

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ UUA2605010_ kæra á synjun byggingarfulltrúa Reykjavíkur um beitingu þvinungarúrræða - Vogaland

Móttekið	21.5.2026 11:10:39
Búið til dags.	21.5.2026 13:56:29
Tilheyrir	USK26050352 - Stjórnsýslukæra til ÚUA nr. UUA2605010 - Vogaland 7, smáhýsi
Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is, logfraeðideild.usk@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 20. maí 2026 ásamt fylgigögnum þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, synjun frá 21. apríl 2026 í máli USK26030138 um kröfu kærenda um að smáhýsi (sána-klefi) á nágrannalóð að Vogalandi 7 á lóðarmörkum Vogalands 7 og Vogalands 9, Reykjavík verði fjarlægt og ákvörðun byggingarfulltrúans um að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar smáhýsisins.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **þ. á m. fundargerðir, uppdrættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir**, og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Með kveðju f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir skrifstofumaður ;
Úrskurðarnefnd 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.

Davíð Örn Guðnason

From: Davíð Örn Guðnason
Sent: miðvikudagur, 20. maí 2026 16:29
To: 'uua@uua.is'
Subject: Kæra á synjun byggingarfulltrúa Reykjavíkur um beitingu þvinungarúrræða - Vogaland 7
Attachments: RE: RVK-33497 FW: Úrskurður í máli nr. UUA2511055.; Fwd: Vogaland 9 - Beiðni um viðbrögð byggingarfulltrúa við úrskurði ÚUA; Fwd: RVK-41957 Ósamþykkt smáhýsi á lóðarmörkum; ÚUA 2511055 Vogaland.pdf

Góðan dag.

Með erindi þessu kæra eigendur fasteiganarinnar að Vogalandi 9, Gestur Þorgeirsson, [REDACTED], og Sólveig Jónsdóttir, [REDACTED], synjun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. apríl 2026 í máli USK26030138 um kröfu þeirra á að smáhýsi (sána-klefi) á nágrannalóð að Vogalandi 7 á lóðarmörkum Vogalands 7 og Vogalands 9, Reykjavík verði fjarlæggt og ákvörðun byggingarfulltrúans um að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar smáhýsisins.

Um málsatvik og málsgögn er vísað til fyrra máls úrskurðarnefndar um umhverfis- og auðlindamála (ÚUA) í máli nr. UUA2511055, dags. 27. febrúar sl. Óumdeilt er að ekki var aflað leyfis frá eigendum til staðsetningar sána-klefans og að hann sé innan þriggja metra frá lóðarmörkum lóðar Vogalands 9, eða nær alveg upp við þau lóðarmörk. Þá er virðist sána-klefinn einnig vera hærri en 250 cm að hæð mælt frá jarðvegi. Virðist þetta ekki hafa verið rannsakað af hálfu byggingarfulltrúa.

Um heimildir byggingarfulltrúa er vísað til kafla 2.9 í byggingarreglugerð, sérstaklega ákvæða 2.9.1 og 2.9.2.

Um helstu málsástæður kæru er vísað til þess að í fyrri úrskurði ÚUA í máli nr. UUA2511055 var komist að þeirri niðurstöðu að málsmeðferðargalli hafi verið á ákvörðunartöku byggingarfulltrúa við fyrri ákvörðun hans um að eigendum að Vogalandi 7 bæri að fjarlægja sána-klefann. Í niðurstöðu nefndarinnar sagði m.a.:

„Verður því ekki séð að byggingarfulltrúi hafi framkvæmt heildstætt mat með tilliti til atvika og aðstæðna í málinu þegar hann tók ákvörðun á grundvelli 2. mgr. 55. gr. mannvirkjalaga um að gera kærendum að fjarlægja eða færa smáhýsið. Með vísan til framanrakins er það niðurstaða úrskurðarnefndarinnar að rökstuðningi hinnar kærdur ákvörðunar hafi verið svo áfátt að fallast verði á kröfu kærenda um ógildingu hennar.“

