


 Tilkynning um kæru 63/2023, stjórnvald. Póstur 1 af 2.

Búið til	17.5.2023 13:19:00
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Mótttekið dags.	17.5.2023 13:08:41
Tilheyrir	 USK23050215 - Tangabryggja 13-15 - kæra 63/2023 - kæra útgáfu lokaúttektarvottorðs

Efni

Tilkynning um kæru 63/2023, stjórnvald. Póstur 1 af 2.

Upplýsingar

Vinnsla

Mótttekið dags.	17.5.2023 13:08:41	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	00.14.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð	kæurur		

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	Gloey.Helgudottir.Finnsdottir@reykjavik.is, harri.ormarsson@reykjavik.is, Erna.Hronn.Geirsdottir@reykjavik.is, Vigdis.Thora.Sigfusdottir@reykjavik.is, Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is, Snaedis.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 17. maí 2023 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa um útgáfu lokaúttektarvottorðs dagsett 25. apríl 2023 vegna Tangabryggju 13-15. Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; &nbsp; &nbsp; &nbsp; ; &nbsp; &nbsp; &nbsp; sp; ; &nbsp; &nbsp; &nbsp;

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

[www.uua.is](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7Cab2d751b8d214431f50108db56d7d920%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638199257662135359%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Iik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C&sdata=zZVG6yIkUhnYyXCjZ9VJqkxxk8IDWm6lxMpn4VkwTZ0%3D&reserved=0)) (https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7Cab2d751b8d214431f50108db56d7d920%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638199257662135359%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Iik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C&sdata=zZVG6yIkUhnYyXCjZ9VJqkxxk8IDWm6lxMpn4VkwTZ0%3D&reserved=0) -

Fyrirvari/Disclaimer

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

Please consider the environment before printing and choosing transport.

Viðhengi

Kæra lokaúttekt T13-15.pdf (3 MB)

F2 - samskipti vegna meindýra-uppfært.pdf.pdf (1 MB)

F3- samskipti vegna anddyra-uppfært.pdf.pdf (1 MB)

Efni: Kæra útgáfu lokaúttektarvottorðs byggingarfulltrúa Reykjavíkur vegna Tangabryggju 13-15 sem gefið var út 25.apríl 2023.

Ástæða kæru: Tangabryggja 13-15 uppfyllir ekki 3.9.4. gr. byggingarreglugerðar nr.112/2012 í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar og skoðunarlista Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (hér eftir HMS) sbr. 3.5.1.gr. byggingarreglugerðar nr.112/2012.

Ferill málsins: Lokaúttektarvottorð fjölbýlisins Tangabryggju 13-15 (hér eftir T13-15) var útgefið 21.júní 2019. Ákvörðun um útgáfu lokaúttektarvottorðs var kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála (hér eftir ÚUA) þann 1.júlí 2019 og var hún felld úr gildi með úrskurði þann 28.maí 2020. Nýtt lokaúttektarvottorð var gefið út 21.október 2020 án þess að úrbætur á atriðum er varða aðgengi, öryggi og hollustuhætti hafi verið framkvæmdar. Sú ákvörðun um útgáfu lokaúttektarvottorðs var einnig kærð til ÚUA þann 14.desember 2020 og var að lokum felld út gildi með endurupptöku máls og úrskurði þann 4.maí 2022. Ný lokaúttekt fór fram 21.apríl 2023 og var staðfest með útgáfu lokaúttektarvottorðs dagsett 25.apríl 2023. Kærendur voru upplýstir um ákvörðun þann 26.apríl 2023. Áður en lokaúttekt var framkvæmd var byggingarfulltrúi minntur á atriði sem enn hefði ekki verið bætt úr skv. niðurstöðum fyrri úrskurðar ÚUA og upplýstur um önnur nýrri atriði¹.

Í fyrstu kæru kærenda taldi Reykjavíkurborg eigendur íbúða í fjölbýlishúsinu ekki eiga lögvarinn rétt til aðildar að lokaúttekt og ekki geta gert kröfur um úrbætur á skilaástandi eigna. Þar sem ÚUA hefur áður úrskurðað í fyrri kærum sömu kærenda telja kærendur ekki vafa á að þeir teljist aðilar máls. Skv. 1.mgr. 26.gr. stjórnarsýslulaga nr.37/1993 er „*aðila máls heimilt að kæra stjórnvaldsákvörðun til æðra stjórnvalds til þess að fá hana fellda úr gildi eða henni breytt*“. Skv. niðurstöðu álits Umboðsmanns Alþingis í máli nr.6242/2010 eiga húsfélög aðild að kæru á útgáfu lokaúttektarvottorðs. Þar kemur fram að „*það leiðir af eðli þess að kaupa íbúð í fjölbýlishúsi, þar sem lokaúttekt hefur ekki farið fram, að kaupendur verða byggingarleyfishafar með framsali á réttindum og þeim skyldum sem felast í byggingarleyfinu, nema um annað hafi verið samið í kaupsamningi*“ einnig að „*eigendur húss, sem ekki hefur farið fram lokaúttekt á, kynnu að eiga verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni af því að lokaúttekt færi fram með réttum hætti. Þótt ákvörðun um útgáfu lokaúttektarvottorðs hefði ekki beinst beinlínis að viðkomandi aðilum gæti hún varðað verulega hagsmuni þeirra*“. Jafnframt kemur fram að „*útgáfa lokaúttektarvottorðs teljist vera ákvörðun um rétt eða skyldu manna í skilningi 2.mgr. 1.gr. stjórnarsýslulaga nr.37/1993 sem er kæránleg til úrskurðarnefndar*“.

Að mati kærenda uppfyllir T13-15 enn ekki ákvæði byggingarreglugerðar enda hafa takmarkaðar úrbætur verið gerðar eftir að tvær lokaúttektir hafa verið felldar úr gildi. Tilvísanir hér á eftir eru í byggingarreglugerð nr.112/2012 nema að annað sé tilgreint sérstaklega. Þegar vísað er til byggingarfulltrúa er átt við embætti byggingarfulltrúa í Reykjavík.

¹ Fylgiskjal 14, samskipti við byggingarfulltrúa Rvk.borgar

Hagsmunir kæranda:

1. Kærendur telja mikla hagsmuni fólagna í að aðgengi hreyfihamlaðra sé í samræmi við reglugerðir. Í fjölbýlinu er brotið á ákvæðum um „Aðgengi fyrir alla“ sbr. 6.2.4.gr. á nokkra vegu.
 - a) Fjögur bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru þinglýst eign fjögurra íbúða og eru staðsett í bílgeymslu. Aðgengi frá þeim stæðum að íbúðum er um 5 eldvarnarhurðir sem ekki hafa sjálfvirkan opnunarbúnað og ekki á færi t.d. einstaklinga í hjólastól að fara þar um skv. 6.4.2.gr. Um er að ræða einu færu umferðarleið frá bílastæðum í kjallara að íbúðum en skábraut að bílgeymslu er brattari en 1/20 eins og gerð er krafa um sbr. 1.mgr. 6.4.11.gr.
 - b) Aðeins hefur einu stæði fyrir hreyfihamlaða verið bætt við á lóð fjölbýlisins eftir fyrri úrskurði ÚUA. Þannig hafa hreyfihamlaðir íbúar sem ekki eiga eitt þeirra fjögurra stæða sem eru í bílgeymslu aðeins eitt stæði til skiptana. Þetta eina stæði á einnig að vera aðgengilegt gestum þeirra 63 íbúða sem í húsinu eru. Eigendur þriggja íbúða í fjölbýlinu eru handhafar bílastæðamerkis fyrir hreyfihamlaða og hafa heimild til að leggja í slík stæði. Enginn þeirra var svo heppinn að hljóta eitt þeirra fjögurra stæða sem eru í bílgeymslunni, þau eru öll þinglýst eign eigenda sem ekki hafa slík merki, amk. sem stendur. Þessir þrír íbúar þurfa því að deila þessu eina stæði sem er nú á lóð fjölbýlisins og vona að þeir geti lagt í stæðið áður en aðrir íbúar fá hreyfihamlaða gesti. Skv. töflu 6.01. í 6.2.4.gr. á fjölbýlið að lágmarki að hafa fjögur stæði fyrir hreyfihamlaða íbúa og gesti.
 - c) Flóttaleiðir í kjallara eru ekki allar færar hreyfihömluðum. Þannig eru tvær flóttaleiðir úr bílgeymslu. Önnur upp skábraut við bílgeymslu sem er brattari en 1/20 (15° halli skv. hönnunargögnum) og hefur ekki snúningsrými fyrir framan hurð þannig að einstaklingur í hjólastól hefur ekki tök á að fara út um hurðina og loka henni á eftir sér. Hin er í enda bílgeymslu og þar er einnig ekki snúningsrými til staðar áður en við taka tröppur. Þannig er flótti hreyfihamlaðra úr bílgeymslu ómögulegur skv. merktum flóttaleiðum. Úr hjóla- og vagnageymslu í T13 eru 2 flóttaleiðir færar hreyfihömluðum, annars vegar yfir í hjólageymslu í T15 og hins vegar á lyftugang í T13. Í hjólageymslu T15 eru aðeins tvö björgunarop sem fara þarf upp neyðarstiga til að komast út um. Ekki eru merktar flóttaleiðir út úr hjólageymslunni í annað brunahólf. Af lyftugangi í kjallara í T15 er flóttaleið merkt inn í stígahús. Þar opnast hurð í átt að stígahúsi og tekur því upp allt snúningsrými svo fara þarf upp í tröppur þegar opna eða loka á hurðinni. Það gefur því auga leið að sú flóttaleið er ekki fær hreyfihömluðum.
 - d) Handlista skortir á gönguleiðum utan húss. Ekki er handlisti á óupphitaðri og óupplýstri gönguleið að bílastæðum utanhúss. Einnig skortir handlista á gönguleið á skábraut sem liggur að bílgeymslu.
 - e) Aðgengi fyrir blinda og sjónskerta er ekki í samræmi við ákvæði 6.2.2.gr. Engar leiðarlínur eða handrið eru til staðar utanhúss. Fyrir framan hús er upphituð gönguleið frá inngöngum að ruslageymslu. Á þeirri leið er ómerkt

þrep. Gönguleið frá ruslageymslu að bílastæðum utanhúss annars vegar og að merktri gönguleið niður skábraut að bílageymslu þverar akstursleið til og frá bílgeymslu. Þar er erfitt bæði fyrir bílstjóra að sjá gangandi vegfarendur sem og gangandi að verða var við bíla sem koma upp skábraut við blindhorn. Þar eru blindir og sjónskertir einstaklingar í sérstakri hættu enda ekki sjálfgefið að heyrist í bílum nú þegar margir keyra hljóðláta rafmagnsbíla. Engar leiðarmerkingar eru innanhúss á gönguleiðum í kjallara þrátt fyrir að gönguleið sé eftir miðri hjóla- og vagnageymslu/tæknirými að stórum hluta og á miðri gönguleið sé svelgur.

2. Útsog úr eldhúsum íbúða, af gangi (milligangi milli íbúða að stigahúsi og lyftu) er ekki til staðar. Þar af leiðandi eru ekki eðlileg umskipti lofts á þessum stöðum sbr. 10.2.5.gr. Á uppdráttum² kemur fram að öll gluggalaus/lokuð rými verði loftræst. Matarlykt leiðir nú um íbúðir og fram á gang. Íbúar hafa ítrekað kvartað undan að loftræsing á baðherbergjum og þvottahúsum sé ekki fullnægjandi.
3. Sorpgeymsla er án læstrar hurðar og gólf er ómeðhöndlað. Það leiðir til að erfitt er að þrifa gólf geymslunnar. Loftræingu á sorpgeymslu vantar svo hægt sé að læsa henni sbr. 6.12.7.gr.
4. Bílgeymsla er uppbyggð án einangrunar sem kallar á leka og myglu. Útbreiddur leki er í bílgeymslu á öllum veggjum og í kverkum við holplötur. Borið hefur á myglu í innsta þriðjungi lofts og molnað hefur úr holplötum í lofti á nokkrum stöðum. Sprungur og skemmdir eru taldar vera vegna frostskeimda. Leyfishafi hefur þrifið myglu úr lofti tvívegis en þrátt fyrir það er loft enn á ný myglað³.
5. Skv. 10.1.1.gr. og 10.7.1.gr. eiga byggingar að vera þannig frágengnar að meindýr eiga ekki að komast inn í bygginguna, einstaka hluta hennar eða undir klæðningu. Músagangur á svölum íbúða hefur verið viðvarandi frá því að fyrstu íbúar fluttu inn árið 2019 og hefur byggingaraðila ekki enn tekist að binda enda á hann. Árlega hefur leyfishafi yfirfarið og fundið eitt op þar sem mögulegt er að mýs komist undir klæðningu. Það hefur verið lagfært og látið þar við sitja þar til kvartanir berast á ný ári síðar. Þær mýs sem finnast eftir að lokað hefur verið fyrir gat hafa verið taldar þegar hafa komist undir klæðningu óháð því hve langt er liðið frá því gati var lokað. Í apríl til maí 2023 hefur orðið vart við mýs á svölum beggja stigahúsa í íbúðum frá fyrstu til sjöttu hæðar. Byggingaraðili telur sig ekki þurfa aðhafast frekar nema að íbúar geti bent á aðkomuleið músa og þá muni þeir taka afstöðu hvort þeim beri að aðhafast⁴.
6. Skv. 6.3.1.gr. og 6.3.2.gr. á ytra byrði bygginga að standast það álag umhverfispátta sem búast má við. Útidyr beggja stigaganga standast ekki veðurálag. Við vatnsveður lekur mikið inn um útidyr. Byggingaraðili hefur sett niðurfall í anddyri T13 þar sem meira hefur lekið inn til að takmarka tjón en ekki bætt úr hönnunargalla á anddyrum⁵.
7. Rafmagnstöflur eru ólæstar í sameiginlegu rými sem er skilgreint sem ólæst hjóla- og vagnageymsla/tæknirými og er jafnframt aðalgönguleið um kjallara, til og frá

² Uppdrættir sóttir á teikningavef Reykjavíkurborgar <http://reikningar.reykjavik.is/fotoweb/>

³ Fylgiskjal 1, samskipti vegna bílgeymslu

⁴ Fylgiskjal 2, samskipti vegna meindýra

⁵ Fylgiskjal 3, samskipti vegna anddyra

bílgeymslu. Þar er óhindrað aðgengi fyrir börn og fulloröna sem getur valdið slysum sem og tjóni fyrir íbúa hússins og brýtur því í bága við 6.12.1.gr.

8. Bílastæði ofanjarðar eru óupplýst og gönguleið að bílastæðum er óupplýst að hluta og skapar það hættu fyrir íbúa sem eiga leið þar um í skammdeginu. Þar er jafnframt óupphituð gönguleið sem gerir hana erfiðari yfirferðar í hálfu og/eða snjó. Skortur á lýsingu brýtur í bága við 6.2.2. gr.
9. Handrið í stigagangi ógna öryggi barna og uppfylla ekki ákvæði 6.5.3.gr. en bil milli handriðs og stigapalls er meira en 89mm á nokkrum stöðum. Orðið hafa nokkur næratvik þar sem börn hafa skriðið í bilið og verið gripin áður en þau fóru fram af stigapallinum.
10. Svo virðist sem húsið sé ekki tekið út skv. ákvæðum skoðunarhandbókar og skoðunarlista HMS sbr. 3.5.1 gr. og telja kærendur íbúa ekki fá þau lágmarksgæði sem hægt er að ætlast til í nýbyggingu árið 2019 þegar fyrsta lokaúttekt var framkvæmd. Síðan hafa litlar úrbætur verið gerðar og fjölbýlið enn ekki ásættanlegt. Rétt er að taka fram að byggingarreglugerðinni er ætlað að tryggja lágmarkskröfur sem gera má til bygginga á Íslandi. Hefði skoðunarhandbók og skoðunarlistum verið fylgt við lokaúttektir á byggingunni, hefði komið til úrbóta varðandi fyrrnefnd níu efnisatriði. Kærendur benda enn á ný á að ekki sé hægt að gefa út lokaúttektarvottorð þegar þættir varðandi aðgengi, hollustuhætti og öryggismál eru ekki uppfylltir skv. 3.9.4.gr. en þar kemur fram að að:

Sé mannvirki ekki fullgert við lokaúttekt, ef það uppfyllir ekki að öllu leyti ákvæði reglugerðar þessarar eða er ekki að öllu leyti í samræmi við samþykkt hönnunargögn getur leyfisveitandi gefið út vottorð um lokaúttektina með athugasemdum. Ekki mega þó vera ófullgerðir verkþættir sem varða öryggis- og hollustukröfur né verkþættir sem háðir eru áfangauúttekt.

