

✉ Tilkynning ÚUA um kæru í máli nr. UUA2607003 - Laugavegur 178 - kröfu hafnað um niðurrif óleyfismannvirkis

Móttekið	9.7.2026 08:03:37
Búið til dags.	10.7.2026 14:37:38
Tilheyir	📁 USK26070171 - Stjórnsýslukæra til ÚUA nr. UUA2607003 - Laugavegur 178 - kröfu hafnað um niðurrif óleyfismannvir kis
Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is, logfraedideild.usk@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 2. júlí 2026, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. júní 2026 um að hafna kröfu um niðurrif óleyfismannvirkis að baki Laugavegs 178.

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.

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

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

Ólöf Þórunn Hafliðadóttir, laganemi
Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
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.

Viðhengi

09/07/2026 - - Document_260708_135658.pdf - (Ólöf Þórunn Hafliðadóttir).pdf ()

Góðan dag.



Ég Þorberg Ólafsson kæri hér með ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24 júní 2026 USK 2606007 um að hafna kröfu um niðurrif óleyfismannvirkis að baki Laugavegs 178. 2 geymslur sem hylja 3 bílastæði.

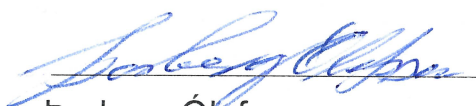
Send var fyrirspurn til Rvk.borgar í apríl um hvort þetta mannvirki væri byggingarleyfis skylt. Í svari Rvk.borgar 6. maí sl. er það staðfest og jafnframt að aldrei var sótt um leyfi til byggingar mannvirkisins og að þetta væri óleyfisframkvæmd.

Þegar að svo háttar til ber Reykjavíkurborg skylda til þess að fara að lögum og reglum, beita sér gegn óleyfisbyggjanda og krefja hann um niðurrif mannvirkisins sem reist er í óleyfi. Reykjavíkurborg getur ekki vikið sér undan þeirri skyldu með því að vísa til fjöleignarhúsalaga. Það segir sig sjálft að byggingarreglugerð og aðrar reglur og lög væru ónothæf að þessu leyti ef sveitarfélagið léti fasteignaeigendur komast upp með að halda óleyfisbyggingum án kröfu um niðurrif. Með vísan til þessa krafist ég þess sem sameigandi að Laugavegi 178, að Reykjavíkurborg beitti sér þá þegar í málinu og krefjist niðurrifs hins ólöglega mannvirkis.

Skv. fjöleignarhúsalögum nr. 26/1994 ber að afla samþykkis allra sameigenda til þess að skipta skiptum bílastæðum (41.gr) og ef það er gert þá segir í 33.gr að nauðsynlegar breytingar þurfi að gera á eignaskiptayfirlýsingu og þinglýsa þeirri breytingu. Breytingin hefur sannanlega ekki verið borin undir með eiganda og því ólögleg.

Eigandi og byggjandi óleyfismannvirkisins er sameigandi minn í húseigninni að Laugavegi 178, Þráinn Karsson. Vallhólmi ehf.

Vinsamlegast staðfestið móttöku þessa bréfs.


Þorberg Ólafsson





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 16. júlí 2026
USK26060007

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. UUA2607003, kæra Þorbergs Ólafssonar, dags. 8. júlí 2026. Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa þess efnis að beita ekki þvingunarúrræðum vegna hjólageymslu sem reist var fyrir nokkrum árum á tveimur bílastæðum undir steinsteyptu þakskyggni bakvið hús nr. 178 við Laugaveg.

Málavextir

Þann 5. febrúar 2026 barst fyrirspurn frá Þorbergi Ólafssyni og Elmari Þorberssyni þar sem þeir óskuðu eftir upplýsingum og gögnum varðandi hjólageymslu að baki húss að Laugavegi 178. Þegar ljóst var að um óleyfisframkvæmd væri að ræða var erindið áframsent til deildar afnota og eftirlits þann 28. maí 2026. Í kjölfarið fóru starfsmenn deildarinnar á vettvang þann 4. júní 2026 þar sem mannvirkið var skoðað og aðstæður teknar út. Mannvirkið reyndist vera 2,34 cm að hæð og 22,8 m² að stærð. Fjarlægð þess frá mannvirki á lóð nr. 178 við Laugaveg er yfir 20 m skv. mælingum á loftmynd úr borgarvefsjá. Við nánari skoðun málsins kom jafnframt í ljós að umrætt yfirbyggt bílskýli eru í raun staðsett innan lóðamarka Skipholts 35, undir lóðinni. Sjá fylgiskjöl 3 og 4.