Lögmaður kærenda sendi í kjölfar niðurstöðunnar erindi til byggingarfulltrúa, dags. 9. mars sl., þar sem krafist var að litið væri til tiltekinna sjónarmiða þegar málið væri tekið aftur til efnislegrar meðferðar hjá embættinu. Engin frekari sjónarmið eða upplýsingar bárust frá byggingarfulltrúa fyrir en 21. apríl sl. þegar starfsmaður þess tilkynnti kærendum að úrskurður ÚUA í máli nr. UUA2511055 hafi verið fullnaðarúrskurður á stjórnarsýslustigi og því væri niðurstaða hans bindandi fyrir byggingarfulltrúa, væntanlega á þann veg að embættið gæti ekki tekið til nýrrar ákvörðunar í málinu. Kærendur eru ósammála þessari niðurstöðu byggingarfulltrúa. Af niðurstöðu ÚUA í máli nr. UUA2511055 má ráða að byggingarfulltrúi ætti að taka málið aftur til efnislegrar meðferðar og hafa til hliðsjónar þau sjónarmið sem fram komu í úrskurði nefndarinnar, m.a. heildstætt mat með tilliti til atvika og aðstæðna í málinu. Að því gerðu ætti embættið að taka nýja stjórnvaldsákvörðun um sána-klefann um hvort að fjarlægja bæri hann eða hvort að það væri ekki gerð krafa um slíkt. Slíka ákvörðun gætu málsaðilar síðan kært ef þeim hugnaðist svo.

Um frekari röksemdir fyrir því að sána-klefinn verði fjarlægður er vísað til athugasemda kærenda, dags. 10. desember 2025, í máli nr. UUA2511055. Ítrekað er að óumdeilt sé að ekki var aflað leyfis frá eigendum til staðsetningar sána-klefans og að hann sé innan þriggja metra frá lóðarmörkum lóðar Vogalands 9, eða nær alveg upp við þau lóðarmörk. Þá er virðist sána-klefinn einnig vera hærri en 250 cm að hæð mælt frá jarðvegi. Virðist þetta ekki hafa verið rannsakað af hálfu byggingarfulltrúa. Þá var framkvæmdum haldið áfram eftir að kærendur mótmæltu þeim. Voru eigendur að Vogalandi 7 því ávallt í vondri trú í ferlinu. Getur það að mati

kærenda aldrei skapað þeim rétt síðar meir, þrátt fyrir sjónarmið um samanburðar á tjóni og óþægindum aðila eða hagsmunamati á aðstæðum.

Ber því að ógilda synjun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. apríl 2026 í máli USK26030138 um kröfu kærenda á að smáhýsi (sána-klefi) á nágrannalóð að Vogalandi 7 á lóðarmörkum Vogalands 7 og Vogalands 9, Reykjavík verði fjarlæggt og ákvörðun byggingarfulltrúans um að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar smáhýsisins.

Áskilinn er réttur til að færa fram frekari röksemdir og sjónarmið þegar og ef athugasemdir stjórnvalds og gagnaðila berast.

Kveðja,
Davíð Örn Guðnason, lrl.
Löggardur lögmannsstofa,
Suðurlandsbraut 30, 3. hæð, 108 Reykjavík,
[REDACTED],
david@loggardur.is





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 30. júní 2026
USK26050352

Efni: Umsögn vegna stjórnsýslukæru nr. UUA2605010

Eigendur Vogalands 9 (hér eftir nefndir „kærendur“) hafa kært ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 21. apríl sl., um að synja kröfu þeirra um að smáhýsi á nágrannalóð að Vogalandi 7, á lóðarmörkum Vogalands 7 og Vogalands 9, verði fjarlægt og ákvörðun byggingarfulltrúans um að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar smáhýsisins.

Kröfugerð

Byggingarfulltrúi krefst þess að öllum kröfum kærenda sé hafnað.

