



Tilkynning um kæru nr_ 181_2024_ stjórnvald_

Búið til	6.1.2025 13:15:56
Höfundur	[REDACTED]
Móttekið dags.	6.1.2025 12:39:14
Tilheyrir	📁 USK25010033 - Kæra 181/2024 - Nökkvavogur 22 og 24- framkvæmdir á lóðamörkum

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 181_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

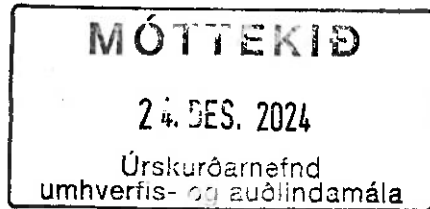
Móttekið dags.	6.1.2025 12:39:14	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

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

Innihald

Góðan dag.



Reykjavík, 24. desember 2024

Efni: Kæra á ákvörðun deildar afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar.

Tilvísunarnúmer: USK24010057

Fylgiskjöl:

Bréf frá Sverri

Mæliblað 1_441_2

Skjámynd af SMS samskipti.

Afrit af ábyrgðarbréfi sent til Valborgar og Magnús, dagsett 24. desember 2024.

Athugasemdir

Bréfið sem bar tilkynningu af ákvörðuninni er dagsett 31. október 2024 en barst okkur 25. nóvember. [REDACTED] verkfræðingur, hefur staðfest það í tölvupósti að frestur reiknast frá móttöku bréfsins en ekki dagsetningu þess.

Ég þurfti tíma til að átta mig hvernig er skynsamlegast að fara með þetta mál, sem átti aldrei að vera mál eða vandamál mín vegna. Hér fyrir neðan er rökstuðningur við ákvörðun mín um að kæra ákvörðun deildar afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar

Ég átti alls ekki von á svona máli og á svona bréfi. Ég vil afgreiða málið rétt og það var ýmislegt gert síðustu tvö árin í Nökkvavogi 24. Í þessu samhengi sendi ég [REDACTED] ósk um að fá að sjá kvörtunina/ ábendinguna og hann hefur framsent á lögfræðideild Reykjavíkurborgar, og ítrekað. Að því stöddu hef ég ekki fengið neitt svar frá lögfræðideildinni um beiðni mína.

Grein

Það er löng saga og ég ætla að undirtaka bara nokkur lykilatriði um lóðamörk milli húsa 22 og 24 til að útskýra stöðuna.

(Sjá mæliblað í fylgiskjöli)

1. Húsið í Nökkvavogi 24 er parhús og ég er einn eigandi íbúðar (Austur). Þessari íbúð fylgir notkun hluta af lóðinni/garðinum sem er aðliggjandi lóðar hús númer 22.
2. Í 10 ár hefur verið óviðkomandi umferð í gegnum garðinn minn, pósturinn, sorphirðun og matsendingar sem voru ætlaðar til hinnar íbúðar (vestur) o.fl. Nágrönnum og í raun öllum fannst sjálfsagt að stytta sér leið í gegn garðinn minn eða bara labba inn til að gefa fuglum að borða, flytja dót o.fl. og kíkja við glugga á leiðinni. Það var orðið óbærilegt, ónæði fyrir okkur íbúa sem var að valda líka óró fyrir hundana.
3. Í kjölfarið fannst mér rétt að fara að íhuga að girða, loka fyrir óviðkomandi umferð og jafnframt koma í veg fyrir að lítil börn eða hundar gætu farið úr lóðinni óvænt. Það er burðarveggur (vegna hæðarmismuns) við lóðamörk við hús 22 og fallhætta þar (70 cm) og bílaumferð í innkeyrslu okkar stanslaus allan daginn.
4. Við lóðamörk við húsið 22 höfðu verið runnar og tvö tré síðan ég keypti húsið árið 2012, og í raun miklu lengur en það. Þessir runnar voru alla leið á lóðamörkum og voru mjög fallegir allar árstíðir, það hefur verið samkomulag í mörg ár að íbúar í 22 myndu taka að sér að klippa þá, og þau eru oft með garðyrkjuþjónustu. **En það sem er nýtt: Þau tóku ákvörðun í vor 2024 að taka þessa runna og fara í jarðvinnu við lóðamörk, og við fengum engin samtöl né fyrirvara áður en þau fóru í verkið í lok apríl mánaðar. Og þetta var eftir að þessi kæra frá þeim íbúum Nökkvavogs 22 barst til mín í byrjun ársins.**

Um girðinguna:

Það var þá hugmynd mín að nota HERAS girðingarefni, sem er 1 m á hæð til að setja á bak við runnana, á lóðinni mín megin, og klára að loka lóðinni með tveggja-vængja hliði af sömu tegund, sem liggur samhliða við innkeyrslu húsa 24 og 26. Þetta gæðaeefni er flutt inn af Hagvís fyrirtækinu og er svipað efni t.d. notað til að girða skólalóðir Reykjavíkurborgar.

