagsektir fyrir hvern þann dag sem það kynni að dragast að verða við kröfu um að færa garðvegginn til fyrra horfs. Þá var gerð sú krafa að látið yrði af þeirri háttsemi án tafar að aka yfir gangstétt fyrir framan húsið ef verið væri að nýta hluta lóðar sem bílastæði. Ennfremur var eigendum veittur 14 daga frestur til þess að koma andmælum á framfæri við byggingarfulltrúa vegna áforma um álagningu dagsekta.

Í téðu bréfi kom fram að deild afnota og eftirlits, á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, hafi borist ábending um að búið væri að útbúa bílastæði inni á lóð nr. 78 við Bergstaðastræti. Farið var á vettvang og kom þá í ljós að búið væri að rjúfa þar hluta af steiptum garðvegg.

Kærendur nýttu andmælarétt sinn, sbr. andmælabréf til byggingarfulltrúa, dags. 31. ágúst 2025 (fskj. 10). Í andmælabréfinu fóru kærendur fram á að byggingarfulltrúi afturkallaði ákvörðun sína frá 2. júlí sl. Byggingarfulltrúi hafnaði beiðni eigenda í tölvupósti, dags. 3. október sl. (fskj. 2).

Að öðru leyti vísast til málsatvikalýsingar í kæru.



III. Málsástæður og rökstuðningur fyrir afstöðu Reykjavíkurborgar

A. Krafa um frávísun

Kærufrestur liðinn og því ber úrskurðarnefndinni að vísa málinu frá

Vísað er til þess að ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí 2025, um að gera eigendum Bergstaðastrætis 78 að færa steyptan garðvegg sem búið er að rjúfa til fyrra horfs er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur úrskurðarnefndin það hlutverk að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvörðana og ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. 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 eða ætlað brot á þátttökurétti almennings.

Kærendum varð kunnugt um ákvörðun byggingarfulltrúa þann 2. júlí 2025. Verður að miða við að kærufrestur hafi byrjað að líða við þau tímamörk og var kærufrestur því liðinn þegar kæra barst úrskurðarnefndinni 31. október sl. Af þeim sökum ber að vísa þeim hluta kærunnar frá úrskurðarnefndinni.

Aðili máls getur ekki krafist afturköllunar en getur átt rétt á endurupptöku

Í andmælabréfi kæranda til byggingarfulltrúa, dags. 31. ágúst sl., er m.a. farið fram á að byggingarfulltrúi afturkalli ákvörðun sína frá 2. júlí sl. um að gera kærendum að færa steyptan garðvegg til fyrra horfs. Byggingarfulltrúi hafnaði kröfunni í tölvupósti til kæranda þann 3. október sl. Umræddur tölvupóstur fól ekki í sér nýja ákvörðun í málinu heldur afstöðu til kröfu kæranda um að afturkalla ákvörðunina. Var það mat byggingarfulltrúa að ekki væri tilefni til að verða við kröfu kæranda um að afturkalla ákvörðunina frá 2. júlí sl. enda lágu lögmæt sjónarmið til grundvallar ákvörðuninni.

Reykjavíkurborg telur kærendur skorta heimild til að krefjast afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun byggingarfulltrúa. Í stjórnsýslurétti er almennt gengið út frá því að með afturköllun á stjórnvaldsákvörðun sé átt við það þegar stjórnvald tekur að *eigin frumkvæði* aftur ákvörðun sína sem þegar hefur verið birt. Í 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 kemur fram að stjórnvald geti afturkallað ákvörðun sína að eigin frumkvæði sem tilkynnt hefur verið aðila máls, þegar það er ekki til tjóns fyrir aðila eða ákvörðun er ógildanleg. Í greinargerð með frumvarpi því er varð að stjórnsýslulögum er tekið fram um þetta ákvæði að leysa beri úr því hvort ákvörðun sé haldin ógildingarannarmarka eftir sömu sjónarmiðum og dómstólar geri. Ákvæðið er skýrt um að stjórnvöldum sé veitt heimild til afturköllunar en ekki má ráða af lögunum að heimildin sé ætluð málsaðilum.

Á það er bent að aðila máls er veitt heimild í stjórnsýslulögum til að krefjast endurupptöku máls, sbr. 24. gr. laganna. Telji kærendur að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 2. júlí sl. byggi á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum eða ákvörðunin byggi á atvikum sem breyst hafa verulega frá því ákvörðunin var tekin geta kærendur sent beiðni um endurupptöku til byggingarfulltrúa.

Úrskurðarnefndin hefur áður í úrskurðum sínum fjallað um framangreint, sbr. úrskurður í **máli nr. 123/2025 (Álfabakki)** en í niðurstöðu nefndarinnar segir m.a.: „*Samkvæmt 25. gr. stjórnsýslulaga getur stjórnvald að eigin frumkvæði afturkallað ákvörðun sína, sem*



tilkynnt hefur verið aðila máls, þegar það er ekki til tjóns fyrir aðila eða ákvörðun er ógildanleg. Það er því á valdi stjórnvalds að ákveða hvort heimild þessi til afturköllunar verði nýtt og verður ekki talið að kærendur eigi lögvarinn rétt til að knýja stjórnvald til töku slíkrar ákvörðunar, en á hinn bóginn á aðili máls rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný að vissum skilyrðum uppfylltum skv. 24. gr. stjórnsýslulaga. Þannig kemur fram í 1. tl. 1. mgr. 24. gr. að aðili máls eigi rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný hafi ákvörðun byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik. Í 2. tl. nefndrar málsgreinar er svo kveðið á um að aðili eigi rétt á endurupptöku máls hafi íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann byggst á atvikum sem breyst hafi verulega frá því að ákvörðun var tekin.“

Með hliðsjón af öllu framangreindu ber að vísa frá kröfu kæranda um að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 3. október sl., um að afturkalla ekki ákvörðun sína frá 2. júlí sl., verði felld úr gildi.

B. Hafna ber kröfum kæranda

Verði ekki fallist á með Reykjavíkurborg að vísa beri kröfu kæranda frá nefndinni er þess krafist að *hafnað* verði kröfum kæranda um að ákvarðanir byggingarfulltrúa verði felldar úr gildi.

