



## Tilkynning um stjórnsýslukæru nr\_ 20\_2025 - Grundarland

|                |                                                                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Búið til       | 4.2.2025 13:03:50                                                                                                                          |
| Höfundur       | Ásdís Baldursdóttir                                                                                                                        |
| Móttekið dags. | 4.2.2025 12:54:05                                                                                                                          |
| Tilheyrir      |  USK25020036 - Kæra 20 / 2025 - Grundarland 22 - bílskýli |

### Efni

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr\_ 20\_2025 - Grundarland

### Upplýsingar

### Vinnsla

|                |                            |          |          |
|----------------|----------------------------|----------|----------|
| Móttekið dags. | 4.2.2025 12:54:05          | 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  |  |

### Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 4. febrúar 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun

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

Međ kveđju,

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ;  
sp; ;     ;  
Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála  
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland  
Sími / Tel: (+354) 5758710  
[www.uua.is](http://www.uua.is) - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



**Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála**  
**Borgartúni 21**  
**105 Reykjavík**

Reykjavík, 4. febrúar 2025

**Efni: Kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar.**

Eigendur húseignar að Grundarlandi 22, Theodór Jóhannsson og Helga Þórisdóttir, kæra hér með ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 23. janúar 2025 um álagningu dagsektar, vegna bílskýlis að Grundarlandi 22, Fossvogi.

Eigendur framangreindrar húseignar kæra einnig efnisákvörðun byggingarfulltrúa um niðurrif, vegna brota byggingarfulltrúa á ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993 við töku ákvörðunar í máli þessu.

**I. Kröfugerð**

Þess er krafist að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025, um álagningu dagsektar, vegna bílskýlis að Grundarlandi 22, verði felld úr gildi.

Þess er jafnframt krafist að efnisákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, um niðurrif bílskýlis, verði felld úr gildi.

**II. Hin kærða ákvörðun og kæruheimild**

Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025, um að leggja á 25.000 kr. dagsektir fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að fjarlægja mannvirki, sem tilheyrir húsi nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland, sem innheimtar verða frá og með 24. janúar 2025.

Ákvörðun er sögð byggja á 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Jafnframt er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, um að fjarlægja skuli bílskýli húss nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland.

Um kæruheimild er vísað til 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. einnig 4. gr. laga nr. 130/2011, um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Hvað varðar kæru á efnisákvörðun byggingarfulltrúa, sbr. bréf dags. 22. ágúst 2024, þá skal á það bent að kærendur töldu að samskipti þeirra við Reykjavíkurborg væru að leiða til breytingar á tilkynntri ákvörðun. Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. ssl. verður ákvörðun, sem ekki bindur enda á mál, ekki kærð fyrr en málið hefur verið til lykta leitt og þegar aðili fer fram á rökstuðning skv. 21. gr., þá hefst kærufrestur ekki fyrr en rökstuðningur hefur verið tilkynntur honum, sbr. 3. mgr. 27. gr. ssl. Ný atriði voru að koma upp í máli þessu, sem kærendur óskuðu svara og

rökstuðnings við, og er það helsta ástæða þess að kærendur voru ekki búnir að kæra formlega ákvörðun í málinu, en auk þess hömluðu veikindi og aðrar persónubundnar aðstæður þessum drætti. Kærendur óska því þess að Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála taki í kærumeðferð sinni jafnframt afstöðu til efnisákvörðunar byggingarfulltrúa, sem fyrst var kynnt kærendum með bréfi 22. ágúst 2024, bæði með hliðsjón af 1. og 2. tölul. 1. mgr. 28. gr. ssl., sérstaklega með hliðsjón af málsástæðum kæranda um ætlað brot Reykjavíkurborgar í máli þessu á jafnræðisreglu stjórnsýslulaga.

### III. Málavextir

#### Aðdragandi að byggingu bílskýlis:

Árið 2020 teiknar Björn Jóhannsson landslagsarkitekt hjá "Urban Beat Design" bílskýli að ósk kæranda, sbr. mynd. Kærendur upplýst um af arkitekt að ekki þurfi byggingarleyfi fyrir skýlinu.

*Ástæða breytinga:* Aðgengi að bílskúr við kaup kæranda á húseign að Grundarlandi 22 árið 2010 var þannig að keyra þurfti upp á um 110 cm háan ramp og um 4,5 metra langan, til að komast inn í bílskúr (sjá myndir nr. 1, 2 og 3). Lóðin að Grundarlandi 22 er sérstök vegna þeirrar miklu hækkunar sem er á henni. Vegna slysaþættu á bæði mönnum (börnum) og bílum, bæði hvað varðar hálku og snjó á veturna og alltaf vegna hæðarmunar, ákváðu kærendur að loka fyrir aðgengi bíla að bílskúrnum, enda var bílskúrin ónothæfur sem bílageymsla við þessar aðstæður.

Það skal tekið fram að frumbyggjar að Grundarlandi 22, sem kærendur keyptu eignina af árið 2010 (Edda Briem), byggðu umræddan ramp ekki fyrr en um þrjátíu árum eftir að þau keyptu húsið – vegna þeirrar miklu hækkunar í lóðinni, sem hér hefur verið bent á. Var rampurinn í raun umtalaður í hverfinu, vegna hæðar sinnar og þar með sérkennilegar aðkomu að bílskúr.

Árið 2020 upplýstu kærendur nágranna að Grundarlandi 18, 20 og 24 um fyrirætlan sína um byggingu bílskýlis, og samþykktu þeir allir athugasemdalaust. Skriflegt samþykki var auk þess fengið frá nágrönnum að Grundarlandi 24 og þeim m.a. kynntar teikningar arkitekts, sbr. myndir nr. 4 og 5.

Það skal tekið fram að þegar skýlið var sett upp í *apríl/mái 2021*, þá var steinveggur sem skildi að Grundarland 22 og 24, sbr. mynd nr. 6 og einnig teikningar arkitekts, sbr. myndir nr. 4 og 5. Á þessum tíma mættust húsin að Grundarlandi 22 og 24 þannig að enginn gluggi var á norðurhlið hússins að Grundarlandi 24, sem snéri að Grundarlandi 22.

Bílskýlið settu kærendur því upp í góðri trú um að allt væri í lagi. Fyrir byggingu þess fengu kærendur samþykki allra nágranna í botnlanganum, skýlið er ekki fyrir neinum og fellur vel að næsta umhverfi.

Nágrannar að Grundarlandi 24 óskuðu um tveimur árum síðar eftir samþykki kæranda fyrir stækkun á sínu húsi (breyttu bílskúr í húsnaði með því að stækka hann út á bílastæðið og settu einnig glugga á norðurhlið hússins, sem vísar beint í garðinn að Grundarlandi 22), og gerðu kærendur engar athugasemdir við það.



### **Samskipti við Reykjavíkurborg:**

Síðdegis 3. september 2024 fengu kærendur afhent ábyrgðarbréf frá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 22. ágúst 2024, þar sem þeim var m.a. tilkynnt um að borginni hefði borist ábending um að búið sé að reisa mannvirki á lóðarhluta húss nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland. Samkvæmt ábendingu sé búið að reisa skúr og bílskýli utan byggingarreits. Kærendum var tilkynnt um að þeim væri skylt að rífa skýlið innan 90 daga, ella yrðu lagðar á dagsektir. Tilkynnt var að andmæli þyrftu að koma innan 14 daga.

Tveir dagar voru eftir af upphaflegum andmælarétti þegar umrætt bréf Reykjavíkurborgar var afhent kærendum.

Kærendur óskuðu eftir framlengdum andmælafresti vegna þessa, og fengu hann, en í skamman tíma.

Tóku þá við tölvupóstsamskipti við deild afnota og eftirlits á skrifstofu stjórnsýslu og gæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, þar sem kærendur báru fram skýringar sínar og óskuðu eftir því að leitað yrði leiða til að leyfa skýlinu að standa – enda kærendur í góðri trú þegar þau reistu skýlið, og með samþykki allra nágranna fyrir því.

Næstu formlegu samskiptin voru bréf skipulagsfulltrúa, dags. 23. október 2024, þar sem vísað var í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 16. október 2024. Þar kom m.a. fram að samkvæmt gildandi deiliskipulagi eigi bifreiðageymsla er vera í húsinu sjálfu eða áföst við það. Tekið var fram að þar sem við Grundarland 22 (í bréfi segir: Grundargerði) hafi verið byggð bifreiðageymsla áföst húsi, þá hafi heimild til byggingar bifreiðageymslu verið fullnýtt. Jafnframt er tekið fram að við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir hverfið sé ekki fyrirhugað að leyfa fjölgun bifreiðastæða innan lóða eða fjölgun bifreiðageymslna, nema fram komi í eldra deiliskipulagi að sú heimild sé til staðar. Niðurstaðan sé því að neikvætt sé tekið í erindið.