Fyrir tveimur árum óskuðu nágrennir í húsi 22 um fund til að ræða um trén sem eru á lóðamörk okkar. Við héldum fund úti þann 11. október 2022. Mættu þá á fundinn Magnús og Valborg, eigendur hússins 22, ásamt dóttir þeirra sem býr líka

í húsi, og ég og vinur minn Sverrir. Á þessum fundi fóru þau að krefjast þess að ég myndi fella birkitréð og ég svaraði þá að ég ætlaði mér að hugsa málið. Svo fór ég að útskýra hugmyndina um að setja girðingu á bak við runnana, og þau sögðu að þetta var ekkert mál. Ég stakk upp á því að skrifa undir leyfi (ég var þá með tilbúið blað á mér) en þau höfnuðu og Magnús sagði þetta væri óþarfi og allt bara sjálfsagt mál.

Í sumar 2023 hafðu Magnús og Valborg þá ekki rætt aftur við okkur um fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðamörkum síðan við fórum öll saman á fund. Vert er að segja að við reyndar tölum varla saman að jafnaði og mest af samskiptum hafa farið í gegn símaskilaboð (SMS) milli mín og Valborgar. Í millitíðinni hafði ég tekið ákvörðun um það að ekki fella birkitréð og frekar láta taka stórar greinar á því sem fóru yfir lóðamörk, sem var gert 21. júní 2023 og Garðlist framkvæmdi það. Síðan reyndi ég að fá Garðlist til að fara í girðingarvinnuna fyrir mig en það tókst ekki.

Í ágúst 2023 var Sverrir að redda mér og reisti loksins girðinguna. Valborg sendi mér þá nokkur símaskilaboð og það var eins og hún hafði alveg gleymt því að girðingin var rædd á fundi og samþykkt þá og ekki rædd aftur (skjámynd af SMS samtali er í fylgiskjöli).

Hér koma myndir af lóðamörkum sem voru teknar þegar runnar voru ennþá til staðar. Núna er allt bert við girðingu.



Frá lóðinni 24. Vinstra húsið er nr. 22, í miðjunni nr. 28, hægri nr. 26.



Frá innkeyrslunni á lóðinni 22. Vinstri húsið er nr. 26 og hægri húsið er mitt, nr. 24.

Magnús og Valborg hafa ekki tjáð óánægju beint til mín síðan girðingin var reist og þessi ábendingu til ykkar kom mér alveg á óvart. Í raun hafa þau hætt við að tala við mig síðan ég fékk síðasta skilaboð í síma í september 2023. En þetta á ennþá við.

Í þessum skilaboðum kom skýrt frá Valborgu að girðingin ætti ekki að vera vandamál, þó hún hafði tjáð óánægju með gróðurinn. Hún sagði að þau ætluðu að koma tillögur til okkar í vor á þessu ári, og ég svaraði á þeirri nótu að ég væri tilbúin að skoða þær. Ég hafði samt enga hugmynd um hvað þessar tillögur snerust um nákvæmlega, hvort sé litlar breytingar við lóðamörk eða hvort að þau eru að spá í miklar framkvæmdir.

Um framkvæmdir sem urðu í sumar 2024:

Í maí 2024 hófust framkvæmdir á lóðamörkum okkar húsa 22/24 og lóðamörk við innkeyrslu sem er sameiginleg húsa 24 og 26.

