



RVK-23787 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 169_2025_

Móttekið	11.11.2025 10:11:19
Búið til dags.	11.11.2025 10:30:09
Tilheyrir	USK25110153 - Stjórnsýslukæra 169 / 2025 - Bergstaðastræti 78
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-23787

Beiðnin var stofnuð 10.11.2025
15:57

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 169/2025.

Description:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru móttækin 31. október 2025, greinargerðin 10. nóvember ásamt fylgiskjöllum þar sem kærðar eru ákvarðanir byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, varða steiptan garðvegg á lóð kærenda að Bergstaðastræti 78 og álagningu dagsekta ef kærendur færi ekki vegginn til fyrra og upprunalegs horfs.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða 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,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf
Harðardóttir,
skrifstof
umaður**

Úrskurðar

nefnd <https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cd734aef7786b4dcae27808de2071933b%7C6aed0be3a6ff4>
umhverfis Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-
-og email-disclaimer%2F&data=05%7C02
auðlinda %7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cd734aef7786b4dcae27808de20
mála 71933b%7C6aed0be3a6ff4
Borgartún c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638983870149218399%7C
i 21, 105 Unknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB
Reykjavík 0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkF
, Iceland OljoiTWFpbGlldUljoyfQ%
Sími / Tel: 3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=YJfoHzBJ2INCmuhksgqOLBUp
(+354) sK8v7gDYq5l3zi%2FOrhQ%3D&reserved=0]
5758710

www.uua.is

is -

[Fyrirvari/
Disclaime
r



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti valinn.

Please consider the environment before printing and choosing transport.



Frá: Viðar Lúðvíksson [REDACTED]

Sent: 10 November 2025 14:54

Til: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>

Efni: RE: Frestur til kæranda vegna stjórnsýslukæru nr. 169/2025. Umboð óskast sem fyrst!

Sæl Ólöf.

Meðfylgjandi er greinargerð umbjóðenda minna í kærumálinu ásamt fylgiskjöllum.

Athygli nefndarinnar er sérstaklega vakin á því að umbjóðendur mínir krefjast þess **í öllum tilvikum** að beiting og álagning dagsekta verði stöðvuð á meðan úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur kæru þessa til meðferðar, í samræmi við 2. og 4. mgr. 29. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. einnig að sínu leyti 3. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Umræddar dagsektir eru afar íþyngjandi fyrir umbjóðendur mína og engin stoð eða réttlæting verður fundin fyrir þeim í atvikum eða gögnum málsins. Þvert á móti eru ríkar ástæður í ljósi alvarlegra ágalla á málsmeðferð Reykjavíkurborgar til að stöðva beitingu dagsekta á meðan kærumálið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

Þess er vinsamlega óskað að móttaka á þessum tölvupósti og fylgiskjöllum verði staðfest.

Virðingarfyllst,

Viðar Lúðvíksson.

Með kveðju | With regards

Viðar Lúðvíksson hrl., LL.M.

Lögmaður · Eigandi | Attorney at Law · Partner



<[https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.la
ndslog.i
s%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cd734aef7786b4dc
ae27808de207
1933b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638983870
149236539%7CUnknown%
7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIslIA
iOiJXaW4zMlslklFOl
oiTWFpbGlldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=1jLM3yWeTbAS
eTvVgOmdjozmQcycQ3BD0VPcRs7LQGE%3D&reserved=0](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.la
ndslog.i
s%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cd734aef7786b4dc
ae27808de207
1933b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638983870
149236539%7CUnknown%
7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIslIA
iOiJXaW4zMlslklFOl
oiTWFpbGlldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=1jLM3yWeTbAS
eTvVgOmdjozmQcycQ3BD0VPcRs7LQGE%3D&reserved=0)>

Samskipti í beiðni:

uua@uua.is - Í gær 15:57

[4 Greinargerð - Lilja Thor UUA - loka 10112025 undirritud.pdf](#) (1.01 MB)

[Fylgiskjal 10.pdf](#) (62 kB)

[Fylgiskjal 11.pdf](#)  (365 kB)

[Fylgiskjal 12.pdf](#)  (64 kB)

[Fylgiskjal 13.pdf](#)  (119 kB)

[Fylgiskjal 5.pdf](#)  (555 kB)

[Fylgiskjal 6.pdf](#)  (391 kB)

[Fylgiskjal 7.pdf](#)  (175 kB)

[Fylgiskjal 8.pdf](#)  (98 kB)

[Fylgiskjal 9.pdf](#)  (230 kB)

[Kaera til UUA Thor og Lilja 31102025.pdf.pdf](#)  (408 kB)

[Umboð Landslög.pdf.pdf](#)  (339 kB)



Vinsamlegast svaraðu viðkomandi á eftirfarandi netfang: uua@uua.is

This email was sent by the [Email This Issue](#) Cloud addon

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Tölvupóstfang: uua@uua.is

Reykjavík, 31. október 2025.

Efni: Kæra á ákvörðunum Reykjavíkurborgar, dags. 3. október 2025, og byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 16. október 2025.

I. Almenn

Undirritaður lögmaður kærir hér með, fyrir hönd Lilju Aðalsteinsdóttur, kt. 070673-3639, og Þórs Haukssonar, kt. 190372-5299, eigenda fasteignarinnar að Bergstaðastræti 78 í Reykjavík, til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála eftirfarandi ákvarðanir Reykjavíkurborgar og byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar:

- Ákvörðun Reykjavíkurborgar, dags. 3. október 2025, sem tilkynnt var með bréfi byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar til umbjóðenda minna þess efnis að afturkalla ekki ákvörðun byggingarfulltrúans frá 2. júlí 2025 (um að færa steiptan garðvegg, sem búið væri að rjúfa á lóð nr. 78 við Bergstaðastræti, til fyrra horfs).
- Ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 16. október 2025, þess efnis að leggja dagsektir á umbjóðendur mína að fjárhæð kr. 25.000 „fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að færa steiptan garðvegg til fyrra og upprunalegs horfs“, sem innheimtar yrðu frá og með 17. október 2025.

II. Kröfur

- Umbjóðendur mínir krefjast þess aðallega að framangreindar ákvarðanir verði báðar felldar úr gildi.
- Til vara krefjast umbjóðendur mínir þess að ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 16. október 2025, þess efnis að leggja dagsektir á umbjóðendur mína, verði felld úr gildi.
- Til þrautavara krefjast umbjóðendur mínir þess að fjárhæð dagsekta, sem byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar lagði á umbjóðendur mína með ákvörðun, dags. 16. október 2025, verði lækkuð verulega.

