



Tilkynning: Tilkynning um kæru nr_ 62_2024_ stjórnvald_

Búið til	13.6.2024 10:51:18
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Sent	13.6.2024 10:51:18
Tilheyrir	USK24060187 - Rofabær 43-47 - tilkynning um kæru 62/2024

Efni

Tilkynning: Tilkynning um kæru nr_ 62_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

Sent	13.6.2024 10:51:18	Staða	Tilkynning
Eigandi	Ásdís Baldursdóttir	Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	
Til	 USKrad@reykjavik.is

Innihald

Tilkynning um - Rofabær 43-47 - tilkynning um kæru 62/2024

[Click here to open record](#)

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

12.6.2024 16:07

1. Kærandi/kærendur

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

Fullt nafn	Birgir Guðmundsson
Kennitala	[REDACTED]
Heimilisfang	Rofabær 47
Póstnúmer	110
Staður	Reykjavík
Sími	[REDACTED]
Netfang	[REDACTED]

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

2. Umboðsmaður kæranda/kærenda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

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

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

Efni kærunnar

: Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 14. maí s.l. Kærð er sú ákvörðun að heimila að sett verði í stað steyptra svalahandriða glerhandrið og klæðningu á suðurhlíð.

Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun Byggigangarfulltrúi Reykjavíkur

Dagsetning ákvörðunar 14.05.2024

Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

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

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

Þess er krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar.

5. Hagsmunir kæranda/kærenda

Hvaða áhrif hefur hin kærða ákvörðun á hagsmuni kæranda/kærenda?

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

Hagsmunir mínir eru lögvarðir og á það bæði við sem einstakling og hluti af almenningi. Gengið hefur verið á rétt minn. nægjanlegra hagsmuna að gæta.

6. Kærufrestur

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

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

Á heimasíðu Reykjavíkurborgar þann 24. maí s.l., þegar fundargerð Byggingarfulltrúa var birt.

7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

Rofabær 47 er einn stigangur í þriggja hæða fjöleignarhúsi og er matshluti 3 af 13 matshlutum.

Með því að brjóta steipt svalahandrið og setja í stað þeirra glerhandrið er ásýnd hússins og byggingarstíl raskað.

Breytingin er afgerandi og brýtur í bága við ríkjandi stíl hússins. Með klæðningu er ásýnd hússins svo gjörbreytt.

Samkvæmt 10. gr. laga um mannvirki skulu með umsókn um byggingarleyfi fylgja hönnunar-gögn og önnur nauðsynleg gögn, þ.m.t. samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Ytra byrði hússins, sem hið kærða leyfi lýtur m.a. að, er í sameign eigenda þess skv. 8. gr., sbr. 6. gr., laga um fjöleignarhús, og þarf því að liggja fyrir samþykki meðeigenda fyrir breytingum á slíkri sameign.

Samkvæmt 8. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, sbr. 6. gr. laganna, telst allt ytra byrði húss í sameign allra eigenda fjöleignarhússins. Verður sameign ekki ráðstafað með samningi nema allir eigendur séu því samþykkir skv. 19. gr. laganna og sama gildir um verulegar breytingar á sameign eða hagnýtingu hennar. Í 30. gr. greindra laga segir að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða, sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþyktri teikningu, þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti húss.

Með vísan í 10. gr. laga um mannvirki þá liggur ekki fyrir samþykki allra og því bera að fella samþykkt byggingarfulltrúa Reykjavíkur úr gildi

Í gildandi skipulagi er hverfisSKIPULAG fyrir Árbæ. Tveir skilmálaliðir gildandi hverfisSKIPULAGS taka sérstaklega á þeim atriðum sem sótt var um. Skilmálaliður um svalir og svalalokanir og skilmálaliður um útlitsbreytingar og viðhald. Í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 13. júlí 2023, sem lögð var fram á fundi byggingarfulltrúa þann 18. júlí 2023, er bæði klæðningu og glersvölum hafnað, enda brjóta þessar útlitsbreytingar í bága við gildandi skipulag.

Á fundi byggingarfulltrúa Reykjavíkur þann 14. maí er svo veitt leyfi að virðist með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 26. apríl 2024. Í umsögninni er fallist á breytingarnar með vísan í fordæmi. Vísan í fordæmi getur ekki skapað lögmætar væntingar þess efnis að farið sé gegn lögum, óháð því hvort slíkt hafi viðgengist áður.

Framkvæmdir eiga að vera í samræmi við mannvirkja- og skipulagslög og því ber að fella samþykkt byggingarfulltrúa Reykjavíkur frá 14. maí 2024 úr gildi.

8. Forsaga

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

Nei

9. Fylgiskjalalisti

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

Lýsing skjals 1. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. júlí 2023.

