

✉ FS Tilkynning um stjórnvalds um kæru nr. 232024, stjórnvald.

Búið til	28.2.2024 14:47:11
Höfundur	
Móttekið dags.	28.2.2024 14:14:27
Tilheyrir	USK24020285 - Hraunberg 4 - Kæra nr 23/2024 - Veiting byggingarleyfis

Efni

FS Tilkynning um stjórnvalds um kæru nr. 232024, stjórnvald.

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	28.2.2024 14:14:27	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalýkill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð	kæurur		

Pátttakendur

Frá	USK Skipulag (skipulag@reykjavik.is)
Til	usk@reykjavik.is

Innihald

Áframsent til skráningar.



Með kveðju,

Verkefnastjóri

Sími: +354 411 1111

Skipulagsfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12–14

105 Reykjavík

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

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.reykjavik.is%2Ftrunadur&data=05%7C02%7Cusk%40reykjavik.is%7C99249723635b4c1ba8a308dc38679298%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638447264782610808%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAilCjQlIjoiV2luMzliLjBTil6lk1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdatt=AEW6WMkLcy5G6LLPya8r%2BldLrSbVcWOHIGkMDcjdz4%3D&reserved=0>)

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

Sent: miðvikudagur, 28. febrúar 2024 14:02

Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Afrit: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Efni: Tilkynning um stjórnvalds um kæru nr. 23/2024, stjórnvald.

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttækin 28. febrúar 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun Reykjavíkurborgar að hafna beiðni kæranda að taka upp ákvörðun um veitingu byggingarleyfis sem veitt var Apartments og rooms ehf. 30. ágúst 2022 og varðar Hraunberg 4. 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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

**Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; ; **
**p; **

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C02%7Cusk%40reykjavik.is%7C99249723635b4c1ba8a308dc38679298%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638447264782620961%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Iik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=sC7nS4PmdN4GdFCzetzTs%2FLXjGVpWq5SOI5%2BkqcQddo%3D&reserved=0>) - Fyrirvari/Disclaimer (<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%7Cusk%40reykjavik.is%7C99249723635b4c1ba8a308dc38679298%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638447264782628657%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Iik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=05y9%2BcYLZyR4O9athS2kauRG3EcX2IGNu9PuJ65Zrm4%3D&reserved=0>)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

KÆRA

Kærandi: O.ehf. kt. 510821-0760, Hraunbergi 4, Reykjavík, (hér eftir ýmist vísað til hans sem umbj. míns eða kæranda).

Inngangur

Kærð er ákvörðun Reykjavíkurborgar um að hafna kröfu kæranda um að taka upp ákvörðun um veitingu byggingarleyfis sem veitt var Apartments og rooms ehf., kt. 420497-2109, 30. ágúst 2022, sbr. tölvupóst frá Reykjavíkurborg til undirritaðs lögmanns 6. febrúar sl. (fylgiskjal 1).

Þess er krafist að Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála leggi fyrir Reykjavíkurborg að verða við kröfu kæranda um að Reykjavíkurborg taki aftur upp ákvörðun sína, eða eftir atvikum afturkalli ákvörðunina sem fólst í veitingu fyrrgreinds byggingarleyfis.

Kærandi byggir á því að Reykjavíkurborg hafi borið að verða við kröfu hans um að endurupptaka ákvörðun sína um útgáfu byggingarleyfisins, eða eftir atvikum afturkalli það, þar sem skilyrði fyrir endurupptöku, eftir atvikum afturköllun byggingarleyfisins, séu uppfyllt. Þá byggir kærandi á að Reykjavíkurborg hafi brotið gegn rannsóknarreglu stjórnsluréttar, bæði við meðferð umsóknar Aor um byggingarleyfi og við mat á réttmæti kröfu umbj. míns um endurupptöku eða afturköllun byggingarleyfisins.

Málavextir

Hinn 1. júní 2021 lagði Apartments og rooms ehf. (hér eftir Aor) inn umsókn um byggingarleyfi fyrir breytingu á 2. hæð vesturenda Hraunbergs 4 í íbúðarhúsnæði. 30. ágúst 2022 var byggingarleyfið veitt. (sjá fskj 2).

Á einhverjum tímamarki eftir framlaginingu umsóknarinnar um byggingarleyfið og fram að útgáfu þess lagði Aor fram hjá byggingarfulltrúa fundargerð húsfundar húsfélags Hraunbergs 4 sem mun hafa farið fram í spetmeber 2021), (sjá fskj. 3). Þetta er tiltekið hér því að byggingarfulltrúi nefnir þessa fundargerð sem skýringu á útgáfu byggingarleyfisins, (sjá fskj. 13) þótt þar sé hvergi fjallað um breytingu á vesturenda

2. hæðar, hvað þá að sameigendur hafi samþykkt þá skerðingu á sameignarrými sumra, rými 0209, sem innlagðar teikningar gerðu ráð fyrir.

Miðað við innlagðar og samþykktar teikningar af byggingarfulltrúa heimilaði byggingarleyfið Aor að breyta umræddu húsnæði í 5 íbúðir. Teikning af 2. hæð vestur (sjá fskj. 4), gerir ráð fyrir að undir eina íbúðina (merkt 0208) yrði lagður hluti af sameign sumra á 2. hæð, sem merkt er sem rými 0209 á uppdráttum sem fylgja gildandi eignaskiptayfirlýsingu, (sjá fskj 5, 3 blaðsíður úr gildandi eignaskiptayfirlýsingu sem hér skipta máli.). Rými 0208 var sameign eigenda fjögurra eignarhluta, þar á meðal umbj míns og Aor. Byggingarleyfið var því skilyrt. Í því segir: „Skilyrt er að ný eignaskiptayfirlýsing sé samþykkt fyrir útgáfu byggingarleyfis, henni verði þinglýst eigi síðar en við lokaúttekt.“

Ný eignaskiptayfirlýsing hafði hins vegar **ekki** verið lögð inn þegar byggingarleyfið var veitt og reyndar var ný eignaskiptayfirlýsing ekki lögð inn hjá byggingarfulltrúa fyrr en 15. september 2022, (sjá fskj. 6) eða hálfum mánuði eftir útgáfu byggingarleyfisins og sem í ofanálag var ógild þar sem hún var ekki undirrituð af neinum sameignnda Aor að rými 0209.

Á árinu 2022 og fram eftir ári 2023 leitaði Aor ítrekað eftir því við umbj. minn og aðra eigendur í Hraunbergi 4, sem deildu sameignarrými 0209 með Aor, að þeir skrifuðu undir breytta eignaskiptayfirlýsingu fyrir Hraunberg 4 sem væri í samræmi við þær breytingar sem Aor vildi ná fram á skiptingu sameignarrýmis og séreignarrýmis og breytt eignahlutföll sem af því myndu leiða. Sameigendur Aor að umræddu rými höfnuðu hins vegar þessum málaleitunum. Sjá t.d. um þetta bréf sameigendanna þriggja til Aor dags 1.nóvember 2022, (sjá fskj. 7.).