Byggingarfulltrúi virðist einnig virða úrskurð ÚUA að vettugi þegar hann krefur leyfishafa ekki um úrbætur á húsnæðinu áður en vottorð um lokaúttekt er gefið út á ný. Eins og kemur fram í úrskurði máls nr.134/2020: „*einvörðungu kemur til álita að gefa út vottorð um lokaúttekt án athugasemda ef mannvirki uppfyllir að öllu leyti kröfur byggingarreglugerðar, en sú staða var í ljósi framangreinds ekki til staðar við lokaúttekt Tangabryggju 13-15. Við mat á þýðingu fyrrgreindra annmarka verður og að hafa í huga að þeir varða aðgengi og öryggis- eða hollustukröfur, sbr. 4. og 5. mgr. nefndrar 36. gr. laga um mannvirki, en samkvæmt kafla 5.3. í viðauka II með byggingarreglugerð, sem fjallar um flokkun athugasemda vegna lokaúttekta og réttaráhrif, leiða slíkir annmarkar allajafna til synjunar úttektar og kröfu um endurtekningu úttektar. Eins og atvikum var háttað verður að telja að byggingarfulltrúa hafi ekki verið heimilt að gefa út hið kærða lokaúttektarvottorð⁶.*

Kærendur hafa jafnframt deilt við leyfishafa um atriði sem ekki eru í samræmi við hönnunargögn svo sem vöntun á hurð og lýsingu í ræstikompu í bílgeymslu og lokafrágangi á gólfi í kjallara sem ekki hefur verið málað með epoxy málningu. Þau atriði koma ekki í veg fyrir útgáfu vottorðs um lokaúttekt en eru enga að síður vanefndir af hálfu leyfishafa. Leyfishafi fírrar sig allri ábyrgð vegna þessa máls, telur

⁶ Úrskurður ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020

sig ekki vera beinn aðili málsins og byggingunni hafi verið skilað með lögmætum hætti og vottorð um lokaúttekt staðfesti það. Leyfishafi telur sig einnig geta metið hvar úrbóta er þörf⁷. Bent skal á að í 1.mgr. 2.7.1.gr. kemur fram að eigandi ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga um mannvirki og byggingarreglugerðar. Leyfishafi ber því ábyrgð á að ljúka byggingunni skv. ákvæðum byggingarreglugerðar óháð því hvað leyfisveitanda eða eftirlitsaðilum yfirsést.

Rökstuðningur:

1. Skv. e-lið, 1.1.1.gr. er markmið byggingarreglugerðarinnar að tryggja aðgengi fyrir alla. Skv. 2.mgr. 1.2.1.gr. er aðgengi fyrir alla skilgreint sem svo: „að fólki sé ekki mismunað um aðgengi eða almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum. Sjónarmið algildrar hönnunar skal vera haft að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra og þá skuli hjálpartæki fyrir fatlaða ekki vera útilokað sé þeirra þörf.“
 - a) Skv. 5.mgr. 6.4.2. gr. skal gert ráð fyrir „sjálfvirkum opunarbúnaði fyrir inngangsdyr í aðalumferðarleiðum“. Slíkan búnað er ekki að finna á þeim 5 hurðum sem marka aðalumferðarleið og einu færui leiðina frá bílgeymslu að lyftum í T15. Þau fjögur af fimm stæðum hreyfihamlaðra í eigninni sem staðsett er í bílgeymslu tilheyrja íbúðum í T15. Skv. 1.mgr. 6.4.11.gr. „skulu skábrautir að jafnaði ekki vera brattari en 1:20. Ef umferðarleið er styttri en 3m er þó heimilt að halli skábrautar sé mest 1:12“. Halli skábrautar að bílgeymslu er meiri en 1:12 og sú leið er því ekki fær hjólastólum. Því er nauðsynlegt að aðalumferðarleið um kjallara sé greiðfær þeim sem þar fara um. Skv. 3.mgr. 6.2.4.gr. gildir að hindrunarlaus leið skuli vera frá bílastæðum hreyfihamlaðra að aðalinngangi byggingar. Til að komast að aðalinngangi þarf að fara um aðalumferðarleið í kjallara í lyftu upp á fyrstu hæð. Í 3. og 4.mgr. 6.4.3.gr. segir að „dyr í byggingum skulu þannig frágengnar að allir, þar með talið fólk í hjólastól, geti opnað þær án erfiðleika. Miða skal við að áttak við að opna hurð sé mest 25N á handfangi og mesti þrýstingur og tog ekki yfir 40N“. Byggingarfulltrúi tekur skýrslu leyfishafa á átaksmælingum hurða í kjallara gilda og mælir ekki sjálfur þrátt fyrir endurtekna kvartanir kæranda á fyrri stigum. Kærendur óska eindregið eftir því að álit Öryrkjabandalags Íslands (ÖBÍ) sem lagt var til í enduruppteknu máli nr.134/2020⁸ sé haft til hliðsjónar og óháður aðili fenginn til að átaksmæla dýrnar í stað þess að taka mælingar leyfishafa gildar. Mælingar kæranda á öllum hurðum í kjallara eru ekki samræmi við mælingar sem tilgreindar eru í skoðunarskýrslu og mæla kærendur þær umtalsvert þyngrri. Til að uppfylla 6.gr. reglugerðar nr.723/2017 þurfa brunahurðir að hafa nægjanlegan þunga til að tryggja að hurð læsist og þétti þegar hún fellur að. Eðlilega fylgir því að erfitt er að uppfylla bæði ákvæði um að hurð sé nægjanlega létt fyrir alla að opna en jafnframt nógu þung til að læsast. Einnig bendum við á álit HMS⁹ þar sem staðfest er að túlkun þeirra er

⁷ Fylgiskjal 15, afstaða leyfishafa

⁸ Fylgiskjal 4, álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr. 134/2020

⁹ Fylgiskjal 5, álit HMS á aðalumferðarleiðum

á þá leið að „að aðalumferðarleið sé allar leiðir í sameign, frá bílastæði, inn/út um aðalinngang, inn á og eftir gangi, að íbúðum, að geymslum, m.a. bílageymslum, og inn/út um aðra innganga“.