Áfram voru tölvupóstsamskipti milli kæranda og fulltrúa Reykjavíkurborgar, þar sem kærendur leituðu leiðbeininga um hvað þau gætu frekar gert í þessari stöðu, til þess að skýra betur mál sitt, þar sem kærendur töldu málið ekki nægilega rannsakað og rökstutt af hálfu Reykjavíkurborgar.

Þannig sögðu kærendur í pósti til byggingarfulltrúa 13. nóvember 2024, eftirfarandi:

”Komið þið sæl.

Við hjónin erum ósátt við niðurstöðu skipulagsfulltrúa, þar sem við teljum hana ekki byggða á réttum upplýsingum. Við munum því kæra þessa niðurstöðu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála fyrir lok þessarar viku.

Fyrst munum við reyna að fá fund með skipulagsfulltrúa, til að tryggja að réttar upplýsingar liggi fyrir áður en frekari ákvarðanir eru teknar.

Vegna þessa þá óskum við eftir því að álagningu dagsekta verði frestað þar til niðurstaða liggur fyrir í máli okkar.

Með kveðju,  
Theodór Jóhannsson  
Helga Þórisdóttir”

14. nóvember 2024 barst kærendum tölvupóstur frá deild afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði, þar sem þeim var veittur 60 daga lokafrestur til þess að verða við kröfum byggingarfulltrúa í Reykjavík.

Í póstinum tekur fulltrúi Reykjavíkurborgar eftirfarandi fram: „Má ég biðja þig um að upplýsa okkur um næstu skref ykkar og fylgjast með framgangi máls hjá skipulagsfulltrúa”.

15. nóvember 2024 barst kærendum póstur, frá skipulagsfulltrúa, þar sem fram kemur að ekki sé unnt að taka undir þau sjónarmið kærenda að niðurstaða skipulagsfulltrúa byggji á röngum upplýsingum. Tekið var fram í póstinum að í gildandi skipulagi fyrir svæðið komi skýrt fram að bílageymslur skuli vera innbyggðar eða sambyggðar við íbúðarhúsin. Við Grundarland 22 var bílageymslan byggð utan í húsið. Þegar umsögnin var gerð hafi Reykjavíkurborg verið vel kunnugt um að búið væri að hlaða vegg fyrir framan bílskúrinn og þannig gera hann ónothæfan sem eiginlega bílageymslu. Rýmið sé þó enn skráð sem bílskúr og þessi breyting sé alfarið á ábyrgð eigenda og geti ekki verið grundvöllur fyrir heimild til byggingar nýrrar bílageymslu annars staðar á lóðinni enda sé skýrt í skipulagi að bílageymslur skuli vera sambyggðar eða innbyggðar í íbúðarhús. Áfram var tekið fram að Reykjavíkurborg væri ekki stætt á því að heimila nýja frístandandi bílageymslu við Grundarland 22 nema veita öðrum húsum innan skipulagssvæðisins við botn Fossvogsdals sambærilega heimild. Upplýst var að slíkar breytingar á deiliskipulaginu væru ekki fyrirhugaðar í yfirstandandi vinnu við nýtt hverfisSKIPULAG hverfisins og væru almennt ekki í takt við skipulagsheimildir annars staðar í borginni. Áfram voru kærendur upplýst um að ef bílageymslur eru teknar til annarra nota, s.s. til íbúðar, þá sé **almennt** (feitletrun kærenda) ekki veittur byggingarréttur fyrir nýrri bílageymslu annars staðar á lóðinni utan byggingarreits. Vegna þessa hafi umsögn skipulagsfulltrúa við fyrirspurn kærenda verið neikvæð. Kærendum var síðan kynnt hvert væri hægt að skjóta málinu og fallist á fundarbeiðni.

20. nóvember 2024 funduðu kærendur með fulltrúum frá bæði skipulags- og byggingarfulltrúum Reykjavíkurborgar. Þar ítrekuðu kærendur sérstöðu lóðarinnar að Grundarlandi 22 og bentu á þá staðreynd að húsið þar er byggt í einni mestu lóðarhækkun allra einbýlishúsa í hverfinu. Bílskúrinn er þannig ekki aðgengilegur fyrir bíl nema með því að keyra uppá ramp, sem þurfti að hækka um 110 cm á um 4,5 metrum (sjá myndir nr. 1, 2, og 3). Í framhaldi af því bentu kærendur á að gildandi skipulag fyrir hverfið hefði aldrei tekið nægilega mið af þeirri miklu hækkun sem er á lóðinni við Grundarland 22.

Fulltrúar Reykjavíkurborgar fengu afhentar myndir frá kærendum á fundi þessum og sögðust ætla að kanna ábendingu kærenda með sérfræðingum hjá borginni.

28. nóvember 2024 fá kærendur tölvupóst frá skipulagsfulltrúa, þar sem þau eru upplýst um að fundað hafi verið um mál þeirra og mat skipulagsfulltrúa sé að ekki verði fallið frá fyrri umsögn. Að lokum eru kærendur upplýst um að ákvörðun byggingarfulltrúa um niðurrif sé



kæranleg til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Enginn frekari rökstuðningur fylgdi erindinu.

*14. janúar 2025* fá kærendur tölvupóst frá sérfræðingi í deild afnota og eftirlits, þar sem greint er frá því að farið hafi verið í eftirlitsferð sama dag og staðfest að ekki hafi verið orðið við kröfum byggingarfulltrúa um að fjarlægja bílskýli á lóð við Grundarland 22. Upplýst er að þar sem frestur kærenda sé liðinn verði erindið tekið fyrir á fundi með byggingarfulltrúa nk. fimmtudag og þar verði tekin ákvörðun um fyrirhugaðar dagsektir. Kærendur eru áfram upplýst um að ef þau geti sýnt fram á að framkvæmd við niðurrif á bílskýlinu sé hafin fyrir 16. janúar nk. gefi það tilefni til að fresta ákvörðun um álagningu dagsekta.

*16. janúar 2025* fá kærendur annan póst frá sama aðila, þar sem upplýst er að ekki hafi náðst að klára málið þann daginn, en að það verði tekið fyrir í næstu viku.

*Að kvöldi sama dags, þ.e. 16. janúar 2025* svara kærendur framangreindum starfsmanni Reykjavíkurborgar með pósti og upplýsa að þau hafi ekki séð fyrrgreinda tvo tölvupósta (frá 14. og 16. janúar 2025) borgarinnar fyrr en að kvöldi dags 16. janúar. Kærendur upplýsa Reykjavíkurborg um að þau ætli að kæra niðurstöðu málsins og óska jafnframt eftir því að öll frekari samskipti í máli þessu verði hér eftir send á tölvupóst beggja kærenda – en fram að því höfðu allir tölvupóstar borgarinnar einungis verið sendir öðrum kærenda.

*20. janúar 2025* sendu kærendur sama starfsmanni Reykjavíkurborgar aftur póst og báðu um upplýsingar um á hvaða netfang þau ættu að senda kæru sína í málinu. Kærendur ítrekuðu fyrirspurn sína 22. janúar 2025, þar sem svar hafði ekki borist. Þá óskaðu kærendur jafnframt eftir því að ekki yrðu lagðar á dagsektir í máli þessu. Greindu kærendur frá því að ef ekki yrði fallist á málaltilbúnað þeirra í málskoti, þá myndu kærendur að sjálfsögðu una slíkri niðurstöðu.

*23. janúar 2025* fá kærendur póst frá sama starfsmanni Reykjavíkurborgar, þar sem þau eru upplýst um að skjal vegna álagningar dagsekta og kæruleiðbeiningar verði send sama dag í gegnum island.is.

Bréf frá Byggingarfulltrúanum í Reykjavík, dags. **23. janúar 2025**, var síðan afhent kærendum samdægurs í gegnum island.is, með efnisheitinu: **Álagning dagsekta**.