2. maí 2023 skrifaði formaður húsfélags Hraunbergs 4 (sem jafnframt var þá forvarsmaður eins af sameigendunum þremur) Reykjavíkurborg og spurði hverju það sætti að búið væri að setja inná vef Reykjavíkurborgar teikningar af Hraunbergi 4. 2. hæð vestur sem samþykktar, enda þótt það vantaði samþykki nokkurra eigenda. Byggingarfulltrúi svaraði 3. maí : „Í ljósi þess með með breytingar á atvinnuhúsnæði í íbúðir,-þá var búið að breyta deilskipulagi sem heimilar slíka breytingu og þá er ekki þörf á samþykki annarra sameigenda, enda áttu húseigendur þeir þá hafa komið rökstudd rök fyrir gegn umræddum breytingin á því stigi ...“ (sjá fskj. 8). Eins og sjá má þá svaraði byggingarfulltrúi ekki spurningunni, svaraði í raun út í hött og með villandi hætti, gaf til kynna að of seint væri fyrir aðila að aðhafast eitthvað í málinu.

Aor var birt áskorun 11. maí 2022 frá umbj. mínum og – öðrum sameiganda að rými 0209, þar sem skorað var á Aor að færa sameignarrýmið til fyrra horfs. Var rakið í

áskoruninni að Aor hefði skipt upp sameignarrýminu með milliveggjum og lokað fyrir aðgang að því frá stigapalli án samþykkis hlutaðeigandi og án þess að lögskyld breyting hafi verið gerð á gildandi uppdrætti og eignaskiptayfirlýsingu fyrir Hraunberg 4, (sjá fskj. 9, áskorunin ásamt birtingarvottorði og skilaboðum til stefnuvotts).

Hinn 16. maí 2023 lagði Aor inn til þinglýsingar hjá Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu hina ógildu eignaskiptayfirlýsingu sem hann hafði lagt inn hjá Reykjavíkurborg 15. september 2022 til, (sjá fskj. 10), þrátt fyrir að sameigendur að rými 0209 hefðu ítrekað hafnað að rita undir hana, sbr. t.d bréfið til Aor 1. nóvember 2022, og þrátt fyrir að Aor hefði verið birt áskorunin á fskj. 9. Yfirlýsingin var innfærð í þinglýsingarbók 23. júní 2023. Þetta uppgötvuðu sameigendurnir að rými 0209 8. ágúst 2023 og fengu þinglýsingunni afmáð í kjölfarið enda áttaði sýslumaður sig á, eftir ábendingar frá þeim, að ekki væri um gilda eignaskiptayfirlýsingu að ræða. Sjá veðbókarvottorð útgefið. 30. október 2023, (fskj 11).

Hinn 8. nóvember 2023 upplýsti undirritaður Reykjavíkurborg um að Aor hefði lagt undir sig eignarhlut O ehf. og annarra sameigenda að rými 0209. (Sjá fskj 12). Í bréfinu segir: „*Hvorki umbj. minn né eigandi eignarhluta 226-3337 hafa samþykkt skerðinguna á sameignarrými 0209. Þá hafa þessir aðilar ekki samþykkt eignaskiptayfirlýsingu með breyttri skipan og skiptingu sameigneignarrýma frá því sem er í gildandi eignaskiptayfirlýsingu. Þrátt fyrir það hefur íbúð 0208 verið byggð samkvæmt nýju teikningunni sem þýðir að sameignarrými 0209 hefur verið skert um ca helming. Um leið var farið fram á að Reykjavíkurborg upplýsti hvort nýja teikningin hafi verið endanlega samþykkt, og ef svo væri, hvort byggingarleyfi hafi verið veitt fyrir framkvæmdum við vesturenda 2. hæðar í samræmi við teikninguna og þar með uppsteningu íbúðar 0208 eins og hún er sýnd á nýju teikningunni. (Vegna undirstrikuðu setningarinnar skal þó tekið fram hér að í byrjun nóvember 2023, var jafnvel gert ráð fyrir að búið væri að fullgera íbúð 0208 í samræmi við innlagðar teikningar enda var Aor þá búið að loka fyrir aðgang að sameignarrými 0209 frá stigagangi, eins og fyrr segir).*

Reykjavíkurborg svaraði 14. nóvember 2023. (Sjá fskj. 13). Í svari frá skrifstofu stjórnarsýslu og gæða segir m.a.: *Hvað varðar skort á samþykki vegna rýmis 0209, þá fylgdi með umsókninni fundargerð húsfundar í viðhengi. Í henni kemur fram að lagðar eru fram teikningar Jóns Guðmundssonar vegna svála og sorpskýla og hefur byggingarfulltrúi væntanlega litið svo á að með þessu væri húsfundurinn að samþykkja breytingarnar í heild, en ekki verður ráðið nákvæmlega hvaða teikningar voru lagðar fram eða hvort þetta voru uppdrættir sem síðan voru sendir inn til byggingarfulltrúa. Þetta er þó ekki alveg skýrt í fundargerðinni og mögulega hefði byggingarfulltrúi átt að ganga eftir skýru samþykki allra*

eigenda fyrir breytingunni á rýminu, en lög um fjöleignahús áskilja klárlega samþykki allra meðeigenda fyrir breytingum sem þessum. (Undirstrikað hér).

Hinn 29. desember 2023 ritaði undirritaður borginni aftur (fskj. 14) og spyr m.a: „Skilyrt er [í byggingarleyfinu] að ný eignaskiptayfirlýsing sé samþykkt fyrir útgáfu byggingarleyfis, henni verði þinglýst eigi síðar en við lokaúttekt.“

Í ljósi þessa skilyrðis óskast upplýst hvort Byggingarfulltrúinn í Reykjavík telji að skilyrðið hafi verið uppfyllt og ef svo er, á hvaða gögnum og/eða upplýsingum hann byggir það?“)

Þessari fyrirspurn hefur borgin ekki svarað.

Hinn 24. janúar sl. krafðist umbj. minn þess að Reykjavíkurborg tæki upp eða eftir atvikum afturkallaði útgáfu byggingarleyfisins. (Sjá fskj.15).

6. febrúar sl. barst svar frá skrifstofu stjórnarsýslu og gæða hjá Reykjavíkurborg þar sem kröfunni um endurupptöku er hafnað, (fskj. 1).

Eins og sjá má af framangreindri málavaxtalýsingu, þá tilkynnti Reykjavíkurborg aldrei húsfélagi Hraunbreggs 4, hvað þá sameigendum byggingarleyfishafans að rými 0209, að byggingarleyfi hafi verið gefið út til Aor. Aor gerði það ekki heldur.

Málsástæður

Umbj. minn byggir á því að skilyrði fyrir endurupptöku, eða eftir atvikum afturköllum byggingarleyfisins af hálfu Reykjavíkurborgar séu uppfyllt.

Byggingarleyfið frá 30. ágúst 2022 var bundið því skilyrði að ný eignaskiptayfirlýsing fyrir Hraunberg 4 lægi fyrir og að henni yrði þinglýst fyrir lokaúttekt.

