

Innihald

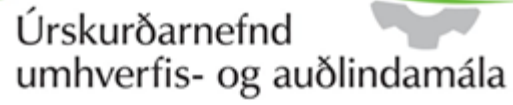
Meðfylgjandi er afrit stjórnarsýslukæru, móttækin 6. febrúar 2026 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur dagsett 13.8. 2025, að veita byggingarheimild fyrir breytingu á notkun bílskúranna og útliti þeirra að Hjarðarhaga 13.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Með kveðju f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir skrifstofumaður ;
bsp; bsp; bsp; bsp; bsp;

Urskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
 Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Ísland
 Sími / Tel: (+354) 5758710, símatími kl. 10-12
[www.uua.is](#) - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



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

K Æ R A

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 bílskúranna 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. Málsatvik

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 bílskúrsréttind (*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 liggi fyrir greiðsluskylda þeirra, svo sem útlitsatriði.

Samkvæmt útgefinni byggingarheimild 13. ágúst 2025 og aðaluppdrætti sem samþykktur var 8. október 2024 er verið að breyta framhlið bílskúranna þannig að bílskúrðshurðir 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. fjöleignarhúsalaga 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 kjallaráíbúðar 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 kærunefndar 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 álitaefnum 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.