Þar er vísað til tölvupóstsamskipta við annan kærenda (Theodór Jóhannsson) frá deild afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði, dags. 14. nóvember, þar sem veittur var 60 daga lokafrestur til þess að verða við kröfum byggingarfulltrúans í Reykjavík sem ekki hafi verið brugðist við. Í bréfi byggingarfulltrúa dags. 22. ágúst sama ár hafi verið tilkynnt um fyrirhugaða álagningu dagsekta. Tilkynnt var: „**Byggingarfulltrúi hefur því ákveðið að leggja á dagsektir kr. 25.000 fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að fjarlægja mannvirki af lóð húss nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland. Dagsektir verða innheimtar frá og með 24. janúar 2025.**“

Upplýst var að framangreind ákvörðun byggði á 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og vakin var athygli á því að ákvörðun þessi væri kæranleg til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála innan 30 daga frá því að kunnugt

varð um hina kæránlegu ákvörðun skv. 4. gr. laga nr. 130/2011 um Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

#### **IV. Málsástæður og lagarök**

Kærendur byggja á að hin kærða ákvörðun brjóti gegn 10. gr. (rannsóknarreglu), 11. gr. (jafnræðisreglu), og 12. gr. (meðalhófsreglu) stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Auk þess brýtur ákvörðunin gegn 13. gr. ssl. (andmælarétti) og fer auk þess gegn 22. gr. ssl. um efni rökstuðnings. Hin kærða ákvörðun brýtur einnig gegn ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012, eins og nánar er gerð grein fyrir hér á neðan.

##### **Andmælaregla ssl.:**

Aðili máls skal eiga þess kost að tjá sig um efni máls áður en stjórnvald tekur ákvörðun í því, enda liggi ekki fyrir í gögnum málsins afstaða hans og rök fyrir henni eða slíkt sé augljóslega óþarft. Vettvangsathugun og síðar ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, um niðurrif bílskýlis að Grundarlandi 22 innan 90 daga frá dagsetningu bréfsins, að viðlögðum dagsektum, var tekin án nokkurs samtals við kærendur. Með því að setja málið strax í upphafi í þennan harða farveg telja kærendur að Reykjavíkurborg hafi farið gegn réttmætum andmælarétti lóðarleiguhafa og þar með brotið gegn 13. gr. ssl.

##### **Rannsóknarregla ssl.:**

Stjórnvald skal samkvæmt 10. gr. ssl. sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því. Þessi regla felur í sér að stjórnvald þarf að viðhafa nægilega rannsókn áður en ákvörðun er tekin í stjórnsýslumáli. Þar sem borgin veitti kærendum ekki formlegan andmælarétt, áður en ákvörðun um niðurrif bílskýlis var tilkynnt, þá gefur það augaleið að Reykjavíkurborg vissi ekki hvaða sjónarmið bjuggu að baki þeirri ákvörðun að reisa bílskýlið, þ.e. að loka fyrir hættulegan aðgang að bílskúr sem er áfastur húsinu. Reykjavíkurborg var auk þess ekki kunnugt um að bílskýlið var reist með samþykki allra meðlóðarhafa. Auk framangreinds þá ákveður Reykjavíkurborg að taka mjög svo íþyngjandi ákvörðun í máli gegn einstaklingum sem reistu skýli í góðri trú um að það væri heimilt. Ekkert af þessum upplýsingum lá fyrir þegar kynnt var fyrir kærendum ákvörðun um kostnaðarsamt niðurrif á bílskýli, enda hafði ekkert samtal átt sér stað milli borgarinnar og kærenda á þessum tíma. Kærendur telja að framangreind framganga Reykjavíkurborgar hafi brotið gegn 10. gr. ssl.

##### **Jafnræðisregla ssl.:**

Við úrlausn mála skulu stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti, sbr. 11. gr. ssl. Í nefndu bréfi byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, er m.a. nefnt að skilyrði fyrir veitingu byggingarheimildar sé að mannvirki samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu og að með gögnum fylgi samþykki meðeigenda þegar við á. Því hefur þegar verið svarað í kafla um málsatvik, og einnig hér að framan, að samþykki allra meðlóðarhafa lá hér fyrir. Hvað



skipulagsáætlanir á svæðinu varðar, sbr. einnig fyrrnefnd bréf borgarinnar, dags. 16. og 23. október 2024, segir að þegar hafi verið byggð bifreiðageymsla áföst húsi, og því hafi heimild til byggingar bifreiðageymslu verið fullnýtt. Kærendur benda á að í næstu götu, þ.e. við Haðaland 2, eru aðstæður mjög svo sambærilegar við Grundarland 22. Þar er bílskúr áfastur húsi, en suðaustantil á lóðinni, þétt uppi að lóðarmörkum við Haðaland 4, er frístandandi bílskúr (sjá mynd nr. 7).

Með vísan til framangreinds, þá felur sú ákvörðun Reykjavíkurborgar, sbr. bréf byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, að krefjast kostnaðarsams niðurrifs á bílskýli að Grundarlandi 22 að viðlögðum dagsektum á kærendur, á meðan sambærilegar aðstæður eru til staðar í næstu götu, í sér gróft brot á jafnræðisreglu ssl.

### **Meðalhófsregla ssl.:**

Stjórnvald skal því aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmætu markmiði, sem að er stefnt, verður ekki náð með öðru og vægara móti. Skal þess þá gætt að ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn ber til. Það að Reykjavíkurborg skuli krefjast niðurrifs á bílskýli kæranda, þegar sambærileg staða hefur lengi verið á annarri lóð í næstu götu - ásamt þeirri ákvörðun að leggja dagsektir á kærendur, þegar borgin hefur verið upplýst um fyrirhugað kærufæri og þar með áður en endanleg niðurstaða er komin í máli þessu, verður að telja með eindæmum harða stjórnsýslu, sem fer alvarlega gegn 12. gr. ssl. um meðalhóf. Þá verður einnig að telja að sú harka í samskiptum sem borgin hefur viðhaft í máli þessu, þ.e. að krefjast niðurrifs bílskýlis um hávetur þegar allra veðra er von, og hefja síðan álagningu dagsekta að telja frá 24. janúar 2025, fara gróflega gegn 12. gr. ssl. um meðalhóf.

Að sama skapi telja kærendur að Reykjavíkurborg hafi einnig brotið gegn meðalhófsreglu ssl. með því að svara ekki ítrekaðri beiðni kæranda um að borgin fresti álagningu dagsekta fyrr en endanleg niðurstaða liggur fyrir í máli þessu.

Í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, er nefnt að bílskýlið (mannvirkid) sé staðsett innan við einum metra frá glugga íbúðarhúss nr. 24 við Grundarland, sem geti falið í sér sambrunahættu.

Vegna þessa benda kærendur á að þegar bílskýlið var reist árið 2021, þá var einungis opið bílastæði og enginn opnanlegur gluggi á húsinu að Grundarlandi 24 sem sneri að Grundarlandi 22 (sjá myndir nr. 4 og 6). Stækkun og breyting á bílskúr í hluta af íbúðarhúsi að Grundarlandi 24 var gerð um tveimur árum síðar, auk þess sem þá var bætt við glugga að Grundarlandi 24 sem nýr beint að lóð nr. 22. Það væri mjög íþyngjandi og að mati kæranda ósanngjörn niðurstaða að gera kærendum að rífa bílskýlið, sem sett var upp tveimur árum áður en framkvæmdir fóru af stað í næsta húsi.

Kærendur benda einnig á að bílskýlið er rétt rúmum metra frá næsta húsi, ekki tæpum metra. Strax þegar mál þetta kom upp lögðu kærendur til við Reykjavíkurborg að kröfum hennar væri

hægt að mæta með því að klæða bílskýlið álplötum. Borgin hefur ekki brugðist við þeirri tillögu kæranda.

Í bréfi skipulagsfulltrúa, dags. 16. október 2024, má sjá mynd á bls. 2 um deiliskipulag Fossvogshverfis, m.a. fyrir Grundarland og Haðaland. Er þar m.a. nefnt að heimilt sé að aðgreina sér lóðarhluta, sem fylgi hverju húsi. "Skal sú afmörkun þá gerð með limgirðingum".

Vegna framangreinds benda kærandur á að úti um allt í Fossvogi eru hús, bæði einbýlishús og raðhús, nú meira og minna tengd saman með timburgirðingum, auk þess sem mjög víða er að finna litla skúra, sem standa nálægt lóðamörkum. Afmörkunin er því víða ekki lengur með "limgerðum", svo sem deiliskipulag hverfisins virðist hafa gert ráð fyrir á sínum tíma. Þá eru ekki komin fram rök fyrir því hjá Reykjavíkurborg að munur sé á því hvort timburgirðing tengi hús saman í Fossvogi, eða að bílskýli eða aðrir skúrar eða geymslur standi nálægt lóðamörkum.