Númer skjals: 1

Fylgiskjal Umsögn skipulagsfulltrúa, 13.07.2024Rofabær 47 13.07.2023.pdf

9. Fylgiskjalalisti²

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

Lýsing skjals	2. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. apríl 2024.
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	Umsögn skipulagsfulltrúa, 26.04.2024 Rofabær 47_0.pdf

9. Fylgiskjalalisti³

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

Lýsing skjals	Kæran
Númer skjals:	3
Fylgiskjal	Úrskurðarnefnd umhverfis 12.06.2024 docx.pdf

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Borgartúni 21, Höfðaborg,

105 Reykjavík

Kærandi: Birgir Guðmundsson, Rofabæ 47,, 110, Reykjavík. Kærandi er eigandi að íbúð í Rofabæ 47, 110, Reykjavík. Fastanúmer íbúðar er 204-5288. Rofabær 47 er einn stigangur í þriggja hæða fjöleignarhúsi og er matshluti 3 af 13 matshlutum.

Umboðsmaður kæranda: Á ekki við.

Kærufni: Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 14. maí s.l. Kærð er sú ákvörðun að heimila að sett verði í stað steyptra svalahandriða glerhandrið og klæðningu á suðurhlíð.

Kröfugerð: Þess er krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar.

Hagsmunir. Hagsmunir mínir eru lögvarðir og á það bæði við sem einstakling og hluti af almenningi. Gengið hefur verið á rétt minn. nægjanlegra hagsmuna að gæta

Kærufrestur: Á heimasíðu Reykjavíkurborgar þann 24. maí s.l., þegar fundargerð Byggingarfulltrúa var birt.

Rökstuðningur fyrir kæru: Rofabær 47 er einn stigangur í þriggja hæða fjöleignarhúsi og er matshluti 3 af 13 matshlutum.

Með því að brjóta steyppt svalahandrið og setja í stað þeirra glerhandrið er ásýnd hússins og byggingarstíl raskað. Breytingin er afgerandi og brýtur í bága við ríkjandi stíl hússins. Með klæðningu er ásýnd hússins svo gjörbreytt.

Samkvæmt 10. gr. laga um mannvirki skulu með umsókn um byggingarleyfi fylgja hönnunargögn og önnur nauðsynleg gögn, þ.m.t. samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Ytra byrði hússins, sem hið kærða leyfi lýtur m.a. að, er í sameign eigenda þess skv. 8. gr., sbr. 6. gr., laga um fjöleignarhús, og þarf því að liggja fyrir samþykki meðeigenda fyrir breytingum á slíkri sameign.

Samkvæmt 8. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, sbr. 6. gr. laganna, telst allt ytra byrði húss í sameign allra eigenda fjöleignarhússins. Verður sameign ekki ráðstafað með samningi nema allir eigendur séu því samþykki skv. 19. gr. laganna og sama gildir um verulegar breytingar á sameign eða hagnýtingu hennar. Í 30. gr. greindra laga segir að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða, sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu, þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti húss.

Með vísan í 10. gr. laga um mannvirki þá liggur ekki fyrir samþykki allra og því bera að fella samþykkt byggingarfulltrúa Reykjavíkur úr gildi

Í gildandi skipulagi er hverfisskipulag fyrir Árbæ. Tveir skilmálaliðir gildandi hverfisskipulags taka sérstaklega á þeim atriðum sem sótt var um. Skilmálaliður um svalir og svalalokanir og skilmálaliður um útlitsbreytingar og viðhald. Í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 13. júlí 2023, sem lögð var

fram á fundi byggingarfulltrúa þann 18. júlí 2023, er bæði klæðningu og glersvölum hafnað, enda brjóta þessar útlitsbreytinga í bága við gildandi skipulag.

Á fundi byggingarfulltrúa Reykjavíkur þann 14. maí er svo veitt leyfi að virðist með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 26. apríl 2024. Í umsögninni er fallist á breytingarnar með vísan í fordæmi. Vísan í fordæmi getur ekki skapað lögmætar væntingar þess efnis að farið sé gegn lögum, óháð því hvort slíkt hafi viðgengist áður.

Framkvæmdir eiga að vera í samræmi við mannvirkja- og skipulagslög og því ber að fella samþykkt byggingarfulltrúa Reykjavíkur frá 14. maí 2024 úr gildi.

Áskilin er réttur til að koma að frekari rökstuðningi og gögnum.

Virðingarfyllt,

Birgir Guðmundsson,
Rofabæ 47, 110, Reykjavík
Sími: [REDACTED]
Netfang: [REDACTED]

Fylgiskjöl:

1. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. júlí 2023.
2. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. apríl 2024.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 62/2024, kæra Birgis Guðmundssonar, Rofabæ 47, dags. 12. júní 2024

Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa frá 14. maí sl. að heimila að sett verði í stað steyptra svalahandriða glerhandrið á Rofabæ 43-47.

Umsögn þessi tekur aðeins til framkominnar stöðvunarkröfu/kröfu um frestun réttaráhrifa. Umsögn er lýtur að efnisatriðum málsins verður skilað síðar til nefndarinnar í samræmi við veittan frest.