Eignaskiptayfirlýsing var lögð inn hjá byggingarfullrúa 15 dögum eftir útgáfu byggingaleyfisins. Sú eignaskiptayfirlýsing var hans vegar ógild þar sem hún var ekki undirrituð af sameigendum Aor að rými 0209. Reykjavíkurborg hefði á þeim tímapunkti átt að afturkalla byggingarleyfið. Það var ekki gert. Frá þessum tímapunkti er hins vegar ljóst að gildi og tilvist byggingarleyfisins samræmist ekki þeirri forsendu sem lá útgáfu þess til grundvallar, þ.e. að ný eignaskiptayfirlýsing lægi fyrir. Jafnframt liggur fyrir að Aor hefur hafið að breyta á húsnæðinu í vesturenda 2. hæðar samkvæmt þeim teikningum sem byggingaleyfið tók mið af. Þessum framkvæmdum hafa tveir þeirra sem þurfa og þurftu að samþykkja nýja eignaskiptayfirlýsingu mótmælt með því að krefjast þess að byggingaleyfishafinn færi rými 0209 aftur í fyrra horf. Þá hefur umbj. minn fengið afmáða úr þinglýsingarbók eignaskiptayfirlýsingunni sem Aor lagði inn hjá Reykjavíkurborg 15. september 2015. Það er því ljóst að gildri eignaskiptayfirlýsingu verður ekki þinglýst fyrir lokaúttekt.

Í svari til undirritaðs 14. nóvember 2023, (fskj.13), upplýsti Reykjavíkurborg að Aor hefði lagt fram fundargerð húsfundar í húsfélagi Hraunbergs 4, (fskj 3). Af hvaða ástæðu sem það hefur svo sem verið, þá hefur Reykjavíkurborg talið, eins og ráðið verður af svarinu, að fundargerðin staðfesti „...samþykki allra eigenda fyrir breytingunni á rýminu....“, og hafi því ákveðið að gefa út byggingarleyfið - Reykjavíkurborg hafi m.ö.o. talið það óhætt enda þótt ný eignaskiptayfirlýsing lægi ekki fyrir eins og byggingarleyfið kvað þó á um að skyldi vera. En eins og rakið er í málavaxtalýsingu þá var þetta alröng ályktun af hálfu byggingarfulltrúa, fundargerðin fjallaði ekkert um breytinguna á rými 0209, hvað þá um samþykki sameigenda fyrir henni og efnið var ekki einu sinni á dagskrá fundarins, (sjá fskj. 16).

Framkvæmdir á grundvelli byggingarleyfisins hafa leitt til, eða munu leiða til þess, (sé framkvæmdum við íbúð 0208 ekki þegar lokið og ekki verður orðið við kröfum umbj. míns) að eign er höfð af kæranda og öðrum sameigendum umrædds rýmis. Það er rétt, að það er meginregla í stjórnslurétti að heimildir stjórnvalda til að afturkalla eða endurskoða ívilnandi stjórnvaldsákvæðanir eru takmarkaðri en þegar um íþyngjandi ákvæðanir er að ræða. En þegar stjórnvaldsákvörðun heimilar beinlínis einstaklingi eða lögaðila að hefja byggingarleyfisskylda framkvæmd sem leiðir til skerðingar á beinum eignarréttindum annars eða annara þegar samþykki þeirra liggur ekki fyrir, þá á fyrrgreind meginregla ekki við.

Málsatvik sýna að byggingarleyfishafinn getur ekki borið fyrir sig lögmætar eða réttamætar væntingar um að byggingarleyfið standi óraskað og óhreyft eftir að fram er komin krafa þess eða þeirra, sem byggingarleyfið brýtur á, um að það verði endurupptekið eða afturkallað. Byggingarleyfishafinn, hvers forsvarmaður er málara- og rafvirkjameistari, (sjá fskj. 17), þáulvanur byggingarframkvæmdum og hafði sér til fulltingis sem aðalhönnuð reyndan arkitekt, vissi þegar byggingarleyfið var gefið út að sameigendur hans að rými 0209 höfðu ekki samþykkt breytinguna og hann vissi að undirskriftir þeirra á nýju eignaskiptayfirlýsingu skorti. Hann hlaut því að gera sér grein fyrir því þegar byggingarleyfið var gefið út, að það væri gefið út grundvelli rangra forsendna. Það er einnig staðreynd að Aor freistaði þess að fá þinglýst nýrri (en ógildri) eignaskiptayfirlýsingu 5 dögum eftir að hafa verið birt áskorun frá sameigendum sínum um að færa rými 0209 til fyrra horfs þar sem ekki lægi fyrir gild eignaskiptayfirlýsing.

Umbj minn byggir því samkvæmt framansögðu á að byggingarleyfið sem stjórnsluákvörðun verði endurupptekið með vísan til 1 .tl. 1. mgr. 24. gr. stj. sl.

Að því er varðar tímafresti skv. 2. tl. 2. mgr. 24. gr. stjsl. þá hamlu þeir ekki endurupptöku eins og mál þetta er vaxið. Reykjavíkurborg hefur veigamiklar ástæður til að endurupptaka ákvörðun sína um útgáfu byggingarleyfisins í skilningi stjórnarsýslulaga þ.e. 2. mgr. 24. gr. i.f. Útgáfa byggingarleyfisins byggði á ófullnægjandi og röngum upplýsingum, forsvarsmaður byggingarleyfishafans er iðnaðamaður með mikla reynslu af byggingarframkvæmdum sem hlaut að gera sér grein fyrir skilyrðum fyrir útgáfu löglegs byggingaleyfis við þær aðstæður sem um var að ræða, skilyrði byggingarleyfisins hafa ekki verið uppfyllt og í húfi eru bein eignarréttindi kæranda sem njóta verndar stjórnarskrárinnar.

Loks byggir umbj. minn á að stjórnvaldsákvörðunin sem byggingarleyfið er, sé ógildanleg í skilningi 2. tl. 1. mgr. 25 gr. stjsl. Reykjavíkurborg virti að vettugi eigið skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfisins um að ný eignaskiptayfirlýsing væri samþykkt áður en byggingarleyfið væri gefið út. Þá sýna málavextir að Reykjavíkurborg vanrækti rannsóknarskyldu, sbr. 10. gr. stjsl. Þegar umrætt byggingaleyfi var gefið út. Ákvörðunin er því ógildanleg. Auk þess vísast til þess sem segir að framan m.a. um að Aor geti ekki haft né hafa haft réttmætar væntingar um gildi byggingarleyfisins.

Gera verðu þá kröfu að skipulagsyfirvöld í Reykjavík virði eigin skilyrði og fari ekki með skipulagsvald sitt með þeim hætti að gangi á bein eignarréttindi borgarbúa og fyrirtækja í borginni.

Þegar verkferlar innan Reykjavíkurborgar bregðast með afleiðingum eins og þeim sem orðið hafa í Hraunbergi 4 og lýst er í þessu máli, er það lágmarkskrafa að Reykjavíkurborg beiti þeim stjórnarsýsluúrræðum sem henni eru tæk samkvæmt stjórnarsýslulögum til að vinda ofan af því ólöglega ástandi sem mistökin hafa leitt af sér.

Hagsmunir Aor af því að byggingarleyfið standi óraskað hljóta að víkja fyrir hagsmunum umbj. míns, og annarra sameigenda Aor að umræddu rými, af því að halda eign sinni óskertri..

Lagarök

Um kæruehimild vísast til 4. gr. laga nr. 130/2011. Þá vísar kærandi til stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, einkum 10. 24. og 25. gr. laganna og laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Ósk um flýtimeðferð. Í ljós þess að bein eignarréttindi eru í húfi í þessu máli er óskað flýtimeðferðar af hálfu nefndarinnar.