Hvað bílskýlið varðar, þá benda kærandur á að nær einungis er um að ræða timbur í lofti skýlisins og því má færa fyrir því rök að lítill munur sé á skýlinu og öllum þeim timburgirðingum sem tengja saman hús í Fossvogi. Viðurinn liggur einungis með öðrum hætti í skýlinu.

Ef brunahætta er almennt talin geta verið af framangreindum tengingum eða nálægð milli húsa og annarra mannvirkja á lóðum í Fossvogi, þá telja kærandur einungis hægt að taka íþyngjandi ákvarðanir gagnvart einstaklingum ef allt hverfið er skoðað í heild sinni. Önnur niðurstaða felur í sér brot á meðalhófi og fer einnig gegn jafnræðisreglu ssl. hvað kærandur varðar.

Sú ákvörðun byggingarfulltrúa að krefjast niðurrifs á bílskýli kæranda að Grundarlandi 22, á meðan sambærilegar tengingar mannvirkja og nálægð eru um allt hverfið, og þá sérstaklega að Haðalandi 2, brýtur því að mati kæranda gróflega gegn meðalhófsreglu ssl., og reyndar einnig jafnræðisreglu laganna, eins og að framan greinir. Þá telja kærandur viðbrögð byggingarfulltrúa hafa verið of íþyngjandi, en engin skylda er að krefjast niðurrifs samkvæmt 2. mgr. 3.10.1. gr. í byggingarreglugerð 112/2012.

#### **Efni rökstuðnings samkvæmt ssl.:**

Aðili máls getur krafist þess að stjórnvald rökstyðji ákvörðun sína skriflega hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt samkvæmt 21. gr. ssl. Reykjavíkurborg hefur vísað máli sínu til stuðnings til laga um mannvirki, byggingarreglugerðar auk þess að vísa til gildandi skipulags (deiliskipulag/hverfaskipulag) fyrir hverfið.

Á fyrrnefndum fundi með fulltrúum frá byggingarfulltrúa og skipulagi hjá Reykjavíkurborg, 20. nóvember 2024, óskuðu kærandur sérstaklega eftir því að skoðað yrði hvort skilmálar skipulags fyrir hverfið um áfastan bílskúr gæti átt við um Grundarland 22, þar sem svo mikil hækkun væri frá jörðu og upp að bílskúr. Þessi hæð (um 110 cm) sést vel á mynd nr. 8.



Eina svarið sem kærendum barst eftir þennan fund var að neikvætt væri tekið í erindið. Enginn frekari rökstuðningur barst kærendum um þetta grundvallaratriði málsins. Rökstuðningi í ákvörðun Reykjavíkurborgar er því ábótavant og brýtur að mati kærenda gegn 21. gr. sst.

Gildandi skipulag um áfastan bílskúr á þeirri bröttu lóð sem Grundarland 22 stendur í fer auk þess, að mati kærenda, gegn 3. mgr. 6.2.2. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2000. Öruggasta svæðið innan lóðarinnar var ekki valið fyrir bílskúr, þegar skipulag var ákveðið fyrir svæðið, og fer því auk framangreinds gegn 7. mgr. 6.2.2. gr. byggingarreglugerðarinnar. Þá fól aðgengi að bílskúr með títtnefndum rampi í sér brot gegn 6.5.5. gr. og 12.10.1. gr. reglugerðarinnar. Framangreint er ástæða þess að kærendur fóru í nefndar breytingar og framangreint er ástæða þess að rökstyðja þurfti betur niðurstöðu í máli þessu.

## **V. Samantekt um kæru**

Mál þetta hefur valdið kærendum miklu hugarangri – allt frá móttöku fyrsta bréfs byggingarfulltrúa borgarinnar, dags. 22. ágúst 2024, sem ekki var afhent fyrr en 12 dögum síðar, þegar 2 dagar voru eftir af upphaflegum andmælarétti – og allt til dagsins í dag.

Kærendur ítreka að bílskýlið var reist í góðri trú, með samþykki nágranna og frá upphafi telja kærendur sig hafa reynt að koma á framfæri málefnalegum málsástæðum, sem þó hefur ekki verið hlustað á. Þannig hefur áfastur bílskúr aldrei verið nýttur sem slíkur að Grundarlandi 22, vegna þeirrar miklu hækkunar sem er á lóðinni. Framganga Reykjavíkurborgar, eftir að hafa fengið útskýringar um ástæður þess að bílskýlið var reist, hefur einkennst af mikilli hörku. Þar með telja kærendur að reglur stjórnsýslulaga hafi verið brotnar af borginni við meðferð málsins, þá sérstaklega jafnræðisregla hennar og regla um meðalhóf, þar sem mjög íþyngjandi kröfur eru settar á kærendur en ekki á aðra íbúa í hverfinu.

Kærendur telja að ómöguleiki sé til staðar fyrir því að lóðin að Grundarlandi 22 geti fallið að gildandi skipulagi vegna þess að ein mesta lóðarhækkun í hverfinu er umhverfis það einbýlishús sem þar stendur. Kærendur telja að málsmeðferð borgarinnar verði að taka tillit til þessarar sérstöðu lóðarinnar og þeirra staðreynda sem hér hefur verið bent á. Kærendur vilja umfram allt að löglegt leyfi fáið fyrir því vandaða bílskýli sem reist var í góðri trú á lóðinni og með samþykki allra nágranna.

Ef það að fjarlægja um 5 fermetra kalda reiðhjólageymslu við enda skýlisins gæti breytt niðurstöðu þessa máls, þá eru kærendur reiðubúnir til þess.

Að lokum skal tekið fram að kærendur munu óska eftir breytingum á áföstum bílskúr, þannig að hann verði hluti af íbúðarrými hússins – sambærilegt því sem gert hefur verið að Grundarlandi 24.

Virðingarfyllst,

Theodór Blannson

Theodór Jóhannsson

Helga Þorisdóttir

Helga Þorisdóttir





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík, 7. mars 2025  
USK25020036

**Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 20/2025, kæra Theodórs Jóhannssonar, Grundarlandi 22, dags. 4. febrúar 2025. Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa um álagningu dagsekta vegna bílskýlis að Grundarlandi 22, dags 23. janúar 2025.**

### Málavextir

Þann 22. ágúst 2024 sendi embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík, þinglýstum eigendum að Grundarlandi 22 bréf vegna byggingarleyfisskylds mannvirkis utan byggingareits. Í bréfinu kom fram að deil afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar hefði borist ábending um að búð væri að reisa mannvirki á lóðarluta húss nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland. Í bréfinu kom jafnframt fram að farið hefði verið í eftirlit þann 13. ágúst 2024 þar sem kom í ljós að um væri að ræða bílskýli með geymslu við endann. Ekki hefur verið sótt um byggingarleyfi fyrir því og einnig stendur það utan skilgreinds byggingarreits samkvæmt samþykktu deiliskipulagi, auk þess er mannvirkið staðsett innan við einn meter frá glugga íbúðarhúss nr. 24 við Grundarland. Byggingarfulltrúi gerði því þá kröfu að þinglýstir eigendur myndu fjarlægja mannvirkið innan 90 daga. Ef ekki yrði orðið við kröfunni innan þess frests áformaði byggingarfulltrúi að leggja á dagsektir, 25.000 kr. fyrir hvern þann dag sem það myndi dragast að verða við umræddri kröfu. Þinglýstum eigendum var veittur andmælaréttur og kæruleiðbeiningar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Þann 3. september 2024 óskuðu þinglýstir eigendur að Grundarlandi 22 eftir framlengdum andmælafresti og var hann veittur þann 4. september 2024 til 18. september 2024. Þann 16. september 2024 barst byggingarfulltrúa andmæla þinglýstra eigenda að Grundarlandi 22. Þann 20. september sendi embætti byggingarfulltrúa þinglýstum eigendum tölvupóst þar sem þeim var veittur 14 daga frestur til þess að senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um breytingar á gildandi deiliskipulagi frá 3. febrúar 2000. Þinglýstir eigendur sendu inn fyrirspurn þann 30. september 2024.

Þann 16. október 2024 var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar þinglýstra eigenda að Grundarlandi 22, þar sem óskað var eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um gerð byggingarreits fyrir þegar byggt bílskýli innan lóðar Grundarlands 18-24. Niðurstaða skipulagsfulltrúa var sú að neikvætt var tekið í erindið, samræmist ekki gildandi skipulagi.