III. Rökstuðningur

Umbjóðendur mínir munu leggja fram greinargerð í kærumálinu á síðari stigum. Að svo stöddu vísa umbjóðendur mínir hins vegar til eftirfarandi málsástæðna, án þess að þeirri talningu sé ætlað að vera tæmandi:

- i) Af hálfu Reykjavíkurborgar og byggingarfulltrúa var ekki gætt að málsmeðferðarreglum samkvæmt stjórnsýslulögum nr. 37/1993 og almennum óskráðum reglum stjórnsýsluréttar við meðferð málsins. Með hliðsjón af eðli málsins og hversu íþyngjandi ákvörðun um dagsektir er gagnvart umbjóðendum mínum, var sérstaklega mikilvægt að þeirra reglna væri gætt gagnvart þeim.
- ii) Ekki var gætt að andmælarétti umbjóðenda minna, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga, fyrir sendingu bréfs byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí 2025, til umbjóðenda minna. Af því leiðir raunar einnig að málið var ekki rannsakað með fullnægjandi hætti af hálfu Reykjavíkurborgar, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga, sem leiðir einnig sjálfstætt til ógildingar viðkomandi ákvarðana.

Auk þess braut Reykjavíkurborg gegn 14. gr. stjórnsýslulaga, þar sem umbjóðendur mínir fengu ekki upplýsingar um meðferð málsins fyrr en með umræddu bréfi.

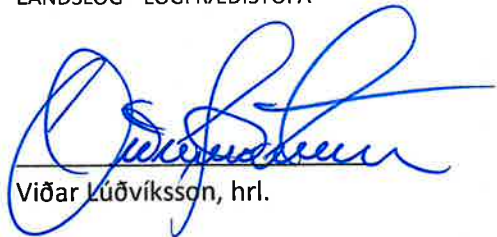
- iii) Í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí 2025, var af einhverjum ástæðum vísað til eldri fyrirspurnar frá fyrri eiganda fasteignarinnar að Bergstaðastræti 78, Wings Capital hf., um að rjúfa vegg og byggja bílskúr. Umbjóðendur mínir höfðu enga vitneskju um þá fyrirspurn fyrri eiganda og voru ekki aðilar að því máli.
- iv) Þá var í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 2. júlí 2025, ranglega vísað til „gildandi deiliskipulags“, en ekkert slíkt skipulag er fyrir hendi.
- v) Af hálfu Reykjavíkurborgar og byggingarfulltrúa hefur ekkert tillit verið tekið til þess að umbjóðendum mínum reyndist nauðsynlegt að rjúfa garðvegginn við fasteign sína vegna nauðsynlegra jarðvegsskipta á lóð og viðhalds á húsinu að Bergstaðastræti 78.
- vi) Rökstuðningur Reykjavíkurborgar er alfarið ófullnægjandi við meðferð málsins, meðal annars í bréfi byggingarfulltrúa til umbjóðenda minna, dags. 3. október 2025, og í ákvörðun byggingarfulltrúa um álagningu dagsekta, dags. 16. október 2025.
- vii) Það er bæði rangt og órökstutt að niðurrið á steiptum garðvegg við Bergstaðastræti 78 raski öryggis- og almannahagsmunum.
- viii) Af hálfu Reykjavíkurborgar var ekki gætt að leiðbeiningarskyldu samkvæmt 7. gr. stjórnsýslulaga eða meðalhófsreglu samkvæmt 12. gr. sömu laga, til dæmis með

leiðbeiningum til umbjóðenda minna um hvernig þau gætu hagað umsókn um bílastæði við fasteignina.

- ix) Innkeyrslur og bílskúrar eru víða við Bergstaðastræti og leyfi hefur verið veitt fyrir þeim áður. Það skapar fordæmi, en auk þess ákveðna heildarmynd og ásjón hverfisins, sem Reykjavíkurborg tók þó ekkert tillit til við meðferð málsins.
- x) Engar forsendur eða skilyrði eru uppfyllt til álagningar dagsekta í málinu. Hvað sem því líður eru dagsektir í málinu allt of háar með hliðsjón af eðli máls, málavöxtum og undirliggjandi hagsmunum.

Af hálfu umbjóðenda minna verður frekari gögnum, þar á meðal umboði og ítarlegri rökstuðningi af þeirra hálfu, komið á framfæri við úrskurðarnefndina við fyrsta tækifæri. Þess er óskað að nefndin veiti umbjóðendum mínum hæfilegan frest til þeirrar framlagningar.

Virðingarfyllst,
LANDSLÖG - LÖGFRÆÐISTOFA



Viðar Lúðvíksson, hrl.

Hjálögð afrit:

Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 3. október 2025.

Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 16. október 2025.

Bergstaðarstræti 78

Bjarki Freyr Arngrímsson

Til: "thorhauks@gmail.com"

Afrit: USK Eftirlit

3. október 2025 kl. 08:16

Góðan dag

Með vísan til bréfs til byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 31. ágúst sl.

Í bréfi byggingarfulltrúa frá 2. júlí sl., kemur fram að hverfið njóti sérstakrar hverfisverndar skv. gildandi deiliskipulag, en um ritvillu var að ræða því hverfið nýtur sérstakrar hverfisverndar skv. gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Uppbrot á steiptum garðvegg og ný aðkeyrsla gengur gegn markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um hverfisvernd svæðisins. Það hefur jafnframt verið staðfest með úrskurði kærunefndar umhverfis og auðlindamála nr. 168/2021.

Í markmiðskafla 1.1, byggingarreglugerðar nr. 112/2012 kemur meðal annars fram að markmið reglugerðarinnar sé að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt.

Í kafla 3.10 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er fjallað um eftirlit með byggðu umhverfi en þar segir: *Byggingarfulltrúi skal hafa eftirlit með því að sótt sé um byggingarleyfi fyrir byggingarleyfis skyldum framkvæmdum og breyttri notkun mannvirkja í umdæmi hans, sbr. 2.3. kafla, og að öðru leyti sé fylgt ákvæðum reglugerðar þessarar í umdæmi hans. Jafnframt skal byggingarfulltrúi eftir föngum hafa eftirlit með því að viðhald húsa og mannvirkja í umdæmi hans sé viðhlítandi.*

Verði byggingarfulltrúi þess var að byggingarleyfis skyld framkvæmd sé hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, ekki sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en leyfi stendur til, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulagsskilmála, mannvirki er tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram eða ef mannvirkið er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi skal hann grípa til viðeigandi aðgerða og úrræða í samræmi við ákvæði reglugerðar þessarar og X. kafla laga um mannvirki. Sama gildir ef ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhald húss, annars mannvirkis eða lóðar er ábótavant, af því stafar hættu eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu.

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 nr. 160/2010. 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. Þá er fjallað um aðgerðir til að knýja fram úrbætur í 56. gr. laganna. Er þar m.a. tekið fram í 1. mgr. að sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant að mati byggingarfulltrúa eða frágangur ekki samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skuli gera eiganda eða umráðamanni eignarinnar aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sé það ekki gert er heimilt að beita dagsektum eða láta vinna verk á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið, sbr. 2. og 3. mgr. nefnds lagaákvæðis.

Ákvæðin heimila byggingarfulltrúa að bregðast við ef gengið er gegn þeim almannahagsmunum sem búi að baki lögum nr. 160/2010 svo sem skipulags-, öryggis- eða heilbrigðis[1]hagsmunum. Það sé því ávallt

mat á aðstæðum sem ráði því hvort þvingunarúrræðum sé beitt eða ekki í tilefni af framkvæmd sem teljist vera ólögmat.