- b) Skv. 6.2.4.gr. skulu fjögur bílastæði fyrir hreyfihamlaða vera við íbúðarhús með 63 íbúðum líkt og T13-15. Alls eru fimm stæði til staðar en fjögur þeirra eru staðsett í læstri bílageymslu hússins. „Heimilt er að hafa bílastæði fyrir hreyfihamlaða í bílageymslu sé það tryggt að gestkomandi hreyfihamlaðir hafi ávallt aðgang að hluta stæðanna þar“ sbr. reglugerð nr. 1173/2012 12.gr. Þessum ákvæðum er ekki fylgt þar sem um læsta bílageymslu er að ræða og stæðin fjögur þinglýst eign ákveðinna íbúða sem ófatlaðir einstaklingar eiga. Augljóst er á svörum hönnuðar fjölbýlisins¹⁰ að hann hefur ekki þekkingu á ákvæði reglugerðarinnar um aðgengi fyrir alla. Skv. 1.mgr. 87.gr. umferðarlaga nr. 77/2019. „er eingöngu handhöfum stæðiskorts fyrir hreyfihamlaða heimilt að leggja ökutæki í bifreiðarstæði sem ætlað er fyrir fatlaða og auðkennt með þar til gerðu umferðarmerki eða þar sem á annan hátt sannanlega gefið til kynna að um stæði fyrir ökutæki hreyfihamlaðs einstaklings sé að ræða“. Stæðin fjögur í læstri bílageymslu eru öll eign ófatlaðra íbúa sem ekki eru handhafar stæðiskorts fyrir hreyfihamlaða. Engar kvaðir voru settar í þinglýstan kaupsamning þessara íbúða. Þrír íbúðareigendur í fjölbýlinu eru handhafar slíkra stæðiskorta en hafa ekki aðgengi að bílastæði fyrir hreyfihamlaða í bílageymslu. Eina stæðið sem stendur þeim til boða, kjósi þeir að nýta heimild sína til að leggja í slíkt stæði, er eitt stæði utanhúss. Það gefur auga leið að eitt stæði fullnægir ekki fjölda stæða fyrir hreyfihamlaða þegar þrír íbúar og aðrir gestkomandi þurfa að samnýta það. Í úrskurði ÚUA í enduruppteknu máli 134/2020 skiluðu tveir nefndarmeðlimir séráliti. Þar segir að þeir telji „að skilyrði 9. mgr. gr. 6.2.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 hafi verið fullnægt, enda er orðalag ákvæðisins ekki það skýrt að mögulegt sé að draga þá ályktun að gestkomandi verði að hafa aðgang að hluta bílastæða fyrir hreyfihamlaða í sameiginlegri bílageymslu. Lítum við þá til þess að gestkomandi hafa aðgang að hluta bílastæða fyrir hreyfihamlaða, þ.e. því bílastæði sem er á lóð Tangabryggju 13-15“. Því skal hér sérstaklega bent á að stæði merkt hreyfihömluðum í bílageymslu nýtast aðeins þinglýstum eigendum þeirra og engum öðrum, hvorki hreyfihömlum íbúum fjölbýlisins né gestum þess¹¹. Tafla 6.01. segir til um lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaðra við íbúðarhús, önnur en sérbýlishús. Þannig hefðu stæðin mátt vera fleiri en fjögur en þau fjögur stæði sem eiga að vera að lágmarki hefðu gefið þeim handhöfum stæðiskorts sem búa í húsinu kleift að leggja við heimili sitt. Vísað er til álits ÖBÍ í enduruppteknu máli nr. 134/2020 til frekari umfjöllunar¹²
- c) Skv. 1.mgr. 9.5.3.gr. „skulu allar íbúðir og notkunareiningar hafa a.m.k. tvær flóttaleiðir sem eru óháðar hvor annarri, til öruggs staðar undir beru lofti á jörðu niðri en með þeim takmörkunum sem 9.5.4.gr. veitir. Með óháðri flóttaleið er átt við tvær eða fleiri flóttaleiðir sem eru þannig aðskildar að eldur og reykur geti ekki teppt þær báðar/allar“. Skv.9.5.4.gr. „er heimilt að ein flóttaleið sé frá íbúð eða notkunareiningu þegar slíkt hefur ekki í för með sér

¹⁰ Fylgiskjal 6, svör hönnuðar vegna aðgengis hreyfihamlaðra

¹¹ Úrskurður ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020

¹² Fylgiskjal 4, álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr.134/2020

sérstaka hættu og um er að ræða lítið rými sem ætlað er fyrir takmarkaðan fjölda fólks. Flóttaleiðin skal liggja beint út á öruggan stað og undir beru lofti á jörðu niðri eða að gangi sem er sjálfstætt brunahólf og liggur í gagnstæðar áttir að tveimur útgöngum". Það að aðeins hluti flóttaleiða sé aðgengilegur íbúum og gestum sem nota hjólastól ógnar öryggi þeirra ef hættuástand skapast t.d. við eldsvoða. Skortur á flóttaleiðum fyrir hreyfihamlaða úr bílageymslu sem hefur fjögur bílastæði fyrir hreyfihamlaða er ámælisvert og er augljóst merki um þau mistök sem átt hafa sér stað við hönnun og byggingu hússins. Að ekki skuli vera gerðar athugasemdir við skort á merkingum flóttaleiða í hjólageymslu T15 og að ekki sé flóttaleið í annað brunahólf af lyftupalli í T15 styður þá gagnrýni sem kærendur hafa sett fram vegna framkvæmdar lokaúttektar byggingarfulltrúa¹³.

- d) Skv. 6.5.1.gr. skal handrið vera á öllum svölum bygginga, stigum, tröppum, pöllum, skábrautum og annars staðar þar sem hættu er á falli. Ekki eru handrið á gönguleiðum utanhúss frá anddyri að bílastæðum utanhúss. Leyfishafa hefur verið bent á að ekki sé handrið á gönguleið við skábraut sem liggur að bílageymslu. Skv. svörum leyfishafa¹⁴ þá hafa þeir skoðað aðstæður og meta ekki fallhættu á þessari skábraut því sé ekki ástæða til að aðhafast. Skábrautin er eins og áður hefur komið fram brött, skv. hönnunargögnum 15°.
- e) Í 4.mgr. 6.2.2.gr. kemur fram að „*huga skuli að merkingum fyrir blinda og sjónskerta við afmörkun gönguleiða, t.d. með litbrigðum og/eða með breytingu á gerð yfirboðsefnis, og fullnægjandi frágangi vegna umferðar hjólastóla. Hæðarbreytingar gönguleiða að byggingum skal merkja greinilega og í samræmi við þá umferð sem ætla má að fari þar um*“. Í 10.mgr. sömu greinar kemur fram að HMS skuli gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar. Í leiðbeiningum HMS kemur fram að „*þegar gönguleið fer ekki um afmarkaðan stíg heldur til dæmis um torg eða opið svæði skal hún vera sýnileg og það á að vera hægt að merkja hana fyrir Hvíta stafinn*“. Einnig að áherslumerkingarsvæði skuli vera sett á staði með hættur, fyrir ofan stiga/tröppur, þar sem stefnubreytingar eru á leiðarlínum, í byrjun og enda þeirra. Engar slíkar leiðarlínur eru til staðar utanhúss. Skv. 3.mgr. 6.2.2. „*skal almennt gæta þess að ekki séu þrep í gönguleiðum að inngangi bygginga. Hæðarmun skal jafna þannig að allir þeir sem ætla má að fari að inngangi byggingar komist auðveldlega um*“. Fyrir framan hús er upphituð gönguleið frá inngöngum að ruslageymslu. Á þeirri leið er ómerkt þrep. Hægt er að fara leið þar sem gerður hefur verið flái í gönguleiðina en sú leið er ekki öll upphituð og því mögulega ekki fær blindum og sjónskertum í hálfu og snjó. Gönguleið frá ruslageymslu að bílastæðum utanhúss annars vegar og að merktri gönguleið niður skábraut að bílageymslu þverar akstursleið til og frá bílageymslu. Þar ætti því að merkja sérstaklega með áherslumerkingu enda ekki sjálfgefið að ökumaður og gangandi vegfarandi verði varir við hvorn annan þar sem skábraut er við enda ruslageymslu og skyggir hún því á. Blindir og sjónskertir einstaklingar eru þar í sérstakri hættu. Skv. 2.mgr. 6.2.2.gr. „*skal hönnun akbrauta, bílastæða, hjólastíga og gönguleiða innan lóða vera með þeim hætti að ekki skapist hættu fyrir gangandi eða hjólandi vegfarendur*“. Hefði þessu

¹³ Fylgiskjal 4, álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr.134/2020

¹⁴ Fylgiskjal 7, samskipti vegna handriðs á skábraut

ákvæði verið fylgt og gönguleið niður skábraut höfð hægra megin í stað vinstra megin hefðu íbúar ekki þurft að þvera akstursleið til að komast að gönguleiðinni. Það hefði aukið öryggi þeirra sem þarna fara um til muna. Engar leiðarmerkingar eru innanhúss á gönguleiðum í kjallara þrátt fyrir að gönguleið liggja í sveig um hjóla- og vagnageymslu/tækniými að stórum hluta og er svelgur á gönguleiðinni sem fólk hefur dottið um.

