

Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála
Borgatúni 21, 2. hæð, Höfðaborg
105 Reykjavík
S: 575 8710
N: uua@uua.is

Reykjavík, 23. maí 2026
USK24110215

Varðar Lindargötu 12, 101 Reykjavík.

Kæra – erindi þetta varðar ákvörðun Byggingaryfirvalda samkvæmt bréfi, dagsett 10. apríl sl. (síðar leiðrétt 27. apríl), sem mér var sent persónulega, auk sambærilegs bréfs, dagsetts 23. mars, er sent var til félagsins Nzozí ehf (kt. 620611-0340) sem ég hef prókúru fyrir. Báðar bréf fylgja með, auk frekari gagna.

- i. Þessi kæra miðar að því að leita eftir afskiptum ykkar til að ógilda ákvörðun byggingarfulltrúa um að fjarlægja grindverkið á veröndinni/portið minni, þar til mál er tekið til lykta fyrir dóm varðandi breytingar sem nágrannar mínir gerðu á húsinu árið 2013, en það mál er enn til meðferðar hjá Héraðsdómi Reykjavíkur.
- ii. Ef ekki er unnt að uppfylla þá aðalbeiðni, óska ég eftir að ákvörðun byggingarfulltrúa verði frestað þar til lækningameðferð mín og endurhæfing, samkvæmt ráðleggingum lækni sem sér um meðferð mína hjá LSH, hefur lokið. Meðfylgjandi er meðmælalibréf frá Ljósínu.
- iii. Varðandi þessa seinni ósk (ii) tel ég sanngjarnt að byggingarfulltrúi verði beðinn um að senda nágrönnum mínum sambærileg bréf um að svalir þeirra verði fjarlægðar og breytingar sem gerðar voru á efstu hæð hússins verði afturkallaðar, samhliða því að fjarlægja grindverk mitt.
- iv. Í hvaða niðurstöðu skrifstofu yðar verður stuðst við þessar tillögur, er þess jafnframt krafist að réttaráhrif þeirra kærðu ákvarðana byggingarfulltrúa verði frestað á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

Rökin að baki umsókn minni eru eftirfarandi:

- a) Ég reisti grindverkið á árunum 2020-2021 eftir að ég hafði gert byggingaryfirvöldin viðvart um ástandið og ágreining vegna fyrirhugaðrar eignaskiptayfirlýsingar (sem endurspeglar breytingar sem áður voru gerðar án fullnægjandi leyfis) og framkvæmda hjá sunnanverðum nágranna árin 2018-2019, sem ollu miklu skaða á húsið okkar, í kjallara og portið; ég fékk ekki skýra leiðsögn né stuðning frá byggingaryfirvöldum. Í stuttu máli: breytingar sem nágrannar mínir gerðu á byggingunni áður en ég tók við eignunum (íbúð 01-01 árið 2017, og íbúð 0102 árið 2018) leiddu til þess að ég reisti grindverkið til að gera svæðið öruggara og snyrtilegra. Með öðrum orðum varð þessi viðbygging að hluta til vegna ólöglegra svalabygginga nágranna minna og aðgerðarleysis byggingafulltrúa í málinu. Ég gerði ráð fyrir á þeim tíma að öll þau vandamál sem tengdust húsinu yrðu leyst samhliða og fljótlega.

- b) Samkvæmt bréfi frá byggingarfulltrúi, dagsettu 22. jan 2025, er þess getið að það “*hefur borist ábending vegna framkvæmda við Lindargötu 12*”, sem geri ráð fyrir að nágrannar mínir hafi tilkynnt byggingaryfirvöldum í kjölfar aðalfundar húsfélagsins þann 20. janúar 2025. Í nýjasta bréfi byggingarfulltrúa, dagsettu 27. apríl sl., kemur fram að viðbyggingin sem ég reisti skuli fjarlægð, m.a. vegna “*sambrunahættu*” og næst textinn hljómar svo: “*Byggingarfulltrúi telur ekki forsvaranlegt að bíða eftir niðurstöðu héraðsdóms þar sem öryggis- og heilbrigðishagsmunum er raskað með framkvæmd sem telst ólögmat. Sú niðurstaða grundvallast á heildstæðu mati á atvikum og aðstæðum og þeim hagsmunum sem vegast á í málinu...*”

Hvað fyrsta bréfið varðar, vil ég vekja athygli ykkar á meginreglunni um “hreina höndina”, sem hefur þýðingu í málum þar sem krafan byggir á réttlæti, ógildingu eða kröfu um fríðindi (equitable relief). Í sambandi við bæði einkaréttar og stjórn-sýslu- mál þar sem sanngirni og hegðun aðila skiptir máli (og tryggja að enginn hagsmunaáresktur sé), krefst meginreglan um “hreinu höndina” á sá sem krefst réttlætis eða úrbóta hafi ekki sjálfur brótið rétt eða hagað sér óheiðarlega í tengslum við þann rétt sem hann byggir á. Ferlið þar sem nágrannar mínir sóttu um stækkun svalanna (þrisvar sinnum stærri en þær sem áður voru) á annarri og þriðju hæð, auk nýrrar svalar á fjórðu hæð og breytinga inn á fjórðu hæð, er enn óljóst. Útgefið samþykki byggingarfulltrúar var háð samþykki fyrrverandi eiganda íbúðar minnar; hann hefur aldrei samþykkt breytingarnar og ég samþykkti þær ekki þegar ég tók við eignunum (kröfur mínar eru skýrar í máli sem nú er til meðferðar hjá Héraðsdómi) og þessar tillögur voru vel þekktar meðal nágranna minna og arkitektin árið 2018. Reyndar var aldrei samið við mig um þær á sanngjarnan hátt! Byggingarfulltrúi var sömuleiðis giltur um þessar staðreyndir frá 2018.

Hvað varðar seinna bréfið spyr ég hvort byggingaryfirvöld telji breytingarnar á svalirnar og á fjórðu hæð hafa verið lögmatar í skilningi laganna. Ef svo er, hvaða fordæmi skapast ef nágrannar framkvæma breytingar á sameign og/eða útanvegg fjölbýlishúss án samþykkis eins eiganda og síðar krefjast þess að sá eigandi undirriti nýja eignaskiptayfirlýsingu sem í annasvegar minnkar eignarhlut hans og hinsvegar var gerð án fullnægjandi öryggisúttektar eða endanlegs leyfis; og leyfi er síðan afturkallað á meðan breytingarnar standa enn. Að auki, í tengslum við öryggismál, er mín athugun að svalirnar séu miklu hættulegri. Þetta sést af örum á vegg þar sem þær festust sem staðfestir nauðsynlega og itarlega skoðun á öryggi þeirra – m.a. burðargetu miðað við stærð þeirra. Myndir fylgja! Ennfremur, upplýsti byggingaryfirvöld lögmann minn sumarið síðastliðið (2025) um að málið væri til meðferðar hjá slökkviliðinu. Við fengum þó aldrei heimsókn frá slökkviliðinu til að skoða viðbygginguna, né skýrslu sem staðfestir þá óvenjumiklu og yfirvofandi eldhættu sem stafar af notkun búrúplasts og viðarhluta í henni.

- c) Sem dæmi, samkvæmd dómi Hæstaréttar í máli nr. 372/2006, var máli vísað frá dómi þar sem stefnandi hafði höfðað mál til viðurkenningar á eignaskiptayfirlýsingu án þess að hafa fyrst farið þá leið sem lög um fjöleignarhús mæla fyrir um. Stefnendur í máli þessu hafa ekki fylgt framangreindum ákvæðum laga um fjöleignarhús. Í okkar tilfalli, við Lindargötu 12, var á árinu 2012-2013 ekki farið eftir lögbundinni skrefum samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús til að leysa úr ágreiningi um hlutfallstölur áður en breytingar voru gerðar á byggingunni.
- d) Aðilar sem stóðu að þessum breytingum, sem og þeir sem keyptu síðar, standa saman gegn mér, eiganda jarðhæðareignarinnar, og hafa aldrei sýnt vilja til að leysa málið á sanngjarnan hátt. Að

Því er varðar sanngjarna sátt um breytingu á eignaskiptayfirlýsingu: Þeir (nágranir minnir) þrýstu einhliða á breytingu á yfirlýsingunni til að réttlæta þær aðgerðir sem þeir sjálfir, vitandi vits, gerðu rangt – án þess að nokkur brún þörf hafi verið til – og gerðu það með frekju, svo sé ekki meira sagt, gagnvart eigandanum sem neitaði að samþykkja breytingarnar.

- e) Varðar frestun réttaráhrifa: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 115/2025 komst að þeirri niðurstöðu að ákvörðun byggingarfulltrúa yrði felld úr gildi. Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar hafði krafist niðurrifs eða færslu smáhýsis vegna skorts á samþykki eigenda aðliggjandi lóða. Úrskurðarnefndin taldi að lög nr. 160/2010 um mannvirki veiti byggingarfulltrúa heimild en ekki skyldu til beitingar þvingunarúrræða, að ákvörðun hafi ekki verið nægilega rökstudd hvað varðar áhrif á almanna- eða öryggishagsmuni, að meðalhófs hafi ekki verið gætt og að rannsókn málsins hafi verið ábótavant.
- f) Leyfið vegna málsnúmers BN0044896, gefið út á fundi byggingarfulltrúa nr. 713 þann 08.01.2013, fylgðu 2 skilryði sem hljóma svo:
1. Útanhús- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingaleyfis að viðlögum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.
 2. Skilryt er að ný eignaskiptayfirlýsing sé samþykkt fyrir útgáfu byggingarleyfis, henni verður þinglýst eigi síðar en við lokaúttekt.

Auk þess kemur fram á húsfélagsfundi, haldið 18. nóvember 2014, að Erling G. Jónasson, fyrirverandi eigandi íbúðar 01-01 (fastanr. F2003032) gerði athugasemd um að hann hafi verið mótfallin þeim framkvæmdum sem þá voru í gangi, með vísun til svalaframkvæmda.

Án þess að ég undirritaður hefði tekið nokkurn þátt í því, lagði nágrannar mínir í febrúar 2022 fram nýja umsókn undir málsnúmeri BN060506 (skiljanlega til að skipta út fyrir eldri og úrelta umsókn nr. BN0044896 frá 2013), um leyfi fyrir áður gerðum breytingum á innra rými íbúðar á 4. hæð, geymsla sem áður tilheyrði sameign var sameinuð íbúð og útlit svalanna breytt á fjölbýlishúsið (þrefalt stækkaðar). Þessar breytingar hafa staðið óbreyttar síðan 2013, og umsóknin er enn óafgreidd hjá byggingarfulltrúa.

- g) Spurningin er hvort, samkvæmt almennti túlkun byggingarlaga, sé lögmætt að framkvæma breytingu á fjölbýlishúsi án samþykkis eigenda þótt byggingarleyfi og teikningar liggi fyrir, þegar breytingin snertir sameign og skerðir rétt eiganda. Ef svar er já, þá væri það í andstöðu við dóm Hæstaréttar, eins og greint er í c-lið hér á ofan. Í slíku tilviki ættu byggingaryfirvöld í reynd að hafa stöðvað framkvæmdina eða krafist fjarlægingar svalanna – sérstaklega ef þetta hefur staðið óhaggað gagnvart öðrum eiganda síðan 2013.
- h) Ennfremur, samkvæmd Stjórnsýslulögin nr. 37/1993, með sérstakri áhersu á 11.gr., felast leiðbeiningar um málsmeðferð, jafnræðisreglu og hæfi mats; ákvæðin tryggja réttláta meðferð máls, einkum þegar persónulegar aðstæður (t.d. alvarleg veikindi) koma fram.

Lokaorð:

- i) Samkvæmt framansögðu tel ég nauðsynlegt að úrskurður yðar leysi þetta mál í samræmi við það sem greinir í i-lið, þ.e. að ógilda ákvörðun byggingarfulltrúa, með leiðarljósi sbr 70. gr. og 72. gr. Stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944.
- j) Áskilinn er réttur til að áfrýja málinu samkvæmt lögum, eins og síðar er krafist. Einnig mun ég skila inn fleiri gögnum eftir þörfum.

Virðingarfyllst,

Augustin Dufatanye

kt. [REDACTED]

Eigandinn fasteignanúmer F2003032

Prókúruhafi/Forráðamaður

NZOZI ehf

Kt. 620611-0340

Eigandinn fasteignanúmer F2260026

Fylgiskjöl:

- 1) Reykjavíkurborg + HMS varðar stöðvun framkvæmda (2020-11-06).
- 2) Fundargerðar húsfélagsfundar 2014-2015.
- 3) Reykjavíkurborg, byggingarfulltrúi varðar óleyfisframkvæmd (2025-01-22).
- 4) Svar við bréfið byggingarfulltrúar (2025-02-11).
- 5) Reykjavíkurborg, byggingarfulltrúi varðar viðurlög (2026-03-23).
- 6) Svar við bréfið byggingarfulltrúar (2026-03-31).
- 7) Reykjavíkurborg, byggingarfulltrúi varðar viðurlög (2026-04-27)
- 8) Reykjavíkurborg, byggingarfulltrúi varðar viðurlög_sent til Nzozi ehf (2026-04-27)
- 9) Svar við bréfið byggingarfulltrúar (2026-04-28)
- 10) Reykjavíkurborg, byggingarfulltrúi Mótsbréf (2026-04-28)
- 11) Læknisvottorð – Heimilislækni Dr. Hannes H.
- 12) Staðfesting á þjónustu Ljóssins
- 13) Mynd á portinu 1
- 14) Mynd á portinu 2
- 15) Mynd af svölunum
- 16) Mynd á portinu áður 1
- 17) Mynd á portinu áður 2



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 23. júní 2026
USK26060131

Efni: Umsögn vegna stjórnarsýslukæru nr. UUA05013, Lindargata 12

Eigandi íbúðar 0101 og fyrirsvarsmaður NZOZI ehf., sem er eigandi íbúðar 0102, á Lindargötu 12, hefur kært ákvörðun byggingarfulltrúa frá 27. apríl 2026 um að gera honum að fjarlægja viðbyggingu sem reist hafi verið á baklóð 1. hæðar íbúða 0101 og 0102 að Lindargötu 12. Er þess krafist að ákvörðun byggingarfulltrúa verði ógild. Gerir kærandi einnig kröfu um að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

Með úrskurði nefndarinnar, dags. 16. júní sl., var hafnað þeirri kröfu kæranda að fresta réttaráhrifum ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 27. apríl sl.

Í umsögn þessari er því tekin afstaða til ógildingarkröfu kæranda.

Málavextir

Í málavexti vísast til bráðabirgðaúrskurðar nefndarinnar frá 16. júní sl.

Kröfugerð

Þess er krafist að kröfu kæranda um ógildinguna á ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 27. apríl sl., að fjarlægja skuli viðbyggingu sem reist hafi verið á baklóð 1. hæðar íbúða 0101 og 0102 að Lindargötu 12 verði hafnað.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er óheimilt að reisa mannvirki nema að fengnu leyfi byggingarfulltrúa. Umsókn um byggingarleyfi skal send byggingarfulltrúa ásamt hönnunargögnum og öðrum nauðsynlegum gögnum, þ.m.t. tilkynningu um hver verði hönnunarstjóri mannvirkisins og samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Að mati byggingarfulltrúa er hin umþrætta viðbygging sem reist var á baklóð 1. hæðar íbúða 0101 og 0102 að Lindargötu 12 byggingarleyfisskyld.

Kærandi hefur hvorki fengið útgefið byggingarleyfi fyrir viðbyggingunni né samþykki meðeigenda (sameigenda) líkt og áskilið er í lögum nr. 160/2010, sbr. 1. mgr. 9. gr. og 1. mgr. 10. gr. Þá er framkvæmdin ekki í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Byggingarfulltrúi telur að viðbyggingin geti falið í sér sambrunahættu og raski þar af leiðandi öryggishagsmunum meðeigenda. Brýtur framkvæmdin í bága við 9.7. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.b. sem fjallar um varnir gegn útbreiðslu elds milli bygginga en byggingar skulu almennt vera með nægjanlegum vörnum gegn útbreiðslu elds milli þeirra. Að mati byggingarfulltrúa er varnir gegn útbreiðslu elds ófullnægjandi. Viðbyggingin er því óleyfisframkvæmd sem ber að fjarlægja.



Reykjavík



Það er hlutverk byggingarfulltrúa að hafa eftirlit með því að mannvirki og notkun þeirra sé í samræmi við útgefin leyfi og beita eftir atvikum þvingunarúrræðum, sbr. 55. og 56. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Er nánar kveðið á um það í 2. mgr. 55. gr. mannvirkjalaga að sé byggingarframkvæmd hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brjóti í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlæggt. Er ákvörðun um beitingu þessa þvingunarúrræðis háð mati hverju sinni en tekið er fram í athugasemdum við 55. gr. laganna í frumvarpi því sem varð að lögum um mannvirki að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu þess sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Gefur umrætt ákvæði byggingarfulltrúa kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki lögum um mannvirki, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum.