Fylgiskjöl:

1. Bréf frá Reykjavíkurborg 6. febrúar 2024, kröfu um endurupptöku er hafnað
2. Byggingarleyfi útgefið 30. ágúst 2022
3. Fundargerð húsfundar húsfélags Hraunbergs 4, sept. 2021
4. Teikning af vesturenda 2. hæðar Hraunbergs 4, samþykkt 9. nóvember 2021
5. Gildand eignaskiptayfirlýsing fyrir Hraunberg 4 frá 2003, bls sem skipta máli.
6. Ný eignaskiptayfirlýsing, ógild
7. Bréf sameigenda Aor að rými 0209 til Aor, dags. 1. nóvember 2022
8. Svar byggingarfulltrúa til húsfélags Hraunbergs 4, 3. maí 2023
9. Áskorun til Aor ásamt birtingarvottorði dags 11. maí 2023 og skilaboð til stefnuvotts
10. Veðbókarvottorð dags. 14. ágúst 2023
11. Veðbókarvottorð dags 30. október 2023
12. Bréf lögmanns O ehf. til Reykjavíkurborgar dags. 8. nóvember 2023
13. Bréf Reykjavíkurborgar til lögmanns O ehf. dags. 14. nóvember 2023
14. Bréf lögmanns O ehf. til Reykjavíkurborgar dags. 29. desember 2023
15. Bréf lögmanns O ehf til Reykjavíkurborgar 24. janúar 2024 þar sem krafist er endurupptöku eða afturköllunar byggingarleyfis.
16. Dagskrá húsfundar húsfélags Hraunbergs 4, september 2021
17. Gögn um Apartments og rooms ehd og forsvarsmann
18. Umboð til lögmanns

Reykjavík, 26. febrúar 2024

Virðingarfyllst,

f.h. O ehf.

Eggert B. Ólafsson lögmaður (sign)

fskj /

Eggert Ólafsson

From: [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 6. febrúar 2024 12:45
To: Eggert Ólafsson; byggingarfulltrui@reykjavik.is
Subject: RE: Krafa um endurupptöku ákvörðunar

Sæll Eggert,

Eins og kom fram í svari til þín 14. nóvember sl. varðandi skort á samþykki vegna rýmis 0209, þá fylgdi með umsókninni fundargerð húsfundar í viðhengi. Í henni kemur fram að lagðar eru fram teikningar Jóns Guðmundssonar vegna svala og sorpskýla og hefur byggingarfulltrúi væntanlega litið svo á að með þessu væri húsfundurinn að samþykkja breytingarnar í heild, en ekki verður ráðið nákvæmlega hvaða teikningar voru lagðar fram eða hvort þetta voru uppdraettir sem síðan voru sendir inn til byggingarfulltrúa. Þetta er þó ekki alveg skýrt í fundargerðinni og mögulega hefði byggingarfulltrúi átt að ganga eftir skýru samþykki allra eigenda fyrir breytingunni á rýminu, en lög um fjöleignahús áskilja klárlega samþykki allra meðeigenda fyrir breytingum sem þessum. Þar sem langt er liðið frá samþykkt byggingarleyfisins mælir það gegn endurupptöku leyfisins, en það er viðurkennt sjónarmið í stjórnslurétti að eftir því sem lengra líður frá því að hin ívilnandi ákvörðun var tekin svo og ef rekja megi mistökin einungis til stjórnvalds verði mál ekki endurupptekið. Lokaúttekt hefur ekki farið fram vegna breytinganna. Kröfu um endurupptöku er því hafnað.

F.h. byggingarfulltrúa

Harri Ormarsson

Lögmaður, skrifstofu stjórnslu og gæða
Sími/Tel.: +354 411-1111



Virðing fyrir umhverfinu
Fagmennska í hverju verki
Þjónusta við samfélagið

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík
www.reykjavik.is

Frá: Eggert Ólafsson [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 23. janúar 2024 15:54
Til: Upplýsingar - Pósthólf Símaver <upplýsingar@reykjavik.is>; byggingarfulltrui@reykjavik.is
Afrit: Harri Ormarsson [REDACTED]
Efni: Krafa um endurupptöku ákvörðunar

Til Reykjavíkurborgar, skrifstofu byggingarfulltrúa.

Hinn 29. desember sl. óskaði ég f.h. umbj. míns, O ehf., eiganda að húsnæði í Hraunbergi 4 Reykjavík, upplýsinga um hvort Reykjavíkurborg teldi að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis vegna Hraunbergs 4 dags. 30. ágúst 2022 til handa Apartments og Rooms ehf. (AOR), hefði verið uppfyllt, og ef svo væri, á hverju

2

fskj 2



Reykjavíkurborg
Byggingarfulltrúi

Byggingarleyfi

Hraunberg 4

Með vísan til 13. og 14. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og gr. 2.4.4, 2.4.7 og 2.4.8 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykkt á byggingarleyfisumsókn nr. BN059441, sem staðfest var í borgarráði þann 25.nóvember 2021, er Apartments and rooms ehf., kt. 420497-2109 veitt byggingarleyfi til þess að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með því að gera 5 nýjar íbúðir og koma fyrir svölum í vesturhluta 2. hæðar í atvinnu-og skrifstofuhúsi á lóð nr.4 við Hraunberg.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.5 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Skilyrt er að ný eignaskiptayfirlýsing sé samþykkt fyrir útgáfu byggingarleyfis, henni verði þinglýst eigi síðar en við lokaúttekt. Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.

Öll framkvæmdin skal unnin eftir samþykktum aðal- og séruppráttum, byggingar- og verklýsingum og gildandi lögum og reglugerðum um skipulags- og byggingarmál.

Byggingarleyfi þetta er gefið út með þeim skilyrðum að allir videigandi verkuppráttir skulu liggja fyrir samþykktir og áritaðir af byggingarfulltrúa áður en vinna við viðkomandi verkþátt hefst.

BYGGINGARSTJÓRI OG IÐNMEISTARAR

Byggingastjórnun ehf., byggingastjóri, kt. 500516-2830

Hermann Ragnarsson, umsjónarmaður byggingarstjóra

Egill Egilsson, húsmíðameistari,

Ólafur Asgeir Rósason, pípuþingameistari

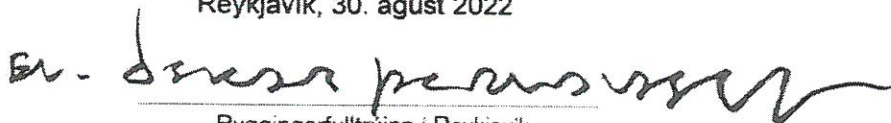
Kristján Viborg, blikksmíðameistari,

Hallgrímur Indriði Valberg, rafvirkjameistari,

Jón Ingvar Garðarsson, málameistari,

Hafi framkvæmd ekki hafist fyrir 30. ágúst 2023 fellur leyfið sjálfkrafa úr gildi.