2. Samkvæmt 10.2.5.gr. gilda „*eftirfarandi meginreglur um loftræslu íbúða og tengdra rýma: 1. Öll rými íbúða og íbúðarhúsa skulu loftræst. Heimilt er að beita náttúrulegri loftræslu, vélrænni loftræslu eða blöndu af hvoru tveggja. Loftræsling skal henta viðkomandi rými þannig að magn fersklofts sé fullnægjandi til að komið sé í veg fyrir lyktarmengun og rakamettun innlofts. Útsog skal vera úr eldhúsi “ og jafnframt: „Útsog frá eldhúsi má ekki draga gegnum önnur rými hússins“.* Slíkt útsog er ekki til staðar í eldhúsum íbúðanna.
Skv. 10.2.5.gr. „*íverurými eru loftræst þannig að magn fersklofts sem berst til rýmis sé minnst 0,3 l/s á m² gólfplatar á meðan rýmið er í notkun og minnst 0,2 l/s á m² gólfplatar meðan rýmið er ekki í notkun...“.* „*Meta skal þörf fyrir loftræslu í öðrum rýmum, s.s. sameiginlegum göngum, gufuböðum o.þ.h. Eftirfarandi viðmiðunarreglur gilda um ákvörðun loftmagns í íbúðum og tengdum rýmum: 1. Tryggja skal að eftirfarandi loftskipti í íbúðarhúsum séu möguleg að lágmarki, óháð gerð loftræslingar:*
a. Útsog úr eldhúsi íbúðar: 30 l/s....g. Stigahús: 17 l/s. h.“ Útsog skortir í eldhús og á stigapöllum og fylgir því að ýmiskonar lykt berst úr íbúðum og fyllir ganga. Loftræsling í stigahúsum, sem aðskilin eru frá stigapöllum með eldvarnarhurðum, var sett upp eftir að fyrri lokaúttektarvottorð var fellt úr gildi. Önnur loftræsling var ekki lagfærð. Loftræsling á baðherbergjum og þvottahúsum íbúða virðist ekki fullnægjandi. Þannig hafa íbúar ítrekað kvartað undan ófullnægjandi loftræslu íbúða¹⁵. Fagaðilar sem unnið hafa við loftræstibúnað í kjallara hússins hafa gert óformlegar mælingar á baðherbergjum og þvottahúsum íbúða og hafa þær mælingar sýnt mun minni loftskipti en reglugerð kveður á um¹⁶. Skv. 10.2.5.gr. ættu loftskipti á baðherbergi að vera að lágmarki 15 l/s og þvottahúsi 20 l/s.

Þetta ágreiningsmál hefur verið deilt um í fyrri kærum til ÚUA og vísnum við til álits HMS og Mannvit í úrskurði ÚUA endurupptekins máls nr. 134/2020¹⁷ varðandi þá loftræslu sem fjölbýlið skortir. Kærendur óska eindregið eftir að óháður mælingaraðili verði fenginn til að meta gæði þeirrar loftræslingar sem er til staðar á baðherbergjum og þvottahúsum.

3. Skv. 6.12.7.gr. skal „*Inngangur í innbyggða sorpgeymslu og sorpgeymslu sem byggð er í tengslum við byggingar vera utan frá um læsanlegar dyr sem opnast út. Sorpgeymslur skulu þannig frágengnar að auðvelt sé að þrifa þær“* ásamt því að í 6.12.8.gr. kemur fram að „*Gólf í sorpgerði/sorpskýli skal vera úr efni sem auðvelt er að þrifa“*. Ekki er hurð á sorpgeymslunni og gólf er ómeðhöndlað sem torveldar þrif. Í hönnunargögnum er teiknuð hurð á sorpgeymsluna sem ekki er til staðar¹⁸.

„*Sorpgeymslur skal loftræsa með ólokanlegri loftrist að útilofti. Loftristin skal vera staðsett á vegg eða hurð og vera músa- og rottuheld. Á lokuðum sorpgeymslum skal*

¹⁵ Fylgiskjal 12, samskipti vegna loftræslingar

¹⁶ Fylgiskjal 12, samskipti vegna loftræslingar, athugasemdir kærenda...

¹⁷ Fylgiskjal 8, álit HMS og Mannvit í úrskurði ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020

¹⁸ Fylgiskjal 13, samskipti vegna sorpgeymslu

einnig vera loftræsirör upp úr þaki eða hún loftræst á annan fullnægjandi hátt“ sbr 6.12.7.gr. Eftirfarandi viðmiðunarreglur gilda um ákvörðun loftmagns í íbúðum og tengdum rýmum: 1. Tryggja skal að eftirfarandi loftskipti í íbúðarhúsum séu möguleg að lágmarki, óháð gerð loftræsingar:h. Sorpgeymslur: 0,6 l/s á m², þó að lágmarki 20 l/s. skv. 10.2.5.gr. Ekki er loftrist, loftræsirör eða önnur loftræsing á sorpgeymslunni. Loftun á sér stað um hurðalaust dyragat og opnanlegt fag.

4. Skv. 3.mgr. 6.11.5.gr. Skulu „veggir, gólf og loft gerð úr efnum sem þola það álag vegna bruna og raka sem gera má ráð fyrir að verði í bílgeymslunni“. Skv. 1.mgr. 6.3.2.gr. skal „veðurkápa byggingar standast álagsskröfur vegna umhverfispáttá sem búið er við að mæði á henni vegna veðurfars, s.s. vindálags, regns, snjóálags, salts og sólar“. 1.mgr. 8.1.1.gr. kemur fram að „hús og önnur mannvirki skulu ávallt gerð úr haldgóðum byggingarefnum, þola íslenskt veðurfar og þá áraun sem ætla má að þau verði fyrir. Burðarvirki mannvirkis skal vera fullnægjandi að gerð, þannig að mannvirkið sjálft eða einstakir berandi hlutar þess hvorki sígi óeðlilega né hrynji og komið sé í veg fyrir að formbreytingar verði umfram heimil mörk“. 1.mgr. 8.2.1.gr. Tiltækur að „burðarvirki mannvirkja skulu reiknuð og hönnuð þannig að þau geti með öryggi staðist það álag, bæði stöðufræðilegt og hreyfifræðilegt, sem þau kunna að verða fyrir“. Bílgeymslan er óeinangruð og þar eru útbreiddar sprungur í veggjum og kverkum við holplötur. Molnað hefur úr holplötum í lofti og sprungur myndast. Sprungur eru taldar vera vegna frostsKemmda¹⁹. Múrbrot sem hrunið hefur úr lofti veldur fólki hættu og líkur eru á eignartjóni. Sá leki vatns í rigningum sem á greiða leið inn í bílgeymsluna eykur rakastig og forsendur mygluvaxtar. Skv. Eflu²⁰ verkfræðistofu má í 80% tilfella rekja ástæða þess að byggingar skemmast til raka í húsnæðinu hvort sem er vegna rakapéttingar, leka eða vatnstjóna. Hagsmunir fasteignaeigenda ættu því að liggja í því að sinna viðhaldi á fasteignum, sjá til þess að byggingin sé þurr og laus við raka þannig að vellíðan og heilsufar notenda skerðist ekki. Loft í innsta þriðjungi bílgeymslu hefur tvívegis verið þrifið af leyfishafa vegna myglu en þrátt fyrir það er enn á ný útbreidd mygla í lofti²¹. Það gefur því auga leið að ekki verður komist í veg fyrir mygluvöxt með þrifum.
5. Skv. 10.1.1.gr. Skulu mannvirki „þannig hönnuð og byggð að heilsu og innra umhverfi sé ekki spillt, m.a. vegna hita og raka, hávaða, titrings, fráveitu, meindýra, reyks, úrgangs, mengunar í lofti, jarðvegi eða vatni, gasleka eða geislunar sem valdið getur óþægindum, vanlíðan, minna starfsþreki eða heilsutjóni fyrir þá sem þar dvelja. Tryggja ber að þessa sé gætt allan líftíma mannvirkisins“. Skv. 10.7.1.gr skal „allur frágangur bygginga vera þannig að hvorki fuglar né meindýr, s.s. rottur og mýs, komist inn í bygginguna eða einstaka byggingarhluta“. Skv. 2.mgr. 10.5.5.gr. skal „loftbil bak við klæðningu vera að lágmarki 20 mm og skal loftunin inn í bilið vera nægjanleg og tryggt að meindýr komist ekki bak við klæðninguna“. Músagangur á svölum íbúða hefur verið viðvarandi frá því að fyrstu íbúar fluttu inn árið 2019 og hefur byggingaraðila ekki enn tekist að binda enda á hann. Í apríl til maí 2023 hefur orðið vart við mýs á svölum beggja stigahúsa í íbúðum frá fyrstu til sjöttu hæðar.