Rof á steyptum garðvegg gengur gegn markmiðum AR2040 um hverfisvernd

Líkt og fram kemur í tölvupósti byggingarfulltrúa frá 3. október sl. hefur ekki verið gert deiliskipulag fyrir Bergstaðastræti 79. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er Bergstaðastræti 79 á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB12, Skólavörðuholt. Svæðið innan Hringbrautar er á sérstöku hverfisverndarsvæði samkvæmt hverfisverndarákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010. Markmiðið með hverfisvernd svæðisins er m.a. að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðarinnar. Steyptir garðveggir setja svip sinn á byggðina og hafa mikið umhverfisgildi. Lóðin nr. 78 við Bergstaðastræti nýtur þannig sérstakrar hverfisverndar í gildandi aðalskipulagi. Uppbrot á steyptum garðvegg og ný aðkeyrsla inn á lóðina gengur gegn markmiðum aðalskipulagsins um hverfisvernd.

Samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er hverfisvernd ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um vernd á sérkennum eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Í aðalskipulagi er skylt að tilgreina svæði þar sem sérstakar aðstæður kalla á takmarkanir á landnotkun, mannvirkjagerð eða umgengni. Setja skal almenn skipulagsákvæði eða skilmála til að framfylgja stefnu um takmarkanir á landnotkun í hverjum flokki og sértæk ákvæði eða skilmála eftir þörfum fyrir hvert svæði sem takmarkanir gilda um vegna verndarákvæða. Fleiri en ein takmörkun getur gilt á sama stað. Ákvæði og skilmálar skulu fela í sér nauðsynlegar takmarkanir til að bregðast við þeim sérstöku aðstæðum sem á svæðinu ríkjja, svo sem um mannvirkjagerð, umgengni og landnotkun, sbr. 6.3. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er niðurrif mannvirkis byggingarleyfis skyld framkvæmd. Það er hlutverk byggingarfulltrúa að taka ákvörðun um það hvort samþykkja skuli eða hafna umsókn um byggingarleyfi samkvæmt ákvæðum laga nr. 160/2010, sbr. 2. mgr. 9. gr., 11. gr. og 13. gr. laganna. Samkvæmt 11. gr. og 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laganna er það skilyrði fyrir samþykki byggingaráforma og útgáfu byggingarleyfis að mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu. Í þessu máli liggur fyrir að steyptur garðveggur á lóð nr. 78 við Bergstaðastræti nýtur



hverfisverndar samkvæmt gildandi aðalskipulagi og er þar af leiðandi ekki fyrir hendi lögmælt skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis. Byggingarfulltrúa var því heimilt að gera kærendum að færa steiptan garðvegg sem búið er að rjúfa án leyfis til fyrra horfs, sbr. 2. mgr. 55. gr. laga um mannvirki.

Eins og komið hefur fram þá hafa kærendur ekki brugðist við kröfu byggingarfulltrúa um að færa vegginn aftur til fyrra horfs. Því var óhjákvæmilegt að byggingarfulltrúi gripi til aðgerða á grundvelli X. kafla laga um mannvirki.

Að öðru leyti er vísað til umfjöllunar og rökstuðnings í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí sl. og tölvupósti, dags. 3. október sl.

Með hliðsjón af öllu framangreindu ber að hafna kröfum kærenda um að ákvarðanir byggingarfulltrúa verði felldar niður.

Skilyrði laga um mannvirki uppfyllt við ákvörðun um að leggja á dagsektir

Eins og fyrr segir var kærendum tilkynnt um áform um álagningu dagsekta með bréfi, dags. 2. júlí sl., þar sem þeim var veittur 60 daga frestur til að verða við kröfu byggingarfulltrúa um að færa steiptan garðvegg til fyrra horfs. Yrði ekki orðið við þeirri kröfu áformaði byggingarfulltrúi að leggja á dagsektir að fjárhæð 25.000 kr. fyrir hvern þann dag sem það kynni að dragast að ljúka verkinu.

Ákvörðun um álagningu dagsekta var tilkynnt kærendum með bréfi, dags. 16. október sl., þar sem ekki var brugðist við kröfum byggingarfulltrúa (fskj. 11). Liggur ekkert annað fyrir í málinu en að byggingarfulltrúi hafi fylgt málsmeðferðarreglum stjórnarsýslulaga við undirbúning ákvörðunarinnar um dagsektir og að meðalhófs hafi verið gætt. Þá voru færð fram rök að baki ákvörðuninni með vísan til málsatvika og viðeigandi réttarheimilda, sbr. 21. og 22. gr. stjórnarsýslulaga. Við ákvörðun um dagsektir voru því uppfyllt skilyrði 56. gr. laga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð.

Rökstuðningur fyrir ákvörðunum byggingarfulltrúa fullnægjandi

Kærendur byggja einnig á því að skort hafi á rökstuðning í skilningi 21. gr. stjórnarsýslulaga um hvort forsendur eða skilyrði til álagningar dagsekta séu uppfyllt í málinu. Reykjavíkurborg hafnar umfjöllun og rökstuðningi kærenda hvað þetta varðar.

Í máli þessu er óumdeilt að rof á steiptum garðvegg hefur ekki fengist samþykkt af byggingarfulltrúa og var niðurrif veggins því gert í óleyfi. Ástæða þess að samþykki byggingarfulltrúa liggur ekki fyrir er sú að með því yrði farið gegn ákvæðum aðalskipulags um hverfisvernd.

Svo sem rakið er í málavöxtum beindi byggingarfulltrúi þeim tilmælum til kærenda að færa steiptan garðvegg til fyrra horfs og af því tilefni var vakin athygli á því að til álita kæmi að leggja á dagsektir ef ekki yrði brugðist við tilmælunum. Hafa kærendur ekki gert það heldur þess í stað spurst fyrir um leyfi frá byggingarfulltrúa vegna rofs á garðvegg, sbr. fyrirspurn, dags. 16. október sl. (fskj. 12).

Með hliðsjón af framangreindum lagaákvæðum og atvikum málsins verður að líta svo á að byggingarfulltrúa hafi verið heimilt að leggja dagsektir á kærendur, en hafa ber í huga að öryggis- og heilbrigðishagsmunir búa að baki byggingarleyfisskyldu mannvirkja og



skipulagshagsmunir að baki kröfu um mannvirki séu í samræmi við gildandi skipulag. Þykir álagning dagsekta að fjárhæð kr. 20.000 ekki vera úr hófi.