Það er mat byggingarfulltrúa að niðurrif á steiptum garðvegg við Bergstaðarstræti 78 raski öryggis- og almannhagsmunum með hliðsjón af meðal annars öryggi vegfarenda.

Með tilliti til alls ofangreinds hafnar byggingarfulltrúinn í Reykjavík kröfu um afturköllun ákvörðunar sinnar frá 2. júlí sl.

kv.



Bjarki Freyr Arngrímsson

Lögfræðingur

Sími: +354 411 1111

Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12–14

105 Reykjavík

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: www.reykjavik.is/trunadur

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>



Þór Hauksson
Lilja Aðalsteinsdóttir
Bergstaðastræti 78
101 Reykjavík

Reykjavík, 16. október 2025
USK25070003

Efni: Bergstaðastræti 78 - Álagning dagsekta

Vísað er í bréf deildar afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, dags. 2. júlí 2025, þar sem veittur var 60 daga frestur til þess að verða við kröfum byggingarfulltrúans í Reykjavík sem ekki hefur verið brugðist við. Jafnframt var í bréfinu tilkynnt um fyrirhugaða álagningu dagsekta.

Byggingarfulltrúi hefur því ákveðið að leggja á dagsektir kr. 25.000,- fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að færa steyptan garðvegg til fyrra og upprunalegt horfs. Dagsektir verða innheimtar frá og með 17.10.2025

Framangreind ákvörðun byggir á 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og 2.9.2. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Innheimta dagsekta er tryggð með lögveði í fasteigninni Bergstaðastræti 78, sbr. 4. mgr. 56. gr. laga um mannvirki.

Vakin er athygli á að ákvörðun þessi er kæránleg til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála innan 30 daga frá því að kunnugt varð um hina kæránlegu ákvörðun skv. 4. gr. laga nr. 130/2011, um Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Kæra skal á vefsíðu nefndarinnar, uua.is eða með tölvupósti á uua@uua.is.

Virðingarfyllst,
byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Brynjar Þór Jónasson
Umhverfis- og skipulagssviði

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Sent rafrænt á uua@uua.is

Reykjavík, 10. nóvember 2025.

EFNI: MÁL NR. 169/2025
GREINARGERÐ MEÐ KÆRU TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMhverfis- OG
AUÐLINDAMÁLA VEGNA ÁKVARÐANA REYKJAVÍKURBORGAR O.FL.

I. Almennt

Undirritaður gætir hagsmuna Lilju Aðalsteinsdóttur, kt. 070673-3639, og Þórs Haukssonar, kt. 190372-5299, eigenda fasteignarinnar að Bergstaðastræti 78 í Reykjavík.

Með kærú, dags. 31. október 2025, kærðu umbjóðendur mínir til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála eftirfarandi ákvarðanir Reykjavíkurborgar og byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar:

- Ákvörðun Reykjavíkurborgar, dags. 3. október 2025, sem tilkynnt var með bréfi byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar til umbjóðenda minna þess efnis að afturkalla ekki ákvörðun byggingarfulltrúans frá 2. júlí 2025 (um að færa steyptan garðvegg, sem búið væri að rjúfa á lóð nr. 78 við Bergstaðastræti, til fyrra horfs).
- Ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 16. október 2025, þess efnis að leggja dagsektir á umbjóðendur mína að fjárhæð kr. 25.000 „fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að færa steyptan garðvegg til fyrra og upprunalegs horfs“, sem innheimtar yrðu frá og með 17. október 2025.

Kærumálið fékk málsnúmerið 169/2025 hjá úrskurðarnefndinni.

Af hálfu umbjóðenda minna var með kærunni áskilinn réttur til að koma á framfæri við úrskurðarnefndina frekari rökstuðningi og gögnum. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 3. nóvember 2025, var umbjóðendum mínum veittur frestur til 17. nóvember 2025 til að koma á framfæri greinargerð og frekari gögnum vegna málsins. Í greinargerð þessari verða raktar helstu

röksemdir til stuðnings kæru umbjóðenda minna. Í umfjölluninni hér á eftir kann eftir atvikum að vera vísað til Reykjavíkurborgar og byggingarfulltrúa einu nafni sem Reykjavíkurborgar.

II. Kröfur

- i) Umbjóðendur mínir krefjast þess aðallega að framangreindar ákvarðanir verði báðar felldar úr gildi.
- ii) Til vara krefjast umbjóðendur mínir þess að ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 16. október 2025, þess efnis að leggja dagsektir á umbjóðendur mína, verði felld úr gildi.
- iii) Til þrautavara krefjast umbjóðendur mínir þess að fjárhæð dagsekta, sem byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar lagði á umbjóðendur mína með ákvörðun, dags. 16. október 2025, verði lækkuð verulega.

Umbjóðendur mínir krefjast þess í öllum tilvikum að beiting og álagning dagsekta verði stöðvuð á meðan úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur kæru þessa til meðferðar, í samræmi við 2. og 4. mgr. 29. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, sbr. einnig að sínu leyti 3. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Umræddar dagsektir eru afar íþyngjandi fyrir umbjóðendur mína og engin stoð eða réttlætning verður fundin fyrir þeim í atvikum eða gögnum málsins. Þvert á móti eru ríkar ástæður í ljósi alvarlegra ágalla á málsmeðferð Reykjavíkurborgar til að stöðva beitingu dagsekta á meðan kærumálið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

III. Málsatvik

Helstu atvik, sem málið varða, eru eftirfarandi:

1. Mál þetta varðar í grunninn rof á garðvegg við fasteign umbjóðenda minna við Bergstaðstræti 78 í Reykjavík.

Umbjóðendum mínum reyndist upphaflega nauðsynlegt að rjúfa vegginn til að koma að stærri vinnuvélum vegna nauðsynlegs viðhalds á húsi og garði, sbr. mynd í viðauka A1 í skjali þessu.

2. Í byrjun júlí 2025 barst umbjóðendum mínum bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 2. júlí 2025 (Fylgiskjal 5). Efnis bréfsins var meðal annars eftirfarandi:
 - Í bréfinu segir að deild afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar hefði borist ábending um að búið væri að útbúa bílastæði inni á lóð nr. 78 við Bergstaðastræti. Umrædd ábending er á Fylgiskjali 6. Farið hefði verið á vettvang og þá komið í ljós að búið væri að rjúfa þar hluta af steiptum garðvegg.

- Í bréfinu segir að á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12. janúar 2023 hafi verið lögð fram fyrirspurn Wings Capital hf. dags. 19. október 2022 um að rjúfa garðvegg og byggja bílaskúr á lóð nr. 78 við Bergstaðastræti. Tekið hafi verið neikvætt í erindið þar sem hverfið nýti sérstakrar hverfisverndar samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Í tilefni af framangreindum ummælum í bréfinu skal tekið fram af hálfu umbjóðenda minna, að umbjóðendur mínir höfðu enga vitneskju um umrædda fyrirspurn Wings Capital hf., þ.e. fyrri eigandi fasteignarinnar, og umbjóðendur mínir voru ekki aðilar að henni. Umbjóðendur mínir urðu eigendur fasteignarinnar seint á árinu 2023.