¹⁹ Fylgiskjal 1, samskipti vegna bílgeymslu

²⁰ https://www.epla.is/thjonusta/byggingar/rakaskemmdir-og-mygla?gclid=CjwKCAjwx_eiBhBGElwA15gLN9FbYsLlaMe7E4OFIUz_21wxMTTrLWkfr5_Qq9-fKJR-8Fe8i4mejohoC5C4QAvD_BwE

²¹ Fylgiskjal 1, samskipti vegna bílgeymslu

Byggingaraðili telur sig ekki þurfa aðhafast frekar nema að íbúar geti bent á aðkomuleið músa og þá muni þeir taka afstöðu hvort þeim beri að aðhafast²².

6. Skv. 6.3.1.gr. skal „bygging þannig gerð að ytra formi að hún henti til fyrirhugaðra nota“. Í 6.3.2.gr. kemur jafnframt fram að „veðurkápa byggingar skal standast álagskröfur vegna umhverfisþátta sem búist er við að mæði á henni vegna veðurfars, s.s. vindálags, regns, snjóálags, salts og sólar“. Útidyr beggja stigaganga standast ekki veðurálag. Við vatnsveður lekur mikið inn um útidyr. Byggingaraðili hefur sett niðurfall í anddyri T13 þar sem meira hefur lekið inn til að takmarka tjón en ekki bætt úr hönnunargalla á anddyrum²³.
7. Skv. 6.12.1.gr. skal ganga þannig frá tæknirýmum „að þau séu ávallt læst ef í þeim eru tæki, búnaður eða efni sem eru viðkvæm, geta valdið slysum eða verið hættuleg börnum eða fullorðnum“. Tæknirými í T13-15 eru staðsett í opnum rýmum með hjóla- og vagnageymslum. Rafmangstöflurnar eru ólæstar og því aðgengilegar öllum.
8. Skv. 6.2.2.gr. skal „lýsing og merkingar við alla gangstíga, hjólastíga, akbrautir og bílastæði skulu henta þeirri umferð sem gert er ráð fyrir á svæðinu“. Bílastæði eru úpplýst ásamt hluta gangstígs að bílastæðum. Göngustígur liggur meðfram ruslageymslu nágrannahúss sem skyggir með öllu á þá litlu lýsingu sem þó berst til bílastæða frá aðalgötu. Aðeins eru ljósastaurar á hluta leiðarinnar²⁴, þ.e. frá húsi að bílgeymslu. Embætti byggingarfulltrúa hefur áður svarað að athugun hans hafi leitt í ljós að hann telji lýsing þar fullnægjandi. Einnig að lýsing sé í samræmi við hönnunargögn/lóðarblað²⁵. Þar sem augljóst er á fjölda þeirra atriða sem ekki uppfylla byggingarreglugerð að hönnunargögn hafa ekki verið fullnægjandi í grunninn óska kærendur eftir að einstök atriði séu metin í stað þess að vísað sé í að þau séu í samræmi við hönnunargögn.
9. Skv. 1.mgr. 6.5.3.gr. skal þannig „gengið frá handriðum bygginga að fullt öryggi sé tryggt. ... Við þrep skal gæta þess sérstaklega að bil milli handriðs og þreps sé hvergi meira en 89 mm. Sama gildir um bil milli handriðs og stigapalls, svala o.þ.h. sem og þar sem handrið kemur að vegg“. Í stigahúsum T13-15 er á nokkrum stöðum meira bil en 89mmg. Það veldur hættu fyrir börn sem eiga á hættu að falla milli hæða fari þau undir handrið. Nokkur næratvik hafa orðið í húsinu þar sem barn hefur skriðið að hluta til undir handrið á stigapalli en verið bjargað á síðustu stundu vegna árvekni fullorðinna. Slíkur öryggisbrestur á ekki að eiga sér stað í nýjum byggingum í dag²⁶.
10. Skv. 3.5.1.gr skulu „Leyfisveitandi, byggingarstjóri og skoðunarstofur við yfirferð hönnunargagna og framkvæmd áfanga-, öryggis- og lokaúttekta starfa í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar, skoðunarlista og stoðrita Mannvirkjastofnunar“. Þar sem lokaúttektarvottorð er nú endurútfengið að nýju án athugasemda en fyrrgreind atriði sem kvörtun beinist að koma fram á skoðunarlista HMS, liggur ljóst að skoðunarlista hefur ekki verið fylgt við framkvæmd lokaúttektar ellegar hefðu athugasemdir verið gerðar. Kærendur telja augljóst að byggingarfulltrúi virðir úrskurð ÚUA að vettugi þegar hann gefur út lokaúttektarvottorð enn á ný án þess að gerðar hafa verið

²² Fylgiskjal 2, samskipti vegna meindýra

²³ Fylgiskjal 3, samskipti vegna anddyra

²⁴ Fylgiskjal 9, samskipti vegna lýsingar á gönguleið utanhúss

²⁵ Fylgiskjal 9, svör leyfishafa og Rvk.borgar vegna lýsingar á gönguleið utanhúss.

²⁶ Fylgiskjal 10, samskipti vegna handriðs í stigagangi.

úrbætur varðandi þau atriði sem ÚUA fellir úr gildi fyrir lokaúttektarvottorð. Í Kuggavogi 15²⁷ og Efstaleiti²⁸ hefur byggingarfulltrúi farið á staðinn eftir að vottorð um lokaúttekt þeirra húsa var gefið út og gert leyfishafa að lagfæra aðgengi svo ákvæði byggingarreglugerðar séu uppfyllt. Þar hafa kvartanir íbúa til byggingarfulltrúa borið árangur og embættið tekið ákvörðun um að aðhafast svo viðkomandi byggingar uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar. Kærendum þykir því byggingarfulltrúi ekki sinna stjórnsluskyldu sinni sem eftirlitsaðili þegar hann framkvæmir endurtekið lokaúttekt og gefur út vottorð um lokaúttekt án athugasemda eftir að ÚUA hefur fellt fyrri vottorð úr gildi, ásamt því að honum hefur endurtekið verið bent á þau efnisatriði sem tiltekin eru í þessari kæru²⁹. Jafnframt brýtur hann gegn 11.gr. III.kafla laga nr.37/1993 með því að mismuna eigendum bygginga í hans umdæmi en í 11.gr. kemur fram að við úrlausn mála skulu stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Embætti byggingarfulltrúa var jafnframt bent á fyrir lokaúttekt að hann þyrfti að hafa í huga að hönnunargögn væru ekki í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og því forsendur fyrir því að skoða aðeins hvort húsið væri í samræmi við hönnunargögn brostnar³⁰. Í 1.mgr. 2.9.2.gr. kemur fram að „*sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hætta eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar, eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er*“. Byggingarfulltrúi hefði því getað krafist leyfishafa um úrbætur áður en til framkvæmdar lokaúttektar kom en til vara krafist hann um úrbætur með því að synja honum um útgáfu lokaúttektarvottorðs. Í 2.mgr. sömu greinar kemur fram að HMS og byggingarfulltrúa „*er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim*“. Í 3.mgr. stendur jafnframt að sömu aðilar „*geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið*“. Það er því ekkert því til fyrirstöðu að lokið verði við bygginguna samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

²⁷ Fylgiskjal 11, bréf byggingarfulltrúa til leyfishafa vegna Kuggavogs 15

²⁸ Fylgiskjal 4, álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr.134/2020, bls. 5.

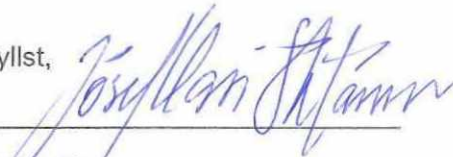
²⁹ Fylgiskjal 14, samskipti við byggingarfulltrúa Rvk.borgar.

³⁰ Fylgiskjal 14, samskipti við byggingarfulltrúa Rvk.borgar.