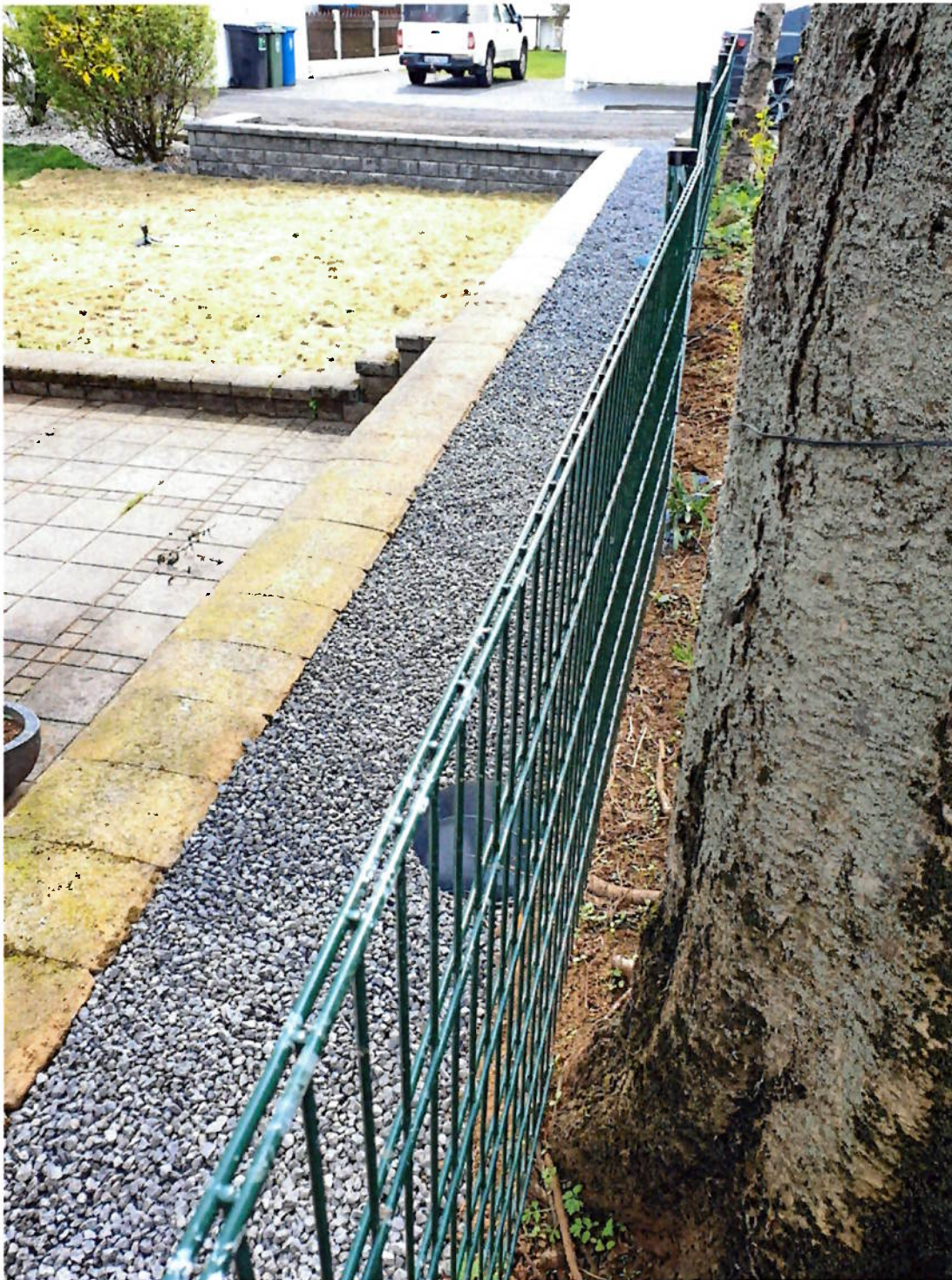
Það var mikil jarðvinna í gangi og hávaði við það, en nágrannir fengu ekki að vita neitt um það að þetta var planið hjá þeim Magnúsi og Valborg og mér finnst það ótrúlega ókurteist ef ekki ólöglegt.

Ég get varla trúað því, að þau voru að kæra okkur fyrir girðingu sem við töluðum um og fengum leyfi frá þeim fyrir á fundi og þau sjálf að fara í framkvæmdir án þess einu sinni að upplýsa nágranna. Ég var þá búin að bíða eftir upplýsingum um hvað þau langar að gera meira hvað varðar girðingu / skjólvegg milli lóða. Svo allt í einu, með þvílíkum yfirgang, var verið að ráðast á runna, grafa fyrir vegg, og sett rör í jörðu til að undirbúa fyrir skjólvegg! (myndir fyrir neðan)

Ég fór bara að vona að þau höfðu sæst við að setja skjólvegg og átti bara eftir að ræða við mig um hvernig þetta myndi lífa út og kostnað. Kom síðan aldrei neitt frá þeim og næst og ég vissi, var ég að fá bréf í nóvember með skipun um það að ég ætti að taka girðinguna niður því kæran var enn í gangi. Hvað á það að þýða? Þetta er ekki leið til að sættast við nágranna og vinna saman.