Málavextir

Í byrjun september 2025 reistu eigendur Vogalands 7 smáhýsi á lóð sinni, á mörkum lóðanna Vogalands 7 og Vogalands 9. Eigandi Vogalands 9 hafði samband við byggingarfulltrúa og upplýsti um að ekki hefði verið aflað samþykkis þeirra vegna staðsetningar smáhýsisins. Um er að ræða sánaklefa sem er 9,3 m² að flatarmáli.

Starfsmenn á vegum embættis byggingarfulltrúa fóru á vettvang 10. september 2025 þar sem smáhýsið var mælt og ljósmyndað (**fskj. 1**). Smáhýsið er 9,3 m² að flatarmáli og falli þar af leiðandi undir 82. tl. gr. 1.2.1. byggingarreglugerðar, þ.e. úpphitað skýli að hámarksstærð 15 m² sem almennt sé ætlað til geymslu garðáhalda o.þ.h. en sé ekki ætlað til íveru. Slíkt skýli geti til að mynda verið notað sem garðhýsi, hjólageymsla eða sána, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þá er minnsta fjarlægð smáhýsisins frá húsinu á lóð Vogalands 9 um 9,2 m.

Með bréfi byggingarfulltrúa til eigenda Vogalands 7, dags. 29. september 2025, var bent á að samþykki eigenda Vogalands 9 væri áskilið fyrir smáhýsinu í samræmi við f-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Voru þau upplýst um þau áform byggingarfulltrúa að gera þeim að fjarlægja smáhýsið af lóðinni eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9. Var eigendum Vogalands 7 veittur sjö daga frestur til að koma að andmælum.

Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 20. október 2025, var eigendum Vogalands 7 veittur 30 daga frestur til að fjarlægja eða færa smáhýsið. Í bréfinu var vísað til þess að ákvörðunin væri byggð á 2. mgr. 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki auk þess sem veittar voru kæruleiðbeiningar.

Með úrskurði nefndarinnar í máli nr. UUA2511055, dags. 27. febrúar sl., var ákvörðun byggingarfulltrúa frá 20. október 2025 um að fjarlægja bæri smáhýsi af lóð Vogalands 7 eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9 felld úr gildi.



Þann 9. mars sl. barst byggingarfulltrúa tölvupóstur frá lögmanni eigenda Vogalands 9, kæranda í máli þessu, þar sem krafist var viðbragða byggingarfulltrúi við úrskurði nefndarinnar í fyrrgreindu máli nr. UUA2511055. Var þess m.a. krafist að byggingarfulltrúi myndi beita þvingunarúrræðum laga um mannvirki í ljósi þess að úrskurðarnefndin hafði ógilt ákvörðun byggingarfulltrúa um að gera eigendum Vogalands 7 að fjarlægja smáhýsið eða færa það frá lóðarmörkum. Var auk þess krafist að litið yrði til tiltekinna sjónarmiða þegar málið yrði tekið til efnislegrar meðferðar hjá embætti byggingarfulltrúa.

Í kjölfar nefnds úrskurðar í máli nr. UUA2511055 framkvæmdi byggingarfulltrúi heildstætt og atviksbundið mat á aðstæðum á mörkum lóðanna Vogaland 7 og 9. Fyrir liggur að smáhýsið er á mörkum lóðanna en minnsta fjarlægð þess og hússins á lóð Vogalands 9 er um 9,2 metrar. Það var mat byggingarfulltrúa að staðsetning smáhýsisins ógnaði ekki öryggis- og almannahagsmunum eigenda Vogalands 9 né öðrum íbúum á svæðinu. Með hliðsjón af greindum aðstæðum á mörkum lóðanna var það mat byggingarfulltrúa að ekki væru skilyrði fyrir hendi til að beita þvingunarúrræðum í málinu.