Væntingar kæranda: Húsfélagið T13-15 óskar eftir að lokaúttektarvottorð byggingarinnar verði fellt úr gildi og byggingarfulltrúa gert að endurtaka lokaúttekt samkvæmt skoðunarlistum HMS sbr. 3.5.1.gr. eftir að ÞG verk hefur fullklárað bygginguna í samræmi við uppdrætti, skilalýsingu og byggingarreglugerð er varðar öryggi, hollustuhætti og aðgengi.

Kærendur óska eindregið eftir að kæran fái flýtimeðferð hjá ÚUA vegna lengdar málsins í stjórnslunni en deilur hafa nú staðið yfir í 4 ár án teljandi úrbóta. Jafnframt er óskað eftir að ÚUA taki til umfjöllunar öllum atriðum kærunnar og nýti sér ákvæði 5.mgr. 4.gr. laga nr. 130/2011 um heimild til að afla sér viðbótargagna og umsagna og kynna sér aðstæður á vettvangi þegar þörf er á til að mál teljist nægjanlega upplýst. Sérstaklega er óskað eftir að úrskurður sé þannig framsettur að embætti byggingarfulltrúa sé ekki gert kleift að líta fram hjá einstökum atriðum kæru og/eða úrskurðar eftir atvikum. Það er ólíðandi að byggingarfulltrúi geti tekið sér það vald að ákveða hvaða byggingum beri að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og hverjum ekki. Kærendur telja að þessu máli þurfi að ljúka sem fyrst í stjórnslunni enda ferill þess orðinn langur og dýr fyrir alla aðila þessa máls.

Virðingarfyllst,



Jósef Ægir Stefánsson,
Formaður

Meðfylgjandi er aðalfundagerð húsfundar T13-15 frá 28.mars 2023 og umboð stjórnar til undirritunar kæru þessarar.

Meðfylgjandi eru að auki alls 15 fylgiskjöl vegna kæru.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík 28. júní 2023.
Mál nr. 63/2023

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í máli nr. 63/2023, vegna kæru húsfélags að Tangabryggju 13-15, þar sem kærð er sú ákvörðun byggingarfulltrúa að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15 sem gefið var út þann 25. apríl 2023.

Með bréfi dags. 17. maí 2023, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og fór þess jafnframt á leit við umhverfis- og skipulagssvið að lýsa viðhorfum sínum til kærunnar og láta úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins. Óskað var eftir framlengdum umsagnarfresti hjá úrskurðarnefndinni og var hann gefinn til 26. júní sl. Beðist er velvirðingar á seinkun á skilum umsagnar en vegna sumarleyfa starfsmanna er

Málavextir:

Um er að ræða lokaúttekt að Tangabryggju 13-15 en málið á nokkurn aðdraganda en þessi kæra kemur í framhaldinu af lokaúttekt sem gerð var í mars 2023. Áður hafði verið kærð útgáfa lokaúttektarvottorðs byggingarfulltrúa Reykjavíkur vegna Tangabryggju 13-15 sem gefið var út 21. október 2020. Þann 6. maí 2021 féll úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 134/2020 þar sem úrskurðarorð voru á þá leið: Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. október 2020 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15. Eftir að úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 134/2020 féll, fór húsfélagið að Tangabryggju 13-15 með málið til umboðsmanns Alþingis. Umboðsmaður Alþingis óskaði eftir gögnum og skýringum frá úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála um ýmis atriði er viðkomu úrskurði nr. 134/2020. Úrskurðarnefndin brást við beiðninni með endurupptöku málsins án þess að svara spurningum umboðsmanns Alþingis og barst erindi frá úrskurðarnefndinni þann 21. september 2021 þar sem tilkynnt var endurupptaka málsins. Áður en úrskurðarnefndin tók aftöðu til málsins kallaði hún eftir álitum HME sem skilaði inn álitum sínum 3. nóvember 2021 sem byggði á álitum verkfræðistofunnar Mannvits sem skilaði sínu álitum þann 27. október 2021 en bæði álitin laut að kæruefnum er varðaði bílastæði og loftræstingar. Málið var svo endurupptekið fyrir úrskurðarnefndinni þann 4. maí 2022 og féll þá úrskurður nr. 134/2020 með þeim úrskurðarorðum:

„Fellð er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. október 2020 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15.“

Vert er að geta þess að niðurstaða nefndarinnar klofnaði í túlkun 9. mgr. gr. 6.2.4 í byggðarreglugerð nr. 112/2012 útfærslu á bílastæði fyrir fatlaða.

Eftir að úrskurðurinn féll lagði byggingarleyfishafi inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa þar sem óskað var eftir að byggingarlýsingu um loftræslu og skilyrðum um snjóbræðslu fyrir bílastæði fyrir hreyfihamlaða yrði breytt ásamt því að lagðir voru inn nýir aðaluppdrættir dags. 6. febrúar 2023.

Byggingarfulltrúi samþykkti breytingu á byggingarleyfi þann 21. mars 2023 og í framhaldinu var farið í lokaúttekt á Tangarbryggju og vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15 gefið út 25. apríl 2023.

Kröfugerð:

Kærandi gerir þá kröfu að felld verði úr gildi vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15 frá dags. 25. apríl 2023.

Reykjavíkurborg gerir þá kröfu að hin kærða vottorð um lokaúttekt verði staðfest. Málsmeðferð skipulagsins sem kærð er, hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, mannvirkjalaga nr. 160/2010 og stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Álit Reykjavíkurborgar:

Í kjölfar úrskurðar úrskurðarnefndarinnar í kærumáli 134/2020 sem féll 4. maí 2022, sótti byggingarleyfishafi, um byggingarleyfi til breytinga á eldra útgefnu byggingarleyfi vegna lagfæringa á þeim atriðum sem úrskurðarnefndin gerði athugasemd við og leiddu til þess að lokaúttekt var felld úr gildi, sjá byggingarleyfi BN061380 sem samþykkt var 21. mars 2023.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Með byggingarleyfinu var samþykkt að setja skilyrði um snjóbræðslu í bílastæði fyrir hreyfihamlaða framan við húsið og uppfærður var texti sem varðaði loftræstingu. Efnislega fól úrskurður nr. 134/2020 í sér að skylda byggingarleyfishafa að setja þrjú sérmerkt stæði fyrir hreyfihamlaða til viðbótar þeim sem eru nú þegar fyrir sem fer gegn meginreglu um meðalhófsreglu stjórnarsýslulaga. Með þessu er úrskurðarnefndin að fara fram úr sínum lögbundnu heimildum að setja íþyngjandi kvaðir á byggingarleyfishafa sem er umfram mannvirkjalög og byggingarreglugerð enda er hér um nýja túlkun úrskurðarnefndarinnar á kröfum greinar 6.2.4 í byggingarreglugerð.

Með fyrrgreindri breytingu á byggingarleyfinu telst krafa um bílastæði fyrir hreyfihamlaða vera uppfyllt skv. viðeigandi ákvæðum byggingarreglugerðar en niðurstaða úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 134/2020 um að ekki megi setja bílastæði fyrir fatlaða í bílageymslu standist ekki túlkun á byggingarreglugerð enda klofnaði úrskurðarnefndin í afstöðu sinni til ákvæðisins.

Má nefna að byggingarleyfishafi sótti um að setja bílastæði fyrir fatlaða í borgarland en fékk neikvætt svar frá skrifstofu samgöngustjóra, dags. 14. október 2022, þar sem ekki var pláss í götunni til að setja stæði en nú þegar eru stæði fyrir hreyfihamlaða í götunni. Er því viss ómöguleika að fjölga bílastæðum fyrir fatlaða fyrir Tangabryggju 13-15 en því sem er nú til staðar og í raun óþarfi að fjölga þeim umfram kröfur þar um í byggingarreglugerð.

Loftræsting

Í álit HMS sem úrskurðarnefndin óskaði við vinnslu úrskurðar 134/2020 segir í niðurlagi að „HMS telur því að ekki hafi verið rétt að gefa út lokaúttektarvottorð vegna þessara mannvirkja þar sem þau uppfylla ekki kröfur 10.2.5. gr. byggingarreglugerðar sbr. 36. gr. laga um mannvirki.“

Í álit HMS er afstaða og túlkun stofnunarinnar á ákvæðum byggingareglugerðar reifuð varðandi loftræstingu fyrir íbúðarhús. Ekki er fallist á að túlkun HMS á þessum ákvæðum er varða loftræstinguna

stenst ekki skoðun í öllum tilvikum eins og útskýrt er hér neðar og vitnað í minnisblað Teknik verkfræðistofu dags. 6. desember 2021 sem borgin gerir að sínu.