29. apríl 2024. Framkvæmdir byrjaðar við lóðamörk við innkeyrslu sem er sameiginleg húsa 24 og 26.



5. maí 2024. Við lóðamörk húsa 22 og 24.



5. maí 2024. Við lóðamörk húsa 22 og 24/26. Hér sést vel hæðarmunur milli lóða og möguleg fallhætta.

Samantekt

Ég tel að girðingin var samþykkt á fundi í október 2022 og því til staðfestingar skriflegt úr SMS 9. september 2023.

Einnig vildu nágrannir Magnús og Valborg gera fleiri framkvæmdir og þau áttu eftir að hafa samband við okkur nágranna allt árið – þetta hefur verið að mínu mati í vinnslu og engin tillaga komin formlega frá þeim.

En það voru fleiri framkvæmdir unnar þeirra megin í sumar og mér var aldrei tjáð að þau ætluðu að fella runnana alla, framlengja garðvegginn og undirbúa rör fyrir skjólvegg. Þetta var aldrei rætt við okkur. Ekki heldur við nágranna sem eru hinu megin við innkeyrslu (húsið númer 26).

Þá mun ég ekki samþykkja neitt nema sé gert formlega og með skriflegan samning milli okkar aðila. Þetta mál er að kenna mér lexíu.

Ályktun

Ég tel kvörtun/ ábending sem þið fenguð alveg óréttlát og ótímabær miðað við að þetta er í rauninni allt í vinnslu og nágrannar hafa ekki haft samband við mig fyrst síðan í september 2023. Furðulegt er að nágrannar séu að senda formleg kvörtun þegar á eftir að vinna almennilega saman að næstu framkvæmdum. Ég er enn að bíða eftir tillögu frá þeim og þangað til að við verðum sammála um framkvæmdir á lóðamörkum okkar þá þarf núverandi girðingin að duga. Girðingin hefur bætt um öryggi og lífsgæði allra í húsi 24 og sást varla frá lóðinni 22, á meðan runnar voru og þau vitandi tóku ákvörðun að fella runnana, og girðingarefni er létt og sést lítið.

Ég sendi í fylgigögn afrit af bréfinu sem var sent til þeirra Magnús og Valborgar í dag 24. desember 2024, í von um að fá að heyra í þeim og finna lausn sem hentar öllum. Þurfti því miður að senda í ábyrgðarbréfi því það hefur verið ekkert samtal í meira en ár og ekki hægt lengur að treysta munnleg loforð.

Virðingarfyllst,

Magali B. Mouy [REDACTED]
[REDACTED]

Til
Magnús
Valborg
Eigendur í húsi 22 í Nökkvavogi, 104 Reykjavík.

Reykjavík, 24. desember 2024

Frá
Magali
Eigandi í húsi 24 í Nökkvavogi, 104 Reykjavík

Mál USK24010057 og framkvæmdir á lóðamörkum

Þið hafið sent kæru til Reykjavíkurborgar fyrir nokkrum mánuðum tengt girðingu sem ég reisti við lóðamörk milli húsa okkar. Ég hef aldrei skilið hvað málið er og hvað það er nákvæmlega sem þið viljið fá úr því.

Mínar girðingapælingar tilkynnti ég til ykkar á fundi í haust 2022 og þið voruð bara samþykkt. Sverrir var með á fundinum og man eins vel og ég hvernig þetta fór. Ég vildi þann dag skrifa undir samning milli okkar og Magnús sagði að þetta væri alveg óþarfi. Svo fór ég að framkvæma nákvæmlega það sem ég hafði talað um.

Valborg skrifaði í SMS eitthvað sem benti á að hún mundi ekki eftir fundinum og hvað hafði verið rætt þar. Ég svaraði á þeim nótum að girðingin yrði þangað til þið látið mig vita hvað þið viljið á lóðamörkum og við ákveðum saman hvað á að gerá. Valborg svaraði þá að grindverkið væri ekkert stórt mál.

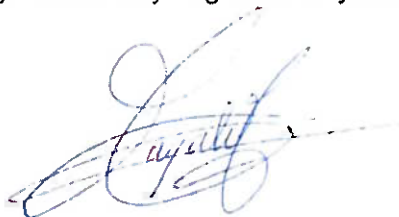
Næsta sem ég vissi var að ég fékk kæru í andlitið frá Reykjavíkurborg. Ég fékk aldrei álit né óskir frá ykkur. En svo fóruð þið í framkvæmdir í maí sl. - án þess að tilkynna og án fyrirvara. Þá voru runnarnir teknir, burðarveggurinn framlengdur og sett rör fyrir staura við lóðamörk min megin og við innkeyrslu. Innkeyrslan er sameiginleg líka við húsið 26 og eigandi þar vissi ekki heldur neitt um þessar framkvæmdir áður en þær voru gerðar.