Reykjavík, 30. ágúst 2022



Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Fundargerð

Húsfundur Hraunberg 4, fimmtudaginn 16 sept kl 17.00
fundurinn var haldin á annari hæð til vinstri. Eingarhlut 0201
Dagskrá fundarins

1. **Fundur settur, valin fundarstjóri og fundaritari.** Jon Ingvar tók að sér þetta verkefni
2. **Viðgerð á skyggni,** samþykkt var samhljóða að fá aðila til vinna þetta í tímavinnu.
3. **Bræða dúk á skyggni** - Tilboðið var samþykkt samhljóða guðmundur mætir fyrir fylkir á fundinn
4. **Að fá aðila til að gera úttekt á húsinu** samþykkt samhljóða að fá aðila til að gera úttekt á húsinu, sérstaklega vegna stöðu á gluggum. Halldór lagði til að gerð yrði framkvæmdaráætlun sem unnið yrði eftir.
5. **Fá tilboð í utan um hald bókhalds.** Þetta var samþykkt en alveg óvíst hver niðurstaða af þessu er. Það kom fram hjá Lindu að áður hafi verið óskað tilboðs í þetta og það hafi verið +600,000 og því óljóst hvort þetta er hagstætt
6. **Tillaga Jón Guðmundssonar breytingu sorptunnu á norðurhlíð og breytingu í hjólageymslu.** Tillaga lögð fram og útlit eininga frá bm vallá. Þetta samþykkt samhljóða en menn vilja láta skoða að fella út timbrið í einingum bm vallá og setja eitthvað sem er eldtefjandi eða eldvarið. Bent var á þ. Þórgrímsson. Útfærslan þarf því að athuga betur. Aðilar annars sátir með útlits eininga Eggert yfrgefur fundinn
7. **Breyting útlits vegna svala á annari hæð** Teikning Jón Guðmundssonar vegna svala á annari hæð lá fyrir og var hún samþykkt samhljóða
8. **Tillaga um breytingu á þaki 3hæð lagðar fram til umræðu** . teikning var lögð fram sem hugmynd til að vinna frekar. Hun var lögð til kynningar. Halldór benti á eign sameignar á flötum sem ekki væru inn í séreignunum 0301 og 0302, væru eign sameignar og það þyrfti að skoðast betur ef breytingar yrðu.
9. **Önnur mál..**engin önnur mál voru lögð fram

Mætt voru

Jón Ingvar, Linda, Guðmundur, Eggert, Sigríður og Halldór

Mætt var fyrir eignarhluta

0101, 0102, 0104,

0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207

0301 0302

Ekki var ekki mætt fyrir eignahlut 103 og 105

ljósleidir@gmail.com

17 769 K/M.NR.

FSPkj 4

Stjórðing, 25. september 2021
3. NOV. 2021
Aðilin lokaðskakt byggingarfráttis

Með vísni er samþykkt byggingarfráttis 16.1. september 2020 með tillitstaka að umfangsbreytingunni á höfuðskakki og á annan hliðina. Þetta er byggð og byggðarfráttis er 16.1. september 2020. 2.3.2. byggingarfráttis nr. 16.1.2021

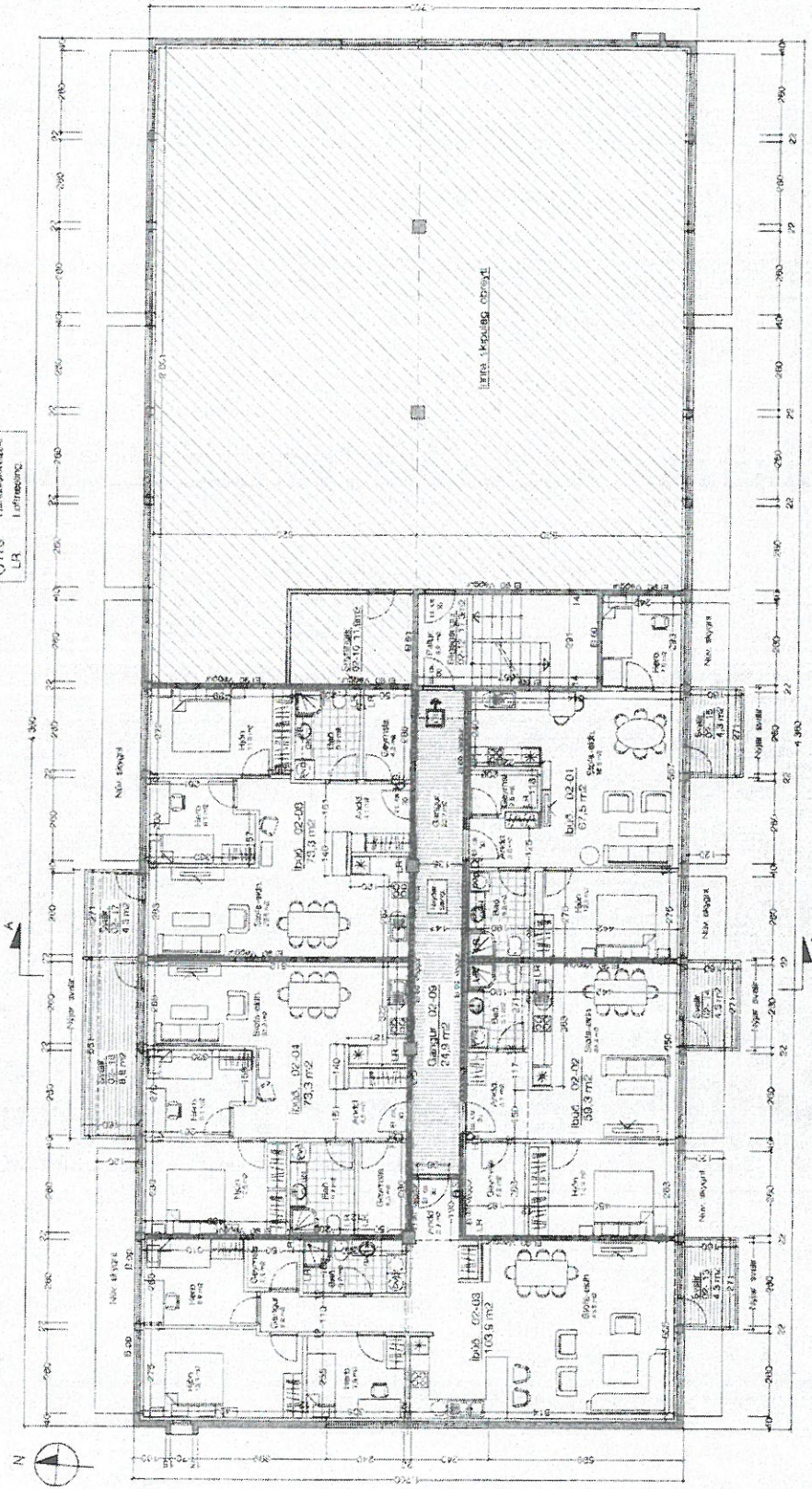
Hraunberg 4 Reykjavík, íbúðir og almannatúskun

Sæðingur húðans nr. 01-4674002
Lanchnúmer: 1113202, Málshári 01

Skilvæðing af Njallan	201,4 m ²	-	443,7 m ²
2 hæð	599,0 m ²	-	2664,3 m ²
3 hæð	577,1 m ²	-	2308,4 m ²
4 hæð	581,7 m ²	-	2366,8 m ²
Samtals byggingarfráttis	2337,2 m ²	-	9515,2 m ²

Stærð íbúðar nr. 10980 m²

OHS
LR
Hraunberg 4
Lofteignir



Grunnmynd 2. hæð 1 : 100

Hraunberg 4 Reykjavík Grunnmynd

VERK NR. 312
TERR. NR. 02
JON GUDMUNDSSON
ARKITEKTUR
VINNUSKIPAN
SÚBRILANDEMAUT 18
REYKJAVÍK
SÍÐI 643 644

Head of project nr. 10980 m²

Frkj 5

04621

TIL ÁBENDINGAR

Eignaskiptayfirlýsing

Skjal nr. A
Máttakís til þinglýsingar

Skylið er að þinglýsa eignaskiptayfirlýsingu sem við það hölast gildi

INNFÆRT
12 MARS 2003

28. 02. 2003

Hraunberg 4, Reykjavík
Landnúmer 112202
Staðgreinir 4.674.002, lóð Hraunbergs 4
Staðgreinir 4.674.001, sameiginleg bílastæðalóð Hraunbergs 2 og 4
Matshluti 01

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.