Þann 21. apríl sl. tilkynnti byggingarfulltrúi kærendum um afstöðu sína til kröfunnar sem var á þá leið að ekki væri tilefni til að beita þvingunarúrræðum laga nr. 160/2010 um mannvirki vegna staðsetningar smáhýsisins á mörkum lóðanna Vogaland 7 og Vogaland 9. Í kjölfarið átti undirritaður, f.h. byggingarfulltrúa í samskiptum við lögmann kæranda (**fskj. 2**).

Þann 8. júní sl. sendi byggingarfulltrúi kærendum rökstuðning fyrir ákvörðuninni frá 21. apríl sl. (**fskj. 3**). Í rökstuðningi byggingarfulltrúa kom m.a. fram að minnsta fjarlægð smáhýsisins á lóð Vogalands 7 og hússins á lóð Vogalands 9 væri um 9,2 metrar. Samkvæmt mati byggingarfulltrúa yrði ekki séð að smáhýsið ógni öryggis- og almannahagsmunum. Af þeim sökum tók byggingarfulltrúi ákvörðun um að beita sér ekki fyrir því að smáhýsið yrði fjarlægt eða fært 3 metra frá lóðarmörkum. Það var mat byggingarfulltrúa að smáhýsið væri m.a. kyrfilega fast við jörðu og að fjarlægð þess frá húsinu á lóð Vogalands 9 valdi ekki sambrunahættu. Með hliðsjón af heildstæðu mati varð ekki séð að almannahagsmunum væri raskað með staðsetningu smáhýsisins á mörkum lóðanna Vogaland 7 og 9. Þrátt fyrir að ekki væri til staðar samkomulag milli eigenda Vogalands 7 og eigenda Vogalands 9 taldi byggingarfulltrúi ekki ástæðu til að aðhafast frekar í málinu.

Í kjölfar þess að kærendum var sendur rökstuðningur byggingarfulltrúa að baki ákvörðun hans um að beita ekki þvingunarúrræðum barst tölvupóstur frá lögmanni kæranda, dags. sama dag.

Byggingarfulltrúi svaraði lögmanni kæranda samdægurs þar sem fram kom að framkvæmdin væri venjulega sú að fara í skoðun og meta aðstæður á vettvangi með hliðsjón af lögum um mannvirki, byggingarreglugerð og meginreglum stjórnsýsluréttar. Almennu væru teknar myndir líkt og gert var í málinu og vísað í því samhengi til skoðunarskýrslu, sem er á meðal málsgagna.

Þá voru kærendur upplýstir um að aðstæður og atvik í hverju máli fyrir sig hefðu úrslitaáhrif á hvort tilefni sé til að beita þvingunarúrræðum eða ekki. Ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða væri ávallt háð mati byggingarfulltrúa hverju sinni, m.a. með tilliti til meðalhófs. Ákvæði laga um mannvirki og byggingarreglugerð gefa byggingarfulltrúa kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki lögunum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Fer það



Því eftir atvikum hvort þvingunarúrræðum sé beitt í tilefni af framkvæmd sem telst vera ólögmat. Þá kom fram í svari byggingarfulltrúa til lögmanns kærenda að ekki verði talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingarfulltrúa til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína.

Ennfremur koma fram að þótt beiting þvingunarúrræða sé háð mati hverju sinni þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búa að baki fyrrgreindum lagaheimildum, og fylgja þarf meginreglum stjórnsýsluréttarins, s.s. um rannsókn máls og að málefnaleg sjónarmið búi að baki ákvörðun. Vissulega heyra smáhýsi undir eftirlit byggingarfulltrúa sem eftir atvikum hefur heimild til beitingar þvingunarúrræða eins og áður segir, sbr. 55. og 56. gr. laga um mannvirki. Það að lóðarhafi og eigandi smáhýsis sem staðsett er á mörkum lóða án samþykkis aðliggjandi lóðarhafa leiðir eitt og sér ekki til beitingu þvingunarúrræða. Í svari byggingarfulltrúa kom jafnframt fram að honum bæri að kynna sér aðstæður og meta hvort umrætt smáhýsi á mörkum tveggja lóða ógni öryggis- eða almannahagsmunum. Verði ekki séð að aðstæður og staðsetning sé ekki með þeim hætti að raski almannahagsmunum eru allar líkur til þess að byggingarfulltrúi taki ákvörðun um að synja kröfu aðliggjandi lóðarhafa um beitingu þvingunarúrræða. Að lokum áréttaði byggingarfulltrúi að niðurstaðan eigi alltaf að byggja á heildstæðu og atviksbundnu mati í hverju máli fyrir sig.