Mér þykir þetta allt ótrúlega leiðinlegt að þið virðist ekki geta talað við nágretta ykkar og fundið lausn sem hentar öllum, sem Valborg nefndi í SMS að væri áætlunin. Það er ekki frábær leið að kæra nágretta fyrir eitthvað sem þið höfðuð samþykkt en ætla svo að fá þá með í plön ykkar.

Núna hef ég ákveðið að senda ykkur þetta mjög hreinskylt bréf til að biðla til ykkar um að finna lausn með mér um hvernig við förum út úr þessu flókna sambandi sem er núna milli okkar. Hættum við kærana sem er í gangi og klárum að girða og/eða setja skjólvegg á lóðamörkum því framkvæmdir ykkar benda á það að þið viljið skjólvegg - en hvað veit ég?

Gleðilega hátíð og vonandi heyrir ég beint frá ykkur á nýju ári.

Kveðja,
Magali B. Mouy



Skjámyndir af SMS milli mín og Valborgar síðan 4. ágúst 2023 og fram í september.

(ekki fengið fleiri SMS síðan)

10:29

91%

< Valborg N22



Friday, August 4, 2023

V Goðan dag. Þar sem við erum ósammála um trjágróður á lóðarmörkum þá heldur málið áfram. Við erum jafnframt að hugleiða ýmsa möguleika varðandi grindverk. Mbkv

1 18:43

Hæ, hvaða grindverk? Við erum að fara að girða á bak við runna eins og við töluðum um í vor. Ertu að hugsa um að girða við innkeyrslu líka?

1 18:45

Saturday, September 9, 2023

V Við tokum ákvarðanir um girðingar á lóðarmörkum í samráði við fagmenn þegar við höfum lokið öðrum framkvæmdum

1 11:23

V Við munum senda ykkur tillogur þegar þær liggja fyrir.

1 11:24

Ok. Í millitíðinni erum við að framkvæma það sem var húð



10:29

91%

< Valborg N22



Ok. Í millitíðinni erum við að framkvæma það sem var búið að samþykkja.

1 11:24

V það var ekkert samþykkt 1 11:28

Jú þegar við áttum fund saman úti í garði. Þú, Magnús, dóttir ykkar, Sverrir og ég. Við spurðum hvort væri í lagi að setja grindverk á bakvið rúnanna á lóðarmörk og þið svörðuð að þetta væri ekkert mál. Meira að segja ég nefndi að mig langaði að gera það skriftlega og þið svörðuð að það þurfti ekki.

MMS 1 11:33

View all

View all > á næstu blaðsíðu

V það var ekkert samþykkt bara rætt m.a að þið færu eða fellduð treð sem liggur með rætur inn í okkar garð. 1 11:45

V Við viljum fara yfir allt betur fyrir næsta vor með farmönnum og getum há sent



10:29 📷 🔦

📶 📶 📶 91% 🔋

< Me

11:33, Sep 9



(No subject)

Jú þegar við áttum fund saman úti í garði. Þú, Magnús, dóttir ykkar, Sverrir og ég. Við spurðum hvort væri í lagi að setja grindverk á bakvið rúnanna á lóðarmörk og þið svöruðu að þetta væri ekkert mál. Meira að segja ég nefndi að mig langaði að gera það skriftlega og þið svöruðu að það þurfti ekki. Það er það sem við erum að gera núna og vorum þá löngu búin að kaupa efni til þess því þetta var samþykkt. 😊
ég er ekki að tala um eitthvað umfangsmeira en það...



Copy text



Share



10:30

91%

< Valborg N22



MMS
1 11:33 View all >

V Það var ekkert samþykkt bara rætt m.a að þið færdi eða fellduð treð sem liggur með rætur inn í okkar garð. 1 11:45