Undirritaðir, eigendur húseignarinnar Hraunberg 4, Reykjavík, ákveða með yfirlýsingu þessari eftirfarandi skiptingu hennar í 14 eignir.

Fjöleignarhúsið Hraunberg 4 er einn matshluti. Húsið er tvær steinsteyptar hæðir með steypum kjallara undir hluta, einangrað með einangrunarplasti, en 3 hæðin er þakhæð úr timbri með bárujárnsklæðningu og öll undir súð, einangruð með steinull. Í húsinu eru verslanir, skrifstofur og önnur starfsemi.

Birt flatarmál alls hússins er 1.809,6 m² og brúttórúmmál þess 6.515,2 m³.

Útreikningar eru byggðir á teikningum, samþykktum af byggingarfulltrúa 14.01.2003 og athugunum og mælingum í húsinu. Við útreikninga nettóflatarmáls eru innveggir innan hvers rýmis ekki dregnir frá flatarmáli þess, og er því notaður innflötur rýmanna.

Fylgiskjöl með yfirlýsingu þessari og hluti af henni eru uppdrættir er sýna afmörkun einstakra eigna, skráningartafla mannvirkisins og tafla yfir hinar ýmsu hlutfallstölur.

Skipting kostnaðar er eftirfarandi:

Tveir sjóðir eru starfræktir í húsinu: Framkvæmdasjóður er sjóður allra eigenda og stendur undir kostnaði við sameign allra úti og inni og Hússjóður sameignar sumra, sem tilheyrir öllum eignum á 2. og 3. hæð og greiðir fyrir kostnað við sameignir sumra. Í húsinu eru nú 5 mælar á heita vatninu, en samanlagðri heitavatsnotkun gegnum alla mælana er skipt niður á eignir samkvæmt brúttó rúmmáli upphitaðra rýma. Sér rafmagnsmælir er fyrir hverja séreign í húsinu. Einnig er einn rafmagnsmælir fyrir notkun í sameignum sumra, Y1, Y2 og Y3, og sameign allra, þar með er talin útilýsing, og greiðist sú notkun til skiptis úr Framkvæmdasjóði og Hússjóði. Rafmagnskostnaður sameignanna skiptist síðan eftir skiptarúmmáli eignanna. Engin sérákvæði gilda um skiptingu annars kostnaðar umfram það er lög um fjöleignarhús kveða á um.

Inntaksklefi 0108 fyrir veitustofnanir hefur inngang frá stigagangi 0107, sem er í sameign sumra. Öðrum eigendum er heimill aðgangur að honum án takmarkana.

Aðgangur að rými 0209, snyrtingu á 2. hæð í sameign sumra Y1, er úr rými 0208, gangi á 2. hæð í sameign sumra Y2, og er sá aðgangur án takmarkana fyrir þá sem eiga í Y1 en ekki Y2.

Nauðsynlegur aðgangur að súðarrými 0304 er úr rýmum 0301 og 0302.

Hraunbergi 4 tilheyrir skv. leigulóðarsamningi til 50 ára frá 1.1.1984 lóð 4.674.002, en hún er 1.069 m² og 7/10 hlutar af bílastæðalóð 4.674.001, sem er 1.453 m² og er sameiginleg með Hraunbergi 2 og er með 48 bílastæðum. Á lóð 4.674.001 er kvöð um hitaveitulögn og á lóð 4.674.002 er kvöð um hitaveitulögn og kvöð um jarðstrengi og gröft Rafmagnsveitu Reykjavíkur (nú Orkuveitu Reykjavíkur).

Engin sérákvæði gilda um lóðina og nýtingu hennar né byggingarrétt á henni.

13/203
66

Hraunberg 4 Reykjavík

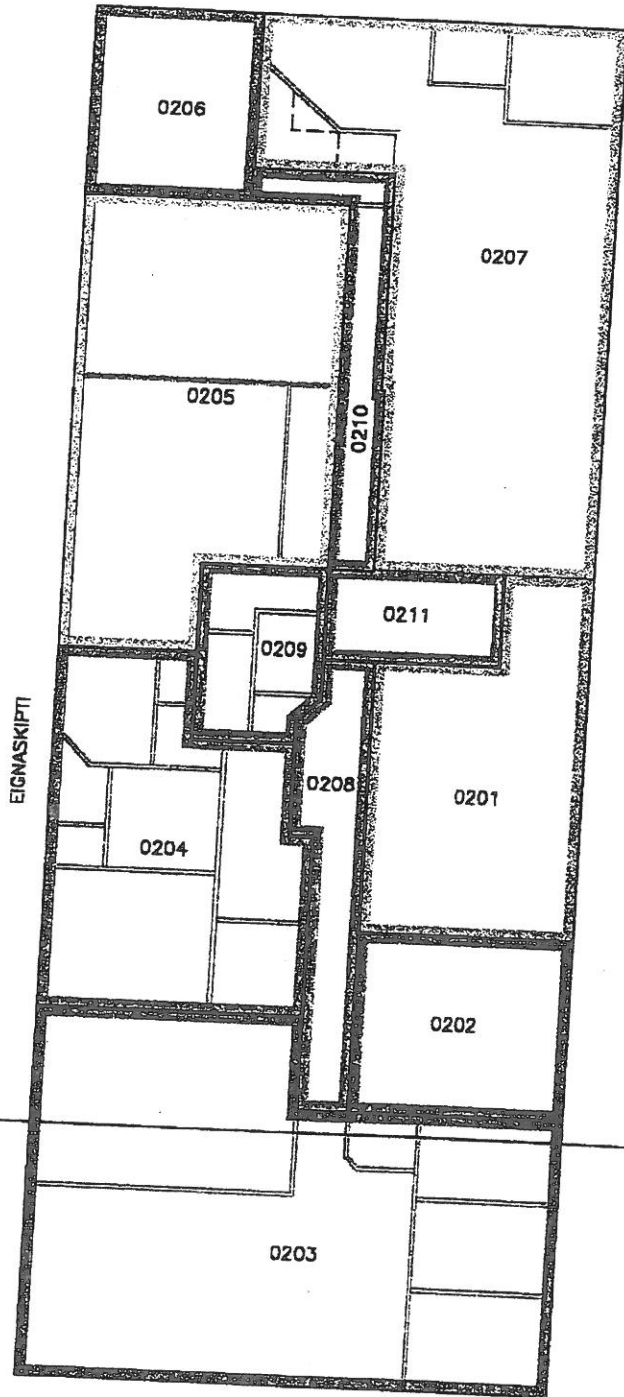
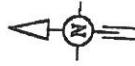
Hlutfallstödlur

28.1.2003

Sameignir allra	
X	Inntaksklefi á 1. hæð og sorpgeymsla á 1. hæð, rými 0108 og 0109

Sameignir sumra	
Y1	Stigagangur á 1., 2. og 3. hæð, rými 0107, 0211 og 0303 og snyrting á 2. hæð, rými 0209.
Y2	Gangur til vesturs á 2. hæð, rými 0208
Y3	Gangur til austurs á 2. hæð, rými 0210