C. Kröfu um lækkun dagsekta ber að hafna

Við ákvarðanir byggingarfulltrúa vegna brota gegn lögum nr. 160/2010 gilda að sjálfsögðu stjórnsýslulög sem tryggja að gætt sé meðalhófs og annarra reglna laganna við beitingu úrræða skv. 55. og 56. gr. laga nr. 160/2010. Að því er meðalhóf varðar verður að líta til þess að hin kærða ákvörðun byggist á því að rof á steiptum garðvegg sé án byggingarleyfis og í andstöðu við gildandi aðalskipulag. Var kærendum veittur frestur til andmæla. Voru andmæli af hálfu kæranda sett fram með bréfi, sbr. dags. 31. ágúst sl. (fskj. 10). Andmæli kæranda voru tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, dags. 4. september sl. Á fundinum var ákveðið að fela lögfræðingi umhverfis- og skipulagssviðs að bregðast við andmælum kæranda fyrir hönd byggingarfulltrúa, sbr. fyrrgreint bréf, dags. 3. október sl.

Í ljósi þess engar nýjar upplýsingar eða sjónarmið komu fram í andmælabréfi kæranda og ekki var orðið við kröfum byggingarfulltrúa verður ekki séð að önnur og vægari úrræði hafi verið möguleg í málinu.

Kærendum var tilkynnt um áform um álagningu dagsekta með bréfi, dags. 22. ágúst 2024, þar sem þeim var veittur 90 daga frestur til að verða við kröfu byggingarfulltrúa um að fjarlægja umdeilt bílskýli. Yrði ekki orðið við þeirri kröfu áformaði byggingarfulltrúi að leggja á dagsektir að fjárhæð 25.000 kr. Ákvörðun um álagningu dagsekta var tilkynnt kærendum með bréfi, dags. 23. janúar 2025, eftir að málinu hafði verið frestað á meðan kærendur leituðu leiða til að fá gildandi deiliskipulagi breytt þannig að byggingarreitur yrði afmarkaður fyrir bílskýlið. Liggur ekki annað fyrir en að byggingarfulltrúi hafi fylgt málsmeðferðarreglum stjórnsýslulaga við undirbúning ákvörðunarinnar um dagsektir og að meðalhófs hafi verið gætt. Þá voru færð fram rök að baki ákvörðuninni með vísan til málsatvika og viðeigandi réttarheimilda, sbr. 21. og 22. gr. laganna. Voru því uppfyllt skilyrði 56. gr. laga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð.

Að öllu framangreindu virtu verður kröfum um ógildingu hinna kærðu ákvarðana hafnað.

D. Málsmeðferðarreglur stjórnsýslulaga

Kærendur byggja á því að byggingarfulltrúi hafi brotið gróflega gegn andmælarétti sem þau njóta samkvæmt 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Reykjavíkurborg telur fullyrðinguna ekki standast og ber því að hafna kröfu kæranda um ógildingu ákvarðana byggingarfulltrúa á grundvelli brots á andmælarétti.

Vissulega má færa rök fyrir því að byggingarfulltrúi hefði mátt veita kærendum andmælarétt áður en ákvörðun var tekin um að gera þeim að færa steiptan garðvegg, sem búið var að rjúfa, til fyrra horfs. Hins vegar er örðugt að sjá að andmæli kæranda hefðu einhverju breytt um ákvörðun byggingarfulltrúa þar sem Bergstaðastræti 78 og þar með talið steiptur garðveggurinn er innan svæðis Hringbrautar sem skilgreint er sem sérstakt verndarsvæði í gildandi aðalskipulagi, sbr. hverfisverndarákvæði skipulagslaga.

Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu er m.a. að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi. Markmiðið er umfram allt að varðveita og



styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni svæðisins. Við þróun svæðisins innan svæðis Hringbrautar skal gæta ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu skal fylgt í hvívetna. Með hliðsjón af framangreindu og úrskurði nefndarinnar í **máli nr. 168/2021 (Bergstaðastræti)**, sem fjallað verður um síðar, er ljóst að andmæli kæranda hefðu ekki breytt ákvörðun byggingarfulltrúa frá 2. júlí sl.

Þá er bent á að kærendum var ljóst á hvaða grundvelli ákvörðun byggingarfulltrúa var tekin og að þeim var gefið tækifæri til að koma að andmælum síðar sem þau gerðu. Auk þess fengu þau ítarlegri rökstuðning fyrir kærinni, sbr. tölvupóstur byggingarfulltrúa frá 3. október sl. Það er því mat Reykjavíkurborgar að kærundur hafi ekki orðið fyrir réttarspjöllum, enda komu þau að sjónarmiðum sínum og kæru í málinu.

E. Jafnræðisregla stjórnsýslulaga

Kærundur byggja m.a. á því að byggingarfulltrúi hafi brotið gegn jafnræðisreglu stjórnsýslulaga með ákvörðun sinni um að gera þeim að færa steiptan garðvegginn til fyrra horfs. Reykjavíkurborg hafnar málsástæðu kæranda um brot á jafnræðisreglu stjórnsýslulaga og krefst þess að nefndin hafni kröfu um ógildingu ákvarðana vegna brots á jafnræðisreglu stjórnsýslulaga.

Byggingarfulltrúi hefur afgreitt sambærileg mál með sama hætti að undanfögnu. Í því samhengi er bent á nýlegt bréf byggingarfulltrúa til þinglýstra eigenda Bergstaðastrætis 81 þar sem fram kom að embættið hefði haft til skoðunar framkvæmdir á lóðinni. Þar væri búið að fjarlægja hluta af steiptum garðvegg með breyttri aðkomu á lóð með sambærilegum hætti og á lóð kæranda í máli þessu. Með umræddu bréfi til eigenda var þeim gert, með sama hætti og kærendum, að færa steiptan garðvegg á lóðinni til fyrra horfs. Ef ekki yrði orðið við þeim tilmælum áformaði byggingarfulltrúi að leggja á dagsektir. Nokkru síðar tók byggingarfulltrúi ákvörðun um álagningu dagsektar þar sem eigendurnir höfðu ekki brugðist við kröfu byggingarfulltrúa.

Kærundur byggja m.a. á því að aðstæður á Fjólugötu 7 hafi verið sambærilegar aðstæðum á lóð þeirra og því hefði skipulags- og byggingaryfirvöldum í Reykjavík borið að afgreiða mál eigenda Fjólugötu 7 með sama hætti og þeirra mál. Þessu hafnar byggingarfulltrúi. Aðstæður í þessum málum eru ekki sambærilegar. Á Fjólugötu 7 var hlaðinn veggur úr grásteini. Áætluð hæð veggjarins var um 50-60 cm. Ekki var talið að veggurinn hefði ríkt sögulegt, fagurfræðilegt eða byggingarlistalegt einkenni fyrir gamla bæinn. Aðstæður og atvik voru því ekki með sama hætti á umræddum lóðum.