Með bréfi dags. 24. júní 2026 var Þorbergi Ólafssyni tilkynnt um það að erindið hafi verið skoðað með tilliti til meðalhófs og heildstæðu mati á aðstæðum. Byggingarfulltrúi muni ekki beita sér fyrir því að mannvirkið verði fjarlægð það sem ekki verið séð að það raski öryggis- og almannahagsmunum en lítil hætta er á að eldur berist á milli bygginga.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg fer fram á að hin kærða ákvörðun verði staðfest og kröfum kæranda hafnað.

Málsástæður og lagarök kæranda

Kærandi bendir á að um óleyfisframkvæmd sé að ræða og byggir mál sitt á því að Reykjavíkurborg beri skylda til að krefjast niðurrifs þeirra mannvirkja sem byggð eru í óleyfi. Hann krefjast þess því að borgin beiti sér í umræddu máli. Hann vísar til þess að afla hefði þurft samþykkis meðeigenda fyrir breytingunni skv. lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 og gera breytingar á eignaskiptayfirlýsingu.



Reykjavík



Afstaða Reykjavíkurborgar

Starfsmenn deildar afnota og eftirlits, í umboði byggingarfulltrúa, fór á vettvang þann 4. júní 2026 og skoðuðu aðstæður eftir að kvörtun kæranda barst. Stærð hjólageymslunnar var mæld. Í ljós kom að hjólageymslan er stærri en heimild f-liðar gr. 2.3.5. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 til að reisa smáhýsi á lóð án leyfis eða tilkynningar til byggingarfulltrúa. Því er um leyfisskylda framkvæmd að ræða skv. 2.3.1. gr. byggingarreglugerðarinnar.

Reykjavíkurborg bendir á að ákvæði 55. og 56. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki feli í sér heimild fyrir byggingarfulltrúa, en ekki skyldu til að taka ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða en sú ákvörðun sé háð mati byggingarfulltrúa með tilliti til meðalhófs. Ákvæðin gefi byggingarfulltrúa kost á að bregðast við ef gengið sé gegn þeim almannahagsmunum sem búi að baki lögum nr. 160/2010 svo sem skipulags-, öryggis- eða heilbrigðishagsmunum. Það sé því ávallt mat á aðstæðum sem ráði því hvort þvingunarúrræðum sé beitt eða ekki í tilefni af framkvæmd sem teljist vera ólögmat. Einstaklingum sé þannig ekki tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna enda sé þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína.

Þrátt fyrir að hjólageymslan hafi verið byggð án byggingarleyfis er það mat byggingarfulltrúa að beita ekki þvingunarúrræðum mannvirkjalaga. Er sú ákvörðun tekin út frá heilstæðu mati á aðstæðum og með tilliti til meðalhófs. Lítil hætta er á að eldur berist á milli bygginga en fjarlægð í næsta mannvirki er meira en 20 m. Ekki fékkst séð að geymslan ylli hættu né væri skaðleg heilsu. Af því leiðir að öryggis- eða almannahagsmunum sé ekki raskað.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar um að aðhafast ekki vegna hjólageymslunnar 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,

Jóhanna Guðjónsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík

Árið 2026, miðvikudaginn 2. september, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Unnþór Jónsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Halldóra Vífilsdóttir arkitekt.

Fyrir var tekið mál nr. UUA2607003, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. júní 2026 um að synja beiðni um beitingu þvingunarúrræða vegna hjólageymslu við mörk lóðar Laugavegs 178.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

1. Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 2. júlí 2026, kærir Þorbergur Ólafsson, eigandi eignarhluta 01 0102 að Laugavegi 178, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. júní 2026 að synja beiðni um beitingu þvingunarúrræða vegna hjólageymslu við mörk lóðar Laugavegs 178. Verður að skilja málskot kæranda svo að þess sé krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.
2. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 16. júlí 2026.

Málavextir

3. Hinn 5. febrúar 2026 sendi kærandi beiðni til Reykjavíkurborgar þar sem óskað var eftir gögnum, þ.e. byggingarleyfi og umsókn, um hjólageymslu við baklóð Laugavegs 178. Var í erindinu bent á að geymslan hefði verið byggð fyrir nokkrum árum. Starfsmaður umhverfis- og skipulagssviðs svaraði erindinu með tölvupóstum 16. apríl og 6. maí s.á. þar sem fram kom að upprættir með hjólageymslunni hefðu ekki fundist, ekki hefði verið sótt um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni og að um óleyfisframkvæmd væri að ræða. Hinn 1. júní s.á. óskaði kærandi eftir því að borgaryfirvöld myndu beita sér fyrir því að hið ólöglega mannvirkið yrði rífið niður. Hjólageymslan hafi verið byggð yfir bílastæði sem séu í óskiptri sameign.
4. Starfsmaður afnota- og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði fór í eftirlitsferð 4. júní 2026 og skoðaði aðstæður á vettvangi. Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 24. júní 2026, var kærandi tilkynnt að embættið hygðist ekki ætla að beita sér fyrir því að mannvirkið yrði fjarlægt þar sem það raskaði ekki öryggis- og almannahagsmunum.