Þá árétta umbjóðendur mínir að tilvísun byggingarfulltrúa í bréfinu til „gildandi deiliskipulags“ er bersýnilega röng, enda var slíkt deiliskipulag ekki í gildi. Í tölvupósti Reykjavíkurborgar til umbjóðenda minna, dags. 3. október 2025 (Fylgiskjal 7) var enda staðfest að um ritvillu hafi verið að ræða og því þess í stað haldið fram að hverfið njóti „sérstakrar hverfisverndar skv. gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2040“.

- Í bréfinu kom óvænt fram að þinglýstum eigendum væri „Hér með [...] gert að færa steiptan garðvegg sem búið er að rjúfa á lóð nr. 78 við Bergstaðastræti til fyrra horfs“. Jafnframt sagði í bréfinu að veittur væri 60 daga frestur frá dagsetningu bréfsins, en ef ekki yrði orðið við kröfunni „áformar byggingarfulltrúi að leggja á dagsektir að fjárhæð 25.000 kr. fyrir hvern þann dag sem það kann að dragast að ljúka verkinu“.

Í bréfinu sagði jafnframt: „Þá er gerð sú krafa að látið verði af þeirri háttsemi án tafar að aka yfir gangstétt sé verið að nýta reit innan lóðar sem bílastæði.“

Áréttað að skal að framangreind „ákvörðun“ byggingarfulltrúans var tekin án þess að gætt hafi verið andmælaréttar umbjóðenda minna. Sú brotalöm felur auk þess sjálfstætt í sér að málið var ekki nægjanlega rannsakað áður en ákvörðunin var tekin. Hvort tveggja leiðir til ógildis ákvörðunarinnar og eftirfarandi ákvarðana. Nánar verður fjallað um þessa annamarka og aðra á málsmeðferð Reykjavíkurborgar hér á eftir í umfjöllun um röksemdir umbjóðenda minna.

3. Umbjóðendur mínir svöruðu framangreindu bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík með tölvupósti, dags. 15. júlí 2025 (Fylgiskjal 8).

Í bréfinu bentu umbjóðendur mínir á annamarka á málsmeðferð byggingarfulltrúans í Reykjavík, enda hefði umbjóðendum mínum ekki verið veittur kostur á að gæta andmælaréttar áður en hin íþyngjandi ákvörðun var tekin. Í bréfinu óskuðu umbjóðendur mínir eftir því að fá að neyta andmælaréttar samkvæmt 13. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 og óskuðu eftir fresti til 1. október 2025 í því skyni.

4. Með tölvupósti byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 18. júlí 2025 (Fylgiskjal 9) var umbjóðendum mínum veittur „30 daga andmælafrestur“ og „frestur til að færa garðvegg til fyrra horfs til 1. október nk. samkvæmt ákvörðun á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 17. júlí til upplýsinga“.

Eins og nánar verður rakið í umfjöllun um rökstuðning umbjóðenda minna hér á eftir kom framangreind afstaða byggingarfulltrúa umbjóðendum mínum verulega á óvart, sökum þess að á sama tíma og byggingarfulltrúi veitti umbjóðendum mínum frest til andmæla áréttaði byggingarfulltrúi þá ákvörðun að umbjóðendum væri gert að færa garðvegginn til fyrra horfs fyrir tiltekinn tíma. Sú nálgun byggingarfulltrúa var bersýnilega röng og í algjörrí andstöðu við grundvöll og tilgang andmælaréttar. Andmælaréttur umbjóðenda minna gagnvart byggingarfulltrúa var þannig í raun sviptur öllum tilgangi, þar eð byggingarfulltrúi kvað á um að ákvörðun hans stæði óhöggud.

5. Með tölvupósti umbjóðenda minna til byggingarfulltrúa, dags. 18. júlí 2025 (Fylgiskjal 9), óskuðu umbjóðendur mínir eftir því að frestur þeirra til andmæla yrði framlengdur til 1. september 2025.
6. Með tölvupósti byggingarfulltrúa til umbjóðenda minna, dags. 18. júlí 2025 (Fylgiskjal 9) var fallist á að framlengja frest umbjóðenda minna til andmæla til 1. september 2025.
7. Umbjóðendur mínir komu sjónarmiðum sínum vegna málsins á framfæri við byggingarfulltrúa með bréfi, dags. 31. ágúst 2025 (Fylgiskjal 10).

Í bréfinu var meðal annars bent á þá verulegu annmarka, sem voru á málsmeðferð byggingarfulltrúa, og lutu meðal annars að því að umbjóðendur mínir hefðu ekki notið andmælaréttar í málinu o.fl.

Þá var í bréfi umbjóðenda minna bent á að það væri þekkt skipulag og fyrirkomulag, hvort sem væri í Reykjavík eða annars staðar, að aka þyrfti yfir gangstétt til að fara inn á og út af skipulögðum og samþykktum bílastæðum. Í þeim efnum þyrfti ekki að horfa lengra en til nærumhverfis Bergstaðastrætis 78.

Einnig var í bréfi umbjóðenda minna bent á að umbjóðendur mínir þekktu ekki til fyrirspurnar af hálfu Wings Capital hf., tengdust á engan hátt umræddu félagi og hafi ekki verið aðilar að því máli sem byggingarfulltrúi vísaði til. Þá var áréttað í bréfi umbjóðenda minna að ekki yrði séð hvernig eldri fyrirspurn annars aðila um að rjúfa garðvegg og byggja bílskúr á lóðinni tengist fyrirbyggjandi máli gagnvart núverandi eigendum Bergstaðastrætis 78.

Með bréfi umbjóðenda minna var þess krafist að byggingarfulltrúi afturkallaði þá ákvörðun sína að krefjast þess að eigendum væri gert að færa steyptan garðvegg til fyrra horfs. Þá

var því mótmælt í bréfinu að nokkur heimild væri fyrir álagningu dagsekta á umbjóðendur mína.

Í bréfinu var auk þess áréttað að vilji umbjóðenda minna stæði til þess að hafa garðvegginn eins og hann nú væri. Ef talið væri að umrætt rof á garðvegg kallaði á umsókn þar um til byggingarfulltrúa var með bréfinu óskað eftir leiðbeiningum þar að lútandi, sbr. 7. gr. stjórnsýslulaga, og áréttað að umbjóðendur mínir myndu þá hefja viðeigandi umsóknarferli.

Nánar verður gerð grein fyrir röksemdum umbjóðenda minna hér síðar.