Þann 7. nóvember 2024 sendu þinglýstir eigendur að Grundarlandi 22 embætti byggingarfulltrúa tölvupóst þar sem þeir vildu meina að neikvæð umsögn skipulagsfulltrúa væri ekki byggð á réttum upplýsingum og óskuðu þau jafnframt eftir upplýsingum um hvaða leiðir væru færar fyrir þau. Þann 11. nóvember 2024 sendi embætti byggingarfulltrúa þinglýstum eigendum tölvupóst þar sem kom meðal annars fram að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2024 stæði óbreytt.



**Reykjavík**



Þann 14. nóvember 2024 framlengdi byggingarfulltrúi frest til þess að verða við kröfu hans frá 22. ágúst 2024 um 60 daga.

Þann 14. janúar 2025 fór deild afnota og eftirlits í eftirlitsferð og staðfesti að ekki hefði verið orðið við kröfum byggingarfulltrúa um að fjarlægja bílskýlið. Eigendum var gefin kostur á að sýna fram á að niðurrif væri hafið svo fresta mætti ákvörðun um álagningu dagsekta.

Þann 23. janúar 2025 sendi embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík þinglýstum eigendum að Grundarlandi 22 bréf vegna álagningar dagsekta. Í bréfinu kom fram að byggingarfulltrúi hafi ákveðið að leggja á dagsektir kr. 25.000 kr. fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að fjarlægja mannvirki af lóð húss nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland. Dagsektir verða innheimtar frá og með 24. janúar 2025. Jafnframt voru veittar kæruleiðbeiningar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

### **Kröfugerð**

Reykjavíkurborg krefst að nefndin hafni kröfu kæranda um niðurfellingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025 og vísi frá kröfu kæranda um niðurfellingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2024 þar sem hún er of seint fram komin.

### **Afstaða Reykjavíkurborgar**

#### *Ákvörðun byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2024*

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til nefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Í þessu máli er um tvær ákvarðanir byggingarfulltrúa að ræða þ.e. ákvörðun um að gera þinglýstum eigendum að fjarlægja mannvirkið dags. 22. ágúst 2024 og ákvörðun byggingarfulltrúa um að leggja á dagsektir frá 23. janúar 2025. Kæran er dagsett 4. febrúar 2025 og ákvörðun byggingarfulltrúa varðandi kröfu um niðurrif er frá 22. ágúst 2024 og er ítrekuð þann 11. nóvember 2024, því er kærufrestur liðin varðandi kröfu um að gera kærendum að fjarlægja bílskýlið sama við hvora dagsetningu er miðað þ.e 22. ágúst 2024 eða 11. nóvember 2024, ber nefndinni því að vísa kæru vegna þeirrar ákvörðunar frá.

#### *Byggingarleyfis skyld mannvirki/ óleyfis framkvæmd*

Í 5. tölul. 1.2.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 kemur fram skilgreining á bílgeymslu en það er hús eða húshluti til geymslu á bílum, ýmist opið eða lokað. Í 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 er fjallað um byggingarleyfis skyldar framkvæmdir en þar segir meðal annars:

Óheimilt er að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda sbr. 2.3.5. gr. og 2.3.6. gr.

Ákvæði 2.3.5. og 2.3.6. fjalla um minniháttar mannvirkjagerð sem undanþegin er byggingarheimild og -leyfi, tilkynningarskylda mannvirkjagerð sem undanþegin er byggingarheimild og -leyfi. Í ákvæðunum er um tæmandi talningu mannvirkjagerðar að ræða og fellur bílgeymsla undir hvorugt ákvæðanna. Bílgeymsla er því byggingarleyfis skyld framkvæmd sbr. 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.



**Reykjavík**





Um útgáfu byggingarleyfis er fjallað í grein 2.4.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 en þar koma fram skilyrði fyrri útgáfu byggingarleyfis. Í 1. tölul. segir að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis sé að mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu eða fyrir liggur samþykkt sveitastjórnar vegna leyfisumsóknar skv. ákvæðum skipulagslaga.

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B- deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi er Grundarland 22 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB). Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossvogshverfi hluti deiliskipulags- Einbýlishús, samþykkt með breytingum 3. febrúar 2000. Í umsögn skipulagsfulltrúa frá 16. október vegna fyrirspurnar kæranda segir að í gildandi deiliskipulagi komi fram að bifreiðargeymsla sé í húsinu sjálfu eða áföst við það og a.m.k. eitt bifreiðarstæði sé á hverjum lóðarhluta. Við Grundarland 22 var byggð bifreiðargeymsla áföst húsi og hefur því heimild til bifreiðargeymslu verið fullnýtt.

Umrætt bílskýli að Grundarlandi 22 er með tilliti til þess sem að framan greinir bílgeymsla og er slík framkvæmd háð byggingarleyfi en ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi fyrir því, bílgeymslan samræmist jafnframt ekki gildandi skipulagi á svæðinu. Í 2. mgr. 55. gr. laga um mannvirki kemur fram að ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brýtur í bága við skipulag getur byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlæggt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slíkt verk á hans kostnað. Í 56. gr. laga um mannvirki koma svo þau þvingunarúrræði sem byggingarfulltrúi getur beitt til þess að koma á lögsmætu ástandi. Í 2. mgr. ákvæðisins er fjallað um heimild til að beita dagsektum til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum þessum og reglugerðum, eða láta af ólögsmætu atferli. Ekki verður því annað séð en að byggingarfulltrúi haft haft heimild til þess að taka ákvörðun um að gera kærendum að fjarlægja bílgeymsluna þar sem hún er óleyfisframkvæmd og að taka ákvörðun um að leggja á dagsektir þar sem ekki hafði verið orðið við fyrri kröfu hans og með því var byggingarfulltrúi að stuðla að því að komi væri á lögsmætu ástandi.

#### *Andmælaregla*

Kærendur halda því fram í kæru sinni að andmælaregla 13. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 hafi verið brotin við töku ákvörðunar byggingarfulltrúa þann 22. ágúst 2024. Kærendum var veittur 14. daga andmælaréttur og var sá frestur jafnframt framlengdur til 18. september 2022. Það skal þó tekið fram að eins og að framan segir þá er kærufrestur vegna ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2024 liðinn. Ekki verður séð að nokkuð hafi fram komið er bendir til þess að andmælareglan hafi verið brotin við töku ákvörðunar byggingarfulltrúa um álagningu dagsekta þann 23. janúar 2025 né við ákvörðun byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2024.

#### *Rannsóknarregla*

Kærendur telja að brotið hafi verið gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Áður en ákvörðunin frá 22. ágúst 2024 var tekinn fóru starfsmenn byggingarfulltrúa í vettvangsferð og könnuðu aðstæður. Þar var mannvirkið mælt og í kjölfarið var farið í rannsókn sem leiddi það í ljóst að mannvirkið var án byggingarleyfis og utan skilgreinds byggingarreits. Einnig kom það í ljós að mannvirkið var staðsett innan við einn meter frá glugga íbúðarhúss nr. 24 við Grundarland sem skapað getur sambrunahættu. Sjórnarmið kæranda er varðar ákvörðun við að reisa bílskilið þ.e. að loka fyrir hættulegan aðgang að bílskúr sem áfastur er við húsið kemur ekki í veg fyrir það að um óleyfisframkvæmd er að ræða enda er notkun og bygging á bílskúr ekki lögbundin





réttur kæranda. Eignarrétti eru settar skorður að því leiti að fylgja ber ákvæðum skipulagslaga og staðfestu aðalskipulagi eða samþykktu deiliskipulagi. Því hafa aðilar ekki heimild til að ráðstafa eignum sínum á þann veg að það brjóti gegn ákvæðum skipulagslaga eða gildandi skipulagi. Ekki verður því annað séð en að málið hafi verið fullrannsakað við töku ákvörðunar byggingarfulltrúa þann 22. ágúst 2024, þess skal jafnframt getið að kærufrestur vegna þeirrar ákvörðunar er liðin eins og áður segir. Ekkert hefur fram komið er bendir til þess að brotið hafi verið gegn rannsóknarreglunni við töku ákvörðunar byggingarfulltrúa um álagningu dagsekta þann 23. janúar 2025.