Eins og fram hefur komið er umþrætt viðbygging (grind með báruplasti) óleyfisframkvæmd sem raskar öryggis- og almannahagsmunum íbúa og gesta á Lindargötu 12. Ákvörðun byggingarfulltrúa að gera kæranda að fjarlægja hið ólöglega mannvirki uppfyllti þar með skilyrði 2. mgr. 55. gr. laga um mannvirki.

Kærandi fékk allar nauðsynlegar upplýsingar til að gæta hagsmuna sinna þegar litið er til atvika málsins og samskipta aðila. Áður en hin kærða ákvörðun var tekin var kæranda veittur andmælaréttur, sbr. bréf deildar afnota og eftirlits, dags. 19. nóvember 2024 (fskj. 1) og 18. febrúar 2026 (fskj. 2). Þá lágu allar upplýsingar fyrir svo taka mætti hina kærðu ákvörðun.

Með vísan til framangreinds ber að hafna kröfu kæranda um að ógilda ákvörðun byggingarfulltrúa frá 27. apríl sl.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 27. apríl 2026 og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni 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 stjórnýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjal:

1. Bréf deildar afnota og eftirlits, dags. 19. nóvember 2024
2. Bréf deildar afnota og eftirlits, dags. 18. febrúar 2026



Augustin Dufatanye
Lindargötu 12
101 Reykjavík

Reykjavík, 19. nóvember 2024
USK24110215

Efni: Lindargata 12 - Óleyfisframkvæmd

Deild afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar hefur borist ábending vegna framkvæmda við Lindargötu 12. Samkvæmt ábendingu er búið að byggja yfir sólpall fyrir aftan húsið með grind og báruplastí. Ekki hefur verið sótt um byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum.

Samkvæmt 2.3.1 gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er óheimilt að reisa mannvirki, breyta því, burðarkerfi þess, lagnakerfum, notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda.

Hér með er þinglýstum eiganda gert að leggja fram skriflegar skýringar vegna málsins innan 14 daga frá dagsetningu þessa bréfs, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Verði þessum tilmælum ekki sinnt mun verða tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum mannvirkjalaga nr. 160/2010 og 2.9.2. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Getur sú ákvörðun falið í sér að ráðist verði í úrbætur á kostnað eiganda eða beitingu dagsektarákvæða, skv. ákvæði í fyrrnefndri byggingarreglugerð.

Vakin er athygli á að svara má rafrænt á netfangið usk@reykjavik.is. Vinsamlegast hafið málsnúmer og heiti fasteignar í efnislínu tölvupósts.

f.h. byggingarfulltrúans í Reykjavík
Virðingarfyllst,

Gylfi Ástbjartsson
Afnot og eftirlit
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Samrit: NZOZI ehf.

 Reykjavík

 Reykjavík



Lindargata 12, húsfélag
Lindargötu 12
101 Reykjavík

Reykjavík, 18. febrúar 2026
USK24110215

Efni: Lindargata 12 - Óleyfisframkvæmd

Deild afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar hefur borist ábending vegna framkvæmda við Lindargötu 12. Samkvæmt ábendingu er búið að byggja yfir sólpall fyrir aftan húsið með grind og báruplast. Ekki hefur verið sótt um byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum.

Samkvæmt 2.3.1 gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er óheimilt að reisa mannvirki, breyta því, burðarkerfi þess, lagnakerfum, notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda.

Hér með er þinglýstum eigendum gert að leggja fram skriflegar skýringar vegna málsins innan 14 daga frá dagsetningu þessa bréfs, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Húsfélaginu er bent á að nýta úrræði sín skv. lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús til að knýja á sótt sé um byggingarleyfi eða mannvirkid fjarlægt.

Verði þessum tilmælum ekki sinnt mun verða tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum mannvirkjalaga nr. 160/2010 og 2.9.2. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Getur sú ákvörðun falið í sér að ráðist verði í úrbætur á kostnað eiganda eða beitingu dagsektarákvæða, skv. ákvæði í fyrrnefndri byggingarreglugerð.

Vakin er athygli á að svara má rafrænt á netfangið uskeftirlit@reykjavik.is. Vinsamlegast hafið málsnúmer og heiti fasteignar í efnislínu tölvupósts.

f.h. byggingarfulltrúans í Reykjavík
Virðingarfyllst,

Gylfi Ástbjartsson
Deild afnota og eftirlits
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

 Reykjavík

 Reykjavík