8. Með tölvupósti byggingarfulltrúa til umbjóðenda minna, dags. 3. október 2025 (Fylgiskjal 7), var umbjóðendum mínum tilkynnt að það væri mat byggingarfulltrúa að niðurrif á steypum garðvegg við Bergstaðarstræti 78 raskaði „öryggis- og almannhagsmunum með hliðsjón af meðal annars öryggi vegfarenda“. Jafnframt sagði í tölvupóstinum að byggingarfulltrúinn hafnaði kröfu um afturköllun ákvörðunar sinnar frá 2. júlí síðastliðnum.
9. Með bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík til umbjóðenda minna, dags. 16. október 2025 (Fylgiskjal 11), var vísað til bréfs deildar afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, dags. 2. júlí 2025, og tilkynnt að byggingarfulltrúinn hefði ákveðið að leggja dagsektir að fjárhæð kr. 25.000 fyrir hvern þann dag sem drægist að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að færa steiptan garðvegg til fyrra og upprunalegs horfs. Jafnframt var tilkynnt að dagsektir yrðu innheimtar frá og með 17. október 2025.
10. Með bréfi umbjóðenda minna til byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 16. október 2025 (Fylgiskjal 12) ásamt skýringarteikningum (Fylgiskjal 13), óskuðu umbjóðendur mínir eftir leyfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, í formi fyrirspurnar/umsóknar, eftir því sem þörf krefði, vegna rofs á garðvegg á lóð Bergstaðastrætis 78. Reykjavíkurborg svaraði erindi umbjóðenda minna þann 21. október 2025 á þann veg að almennum fyrirspurnum yrði svarað fljótt en ef fjalla ætti um málið yrði að greiða þóknun fyrirfram og sú niðurstaða gæti tekið 4-6 vikur. Samhliða þessu fengu umbjóðendur mínir kröfu í heimabanka kr. 17.700 sem skilgreint var sem afgreiðslugjald.
11. Með bréfi, dags. 31. október 2025, var lögð fram kæra í málinu af hálfu umbjóðenda minna.

IV. Málsástæður og rökstuðningur fyrir kærui

Umbjóðendur mínir vísa til þeirra röksemda, sem fram koma í kærui þeirra, dags. 31. október 2025. Þá vísa umbjóðendur mínir til eftirfarandi röksemda til stuðnings kærinni og kröfum þeirra:

1. Brotið gegn andmælarétti

Við málsmeðferð Reykjavíkurborgar á máli umbjóðenda minna var brotið gróflega gegn andmælarétti sem umbjóðendur mínir njóta samkvæmt 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og almennum óskráðum reglum stjórnsýsluréttar.

Þannig virti Reykjavíkurborg ekki andmælarétt umbjóðenda minna fyrir sendingu bréfs byggingarfulltrúa til umbjóðenda minna, dags. 2. júlí 2025 (Fylgiskjal 5). Af því leiðir að sú afstaða, sem birtist í bréfinu, verður einfaldlega að skoðast sem ótímabær markleysa af hálfu Reykjavíkurborgar.

Auk þess braut Reykjavíkurborg sjálfstætt gegn 14. gr. stjórnsýslulaga, þar sem umbjóðendur mínir fengu ekki upplýsingar um meðferð málsins fyrr en með framangreindu bréfi, dags. 2. júlí 2025. Í þeim efnum skal áréttað að umbjóðendur mínir höfðu enga vitneskju um eldri fyrirspurn fyrri eiganda fasteignarinnar að Bergstaðastræti 78, Wings Capital hf., um að rjúfa vegg og byggja bílskúr, og umbjóðendur mínir voru ekki aðilar að því máli. Umbjóðendur mínir urðu eigendur fasteignarinnar seint á árinu 2023, eins og áður greinir.

Því til viðbótar skal áréttað, að af þeim annmarka við málsmeðferðina leiðir einnig að málið var ekki rannsakað með fullnægjandi hætti af hálfu Reykjavíkurborgar, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga, þar sjónarmiða umbjóðenda minna var ekki aflað við málsmeðferðina. Það leiðir einnig sjálfstætt til ógildingar viðkomandi ákvarðana, enda er andmælaréttur órjúfanlegur hluti rannsóknarreglunnar.

Af hálfu umbjóðenda minna skal áréttað að í kjölfar beiðni umbjóðenda minna til Reykjavíkurborgar, dags. 15. júlí 2025 (Fylgiskjal 8) um að fá að neyta andmælaréttar, fengu umbjóðendur mínir eftirfarandi svör með tölvupósti byggingarfulltrúa þann 18. júlí 2025:

„Veittur er 30 daga andmælaþrestur og þrestur til að færa garðvegg til fyrra horfs til 1. október nk. samkvæmt ákvörðun á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 17. júlí til upplýsinga.“

Í framangreindum svörum og veitingu Reykjavíkurborgar á fresti til andmæla fólst *viðurkenning* byggingarfulltrúa á því að umbjóðendur mínir hefðu fram að því ekki notið andmælaréttar í málinu fram að því. Ella hefði verið óþarft og órökrétt að veita umbjóðendum mínum framangreindan frest til andmæla á því stigi.

Sú ákvörðun byggingarfulltrúa, sem birtist í framhaldinu í tölvupósti byggingarfulltrúa þann 18. júlí 2025, þess efnis að byggingarfulltrúi veitti umbjóðendum mínum sjálfstæðan frest „til að færa garðvegg til fyrra horfs til 1. október nk.“ var hins vegar í algjörrri andstöðu við málsmeðferðarreglur, tilgang andmælaréttar og í raun óskiljanleg með öllu – enda var byggingarfulltrúi með því að veita umbjóðendum mínum andmælarétt á sama tíma og hann stóð fastur á ákvörðuninni og áréttaði fyrirmæli um að umbjóðendur mínir færu garðvegginn til fyrra horfs fyrir 1. október(!). Þessi annmarki á málsmeðferð byggingarfulltrúa er alvarlegur og sýnir í raun fullkomið tilgangsleysi þess frests sem byggingarfulltrúi veitti umbjóðendum mínum til andmæla, þar sem byggingarfulltrúi áréttaði hina röngu ákvörðun sína um leið og hann veitti umbjóðendum mínum kost á að koma á framfæri sjónarmiðum sínum vegna málsins.

Með framangreindum brotalöfum hafði byggingarfulltrúi algjör endaskipti á málsmeðferðinni, þar sem afstaða stjórnvaldsins birtist fyrst, en umbjóðendum mínum var veittur andmælaþrestur til málamynda í kjölfarið.

Framangreindir annmarkar leiða sjálfstætt til þess að málsmeðferð Reykjavíkurborgar í heild og allar ákvarðanir Reykjavíkurborgar í málinu verða ógiltar. Nauðsynlegt er að málsmeðferðin verði hafin að nýju og góðum málsmeðferðarreglum fylgt frá upphafi, þ.e. ef Reykjavíkurborg kys á annað borð að halda málinu til streitu.

2. Brotið gegn leiðbeiningarskyldu og meðalhófsreglu

Af hálfu Reykjavíkurborgar var brotið gegn leiðbeiningarskyldu, sbr. 7. gr. stjórnsýslulaga, og meðalhófsreglu, sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga, gagnvart umbjóðendum mínum við meðferð málsins.

Umbjóðendur mínir höfðu bent Reykjavíkurborg á að óumflýjanlegt reyndist að rjúfa garðvegg við fasteign þeirra vegna nauðsynlegra jarðvegsskipta á lóð og viðhalds á húsinu, sbr. myndir á viðauka A1. Þá var umræddur veggur farinn að halla út á gangstétt og sprungur í gegnum vegginn höfðu myndast þar sem hann var rofinn (eins og getið var í bréfi umbjóðenda minna, dags. 31. ágúst 2025 á Fylgiskjali 10). Umbjóðendur mínir óskuðu einnig eftir leiðbeiningum þessu tengt í bréfi sínu á Fylgiskjali 10. Ekkert tillit var hins vegar tekið til þess af hálfu Reykjavíkurborgar í málinu.