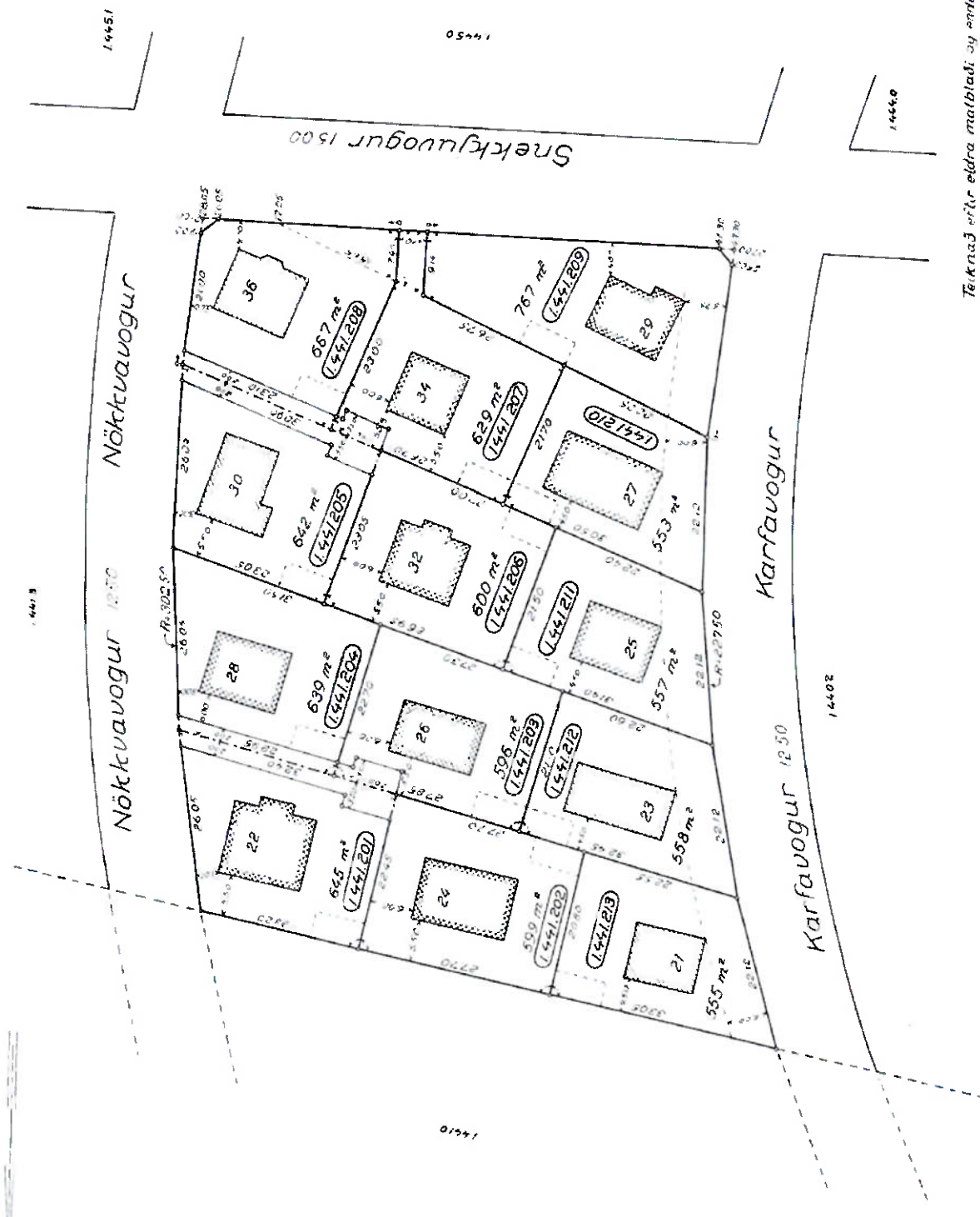
V Við viljum fara yfir allt betur fyrir næsta vor með fagmönnum og getum þá sent ykkur niðurstöður og tillögur um lóðarmörk 1 11:47

MMS
1 11:51 Við viljum klára þetta fyrir veturna þannig að okkar garður verður alveg lokaður. Það verður líka sett bílahlið m.a. og allt efni er komið. En við getum af sjálfsgöðu taka umræðu í næsta vor og skoða hvað verður þá best að gera/ breyta.

V Við samþykktum ekki endanlegan frágang á lóðarmörkum. Þetta litla grindverk ykkar er ekki stórt mál en fleiri framkvæmdir bíða. 1 13:43



Mælið 1441.2
Reykjavík 1:500



Teiknað eftir eldra málblaði úr samtíðarritun

Útgráðagur: 1. desember 1969

Útrentun þarf ekki að vera í uppgefnum kvarða

(19504)

Varðandi mál **USK24010057** umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar

Ég skrifa hér varðandi bréf sem barst til Magali Mouy í Nökkvavogi 24, 104 Reykjavík og fjallar bréfið um ósamþykktu girðingu á lóðamörkum Nökkvavogs 22 og 24. Þetta bréf er aukalega við bréf sem Magali hefur einnig sent vegna þessa máls.