Númer eignar	Notkun	Hlutfallstödlur				
		Sameign allra	Sameign sumra Y1	Sameign sumra Y2	Sameign sumra Y3	Hita-kostnaður
		%	%	%	%	%
0101	Sölutum	3,91				3,97
0102	Verslun	14,91				14,97
0103	Apótek	12,72				12,29
0104	Brauðgerð	12,49				12,22
0105	Veitingastofa	4,74				4,74
0201	Hárgreiðslustofa	3,83	7,33	18,50		3,89
0202	Skrifstofa	2,22	4,25	10,72		2,25
0203	Skrifstofa	9,85	18,86	47,59		9,98
0204	Tannlæknastofa	4,80	9,19	23,19		4,83
0205	Snyrtistofa	6,36	12,21		38,75	6,37
0206	Skrifstofa	1,68	3,23		10,26	1,80
0207	Sjúkrabjálfun	8,37	16,07		50,99	8,80
0301	Sólbaðstofa	8,22	16,79			8,06
0302	Skrifstofa	5,90	12,07			5,83
Samtals		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



HRAUNBERG 4 2.HÆ?

MÆLIKVAR?I 1:200



 HNIT ^H _F VERGJEFREYSTOFU
Malt: Br.16h.
Telkna?: Br.16h.
Yfirfer?:
Daga. 30.09.2002

HRAUNBERG 4. EIGNASKIPTI
2. HÆ?. GRUNNMYND

Mkv. 1:200

Telkning nr.
00410/B-3



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 23/2024, kæra O ehf., Hraunbergi 4, dags. 26. febrúar 2024.

Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um að hafna kröfu kæranda um að taka upp ákvörðun um veitingu byggingarleyfis er veitt var Apartments and rooms ehf. þann 30. ágúst 2022.

Málavextir

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 9. nóvember 2021 var lögð fram umsókn Apartments and rooms ehf., dags. 1. júní 2021, þar sem sótt var verið um leyfi til þess að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með því að gera nýjar íbúðir og koma fyrir svölum í vesturhluta 2. hæðar í atvinnu- og skrifstofuhúsnæði á lóð nr. 4 við Hraunberg.

Byggingarfulltrúi samþykkti byggingaráformin með því skilyrði að ný eignarskiptayfirlýsing yrði samþykkt fyrir útgáfu byggingarleyfis og að henni yrði þinglýst eigi síðar en við lokaúttekt.

17. **Hraunberg 4** (46.740.02) 112202 Mál nr. BN059441
420497-2109 Apartments and rooms ehf., Ármúla 38, 108 Reykjavík
Sótt er um leyfi til þess að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með því að gera 5 nýjar íbúðir og koma fyrir svölum í vesturhluta 2. hæðar í atvinnu- og skrifstofuhúsi á lóð nr.4 við Hraunberg. Jafnframt er erindi BN058584 dregið til baka.
Erindi fylgir fundargerð húsfundar dags 16. september (ekki áttal), bréf frá hönnuði dags. 7. september 2021, A3 afrit af samþykktum teikningum með stimpli byggingarfulltrúa dags 14. janúar 2003.
Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 25. júní 2021 fylgir erindi, ásamt bréfi skipulagsfulltrúa dags. 29. júní 2021.
Gjald kr. 12.100
Samþykkt.
*Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.
Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.5 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.
Skilyrt er að ný eignarskiptayfirlýsing sé samþykkt fyrir útgáfu byggingarleyfis, henni verði þinglýst eigi síðar en við lokaúttekt. Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.*

Þann 30. ágúst 2022 var byggingarleyfi veitt. Eignarskiptayfirlýsing var lögð inn til borgarinnar þann 15. september 2022, en hún var ekki undirrituð af öllum aðilum.



Stuttu eftir veitingu byggingarleyfisins var leyfishafi búinn að loka af hluta af sameignarrými eiganda í samræmi við samþykkt leyfi en ágreiningur um greiðslu virðist hafa valdið því að ný eignarskiptayfirlýsing fékkst ekki undirrituð (sjá bréf, dags. 1. nóvember 2022, fylgiskjal 7 með kæru)

Nýrri eignarskiptayfirlýsingu hefur ekki enn verið þinglýst og lokaúttekt hefur ekki farið fram.

Þann 23. janúar 2024 kom fram krafa frá kæranda um endurupptöku ákvörðunar um veitingu byggingarleyfis þann 30. ágúst 2022. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafnaði kröfunni með tölvupósti þann 6. febrúar 2024 á grundvelli þess að þar sem langur tími vær liðinn frá veitingu leyfisins mælti það gegn endurupptöku.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að ógild verði ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík þess efnis að hafna endurupptöku ákvörðunar um útgáfu byggingarleyfis þann 30. ágúst 2022.

Reykjavíkurborg krefst þess að hin kærða ákvörðun standi óhögguð og verði staðfest af nefndinni.

Málsástæður og lagarök kæranda

Vísast til greinagerðar með kæru

Afstaða Reykjavíkurborgar

Í máli þessu var byggingarleyfi veitt án þess að skilyrði um samþykkt nýrrar eignarskiptayfirlýsingar væri uppfyllt. Svo virðist vera sem hin framlagða fundargerð húsfundar hafi valdið því að gert hafi verið ráð fyrir að samþykki sameigenda lægi fyrir en byggingarfulltrúi hefði átt að ganga úr skugga um hver staðan væri og ganga á eftir undirrituðu samþykki áður en byggingarleyfi var gefið út.

Eftir stendur að byggingarleyfið var gefið út og var sú ákvörðun ekki kærð innan kærufrests. Til umsagnar hér er því hvort rétt hefði verið að endurupptaka ákvörðun um veitingu byggingarleyfis er krafa kom fram þess efnis 23. janúar s.l.

Um skilyrði fyrir endurupptöku ákvörðunar er fjallað í 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 (ssl). Mál má endurupptaka eftir að ákvörðun hefur verið tilkynnt aðila máls ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik. Fallast verður á að slík sjónarmið gætu átt við í þessum máli.

Hins vegar segir í 2. mgr. 24. ssl. að mál verði ekki tekið upp að nýju ef ár er liðið frá þeim tímamörkum sem aðila var eða mátti vera kunnugt um breytingu á atvikum þeim sem ákvörðun var byggð á, nema veigamiklar ástæður mæli með því sem og samþykki gagnaðila í málinu liggja fyrir. Ljóst er að ákvæðið gerir ráð fyrir að tómlætissjónarmið geti leitt til þess að skylda stjórnvalds til að endurupptaka mál vari ekki í ótakmarkaðan tíma.



Líkt og gögn málsins bera með sér var sameigendum ljóst, amk. síðla árs 2022 að ráðist hafi verið í framkvæmdir í sameign. Gagnaðili, handhafi byggingarleyfisins, hefur haldið því fram að sameigendum hafi verið ljós áformin árið 2021 og að samþykki hafi legið fyrir. Verður talið ljóst að meira en ár er liðið frá því kæranda var eða mátti vera kunnugt um atvik sem ákvörðun var byggð á.

Reykjavíkurborg bar því að leggja mat á hvort veigamiklar ástæður mæltu með endurupptöku ákvörðunar.