Umbjóðendur mínir höfðu ekki talið að leyfi byggingarfulltrúa þyrfti vegna framangreindrar framkvæmdar. Í svarbréfi umbjóðenda minna til Reykjavíkurborgar, dags. 31. ágúst 2025, sagði því meðal annars: „Ef talið er að umrætt rof á garðvegg kalli á umsókn þar um til byggingarfulltrúa er óskað eftir leiðbeiningum þar að lútandi, sbr. 7. gr. stjórnsýslulaga. Munu þá eigendur fara í viðeigandi umsóknarferli.“ Reykjavíkurborg hefði með réttu átt að eigin frumkvæði að veita umbjóðendum mínum leiðbeiningar þar að lútandi við upphaf meðferðar málsins – en í öllu falli í kjölfar framangreindrar beiðni umbjóðenda minna í bréfi

þeirra, dags. 31. ágúst 2025 (Fylgiskjal 10). Það gerði Reykjavíkurborg hins vegar ekki og braut með því gegn leiðbeiningarskyldu sinni gagnvart umbjóðendum mínum.

Í þeirri háttsemi Reykjavíkurborgar fólst einnig sjálfstætt brot gegn meðalhófsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga, þ.e. brot gegn þeirri skyldu Reykjavíkurborgar að taka ekki íþyngjandi ákvörðun í málinu nema að fyrir lægi að lögmætu markmiði yrði ekki náð með öðru eða vægara móti. Reykjavíkurborg bar því að ráðleggja og heimila umbjóðendum mínum að leggja fram umsókn um rof á veggnum og gerð bílastæðis áður en Reykjavíkurborg tæki ákvörðun um að umbjóðendur mínir skyldu koma veggnum í upprunalegt horf og greiða dagsektir.

Framangreindar brotalamir í málsmeðferðinni leiða augljóslega til ógildingar á öllum ákvörðunum Reykjavíkurborgar í málinu.

3. Rangt efnislegt mat og ófullnægjandi rökstuðningur

Umbjóðendur mínir byggja á því að forsendur og efnislegt mat Reykjavíkurborgar við töku ákvarðana í málinu hafi verið röng auk þess sem rökstuðningi fyrir ákvörðununum var stórkostlega ábótavant.

Í því sambandi vísa umbjóðendur mínir meðal annars til eftirfarandi atriða:

- Umbjóðendur mínir benda sérstaklega á, að á aðaluppdrætti vegna Bergstaðastrætis 78 er engan garðvegg að finna (sbr. Fylgiskjal 13). Ef talið yrði að vegginn mætti á einhvern hátt að finna á aðaluppdrætti, þá yrði það að teljast með óljósum hætti og teikningar samkvæmt aðaluppdrætti ná ekki lengra en sem nemur viðbyggingu austan megin við húsið. Veggnum hefur ekki verið raskað á því svæði.
- Af hálfu Reykjavíkurborgar var ekkert tillit tekið til þess að umbjóðendum mínum reyndist nauðsynlegt að rjúfa garðvegginn við fasteign sína vegna nauðsynlegra jarðvegsskipta á lóð og viðhalds á húsinu að Bergstaðastræti 78.
- Það er bæði rangt og órökstutt að niðurrif á steiptum garðvegg við Bergstaðastræti 78 raski öryggis- og almannahagsmunum. Ekkert mat virðist liggja til grundvallar þeirri ályktun Reykjavíkurborgar og sú niðurstaða fer þvert gegn niðurstöðu Reykjavíkurborgar í sambærilegum málum í Bergstaðastræti og nágrenni, svo sem rakið verður hér á eftir í umfjöllun um brot Reykjavíkurborgar gegn jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar.
- Engar forsendur eða skilyrði eru uppfyllt til álagningar dagsekta í málinu. Hvað sem því líður eru dagsektir í málinu allt of háar með hliðsjón af eðli máls,

málavöxtum, sem raktir hafa verið hér að framan, og undirliggjandi hagsmunum.

4. Brot gegn jafnræðisreglu

Af hálfu Reykjavíkurborgar var brotið gegn jafnræðisreglu, bæði samkvæmt 11. gr. stjórnsýslulaga og óskráðum jafnræðissjónarmiðum stjórnsýsluréttar, gagnvart umbjóðendum mínum við meðferð málsins.

Í þeim efnum áréttar umbjóðendur mínir sérstaklega að mál þeirra hefur fengið allt aðra og harðari meðferð en sambærileg mál, bæði eldri mál og þau mál sem eru í ferli innan þess svæðis sem nefnt er í hverfisvernd innan Hringbrautar. Innkeyrslur og bílskúrar eru víða við Bergstaðastræti og leyfi hefur verið veitt fyrir þeim áður. Það skapar sjálfstæð fordæmi, en auk þess ákveðna heildarmynd og ásýnd hverfisins, sem Reykjavíkurborg tók þó ekkert tillit til við meðferð málsins. Hér er hins vegar hvorki verið að fjalla um umsókn um bílastæði né bílskúr, heldur rof á garðvegg.

Í Bergstaðastræti er fjöldi innkeyrsla og bílastæða, auk bílskúra. Slíkar innkeyrslur, bílastæði og bílskúrar eru hluti umhverfisins, sem skapa einkenni og heildarmyndina í götunni og hverfinu. Götumynd Bergstaðastrætis er fjölbreytt og óregluleg – og rof á garðvegg við fasteign umbjóðenda minna raskar ekki með nokkru móti þeirri ásýnd. Afstaða Reykjavíkurborgar fær þar af leiðandi enga stoð í nágrenni umbjóðenda minna eða ásýnd hverfisins að öðru leyti.

Sem einstök dæmi um framangreint vísa umbjóðendur mínir auk þess til eftirfarandi tilvika, sem umbjóðendur mínir vænta að úrskurðarnefndin muni kynna sér rækilega í ljósi rannsóknarskyldu sinnar í málinu:

a) **Fjólugata 7 í Reykjavík**

Í Þingholtunum eru flest húsin gömul á íslenskan mælikvarða. Endurbætur og viðhald húsa og lóða eru því nauðsynleg. Eigendur hússins að Fjólugötu 7 hófu endurbætur á bæði lóð og húsi fyrir nokkrum misserum sem meðal annars fól í sér að taka þurfti niður hlaðinn lágan steinvegg við götuna. Samfara endurbótunum munu eigendur hússins hafa sótt um tvö bílastæði við húsið árið 2024, en ekki fengið. Eigendur hússins mun hafa sótt um bílastæði á ný sem „Ræðismannsskrifstofa Slóveníu“ árið 2024, en fengið höfnun á ný.

Í apríl 2025 mun afstaða skipulagsfulltrúa - Umhverfis- og skipulagsráðs enn hafa verið neikvæð (fundur 340).