Þann 11. október 2022 var ég ásamt Magali á fundi með nágrönnum hennar í Nökkvavogi 22, þeim Magnúsi, Valborgu og dóttur þeirra. Á fundinum var rætt ýmisleg mál varðandi lóðamörk og meðal þess nefndum við Magali við þau að hún vildi reisa lága girðingu á lóðamörkunum sem væri ekki hærrí en runnarnir sem fyrir eru. Spurðum við þau hvort við þyrftum hafa það skriflegt leyfið frá þeim en þau svöruðu því neitandi og sögðu að það væri ekkert mál við myndum reisa slíka girðingu.

Töldum við Magali þá að það væri í lagi að hefja framkvæmdir á því að reisa girðinguna.

Magali keypti efni í girðinguna frá Hagvís, nær gegnsætt girðingaefni sem var innflutt af þeim, og ég reisti svo í lok sumars 2023.

Virðingarfyllst,

Sverrir Jónsson, [REDACTED]

Sverrir Jónsson



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 3. febrúar 2025
USK25010033

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 181/2024, kæra Magali B. Mouy, Nökkvavogi 24, dags. 24. desember 2024.

Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa þess efnis að kæranda beri að fjarlægja girðingu á lóðamörkum.

Málavextir

Í byrjun árs 2024 barst ábending vegna framkvæmda við Nökkvavog 24. Samkvæmt ábendingu var þá búið að reisa girðingu á lóðamörkum við Nökkvavog 22. Í ljósi þess að ekki lá fyrir samþykki eiganda aðliggjandi lóðar vegna framkvæmdanna var þinglýstum eiganda gert að leggja fram slíkt samþykki.

Þann 31. október 2024 hafði umbeðið samþykki ekki borist og var því ákveðið að þinglýstum eiganda bæri að fjarlægja viðkomandi girðingu á lóðamörkum innan 30 daga. Samtímis var tilkynnt að byggingarfulltrúi hygðist ekki beita þvingunarúrræðum sem heimiluð eru í gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem af girðingunni stafaði ekki almannahætta.

Birting ákvörðunarinnar tókst þann 25. nóvember og barst kæra vegna málsins til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þann 24. desember 2024.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að ákvörðun byggingarfulltrúa þess efnis að kæranda beri að fjarlægja ósamþykktu girðingu á lóðamörkum verði felld úr gildi.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík fer fram á að kröfu kæranda verði hafnað og ákvörðun byggingarfulltrúa verði staðfest.

Málsástæður og lagarök kæranda

Kærandi telur að munnlegt samþykki hafi legið fyrir og/eða að málið sé í vinnslu og ótímabært að taka ákvörðun. Um málsástæður og lagarök kæranda vísast að öðru leiti til kæru, dags. 24. desember 2024.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Af hálfu borgaryfirvalda er bent á að ekki sé til staðar samkomulag um girðinguna líkt og alltaf er gerð krafa um samkvæmt 3. mgr. gr. 7.2.3. reglugerðarinnar.

Kærandi fékk mjög rúman tíma til þess að leggja fram samþykki aðliggjandi lóðarhafa en í ljósi þess að aðliggjandi lóðarhafi er kvartandi í máli þessu þykir ljóst að samkomulag er ekki til staðar.

Ljóst þykir að girðingin var því sett upp í óleyfi og ber kæranda að fjarlægja hana.



Reykjavík



Niðurstaða

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Snædís K Bergmann

Snædís Karlsdóttir Bergmann
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík



Árið 2025, fimmtudaginn 20. mars, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. 181/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 31. október 2024 um að eigandi að Nökkvavogi 24 skuli leggja fram samþykki aðliggjandi lóðarhafa en ella fjarlægja girðingu á lóðamörkum Nökkvavogs 22 og 24.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 24. desember 2024, kærir Magali B. Mouy, eigandi að Nökkvavogi 24, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 31. október 2024 að hann skuli leggja fram samþykki aðliggjandi lóðarhafa innan 14 daga frá dagsetningu bréfsins en ella fjarlægja girðingu sem reist hafi verið á lóðarmörkum Nökkvavogar 22 og 24 innan þrjátíu daga frá dagsetningu bréfsins. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík 3. febrúar 2025.