F. Fyrirspurn kæranda frá 16. október 2025

Eins og fram kemur í viðbótarupplýsingum og röksemdum kæranda fyrir kærinni, dags. 25. nóvember sl. þá sendu kærundur fyrirspurn til byggingarfulltrúa, dags. 16. október sl., þar sem óskað var eftir, ef þörf krefur, leyfi vegna rofs á garðvegnum á lóð Bergstaðastrætis 78 (fskj. 12). Byggingarfulltrúi svaraði fyrirspurninni 21. nóvember sl. (fskj. 14).

Svar byggingarfulltrúa ber að skoðast í ljósi þess að um er að ræða fyrirspurn um rof á garðvegg á lóð Bergstaðastrætis 78. Í fyrirspurninni er ekki upplýst um kærumálið fyrir úrskurðarnefndinni né að garðveggurinn sé steiptur. Þá fylgdu engin hönnunargögn erindinu líkt og áskilið er þegar sótt er um byggingarleyfi samkvæmt nánari fyrirsmælum í lögum nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012. Málsmeðferð byggingarfulltrúa ber með sér að farið var með erindið og það afgreitt sem fyrirspurn.



Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 verður ákvörðun, sem ekki bindur enda á mál, ekki kærð fyrr en málið hefur verið til lykta leitt. Fyrirspurn um afstöðu byggingarfulltrúa verður ekki lögð að jöfnu við byggingarleyfisumsókn, einkum þegar á skortir að fyrirspurnin sé studd haldbærum gögnum. Verður og ekki talið að svar byggingarfulltrúa við fyrirspurn kæranda hafi falið í sér neina þá stjórnvaldsákvörðun sem skapaði kæranda réttindi eða skyldur. Með vísan til framangreindra lagafyrirmæla hefur svar byggingarfulltrúa við fyrirspurn kæranda ekkert vægi við úrlausn þessa máls.

IV. Niðurstaða

Gildissvið laga nr. 160/2010 um mannvirki nær skv. 1. mgr. 2. gr. til allra mannvirkja á landi og eru girðingar í þéttbýli þar nefndar í dæmaskyni. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laganna er óheimilt að reisa mannvirki nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa. Í 11. gr. laganna kemur m.a. fram að fyrirhuguð mannvirkjagerð sem sótt sé um byggingarleyfi fyrir þurfi að vera í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði. Þetta má einnig sjá í 1. tölul. 1. mgr. 13. gr. laganna, sem gerir það að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis að mannvirkið samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu.

Í 2. mgr. 55. gr. er svo mælt fyrir um að sé byggingarframkvæmd hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki sé fjarlæggt.

Í gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er fjallað um mannvirkjagerð sem undanþegin er byggingarheimild og -leyfi. Er beiting greinarinnar háð því skilyrði að framkvæmdir séu í samræmi við deiliskipulag. Á umræddu svæði er ekki í gildi deiliskipulag. Í 2. og 3. mgr. gr. 7.2.3. í byggingarreglugerðinni er kveðið á um að afla skuli byggingarleyfis vegna girðinga og skjólveggja á lóðum nema framkvæmdirnar séu undanþegnar byggingarleyfi skv. áðurnefndri gr. 2.3.5. Samkvæmt framansögðu er steypur garðveggur byggingarleyfis skyldur og ber því að afla leyfis byggingarfulltrúa fyrir breytingum á veggnum, svo sem niðurrifi að hluta. Óumdeilt er að ekki hefur fengist byggingarleyfi fyrir niðurrifi eða rofi á hluta veggjarins. Var byggingarfulltrúa því heimilt að krefjast þess af kærendum að þeir færðu vegginn til fyrra horfs.

Í þessu samhengi ber að líta til þess að við afgreiðslu umsóknar um byggingarleyfi ber að gæta þess að byggingaráform séu í samræmi við gildandi aðalskipulag, sbr. 6. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 11. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og er stefna gildandi aðalskipulags bindandi, sbr. 5. mgr. 32. gr. skipulagslaga.

Samkvæmt 2. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010 er byggingarfulltrúa heimilt að beita dagsektum allt að kr. 500.000 til að knýja menn til þeirra verka sem þeir skulu hlutast til um samkvæmt lögunum og reglugerðum settum samkvæmt þeim eða láta af ólögsmætu athæfi. Með ákvörðun byggingarfulltrúa að leggja dagsektir á kærendur að fjárhæð kr. 25.000 fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að færa steyptan garðvegg til fyrra horfs og upprunalegs horfs hafi meðalhófs verið gætt.

Til frekari rökstuðnings er vísað til úrskurðar úrskurðarnefndarinnar í **máli nr. 168/2021 (Bergstaðastræti)**. Í málinu hafnaði nefndin kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 16. nóvember 2021 um að synja umsókn um leyfi til að byggja bílgeymslu á austurhluta lóðar nr. 81 við Bergstaðastræti. Í málinu lág fyrir umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. nóvember 2021, þar sem vísað var til þess að



Bergstaðastræti 81 væri samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB12, Skólavörðuholt. Kom fram að svæðið innan Hringbrautar væri á sérstöku hverfisverndarsvæði þar sem markmiðið væri m.a. að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðar. Steyptir garðveggir settu einnig svip sinn á margar götur og hefðu mikið umhverfisgildi. Þá vísaði skipulagsfulltrúi til þess að fyrirhuguð bílgeymsla krefðist þess að innkeyrsla yrði gerð frá götu og þar með myndu almennum bílastæðum á borgarlandi, þ.e. götu, fækka um a.m.k. eitt, en ekki væri æskilegt að fjölga sérafnotastæðum í miðborginni á kostnað sameiginlegra bílastæða. Sömu sjónarmið eiga við í dag og fram koma í tilvitnaðri umsögn skipulagsfulltrúa frá 15. nóvember 2021.