Málavextir

Umsækjandi, Húsfélagið Rofabæ 43-47, sótti um leyfi til að klæða suðurhlið og setja létt svalahandrið í stað steyptra á húsin nr. 43, 45 og 47 við Rofabæ (fskj. 1). Með umsókninni fylgdi byggingarlýsing (fskj. 2).

Umsóknin var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 14. maí 2024. Umsagnir skipulagsfulltrúa, dags. 13. júlí 2023 og 26. apríl 2024, voru á meðal málgagna.

Samkvæmt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 26. apríl 2024, er heimilt að klæða húsið ef ástand þess er metið sem svo að ekki sé möguleiki á að gera við skemmdir þess. Jafnframt er heimilt að setja upp þau svalahandrið sem sótt er um.

Umsækjandi fékk Verksýn til að vinna ástandsskýrslu fyrir sig í júní 2016 (fskj. 3). Samkvæmt skýrslunni er ástand útveggja suðurhliðar metið slæmt. Víða eru sýnileg einkenni frostskemda í steinsteypunni, en þau eru t.d. sprungunet á veggflötum, sér í lagi nálægt úthornum steinsteyptra veggja og undir gluggum. Einnig er nokkuð um aðrar skemmdir eins og t.d. sprungur eftir hæðaskilum og út frá gluggahornum.

Þá eru mjög miklar steypuskemmdir í köldum steiptum flötum eins og svalagólfum, svalahandriðum og stoðveggjum sem skilja að svalir íbúða á suðurhlið. Í steinsteypu svalagólfa eru greinileg ummerki steypuskemda sem sjást á útfellingum úr svalaloftum ásamt sprungum o.fl. Þá hafa svalagólf sigið við frambrún sem bendir til að styrkur steinsteypu sé orðin lítill. Má segja að öll svalaloft beri merki alvarlegra steypuskemda. Samskonar skemmdir sjást í steiptum svalahandriðum og veggjum milli svala sem lýsa sér í sprunguneti sem sjá má á veggflötunum ef í þá er rýnt.

Ástand stálhandriða á svölum er metið lélegt og þau úr lagi gengin. Sum handrið hafa bognað út að ofan vegna þyngsla steyptra hluta handriðanna sem hafa sigið.



Í skýrslu Verksýnar er m.a. lagt til að suður- og vesturhliðar hússins verði klæddar með sléttri áklæðningu, á hefðbundið undirkerfi úr áli og með 50 mm harðpressaðri einangrun undir. Lagt er til að gert verði við helstu skemmdir á útveggjum með múrviðgerðarefnum eða öðrum þéttiefnum áður en veggir verða klæddir. Jafnframt er lagt til að svalahandrið verði endurnýjuð þannig að í stað steyptra handriða með stálvirki komi létt svalahandrið klædd með litaðri klæðningu (tillaga 1 á bls. 4 og 5).

Á aðalfundi Húsfélagsins Rofabæ 43-47, sem haldinn var 27. mars 2023, var mætt fyrir 13 af 24 eignarhlutum hússins. Samkvæmt fundargerð var borin upp tillaga um að ganga að tilboði lægstbjóðanda í framkvæmdatillögu 1 þar sem 12 atkvæði voru samþykkt tillögunni en 1 var á móti.

Á fundinum var tillaga um að taka lægsta boði í framkvæmdir við viðhald og endurbætur á húsinu borin upp til atkvæðagreiðslu. Tillagan var samþykkt með 12 atkvæðum á 1 á móti. Með yfir 50% eigenda mættir, miðað við hlutdeild í húsi og fjölda íbúða og meira en 2/3 fundarmanna samþykkir tillögunni taldi fundurinn samþykkið löglegt (fskj. 4).

Samkvæmt ástandsskýrslu Verksýnar felur viðgerðartillaga 1 í sér að svalahandrið verði endurnýjuð þannig að í stað steyptra handriða með stálvirki komi létt svalahandrið klædd með litaðri klæðningu. Tillaga 2 gengur jafn langt hvað varðar svalahandriðin. Áætlaður kostnaður við tillögu 1 er 97,5 milljónir en 92,7 mkr. við tillögu 2. Mismunur á áætluðum kostnaði milli tillagna 1 og 2 er því óverulegur.

Framkvæmdir við að klæða suðurhlið hússins er lokið og öðrum framkvæmdum að mestu leyti lokið fyrir utan framkvæmdir við svalahandriðin sem er ólokið.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Reykjavík mótmælir kröfum kæranda og gerir þær kröfur að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 14. maí sl. verði staðfest. Þá eru gerðar kröfur um að áframhaldandi framkvæmdir verði heimilaðar.

Reykjavíkurborg telur að ekki sé ástæðu til að stöðva framkvæmdir þar sem ákvörðun byggingarfulltrúa frá 14. maí sl. standist þær kröfur sem gerðar séu til útgáfu byggingarleyfa í lögum nr. 160/2010 um mannvirki. Ber því að hafna öllum kröfum kæranda.

