



Tilkynning: Tilkynning um kæru nr_ 79_2024

Búið til	25.7.2024 14:33:57
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Sent	25.7.2024 14:33:57
Tilheyrir	USK24070288 - Tilkynning um kæru nr. 79/2024 úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála - Mýrargata 33-39

Efni

Tilkynning: Tilkynning um kæru nr_ 79_2024

Upplýsingar

Vinnsla

Sent	25.7.2024 14:33:57	Staða	Tilkynning
Eigandi	Ásdís Baldursdóttir	Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Ásdís Baldursdóttir
Til	

Innihald

Tilkynning um - Tilkynning um kæru nr. 79/2024 úrskurðarnefndar umhverfis-og auðlindamála - Mýrargata 33-39

[Click here to open record](#)

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

25.7.2024 13:31

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	Eiríkur Búi Halldórsson
Kennitala	██████████
Heimilisfang	Mýrargata 33
Póstnúmer	101
Staður	Reykjavík
Sími	██████████
Netfang	████████████████████

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.

1. Kærandi/kærendur²

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	Jón Ágúst Gunnlaugsson
Kennitala	██████████
Heimilisfang	Mýrargata 39
Póstnúmer	101
Staður	Reykjavík
Sími	██████████
Netfang	████████████████████

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.

1. Kærandi/kærendur³

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	Berglind Ólafsdóttir
Kennitala	██████████
Heimilisfang	Mýrargata 33
Póstnúmer	101
Staður	Reykjavík
Sími	██████████
Netfang	████████████████████

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.

1. Kærandi/kærendur⁴

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 kærán er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Kristján Eiríksson
Kennitala	██████████
Heimilisfang	Mýrargata 35
Póstnúmer	101
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	████████████████████

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.

1. Kærandi/kærendur⁵

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 kærán er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Birgitta Rún Vignisdóttir
Kennitala	██████████
Heimilisfang	Mýrargata 39
Póstnúmer	101
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	████████████████████

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/kæranda ef við á

Fullt nafn	Eiríkur Búi Halldórsson
Kennitala	██████████
Heimilisfang	Mýrargata 33
Póstnúmer	101
Sími	██████████
Netfang	████████████████████
Umboð	Umboð-Mýrargata-33-39-fyrir-kæru.pdf

3. Kæruefni

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

Efni kærunnar	
Kærð er ákvörðun Byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar að gefa út lokaúttekt á fjórum íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39, 101 Reykjavík. Kæranda er ekki ljóst hvenær lokaúttekt fór fram og var gefin út en óskar eftir því að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála skoði það sérstaklega.	
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Byggingarfulltrúi Reykjavíkur
Dagsetning ákvörðunar	Dagsetning ákvörðunar á ekki við
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	

Kæruheimild er í 59. gr. laga um mannvirki, en kærendur hafa lögvarða hagsmuni af ákvörðun Byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar á útgáfu lokaúttektarvottorðs sem eigendur íbúða í íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39.

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 lögmati kæðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

Kærendur krefjast þess að ákvörðun byggingarstjóra um útgáfu lokaúttektarvottorðs verði felld úr gildi. Þá krefjast kærendur þess að byggingaraðila verði gert að ráðast í endurbætur á íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39 svo þær séu byggðar í samræmi við samþykkt hönnunargögn.

5. Hagsmunir kæranda/kæranda

Hvaða áhrif hefur hin kæða ákvörðun á hagsmuni kæranda/kæranda?

Ákvörðun byggingarstjóra um að gefa út lokaúttektarvottorð fyrir húsið þrátt fyrir að skilyrði 3. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki hafi ekki verið uppfyllt, hefur þau áhrif að eignir kæranda eru ekki byggðar í samræmi við samþykkt hönnunargögn og þau gögn sem lágu til grundvallar þegar kærendur tóku endanlega ákvörðun um að kaupa fasteign sína, sbr. nánari rökstuðning hér fyrir neðan.

6. Kærufrestur

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

Kærendur vissi fyrst af ákvörðun byggingarfulltrúa um útgáfu lokaúttektarvottorðs þann 28. júní 2024 þegar tölvupóstur barst frá Byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar eftir að fulltrúi kæranda (Eiríkur Búi Halldórsson) hafði óskað eftir upplýsingum um lokaúttekt.

7. Rökstuðningur fyrir kæru

Í 3. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki (eftirlit með mannvirkjagerð - lokaúttekt) segir:

“Við lokaúttekt skal gerð úttekt á því hvort mannvirkið uppfyllir ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar hafa verið samkvæmt þeim og hvort byggt hefur verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn.”

Kærendur telur ljóst að ýmis atriði í íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39 eru ekki í samræmi við samþykkt hönnunargögn og var ákvörðun byggingarfulltrúa að gefa út lokaúttekt fyrir byggingarnar því röng að efni til. Verður gerð nánari grein fyrir þeim annmörkum sem voru á frágangi verksins hér í framhaldi.

Samþykktur aðaluppdráttur

Fyrir það fyrsta telur kærandi ljóst að töluvert misræmi sé milli samþykks aðaluppdráttar frá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar (USK23050074) frá 26. júlí 2023 („aðaluppdráttur“) og raunverulegum frágangi hússins. Sjá samþykktan aðaluppdrátt í fylgiskjali 1.

Í kafla f í aðaluppdrætti segir:

Utanhússfrágangur og litaval: “Útihurðir í anddyri og dyr að hjóla- og bílageymslu eru með rafrænum opnunarbúnaði”.

Þessari kröfu aðaluppdráttar er ekki fullnægt, en hvorki útihurð frá anddyri Mýrargötu 33 (S8) sem snýr að Mýrargötu, né útihurð frá anddyri Mýrargötu 39 (S6) sem snýr að Mýrargötu eru með rafrænum opnunarbúnaði.

Í kafla k í sama aðaluppdrætti segir enn fremur:

Lagnir og loftræsing: “Snjóbræðslukerfi: Gangstígar að inngöngum, aðkoma að bílageymslu, ásamt bílastæðum fyrir hreyfihamlaða verða snjóbrædd sem og aðkoma að sorpsvæði. Kerfið verður lokað kerfi með forhitara ásamt víðeigandi stjórmbúnaði, lagnir verða plastlagnir.”

Þessu skilyrði er ekki heldur fullnægt, en gönguleiðir að inngangi í Mýrargötu 33 (S8) frá Mýrargötu eru ekki með snjóbræðslu undir hellulögn.

Í kafla m segir um hljóðvist:

“Á gólfum stigahúsa og sameiginlegra ganga er gólfteppi, að undanskildum anddyrum, gangi og stigagangi á jarðhæð. Þar verður mjúkt undirlag undir flísalögn og ennfremur verða þar hljóðisogsplötur í lofti”

Þvert á það sem tekið er fram í hönnunargögnum eru gangar og stigagangar á jarðhæð í íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39 öll teppalögð.