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu á ákvörðunum byggingarfulltrúa og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærnu og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

Að öðru leyti hafnar byggingarfulltrúi öðrum rökstuðningi og kröfum kæranda, þ.m.t. kröfu um að málsmeðferðin og allar ákvarðanir í málinu verði ógiltar.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Bjarki Freyr Arngrímsson
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Árið 2026, föstudaginn 27. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Unnþór Jónsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 169/2025, kæra á ákvörðunum byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 3. október 2025 um að synja afturköllun á ákvörðun embættisins um að gera kærendum að færa steiptan garðvegg á lóð Bergstaðastrætis 78 til fyrra horfs og frá 16. s.m. um álagningu dagsekta að upphæð 25.000 kr. vegna garðveggjarins.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

1. Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 31. október 2025, er barst nefndinni sama dag, kæra Lilja Aðalsteinsdóttir og Þór Hauksson, eigendur Bergstaðastrætis 78, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 3. s.m. að afturkalla ekki ákvörðun embættisins frá 2. júlí s.á. um að gera kærendum að færa steiptan garðvegg á lóð þeirra, sem búið var að rífa niður að hluta, til fyrra horfs. Jafnframt er kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúa frá 16. október s.á. að leggja á kærendur dagsektir að upphæð 25.000 kr. þar til hinn steipti garðveggur hefur verið færður til fyrra horfs. Er þess krafist að ákvarðanirnar verði felldar úr gildi, en til vara að upphæð dagsekta verði lækkuð verulega. Þess var jafnframt krafist undir meðferð málsins að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar um álagningu dagsekta yrði frestað á meðan málið væri til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Var fallist á þá kröfu kærenda með bráðabirgðaúrskurði uppkveðnum 14. nóvember 2025.
2. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 22. desember 2025.

Málavextir

3. Kærendur eru eigendur fasteignarinnar á lóð Bergstaðastrætis 78 í Reykjavík. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið, en hún er staðsett á svæðinu „innan Hringbrautar“ sem nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Steiptur garðveggur er á lóðinni við húsið meðfram Bergstaðastræti en búið er að rífa vegginn niður að hluta og er svæði innan lóðarinnar nýtt sem bílastæði.
4. Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí 2025, var kærendum gert að færa hinn steipta garðvegg til fyrra horfs. Í bréfinu var vísað til þess að skipulagsfulltrúi hefði 12. janúar 2023 tekið neikvætt í erindi fyrri eigenda Bergstaðastrætis 78 um að rífa garðvegg niður að hluta og byggja bílskúr á lóðinni þar sem hverfið nyti sérstakrar hverfisverndar. Þá var vísað til þess að með því yrði raskað umferðaröryggi gangandi vegfarenda og barna. Kærendum var veittur 60 daga frestur til þess að verða við kröfu byggingarfulltrúa og tilkynnt að áformað væri að beita dagsektum að upphæð 25.000 kr. fyrir hvern þann dag sem það kynni að dragast að ljúka verkinu. Tekið var fram að ákvörðun um að „fjarlægja steiptan garðvegg“ væri byggð á 2. mgr. 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, en áform um álagningu dagsekta á 56. gr. sömu laga.

5. Kærendur andmæltu kröfu og áformum byggingarfulltrúa með tölvupósti 15. júlí 2025 þar sem m.a. var óskað eftir rýmri fresti til andmæla. Ítrekuðu kærendur andmæli sín með bréfi, dags. 31. ágúst s.á., þar sem farið var fram á að byggingarfulltrúi myndi afturkalla ákvörðunina. Kærendur bentu m.a. á að þeir hvorki tengdust fyrri eigendum Bergstaðastrætis 78 né þekktu til máls þeirra er varðaði fyrirspurn um að rífa niður garðvegg og byggja bílskúr á lóðinni. Þá hafi kærendur ekki talið að umrætt niðurrif á garðveggnum hafi kallað á byggingarleyfisumsókn, en óskað væri eftir leiðbeiningum ef leggja þyrfti inn umsókn til byggingarfulltrúa vegna framkvæmdarinnar.
6. Andmælum kæranda var svarað af hálfu byggingarfulltrúa með tölvupósti 3. október 2025 þar sem kröfu um afturköllun ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 2. júlí s.á. var hafnað. Vísað var til þess að umrætt niðurrif hluta garðveggjar á lóð Bergstaðastrætis 78 og ný aðkeyrsla gengi gegn markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um hverfisvernd svæðisins. Þá myndi niðurrifið raska öryggis- og almannahagsmunum með hliðsjón af m.a. öryggi vegfarenda.
7. Hinn 16. október 2025 sendu kærendur fyrirspurn til byggingarfulltrúa þar sem óskað var eftir, ef þörf krefði, leyfi vegna niðurrifs á hluta garðveggjar á lóð Bergstaðastrætis 78. Bent var á að garðveggurinn væri ekki á neinum teikningum, þ. á m. aðaluppdrætti. Með erindinu fylgdu skýringarmyndir með uppdráttum þar sem tilgreind var staðsetning garðveggjarins og niðurrif á honum. Sama dag var kærendum tilkynnt um þá ákvörðun byggingarfulltrúa að leggja á dagsektir fyrir hvern þann dag sem drægist að færa garðvegginn til fyrra og upprunalegs horfs.
8. Fyrirspurn kæranda var svarað af byggingarfulltrúa 21. nóvember 2025. Í svarinu kom fram að ekki þyrfti að sækja um byggingarleyfi þegar veggur, sem aldrei hefði verið samþykktur, væri tekinn niður. Ef um væri að ræða niðurrif á steiptum vegg þar sem einhver hluti af veggnum stæði eftir þyrfti að sækja um leyfi fyrir honum.

Málsrök kæranda

9. Kærendur telja að andmælaréttur þeirra hafi ekki verið virtur áður en byggingarfulltrúi hafi sent þeim bréf, dags. 2. júlí 2025, um að þeim bæri að færa steiptan garðvegg til fyrra horfs. Þá hafi 14. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 verið brotin þar sem kærendur hafi ekki fengið upplýsingar um meðferð málsins fyrr en með fyrrgreindu bréfi. Kærendur hafi ekki haft vitneskju um fyrirspurn fyrri eigenda fasteignarinnar að Bergstaðastræti 78 um rof á vegg og byggingu bílskúrs. Af þeim annmarka leiði að málið hafi ekki verið rannsakað með fullnægjandi hætti, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga, þar sem sjónarmiða kæranda hafi ekki verið aflað við málsmeðferðina.
10. Með því að veita kærendum 30 daga andmælafrist og frest til að færa garðvegginn til fyrra horfs hafi falist viðurkenning á því að kærendur hafi fram að því ekki notið andmælaréttar í málinu. Hafi byggingarfulltrúi með því veitt kærendum andmælarétt á sama tíma og hann hafi staðið fastur á ákvörðun sinni og áréttað fyrir mæli um að garðveggurinn skyldi færður til fyrra horfs. Veittur frestur hafi verið fullkomlega tilgangslaus þar sem afstaða stjórnvaldsins hafi legið fyrir.
11. Reykjavíkurborg hafi brotið gegn leiðbeiningarskyldu 7. gr. stjórnsýslulaga. Kærendur hafi bent byggingarfulltrúa á að það hafi verið óumflýjanlegt að rjúfa garðvegg við fasteign þeirra vegna nauðsynlegra jarðvegsskipta á lóð og viðhalds á húsinu. Veggurinn hafi verið farinn að halla út á gangstétt og sprungur í veggnum hefðu myndast þar sem hann hafi verið rofinn. Kærendur hafi ekki talið að leyfi byggingarfulltrúa hafi þurft til framkvæmdarinnar, en tekið

fram að óskað væri leiðbeininga þar að lútandi, sbr. 7. gr. stjórnsýslulaga, og myndu kærendur þá fara í viðeigandi umsóknarferli. Byggingarfulltrúi hafi ekki veitt kærendum leiðbeiningar.

12. Forsendur og efnislegt mat byggingarfulltrúa við töku ákvarðana í málinu hafi verið rangar og rökstuðningi ábótavant. Á aðaluppdrætti fyrir húsið að Bergstaðastræti 78 sé engan garðvegg að finna, en teikningar nái ekki lengra en sem nemi viðbyggingu austan megin við húsið og hafi veggnum ekki verið raskað á því svæði. Ekkert tillit hafi verið tekið til þess að nauðsynlegt hafi reynst að rjúfa garðvegginn vegna jarðvegsskipta á lóð og viðhalds á húsinu. Það sé bæði rangt og örökstutt að niðurrif á garðveggnum raski öryggis- og almannahagsmunum. Ekkert mat liggi til grundvallar þeirri ályktun Reykjavíkurborgar og fari sú niðurstaða þvert gegn niðurstöðu borgarinnar í sambærilegum málum í nágrenninu.
13. Brotið sé gegn jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar, en mál kærenda hafi fengið allt aðra og harðari meðferð en sambærileg mál. Innkeyrslur og bílskúrar séu víða við Bergstaðastræti og leyfi hafi verið veitt fyrir þeim. Það skapi fordæmi og ákveðna heildarmynd og ásýnd hverfisins, sem ekki hafi verið tekið tillit til við meðferð málsins. Rof á garðvegg við fasteign kærenda raski ekki ásýnd hverfisins. Þá sé bent á nokkur dæmi, þ. á m. við Fjólugötu 7 og 19 auk Egilsgötu 32, þar sem byggingarfulltrúi hafi ýmist samþykkt bílastæði, bílskúra eða niðurrif veggja á lóðum í nágrenninu eða látið hjá líða að beita dagsektum vegna slíkra framkvæmda.

Málsrök Reykjavíkurborgar

14. Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess að ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí 2025, um að gera kærendum að færa steiptan garðvegg til fyrra horfs sé stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Með bréfinu hafi kærendum orðið kunnugt um ákvörðunina og hafi kærufrestur byrja að líða við það tímamark. Af þeim sökum beri að vísa þeim hluta kærunnar frá úrskurðarnefndinni.
15. Byggingarfulltrúi hafi hafnað kröfu kærenda um afturköllun ákvörðunarinnar frá 2. júlí 2025 með tölvupósti 3. október s.á., en það hafi ekki falið í sér nýja ákvörðun í málinu heldur afstöðu til kröfu kærenda um að afturkalla ákvörðunina. Það hafi verið mat byggingarfulltrúa að ekki hafi verið tilefni til að afturkalla umrædda ákvörðun enda hafi lögmæt sjónarmið legið til grundvallar henni. Almennt sé gengið út frá því í stjórnsýslurétti að stjórnvald geti afturkalli ákvörðun sína, sem þegar hafi verið birt, að eigin frumkvæði. Því skorti kærendur heimild til að krefjast afturköllunar á ákvörðun byggingarfulltrúa, sbr. 25. gr. stjórnsýslulaga. Bent sé á að aðilar máls hafi heimild til að krefjast endurupptöku máls, sbr. 24. gr. laganna, telji þeir að ákvörðun byggi á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum eða atvik hafi breyst verulega.
16. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sé Bergstaðastræti 78 á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB12, Skólavörðuholt. Svæðið innan Hringbrautar sé á sérstöku hverfisverndarsvæði samkvæmt hverfisverndarákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010. Markmið hverfisverndar sé m.a. að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðarinnar. Steiptir garðveggir setji svip sinn á byggðina og hafi mikið umhverfisgildi. Lóð nr. 78 við Bergstaðastræti njóti þannig sérstakrar umhverfisverndar í gildandi aðalskipulagi. Uppbrot á steiptum garðvegg og ný aðkeyrsla inn á lóðina gangi gegn markmiðum aðalskipulagsins um hverfisvernd. Niðurrif mannvirkis sé byggingarleyfisskyld framkvæmd, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Skilyrði fyrir samþykki byggingaráforma og útgáfu byggingarleyfis sé að notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu, sbr. 11. gr. og 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laganna. Því hafi byggingarfulltrúa verið heimilt að gera kærendum að færa steiptan garðvegg til fyrra horfs, sbr. 1. mgr. 55. gr. laga um mannvirki.