Reykjavíkurborg bendir á að í 41. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, er að finna reglur um töku ákvarðana og samkvæmt 9. tölul. B liðar þarf samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, sé um að ræða endurbætur, breytingar og nýjungar sem ganga verulega lengra og séu verulega dýrari og umfangsmeiri en venjulegt og nauðsynlegt viðhald. Undir D lið 41. gr. falla allar aðrar ákvarðanir en greinir í liðum A-C og nægir þá samþykki einfalds meirihluta eigenda miðað við hlutfallstöður á löglega boðuðum húsfundi.



Í þessu samhengi bendir Reykjavíkurborg á að í 1. mgr. 42. gr. laga um fjöleignarhús segir að húsfundur geti tekið ákvarðanir samkvæmt C, D og E liðum 41. gr. án tillits til fundarsóknar, enda sé hann löglega boðaður og haldinn. Í 2. mgr. sömu greinar segir að sé um að ræða ákvarðanir sem falli undir B lið 41. gr. þá verði að minnsta kosti helmingur eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, að vera á fundi og tilskilinn meirihluti þeirra að greiða atkvæði með tillögu. Í ljósi þess að meira en helmingur eigenda mætti á aðalfund húsfélagsins þann 27. mars 2023 og 2/3 greiddu atkvæði með tillögunni voru skilyrði laganna uppfyllt.

Reykjavíkurborg telur að fyrrgreind tillaga á aðalfundi húsfélagsins hafi þurft samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, á löglega boðuðum húsfundi, sbr. 9. tölul. B liðar 41. gr. laga um fjöleignarhús. Að mati Reykjavíkurborgar hlaut tillagan því nægilega mörg atkvæði til að teljast samþykkt.

Eins og komið hefur fram lá umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 26. apríl 2024, til grundvallar ákvörðun byggingarfulltrúa. Samkvæmt téðri umsögn er heimilt að klæða húsið ef ástand þess er metið sem svo að ekki sé möguleiki á að gera við skemmdir þess. Þá er heimilt að setja upp þau svalahandrið sem sótt er um. Reykjavíkurborg byggir á því að ástand steyptra svalahandriða hafi verið mjög slæmt og því hafi verið nauðsynlegt að fjarlægja þau og setja ný í staðinn. Þá hafi verið nauðsynlegt að klæða suðurhlið hússins með sléttri áklæðningu og gera við helstu skemmdir á útveggjum með múrviðgerðarefnum eða öðrum þéttiefnum áður en veggir voru klæddir. Framangreint fær stoð í fyrrgreindri ástandsskýrslu Verksýnar frá júní 2016.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds telur Reykjavíkurborg ekkert fram komið sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa, dags. 14. maí sl., um að heimila að sett verði í stað steyptra svalahandriða glerhandrið og klæðningu á suðurhlið hússins að Rofabæ 43-47. Þá telur Reykjavíkurborg ekki ríkar ástæður eða veigamikil rök fyrir ákvörðun um stöðvun framkvæmda, líkt og áskilið er í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2010 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og 29. gr. stjórnslulaga. Ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kærenda 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.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að koma að frekari rökstuðningi og gögnum í umsögn sem send verður nefndinni í samræmi við veittan frest.



Reykjavíkurborg

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Auðun Helgason,
deildarstjóri lögfræðideildar,
Skrifstofu stjórnsýslu og gæða

Fylgigögn:

1. Umsókn um byggingarleyfi
2. Byggingarlýsing
3. Ástandsskýrsla, júní 2016
4. Fundargerð, dags. 27. mars 2023



Árið 2024, mánudaginn 12. ágúst, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Halldóra Vífilsdóttir arkitekt og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 62/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. maí 2024 um að samþykkja byggingaráform vegna klæðningar á suðurhlið fjöleignarhússins að Rofabæ 43–47 og fyrir breyttri gerð svalahandriða.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 7. júní 2024, kærir Birgir Guðmundsson, Rofabæ 47, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. maí 2024 að samþykkja umsókn um byggingarleyfi vegna klæðningar á suðurhlið fjöleignarhússins að Rofabæ 43–47 og fyrir breyttri gerð svalahandriða. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar. Er því ekki tilefni til að taka afstöðu til stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 26. júní 2024.