HMS vísar í grein 10.2.3 í byggingareglugerð þar sem fram kemur að nota skuli staðbundið útsog þar sem mengandi vinnsla fer fram því til rökstuðnings að útsog frá eldhúsum megi ekki berast í önnur rými. Ekki er hægt að telja að eldhús í íbúðarhúsum flokkist ekki sem mengandi starfsemi innan bygginga heldur eigi þessi grein við um atvinnustarfsemi sbr. tilvitnun í reglugerðir Vinnueftirlits ríkisins.

Grein nr. 10.2.5 í byggingareglugerð fjallar um loftræingu íbúða og tengdra rýma. Í meginreglu þeirrar greinar er tilgreint að öll rými íbúða og íbúðarhúsa skuli loftræsa og að heimilt sé að beita náttúrulegri loftræingu, vélrænni loftræingu eða blöndu af hvoru tveggja. Það er því skýrt að beita má náttúrulegri loftræingu til að skapa útsog úr rými skv. meginreglu í byggingareglugerð. Í viðmiðunarreglum fyrir grein nr. 10.2.5 er tilgreint hvaða loftskipti skulu vera möguleg að lágmarki, óháð gerð loftræsingar. Þ.e. ekki er gerð krafa um að þau loftskipti sem tilgreind eru fyrir einstök rými séu ávallt til staðar heldur eingöngu að mögulegt sé að ná þeim.

HMS vísar í málsgreinar 8 og 9 í grein 14.9.1 í byggingareglugerð í sínum rökstuðningi að opnanlegt gluggafag uppfylli ekki kröfur til útsogs náttúrulegrar loftræsingar. Grein nr. 14.9.1 í byggingareglugerð inniheldur ekki meginreglur heldur tilgreindir almennar kröfur og því eru ákvæði hennar ekki ófrávíkjanleg ef hægt er að sýna fram á að kröfur sem þar eru tilgreindar séu uppfylltar með öðrum hætti en tiltekið er í reglugerðinni. Í kafla 14.9.1 er tilgreint að loftræsikerfi eigi að vera í samræmi við ÍST EN 13779 en sá staðall var felldur niður 2018 og kom ÍST EN 16798-1:2019 í hans stað. Samkvæmt byggingareglugerð þá á að horfa til ÍST EN 16798-1:2019 og þeirra skilgreininga sem þar koma fram um loftgæði og loftskipti við hönnun loftræsikerfa. Þar er tilgreint að loftskipti fyrir rými í íbúðum skuli vera 0,4-0,7 loftskipti á klst. eða loftmagn upp á 0,23-0,49 l/s á m²

Varðandi náttúrulega loftræingu og virkni hennar þá er m.a. hægt að horfa til staðalsins DS447 til viðmiðunar þegar lagt er mat á hvort náttúruleg loftræsing um opnanleg gluggafög sé fullnægjandi lausn fyrir rými. Þar er m.a. tilgreint að fyrir rými sem eru með 2,5 m lofthæð þá má dýpt þeirra vera allt að 6,25 m ef þau eru loftræst í gegnum glugga frá einni hlið, til að hægt sé að ná fullnægjandi loftræingu. Skv. grein 10.2.3 í byggingareglugerð þá má blanda útsogslofti við ferskloft ef tryggt er að það mengi ekki ferskloft þess rýmis sem loftræst er. Túlka má þessa grein þannig að ef útsog frá eldhúsum er hreinsað á fullnægjandi hátt þá má blanda því aftur við ferskt loft í rýminu. Slíkri hreinsun er t.d. hægt að ná fram með útsogsháfum staðsettum ofan við eldavélar útbúnum með kola-filterum til lofthreinsunar. Skv. meginreglu í grein nr. 10.2.5 þá á magn fersklofts sem berst til íverurýma að vera minnst 0,3 l/s á m² gólfflatar á meðan að rýmið er í notkun.

Það er því mótsögn í byggingareglugerð í ákveðnum tilvikum þegar kemur að loftræingu íbúða í fjölbýlishúsum þ.e.a.s. ef fylgt er viðmiðunarkröfum um útsog í grein 10.2.5 fyrir ákveðnar útfærslur af íbúðum þá geta skapast mun hærrí loftskipti en viðmið í reglugerð og leiðbeinandi stöðlum tilgreina og mæla með. Ef horft er til orkunotkunar sem skapast vegna loftræsingar þá þarf það upphitunarkerfi sem er innan íbúðar að hita upp ferskt útiloft sem dregið er inn í íbúðina á móti útsogi úr rýmum.

Við hönnun á loftræsikerfum fyrir fjölbýlishús þarf að horfa á byggingareglugerð heildstætt en ekki aðeins sértæka kafla, viðmiðunarreglur og greinar um loftræsingu þ.e. einnig þarf að horfa á greinar um innivist, orkunotkun og horfa til heilnæmis húsnæðis og innivistar.

Út frá þessari umfjöllun hér að framan var texti uppfærður byggingarlýsingu á byggingarleyfi á þennan hátt: *Loftræsing íbúða er blanda af náttúrlegri og vélrænni loftræsingu í samræmi við byggingarleyfisreglugerð. Í húsunum eru eldhús staðsett í alrýmum íbúða sem eru við útvegg og eru loftræst umopnanlegt gluggafög og ferskloftsventla í útveggjum. Að auki eru í eldhúsum eldhúsháfar með kolasíum sem hægt er að keyra til lofthreinsunar þegar þörf er á. Vélrænt úrsog er í baðherbergjum og þvottahúsum sem liggja að alrúmum og því er útsog frá alrúmum 35 l/s eða meira í hverri íbúð og streymi ferskloft í þeim á þá á bilinu 0.53-1,79 l/se/m² sem er í öllum tilfellum yfir kröfu byggingarreglugerðar um loftskipti og streymi fersklofts. Í svefnherbergjum hússins eru opnanleg gluggafög til loftræstingar. Upp úr þaki sigahúsa eru 125mm lofttúður til að trekkja loft upp, (opnanlegir gluggar í þaki geta þjónað sama tilgangi). Ferskloftsventill skal fyrir ofan útihurð eða viðhlið hurðar. Gengið er úr lyftum inn á stigaganga áhæðum en þeir eru lokaðir að stigahúsi með eldvarnarhurðum. Ályftustokkum eru lofttúður upp úr þaki sem draga loft frá stigagöngum og við nokkuð stöðugan umgang um stigaganga bæði um lyftur og stigahús eru eðlileg loftskipti tryggð.*

Eftir að breyting á byggingarleyfi var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa dags. 21. mars 2023 var farið í úttekt á Tangabryggju 13-15 og vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15 gefið út þann 25. apríl 2023.

Við lokaúttekt var sérstaklega skoðað hvort frágangur eldvarnarhurða í aðalumferðarleið frá bílgeymslu að lyftum í kjallara umrædds húss uppfylli skilyrði mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar sbr. b-lið 5. mgr. gr. 6.4.2. byggingarreglugerðar. Umfjöllun er um það í niðurtöðu lokaúttektarinnar sem er fylgigagn með þessari umsögn.

Þar sem úrskurðarnefndin hefur áður tekið afstöðu til þeirra málsástæðna sem koma fram í kæru bæði í úrskurði 54/2019 og 134/2020 verður ekki séð að kærandi hafi lögvarða hagsmuni að úrlausn þeirra nema af þeim atriðum sem stóðu út af og eru til umfjöllunar hér þ.e. m.a. bílastæði fyrir hreyfihamlaða og loftræsting, og er því ekki ástæða til að fjalla efnislega um önnur atriði sem koma fram í kæru.

Niðurstaða:

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda í málinu staðfesti hina kærðu ákvörðun byggingarfulltrúa í máli þessu. Sýnt er fram á er að vottorð um lokaúttekt er í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru til útgáfu lokaúttektar sbr. bæði mannvirkjalög nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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. Byggingarfulltrúa,



Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur