



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála,
Borgartúni 21,
105 Reykjavík.

Sent í tölvupósti á uua@uua.is

Hafnarfirði, 6. febrúar 2026

KÆRA

vegna veitingar byggingarheimildar

Til mín hefur leitað Jóhann Bjarnason, [REDACTED], eigandi íbúðar merkt 01-0001 að Hjarðarhaga 13, 107 Reykjavík, fnr. 202-8504, (hér eftir „kærandi“) samkvæmt meðfylgjandi umboði og óskað eftir aðstoð við að koma á framfæri kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála vegna veitingar byggingarheimildar af hálfu byggingarfulltrúa Reykjavíkur (hér eftir „Reykjavíkurborg“) vegna breytingar á útliti bílskúra við húsið sem og breyttrar hagnýtingar þeirra.

I. Hin kærða ákvörðun

Kærð er sú ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 13.8.2025, að veita byggingarheimild fyrir breytingu á notkun bílskúrana og útliti þeirra (*fylgiskjal nr. 1*).

II. Kröfur kæranda

- i) Kærandi krefst þess að hin kærða ákvörðun um veitingu byggingarheimildar vegna breytinga á bílskúrum að Hjarðarhaga 13 verði felld úr gildi.
- ii) Kærandi krefst þess að framkvæmdir við bílskúrana verði stöðvaðar til bráðabirgða skv. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 á meðan leyst verði úr máli þessu.

III. Málsvik

Kærandi er eigandi íbúðar merkt 01-0001 í húsinu að Hjarðarhaga 13. Hjarðarhagi 13 er fjöleignarhús sem samanstendur af fjórum eignarhlutum. Á lóð hússins standa tveir bílskúrar sjálfstæðir en innan sömu lóðar.

Nýr aðaluppdráttur af bílskúrum var samþykktur af byggingarfulltrúa 8. október 2024 sem snýr að breytingum á útliti og hagnýtingu bílskúra. Samkvæmt aðaluppdrætti er verið að breyta framhlið bílskúranna þannig að bílskúrðshurðir verða fjarlægðar og í stað þeirra settar hefðbundnar útidyr og gluggar. Að auki er notkun breytt úr bílskúrum í vinnustofur (*fylgiskjal nr. 2*)

Þann 9. september 2024 var haldinn húsfundur að Hjarðarhaga 13 og var mætt á fundinn fyrir hönd allra fjögurra íbúða í húsinu. Á dagskrá fundarins var meðal annars yfirferð á framkvæmdum bílskúra að Hjarðarhaga 13. Fyrir fundinum lágu teikningar af fyrirhuguðum breytingum á útliti bílskúranna. Í fundargerð húsfundarins er bókað: „Eigendur bílskúranna kynntu áform og teikningar um framkvæmdir og notkun bílskúranna. Áformin voru lögð fram til samþykktar og skrifuðu eigendur 1. og 2. hæðar undir samþykkið en ekki íbúðar í kjallara og 3. hæð.“ (*fylgiskjal nr. 3*)

Var það mat kæranda að samþykki fyrir breytingunni á útliti og hagnýtingu bílskúranna væri ekki fyrir hendi enda þyrfti til samþykki allra eigenda í húsinu samkvæmt ákvæðum fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Á árinu 2025 fékk kærandi upplýsingar um að eigendur bílskúranna hygðust halda áformum sínum um breytingu á útliti bílskúranna til streitu og ákvað að leita álits kærunefndar húsamála vegna ágreinings um samþykki fyrir breytingunni. Álitsbeiðni var send kærunefnd húsamála 24. október 2025 (*fylgiskjal nr. 4*). Eigendur bílskúranna hafa látið málið fyrir kærunefnd til sín taka. Álit kærunefndar liggur ekki fyrir.

Þann 27. janúar 2026 varð kærandi var við að framkvæmdir væru hafnar við bílskúrana og fékk þá upplýsingar frá eigendum bílskúranna að Reykjavíkurborg hafi veitt þeim leyfi til að hefja framkvæmdirnar. Haft var samband við byggingarfulltrúa Reykjavíkur sem upplýsti 2. febrúar 2026 að byggingarheimild vegna breytingu á bílskúrunum hefði verið gefin út 13.8.2025 (*fylgiskjal nr. 5*).

IV. Kæruheimild

Kæra vegna útgáfu byggingarheimildar byggir á 59. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

a. Aðild

Aðild kæranda byggir á þeim verulegu og einstaklegu lögvörðu hagsmunum sem hann hefur að gæta sem eigandi fasteignar í húsinu að Hjarðarhaga 13, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Íbúð kæranda er í kjallara hússins og eru bílskúrnir sem um ræðir staðsettir á lóð hússins í um 2,5 metra fjarlægð frá stofuglugga íbúðar hans og blasa því við þegar litið er út um gluggann. Breyting á útliti bílskúranna hefur því veruleg bein áhrif á útsýni hans. Þá hefur breytt hagnýting bílskúranna yfir í vinnustofur áhrif á umgang við bílskúrana, en gera má ráð fyrir meiri umferð fólks í kringum vinnustofur en bílskúra, hvort tveggja starfsmanna vinnustofu og mögulegum viðskiptavinum.

Verður að telja kæranda hafa einstaklega og verulega hagsmuni af því hvort að útliti bílskúranna og hagnýtingu þeirra verði breytt.

b. Kærufrestur

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hófst kærufrestur þegar kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun um útgáfu byggingarheimildar. Svo sem að framan er rakið varð kærandi var við að framkvæmdir væru hafnar við bílskúrana 27. janúar 2026 og varð honum fyrst kunnugt um útgáfu byggingarheimildar þegar tölvupóstur með vottorði um heimildina barst frá byggingafulltrúa Reykjavíkurborgar 2. febrúar 2026.

Kærufrestur kæranda hófst því í fyrsta lagi 27. janúar 2026 og er því kæran borin fram innan lögbundins kærufrests.

V. Rökstuðningur krafna

i) *Byggingarheimild verði felld úr gildi*

Kærandi rökstyður kröfu sína með eftirfarandi rökum:

Í gr. 2.3.7. í byggingareglugerð nr. 112/2012 kemur fram að umsókn um byggingarheimild skuli vera skrifleg og send hlutaðeigendi leyfisveitanda og að með henni skuli m.a. fylgja gögn sem sýni fram á eignarheimildir og samþykki meðeigenda þegar við á, sbr. b-lið ákvæðisins.

Kærandi byggir á því að við útgáfu byggingarheimildar 13.8.2025, og samþykkt aðaluppdráttar 8. október 2024, hafi ekki fylgt gögn sem sýni fram á samþykki meðeigenda fyrir breytingum á bílskúrunum enda byggir kærandi á því að samþykki fyrir breytingu á útliti og hagnýtingu bílskúranna á grundvelli fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 sé ekki fyrir hendi.

Sem fyrr segir er Hjarðarhagi 13 fjöleignarhús sem samanstendur af fjórum eignarhlutum. Samkvæmt opinberum skráningum og samþykktum aðaluppdrætti var húsið byggt 1961 og bílskúrar byggðir 1958. Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu hússins frá 10.1.1959 fylgja íbúðum á 1. og 2. hæð bílskúsréttind (*fylgiskjal nr. 6*). Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum og afstöðumyndum frá árunum 1958 og 2024 standa bílskúrnir sjálfstæðir en innan sömu lóðar og húsið (*fylgiskjöl nr. 2, 7 og 8*). Húsi og bílskúrum er ekki skipt upp í matshluta samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu en samkvæmt aðaluppdrætti sem samþykktur var 2024 er húsið matshluti 01 og bílskúrar matshluti 02. Í eignaskiptayfirlýsingu koma fram hlutfallstölur hvernar íbúðar í húsinu en ekki í bílskúrunum.

Samkvæmt framangreindu og með vísan til 7. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 eru bílskúrnir því sjálfstæð eining í sameign sumra (íbúða á 1. og 2. hæð).

Í 1. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 er meðal annars er vikið að skilgreiningu hugtaksins fjöleignarhúss, en þar segir í 4. tölul. 3. mgr. að lögin gildi meðal annars um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota. Í 3. gr. laganna segir að þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri, skv. 1. mgr., þá gildi ákvæði laganna, eftir því sem við getur átt, um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru, s.s. lóð ef hún er sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því er að skipta. Þá segir í 3. mgr. 39. gr. laganna að sé um sameign sumra en ekki allra að ræða nægi að þeir sem hlut eigi að máli standi saman að ákvörðun nema um atriði eða framkvæmd sé að ræða sem snerti líka hagsmuni hinna þótt ekki liggja fyrir greiðsluskylda þeirra, svo sem útlitsatriði.

Samkvæmt útgefni byggingarheimild 13. ágúst 2025 og aðaluppdrætti sem samþykktur var 8. október 2024 er verið að breyta framhlið bílskúranna þannig að bílskúrshurðir verða fjarlægðar og í stað þeirra settar hefðbundnar útidyr og gluggar. Þá er einnig verið að breyta hagnýtingu bílskúranna þannig að þar verði vinnustofur í stað bílskúra með tilheyrandi aukinni umferð við húsnæðið og þar með beint fyrir utan íbúð kæranda.

Með vísan til framangreinds ættu eigendur íbúða í kjallara og á 3. hæð að hafa atkvæðarétt um allar þær ákvarðanir er varða bílskúrarnar sem snerta hagsmuni þeirra, þ. á m. um útlitsatriði og breytta hagnýtingu þeirra. Um þetta vísast m.a. nánar til álits kærunefndar húsamála í máli nr. 21/2016. Þar var um að ræða bílskúr á lóð í sameign sumra þar sem framhlið bílskúrs var breytt í útliti og var þar talið um væri að ræða útlitsbreytingu á heildareigninni.

Í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús segir að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþyktri teikningu, þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, sé um að ræða verulegar breytingar á sameign, þar á meðal útliti hússins. Er þessi regla áréttuð í 6. tölulið A-liðar 41. gr. laganna.

Í 2. mgr. 30. gr. segir að sé um að ræða framkvæmdir sem hafa breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér sem þó geti ekki talist verulegar, þá nægi að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir. Er þessi regla áréttuð í 3. tölulið B-liðar 41. gr. laganna. Er þess janframt krafist að a.m.k. helmingur eigenda bæði miðað við fjölda og eignarhluta verði að vera á fundinum, sbr. 2. mgr. 42. gr. laganna. Í athugasemdum með 30. gr. í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 26/1994 segir að ekki sé mögulegt að hafa reglur þessar gleggri eða gefa nákvæmari lýsingar eða viðmiðanir um það hvað sé verulegt og hvað óverulegt og hvað teljist smávægilegt í þessu efni og hver séu mörkin þarna á milli. Hljóti ávallt að koma upp takmarkatilvik og verði að leysa þau þegar þau koma upp með hliðsjón af atvikum og staðháttum í hverju húsi.

Kærunefnd húsamála hefur litið svo á að breytingar á útliti, þar sem bílskúrshurð er fjarlægð, útheimti ýmist samþykki allra eigenda, sbr. álit nefndarinnar í máli nr. 21/2016, eða samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. t.d. álit nefndarinnar í máli 95/2024, en það hefur farið eftir mati á breytingunum hverju sinni.

Kærandi byggir aðallega á því að þær breytingar á útliti sem um ræðir í þessu tilviki séu verulegar, sbr. 1. mgr. 30. gr. og 6. tölulið A-liðar 41. gr. laganna. Um verulegar breytingar á útliti bílskúranna sé að ræða enda sé m.a. verið að breyta framhlið bílskúranna þannig að bílskúrshurðir verða fjarlægðar með öllu og settar upp hefðbundnar útidyr og gluggar í þeim tilgangi að breyta hagnýtingu bílskúranna með öllu þannig að þeir verði framvegis vinnustofur og notkun þeirra sem bílskúra lögð af.

Verði ekki fallist á að breytingin sé svo veruleg að samþykki allra eigenda þurfi til þá byggir kærandi á því að breytingin sé að minnsta kosti þess eðlis að samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, þurfti til.

Þá segir í 1. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsálaga að breytingar á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hefur eða ráð var fyrir gert í upphafi, sem hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum, eru háðar samþykki allra eigenda hússins. Í 4. mgr. ákvæðisins segir að ef breytt hagnýting eignarhluta hefur sérstök og veruleg óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur, einn eða fleiri, en aðra ekki þá eiga þeir sem sýnt geta fram á það sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki.

Kærandi byggir aðallega á því að þær breytingar á hagnýtingu sem um ræðir í þessu tilviki séu verulegar, sbr. 1. mgr. 27. gr. og 5. tölulið A-liðar 41. gr. laga um fjöleignarhús. Um verulegar breytingar á hagnýtingu bílskúranna sé að ræða enda sé verið að breyta hagnýtingu þannig að þeir fari úr því að vera bílskúrar einstakra eigenda yfir í að verða framvegis vinnustofur með tilheyrandi aukinni umferð, bæði þeirra sem starfa á vinnustofunni og einnig mögulegra viðskiptavina.

Verði ekki fallist á að breytingin á hagnýtingu bílskúranna sé svo veruleg að samþykki allra eigenda þurfi til þá byggir kærandi á því að breytingin sé að minnsta kosti þess eðlis að hún hefur sérstök og veruleg óþægindi og truflun í för með sér fyrir hann sem eiganda kjallaraíbúðar í húsinu í ljósi þess að inngangur í bílskúranna er einungis um 2,5 metrum frá stofuglugga hans og öll aukin umferð um svæðið til þess fallin að valda honum sérstökum verulegum óþægindum og truflun. Því hafi hann sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki.

Samkvæmt framangreindu er ljóst að fundargerð húsfundar húsfélagsins að Hjarðarhaga 13 frá 9. september 2024 verður ekki lögð til grundvallar útgáfu byggingarheimildar eða samþykkt aðaluppdráttar vegna breytinga á bílskúrum að Hjarðarhaga 13 sem samþykki meðeigenda, sbr. b-lið ákvæðis 2.3.7. í byggingareglugerð nr. 112/2012, enda eru ekki uppfyllt skilyrði ákvæði fjöleignarhúsalaga um ákvarðanatöku. Á það jafnt við hvort sem lagt yrði til grundvallar að samþykki allra eða 2/3 hluta eigenda þurfi til vegna breytinga á útliti bílskúranna enda var breytingin samþykkt af eigendum tveggja íbúða af fjórum í húsinu. Er hér til hliðsjónar vísað til úrskurðar kæruneftndar umhverfis- og auðlindamála nr. 103/2020. Hið sama á við um samþykki fyrir breytingu á hagnýtingu bílskúranna.

Verður þegar á heildina er litið að telja svo verulega annmarka vera á málsmeðferð við útgáfu byggingarheimildar og samþykktar aðaluppdráttar að rétt sé að fella byggingarheimild úr gildi.

ii) *Krafa um stöðvun framkvæmda*

Kærandi rökstyðir kröfu sína með eftirfarandi rökum:

Samkvæmt skýru ákvæði ákvæðis b-liðar 2.3.7. í byggingareglugerð nr. 112/2012 skulu gögn sem sýna fram á samþykki meðeigenda fylgja með umsókn um byggingarheimild og liggja til grundvallar slíkri heimild. Þar sem slíkt samþykki á grundvelli ákvæða fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 liggur ekki fyrir telur kærandi slíkan vafa á lögmæti útgáfu byggingarheimildarinnar 13. ágúst 2025 og samþykki aðaluppdráttar vegna breytinganna 8. október 2024 að óhjákvæmilegt sé að stöðva þær framkvæmdir sem þegar eru hafnar á meðan leyst verði úr álitafnum þeim sem hér hafa verið lögð fram.

VI. Fyrirvari um framlagningu gagna og frekari kröfur og röksemdir

Kærandi gerir fyrirvara um að komið verði frekari röksemdum, gögnum eða kröfum á framfæri á síðari stigum vegna kæru þessarar.

Hafnarfirði, 6. febrúar 2026
Fyrir hönd kærenda,

Hrafnhildur Guðjónsdóttir lögmaður

Fylgiskjöl:

1. Vottorð um Byggingarheimild – Hjarðarhagi 13 - 13.8.2025.
2. Aðaluppdráttur af bílskúrum, samþykktur af byggingarfulltrúa 8.10.2024
3. Húsfundargerð 9. september 2024
4. Álitsbeiðni til kærunefndar húsamála 24. október 2025.
5. Tölvupóstur frá byggingarfulltrúa 2.2.2026.
6. Eignaskiptayfirlýsing 10.1.1959.
7. Grunnmynd, afstöðumynd 1958.
8. Aðaluppdráttur 1958.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 16. mars 2026
USK26020126

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. UUA2602015

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 6. febrúar 2026 kærir Mannvirkjamál, lögmannsstofa, f.h. Jóhann Bjarnason, kt. 181166-3989, eiganda íbúðar merkt 01-0001 að Hjarðarhaga 13, 107 Reykjavík, fnr. 202-8504, þá ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 13. ágúst 2025 að veita byggingarheimild til breytingar á útliti bílskúra við húsið og breyttrar hagnýtingar þeirra.

Kröfugerð

Reykjavíkurborg gerir aðallega þá kröfu að kæru þessari verði vísað frá nefndinni þar sem hún er of seint fram komin. Til vara krefst Reykjavíkurborg þess að kröfum kæranda verði hafnað.

Málavextir

Með umsókn, dags. 18. júní 2024 var sótt um byggingarleyfi vegna breytinga á bílskúr að lóð nr. 13 við Hjarðarhaga, þar sem fyrirhugað var að breyta notkun bílskúrs í vinnustofu, breyta framhlið bílskúrs á þann veg að bílskúrshurð verði fjarlægð og gönguhurð og glugga komið fyrir í staðinn, ásamt því að loka fyrir dyr á hlið bílskúrsins. (fylgiskjal nr. 1)

Umsóknin var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. október 2024. (fylgiskjal 2) og áritaði byggingarfulltrúi jafnframt framlagða uppdrætti til samþykkar þann sama dag. Lágu þá fyrir uppdr. Basar arkitekta, dags. 6. júní 2024 (fylgiskjal nr. 3) og afrit úr fundargerð húsfundar fjöleignarhússins, dags. 9. september 2024, (fylgiskjal nr. 4)

Leyfishafa var tilkynnt með bréfi, dags. 17. október 2024, um samþykkt byggingarleyfi (fylgiskjal 5). Er um að ræða staðlað afgreiðslubríf en á það er bent að á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa var samþykkt byggingarheimild.

Í samþykkttri byggingarheimild kemur fram að samþykktin felur í sér heimild til þess að breyta notkun bílskúrs í vinnustofu, fjarlægja bílskúrshurð og koma fyrir léttum vegg með glugga og hurð, koma fyrir vaski og útbúa snyrtingu í hluta bílskúrs, mhl. 71, á lóð fjölbýlishúss nr. 13 við Hjarðarhaga. (fylgiskjal nr. 6)

Er um að ræða mannvirkjagerð sem flokkast sem umfangsflokkur 1 samkvæmt a. lið 1. mgr. gr. 1.3.2. í byggingarreglugerðar nr. 112/2012, þar sem breytingin varðar stakstæða bílskúra þar sem lítil hætta er á manntjóni, efnahagslegar og samfélagslegar afleiðingar mögulegs tjóns á mannvirkinu litlar og umhverfisáhrif takmörkuð.

Byggingarheimild var gefin út hinn 13. ágúst 2025.



Afstaða Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg gerir þá kröfu að framkominni kæru í málinu verði vísað frá á grundvelli 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Kæran var móttækin af hálfu nefndarinnar þann 6. febrúar sl., en hin umsóknin var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. október 2024 og byggingarheimild veitt hinn 13. ágúst 2025.

Af gögnum málsins er ljóst að kæranda mátti vera kunnugt um þær framkvæmdir sem voru hafnar á bílskúrnum við Hjarðarhaga 13. Í framlagðri fundargerð húsfundar frá 9. september 2024 kemur fram að á húsfundinum hafi farið fram kynning á fyrirhuguðum áformum við bílskúrana, þ.m.t. um framkvæmdir og notkun. Þá hafi kærandi jafnframt leitað álits kærunefndar húsamála í október 2025, um samþykki meðeigenda fyrir breytingunum, eftir að hafa fengið upplýsingar um að eigendur bílskúranna hygðust halda áformum sínum um breytingu á útliti bílskúranna áfram.

Þá liggur fyrir að kærandi beindi fyrirspurnum til byggingarfulltrúa um framkvæmdirnar annars vegar 22. ágúst 2025 (fylgiskjal nr. 7) og hins vegar 31. ágúst 2025 (fylgiskjal nr. 8). Einnig barst skipulagsfulltrúa fyrirspurn frá kæranda um málið þann 9. september 2025. (fylgiskjal nr. 9)

Að framangreindu virtu hafnar Reykjavíkurborg því að kæranda varð fyrst ljóst um framkvæmdirnar þann 27. janúar 2026 líkt og kærandi lýsir í kæru.

Samkvæmt kæru eru kærðar breytingar á báðum bílskúrum sem standa á lóð nr. 13 að Hjarðarhaga. Reykjavíkurborg áréttar að einungis hefur verið gefin út byggingarheimild fyrir breytingu á útliti og notkun bílskúrs sem eru í eigu íbúa á 1. hæð hússins. Gerir Reykjavíkurborg þá kröfu að vísað verði frá þeim hluta kærunnar sem varðar bílskúr í eigu íbúa 2. hæðar íbúðarhússins, enda liggur ekki fyrir kærانleg ákvörðun um þann hluta sameignarinnar.

Verði ekki fallist á með Reykjavíkurborg að vísa beri kröfu kæranda frá nefndinni samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 er þess krafist til vara að hafnað verði kröfu kæranda um að ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi.

Óumdeilt er að málefnið heyrir undir lög um fjöleignarhús nr. 26/1994. Í 2. mgr. 1. gr. kemur fram að fjöleignarhús telst í lögnum hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra. Gilda lögin þannig samkvæmt 3. mgr. sama ákvæðis um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota.

Í 3. gr. laganna er að finna skilgreiningu á hugtakinu hús. Kemur þar fram í 1. mgr. að með húsi í lögum þessum er átt við byggingu sem varanlega er skeytt við land og stendur sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilur sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögum þessum sem sjálfstætt hús. Í 2. mgr. segir enn fremur að þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri skv. 1. mgr. þá gilda ákvæði laganna eftir því sem við getur átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru, svo sem lóð ef hún er sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því er að skipta. Sama gildir einnig ef því er að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa.

Á lóð nr. 13 við Hjarðarhaga eru bílskúrar aðgreindir frá íbúahúsinu og samkvæmt aðaluppdrætti, dags 6. júní 2024, sem áritaður var af byggingarfulltrúa hinn 8. október s.á. er íbúahúsnæðið matshluti 01 og bílskúrar matshluti 02. Eru bílskúrnir því sameign sumra samkvæmt 1. mgr. 7. gr. fjöleignarhúsalaga.





Í 1. mgr. 76. gr. kemur fram að þegar húsfélag skiptist í einingar ráða viðkomandi eigendur einir sameiginlegum innri málefnum, sbr. 2. mgr. 7. gr. og 3. mgr. 39. gr., enda bera þeir þá einir kostnaðinn, sbr. 44. gr. laganna. Kemur fram í 2. mgr. 76. gr. að þegar þannig háttar skulu eigendur ráða sameiginlegum málum innan vébanda húsfélagsdeildar sem getur hvort heldur verið sjálfstæð að meira eða minna leyti eða starfað innan heildarhúsfélagsins. Gilda samkvæmt 3. mgr. 76. gr. fyrirmæli laga þessara um húsfélög um slíkar húsfélagsdeildir, svo sem um ákvarðanatöku.

Með hliðsjón af framangreindu lítur Reykjavíkurborg svo á að samþykki allra hafi legið fyrir samkvæmt 1. mgr. 30. gr. fjöleignarhúsalaga og að öll þau gögn sem skulu fylgja með umsókn um byggingarheimild skv. gr. 2.3.7. byggingarreglugerðar hafi fylgt umsókninni, þ.m.t. gögn sem sýna fram á eignarheimildir og samþykki meðgeigenda þegar við á, sbr. b. liður gr. 2.3.7. byggingarreglugerðar, enda hafi samþykki beggja eigenda bílskúranna legið fyrir.

Reykjavíkurborg vísar í þessu samhengi til álits kærunefndar húsamála í máli nr. 94/2024, þar sem tekið var fram að eigendur þess matshluta sem bílskúrar tilheyrðu ráða einir sameiginlegum málefnum um bílskúrana innan húsfélagsdeildar, sbr. 76. gr. fjöleignarhúsalaga, og að virtu áliti kærunefndar fjöleignarhúsalaga í máli nr. 49/2003. Í því áliti var jafnframt staðfest að bílskúrlengja, sem aðskilin var íbúðarhúsnæði, teldist sjálfstætt hús í skilningi 3. gr. fjöleignarhúsalaga, og að ytra byrði hennar væri sameign viðkomandi eigenda í skilningi fjöleignarhúsalaga.

Kærandi byggir enn fremur á því að um sé að ræða verulega breytingu á hagnýtingu séreignar, sem hafi í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum, og sé háð samþykki allra eigenda hússins, sbr. 1. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsalaga. Auk þess byggir kærandi á því að ef breytt hagnýting eignarhluta hefur sérstök og veruleg óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur, einn eða fleiri, en aðra ekki þá eiga þeir sem sýnt geta fram á það sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki, sbr. 4. mgr. 27. gr. laganna.

Þessari málsástæðu er hafnað. Að mati Reykjavíkurborgar verður ekki séð að breytt hagnýting bílskúrsins komi til með að valda kæranda frekari óþægindum eða truflun frá því sem áður var. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 1959 fylgir bílskúrsréttindum ferilréttur sem liggur frá götu að bílskúr. Er umferð á svæðinu því fyrirsjáanleg og heimil. Breytingarnar hafa þar af leiðandi ekki í för með sér röskun á lögmætum hagsmunum hans, líkt og kærandi byggir á.

Með vísan til framangreinds telst svæðið fyrir framan bílskúrin jafnframt í skilningi 4. gr. fjöleignarhúsalaga til séreignar. Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. laga um fjöleignarhús hefur eigandi einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greinir í lögnum og öðrum lögum sem leiðir af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins.

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Fálkagöturéits, sem samþykkt var í skipulagsráði þann 7. maí 2008 og í borgarráði þann 28. maí sama ár og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. júlí s.á. (fylgiskjal nr. 10) Kemur fram í deiliskipulaginu að samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur sé landnotkun á þessum reit íbúðarsvæði.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er í íbúðarbyggð heimilt að stunda minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu, enda valdi starfsemin ekki ónæði eða umtalsverðum grenndaráhrifum. Samkvæmt aðalskipulaginu er starfsemi á borð við litla vinnustofu heimil í íbúðarbyggð.



Með hliðsjón af eðli starfseminnar og umfangi hennar verður ekki séð að breytingin hafi í för með sér aukna umferð eða ónæði umfram það sem almennt getur fylgt lögmætri notkun bílskúrs eða annarrar séreignar.

Vísar Reykjavíkurborg til þess að í 2. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsálaga kemur fram að þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. getur eigandi ekki sett sig á móti breytingu á hagnýtingu séreignar ef sýnt er að hún hefur ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum hans. Kemur fram í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum um fjöleignarhús að með ákvæðum framangreindrar 2. mgr. er komið til móts við viðkomandi eiganda, þ.e. eiganda bílskúrsins í máli þessu, með því að hindra að aðrir eigendur synji um samþykki á ómálefnalegum grundvelli.

Að framangreindu virtu er það mat Reykjavíkurborgar að engin gögn bendi til þess að breytingin sé háð samþykki allra eigenda íbúðarhússins samkvæmt 27. gr. fjöleignarhúsálaga, líkt og kærandi byggir á.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 13. ágúst 2025 og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu, verði málinu ekki vísað frá.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að Reykjavíkurborg verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Dagný Alma Jónasdóttir
Skrifstofa stjórnýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

- Fylgiskjal 1: Umsókn um byggingarleyfi, dags. 18. júní 2024
- Fylgiskjal 2: Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa, dags. 8. október 2024
- Fylgiskjal 3: Uppdr. Basar arkitekta, dags. 6. júní 2024
- Fylgiskjal 4: Fundargerð húsfundar Hjarðarhaga 13, dags. 9. september 2024
- Fylgiskjal 5: Bréf leyfishafa um tilkynningu um afgreiðslu máls, dags. 17. október 2024
- Fylgiskjal 6: Útgefin byggingarheimild
- Fylgiskjal 7: Fyrirspurn til byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2025
- Fylgiskjal 8: Fyrirspurn til byggingarfulltrúa, dags. 31. ágúst 2025
- Fylgiskjal 9: Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa, dags. 9. september 2025
- Fylgiskjal 10: Deiliskipulag Fálkagötareits

Árið 2026, miðvikudaginn 3. júní, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. UUA2602015, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. október 2024 um að samþykkja byggingarheimild fyrir breyttri notkun og útliti bílskúrs á lóð fjölbýlishúss nr. 13 við Hjarðarhaga.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

1. Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 6. febrúar 2026, er barst nefndinni sama dag, kærir Jóhann Bjarnason, Hjarðarhaga 13, ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 13. ágúst 2025 um að gefa út byggingarheimild fyrir breyttri notkun og útliti bílskúrs á lóð fjölbýlishúss nr. 13 við Hjarðarhaga. Byggði útgáfa byggingarheimildarinnar á samþykkt byggingarfulltrúa frá 8. október 2024 á umsókn um byggingarleyfi og undirritun aðaluppráttanna. Er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.
2. Kærandi gerði jafnframt þá kröfu að framkvæmdir yrðu stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið væri til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Með úrskurði uppkveðnum 2. mars 2026 var kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda á grundvelli hinnar kærðu ákvörðunar hafnað.
3. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 17. febrúar 2026.

Málavextir

4. Með tölvupósti til Reykjavíkurborgar 27. febrúar 2024 óskaði kærandi eftir upplýsingum vegna framkvæmda við bílskúr á lóð Hjarðarhaga 13. Eftir frekari samskipti var kærandi upplýstur um að erindi hans væri til meðferðar hjá byggingarfulltrúa og að eigendum bílskúrsins hefði verið gerð grein fyrir því. Með tölvupósti 30. maí s.á. hafði kærandi sambandi við byggingarfulltrúa og upplýsti um að eigendur bílskúrsins hefðu hætt við að útbúa íbúð í skúrnum, en að nú stæði til að leigja hann út sem vinnuhúsnæði. Óskaði kærandi eftir upplýsingum um réttarstöðu sína vegna þessa. Var erindinu svarað með tölvupósti 6. júní s.á. þar sem fram kom að vegna breytinga á útliti og notkun bílskúrs þyrfti samþykki byggingarfulltrúa og meðeigenda.
5. Með erindi, dags. 18. júní 2024, sóttu eigendur íbúðar á 1. hæð Hjarðarhaga 13, íbúð 01 0101, um byggingarleyfi vegna breytinga á bílskúr, matshluta 70, en bílskúrin skiptist í tvo eignarhluta, matshluta 70 sem tilheyrir íbúð 01 0101 og matshluta 71 sem tilheyrir íbúð 01 0201. Haldinn var húsfundur hjá húsfélaginu í Hjarðarhaga 13 hinn 9. september s.á. þar sem eigendur beggja eignarhluta bílskúrsins kynntu áform og teikningar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Voru áformin lögð fram til samþykktar og skrifuðu eigendur fyrstu og annarrar hæðar undir en ekki eigendur íbúða í kjallara og þriðju hæðar.

6. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. október 2024 var umsóknin samþykkt, en í henni fólst heimild til að breyta notkun bílskúrs í vinnustofu, fjarlægja bílskúrshurð og koma fyrir léttum vegg með glugga og dyrum, koma fyrir vaski og útbúa snyrtingu í hluta bílskúrs, mhl. 71, á lóð nr. 13. við Hjarðarhaga. Voru nýir aðaluppdrættir er vörðuðu breytingar á báðum eignarhlutum og skráningartafla, staðfestir af byggingarfulltrúa sama dag. Fyrirliggjandi var samþykki eigenda beggja eignarhluta bílskúrsins, dags. 10. júní 2024. Byggingarheimild var svo gefin út 13. ágúst 2025.

Málsrök kæranda

7. Kærandi bendir á að samkvæmt gr. 2.3.7. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 skuli umsókn um byggingarheimild vera skrifleg og send hlutaðeigandi leyfisveitanda og að með henni skuli fylgja gögn sem sýni fram á eignarheimildir og samþykki meðeigenda þegar við eigi.
8. Við samþykkt aðaluppdráttar, dags. 8. október 2024, sem og útgáfu byggingarheimildarinnar 13. ágúst 2025 hafi ekki legið fyrir gögn sem sýnt hafi fram á samþykki meðeiganda fyrir breytingum á bílskúrnum. Húsið að Hjarðarhaga 13 sé fjöleignarhús sem samanstandi af fjórum eignarhlutum. Húsið hafi verið byggt árið 1961 og bílskúrar árið 1985. Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu hússins frá 10. janúar 1959 fylgi íbúðum á fyrstu og annarri hæð bílskúrsréttindi. Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum og afstöðumyndum frá árunum 1958 og 2024 standi bílskúrnir sjálfstæðir en innan sömu lóðar og húsið. Húsi og bílskúrum sé ekki skipt upp í matshluta samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu en samkvæmt aðaluppdrætti sem samþykktur hafi verið árið 2024 sé húsið matshluti 01 og bílskúrar matshluti 02. Í eignaskiptayfirlýsingu komi fram hlutfallstölur hverrar íbúðar í húsinu en ekki í bílskúrunum. Samkvæmt þessu og með vísan til 7. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús séu bílskúrnir sjálfstæð eining í sameign sumra.
9. Í 4. tl. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 komi fram að lögin gildi meðal annars um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota. Í 3. gr. laganna segi að þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri, skv. 1. mgr., þá gildi ákvæði laganna, eftir því sem við geti átt, um þau atriði og málefni sem sameiginleg séu, s.s. lóð ef hún sé sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því sé að skipta. Þá segi í 3. mgr. 39. gr. laganna að sé um sameign sumra en ekki allra að ræða nægi að þeir sem hlut eigi að máli standi saman að ákvörðun nema um atriði eða framkvæmd sé að ræða sem snerti líka hagsmuni hinna þótt ekki liggi fyrir greiðsluskylda þeirra, svo sem útlitsatriði.
10. Samkvæmt útgefni byggingarheimild og aðaluppdrætti sé verið að breyta framhlið bílskúranna þannig að bílskúrsdyr verði fjarlægðar og í stað þeirra settar hefðbundnar útidyr og gluggar. Þá sé einnig verið að breyta hagnýtingu bílskúranna þannig að þar verði vinnustofur, með tilheyrandi aukinni umferð við húsnæðið og þar með beint fyrir utan íbúð kæranda. Með vísan til þessa ættu eigendur íbúða í kjallara og á þriðju hæð að hafa atkvæðisrétt um allar þær ákvarðanir er varði bílskúrana sem snerti hagsmuni þeirra, þ. á m. um útlitsatriði og breytta hagnýtingu.
11. Í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 komi fram að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu, þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, sé um að ræða verulegar breytingar á sameign, þar á meðal útliti hússins. Þessi regla sé áréttuð í 6. tl. a. liðar 41. gr. laganna. Í 2. mgr. sömu greinar komi fram að sé um að ræða framkvæmdir sem hafi breytingar á sameign, utanhúss eða innan, í för með sér sem þó geti ekki talist verulegar, þá nægi að 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við

fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir. Reglan sé áréttuð í 3. tl. b. liðar 41. gr. laganna. Þá sé þess jafnframt krafist að a.m.k. helmingur eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, verði að vera á fundinum, sbr. 2. mgr. 42. gr. laganna. Í athugasemdum með 30. gr. frumvarps þess er varð að lögum nr. 26/1994 komi fram að ekki sé mögulegt að hafa reglurnar gleggri eða gefa nákvæmari lýsingar eða viðmiðanir um það hvað sé verulegt eða hvað óverulegt og hvað teljist smávægilegt í þessu efni og hver séu mörkin þar á milli. Ávallt komi upp takmarkatilvik og verði að leysa þau með hliðsjón af atvikum og staðháttum í hverju húsi.

12. Kærunefnd húsamála hafi litið svo á að breytingar á útliti, þar sem bílskúrsdyr séu fjarlægðar, útheimti ýmist samþykki allra eigenda eða samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta. Þær breytingar á útliti sem um ræði í málinu séu verulegar sbr. 1. mgr. 30. gr. og 6. tl. A. -liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Verði ekki fallist á að breytingin sé svo veruleg að samþykki allra þurfi til þá byggi kærandi á því að breytingin sé að minnsta kosti þess eðlis að samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, þurfi til.
13. Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 komi fram að breytingar á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hafi eða ráð hafi verið fyrir gert í upphafi, sem hafi í för með sér verulega meira ónáði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður hafi verið og gangi og gerist í sambærilegum húsum, séu háðar samþykki allra eigenda hússins. Í 4. mgr. ákvæðisins segi að ef breytt hagnýting eignarhluta hafi sérstök eða veruleg óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur, einn eða fleiri, en aðra ekki þá eigi þeir sem sýnt geti fram á það sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki.
14. Þær breytingar á hagnýtingu bílskúra sem um ræði í þessu tilviki séu verulegar sbr. 1. mgr. 27. gr. og 5. tl. a. liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Þær séu að minnsta kosti þess eðlis að geta haft sérstök og veruleg óþægindi og truflun í för með sér fyrir kæranda, sem eiganda kjallaraíbúðar í húsinu, en inngangur bílskúranna sé einungis um 2,5 m frá stofuglugga hans og öll aukin umferð um svæðið sé til þess fallin að valda honum sérstökum verulegum óþægindum og truflun. Því hafi hann sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki.
15. Fundargerð húsfundar húsfélagsins að Hjarðarhaga 13 frá 9. september 2024 verði ekki lögð til grundvallar útgáfu byggingarheimildar eða samþykkt aðaluppdráttar vegna breytinga á bílskúrunum sem samþykki meðeigenda, sbr. b. lið gr. 2.3.7. byggingarreglugerðar, enda séu ekki uppfyllt skilyrði ákvæða laga nr. 26/1994 um ákvarðanatöku. Það eigi jafnt við hvort sem lagt yrði til grundvallar að samþykki allra eða 2/3 hluta eigenda þyrfti til.

Málsrök Reykjavíkurborgar

16. Vísað er til þess af hálfu Reykjavíkurborgar að kæran sé of seint fram komin og vísa beri henni frá nefndinni. Kæran hafi verið móttækin af hálfu úrskurðarnefndarinnar 6. febrúar 2026, en umsóknin hafi verið samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. október 2024 og byggingarheimild gefin út 13. ágúst 2025. Af gögnum málsins sé ljóst að kæranda hafi mátt vera kunnugt um þær framkvæmdir sem hafnar hafi verið í umræddum bílskúr. Á það sé bent að í fundargerð húsfundar frá 9. september 2024 komi fram að fyrirhuguð áform hafi verið kynnt á fundinum. Þá hafi kærandi leitað álits kærunefndar húsamála í október 2025 um áskilnað fyrir samþykki meðeigenda fyrir breytingunum, eftir að hafa fengið upplýsingar um að eigendur bílskúranna hygðust halda áformum sínum til streitu. Hafi kærandi auk þess beint fyrirspurnum til byggingarfulltrúa um framkvæmdirnar bæði 22. og 31. ágúst 2025 auk þess sem skipulagsfulltrúa hafi borist fyrirspurn frá kæranda um málið 9. september s.á.

17. Bent sé á að kærðar séu breytingar á báðum bílskúrunum sem standi á lóð nr. 13 við Hjarðarhaga. Hafi þó einungis verið gefin út byggingarheimild fyrir breytingu á útliti og notkun bílskúrs sem sé í eigu íbúa á 1. hæð hússins og því beri að vísa þeim hluta kærunnar frá sem varði bílskúr í eigu íbúa 2. hæðar hússins.
18. Í 2. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús komi fram að fjöleignarhús teljist í lögum hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði geti verið sameign allra og sumra. Lögin gildi skv. 3. mgr. sama ákvæðis um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota. Þá segi í 1. mgr. 3. gr. laganna að með húsi sé átt við byggingu sem sé varanlega skeytt við land og standi sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilji sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana sem sjálfstætt hús samkvæmt lögnum. Í 2. mgr. lagagreinarinnar segi að þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri skv. 1. mgr. þá gildi ákvæði laganna eftir því sem við geti átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg séu, svo sem lóð ef hún sé sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því sé að skipta. Sama gildi einnig ef því sé að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa.
19. Bílskúrar á lóð nr. 13 við Hjarðarhaga séu aðgreindir frá íbúðarhúsinu og samkvæmt aðaluppdrætti, dags. 6. júní 2024, sem áritaður hafi verið af byggingarfulltrúa 8. október s.á., sé íbúðarhúsnæðið matshluti 01 og bílskúrar matshluti 02. Bílskúrarnir séu sameign sumra skv. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994.
20. Í 1. mgr. 76. gr. laganna komi fram að þegar húsfélag skiptist í einingar ráði viðkomandi eigendur einir sameiginlegum innri málefnum, sbr. 2. mgr. 7. gr. og 3. mgr. 39. gr., enda beri þeir þá einir kostnaðinn, sbr. 44. gr. laganna. Fram komi í 2. mgr. 76. gr. sömu laga að þegar svo hátti skuli eigendur ráða sameiginlegum málum innan vébanda húsfélagsdeildar sem geti hvort heldur verið sjálfstæð að meira eða minna leyti eða starfað innan heildarhúsfélagsins. Samkvæmt 3. mgr. 76. gr. laganna gildi fyrir mæli laganna um húsfélög um slíkar húsfélagsdeildir, svo sem um ákvörðunartöku.
21. Samþykki allra hafi legið fyrir skv. 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 og öll þau gögn sem fylgja eigi með umsókn um byggingarheimild skv. gr. 2.3.7. í byggingarreglugerð hafi fylgt umsókninni, þar með talið gögn sem sýndu fram á eignarheimildir og samþykki meðeigenda sbr. b. lið gr. 2.3.7. byggingarreglugerðar, enda hafi samþykki beggja eigenda bílskúranna legið fyrir.
22. Ekki verði séð að breytt hagnýting bílskúrsins muni koma til með að valda kæranda frekari óþægindum eða truflun frá því sem áður hafi verið. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 1959 hafi fylgt bílskúrsréttindum ferilréttur sem liggja frá götu að bílskúr. Sé umferð á svæðinu því fyrirsjáanleg og heimil. Breytingarnar hafi þar af leiðandi ekki í för með sér röskun á lögmætum hagsmunum hans. Svæðið fyrir framan bílskúrinn teljist jafnframt til séreignar í skilningi 4. gr. laga nr. 26/1994. Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. laganna hafi eigandi einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greini í lögnum og öðrum lögum sem leiði af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggi á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins.
23. Á svæðinu sé í gildi deiliskipulag Fálkagöturéits og samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sé landnotkun á reitnum íbúðarsvæði. Samkvæmt aðalskipulagi sé í íbúðarbyggð heimilt að stunda minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu, enda valdi starfsemin ekki

ónæði eða umtalsverðum grenndaráhrifum. Samkvæmt aðalskipulaginu sé starfsemi á borð við litla vinnustofu heimil í íbúðarbyggð. Með hliðsjón af eðli starfseminnar og umfangi hennar verði ekki séð að breytingin muni hafa í för með sér aukna umferð eða ónæði umfram það sem almennt geti fylgt lögmætri notkun bílskúrs eða annarrar séreignar.

24. Í 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 komi fram að þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. geti eigandi ekki sett sig á mótí hagnýtingu séreignar ef sýnt sé fram á að hún hafi ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum hans. Í greinargerð með frumvarpi því er varð að greindum lögum komi fram að með ákvæðum 2. mgr. 27. gr. laganna sé komið til móts við viðkomandi eiganda, þ.e. eiganda bílskúrsins, með því að hindra að aðrir eigendur synji um samþykki á ómálefnalegum grundvelli. Engin gögn bendi til þess að breytingin sé háð samþykki allra eigenda íbúðarhússins skv. 27. gr. áðurnefndra laga.

Athugasemdir leyfishafa

25. Leyfishafar benda á að kærán sé of seint fram komin og að vísa eigi henni frá nefndinni. Heimild til að breyta notkun bílskúrsins í vinnustofu og að breyta útliti hans hafi verið samþykkt af byggingarfulltrúa 8. október 2024 og samhliða hafi teikningar verið samþykktar. Byggingarheimild hafi verið veitt í samræmi við fyrri ákvörðun hinn 13. ágúst 2025. Kærandi hafi einnig leitað til kærunefndar húsamála 24. október 2025 og í greinargerð sem kærandi hafi lagt fram komi fram að umræddar breytingar og framkvæmdir þeim tengdar hafi verið samþykktar af Reykjavíkurborg á grundvelli framlagðra teikninga.
26. Afgreiðsla umsóknar um byggingarleyfi og útgáfa þess sé í höndum byggingarfulltrúa skv. ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki, sbr. 2. mgr. 9. gr., 11. gr. og 13. gr. laganna. Eiginleg ákvörðun um veitingu byggingarheimildar hafi verið samþykkt 8. október 2024 og hafi kæranda verið sú ákvörðun ljós þegar hún hafi verið birt á vef byggingarfulltrúa. Þá verði að telja að kæranda hafi í síðasta lagi verið kunnugt um eða mátt vera kunnugt um hina kærðu ákvörðun 24. október 2025 þegar hann hafi leitað til kærunefndar húsamála, enda hafi hann notið lögmannaástoðar við ágreiningsmálið og ætla megi að viðeigandi upplýsinga hafi verið aflað. Kærán hafi borist 6. febrúar 2026 og þar með að liðnum kærufresti og því beri að vísa kærurni frá nefndinni.
27. Samkvæmt 4. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús teljist séreign samkvæmt lögum vera afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum sé lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgi sérstaklega hvort heldur sé húsrými í húsinu sjálfu, bílskúr á lóð þess eða sameiginlegri lóð margra húsa, lóðarhluti, búnaður eða annar samkvæmt sömu heimildum, ákvæðum laga nr. 26/1994, eða eðli máls. Í gildi sé eignaskiptasamningur um Hjarðarhaga 13 þar sem fram komi að bílskúrsréttindi fylgi íbúð á 1. og 2. hæð. Það komi sérstaklega fram í umfjöllun um lóðaréttindi að bílskúrslóðir séu undanskildar lóðaréttindum annarra eigenda. Lóðir undir bílskúra og bílskúrar teljist því séreignir. Bílskúrar þeir sem reistir hafi verið á grundvelli eignaskiptasamnings í samræmi við tilgreind réttindi séu því hvor um sig séreignir sem standi sjálfstætt og fylgi sitt hvorum eignarhlutanum um sig. Án tillits til þess hvort hvor bílskúr um sig sé séreign sitthvors aðila, eða teljist sameign þeirra, þá séu bílskúrar ekki eign kæranda sem eigi því ekki eignarréttindi yfir þeim. Bílskúrar séu ekki hluti af sameign kæranda og útlit þeirra teljist ekki hluti af útliti sameignar.
28. Framkvæmd sú sem heimiluð hafi verið með hinni kærðu ákvörðun snúist um breytingar á bílskúrum í eigu eigenda 1. og 2. hæðar og varðar ekki framkvæmdir eða breytingar á sameiginlegri lóð eða húsi. Þá feli breytingin, sem gerð sé sameiginlega af eigendum hvors

bílskúrs, ekki í sér slíka breytingu á útliti eða heildarsvip ótengdra húsa að það veiti öðrum eigendum að Hjarðarhaga 13 rétt til íhlutunar á grundvelli laga nr. 26/1994.

29. Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. og 3. mgr. 57. gr. laga nr. 26/1994 hafi eigandi einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greini í lögnum eða öðrum lögum sem leiði af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggist á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins. Í eignarráðunum felist heimild eiganda til að ráðstafa og hagnýta eign sína á hvern þann hátt sem hann kjósi innan þess ramma sem vísað sé til í ákvæðinu. Í 1. mgr. 27. gr. laganna segi að breytingar á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hafi eða ráð hafi verið gert fyrir í upphafi, sem hafi í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahaga en áður hafi verið og gengur og gerist í sambærilegum húsum séu háðar samþykki allra eigenda í húsinu. Breyting á notkun bílskúrs í vinnustofu hafi á engan hátt í för með sér meiri óþægindi fyrir aðra íbúa og því sé breytingin innan marka þessarar heimildar.
30. Í kæru sé rangt farið með fjarlægð bílskúrs frá íbúð kæranda, en raunveruleg fjarlægð sé 4,5 m. Einnig hafi húsfélagið samþykkt að setja upp grindverk á milli bílskúrs og íbúðar að ósk kæranda. Skilgreining í eignaskiptasamningi feli ekki í sér takmarkandi notkunarheimild, heldur sé vísað til bílskúrsréttinda sbr. 17. gr. laga nr. 26/1994. Slíkt hafi almennt verið talið fela í sér rúmar notkunarheimildir. Í Vesturbæ Reykjavíkur hafi samskonar breytingar verið gerðar mjög víða í sambærilegum fjölbýlishúsum. Það sé ekkert sem bendi til þess að þessi notkun muni hafa í för með sér meiri umferð um bílskúrana en ef þeir væru nýttir sem daglegar bílageymslur. Þvert á móti megi ætla að umgangur um venjulegar dyr í stað stórra bílskúrsdýra muni hafa minna ónæði í för með sér. Væru bílskúrnir nýttir í upprunalegum tilgangi stafaði af því mun meira ónæði en umferð gangandi manna um venjulegar dyr. Við staðsetningu dýra hafi verið tekið tillit til nálægðar við íbúðarhúsið með því að færa göngudyr frá hlið bílskúrsins á framhlið hans. Kærandi hafi byggt á því að ónæði yrði af umgangi viðskiptavina og atvinnureksturs, en ekki sé um að ræða veitingu rekstrarleyfis heldur breytingu á útliti og notkun.
31. Tilvísun kæranda til 30. gr., 6. tl. a. liðar og 3. tl. b. liðar 41. gr. laga nr. 26/1994 taki til breytinga á sameign og eigi því ekki við, enda varði málið ekki sameign heldur séreignir varnaraðila. Væri talið að um sameign sumra væri að ræða þá lægi fyrir ákvörðun beggja eigenda og því færi um ráðstöfun og ákvörðun eins og um séreign væri að ræða, sbr. einnig 76. gr. laga nr. 26/1994. Útlitsbreyting á bílskúrunum geti ekki varðað aðra en þá sem eigi umrædda bílskúra og þar sem þeir hafi báðir samþykkt breytingarnar séu þær kæranda óviðkomandi. Á lóðinni séu ekki aðrir bílskúrar og því liggi fyrir samþykki allra þeirra sem útlitsbreytingin varði og ekki sé um að ræða uppbrot á heildarútliti.

Viðbótarathugasemdir kæranda

32. Kærendur benda á að leyfishafar hafi hafið framkvæmdir í ársbyrjun 2024 án þess að leita samþykkis húsfundar eða Reykjavíkurborgar. Í febrúar s.á. hafi kærandi haft samband við Reykjavíkurborg til að fá upplýsingar um reglur sem giltu um slíkar framkvæmdir og hafi ábendingin verið framsend til eftirlitsdeildar. Eftir að byggingarfulltrúi hafi blandað sér í málið hafi framkvæmdir verið stöðvaðar og sett spónaplata þar sem bílskúrshurðin hafi áður verið. Kærandi hafi verið í sambandi við byggingarfulltrúa í júní og júlí 2024 sem hafi upplýst um að samþykki meðeigenda þyrfti fyrir breyttu útliti.
33. Leyfishafar hafi á húsfundi 9. september 2024 upplýst um áform sín og óskað eftir samþykki húsfundar. Að mati kæranda hafi ekki fengist samþykki fyrir áformunum í skilningi laga nr.

26/1994 um fjöleignarhús. Kærandi hafi beint fyrirspurnum til byggingarfulltrúa að nýju í ágúst og september 2025 þar sem hann hafi óskað upplýsinga og ráðlegginga varðandi samþykktan aðaluppdrátt vegna breytinga á bílskúrnum. Í póstinum hafi vissulega verið vísað til framkvæmda en þar hafi verið átt við þær framkvæmdir sem hefðu átt sér stað í ársbyrjun 2024. Engin svör hafi borist frá byggingarfulltrúa við fyrirspurnunum þrátt fyrir að hann hafi hinn 13. ágúst s.á. gefið út byggingarheimild á grundvelli samþykks aðaluppdráttar. Byggingarfulltrúi hafi brotið gegn leiðbeiningarskyldu sinni skv. 7. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 sem og rétti kæranda til aðgangs að skjölum og gögnum sbr. 15. gr. sömu laga.

34. Það að kærandi hafi leitað álits kærunefndar húsamála í október 2025 tengist ekki útgáfu byggingarheimildar. Þvert á móti hafi engar sjáanlegar framkvæmdir átt sér stað við bílskúrana frá því í ársbyrjun 2024. Leitað hafi einfaldlega verið álits kærunefndar til að fá staðfest samþykki allra eigenda, eða a.m.k. 2/3 hluta eigenda þyrfti fyrir framkvæmdunum. Hvorki Reykjavíkurborg né leyfishafi hafi lagt fram nein gögn sem sýni fram á annað.

Álit kærunefndar húsamála

35. Úrskurðarnefndin spurðist fyrir um það hjá kærunefnd húsamála hvenær væri að vænta álits nefndarinnar um ágreining eigenda fjöleignarhússins að Hjarðarhaga 13. Álitið lá fyrir 27. maí 2025, mál nr. 146/2025. Það var álit kærunefndarinnar að bílskúrnir væru í sameign sumra eigenda fjöleignarhússins sbr. 2. tölul. 2. mgr. 7. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Um leið var fallist á varakröfu kæranda í málinu, eiganda eignarhluta á jarðhæð hússins, sem einnig er kærandi í máli þessu, um að samþykki 2/3 hluta eigenda hússins, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, þyrfti til þeirra breytinga á útliti heildareignarinnar, sem um var deilt í málinu sbr. fyrirmæli 2. mgr. 30. gr. sömu laga.

Niðurstaða

36. Í máli þessu er deilt um lögmæti ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. október 2024 um að veita byggingarheimild fyrir breytttri notkun og útliti annars eignarhluta í bílskúr, matshluta 70, á lóð fjölbýlishúss nr. 13 við Hjarðarhaga. Kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.
37. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til úrskurðarnefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra lýtur að. Kærandi hafði upphaflega samband við byggingarfulltrúa 26. febrúar 2024 þegar hann varð var við framkvæmdir við bílskúr á lóð Hjarðarhaga 13, og hættu eigendur bílskúrsins í kjölfarið framkvæmdum. Sótt var um leyfi fyrir breytingunum og samþykkti byggingarfulltrúi umsókn um byggingarleyfi á afgreiðslufundi 8. október 2024. Kærandi sendi byggingarfulltrúa fyrirspurnir vegna málsins 22. og 31. ágúst 2025 og skipulagsfulltrúa 9. september s.á. Engum þessara fyrirspurna virðist hafa verið svarað þrátt fyrir að byggingarfulltrúi hefði skömmu áður, þ.e. hinn 13. ágúst s.á., gefið út byggingarheimild vegna framkvæmdanna. Af gögnum þessa máls verður ekki ráðið að kæranda hafi orðið ljós veiting byggingarheimildar fyrr en honum var tilkynnt um hana með tölvupósti borgaryfirvalda 2. febrúar 2026, en í honum var hvorki getið um kærufrest né kæruheimild. Að þessu virtu verður við það að miða að kæra í máli þessu hafi borist innan lögmælt kærufrests, en kæra í málinu barst 6. febrúar 2026.

38. Samkvæmt 20. lið gr. 1.2.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er byggingarheimild skrifleg heimild frá leyfisveitanda til að byggja hús eða önnur mannvirki, breyta þeim eða notkun

þeirra, útliti eða formi ef framkvæmdin fellur undir umfangsflokk 1 skv. a-lið 1. mgr. gr. 1.3.2. í reglugerðinni. Heimildin felur í sér staðfestingu aðaluppdráttar og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum byggingarreglugerðar og laga nr. 160/2010. Í 10. gr. laga nr. 160/2010 er tiltekið að meðal fylgigagna byggingarleyfis skuli vera samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Varðar ágreiningsefni þessa úrskurðarmáls hvort þessu skilyrði hafi verið fullnægt.

39. Framkvæmd sú sem heimiluð var með hinni kærðu ákvörðun varðar breytingu á notkun og útliti bílskúrs á lóð fjölbýlishúss. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu hússins nr. 13 við Hjarðarhaga, dags. 10. janúar 1959, fylgja íbúðum á 1. og 2. hæð hússins bílskúrsréttindi og heyrir bílskúrin til þeirra íbúða, en hann er í tveimur einingum. Tekið er fram í yfirlýsingunni að sameigendur eigi hlutfallslega hlutdeild í lóð hússins, eftir hlutdeild í heildarhúseigninni, að undanskildum bílskúrslóðum. Bílskúrslóðum fylgir umferðarréttur frá götu að bílskúrum. Eru bílskúrnir skilgreindir sem matshlutar 02 á aðaluppdráttum, dags. 8. október 2024, og íbúðarhúsið sem matshluti 01.
40. Samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 telst bílskúr við fjöleignarhús til séreignar, sbr. 4. gr. laganna. Er bílskúrin að Hjarðarhaga 33 í sameign sumra í skilningi laganna, þ.e. eigenda íbúða á 1. og 2. hæð fjölbýlishússins, sbr. 2. tl. 2. mgr. 7. gr. Samkvæmt 3. mgr. 39. gr. laganna nægir, þegar um ræðir sameign sumra en ekki allra, að þeir sem eigi hlut að máli standi saman að ákvörðun, nema um atriði eða framkvæmd sé að ræða sem snerti líka hagsmuni hinna, þótt ekki liggi fyrir greiðsluskylda þeirra, svo sem útlitsatriði.
41. Í máli þessu er um að ræða byggingarheimild sem heimilar breytta hagnýtingu séreignar þannig að í stað venjulegrar notkunar verði bílskúr nýttur sem vinnustofa. Verður ekki talið að kærandi hafi leitt að því rök að af þeirri breyttu notkun muni leiða verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi en gera mátti áður ráð fyrir, svo sem vegna umferðar í grennd við glugga á íbúð hans. Verður því að telja að breytt hagnýting séreignarinnar hafi ekki í för með sér slíka röskun á lögmætum hagsmunum kæranda að hann geti sett sig upp á móti henni, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994.
42. Í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 segir að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu, þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, sé um að ræða verulegar breytingar á sameign, þar á meðal útliti hússins. Í 2. mgr. lagagreinarinnar segir að sé um að ræða framkvæmdir sem hafa breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér sem þó geti ekki talist verulegar, þá nægi að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir. Til smávægilegra breytinga og endurnýjana nægi þó alltaf samþykki einfalds meirihluta miðað við eignarhluta, sbr. 3. mgr. 30. gr. Þrátt fyrir að bílskúr teljist séreign getur útlitsbreyting á honum snert hagsmuni annarra eigenda, sbr. 3. mgr. 39. gr. sömu laga.
43. Hinn umdeildi bílskúr er staðsettur aftast á lóðinni við Hjarðarhaga 13, við lóðamörk, og að hluta til í hvarfi á bak við fjölbýlishúsið, sem er staðsett framur á lóðinni. Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum stendur til að breyta útliti framhliðar bílskúrsins með því að setja á hann göngudyr og glugga þar sem áður voru bílskúrsdyr. Með hliðsjón af gögnum málsins verður að telja að fyrirhugaðar breytingar muni hafa nokkur áhrif á heildarásýnd hússins og verður því að telja að samþykki 2/3 hluta greiddra atkvæða á húsfunði húsfélagsins hefði þurft til að heimila þær, sbr. 2. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994. Að því virtu að slík heimild var ekki meðal fylgigagna umsóknar um byggingarleyfi verður þetta látið varða ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. október 2024 um að samþykkja byggingarheimild fyrir breyttri notkun og útliti bílskúrs á lóð fjölbýlishúss nr. 13 við Hjarðarhaga.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)