Málavextir: Húsfélag Rofabæjar 43–47 hefur í hyggju að fara í viðhaldsframkvæmdir utanhúss og liggur fyrir ástandsskýrsla ráðgjafaraðila á sviði viðhalds- og endurbóta frá árinu 2016 þar sem lagðar eru til endurbætur. Á aðalfundi húsfélagsins 27. mars 2023 var samþykkt að taka tilboði í framkvæmdir sem fólu m.a. í sér að allar svalir á suðurhlið hússins yrðu brotnar niður og byggðar upp með léttum handriðum úr áli og gleri í stað steyptra handriða. Hinn 17. maí s.á. var sótt um byggingarleyfi fyrir þessum framkvæmdum. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 13. júní 2023 var umsókninni vísað til skipulagsfulltrúa til grenndarkynningar, sem á afgreiðslufundi sínum, dags. 15. s.m., vísaði erindinu til umsagnar verkefnisstjóra hjá embættinu. Það var tekið fyrir að nýju á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa, 13. júlí s.á., sem í umsögn sinni vísaði í skilmála gildandi hverfisskipulags frá árinu 2019 þar sem kveðið væri á um að við allar útlitsbreytingar og viðhald skyldi leitast við að halda í upprunalegan byggingarstíl og vernda sérkenni húsa og að þær skyldu falla vel að viðkomandi húsi hvað varði byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang. Var þá tekið fram að með því að brjóta steyptr svalahandrið og setja í stað þeirra glerhandrið, líkt og sýnt væri á uppdráttum sem hefðu fylgt byggingarleyfisumsókn yrði ásýnd og byggingarstíl hússins raskað. Þá hefðu ekki verið færð fyrir því rök að nauðsynlegt væri að klæða suðurhlið hússins með álklæðningu.

Hinn 27. júlí 2023 var erindið ásamt bréfi stjórnar húsfélagsins lagt fram að nýju á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa og því vísað til umsagnar verkefnisstjóra hjá embættinu. Var erindið ekki tekið aftur fyrir á afgreiðslufundi fyrir en 26. apríl 2024 þar sem umsögn skipulagsfulltrúa frá þeim sama degi var samþykkt, en fyrir liggur að húsfélagið átti í millitíðinni í viðræðum við borgaryfirvöld. Í greindri umsögn skipulagsfulltrúa kom fram að samskonar lausn á klæðningu og svalahandriðum hefði verið samþykkt árið 2021 fyrir fjölbýlishúsið

Hraunbæ 96–100. Þá var greint frá því að framkvæmdum við klæðningu væri lokið og að eldri svalahandrið hefðu verið brotin niður. Í ljósi aðstæðna og forsögu málsins var lagt til að umsókn um breytingar á svölum yrði samþykkt. Var niðurstaðan sú að heimilt væri að setja upp þau svalahandrið sem sótt hefði verið um auk þess sem heimilt væri að klæða húsið ef ástand þess væri metið sem svo að ekki væri möguleiki á að gera við skemmdir þess.

Málið var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 14. maí 2024 þar sem byggingaráformin voru samþykkt.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda, sem er íbúðareigandi í fjölbýlishúsinu, er byggt á því að með hinum umdeildu byggingaráformum sé ásýnd og byggingarstíl hússins raskað. Áformin brjóti í bága við gildandi hverfisskipulag en skipulagsfulltrúinn í Reykjavík hafi í umsögn sinni, dags. 26. apríl 2024, fallist á breytingarnar með vísan til fordæmis sem geti ekki skapað lög-mætar væntingar þess efnis að farið sé gegn lögum. Þá hafi samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús ekki fylgt umsókn um byggingarleyfi líkt og áskilið sé í 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Samkvæmt lögum um fjöleignarhús sé um sameign að ræða sem verði ekki ráðstafað með samningi nema allir eigendur séu því samþykkir og eigi hið sama við um verulegar breytingar á sameign eða hagnýtingu hennar, sbr. 19. gr. laganna. Varðandi byggingu, endurbætur eða framkvæmdir, sem feli í sér verulega breytingu á sameign sem ekki hefði verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþyktri teikningu segi í 30. gr. sömu laga að ekki verði í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er byggt á því að ástand steyptra svalahandriða hafi verið orðið mjög slæmt og því hafi verið nauðsynlegt að fjarlægja þau og setja ný. Þá hafi verið nauðsynlegt að klæða suðurhlið hússins með sléttri álklæðningu og gera við helstu skemmdir á útveggjum með múrviðgerðarefnum eða öðrum þéttiefnum áður en veggir yrðu klæddir.

Samkvæmt ástandsskýrslu sem unnin hafi verið fyrir húsfélagið árið 2016, hefði ástand útveggja suðurhliðar verið slæmt. Víða væru sýnileg einkenni frostsKemmda í steypu og nokkuð um aðrar skemmdir. Mjög miklar steypuskemmdir væru í köldum steypum flötum eins og svalagólfum, svalahandriðum og stoðveggjum sem skilji svalir íbúða á suðurhlið. Á svalagólfum væru greinileg ummerki steypuskemmda sem sæjust á útfellingum úr svalaloftum ásamt sprungum o. fl. Þá hefðu svalagólf sikið við frambrún sem benti til þess að styrkur steinsteypu væri lítill. Mætti segja að öll svalaloft bæru merki alvarlegra steypuskemmda. Ástand stálhandriða á svölum hefði verið metið lélegt og sum þeirra hefðu bagnað út að ofan vegna þyngdar steyptra hluta handriðanna sem hefðu sikið. Í skýrslunni hefði verið lagt til að klæða suður- og vesturhliðar hússins með sléttri álklæðningu og að áður yrði gert við helstu skemmdir á útveggjum. Jafnframt hefði verið lagt til að svalahandrið yrðu endurnýjuð þannig að í stað steyptra handriða með stálvirki kæmu létt svalahandrið klædd með litaðri klæðningu.

Á aðalfundi húsfélagsins Rofabæjar 43–47 hinn 27. mars 2023 hefðu 12 viðstaddra samþykkt að ganga að tilboði vegna hinna umdeildu byggingaráforma en tveir verið því mótfallnir. Samkvæmt 9. tl. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þurfi samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, sé um að ræða endurbætur, breytingar og nýjungar sem ganga verulega lengra og séu verulega dýrari og umfangsmeiri en venjulegt viðhald. Allar ákvarðanir sem ekki eiga undir liði A-C-liði falli undir D-lið sama ákvæðis og nægi því samþykki einfalds meirihluta eigenda miðað við hlutfallstölur á löglega boðuðum

húsfundi. Í 1. mgr. 42. gr. laganna segi að húsfundur geti tekið ákvarðanir samkvæmt C-, D- og E-lið 41. gr. án tillits til fundarsóknar, enda sé hann löglega boðaður og haldinn. Í 2. mgr. sömu lagagreinar segi að sé um að ræða ákvarðanir sem falli undir B-lið 41. gr. verði a.m.k. helmingur eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, að vera á fundi og tilskilinn meirihluti þeirra að greiða atkvæði með tillögu. Þar sem yfir helmingur eigenda hafi mætt á aðalfundinn og 2/3 af þeim greitt atkvæði með tillögunni væru skilyrði laganna uppfyllt.

Athugasemdir leyfishafa: Af hálfu húsfélagsins er vísað til þess að löglega boðaður húsfundur hafi verið haldinn 27. mars 2023 þar sem tekin hefði verið ákvörðun um að ráðast í framkvæmdir á suðurhlið hússins og taka tilboði lægstbjóðanda. Fyrir hefði legið ástandsskýrsla frá árinu 2016 en ástandi hússins hafi frá þeirri úttekt aðeins hrakað. Hvorki kærandi né móðir hans, sem þá hefði einnig verið skráður eigandi íbúðar kæranda, hefðu mætt á húsfundinn.

Fyrirhugaðar viðgerðir falli ekki undir A-lið 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og samþykki allra eigenda því ekki nauðsynlegt. Útilokað sé að heimfæra þær viðgerðir og endurbætur sem ráðist hafi verið í á suðurhlið hússins sem verulega breytingu á sameign eða útliti hússins. Nægi þá ótvírætt samþykki einfalds meirihluta eigenda.

Lögum nr. 26/1994 sé meðal annars ætlað að tryggja að enginn sé beittur órétti, sviptur eignaráðum sínum eða beittur þvingunum. Þeim sé með sama hætti ætlað að tryggja að enginn einn geti komið í veg fyrir að eignir annarra fari forgörðum, svo sem með því að hindra eðlilegt og nauðsynlegt viðhald eða stöðva hagkvæmar, viðhaldslitlar og nýttiskulegar breytingar á húsi sem ekki breyta útliti hússins sérstaklega. Fyrir hafi legið úttekt ráðgjafafyrirtækisins Verksýnar þess efnis að steypuviðgerðir á suðurhlið hússins myndu ekki koma að gagni til að gera við skemmdir á húsinu og að klæðning væri því nauðsynleg. Þá sé framkvæmdum við klæðningu hússins að mestu lokið.

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.

Úrskurðarnefndinni til ráðuneytis í máli þessu var Karl Georg Ragnarsson byggingar-
tæknifræðingur og matsmaður.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. maí 2024 að samþykkja byggingaráform vegna klæðningar og svalahandriða á fjöleignarhúsinu að Rofabæ 43–47. Felast áformin í því að ráðast í viðhaldsframkvæmdir á suðurhlið hússins sem var steinsteypt, sléttþússuð og máluð, þannig að verði klædd með sléttri áklæðningu. Þá verði í stað steyptra handriða sett létt glerhandrið á svalir enda hafi steyptr handrið að hluta til bagnað út að ofan vegna þyngdar, svo sem það var orðað í umsögn byggingaryfirvalda Reykjavíkurborgar. Leyfishafi hefur upplýst úrskurðarnefndina um að hann hafi stöðvað framkvæmdir við svalir á meðan málið er til úrlausnar fyrir nefndinni en klæðningu suðurhliðar hússins er þegar lokið.