#### *Jafnræðisregla*

Í kæru er því haldið fram að ákvörðun byggingarfulltrúa brjóti gegn 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Kærandi vísar til þess að frístandi bílskúr sé við Haðaland 4 en það skal leiðrétt að frístandi bílskúr stendur við Haðaland 2. Sótt var um undanþágu frá skilmálum þannig að reisa mætti sjálfstætt standandi bílskúr við Haðaland 2 þann 26. maí 1993 og var það samþykkt af skipulagsnefnd og sú bókun staðfest af borgarráði þann 29. júní 1993. Bílskúrin við Haðaland 2 var því reistur fyrir gildistöku Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og deiliskipulags fyrir Fossvogshverfi hluti deiliskipulags- Einbýlishús sem samþykkt var með breytingum 3. febrúar 2000. Bílskúrin að Haðalandi 2 var einnig reistur fyrir gildistöku laga um mannvirki 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Því er ljóst að ekki er um sambærileg mál að ræða þar sem reglur hafa breyst. Það skal jafnframt tekið fram að meint brot á jafnræðisreglu í kæru snýr aðallega að umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar kæranda sem ekki er stjórnvaldsákvörðun, og snýr því ekki að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025.

#### *Meðalhófsregla*

Kærandi heldur því fram að ekki hafi verið tekið tillit til meðalhófsreglu stjórnarsýslulaga. Í kæru er aðallega vísað til þess að ekki hafi verið gætt að meðalhófi við töku ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2024 um að gera kærendum að fjarlægja bílskúlið. Líkt og áður segir þá er kærufrestur vegna þeirrar ákvörðunar liðinn. Í bréfi byggingarfulltrúa til kæranda þann 22. ágúst 2024 koma fram áform byggingarfulltrúa um álagningu dagsekta. Ákvörðun um álagningu dagsekt var tekin þann 23. janúar 2025 og leið því rúmlega hálft ár á milli. Í meðalhófsreglu stjórnarsýsluréttar felst það að stjórnvald skuli aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmætu markmiði, sem að er stefnt, verður ekki náð með öðru eða vægara móti. Í þessu máli er um að ræða óleyfisframkvæmd sem ekki rúmast innan skipulags. Telja verður að ákvörðun byggingarfulltrúa um álagningu dagsekta verði að teljast vægara úrræði en að beita ákvæði 2. mgr. 55. gr. laga um mannvirki þ.e. að byggingarfulltrúi myndi láta vinna verkið á kostnað eiganda. En slíkt úrræði vinnur að sama markmiði og álagning dagsekta þ.e. að koma á lögmætu ástandi með því að fjarlægja ólögmætt mannvirki. Því verður ekki annað séð en að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025 hafi verið tekin með tilliti til meðalhófs.

#### *Efni rökstuðnings*

Í kæru er því haldið fram að ákvörðun byggingarfulltrúa brjóti gegn 22. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 um efni rökstuðnings. Kærendur óskuðu eftir skoðun á skipulagsskilmálum fyrir hverfið á fundi eftir neikvæða umsögn skipulagsfulltrúa. Eins og fram kemur í málavaxtalýsingu þá sendu kærendur einn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa. Fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli málsins samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurn felur því ekki í sér





lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda. Á heimasíðu Reykjavíkurborgar kemur fram hver munurinn er á fyrirspurn og umsókn til skipulagsfulltrúa.<sup>1</sup>

### Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í málinu er varðar ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025 og að úrskurðarnefndin vísi frá kröfum kæranda er varðar ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúa frá 22 ágúst 2024 þar sem hún er of seint fram komin.

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,

Bjarki Freyr Arngrímsson  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*  
*Umhverfis- og skipulagssvið*

---

<sup>1</sup> [Spurt og svarað til skipulagsfulltrúa | Reykjavík](#)







Árið 2025, miðvikudaginn 11. júní, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 20/2025, kæra á ákvörðunum byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 22. ágúst 2024 um að krefjast þess að kærendur fjarlægji bílskýli sem stendur á lóð þeirra að Grundarlandi 22 og frá 23. janúar 2025 um álagningu dagsekta að fjárhæð 25.000 kr.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### **úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 4. febrúar 2025, er barst nefndinni sama dag, kæra eigendur Grundarlands 22 ákvarðanir byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 22. ágúst 2024 um að krefjast þess að þeir fjarlægji bílskýli sem stendur á lóð þeirra að Grundarlandi 22 og frá 23. janúar 2025 um álagningu dagsekta að fjárhæð 25.000 kr. Þess er krafist að báðar ákvarðanirnar verði felldar úr gildi. Einnig var þess krafist að réttaráhrifum ákvörðunar um dagsektir yrði frestað á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Með bráðabirgðaúrskurði, uppkveðnum 24. febrúar 2025, var fallist á þá kröfu kærenda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 21. febrúar og 7. mars 2025.

**Málavextir:** Lóð nr. 18–24 við Grundarland er botngata þar sem eru fjögur einbýlishús. Á lóðarhluta Grundarlands 22 er bílskúr áfastur íbúðarhúsinu. Árið 2021 fjarlægðu kærendur skábraut sem lá upp að bílskúrnum og reistu einnig bílskýli á lóðinni. Með bréfi til kærenda, dags. 22. ágúst 2024, tilkynnti byggingarfulltrúi að borist hefði ábending um að búið væri að reisa skúr og bílskýli utan byggingarreits á lóðarhluta kærenda. Kom þar einnig fram að í eftirlitsferð á vegum Reykjavíkurborgar hafi sést að um væri að ræða 40 fermetra bílskýli með geymslu við endann. Ekki hafi verið sótt um byggingarleyfi fyrir skýlinu, það stæði utan byggingarreits samkvæmt samþykktu deiliskipulagi svæðisins og þá væri það staðsett innan við einn metra frá glugga íbúðarhússins að Grundarlandi 24, sem gæti falið í sér sambrunahættu. Kærendum var tilkynnt að þeim væri skylt að fjarlægja skýlið innan 90 daga, ella áformaði byggingarfulltrúi að leggja á dagsektir. Var þeim veittur 14 daga frestur til að koma að andmælum vegna kröfu um að eigendur fjarlægðu mannvirkið og áforma um álagningu dagsekta. Einnig var leiðbeint um að ákvörðunin væri kæránleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Kærendur sendu skýringar með tölvupósti til Reykjavíkurborgar 16. september 2024. Kom þar fram að skilningur þeirra hafi verið sá að ekki þyrfti að sækja um formlegt leyfi fyrir opnu skýli.

Þegar það hafi verið sett upp hafi steinveggur skilið á milli Grundarlands 22 og 24, en gluggi hafi verið settur upp tveimur árum síðar þegar eigendur Grundarlands 24 hafi breytt bílskúr í íbúðarhúsnæði. Bílskýlið hafi verið sett upp í góðri trú og reist með vitund allra nágranna í botngötunni.

Á afgreiðslufundi með byggingarfulltrúa 20. september 2024 voru skýringar kæranda lagðar fram og ákveðið að benda kærendum á að senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um breytingar á gildandi deiliskipulagi þar sem búinn yrði til byggingarreitur fyrir bílskýlið. Í tölvupósti frá starfsmanni umhverfis- og skipulagssviðs sama dag þar sem upplýst var um afgreiðslu þessa kom fram að á meðan beðið væri svara frá skipulagsfulltrúa yrði málið sett í biðstöðu hjá deild afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði.

Kærendur sendu fyrirspurn um breytingar á gildandi deiliskipulagi til skipulagsfulltrúa 30. september 2024. Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. október 2024, var tekið neikvætt í erindið og m.a. vísað til þess að heimild samkvæmt gildandi deiliskipulagi til byggingar bifreiðageymslu á lóðinni hefði verið fullnýtt. Við gerð hverfisskipulags fyrir hverfið væri ekki fyrirhugað að leyfa fjölgun bifreiðastæða innan lóða eða fjölgun bifreiðageymslna nema fram kæmi í eldra deiliskipulagi að sú heimild væri til staðar og myndi hún færast yfir í hverfisskipulag. Kærendur tilkynntu með tölvupósti til starfsmanns umhverfis- og skipulagssviðs 7. nóvember s.á. um afgreiðslu skipulagsfulltrúa. Í tölvupóstinum kom fram að þeir teldu ákvörðun skipulagsfulltrúa ekki byggjast á réttum upplýsingum og óskuðu eftir ráðleggingum um hvaða leiðir þeim væru færar í þessari stöðu. Svar barst frá starfsmanni umhverfis- og skipulagssviðs 11. s.m. þar sem vísað var til bréfs byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, og þess að þar sem skipulagsfulltrúi hefði tekið neikvætt í fyrirspurn kæranda stæði ákvörðun byggingarfulltrúa. Með tölvupósti 14. s.m. voru kærendur upplýstir um að byggingarfulltrúi hefði ákveðið á afgreiðslufundi að veita kærendum 60 daga frest til að verða við kröfum um niðurrif bílgeymslunnar.