17. Ekki liggi annað fyrir en að byggingarfulltrúi hafi fylgt málsmeðferðarreglum stjórnarsýslulaga við undirbúning ákvörðunar um dagsektir og að meðalhöfs hafi verið gætt. Þá hafi verið færð fram rök að baki ákvörðuninni með vísan til málsatvika og viðeigandi réttarheimilda, sbr. 21. og 22. gr. stjórnarsýslulaga. Við ákvörðun dagsekta hafi því verið uppfyllt skilyrði 56. gr. laga um mannvirki og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.
18. Óumdeilt sé að rof á steyptum garðvegg hafi ekki fengist samþykkt af byggingarfulltrúa og hafi niðurrif hans því verið gert í óleyfi. Ástæða þess að samþykki byggingarfulltrúa liggi ekki fyrir sé sú að með því væri farið gegn ákvæðum aðalskipulags um hverfisvernd. Líta verði svo á að byggingarfulltrúa hafi verið heimilt að leggja dagsektir á kærendur, en hafa beri í huga að öryggis- og heilbrigðishagsmunir búi að baki byggingarleyfisskyldu mannvirkja og skipulags-hagsmunir að baki kröfu um að mannvirki séu í samræmi við gildandi skipulag. Ákvörðun um álagningu dagsekta þyki því ekki vera úr hófi.
19. Varðandi meðalhóf beri að líta til þess að hin kærða ákvörðun hafi byggt á því að rof á steyptum garðvegg hafi verið án byggingarleyfis og í andstöðu við gildandi aðalskipulag. Kærendum hafi verið veittur frestur til andmæla, sem hafi borist með bréfi dags. 31. ágúst 2025, og hafi þau verið tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 4. september s.á. Í ljósi þess að engar nýjar upplýsingar eða sjónarmið hafi komið fram í andmælabréfi kærenda og kröfum byggingarfulltrúa hafi ekki verið fylgt eftir verði ekki séð að önnur og vægari úrræði hafi verið möguleg í málinu.
20. Þótt færa megi rök fyrir því að byggingarfulltrúi hefði mátt veita kærendum andmælarétt áður en ákvörðunin hafi verið tekin sé örðugt að sjá að andmæli þeirra hefðu nokkru breytt um niðurstöðu málsins. Kærendum hafi verið ljóst á hvaða grundvelli umrædd ákvörðun hafi verið tekin og þeim verið gefið tækifæri til að koma að andmælum síðar, sem þau hafi og gert. Þá hafi byggingarfulltrúi veitt ítarlegri rökstuðning í tölvupósti 3. október 2025.
21. Því sé hafnað að brotið hafi verið á jafnræðisreglu stjórnarsýslulaga. Byggingarfulltrúi hafi að undanfögnu afgangið sambærileg mál með sama hætti. Í því samhengi sé bent á nýlegt bréf byggingarfulltrúa til eigenda Bergstaðastrætis 81 vegna framkvæmda á lóðinni. Þar hafi hluti af steyptum garðvegg verið fjarlægður og aðkomu á lóð breytt með sambærilegum hætti og á lóð kærenda. Í fyrrgreindu bréfi hafi eigendum verið gert að færa steyptan garðvegg til fyrra horfs ellegar kæmi til álagningar dagsekta. Nokkru síðar hafi byggingarfulltrúi tekið ákvörðun um álagningu dagsekta.
22. Kærundur byggi m.a. á því að aðstæður á Fjólugötu 7 hafi verið sambærilegar aðstæðum á lóð þeirra og hafi skipulags- og byggingaryfirvöldum því borið að afgreiða málin með sama hætti. Á þeirri lóð hafi hins vegar verið hlaðinn veggur úr grásteini, um 50-60 cm á hæð, sem ekki hafi verið talinn hafa ríkt sögulegt, fagurfræðilegt eða byggingarlistarlegt einkenni fyrir gamla bæinn. Aðstæður hafi því ekki verið sambærilegar.
23. Kærundur hafi sent fyrirspurn til byggingarfulltrúa 16. október 2025 þar sem óskað hafi verið, ef þörf krefði, eftir leyfi vegna rofs á garðveggnum á lóð Bergstaðastrætis 78. Byggingarfulltrúi hafi svarað fyrirspurninni 21. nóvember s.á. Í fyrirspurninni hafi hvorki verið upplýst um kærumálið fyrir úrskurðarnefndinni né að garðveggurinn væri steypur. Engin hönnunargögn hafi fylgt erindinu líkt og áskilið sé þegar sótt sé um byggingarleyfi. Erindið hafi verið afgreitt sem fyrirspurn, en fyrirspurn um afstöðu byggingarfulltrúa verði ekki lögð að jöfnu við byggingarleyfisumsókn og hafi ekkert vægi við úrlausn þessa máls.

Viðbótarathugasemdir kæranda

24. Reykjavíkurborg hafi tekið ákvörðun í málinu með bréfi, dags. 2. júlí 2025, og áréttað þá ákvörðun með tölvupósti 18. s.m. Því sé rangt að kærendur hafi nýtt sér andmælarétt sinn, enda hafi hann í raun verið markleysa og efnislega án innihalds í ljósi þess að Reykjavíkurborg hafði þá þegar mótað afstöðu sína í málinu. Krafa um frávísun á grundvelli þess að kærufrestur sé liðinn sé hvorki réttmæt né sanngjörn.
25. Því sé mótmælt að rof á steyptum garðvegg gangi gegn markmiðum aðalskipulags um hverfisvernd. Þá séu skilyrði laga nr. 160/2010 um mannvirki ekki uppfyllt við ákvörðun um álagningu dagsektar. Ákvörðun um dagsektir að upphæð kr. 25.000 sé fjarri öllu meðalhófi. Kærendur gætu staðið frammi fyrir því að þurfa að útvega iðnaðarmenn til þess að endurreisa hluta veggjarins við hús sitt án fyrirvara, á meðan dagsektir safnist upp. Taka myndi vikur eða mánuði að fá iðnaðarmenn til að hefja verkið og klára það á þessum tíma árs. Dagsektirnar væru afar þungbærar á meðan svo stæði á.
26. Reykjavíkurborg viðurkenni að færa megi rök fyrir því að byggingarfulltrúi hefði mátt veita kærendum andmælarétt áður en ákvörðun hafi verið tekin og taki þannig undir með kærendum að því leyti. Hins vegar segi Reykjavíkurborg í framhaldi af því að örðugt væri að sjá að andmæli kæranda hefðu einhverju breytt um ákvörðun byggingarfulltrúa. Þessi nálgun borgarinnar sé röng og varhugaverð, en stjórnvöldum sé ekki heimilt að skammta borgurum andmælarétt eftir því hvort og hvenær stjórnvöld telji að andmæli kunni að skipta máli. Andmælarétturinn sé ekki háður slíku mati stjórnvalda skv. 13. gr. stjórnsýslulaga eða almennum óskráðum reglum stjórnsýsluréttar. Undantekning 13. gr. laganna um að það sé „augljóslega óþarft“ eigi ekki við hér, heldur einungis ef afstaða borgarans myndi bersýnilega engu breyta.
27. Þótt það sé rétt sem komi fram í umsögn borgarinnar að byggingarfulltrúi hafi afgreitt sambærileg mál með sama hætti breyti það því ekki að skyndileg og gjörbreytt framkvæmd borgarinnar geti ekki skapað nýja framkvæmd, enda kunni að vera að í þeim málum felist einnig brot gagnvart borgurum með sama hætti og gagnvart kærendum.
28. Ekki hafi verið hægt að upplýsa um kærumál til úrskurðarnefndarinnar í erindi kæranda til byggingarfulltrúa, dags. 16. október 2025, þar sem kæra hafi á þeim tíma ekki verið lögð inn til úrskurðarnefndarinnar. Í umræddu erindi hafi sérstaklega verið fjallað um rof á garðvegg á lóð Bergstaðastrætis 78. Fyrirspurnin hafi verið skýr og afdráttarlaus. Óskað hafi verið eftir leiðbeiningum ef talið væri að framkvæmdin kallaði á umsókn til byggingarfulltrúa, en þær hafi ekki verið veittar heldur hafi dagsektum verið hótad.
29. Af svari byggingarfulltrúa, dags. 21. nóvember s.á., megi ráða að sá veggur, sem kærumálið lúti að, hafi aldrei verið samþykktur. Í svarinu staðfesti byggingarfulltrúi að ekki þurfi að sækja um byggingarleyfi fyrir því að taka niður slíkan vegg.