Í 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er gerð krafa um að með byggingarleyfisumsókn fylgi nauðsynleg gögn, þ.m.t. eftir atvikum samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Umsókn um byggingarleyfi í máli þessu fylgdi afrit af fundargerð

aðalfundar húsfélagsins sem haldinn var 27. mars 2023. Í fundargerðinni kemur fram að á fundinn hafi mætt eigendur 13 íbúða af 24 með 56,6% eignarhluta hússins og að þar hafi verið gerð tillaga um að taka lægsta tilboði sem hefði verið samþykkt af 12 eigendum en einn verið á móti.

Samkvæmt 9. tl. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994 þarf samþykki 2/3 eigenda, miðað við fjölda og eignarhluta, við ákvarðanatöku um endurbætur, breytingar og nýjungar sem ganga verulega lengra og eru verulega dýrari og umfangsmeiri en venjulegt og nauðsynlegt viðhald. Ekki verður annað séð en að þær framkvæmdir sem hér um ræðir feli í sér nauðsynlegt viðhald á ytra byrði hússins. Verður að telja þær framkvæmdir sem fela í sér breytingu á útliti hússins með klæðningu þess og breyttu útliti svala ganga lengra en venjulegt og nauðsynlegt viðhald. Krefjast framkvæmdirnar því að lágmarki samþykkis 2/3 eigenda miðað við fjölda og eignarhluta. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum uppfyllti fundarsókn skilyrði 2. mgr. 42. gr. laga nr. 26/1994 og voru framkvæmdirnar samþykktar af 2/3 hluta eigenda. Kemur þá næst til skoðunar hvort önnur ákvæði laga nr. 26/1994 geri ríkari kröfur til samþykkis fyrir framkvæmdunum.

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

Kærunefnd húsamála hefur látið í té álit sitt á því hvort sú breyting á svölum sem samþykkt var á húsfundi 27. mars 2023 teljist veruleg í skilningi 30. gr. laga um fjöleignarhús. Í álitinu frá 5. febrúar 2024 í máli nr. 38/2023 taldi kærunefndin að svo væri ekki með hliðsjón af fyrirbyggjandi myndum sem sýndu bágborið ástand svalanna og að ekki yrði annað ráðið en að stærð og lögun þeirra héldi sér þrátt fyrir að breyting yrði á því efni sem notað væri á framhliðar þeirra.

Í máli þessu er um það að ræða að ein hlið hússins að Rofabæ 43–47 hefur þegar verið klædd með svokallaðri steniklæðningu og þá hafa sambyggð hús á sameiginlegri lóð sum hver verið klædd með ólíkum steni- og álklæðningum. Með hliðsjón af þessum staðháttum og því að húsið hefur þegar verið klætt að hluta, verða hin umdeildu byggingaráform ekki talin fela í sér verulegar breytingar á útliti hússins samkvæmt 1. mgr. 30. gr. fjöleignarhúsalaga og því hafi samþykki 2/3 hluta eigenda samkvæmt 2. mgr. lagaákvæðisins verið fullnægjandi. Er og haft í huga að ekki verður breyting á formi eða stærð svala hússins. Þá verður ekki ráðið að klæðning suðurhliðar þess hafi verulega breytingu í för með sér í skilningi ákvæðisins enda klæðningin slétt og ljós að lit, líkt og við átti um útvegginn eins og hann var áður. Umsókn um byggingarleyfi fylgdi því nauðsynlegt samþykki meðeigenda samkvæmt 2. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994, sbr. 3. tl. B-liðar 1. mgr. 41. gr. og 2. mgr. 42. gr. þeirra. Vegna tilvísunar kæranda til 19. gr. laga um fjöleignarhús verður bent á að greinin varðar einkum ákvarðanir er snerta ráðstöfun eigna- og afnotaréttar sameigenda á sameign og er því ekki af þýðingu í máli þessu.

Í 3. málsl. 2. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki kemur fram að ef mannvirki er háð byggingarleyfi byggingarfulltrúa skuli hann leita umsagnar skipulagsfulltrúa leiki vafi á að framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins og var það gert í máli þessu. Þá verða byggingaráform aðeins samþykkt og gefið út byggingarleyfi ef fyrirhuguð framkvæmd er í samræmi við skipulagsáætlanir viðkomandi svæðis, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laganna.

Á svæðinu er í gildi hverfisSKIPULAG fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, ásamt leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 5. nóvember 2019. Í Byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur frá árinu 2017, sem unnin var í tengslum við gerð hverfisSKIPULAGSINS, kemur m.a. fram að skipulag hverfisins sé byggt á þeirri hugmynd að mynda skjólvegg með fjölbýlishúsum, þar sem land beri hæst í norðri, fyrir lægri byggð fyrir sunnan. Fjölbýlishúsin eru á þremur til fjórum hæðum og komið fyrir með þeim hætti að góðir garðar, opin svæði og leikvellir eru á milli þeirra að sunnanverðu en bílastæði að norðanverðu. Fjöleignarhúsið að Rofabæ 43–47 er eitt þessara húsa. Suðurhlið þess snýr að Rofabæ og norðurhliðin að sameiginlegum garði húsa á lóðinni, en einnig eru á lóðinni hús að Hraunbæ 176–198.

