



Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála  
Borgatúni 21, 2. hæð, Höfðaborg  
105 Reykjavík  
S: 575 8710  
N: [uua@uua.is](mailto: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 svars 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 (nágrannir 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

Árið 2026, þriðjudaginn 16. júní, tók Unnþór Jónsson, varaformaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, sbr. 1. mgr. 2., fyrir:

**Mál nr. UUA2605013, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 27. apríl 2026 um að fjarlægja skuli viðbyggingu sem reist hafi verið á baklóð 1. hæðar íbúða 0101 og 0102 að Lindargötu 12.**

Í málinu er nú kveðinn upp til bráðabirgða svofelldur

### **úrskurður um kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa:**

1. Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 23. maí 2026, er barst nefndinni sama dag, kærir Augustin Dufatanye, Lindargötu 12, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 27. apríl 2026 að fjarlægja skuli viðbyggingu sem reist hafi verið á baklóð 1. hæðar íbúða 0101 og 0102 að Lindargötu 12. Kærandi er eigandi íbúðar 0101 og fyrirsvarsmaður NZOZI ehf. sem er eigandi íbúðar 0102. 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. Verður nú tekin afstaða til þeirrar kröfu.

#### **Málsatvik og rök**

2. Með bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík til kæranda, dags. 22. janúar 2026, var tilkynnt að umhverfis- og skipulagssviði hefði borist ábending vegna framkvæmda við Lindargötu 12. Samkvæmt ábendingu væri búið að byggja yfir sólpall fyrir aftan húsið með grind og báruplast, en ekki hefði verið sótt um leyfi fyrir framkvæmdunum. Var kæranda gert að leggja fram skriflegar skýringar vegna málsins, en að öðrum kosti yrði tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.
3. Kærandi svaraði erindi byggingarfulltrúa með bréfi, dags. 11. febrúar 2026, þar sem kom fram að hann hefði komið upp plastþaki yfir sérafnotareit í porti á jarðhæð til verndar fyrir stöðugri ásýnd risastorra, ólöglegra og hættulegra svala sem byggðar hefðu verið rétt fyrir ofan dyr hans á suðurhlíð byggingarinnar. Þá tjáði kærandi sig einnig um eldri mál sem hefðu komið til afgreiðslu byggingarfulltrúa og vörðuðu svalir og eignaskiptayfirlýsingu fyrir Lindargötu 12.
4. Með bréfi byggingarfulltrúa til kæranda, dags. 23. mars s.á., var tekið fram að engar skýringar hefðu borist sem haft gætu áhrif á ákvarðanir byggingarfulltrúa í málinu, en umrædd viðbygging gæti falið í sér sambrunahættu. Var kæranda því tilkynnt um þau áform byggingarfulltrúa að veita 30 daga frest til að fjarlægja viðbygginguna, en yrði ekki brugðist við væri áformað að leggja á dagsektir að fjárhæð kr. 25.000 fyrir hvern þann dag sem kynni að dragast að ljúka verkinu. Var kæranda gefinn 14 daga frestur til að koma að andmælum vegna málsins. Kærandi svaraði erindi byggingarfulltrúa með bréfi, dags. 31. s.m., þar sem hann óskaði þess að beðið yrði með málið þar til niðurstaða í tilteknu dómsmáli lægi fyrir svo og vegna veikinda.

5. Kæranda barst að nýju bréf frá byggingarfulltrúa, dags. 27. apríl s.á., þar sem fram kom að byggingarfulltrúi hefði tekið málið fyrir að á fundi afnota og eftirlits 9. s.m. og hefði það verið niðurstaða fundarins að viðbyggingin væri óleyfisframkvæmd sem bæri að fjarlægja, m.a. vegna sambrunahættu. Teldi byggingarfulltrúi ekki forsvaranlegt að bíða eftir niðurstöðu dómstóls eða fresta málinu vegna persónulegra haga kæranda þar sem öryggis- og heilbrigðis-hagsmunum væri raskað með framkvæmdinni. Var kæranda veittur 30 daga frestur til að fjarlægja viðbygginguna og tilkynna verklok til deildar afnota og eftirlits, en yrði kærandi ekki við þeirri kröfu yrðu lagðar á dagsektir að fjárhæð kr. 25.000 fyrir hvern dag sem kynni að dragast að verða við umræddri kröfu.
6. Af hálfu Reykjavíkurborgar er kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa ekki mótmælt. Er þó farið fram á, í ljósi aðstæðna og atvika málsins, þ.m.t. hagsmuna annarra eigenda Lindargötu 12 vegna sambrunahættu, að nefndin úrskurði í kærumálinu eins fljótt og kostur sé.

### Niðurstaða

7. Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er tekið fram að kæra til úrskurðarnefndarinnar fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar en jafnframt er kærendum þar heimilað að krefjast stöðvunar framkvæmda til bráðabirgða séu þær hafnar eða yfirvofandi. Samkvæmt 3. mgr. greinarinnar er kærendum heimilt a krefjast frestunar réttaráhrifa sé um að ræða ákvörðun sem ekki felur í sér heimild til framkvæmda. Með sambærilegum hætti er kveðið á um það í 29. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar en þó sé heimilt að fresta réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar til bráðabirgða meðan málið er til meðferðar hjá kærustjórnvaldi þar sem ástæður mæli með því. Tilvitnuð lagaákvæði bera með sér að meginreglan sé sú að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar og eru heimildarákvæði fyrir frestun kærðrar ákvörðunar undantekning frá nefndri meginreglu sem skýra ber þröngt. Verða því að vera ríkar ástæður eða veigamikil rök fyrir ákvörðun um frestun réttaráhrifa.
8. Tekið er fram í athugasemdum með 5. gr. í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 130/2011 að ákvæði greinarinnar byggist á almennum reglum stjórnsluréttar um réttaráhrif kæru og heimild úrskurðaraðila til að fresta réttaráhrifum ákvörðunar. Í athugasemdum við áður nefnda 29. gr. í frumvarpi því er varð að stjórnslulögum er tiltekið að heimild til frestunar réttaráhrifa þyki nauðsynleg þar sem kærheimild geti ella orðið þýðingarlaus. Þar kemur einnig fram að almennt mæli það á móti því að réttaráhrifum ákvörðunar sé frestað ef fleiri en einn aðili sé að máli og þeir eigi gagnstæðra hagsmuna að gæta. Það mæli hins vegar með því að fresta réttaráhrifum ákvörðunar ef aðili máls sé aðeins einn og ákvörðun er íþyngjandi fyrir hann, veldur honum t.d. tjóni. Þetta sjónarmið vegi sérstaklega þungt í þeim tilvikum þar sem erfitt yrði að ráða bót á tjóninu enda þótt ákvörðunin yrði síðar felld úr gildi af hinu æðra stjórnvaldi.
9. Í máli þessu er kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 27. apríl 2026 að fjarlægja skuli viðbyggingu sem reist hafi verið á baklód 1. hæðar íbúða 0101 og 0102 að Lindargötu 12. Þegar lítið er til fyrrgreindra lagaákvæða og þeirra sjónarmiða sem liggja þeim að baki, svo og teknu tilliti til mögulegrar sambrunahættu umræddra framkvæmda sem varðar hagsmuni náganna, verður að hafna kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa hinnar kærðu ákvörðunar.

### Úrskurðarorð

Hafnað er þeirri kröfu kæranda að fresta réttaráhrifum ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 27. apríl 2026 um að fjarlægja skuli viðbyggingu á baklóð 1. hæðar íbúða 0101 og 0102 að Lindargötu 12.

---

Unnþór Jónsson (sign)