

✉ 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.

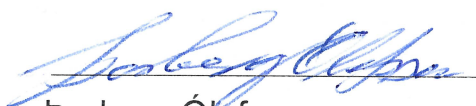
Send var fyrirspurn til Rvk.borgar í apríl um hvort þetta mannvirki væri byggingarleyfis skylt. Í svari Rvk.borgar 6. maí sl. er það staðfest og jafnframt að aldrei var sótt um leyfi til byggingar mannvirkisins og að þetta væri óleyfisframkvæmd.

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 ólögmæt. 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