Loks segir í kafla q:

Frágangur lóðar: "Frágangur lóðar verður skv landslagshönnun: afmarkaðir göngustígar, leiksvæði barna, hjólastæði, bílastæði og gróðurreitir."

Kærandi er ekki með landslagshönnun Mýrargötu 33-39 en óskar eftir að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála fari yfir landslagshönnunina og meti hvort frágangur lóðar sé í samræmi við samþykka landslagshönnun, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Með vísan til framangreinds telur kærandi ljóst að töluvert skorti á að frágangur verksins væri í samræmi við aðaluppdrætti, þótt slíkt sé beinlínis áskilið svo unnt sé að gefa út lokaúttektarvottorð, sbr. 3. mgr. 36. gr. laga um mannvirki. Sætir ákvörðun byggingarstjóra því furðu og fær kærandi ekki annað séð en að töluvert hafi skort á fullnægjandi rannsókn af hálfu byggingarstjóra, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga. Telur kærandi raunar að þessi verulegi skortur á rannsókn leiði til þess að ákvörðun byggingarstjóra sé ógildanleg þegar af þessari ástæðu.

Enn fremur, og í ljósi þeirra annmarka sem voru á frágangi verksins, sbr. fyrri umfjöllun og hér síðar, telur kærandi að sérstakt tilefni hafi verið fyrir byggingarstjóra til að óska eftir afstöðu kæranda og annarra eigenda, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga, áður en ákvörðun um útgáfu lokaúttektarvottorðs var tekin.

Aðrir annmarkar

Þá vill kærandi sérstaklega óska eftir því, með vísan til 10. gr. stjórnsýslulaga, að úrskurðarnefndin skoði sérstaklega hvort önnur atriði sem ekki eru tilgreind í framangreindum aðaluppdrætti, en gætu verið tilgreind í öðrum samþykktum hönnunargögnum séu í samræmi við slík hönnunargögn. Vill kærandi m.a. að tekið sé mið af eftirfarandi atriðum:

- Hurðir frá anddyrum Mýrargötu 33 (S8) og Mýrargötu 39 (S6) inn á stigagang eru án þéttlista sem orsakar mikinn hávaða á sameign jarðhæðar þegar vindasamt er. Upphaflega voru þéttlistar hjá báðum þessum hurðum þegar anddyri voru teppalögð en síðar var flísalagt (í samræmi við samþykktan aðaluppdrátt) og flísalögnin var of há svo að ekki var hægt að koma fyrir þéttlista.
- Ruslageymsla/Sorpgeymsla í byggingu Mýrargötu 37 (S4) er með tvær hurðir. Upphaflega var sett glerhurð sem var einungis með hurðarop 0,90m en líkt og tekið er fram í byggingarreglugerð nr.112/2012 gr. 6.12.7. um sorpgeymslu "Hindrunarlaust umferðarmál dyra að sorpgeymslu skal minnst vera 1,00 m að breidd og samsvarandi hæð minnst 2,00 m." Þegar stjórn húsfélagsins benti á þetta þá var lausnin þeirra að bæta við annarri hurð. Sjá mynd á fylgiskjali 2.

Niðurlag

Að öllu framangreindu virtu telur kærandi ljóst að frágangur Mýrargötu 33-39 hafi ekki fullnægt kröfum 3. mgr. 36. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og er ákvörðun byggingarfulltrúa um útgáfu lokaúttektarvottorðs því ógildanleg þegar af þeirri ástæðu. Þá telur kærandi að ýmsir frekari annmarkar séu á frágangi verksins sem leiði til sömu niðurstöðu.

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 kærur er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Kæruskjal - Mýrargata 33-39 - 25.07.2024
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Kæruskjal-Mýrargata-33-39-25.07.2024.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 hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Samþykktur aðaluppdráttur - Mýrargata 33-39
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	Samþykktur-aðaluppdráttur-2023-06-2741771.pdf

9. Fylgiskjalalisti³

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 hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Ljósmynd af hurðum að ruslageymslu
Númer skjals:	3
Fylgiskjal	20240619_163313.jpg

Stjórnsýslukæra

Reykjavík, 25.07.2024

Kærð er ákvörðun Byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar að gefa út lokaúttekt á fjórum íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39, 101 Reykjavík. Kæranda er ekki ljóst hvenær lokaúttekt fór fram og var gefin út en óskar eftir því að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála skoði það sérstaklega.

Kæruheimild

Kæruheimild er í 59. gr. laga um mannvirki, en kærendur hafa lögvarða hagsmuni af ákvörðun Byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar á útgáfu lokaúttektarvottorðs sem eigendur íbúða í íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39.

Kröfugerð

Kærendur krefjast þess að ákvörðun byggingarstjóra um útgáfu lokaúttektarvottorðs verði felld úr gildi. Þá krefjast kærendur þess að byggingaraðila verði gert að ráðast í endurbætur á íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39 svo þær séu byggðar í samræmi við samþykkt hönnunargögn.

Hagsmunir kæranda

Ákvörðun byggingarstjóra um að gefa út lokaúttektarvottorð fyrir húsið þrátt fyrir að skilyrði 3. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki hafi ekki verið uppfyllt, hefur þau áhrif að eignir kæranda eru ekki byggðar í samræmi við samþykkt hönnunargögn og þau gögn sem lágu til grundvallar þegar kærendur tóku endanlega ákvörðun um að kaupa fasteign sína, sbr. nánari rökstuðning hér fyrir neðan.

Kærufrestur

Kærendur vissi fyrst af ákvörðun byggingarfulltrúa um útgáfu lokaúttektarvottorðs þann 28. júní 2024 þegar tölvupóstur barst frá Byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar eftir að fulltrúi kæranda (Eiríkur Búi Halldórsson) hafði óskað eftir upplýsingum um lokaúttekt.

Rökstuðningur fyrir kæru

Í 3. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki (eftirlit með mannvirkjagerð - lokaúttekt) segir:

“Við lokaúttekt skal gerð úttekt á því hvort mannvirkið uppfyllir ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar hafa verið samkvæmt þeim og hvort byggt hefur verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn.”

Kærendur telur ljóst að ýmis atriði í íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39 eru ekki í samræmi við samþykkt hönnunargögn og var ákvörðun byggingarfulltrúa að gefa út lokaúttekt fyrir byggingarnar því röng að efni til. Verður gerð nánari grein fyrir þeim annmörkum sem voru á frágangi verksins hér í framhaldi.

Samþykktur aðaluppdráttur

Fyrir það fyrsta telur kærandi ljóst að töluvert misræmi sé milli samþykktar aðaluppdráttar frá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar (USK23050074) frá 26. júlí 2023 („aðaluppdráttur“) og raunverulegum frágangi hússins. Sjá samþykktan aðaluppdrátt í fylgiskjali 1.

Í kafla f í aðaluppdrætti segir:

Utanhússfrágangur og litaval: “Útihurðir í anddyri og dyr að hjóla- og bílageymslu eru með rafrænum opnunarbúnaði”.

Þessari kröfu aðaluppdráttar er ekki fullnægt, en hvorki útihurð frá anddyri Mýrargötu 33 (S8) sem snýr að Mýrargötu, né útihurð frá anddyri Mýrargötu 39 (S6) sem snýr að Mýrargötu eru með rafrænum opnunarbúnaði.

Í kafla k í sama aðaluppdrætti segir enn fremur:

Lagnir og loftræsing: "Snjóbræðslukerfi: Gangstígar að inngöngum, aðkoma að bílageymslu, ásamt bílastæðum fyrir hreyfihamlaða verða snjóbrædd sem og aðkoma að sorpsvæði. Kerfið verður lokað kerfi með forhitara ásamt viðeigandi stjórnubúnaði, lagnir verða plastlagnir."

Þessu skilyrði er ekki heldur fullnægt, en gönguleiðir að inngangi í Mýrargötu 33 (S8) frá Mýrargötu eru ekki með snjóbræðslu undir hellulögn.

Í kafla m segir um hljóðvist:

*"Á gólfum stigahúsa og sameiginlegra ganga er gólfteppi, að undanskildum anddyrum, **gangi og stigagangi á jarðhæð**. Þar verður mjúkt undirlag undir flísalögn og ennfremur verða þar hljóðisogsplötur í lofti"*

Þvert á það sem tekið er fram í hönnunargögnum eru gangar og stigagangar á jarðhæð í íbúðabyggingum Mýrargötu 33-39 öll teppalögð.

Loks segir í kafla q:

Frágangur lóðar: "Frágangur lóðar verður skv landslagshönnun: afmarkaðir göngustígar, leiksvæði barna, hjólastæði, bílastæði og gróðurreitir."

Kærandi er ekki með landslagshönnun Mýrargötu 33-39 en óskar eftir að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála fari yfir landslagshönnunina og meti hvort frágangur lóðar sé í samræmi við samþykktu landslagshönnun, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Með vísan til framangreinds telur kærandi ljóst að töluvert skorti á að frágangur verksins væri í samræmi við aðaluppdrætti, þótt slíkt sé beinlínis áskilið svo unnt sé að gefa út lokaúttektarvottorð, sbr. 3. mgr. 36. gr. laga um mannvirki. Sætir ákvörðun byggingarstjóra því furðu og fær kærandi ekki annað séð en að töluvert hafi skort á fullnægjandi rannsókn af hálfu byggingarstjóra, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga. Telur kærandi raunar að þessi verulegi skortur á rannsókn leiði til þess að ákvörðun byggingarstjóra sé ógildanleg þegar af þessari ástæðu.

Enn fremur, og í ljósi þeirra annmarka sem voru á frágangi verksins, sbr. fyrri umfjöllun og hér síðar, telur kærandi að sérstakt tilefni hafi verið fyrir byggingarstjóra til að óska eftir afstöðu kæranda og annarra eigenda, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga, áður en ákvörðun um útgáfu lokaúttektarvottorðs var tekin.

Aðrir annmarkar

Þá vill kærandi sérstaklega óska eftir því, með vísan til 10. gr. stjórnsýslulaga, að úrskurðarnefndin skoði sérstaklega hvort önnur atriði sem ekki eru tilgreind í framangreindum aðaluppdrætti, en gætu verið tilgreind í öðrum samþykktum hönnunargögnum séu í samræmi við slík hönnunargögn. Vill kærandi m.a. að tekið sé mið af eftirfarandi atriðum:

- Hurðir frá anddyrum Mýrargötu 33 (S8) og Mýrargötu 39 (S6) inn á stigagang eru án þéttlista sem orsakar mikinn hávaða á sameign jarðhæðar þegar vindasamt er. Upphaflega voru þéttlistar hjá báðum þessum hurðum þegar anddyri voru teppalögð en síðar var flísalagt (í samræmi við samþykktan aðaluppdrátt) og flísalögnin var of há svo að ekki var hægt að koma fyrir þéttlista.

- Ruslageymsla/Sorpgeymsla í byggingu Mýrargötu 37 (S4) er með tvær hurðir. Upphaflega var sett glerhurð sem var einungis með hurðarop 0,90m en líkt og tekið er fram í byggingarreglugerð nr.112/2012 gr. 6.12.7. um sorpgeymslur “Hindrunarlaust umferðarmál dyra að sorpgeymslu skal minnst vera 1,00 m að breidd og samsvarandi hæð minnst 2,00 m.” Þegar stjórn húsfélagsins benti á þetta þá var lausnin þeirra að bæta við annarri hurð. Sjá mynd á fylgiskjali 2.

Niðurlag

Að öllu framangreindu virtu telur kærandi ljóst að frágangur Mýrargötu 33-39 hafi ekki fullnægt kröfum 3. mgr. 36. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og er ákvörðun byggingarfulltrúa um útgáfu lokaúttektarvottorðs því ógildanleg þegar af þeirri ástæðu. Þá telur kærandi að ýmsir frekari annmarkar séu á frágangi verksins sem leiði til sömu niðurstöðu.

Virðingarfyllst,
f.h. Stjórnar húsfélagsins Mýrargötu 33-39
Eiríkur Búi Halldórsson

Fylgiskjal 2: Samþykktur aðaluppdráttur.

Fylgiskjal 3: Ljósmynd af hurðum að ruslageymslu



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 23. ágúst 2024
USK24070288

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í máli nr. 79/2024, vegna kæru húsfélagsins að Mýrargötu 33-39, þar sem kærð er sú ákvörðun byggingarfulltrúa að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Mýrargötu 33-39 þann 24. maí 2024.

Með tölvupósti dags. 25. júlí 2024 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 að upplýsinga við úrlausn málsins. Óskað var eftir framlengdum umsagnarfresti hjá úrskurðarnefndinni og var hann gefinn til 23. ágúst 2024.

Málavextir:

Þann 20. nóvember 2020 var samþykkt byggingarleyfi vegna byggingar sex hæða fjölbýlishús, mhl-05, á reitnum S4-S8, samtals 102 íbúðir, verslunar- og þjónusturými á 1. hæð og bíla- og geymslukjallara á lóð nr. 2 við Seljaveg.

Vottorð um lokaúttekt að hluta var gefið út þann 19. janúar 2024 en hún náði til Mýrargötu 33, 35 og 37 ásamt bílakjallara. Mýrargata 37 var undanskilin úttektina jafnframt koma það fram á vottorðinu að lóðarfrágangur verði tekin fyrir í lokaúttekt á Mýrargötu 37.

Vottorð um lokaúttekt fyrir Mýrargötu 33, 35, 37 og 39 var gefið út þann 24. maí 2024. Í vottorðinu kemur fram að rými 0104, 0113 og 0114 skilist á byggingarstigi 2- fokheldi. Svo lokaúttekt fáist á þau rými þarf að sækja um nýtt byggingarleyfi.

Kröfugerð:

Reykjavíkurborg gerir aðallega þá kröfu að kæru verði vísað frá þar sem hún er of seint fram komin, en til vara á grundvelli aðildarskorts, en til þrautarvara að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda og að hið kærða vottorð um lokaúttekt verði staðfest.



Álit Reykjavíkurborgar:

Aðalkrafa

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/mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Kært lokaúttektarvottorð var gefið út 24. maí sl. en kæra dagsett 25. júlí sl. Því er ljóst að rúmir tveir mánuðir hafa liðið frá því lokaúttektarvottorð var gefið út og þar til að kæra vegna þess barst. Er kærufrestur því liðinn sbr. fyrrnefnt ákvæði laga nr. 130/2011. Kærandi heldur því fram í kæru að honum hafi fyrst verið kunnugt um lokaúttekt þann 28. júní 2024 þegar að honum barst tölvupóstur frá byggingarfulltrúa eftir að kærandi hafði óskað eftir upplýsingum um lokaúttekt. Í fyrirspurn kæranda frá 14. júní segir hann meðal annars:

„Nú var ég að heyra að lokaúttekt hefði farið fram- getur þú veitt mér einhverjar nánari upplýsingar um lokaúttektina og athugasemdir sem komu fram þar?“

Ekki verður annað séð af pósti kæranda frá 14. júní sl. að honum hafi verið fullkunnugt um ákvörðun byggingarfulltrúa um að gefa út vottorð um lokaúttekt þann 24. maí. sl. og því fullnægt því skilyrði um að kæranda hafði verið kunnugt eða mátt vera kunnugt um ákvörðun á þeim tímapunkti þ.e. 14. júní sl. Er kærufrestur því liðinn sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011.

Varakrafa

Útgáfa vottorðs um lokaúttekt hefur fyrst og fremst þýðingu þegar kemur að réttindum og skyldum eiganda og byggingarstjóra mannvirkis sbr. t.d úrskurð ÚUA í máli nr. 129/2019. Í 15 gr. laga um mannvirki er fjallað um hverjir teljast eigendur samkvæmt ákvæðinu en þar segir í d-lið 4. mgr.:

Eigandi mannvirkis í byggingu. Sé mannvirki selt í heild eða að hluta áður en lokaúttekt fer fram ber fyrri eigandi ábyrgð skv. 1. mgr. ásamt nýjum eiganda nema um annað sé samið í skriflegum samningi milli þeirra. Skal þá koma skýrt fram að nýr eigandi gangi inn í samning fyrri eiganda við byggingarstjóra mannvirkisins eða nýr byggingarstjóri sé ráðinn fyrir mannvirkið í heild.

Ef litið er til athugasemda í frumvarpi sem varð að lögum um mannvirki nr. 160/2010 þá segir þar um d- liðinn:

Í d-lið er tekið fram að ef mannvirki er selt í byggingu í heild eða að hluta skuli fyrri eigandi bera ábyrgð skv. 1. mgr. ásamt nýjum eiganda nema um annað sé samið í skriflegum samningi milli þeirra. Algengt er á Íslandi að mannvirki í byggingu séu seld í heild eða að hluta og misjafnt hvernig æskilegast er að



ábyrgðarskiptingunni sé háttað. Ef t.d. byggingarfyrirtæki selur almenningi íbúðir fjölbýlishúss á byggingarstigi en tekur að sér að ljúka gerð þeirra þá er eðlilegt að byggingarfyrirtækið haldi áfram að bera ábyrgð samkvæmt lögnum. Einnig kann mannvirki að vera selt aðila sem fullfær er um að bera slíka ábyrgð eftir kaupin og þá er heimilt að semja um það sérstaklega. Skal þá koma skýrt fram að nýr eigandi gangi inn í samning fyrri eiganda við byggingarstjóra mannvirkisins eða nýr byggingarstjóri sé ráðinn fyrir mannvirkið í heild.

Á grundvelli ákvæðisins og athugasemda í frumvarpi um það þá má sjá, ef að mannvirki er selt í heild eða að hluta áður en lokaúttekt fer fram þá skuli fyrri eigandi bera áfram ábyrgð skv. 1. mgr. ákvæðisins og sérstaklega í þeim tilfellum þar sem að byggingarfyrirtæki selur almenningi íbúðir fjölbýlishúss á byggingarstigi en tekur að sér að ljúka gerð þeirra þá sé eðlilegt að byggingarfyrirtækið haldi áfram að bera ábyrgð. Af því sögðu var kærandi ekki eigandi fasteignarinnar skv. d-lið 4. mgr. 15. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og laut útgáfa vottorð um lokaúttekt því ekki að réttindum eða skyldum kæranda á þeim tíma sem hún fór fram og er kærandi því ekki aðili máls.

Þrautarvarakrafa

Um ábyrgð eiganda mannvirkis og tilhögun byggingareftirlits er fjallað í IV. kafla laga um mannvirki nr. 160/2010. Samkvæmt 15. gr. laganna ber eigandi m.a ábyrgð á því að við hönnun og byggingu mannvirkis sé farið að kröfum laganna, og reglugerða settra á grundvelli þeirra, en byggingarstjóri mannvirkis annast innra eftirlit eiganda frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttekt hefur farið fram. Kemur og fram í 2. mgr. 27. gr. sömu laga að byggingarstjóri er faglegur fulltrúi eiganda við mannvirkjagerð og starfar í umboði hans og skal hann gæta réttmætra hagsmuna eiganda, m.a. gagnvart byggingaryfirvöldum. Skal hann gera eftirlitsaðila viðvart um lok úttektarskyldra verkþátta og vera viðstaddur úttektir sbr. 6. mgr. 29. gr. laganna.

Um lokaúttekt er fjallað í kafla 3.9. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 en þar jafnframt fjallað um framkvæmd hennar í grein 3.9.1. en þar segir:

Þegar mannvirkjagerð er lokið og innan þriggja ára frá því að mannvirki var tekið í notkun og öryggisúttekt fór fram skal gera lokaúttekt á því í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar og skoðunarlista.

Framkvæmi skoðunarstofa lokaúttekt skal heimild leyfisveitanda til úttektarinnar liggja fyrir áður en hún fer fram.

Byggingarstjóri skal fyrir hönd eiganda mannvirkis óska eftir lokaúttekt. Einnig getur eigandi mannvirkis óskað eftir að lokaúttekt sé gerð. Hafi byggingarstjóri



vanrækt að óska eftir lokaúttekt innan þeirra tímamarka sem fram koma í 1. mgr. skal leyfisveitandi boða til slíkrar úttektar og skal hann tilkynna það Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Viðstaddir lokaúttekt skulu auk eftirlitsaðila vera byggingarstjóri og fulltrúi slökkviliðs.

Byggingarstjóri skal tilkynna iðnmeisturum og hönnuðum mannvirkis um lokaúttekt og gefa þeim kost á að vera viðstaddir.

Við lokaúttekt skal gerð úttekt á því hvort mannvirki uppfylli ákvæði laga um mannvirki, reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim og hvort byggt hefur verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn.

Ekki verður annað séð en að framkvæmd lokaúttektar hafi verið í samræmi við framangreint ákvæði byggingarreglugerðarinnar.

Í viðauka II við byggingarreglugerð nr. 112/2012 er fjallað um verklag við lokaúttektir í kafla 5.2. Þar kemur fram að skoðun vegna lokaúttektar sé sjónskoðun og að skoðunarmanni sé ekki ætlað að prófa virkni tækja eða búnaðar, né að framkvæma mælingar. Af því sögðu verða ekki gerðar frekari kröfur til skoðunar skoðunarmanns en þar kemur fram.

Rafrænn opnunarbúnaður.

Í byggingunum að Mýrargötu 33 og 39 eru tvö anddyri í báðum byggingunum en annað snýr að Mýrargötu en hitt snýr út í baklóð bygginganna. Um þetta atriði segir í byggingarlýsingu að útihurðir í anddyri og dyr að hjóla- og bílgeymslu eru með rafrænum opnunarbúnaði. Í anddyri sem snýr út í baklóð bygginganna er rafrænn opnunarbúnaður í samræmi við byggingarlýsingu. Í kröfu kæranda kemur fram að rafrænn opnunarbúnaður sé ekki í anddyri sem snýr að Mýrargötu en þar er þó búnaður sem gerir það að verkum að hurðin lokast sjálf og skellur ekki og er með því öryggi þeirra sem um hana eiga leið tryggt. Ekkert í byggingarlýsingunni segir eða gefur til kynna að rafrænn opnunarbúnaður verði í báðum anddyrum enda hefði það þá sennilegast verið orðað með þeim hætti. Af þeim sökum er ekkert sem gefur til kynna að þessi þáttur í kröfu kæranda sé ekki í samræmi við samþykkt hönnunargögn.

Snjóbræðslukerfi.

Telja verður að fullyrðing kæranda um að ekkert snjóbræðslukerfi sé til staðar skorti sönnun af hálfu kæranda. Byggingarfulltrúi fékk yfirlýsingu um stillingu hitakerfis og virkni stýrikerfa vegna öryggis- eða lokaúttektar frá pípulagningarmeistara. Byggingarfulltrúi gat ekki haft neina ástæðu til þess að taka slíka yfirlýsingu ekki trúanlega. Skoðun



byggingarfulltrúa við framkvæmd lokaúttektar er sjónskoðun, honum ber því ekki að opna vegg eða í þessu tilfelli að fjarlægja hellur og undirlag á gangstíg til þess að sannreyna hvort snjóbræðslukerfi sé til staðar eða ekki.

Hljóðvist

Um hljóðvist er fjallað í hluta nr. 11 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 en í kafla 11.11 sem fjallar um markmið segir að byggingar og önnur mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að heilsu og innra umhverfi sé ekki spillt af völdum hávaða og óþægindum af hans völdum sé haldið í lágmarki. Markmiðið er því að draga úr hávaða. Í m. kafla byggingarlýsingarinnar er fjallað um hljóðvist og segir meðal annars þar að á gólfum stigahúsa og sameiginlegra ganga er gólfteppi, að undanskyldum anddyrum, gangi og stigagangi á jarðhæð. Þar verður mjúkt undirlag undir flísalögn og ennfremur verða þar hljóðísogsplötur í lofti.

Með hliðsjón af hljóðvist þá hefur teppalögn meiri hljóðvist en flísalögn. Mjúkt undirlag undir flísar er sett til þess að bæta hljóðvist á hæðinni fyrir neðan svo ekki komi titringur á steyptri plötu með tilheyrandi hávaða og óþægindum fyrir þá sem eru á hæðinni fyrir neðan. Markmiðið er því eins og áður að bæta hljóðvist. Í kæru kæranda segir hann að gangar og stigagangar á jarðhæð séu teppalögð en anddyri eru þó flíslögð. Lagning gólfteppis á gang og stigagang á jarðhæð er talin lúta að því að ná að minnsta kosti sama markmiði um hljóðvist og sú lausn sem kom fram í byggingarlýsingu um þennan þátt. Því telur byggingarfulltrúi þá lausn að leggja gólfteppi á jarðhæð ná sama markmiði með tilliti til hljóðvistar og ef um flísalögn væri að ræða.

Útísvæði og aðrir annmarkar

Varðandi kröfulið kæranda sem snýr að útísvæði og öðrum annmörkum þá er sá kröfuliður algjörlega óljós þar sem kærandi fer þess á leit að nefndin komist á því hvort vankantar séu á þessum atriðum og að nefndin finni þannig til málsástæður fyrir kæranda, en það er ekki á forræði nefndarinnar að útbúa málsástæður og kröfuliði fyrir kæranda. Því er þessi kröfuliður algjörlega vanreifaður og ómögulegt fyrir Reykjavíkurborg að taka afstöðu til hans.

Umrædd tilvik sem kæranda heldur fram að séu frávik frá byggingarlýsingu geta ekki talist annað en minniháttar frávik frá byggingarlýsingu sem ekki geta valdið ógildingu á vottorði um lokaúttekt að mati Reykjavíkurborgar. Minniháttar frávik frá almennri stjórnsýsluframkvæmd valda að öllu jöfnu ekki ógildingu á stjórnvaldsákvörðun enda hafi



slík minniháttar frávík ekki meiriháttar áhrif á þann sem að stjórnvaldsákvörðun beinist að. Af öllu framangreindu verður að ráða að þau atriði sem kæranda vill meina að ekki séu í samræmi við byggingarlýsingu séu minniháttar. Ef ógilding á vottorði um lokaúttekt ætti fram að ganga verður að telja að slíkt hefði afar slæmar afleiðingar í för með sér þar sem það gæfi til kynna að öll minniháttar frávík frá byggingarlýsingum svo sem lausir hurðarhúnar eða skortur á trjám yllu ógildingu.

Benda má jafnframt á að leyfishafa er veitt ákveðið svigrúm til að leita annarra sambærilegra lausna en tilgreindar eru nákvæmlega í byggingarlýsingu. Í þessu samhengi má benda á orðalag í byggingarlýsingu, þessu til viðbótar má jafnframt benda á orðalag í kaupsamningum.

Niðurstaða

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin vísi málinu frá á grundvelli þess að málið hafi komið of seint fram, en til vara á grundvelli aðildarskorts, en til þrautarvara að öllum kröfum kæranda í málinu verði hafnað og að úrskurðarnefndin staðfesti hina kærðu ákvörðun byggingarfulltrúa í máli þessu. Sýnt er fram á 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.

Fylgiskjöl:

Yfirlýsing pípulagningarmeistara dags. 22. maí 2023.

Kaupsamningur nr. 000138 dags. 20. desember 2023.

Skjáskot af fyrirspurn kæranda til byggingarfulltrúa dags. 14. júní 2024.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Bjarki Freyr Arngrímsson

lögfræðingur

Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða



Árið 2024, þriðjudaginn 5. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 79/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. maí 2024 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Mýrargötu 33–39.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 25. júlí 2024, kærir húsfélag Mýrargötu 33–39 þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. maí 2024 að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Mýrargötu 33–39. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Jafnframt er þess krafist að byggingaraðila verði gert að ráðast í endurbætur svo að húsið verði í samræmi við samþykkt hönnunargögn.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 27. ágúst 2024.

Málavextir: Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 3. nóvember 2020 var tekin fyrir og samþykkt umsókn um leyfi til að byggja fjölbýlishús á sex hæðum á reitum S4–S8 á lóð nr. 2 við Seljaveg, matshluta 05, en fjölbýlishúsið hefur fjóra stigaganga sem bera nöfnin Mýrargata 33, 35, 37 og 39. Umsóknir um breytingar á byggingaráformunum voru samþykktar á afgreiðslufundum embættisins 15. júní 2021 og 27. júní 2023. Í byrjun árs 2023 munu íbúðir í fjölbýlishúsinu hafa verið settar á sölu. Hinn 19. janúar 2024 gaf byggingarfulltrúi út vottorð um lokaúttekt að hluta og náði sú úttekt samkvæmt efni vottorðsins til Mýrargötu 33, 35 og 39 ásamt bílakjallara, en Mýrargata 37 var undanskilin úttektinni. Á vottorðinu kom fram að lóðafrágangur yrði tekinn fyrir í lokaúttekt Mýrargötu 37. Hinn 24. maí 2024 gaf byggingarfulltrúi út lokaúttektarvottorð fyrir Mýrargötu 33, 35, 37 og 39. Þar kom fram að gögn hefðu borist sem staðfestu að úrbótum væri lokið vegna athugasemda sem fram hefðu komið við skoðun. Þá kom og fram að rými 0104, 0113 og 0114 skilist á byggingarstigi 2 – fokheldi. Sækja þyrfti um nýtt byggingarleyfi svo lokaúttekt fengist á þau rými.

Málsrök kæranda: Kærandi bendir á að fulltrúi húsfélagsins hafi ekki vitað af þeirri ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að gefa út lokaúttektarvottorð fyrr en tölvupóstur hafi borist frá embættinu 28. júní 2024. Sé kæran því lögð fram innan kærufrests.

Samkvæmt 3. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki skuli við lokaúttekt gera úttekt á því hvort mannvirkið hafi verið byggt í samræmi við samþykkt hönnunargögn, en það skilyrði hafi ekki verið uppfyllt í máli þessu þar sem töluvert misræmi sé á milli samþykkt aðaluppdráttar og raunverlegs frágangs hússins. Þannig segi á aðaluppdrætti að útihurðir í anddyri og dyr að hjóla- og bílageymslu séu með rafrænum opnunarbúnaði, en hvorki útihurðir frá anddyri Mýrargötu 33 né frá anddyri Mýrargötu 39 séu með rafrænum opnunarbúnaði. Ekki sé fyrir hendi snjóbræðslukerfi vegna inngangs að anddyri Mýrargötu 33 eins og kveðið sé á um

á samþykktum aðaluppdráttum. Gangar og stigagangar á jarðhæð séu öll teppalögð þrátt fyrir að á aðaluppdrætti segi að þar eigi að vera mjúkt undirlag undir flísalögn.

Hönnunargögn kveði á um að frágangur lóðar verði samkvæmt landslagshönnun, en þar sem kærandi hafi ekki þá hönnun fyrir hendi sé óskað eftir því að úrskurðarnefndin fari yfir hana og meti hvort frágangur lóðar sé í samræmi við það sem þar komi fram, sbr. rannsóknarreglu 10. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Með vísan til sama lagaákvæðis sé þess einnig óskað að úrskurðarnefndin taki til skoðunar hvort fjölbýlishúsið sé í samræmi við önnur atriði sem gætu verið tilgreind í öðrum samþykktum hönnunargögnum. Í því sambandi sé bent á að dyr frá anddyrum séu án þéttlista sem orsaki mikinn hávaða í sameign jarðhæðar þegar vindasamt sé. Einnig hafi annarri dyr verið bætt við ruslageymslu í byggingu Mýrargötu 37 eftir að komið hafi í ljós að sú hurð sem fyrir hafi verið hafi ekki uppfyllt kröfu gr. 6.12.7. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um lágmarksbreidd umferðarmáls.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er bent á að af tölvupósti fulltrúa kæranda til byggingarfulltrúa, dags. 14. júní 2024, verði ráðið að honum hafi verið kunnugt um hina kærðu ákvörðun á þeim tímapunkti. Þar sem kæra hafi borist nefndinni 25. júlí s.á. sé kærufrestur liðinn í máli þessu, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, og því beri að vísa málinu frá. Verði ekki fallist á það sé krafist frávísunar málsins þar sem kærandi hafi ekki verið eigandi fasteignarinnar skv. d-lið 4. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki á þeim tíma sem hið kærða lokaúttektarvottorð hafi verið gefið út. Hafi útgáfan því ekki lotið að réttindum eða skyldum kæranda á þeim tíma og geti hann því ekki talist aðili málsins, en íbúðir hafi verið seldar áður en hið kærða lokaúttektarvottorð hafi verið gefið út, sbr. d-lið 4. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010.

Í viðauka II við byggingarreglugerð nr. 112/2012 sé fjallað um verklag við lokaúttektir í gr. 5.2. Þar komi fram að skoðun vegna lokaúttektar sé sjónskoðun og að skoðunarmanni sé hvorki ætlað að prófa virkni tækja eða búnaðar né að framkvæma mælingar. Ekki verði gerðar ríkari kröfur til skoðunarmanns en samkvæmt því. Hvað varði rafrænan opnunarbúnað í fjölbýlishúsinu að Mýrargötu 33–39 sé slíkur búnaður til staðar í útidyrum sem snúi að baklóð bygginganna. Ekkert í byggingarlýsingunni segi eða gefi til kynna að rafrænn opnunarbúnaður þurfi að vera í báðum úthurðunum, enda hefði það þá sennilegast verið orðað með þeim hætti. Skortur sé á sönnun þeirri fullyrðingu kæranda að ekkert snjóbræðslukerfi sé til staðar, en byggingarfulltrúi hafi fengið yfirlýsingu um stillingu hitakerfis og virkni stýrikerfa vegna öryggis- eða lokaúttektar frá pípulagningarmeistara. Byggingarfulltrúi hafi ekki haft neina ástæðu til þess að draga þá yfirlýsingu í efa. Ákvæði byggingarreglugerðar um hljóðvist sé að finna í 11. kafla, en reglurnar hafi þann tilgang að draga úr hávaða. Lagning gólfteppis á gangi og stigagangi á jarðhæð stefni að sama markmiði um hljóðvist og sú lausn sem komi fram í byggingarlýsingu á aðaluppdráttum fjölbýlishússins.

Þau atriði sem kærandi telji vera frávik á byggingarlýsingu geti ekki talist annað en minniháttar frávik sem valdi ekki ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar. Ef fallist yrði á kröfu kæranda hefði það slæmar afleiðingar í för með sér þar sem það gæfi til kynna að öll minniháttar frávik á byggingarlýsingu, s.s. lausir hurðarhúnar eða skortur á trjám, myndu leiða til ógildingar lokaúttektarvottorða. Í byggingarlýsingu er byggingaraðila veitt ákveðið svigrúm til að leita annarra sambærilegra lausna en þeirra sem tilgreindar séu nákvæmlega í byggingarlýsingu.

Athugasemdir byggingarstjóra: Byggingarstjóri vísar til þess að í samningi við verkkaupa hafi ekki verið kveðið á um rafrænan opnunarbúnað. Ekki hafi verið gert ráð fyrir snjóbræðslu á samþykktum teikningum. Verið sé að skoða hvort tilefni sé til úrbóta vegna flísalagnar á

gólfum stigahúsa og sameiginlegra ganga á jarðhæð. Frágangur lóðar hafi verið í samræmi við aðaluppdrætti. Gerðar hafi verið hefðbundnar, einfaldar hljóðmælingar á stigagangi og ekki hafi mælst þar óeðlilegur hávaði miðað við staðsetningu, en umræddir stigagangar liggi beint við stofnæð úr bænum og höfn. Þó sé verið að skoða að bæta úr þessu með þéttilista.

Öll atriði sem kærandi bendi á teljist minniháttar frávik sem í mesta lagi hefðu getað orðið til þess að byggingarfulltrúi hefði gefið út vottorð með athugasemdum skv. 4. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Eigi einhverjar af athugasemdunum við rök að styðjast væri það í ósamræmi við sjónarmið um meðalhóf að fella lokaúttektina úr gildi í heild sinni.

Athugasemdir byggingaraðila: Vísað er til þess að það séu ekki hagsmunir byggingaraðila að úttektarvottorð sé gefið út of snemma þar sem það sé á ábyrgð byggingarstjóra verkefnisins að klára verkefnið í samræmi við samþykktu uppdrætti. Í einhverjum tilfellum sé misræmi í textalýsingu og uppdráttum og hafi þá að öllu jöfnu verið farið eftir uppdráttunum. Til standi að ráðast í úrbætur vegna þeirra útihurða sem ekki séu með rafrænum opunarbúnaði. Allar megingönguleiðir séu snjóbræddar í samræmi við hönnun lagnahönnuðar. Inngangur Mýrargötu 33 sé viðbótarinngangur sem hafi komið síðar í hönnunarferlinu, en teikning landslagshönnuðar sýni hvað eigi að vera snjóbrætt. Umfjöllun á aðaluppdrætti um flísalögn anddyris eigi við um flísalögn að dyrasíma. Hljóðhönnuður eigi að hanna verkefni þannig að það uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar. Fyrirhugað sé að klára gróðursetningu og frágang á plöntum fyrir 25. september næstkomandi. Ekki sé gerð krafa um að plöntur séu komnar út í garða til að fá útgefið lokaúttektarvottorð. Þéttilisti hafi verið á dyrum frá anddyrum Mýrargötu 33 og 39 en vegna kröfu um úrbætur hafi verktaki tekið þéttilistana út. Engar hljóðmælingar liggi til grundvallar því hvort listarnir geri gagn eða ekki og geti þetta atriði ekki verið forsenda útgáfu lokaúttektarvottorðs. Þá sé bent á að þeirri hurð sem komið hafi verið fyrir í ruslageymslu Mýrargötu 37 hafi verið bætt við til að koma til móts við ábendingar kæranda um lágmarksbreidd umferðarmáls. Búið sé að óska eftir því að hurðarhúnn fyrri hurðar verði fjarlægður og að teikningar verði uppfærðar til samræmis við breytingarnar.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Því sé andmælt að fulltrúa húsfélagsins hafi verið „fullkunnugt“ um hina kærðu ákvörðun 14. júní 2024 þegar hann hafi sent tölvupóst til byggingarfulltrúa. Eins og þar komi fram hafi hann heyrt en ekki fengið staðfest að lokaúttekt hefði farið fram. Fyrirspurn hans hafi ekki verið svarað fyrr en 14 dögum síðar eða 28. júní 2024 og hafi kærandi þá haft upplýsingar til að leggja mat á hvort kæra skyldi ákvörðunina. Ákvörðunin varði aðstæður og aðbúnað á heimili félagsmanna kæranda og því liggi lögvarðir hagsmunir í augum uppi.

Vel megi vera að lagning gólfteppis nái a.m.k. sama markmiði um hljóðvist og sú lausn sem komi fram í byggingarlýsingu, þ.e. flísalögn. Engu að síður sé bersýnilegt að teppi fari verr úr tíðri umgengni en flísalögn. Það sé heldur ekki hlutverk byggingarfulltrúa að leggja mat á hvort teppi eða flísalögn nái markmiði um hljóðvist, heldur beri honum að gera úttekt á því hvort byggt hafi verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Þá sé einnig bent á að samkvæmt samþykktum aðaluppdrætti skuli koma snjógildrum fyrir á þökum með málmklæðningu til að varna því að snjór og ís falli af þaki. Engar snjógildir séu fyrir ofan glugga á húsi Mýrargötu 39 og hafi síðasta vetur skapast stórhætta þegar snjór hafi fallið niður af þaki.