Málavextir: Í byrjun árs 2024 barst byggingarfulltrúanum í Reykjavík ábending um að búið væri að reisa girðingu á lóðamörkum Nökkvavogs 22 og 24 í Reykjavík án þess að fyrir lægi samþykki eiganda aðliggjandi lóðar. Með bréfi, dags. 30. janúar 2024, var þinglýstum eiganda að Nökkvavogi 24 gert að leggja fram slíkt samþykki eða láta í té skriflegar skýringar vegna málsins innan 14 daga. Umbeðið samþykki eða skýringar bárust ekki og með bréfi, dags. 31. október s.á., gerði byggingarfulltrúi honum að leggja fram samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar innan 14 daga en ella að fjarlægja viðkomandi girðingu innan 30 daga. Í sama bréfi var tilkynnt að byggingarfulltrúi hygðist ekki beita þvingunarúrræðum vegna girðingarinnar, þar sem ekki stafaði almannahætta af henni.

Málsrök kæranda: Vísað er til þess að ónæði hafi verið af óviðkomandi umferð yfir lóð kæranda að Nökkvavogi 24 og því hafi girðing verið reist á lóðarmörkum Nökkvavogs 22 og 24, meðfram runnum sem þar voru. Þessi fyrirætlun hafi verið rædd í vitna viðurvist við eigendur Nökkvavogs 22 á óformlegum fundi úti í garði í október 2022 og þau hafi samþykkt hana. Þegar girðingin var reist hafi þau hins vegar ekki kannast við að hafa gefið samþykki sitt. Eigendur Nökkvavogs 22 hafi síðan farið í framkvæmdir á lóðamörkum sín megin sumarið 2024 og fellt þá runnana sem voru við girðingu kæranda. Kærandi hafi ekki heyrt frá þeim aftur fyrr en þau sendu ábendingu til byggingarfulltrúa og mál þetta hófst. Kærandi álitur að munnlegt samþykki fyrir girðingunni hafi legið fyrir og að byggingarfulltrúi hafi í umsögn vísað í 3. mgr. gr. 7.2.3. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sem geri ekki kröfu um að samþykki aðliggjandi lóðarhafa sé skriflegt.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Bent er á að kærandi hafi fengið rúman tíma til að leggja fram samþykki aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem aðliggjandi lóðarhafi hafi gert ábendingu um framkvæmdina sé ljóst að ekki sé samkomulag um girðinguna eins og krafist sé í 3. mgr. gr.

7.2.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Hún hafi verið sett upp í óleyfi og kæranda beri að fjarlægja hana. Ekkert hafi komið fram sem geti valdið ógildingu ákvörðunarinnar og þess sé krafist að kröfum kæranda verði hafnað.

Aðilar máls þessa hafa fært fram ítarlegri rök fyrir máli sínu, sem ekki verða rakin hér frekar, en þau hafa verið höfð til hliðsjónar við úrlausn málsins.

Niðurstaða: Hin kærða ákvörðun í máli þessu er frá 31. október 2024, en hún var birt kæranda 25. nóvember s.á. og miðar nefndin við þann dag sem upphafsdag kærufrests sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Kæran barst nefndinni 24. desember s.á. eða innan kærufrests. Kæruheimild er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Í báðum erindum byggingarfulltrúa þar sem kæranda er gert að leggja fram samþykki aðliggjandi lóðarhafa vegna uppsetningar girðingar á lóðamörkum er vísað í e-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, þar sem segir m.a: „Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina.“ Í máli þessu áttu sér stað nokkur samskipti milli kæranda og lóðarhafa Nökkvavogs 22, en ótvírætt er að ekki liggur fyrir undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina og hefur staðhæfingum kæranda um munnlegt samþykki verið mótmælt.

Í 2. mgr. 55. gr. laga nr. 160/2010 er kveðið á um 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 verði fjarlægt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slíkt verk á hans kostnað. Fyrir liggur að uppsetning umræddrar girðingar á lóðamörkum Nökkvavogs 22 og 24 er háð skriflegu samþykki réttihafa að þeim lóðum samkvæmt áðurnefndum e-lið gr. 2.3.5. byggingarreglugerðar. Slíkt samþykki liggur ekki fyrir. Var byggingarfulltrúa því rétt að taka hina kærðu ákvörðun um að skjólveggurinn skyldi fjarlægður. Með vísan til þessa verður ekki fallist á kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að ógilda ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 31. október 2024 um að kærandi skuli leggja fram samþykki aðliggjandi lóðarhafa en ella fjarlægja girðingu á lóðamörkum Nökkvavogs 22 og 24.

Arnór Snæbjörnsson (sign)