Það er síðan afar jákvætt fyrir framgang málsins og hverfið í heild að eigendur hússins fengu í júní 2025 jákvæða niðurstöðu fyrir eitt bílastæði á afgreiðslufundi

Skipulagsfulltrúa (fundur 1014), þ.e. ekki voru gerðar athugasemdir við erindið, en eigendur fasteignarinnar eigi þó eftir að sækja um byggingarleyfi.

Á fundi 1014 vegna Fjólugötu 7 - (fsp) Bílastæði á lóð - USK25050296 segir: Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn [...], dags. 19. maí 2025, ásamt greinargerð, dags. 19. maí 2025, um að setja eitt bílastæði á lóð nr. 7 við Fjólugötu. Einnig er lagt fram bréf sendiherra Slóveníu, dags. 7. júlí 2024. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið. Bent er á að sækja þarf um byggingarleyfi.

Ekki verður séð að eigendum Fjólugötu 7 hafi verið gerðar dagsektir eða gerðar athugasemdir við rof þeirra á hlöðnum steinvegg við götuna á tímabilinu eða gerðar athugasemdir um það að aka þyrfti yfir gangstétt inn í innkeyrslu eins og við öll önnur hús í hverfinu. Þvert á móti var fallist á beiðni þeirra um að fá að byggja eitt bílastæði, sem verður að teljast afar jákvætt.

b) Fjólugata 19 í Reykjavík

Við Fjólugötu 19 virðast eigendur hafa fjölgað bílastæðum úr tveimur í fimm, sem mun hafa valdið ágreiningi meðal íbúa í götunni og hjá skipulagsfulltrúa.

Á árinu 2023 benti skipulagsfulltrúi á að framlóð hafi verið lögð undir 5 stæði **án heimildar**, að því fylgi **röskun á göngu- og almenningsrými** og því sé **ekki heimilt** að fjölga stæðum umfram **tvö**. Umsögnin var síðan **samþykkt** á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa (fundur nr. 931).

Ekki verður séð að eigendum fasteignarinnar hafi verið gerðar neinar dagsektir eða þeir beittir öðrum úrræðum eða viðurlögum á tímabilinu.

c) Egilsgata 32 í Reykjavík

Eigandi fasteignarinnar mun hafa sagað í burt steinvegg við götuna, sett upp bílastæði og fengið bílskúr samþykktan árið 2019, sjá myndir í viðauka A2 í skjali þessu.

Gatan fellur undir "Hverfisvernd innan Hringbrautar", þ.e. svipuð eða sömu verndarsjónarmið og skipulagsreglur vegna þess að gatan er innan svæðis sem í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er skilgreint sem „Hverfisvernd innan Hringbrautar“. Ekki verður séð í greiningu byggingarfulltrúa við töku ákvarðana að í því tilviki hafi átt sér stað nein umfjöllun um hugsanlega hættu fyrir gangandi vegfarendur og almannahagsmuni þegar ekið væri yfir gangstéttina inn á

bílastæðið. Ekki verður heldur séð að neinar dagsektir hafi verið lagðar á eigendur fasteignarinnar í því tilviki.

Þetta dæmi snertir einnig brot Reykjavíkurborgar gegn leiðbeiningarskyldu sinni – því Reykjavík hefur með réttu átt að leiðbeina umbjóðendum mínum og benda þeim á að unnt væri að fara þá leið sem eigendur Egilsgötu 32 fóru við öflun leyfa fyrir bílastæði.

Ekki verður séð að eigendum fasteignarinnar hafi verið gerðar neinar dagsektir eða þeir beittir öðrum úrræðum eða viðurlögum á tímabilinu.

- d) Í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 3. október 2025, er tekið fram að hverfið njóti sérstakrar hverfisverndar samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í þeim efnum benda umbjóðendur mínir á að bæði í AR2040 kafla á bls. 142 – 143, Hverfisvernd innan Hringbrautar, og í AR 2010-2030 kafla á bls. 166, Hverfisvernd innan Hringbrautar, virðist umfjöllunin vera sambærileg og efnislega sú sama. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 mun hafa verið birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022 en Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 í B-deild Stjórnartíðinda 24. febrúar 2014. Vegna þessa má hafa hliðsjón af þeim leyfum, sem veitt voru í gildistíð AR2010-2030, enda var efnislega sami kafli um Hverfisvernd innan Hringbrautar þá þegar í gildi. Umbjóðendur mínir telja nauðsynlegt að úrskurðarnefndin hafi þetta til hliðsjónar við töku ákvörðunar í málinu.

Umbjóðendur mínir vilja benda á, í dæmaskyni, að svo virðist sem í gildistíð AR2010-2030 hafi verið sótt um leyfi, og leyfi veitt, til að gera nýja innkeyrslu við eystri lóðamörk **Laufásvegar 65 í Reykjavík** og byggja tvöfaldan bílskúr með tröppum í bakgarð þeirrar fasteignar.

- e) Samkvæmt lauslegri könnun umbjóðenda minna í Þingholtunum í um 200 metra radíus frá Bergstaðastræti 78 á Laufásvegi, Bergstaðastræti, Fjölnisvegi og Sjafnargötu er niðurstaðan eftirfarandi:

- Á svæðinu eru um 65 hús.
- Á svæðinu eru um 52 innkeyrslur (þ.e. **80%** húsanna eru með innkeyrslur).
- Ásýndin er því einfaldlega sú að yfirgnæfandi meirihluti húsanna er með innkeyrslur og að auki bílskúr þar sem farið er yfir gangstétt við keyrslu inn á lóð/innkeyrslu.
- Umbjóðendur mínir telja að um **22%** innkeyrsla og stæða við húsin hafi ekki hlotið samþykki Reykjavíkurborgar. Engar upplýsingar er hins vegar að finna um að Reykjavíkurborg hafi beitt eigendur þeirra fasteigna dagsektum með sama hætti og lagðar voru á umbjóðendur mína.

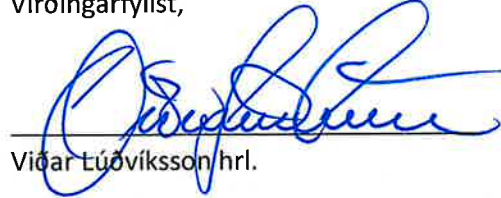
Með framgöngu sinni í málinu gagnvart umbjóðendum mínum vék Reykjavíkurborg með alvarlegum hætti frá framangreindum fordæmum, sem hér er vísað til í dæmaskyni, og braut með því gróflega gegn jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar, sem leiðir sjálfstætt til ógildingar allra stjórnvaldsákvæðana í málinu.

Umbjóðendur mínir telja að þeir alvarlegu ágallar, sem voru á málsmeðferð Reykjavíkurborgar og hér hafa verið raktir, leiði sjálfstætt, en í öllu falli saman, til þess að ógilda verður allar ákvarðanir Reykjavíkurborgar í málinu. Í þeim efnum skal áréttað að mikilvægt var að gæta sérstaklega að málsmeðferðarreglum við meðferð málsins í ljósi þess hve íþyngjandi ákvörðun um dagsektir er gagnvart borgurunum. Umbjóðendur mínir þurfa því ekki að þola nein frávik frá grundvallar málsmeðferðarreglum – hvað þá svo alvarleg frávik sem raun ber vitni við meðferð Reykjavíkurborgar á málinu.