Athugasemdir byggingaraðila renni stoðum undir og gefi til kynna að rafrænn opunarbúnaður eigi að vera við öll anddyri Mýrargötu 33–39, þ. á m. á anddyri Mýrargötu 33 sem enn vanti. Það að inngangur Mýrargötu 33 hafi komið til síðar í hönnunarferlinu séu ekki upplýsingar sem varði kæranda, enda komi þær ekki fram á samþykktum aðaluppdrætti.

Viðbótarathugasemdir byggingaraðila: Bent er á að flestum ef ekki öllum atriðum sem kærandi telji ábótavant hafi verið brugðist við. Til standi að bregðast við þeirri ábendingu að snjógildirur vanti fyrir ofan fjóra glugga. Það eigi eftir að ganga frá flísalögn á jarðhæð, en flísar séu ekki til og það taki tíma að fá þær afhentar. Þá sé ítrekað að ekki hafi verið gert ráð fyrir snjóbræðslu við inngang Mýrargötu 33 samkvæmt lóðauppdrætti.

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

Niðurstaða: Í máli þessu er kærð ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. maí 2024 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Mýrargötu 33–39 að því er varðar Mýrargötu 37 og frágang sameiginlegrar lóðar.

Í 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er mælt fyrir um að kærufrestur til úrskurðarnefndarinnar sé einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Fyrir liggur að hinn 14. júní 2024 sendi eigandi íbúðar í fjölbýlishúsinu, sem jafnframt er fulltrúi kæranda, tölvupóst til Reykjavíkurborgar þar sem fram kom að hann hefði heyrt að lokaúttekt hefði farið fram og óskaði hann upplýsinga um það. Í svari úttektarfulltrúa borgarinnar, dags. 28. s.m., var staðfest að úttekt hefði farið fram. Verður að líta svo á að kæranda hafi fyrst þá mátt vera kunnugt um hina kærðu ákvörðun. Kæra barst úrskurðarnefndinni 25. júlí s.á. og var hún því lögð fram innan lögbundins kærufrests.

Þá verður ekki fallist á með Reykjavíkurborg um að vísa eigi kærumáli þessu frá á þeim grundvelli að kærandi teljist ekki aðili málsins þar sem skv. d-lið 4. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010 beri fyrri eigandi ábyrgð skv. 1. mgr. lagagreinarinnar. Þrátt fyrir að útgáfa lokaúttektarvottorðsins hafi ekki beinst að húsfélagi Mýrargötu 33–39 verður að leggja til grundvallar að hún geti varðað hagsmuni félagsmanna þess verulega, sbr. álit umboðsmanns Alþingis frá 13. september 2011 í máli nr. 6242/2010 og úrskurðaframkvæmd úrskurðarnefndarinnar. Hefur kærandi því lögvarða hagsmuni af úrlausn þessa máls og verður honum því játuð kæruaðild.

Framkvæmd lokaúttektar og útgáfa vottorðs þess efnis er hluti af lögbundnu eftirliti byggingarfulltrúa með mannvirkjagerð, sbr. 2. og 3. mgr. 16. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Samkvæmt 3. mgr. 36. gr. laganna skal við lokaúttekt gera úttekt á því hvort mannvirkið uppfylli ákvæði laganna og reglugerða sem settar hafa verið samkvæmt þeim og hvort byggt hafi verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Þá er mælt fyrir um í 4. mgr. lagagreinarinnar að ef mannvirkið uppfylli ekki að öllu leyti ákvæði laganna og reglugerða sem settar hafi verið samkvæmt þeim þá geti útgefandi byggingarleyfis gefið út vottorð um úttektina með athugasemdum. Þáttum sem varði aðgengi skuli þó ávallt hafa verið lokið við gerð lokaúttektar. Segir jafnframt í 5. mgr. sömu lagagreinar að eftirlitsaðili geti fyrirskipað lokun mannvirkis komi í ljós við lokaúttekt að mannvirki uppfylli ekki öryggis- eða hollustukröfur og lagt fyrir eiganda þess að bæta úr, en lokaúttektarvottorð skuli þá ekki gefið út fyrr en það hafi verið gert.

Líkt og greinir í málavöxtum gaf byggingarfulltrúinn í Reykjavík út lokaúttektarvottorð hinn 19. janúar 2024 vegna Mýrargötu 33, 35 og 39 ásamt bílakjallara, en undanskilið þeirri úttekt var Mýrargata 37 og lóðafrágangur. Fór úttekt á þeim atriðum fram 24. maí s.á. og var vottorð þess efnis gefið út sama dag. Við úrlausn þessa kærumáls koma því ekki önnur atriði en sem varða Mýrargötu 37 og lóðafrágang til skoðunar.

Í byggingarlýsingu á samþykktum aðaluppdrætti er því lýst að gangstígar að inngöngum, aðkoma að bílageymslu, bílastæði fyrir hreyfihamlaða og aðkoma að sorpsvæði verði með snjóbræðslukerfi. Í máli þessu er óumdeilt að fyrir framan innganga Mýrargötu 33, þ.e. þá innganga sem snúa að Mýrargötu og leiða að rými fyrir atvinnuhúsnæði, er ekki að finna snjóbræðslu. Telur kærandi það fyrirkomulag ekki samrýmast samþykktum aðaluppdráttum en á móti bendir byggingaraðili á að ekki hafi verið gert ráð fyrir snjóbræðslu þar samkvæmt lóðaruppdrætti. Með hliðsjón af því orðalagi byggingarlýsingar að „gangstígar“ verði snjóbræddir þykir skortur á snjóbræðslu fyrir framan umrædda innganga Mýrargötu 33 ekki fela það í sér að frágangur lóðarinnar sé í ósamræmi við samþykkt hönnunargögn.

Tilgreint er í byggingarlýsingu að á anddyrum, gangi og stigagangi á jarðhæð verði mjúkt undirlag undir flísalögn en fyrir liggur að gangar og stigagangar á jarðhæð hafa ekki verið flísalögð. Þrátt fyrir að slíkur frágangur gefi tilefni til athugasemda á lokaúttektarvottorði verður það ekki talinn verulegur annmarki á hinni kærðu ákvörðun með hliðsjón af því að ekki er um að ræða atriði sem varðar aðgengi eða öryggis- eða hollustukröfur, sbr. 4. og 5. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010. Þá er og haft í huga að samkvæmt byggingaraðila mun vera unnið að því að flísaleggja ganga og stigaganga á jarðhæð.

Með vísan til þess sem að framan er rakið og þar sem ekki verður séð að neinir þeir annmarkar séu á hinni kærðu ákvörðun er varðað geta ógildingu hennar verður kröfu kæranda þar um hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. maí 2024 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Mýrargötu 33–39.

Ómar Stefánsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)