Hinn 14. janúar 2025 sendi starfsmaður umhverfis- og skipulagssviðs tölvupóst til kæranda þar sem fram kom að farið hefði verið í eftirlitsferð og staðfest að ekki hafi verið orðið við kröfum byggingarfulltrúa um að fjarlægja bílskýli sem stendur á lóðinni Grundarlandi 22. Kom fram að þar sem frestur væri liðinn yrði erindið tekið fyrir á fundi með byggingarfulltrúa þar sem tekin yrði ákvörðun um fyrirhugaðar dagsektir. Með bréfi byggingarfulltrúa til kæranda, dags. 23. janúar 2025, var tilkynnt um ákvörðun um álagningu dagsektar að fjárhæð 25.000 kr. fyrir hvern þann dag sem dragast myndi að verða við kröfu um niðurrif bílskýlisins.

**Málsrök kæranda:** Af hálfu kæranda er bent á að bílskúr, sem sé sambyggður íbúðarhúsinu að Grundarlandi 22, hafi verið breytt í íbúðarhúsnæði vegna slysaættu, en aðkeyrsla að bílskúrnum hafi legið eftir 110 cm háum rampi. Árið 2021 hafi kærendur byggt bílskýli á lóðinni við húsið og hafi allir nágrannar samþykkt byggingu þess. Hönnuður skýlisins hafi sagt að ekki þyrfti að sækja um byggingarleyfi vegna þess. Bílskýlið sé ekki fyrir neinum og falli vel að umhverfinu. Tveimur árum síðar hafi íbúar að Grundarlandi 24 stækkað bílskúr sinn út á bílstæði og bætt við glugga.

Í kjölfar bréfs frá byggingarfulltrúa um að skylt væri að rífa skýlið hafi kærendur óskað eftir því að leitað yrði leiða til að skýlið fengi að standa. Þeirri málaleitan hafi verið hafnað með vísan til neikvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 16. október 2024. Málið hafi strax í upphafi verið sett í harkalegan farveg með vettvangsathugun og síðar ákvörðun um niðurrif

bílskýlisins að viðlögðum dagsektum, án samtals við kærendum. Með því hafi verið brotið gegn andmælarétti kæranda samkvæmt 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Hin kærða ákvörðun brjóti einnig gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga, en vegna skorts á andmælarétti hafi byggingarfulltrúi ekki vitað hvaða sjónarmið hafi legið að baki byggingu bílskýlisins, þ.e. að loka fyrir hættulegan aðgang að bílskúr sem væri áfastur húsinu og samþykki allra meðlóðarhafa hafi legið fyrir. Þá hafi verið brotið gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga þar sem Reykjavíkurborg hafi m.a. lýst því að heimild til byggingar bifreiðageymslu hafi verið fullnýtt með bifreiðageymslu áfastri húsinu, en að við sambærilegar aðstæður í næstu götu sé hús með áföstum bílskúr sem hafi einnig frístandandi bílskúr. Meðalhófsregla 12. gr. stjórnsýslulaga hafi einnig verið brotin með því að krefjast niðurrifs bílskýlisins, þrátt fyrir að sambærileg staða sé uppi á nálægri lóð og með álagningu dagsekta á meðan málið hafi enn verið í kærufærlu og krafist niðurrifs um hávetur.

Ósanngjarnt og íþyngjandi sé að vísa til þess að bílskýlið sé staðsett innan við einn metra frá glugga íbúðarhúss Grundarlands 24 sem geti falið í sér sambrunahættu. Þegar bílskýlið hafi verið reist árið 2021 hafi enginn opnanlegur gluggi verið á þeirri hlið á húsinu að Grundarlandi 24 sem snúi að Grundarlandi 22. Ekki hafi verið brugðist við tillögum um að klæða bílskýlið álplötum til að mæta brunahættu. Víða í hverfinu sé aðgreining lóðarhluta með timburgirðingum, sem tengi hús saman, og lítill munur sé á bílskýli kæranda og þeim girðingum varðandi brunahættu. Í ljósi þessa brjóti hin kærða ákvörðun gróflega gegn meðalhófs- og jafnræðisreglu stjórnsýslulaga.

Gildandi deiliskipulag svæðisins og ákvæði þess um áfastan bílskúr brjóti gegn ýmsum ákvæðum byggingarreglugerðar. Skort hafi á rökstuðning með neikvæðri afgreiðslu skipulagsfulltrúa á beiðni kæranda um athugun á því hvort skipulagsskilmálar hverfisins eigi við um fasteign kæranda. Brjóti það gegn 21. gr. stjórnsýslulaga. Viss ómöguleiki sé til staðar fyrir því að fasteign kæranda geti fallið að gildandi skipulagi þar sem ein mesta lóðarhækkun í hverfinu sé umhverfis fasteignina. Kærundur séu tilbúin að fjarlægja kalda reiðhjólageymslu við enda bílskýlisins breyti það niðurstöðu málsins. Þá muni kærundur óska eftir því að bílskúr sem áfastur sé íbúðarhúsinu verði hluti af íbúðarrými hússins.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Bent er á að deilt sé um tvær ákvarðanir byggingarfulltrúa, annars vegar ákvörðun, dags. 22. ágúst 2024, um að gera þinglýstum eigendum að fjarlægja mannvirkið og hins vegar ákvörðun byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025 um að leggja á dagsektir. Kæran sé dagsett 4. febrúar 2025 og ákvörðun byggingarfulltrúa varðandi kröfu um niðurrif sé frá 22. ágúst 2024 og ítrekuð þann 11. nóvember 2024. Því sé liðinn kærufrestur samkvæmt lögum nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála varðandi kröfu um að gera kærendum að fjarlægja bílskýlið liðinn, sama við hvora dagsetningu sé miðað.

Fjallað sé um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir í gr. 2.3.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, en þar segi m.a.: „Óheimilt er að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda sbr. 2.3.5. gr. og 2.3.6. gr.“ Ákvæði gr. 2.3.5. og 2.3.6. eigi ekki við og því sé bygging bílageymslu byggingarleyfisskyld framkvæmd.

Í gildi sé Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 en samkvæmt því sé Grundarland 22 í skilgreindri íbúðarbyggð. Á svæðinu sé einnig í gildi deiliskipulag fyrir einbýlishús í Fossvogshverfi, sam-



þykkt með breytingum 3. febrúar 2000. Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. október 2024, vegna fyrirspurnar kæranda sé rakið að samkvæmt deiliskipulagi sé bifreiðargeymsla í húsinu sjálfu eða áföst við það og a.m.k. eitt bifreiðarstæði sé á hverjum lóðarhluta. Við Grundarland 22 hafi verið byggð bifreiðargeymsla áföst húsi og því hafi heimild til bifreiðargeymslu verið fullnýtt. Hið umrædda bílskýli að Grundarlandi 22 sé bílageymsla og slík framkvæmd sé háð byggingarleyfi. Ekki hafi verið gefið út byggingarleyfi vegna hennar og samræmist hún jafnframt ekki gildandi skipulagi á svæðinu.

Í 2. mgr. 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki komi fram að ef byggingarframkvæmd sé 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 fjarlæggt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu sé heimilt að vinna slíkt verk á hans kostnað. Í 56. gr. laga nr. 160/2010 séu tilgreind þau þvingunarúrræði sem byggingarfulltrúi geti beitt til þess að koma á lögmætu ástandi. Í 2. mgr. ákvæðisins sé fjallað um heimild til að beita dagsektum til að knýja menn til þeirra verka sem þeir skulu hlutast til um samkvæmt lögunum og reglugerðum eða láta af ólögum atferli. Ekki verði því annað séð en að byggingarfulltrúi hafi haft heimild til þess að taka ákvörðun um að gera kærendum að fjarlægja bílageysluna þar sem hún sé óleyfisframkvæmd og taka ákvörðun um að leggja á dagsektir þar sem ekki hafði verið orðið við fyrri kröfu hans, en með því hafi byggingarfulltrúi verið að stuðla að því að komið væri á lögmætu ástandi.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Í fjölmörgum úrskurðum nefndarinnar hafi verið staðfestar ákvarðanir byggingarfulltrúa þar sem hann hafi annað hvort ekki aðhafst vegna óleyfisframkvæmda eða fallið frá dagsektum sem þegar hafi verið lagðar á. Í þeim öllum hafi einhver nágrenni leitað til byggingarfulltrúa, en þetta mál sé sérstakt þar sem samþykki allra nágrenna fyrir bílskýlinu sé til staðar. Þá sé hægt að brunaverja skýlið svo ekki sé eldhætta til staðar.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um lögmæti ákvarðana byggingarfulltrúans í Reykjavík um að krefjast niðurrifs bílskýlis að Grundarlandi 22 og álagningu dagsekta að fjárhæð 25.000 kr. fyrir hvern dag sem dregst að verða við kröfu hans.