Meðfylgjandi eru helstu gögn málsins. Af hálfu umbjóðenda minna er áskilinn réttur til að koma á framfæri frekari gögnum og röksemdum á síðari stigum.

Þess er óskað að undirritaður fái send með rafrænum hætti afrit af öllum þeim gögnum, bæði skjölum, greinargerðum og erindum, sem úrskurðarnefnd berast frá Reykjavíkurborg (þar með talið byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar) og öðrum aðilum vegna málsins.

Virðingarfyllst,



Viðar Lúðvíksson hrl.

Skiöl málsins sem fylgdu kæru, dags. 31. október 2025:

1. Kæra.
2. Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 3. október 2025.
3. Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 16. október 2025.

Skiöl málsins sem fylgja greinargerð þessari:

4. Greinargerð þessi.
5. Fylgiskjal 5: Bréf byggingarfulltrúa í Reykjavík, dags. 2. júlí 2025.
6. Fylgiskjal 6: Ábending.
7. Fylgiskjal 7: Bréf byggingarfulltrúa í Reykjavík, dags. 3. október 2025.
8. Fylgiskjal 8: Svarbréf íbúa Bergstaðastrætis, dags. 15. júlí 2025.
9. Fylgiskjal 9: Bréf byggingarfulltrúa í Reykjavík, 18. júlí 2025.
10. Fylgiskjal 10: Svarbréf íbúa Bergstaðastrætis, dags. 31. ágúst 2025.
11. Fylgiskjal 11: Bréf byggingarfulltrúa í Reykjavík, dags. 16. okt. 2025.

12. Fylgiskjal 12: Fyrirspurn/umsókn um rof á garðvegg, dags. 16. okt. 2025.

13. Fylgiskjal 13: Fyrirspurn/umsókn um rof á garðvegg, lóðauppdráttur, dags. 16. okt. 2025.

Viðaukar (A1 og A2):

Viðauki A1. Framkvæmdir við **Bergstaðastræti 78**, garðveggur rofinn vegna framkvæmda á húsi og garði. Krossar hjá vörubifreið eru þar sem rjúfa þurfti garðvegg á mynd til vinstri. Dren síðan gert við húsið með aðstoð gröfu.



Viðauki A2. **Egilsgata 32:** Leyfi veitt árið 2019, þar sem garðveggur er/var rofinn, tré felld, innkeyrsla gerð og bílskúr reistur. Aka þarf yfir gangstétt til að komast að innkeyrslu.





Árið 2025, föstudaginn 14. nóvember, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. 169/2025, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 16. október 2025 um álagningu dagsekta að fjárhæð kr. 25.000 vegna rofs á steiptum garðveggi á lóð Bergstaðastrætis 78.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 31. október 2025, er barst nefndinni sama dag, kæra Lilja Aðalsteinsdóttir og Þór Hauksson, eigendur Bergstaðastrætis 78, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 3. s.m. að afturkalla ekki ákvörðun embættisins frá 2. júlí s.á. um að gera kærendum að færa steiptan garðvegg á lóð þeirra, sem búið væri að rjúfa, til fyrra horfs. Jafnframt er kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúa frá 16. október s.á. að leggja á kærendur dagsektir að fjárhæð kr. 25.000 þar til hinn steypiti garðveggur hefur verið færður til fyrra horfs. Er þess krafist að ákvarðanirnar verði felldar úr gildi, en til vara að fjárhæð dagsekta verði lækkuð verulega. Hinn 11. nóvember s.á. kröfðust kærendur þess að auki að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar um álagningu dagsekta yrði frestað á meðan málið væri til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Verður nú tekin afstaða til þeirrar kröfu.

Málsatvik og rök: Með bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 2. júlí 2025, voru kærendur upplýstir um að ábending hefði borist til deildar afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði um að búið væri að rjúfa hluta af steiptum garðveggi á lóð þeirra að Bergstaðastræti 78. Var kærendum gert að færa vegginn til fyrra horfs og tekið fram að lagðar yrðu á dagsektir ef ekki yrði orðið við tilmælum innan 60 daga. Kærendur fóru fram á með bréfi, dags. 31. ágúst 2025, að ákvörðun embættisins yrði afturkölluð, en þeirri beiðni var synjað 3. október s.á. Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 16. október 2025, var kærendum tilkynnt að ákveðið hefði verið að leggja á dagsektir að fjárhæð kr. 25.000 þar til hinn steypiti garðveggur yrði færður til fyrra horfs.

Kærendur telja að við meðferð málsins hafi byggingarfulltrúi brotið gegn andmælarétti þeirra og ekki sinnt leiðbeiningarskyldu sinni. Þá feli hinar kærðu ákvarðanir í sér brot gegn meðalhófsreglunni og jafnræðisreglunni. Það efnislega mat sem lagt hafi verið á í málinu hafi verið rangt auk þess sem rökstuðningi hinna kærðu ákvarðana hafi verið stórkostlega ábótavant. Ríkar ástæður séu til að fallast á kröfu um frestun réttaráhrifa ákvörðunar um álagningu dagsekta með vísan til þess að þær séu kærendum afar íþyngjandi sem og í ljósi alvarlegra ágalla á meðferð málsins.

Niðurstaða: 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. Með sama hætti er kveðið á um það í 29. gr. stjórnsýslulaga 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 frestar ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar og eru heimildarákvæði fyrir frestun kærðar ákvörðunar undantekning frá nefndri meginreglu sem skýra ber þröngt. Verða því að vera ríkar ástæður eða veigamikil rök fyrir ákvörðun um frestun réttaráhrifa.

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 stjórnsýsluréttar um réttaráhrif kæru og heimild úrskurðaraðila til að fresta réttaráhrifum ákvörðunar, sbr. 29. gr. stjórnsýslulaga. Í athugasemdum með þeirri grein í frumvarpi til stjórnsýslulaga er tiltekið að heimild til frestunar réttaráhrifa þyki nauðsynleg þar sem kæruheimild 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.

Í máli þessu er kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 16. október 2025 að leggja á dagsektir að fjárhæð kr. 25.000 þar til kærendur hafa orðið við þeim tilmælum embættisins að færa steiptan garðvegg á lóð þeirra við Bergstaðastræti 78 til fyrra horfs. Kærendur hafa nýtt sér heimild til að bera lögmæti hinnar kærðu ákvörðunar undir úrskurðarnefndina, en um íþyngjandi ákvörðun er að ræða sem beinist einungis að þeim. Eins og málsatvikum er háttað þykir rétt að fresta réttaráhrifum ákvörðunarinnar, enda liggja ekki fyrir knýgjandi ástæður sem gera það að verkum að varhugavert sé að biða niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar um ágreiningsefni máls þessa.

Úrskurðarorð:

Frestað er réttaráhrifum ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 16. október 2025 um álagningu dagsekta að fjárhæð kr. 25.000 vegna rofs á steiptum garðveggi.

Arnór Snæbjörnsson (sign)