Málsástæður

Byggingarfulltrúi byggir á því að engin skilyrði séu til að fallast á kröfu kærenda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 21. apríl s.l. um að beita ekki þvingunarúrræðum vegna smáhýsis á mörkum lóðanna Vogaland 7 og Vogaland 9 og hafi ákvörðun byggingarfulltrúa því samrýmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerð 112/2012.

Hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa er studd þeim rökum að verði séð að umrætt smáhýsi (sánaklefi) ógni öryggis- og almannahagsmunum. Minnsta fjarlægð smáhýsisins frá húsi kærenda er 9,2 m og því ekki talin vera sambrunahætta fyrir hendi. Af þeim sökum hafi byggingarfulltrúi ákveðið að beita sér ekki fyrir því að smáhýsið yrði fjarlægð með beitingu þvingunarúrræða og því hafi efnisleg rök legið að baki ákvörðun hans í samræmi við 55. gr. laga nr. 160/2010 og meðalhöfsreglu stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Það er mat byggingarfulltrúa að hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa hafi verið rökstudd með viðhlítandi hætti, sbr. áður nefndur rökstuðningur byggingarfulltrúa frá 3. júní sl.

Jafnframt er byggt á því að lög nr. 160/2010 um mannvirki tryggi ekki einstaklingum rétt til að knýja byggingarfulltrúa til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna. Í þessu samhengi er mikilvægt að líta til þess að byggingarfulltrúa er heimilt en ekki skylt að krefjast þess að mannvirki sem reist séu í óleyfi, líkt og á við um umrætt smáhýsi. Ber byggingarfulltrúa að meta í hverju tilviki aðstæður og atvik, m.a. með tilliti til meðalhöfs og öryggis- og almannahagsmuna. Ákvörðun byggingarfulltrúa er ávallt háð mati sem ber honum í þeim efnum að horfa sérstaklega til þess hvort umrætt smáhýsi gangi gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki lögum nr. 160/2010, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Er það mat byggingarfulltrúa í máli þessu að smáhýsið ógni ekki öryggis- og almannahagsmunum íbúa á svæðinu.



Þá er byggt á því að rannsókn byggingarfulltrúa hafi verið að öllu leyti fullnægjandi og í samræmi við 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Um leið og málið kom inn á borð byggingarfulltrúa fóru starfsmenn á vegum embættisins á vettvang og mældu smáhýsið og tóku ljósmyndir. Voru aðstæður á vettvangi metnar, m.a. með tilliti til sambrunahættu og öryggis aðliggjandi lóðarhafa. Þannig uppfyllti embætti byggingarfulltrúa kröfur 10. gr. stjórnsýslulaga um rannsókn máls. Skoðunarskýrsla deildar afnota og eftirlits, sem staðfestir stærð og gerð smáhýsisins og fjarlægð þess frá húsi kæranda, var síðan grundvöllur ákvörðunar byggingarfulltrúa um að synja kröfu kæranda um beitingu þvingunarúrræða.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 21. apríl sl. og ítrekar byggingarfulltrúi þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Auðun Helgason
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl:

1. Skoðunarskýrsla, dags. 12. maí 2026
2. Tölvupóstsamskipti, dags. 3. júní 2026
3. Rökstuðningur byggingarfulltrúa, dags. 8. júní 2026