Í 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er tilgreint að kærufrestur til nefndarinnar sé einn mánuður frá því að kæranda varð eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Í 28. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 er fjallað um áhrif þess ef kára berst að liðnum kærufresti. Ber þá samkvæmt 1. mgr. ákvæðisins að vísa kæru frá nema að afsakanlegt verði talið að kæran hafi ekki borist fyrr eða veigamiklar ástæður mæli með því að kæran verði tekin til efnismeðferðar. Ákvörðun byggingarfulltrúa um að fjarlægja skuli umdeilt bílskýli var tekin með bréfi til kæranda, dags. 22. ágúst 2024. Kæra í máli þessu barst úrskurðarnefndinni 4. febrúar 2025 og var kærufrestur vegna fyrrnefndrar ákvörðunar þá liðinn. Í kjölfar þess að ákvörðun byggingarfulltrúa barst kærendum var ákveðið að þeir myndu beina fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um breytingu á gildandi deiliskipulagi og yrði máli kæranda hjá byggingarfulltrúa frestað þar til niðurstaða lægi fyrir hjá skipulagsfulltrúa. Umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnarinnar lá fyrir 16. október 2024, en kærundur voru ósáttir við niðurstöðu hans og voru þeir í samskiptum við borgaryfirvöld vegna málsins þar til kára barst í máli þessu. Með hliðsjón af því þykir afsakanlegt að kæran hafi borist að liðnum kærufresti, sbr. 1. tl. 1. mgr. 28. gr. stjórnsýslulaga og verður málið því tekið til efnismeðferðar.

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki ber sveitarstjórn ábyrgð á að stjórnýsla og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði laganna og annast byggingarfulltrúi eftirlit með mannvirkjagerð er fellur undir 1. og 2. mgr. 9. gr. sömu laga. Í 9. gr. laganna er fjallað um byggingarleyfissskyldar framkvæmdir. Þar segir í 1. mgr. að óheimilt sé að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda. Samkvæmt skilgreiningu 13. tl. 3. gr. laganna telst til mannvirkja hvers konar jarðföst, manngerð smíð, svo sem m.a. hús og aðrar byggingar eða skýli. Í gr. 2.3.5. og 2.3.6. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru talin upp þau minni háttar mannvirki og framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi og byggingarheimild. Bílskýli líkt og reist hefur verið á lóðarluta kæranda fellur ekki þar undir.

Hlutverk byggingarfulltrúa hvers sveitarfélags er að hafa eftirlit með því að mannvirki og notkun þeirra sé í samræmi við útgefin leyfi og beita eftir atvikum þvingunarúrræðum, sbr. 55. og 56. gr. laga nr. 160/2010. Fjallað er um aðgerðir til að knýja fram úrbætur í 56. gr. laganna. Er þar m.a. tekið fram í 1. mgr. ákvæðisins að sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafi hætta eða það teljist skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða frágangur ekki samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum eða byggingarlýsingu, skuli gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sé það ekki gert er heimilt að beita dagsektum eða láta vinna verk á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna það, sbr. 2. og 3. mgr. nefnds lagaákvæðis.

Beiting þvingunarúrræða samkvæmt lögum um mannvirki verða að teljast til íþyngjandi ákvarðana sem háðar eru mati stjórnvalds hverju sinni. Tekið er fram í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að mannvirkjalögum að eðlilegt sé að slík ákvörðun sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Verði þeim fyrst og fremst beitt sé það mat viðkomandi stjórnvalds að gengið sé gegn almannahagsmunum þeim er búi að baki mannvirkjalögum og skipulagslögum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Við beitingu þvingunarúrræða eru stjórnvöld sem endranær bundin af meginreglum stjórnýsluréttarins, s.s. um jafnræði og andmælarétt.

Lóðin Grundarland 18–24 er á svæði þar sem í gildi er deiliskipulag Fossvogshverfis. Samkvæmt skilmálum skipulagsins um einbýlishús frá árinu 1999 skal bifreiðageymsla eða geymslur vera í húsunum sjálfum eða áföst við þau. Hin kærða ákvörðun var studd þeim rökum að umdeilt bílskýli hafi verið reist án byggingarleyfis, það standi utan byggingarreits samkvæmt gildandi deiliskipulagi og þá sé það staðsett innan við einn metra frá glugga íbúðarhúss að Grundarlandi 24 sem geti falið í sér sambrunahættu. Verða slík sjónarmið talin til þess sem eðlilegt er að líta til við mat á því hvort beitt verði þvingunarúrræðum skv. 55. og 56. gr. laga nr. 160/2010.

Í ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, var kærendum veittur 14 daga frestur til að andmæla kröfu byggingarfulltrúa um að fjarlægja skuli umdeilt bílskýli. Verður af gögnum málsins ráðið að kærendur komu að sjónarmiðum sínum og liggja fyrir margvísleg samskipti milli þeirra og starfsmanna borgaryfirvalda. Var þeim m.a. leiðbeint um að beina fyrirspurn til skipulagsfulltrúa svo bílskýlið yrði í samræmi við deiliskipulag. Málinu var frestað þar til afgreiðsla skipulagsfulltrúa lá fyrir og veitti byggingarfulltrúi kærendum einnig viðbótarfresti til þess að fjarlægja bílskýlið. Verður því að líta svo á að kærendur hafi notið andmælaréttar, sbr. 13. gr. stjórnýslulaga.

Kærendur vísa til þess að annar bílskúr standi í nálægri götu við sambærilegar aðstæður án þess að krafist sé niðurrifs á honum og því felist í umdeildri ákvörðun brot gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga. Af hálfu borgarinnar hefur verið bent á að ekki sé um sambærileg mál að ræða þar sem veitt hafi verið undanþága fyrir byggingu þess bílskúrs. Hann hafi verið byggður fyrir ríflega 30 árum og fyrir gildistöku skipulagsskilmála um einbýlishús í Fossvogshverfi. Er því ekki um að ræða sambærileg tilvik sem gætu falið í sér brot á jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar við afgreiðslu málsins.

Að því er meðalhóf varðar verður að líta til þess að hin kærða ákvörðun byggist á því að umdeilt bílskýli sé án byggingarleyfis og í andstöðu við gildandi skipulag. Var kærendum leiðbeint um að senda fyrirspurn til skipulagsfulltrúa þar sem afmarkaður yrði byggingarreitur fyrir bílskýlið. Í ljósi þess að skipulagsfulltrúi tók neikvætt í fyrirspurn kærenda verður ekki séð að önnur og vægari úrræði hafi verið möguleg í máli þessu.

Kærendur benda einnig á að skort hafi á rökstuðning í skilningi 21. gr. stjórnsýslulaga um hvort skilmálar skipulags hverfisins geti átt við um fasteign þeirra. Eiga kærendur þar við afgreiðslu skipulagsfulltrúa á fyrirspurn þeirra. Í máli þessu eru kærðar ákvarðanir byggingarfulltrúa um þvingunarúrræði og sætir afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurn kærenda ekki sérstakri endurskoðun. Verður því ekki tekin afstaða til þess hvort brotið hafi verið gegn 21. gr. stjórnsýslulaga í nefndu svari eða umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar kærenda sem felur ekki í sér loka-ákvörðun sem borin verður undir úrskurðarnefndina, sbr. 26. gr. stjórnsýslulaga.

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.

Með bráðabirgðaúrskurði uppkveðnum 24. febrúar 2025 frestaði úrskurðarnefndin réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar um álagningu dagsekta og falla því niður dagsektir sem kunna að hafa verið lagðar á til og með uppkvaðningu þessa úrskurðar, sbr. 2. mgr. 29. gr. stjórnsýslulaga.



### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfum kærenda um að felldar verði úr gildi ákvarðanir byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 22. ágúst 2024 um að krefjast þess að kærendur fjarlægi bílskýli á lóð þeirra að Grundarlandi 22 og frá 23. janúar 2025 um álagningu dagsekta að fjárhæð 25.000 kr.

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)