30. Aðilar máls þessa hafa fært fram ítarlegri rök fyrir máli sínu, sem ekki verða rakin hér frekar, en úrskurðarnefndin hefur haft þau öll til hliðsjónar við úrlausn málsins.

Niðurstaða

31. Í máli þessu er m.a. deilt um lögmati þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 16. október 2025 að leggja á kærendur dagsektir að upphæð 25.000 kr. þar til steyptur garðveggur á lóð þeirra, sem búið er að rífa niður að hluta til, yrði færður til fyrra og upprunalegs

horfs. Undanfari hinnar kærðu álagningar var ákvörðun byggingarfulltrúa sem tilkynnt var kærendum með bréfi, dags. 2. júlí s.á., um að gera þeim að færa hinn steypa garðvegg til fyrra horfs. Byggði sú ákvörðun á þeim forsendum að lóðin væri á svæði sem nyti hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og að framkvæmdin myndi raska umferðaröryggi gangandi vegfarenda og barna. Jafnframt er kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúa frá 3. október s.á. um að afturkalla ekki greinda ákvörðun embættisins frá 2. júlí s.á. Kæruheimild er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og barst kæra innan kærufrests beggja ákvarðana.

32. Það er hlutverk byggingarfulltrúa hvers sveitarfélags að hafa eftirlit með mannvirkjagerð og beita eftir atvikum þvingunarúrræðum, sbr. 55. og 56. gr. laga um mannvirki. Í 1. mgr. 55. gr. er að finna fyrirmæli er varða heimild leyfisveitanda til að stöðva framkvæmdir eða notkun og fyrirskipa lokun mannvirkis. Þá er kveðið á um það í 2. mgr. 55. gr. laganna að sé byggingarframkvæmd hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brjóti í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Tekið er fram í athugasemdum við 55. gr. með frumvarpi því sem varð að mannvirkjalögum að sú breyting sé gerð frá fyrri lögum varðandi mannvirki sem reist séu í óleyfi, að byggingarfulltrúa sé heimilt en ekki skylt að krefjast niðurrifs þeirra, að jarðrask sé afmáð eða starfsemi sé hætt. Að auki er tekið fram að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu slíkra úrræða sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs.
33. Í bréfi byggingarfulltrúa til kæranda, dags. 2. júlí 2025, er því lýst að ákvörðunin byggi á 2. mgr. 55. gr. laga um mannvirki, en komi til þess að dagsektir verði innheimtar muni það byggja á 56. gr. sömu laga. Téð ákvæði 2. mgr. 55. gr. felur í sér heimild fyrir byggingarfulltrúa að krefja eiganda mannvirkis um að bregðast við með tilteknum hætti í þeim tilvikum þegar byggingarframkvæmd er hafin án leyfis eða hún brýtur í bága við skipulag. Eru þær kröfur tæmandi upptaldir í ákvæðinu, en sem fyrr greinir lúta þær að því að ólöglegt mannvirki eða byggingarhluti verði fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Svo háttar til í máli þessu að krafa byggingarfulltrúa lýtur að því að endurgera hluta steyppts garðveggjar. Með hliðsjón af almennum málaskilningi verður að telja að endurbygging byggingarhluta geti ekki fallið undir það að byggingarhluti verði fjarlægður. Við mat á því hvort túlka beri ákvæðið með rýmkandi hætti, þannig að undir það að fjarlægja geti einnig falist að endurbyggja, ber að horfa til þess að þvingunarúrræði stjórnvalda eru íþyngjandi í eðli sínu. Skýra lagaheimild þarf því til þess að þeim verði beitt og ber að túlka slíkar heimildir þröngt. Þá má og ráða af fyrrgreindum athugasemdum við 55. gr. að beita beri þvingunarúrræðum af varfærni. Að teknu tilliti til alls þessa er það niðurstaða úrskurðarnefndarinnar að ákvörðun byggingarfulltrúa frá dags. 2. júlí 2025 hafi ekki byggst á gildum lagagrundvelli.
34. Í 56. gr. laga nr. 160/2010 er að finna lagafyrirmæli um aðgerðir sem byggingarfulltrúi getur gripið til í því skyni að knýja fram úrbætur. Er þar tekið fram í 1. mgr. að sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant að mati byggingarfulltrúa eða frágangur er ekki samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skuli gera eiganda eða umráðamanni eignarinnar aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt sé. Sé það ekki gert er heimilt að beita dagsektum eða láta vinna verk á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið, sbr. 2. og 3. mgr. nefnds lagaákvæðis. Hin kærða álagning dagsekta verður þó ekki talin eiga sér stoð í ákvæði 1. mgr. 56. gr. án nánari skoðunar byggingarfulltrúa í ljósi þess að skilyrði fyrir beitingu þess úrræðis eru ekki að öllu leyti þau sömu og fjallað er um í 2. mgr. 55. gr.
35. Með hliðsjón af því að hin kærða ákvörðun um álagningu dagsekta byggðist á ólögmætri ákvörðun byggingarfulltrúa verður fallist á kröfu kæranda um að ógilda fyrrnefnda ákvörðun.

Með sömu röksemdum verður einnig felld úr gildi sú ákvörðun byggingarfulltrúa frá 3.s.m. að afturkalla ekki ákvörðun embættisins frá 2. júlí s.á. um að gera kærendum að færa steyptan garðvegg á lóð þeirra til fyrra horfs.

Úrskurðarorð

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 3. október 2025 um að afturkalla ekki þá ákvörðun embættisins frá 2. júlí 2025 að gera kærendum að færa steyptan garðvegg á lóð þeirra til fyrra horfs.

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 16. október 2025 um álagningu dagsekta að upphæð 25.000 kr. vegna garðveggjar á lóð Bergstaðastrætis 78.

Unnþór Jónsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)