Málsrök kæranda

5. Kærandi bendir á að það þegar um óleyfisframkvæmd sé að ræða beri Reykjavíkurborg skylda til þess að krefja framkvæmdaraðila um niðurrif mannvirkisins. Það segi sig sjálft að byggingarreglugerð væri ónothæf að þessu leyti ef sveitarfélagið krefði ekki fasteignaeigendur um niðurrif óleyfismannvirkja.
6. Samkvæmt fjöleignarhúsalögum nr. 26/1994 beri að afla samþykkis allra sameigenda til þess að skipta skiptum bílastæðum, sbr. 41. gr., og ef það sé gert þá segi í 33. gr. að nauðsynlegar breytingar þurfi að gera á eignaskiptayfirlýsingu og þinglýsa þeirri breytingu. Breytingin hafi sannanlega ekki verið borin undir meðeiganda og því sé hún ólögleg.

Málsrök Reykjavíkurborgar

7. Af hálfu borgaryfirvalda er bent á að í kjölfar ábendingar um hjólageymslu við baklóð Laugavegs 178 hafi komið í ljós að ekki hafi verið sótt um byggingarleyfi fyrir mannvirkinu. Aðstæður verið skoðaðar á vettvangi og hafi mælingar leitt í ljós að það væri 2,34 cm að hæð og 22,8 m² að flatarmáli. Af loftmynd úr borgarvefsjá að dæma séu yfir 20 m frá því að mannvirkinu á lóð Laugavegs 178. Við nánari skoðun hafi jafnframt komið í ljós að umrædd hjólageymsla sé í raun staðsett innan lóðar Skipholts 35. Byggingarfulltrúi hafi ekki talið tilefni til að beita þvingunarúrræðum laga nr. 160/2010 um mannvirki, en sú ákvörðun hafi byggst á heildstæðu mati á aðstæðum og meðalhöfssjónarmiðum.

Niðurstaða

8. Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. júní 2026 að synja kröfu um embættið beiti sér fyrir því að hjólageymsla við mörk lóðar Laugavegs 178 verði rífið niður. Kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.
9. Það er hlutverk byggingarfulltrúa hvers sveitarfélags 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 um mannvirki. Er nánar kveðið á um það í 2. mgr. 55. gr. laganna 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.
10. Tekið er fram í athugasemdum við 55. gr. með frumvarpi því sem varð að mannvirkjalögum að sú breyting hafi verið gerð frá fyrri lögum, varðandi mannvirki sem reist séu í óleyfi, að byggingarfulltrúa sé heimilt en ekki skylt að krefjast niðurrifs þeirra, að jarðrask sé afmáð eða starfsemi sé hætt. Þar kemur að auki fram að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu slíkra úrræða sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Ákvörðun um niðurrif mannvirkis eða byggingarhluta þess er því háð mati stjórnvalds hverju sinni og gefur sveitarfélögum kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki mannvirkjalögum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Fer það því eftir atvikum hvort nefndum þvingunarúrræðum verður beitt í tilefni af framkvæmd sem telst vera ólögmæt. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna, enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til að verja hagsmuni sína. Þótt beiting þvingunarúrræða sé háð mati stjórnvalds 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.
11. Í rökstuðningi byggingarfulltrúa fyrir hinni kærðu ákvörðun kemur fram að í gr. 9.7.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sé kveðið á um að bil milli bygginga skuli vera nægjanlega mikið til ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra. Þá er vísað til þess að í leiðbeiningum frá Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar hafi verið sett fram almennar viðmiðanir til að uppfylla greinda meginreglu, en hún sé sú að ef engin brunamótstaða sé á milli bygginga skuli miða minnstu fjarlægð við 10 m. Fjarlægð hjólageymslunnar frá húsinu að Laugavegi 178 sé yfir 20 m. Því sé lítil hætt á að eldur berist á milli bygginga. Þar sem öryggis- og almannahagsmunum væri ekki raskað hygðist byggingarfulltrúi ekki beita sér fyrir því að óleyfisframkvæmdin yrði fjarlægð.

12. Með hliðsjón af framangreindu verður að telja að ákvörðun byggingarfulltrúa um að synja beiðni um beitingu þvingunarúrræða vegna hinnar umdeildu hjólageymslu sé studd haldbærum rökum sem ekki er efni til að hnekkja. Verður kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar því hafnað.

Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu kæranda um að ógilda þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. júní 2026 að synja beiðni um beitingu þvingunarúrræða vegna hjólageymslu við mörk lóðar Laugavegs 178.

Unnþór Jónsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Halldóra Vífilsdóttir (sign)