Í hverfisSKIPULAGINU er lóðin innan skilmálaeiningar 7.2.11, Hraunbær og Rofabær. Þar segir um útlitsbreytingar og viðhald að taka skuli tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum. Þá segir þar um svalir og svalalokanir að þær séu heimilar, enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varði byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang. Hönnun og útfærsla skuli vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða. Um framangreint, þ.e. útlitsbreytingar, viðhald og svalir, er nánar vísað til leiðbeininga hverfisSKIPULAGS.

Í leiðbeiningum um svalir og útlitsbreytingar kemur m.a. fram að útlitsbreytingar og viðbætur við hús eigi að taka mið af byggingarstíl þess og leitast skuli við að halda í upphafleg sérkenni. Við endurbætur og breytingar þurfi að miða við upprunalegt efnisval húsa og aðliggjandi byggðar. Allur frágangur, svo sem við glugga, þakkant/þakrennur og svalir, ætti einnig að miðast við upprunalega gerð, upprunaleg hlutföll og byggingarstíl hússins. Á sama stað í leiðbeiningunum segir að almennt sé ekki heimilt að klæða hús að utan nema sýnt hafi verið fram á nauðsyn þess með óyggjandi hætti. Á húsum þar sem engin verndarákvæði séu í gildi þurfi að skoða hvort klæðning sé eina færa leiðin og hún valin með það í huga að hún rýri ekki heildarásýnd hússins. Æskilegt sé að helstu stíleinkennum sé haldið og að klæðning sé jafnvel takmörkuð við ákveðnar hliðar. Þá er tekið fram að þegar svalir séu byggðar, þeim breytt eða farið í aðrar breytingar á ytra útliti húsa sé mikilvægt að raska ekki sérkennum byggingarinnar. Í þeim tilfellum þar sem svalir eru fyrir á húsi sé best að nota sama útlit og sama efni og útfærslu og fyrir er.

Samkvæmt þessu skal við útlitsbreytingar og viðhald húsa í Árbæjarhverfi taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum. Þegar svalir eru byggðar, þeim breytt eða farið í aðrar breytingar á ytra útliti húsa er kveðið á um mikilvægi þess að raska ekki sérkennum bygginga. Í leiðbeiningum er tekið fram að almennt sé ekki heimilt að klæða hús að utan nema sýnt hafi verið fram á nauðsyn þess með óyggjandi hætti. Þarf að meta aðstæður hverju sinni og má vænta þess að horft verði einkum til þess hvort verja þurfi hús fyrir skemmdum. Getur val á klæðningarefni einnig verið af þýðingu með hliðsjón af heildarásýnd húss.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 14. maí 2024 var umsókn húsfélagsins að Rofabæ 43–47 um byggingarleyfi fyrir framkvæmdum á suðurhlið hússins samþykkt. Umsagnir skipulagsfulltrúa, dags. 13. júlí 2023 og 26. apríl 2024, fylgdu erindinu og vísaði byggingarfulltrúi til þess að framkvæmdin samræmdist ákvæðum laga nr. 160/2010. Líkt og fram hefur komið var það niðurstaðan í seinni umsögn skipulagsfulltrúa að heimila skyldi að setja upp þau svalahandrið sem sótt var um og klæða húsið ef ástand þess væri metið sem svo að ekki væri möguleiki á að gera við skemmdir þess. Með þessu áleit skipulagsfulltrúi að byggingaráformin væru ekki andstæð skipulagi og verður ekki gerð athugasemd við þá afstöðu, sem studd var ítarlegum rökum.

Það má telja til annmarka á undirbúningi hinnar kærðu ákvörðunar að ekki fylgdi nánari rökstuðningur hinni kærðu ákvörðun. Í umsögn Reykjavíkurborgar til nefndarinnar í máli þessu er þó tekið skýrt fram að borgin byggi á því að ástand svalahandriða hafi verið mjög slæmt og því hafi verið nauðsynlegt að fjarlægja þau og setja ný í staðinn. Þá hafi verið nauðsynlegt að klæða suðurhlið hússins og gera við helstu skemmdir í útveggjum, svo sem segir í umsögninni, sem fái stoð í ástandsskýrslu frá 2016. Að teknu tilliti til þessara röksemda og þeirra upplýsinga sem liggja fyrir um bágð ástand hússins, verður ekki gerð athugasemd við þetta mat Reykjavíkurborgar.

Með hliðsjón af framanröktu hafnar úrskurðarnefndin kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. maí 2024 um að samþykkja byggingaráform vegna klæðningar á suðurhlið fjöleignarhússins að Rofabæ 43–47 og fyrir breyttri gerð svalahandriða.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Halldóra Vífilsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)