[...] Í 2. mgr. 24. gr. er notað sama orðalag og í 2. tölul. 1. mgr. 28. gr. ssl. sem leggur þá skyldu á herðar stjórnvöldum að taka stjórnslukæru til meðferðar, þrátt fyrir að hún berist að liðnum kærufresti, mæli veigamiklar ástæður með því. Kann því að vera unnt að líta til skýringu þess ákvæðis við beitingu 2. mgr. 24. gr. ssl. að breyttu breytanda.⁶⁷ Þannig er unnt að líta til þess hvort mál hafi þýðingarmikið fordæmisgildi eða varði svo mikla almannahagsmuni að rétt sé að taka það til nýrrar meðferðar. Jafnframt ber að líta til hagsmuna aðila máls af því að mál verði endurupptekið. Þó verður að telja að stjórnvöldum beri að sýna ákveðna aðgát þegar til greina kemur að mál verði endurupptekið að liðnum ársfresti einungis á grundvelli hagsmuna aðila máls, enda verður 2. mgr. 24. gr. ssl., og raunar einnig þau ákvæði laga er mæla fyrir um sérstaka kærufresti, lítils virði ef heimiluð eru mjög víðtæk frávík frá þeim vegna hagsmuna þess aðila sem í hlut á hverju sinni. Í því sambandi skal bent á að í mörgum málaflokkum eru flest mál þess eðlis að þau varða mikilsverða hagsmuni þess sem í hlut á. Þegar til skoðunar kemur hvort rétt sé að víkja frá ársfresti 2. mgr. 24. gr. ssl. vegna hagsmuna aðila máls hlýtur þannig að verða að líta til þess hvort aðstæður hans séu á einhvern hátt sérstakar eða frábrugðnar því sem almennt gerist í viðkomandi málaflokki.

Athygli er vakin á því að 2. mgr. 24. gr. ssl. gerir ekki ráð fyrir því að afsakanlegar ástæður geti réttlætt frávík frá þeim fresti er aðili máls hefur til að bera fram beiðni um endurupptöku, líkt og á við um kærufresti, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 28. gr. ssl.¹

Byggingarfulltrúi tók afstöðu til kröfunnar og mat svo að ekki væru til staðar nægjanlega veigamiklar ástæður sem mæli með endurupptöku m.t.t. almannahagsmuna eða fordæmisgildis ákvörðunarinnar enda snertir hún einungis ósamræmanlega hagsmuni aðila þessa máls. Að auki er ljóst að án samþykkis bæði kæranda og gagnaðila/byggingarleyfishafa, auk annarra meðeigenda, verður ákvörðunin ekki endurupptekin sbr. 2. mgr. 24. gr. ssl.

¹ Þorvaldur Heiðar Þorsteinsson, „Endurupptaka og afturköllun stjórnvaldsákvörðunar“ (1. tbl. 2014) Úlfjallatúr 89, 128.



Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu synjunar á endurupptöku máls 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.

Fylgigögn:

1. *Umsókn um byggingarleyfi móttekin 1. júní 2021*
2. *Bréf skipulagsfulltrúa 29. júní 2021*
3. *Bréf hönnuðar 7. september 2021*
4. *Fundargerð húsfundar, dags. 16. september (ótilgreint ártal)*
5. *Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 9. nóvember 2021*
6. *Tilkynning um samþykkt byggingaráform, dags. 15. nóvember 2021*
7. *Samþykktir uppdrættir 1. og 2. hæð frá 2003*
8. *Samþykktir uppdrættir 2. hæðar frá 2021*
9. *Byggingarleyfi útg. 30. ágúst 2022*
10. *Eignaskiptayfirlýsing móttekin 15. september 2022*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Snædís Karlsdóttir Bergmann
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða



Árið 2024, föstudaginn 3. maí, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 23/2024, kæra á þeirri ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 6. febrúar 2024, að hafna kröfu um að taka upp ákvörðun um samþykki byggingaráforma, dags. 9. nóvember 2021, vegna breytinga á annarri hæð fjöleignarhússins á lóð nr. 4 við Hraunberg.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 26. febrúar 2024, er barst nefndinni 28. s.m., kærir O ehf., eigandi eignarhluta F2263337 í fjöleignarhúsi á lóð nr. 4 við Hraunberg í Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 6. febrúar 2024 um að hafna kröfu um að taka upp ákvörðun um samþykki byggingaráforma, dags. 9. nóvember 2021, vegna breytinga á annarri hæð hússins. Er þess krafist að úrskurðarnefndin leggi fyrir Reykjavíkurborg að verða við kröfu kæranda eða eftir atvikum afturkalla ákvörðun um að veita tilgreint byggingarleyfi. Þá verður að skilja málskot kæranda svo að krafist sé ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 26. mars 2024.

Málavextir: Fjöleignarhús á lóð nr. 4 við Hraunberg í Reykjavík er samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 2003 skipt í 14 eignarhluta sem skiptast ýmist í séreignir eða sameignir sem ýmist eru í eigu allra eða sumra. Í húsinu er gert ráð fyrir fjölbreyttri notkun einstakra eigna, t.d. fyrir verslunarstarfsemi, skrifstofur og veitingahús.

Á afgreiðslufundi 9. nóvember 2021 samþykkti byggingarfulltrúinn í Reykjavík byggingaráform eiganda fjögurra eignarhluta Hraunbergs 4, þ.e. eignarhluta F2263329, F2263330, F2263331 og F2263332. Í áformunum fólst að notkun yrði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og gerðar yrðu fimm nýjar íbúðir, fasteignanúmerum yrði þ.a.l. fjölgað um eitt og til viðbótar yrði svölum komið fyrir í vesturhluta annarrar hæðar fjöleignarhússins. Bókað var að erindinu fylgdi fundargerð húsfundar sem og það skilyrði að ný eignaskiptayfirlýsing yrði samþykkt fyrir útgáfu byggingarleyfis og að henni yrði þinglýst eigi síðar en við lokaúttekt.

Ný eignaskiptayfirlýsing, dags. 15. júlí 2022, var árituð af byggingarfulltrúa 15. september s.á., en byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum hafði verið gefið út 30. ágúst s.á. Hin nýja eignaskiptayfirlýsing gerði ráð fyrir að eignarhlutar yrðu 15, þar af fimm í eigu byggingarleyfishafa, en eigendur þriggja eignarhluta undirrituðu ekki yfirlýsinguna, þ. á m. kærandi í máli þessu. Var eignaskiptayfirlýsingunni þinglýst 23. júní 2023, en skráningin var síðar afmáð af

Þinglýsingarstjóra í framhaldi af athugasemdum um að hún væri ógild. Er eignaskiptayfirlýsingin frá árinu 2003 því óhöggð.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er byggt á því að hann hafi ekki veitt samþykki sitt fyrir framangreindri breytingu, en samþykki allra eigenda sé áskilið þegar fjölga eigi eignarhlutum í fjöleignarhúsi. Þá sé með breytingunni gengið á sameign sem sé að hluta í eigu kæranda, þ.e. rými 0209, samkvæmt gildandi eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 2003. Samþykki kæranda fyrir skerðingu á eignarhluta sínum liggi ekki fyrir og njóti eignarréttindi hans stjórnarskrárverndar. Frá þeim tíma er byggingarfulltrúi hafi haft vitneskju um að samþykkið hefði skort hafi honum borið að afturkalla ákvörðun sína um að veita byggingarleyfi vegna framkvæmdarinnar.

Þegar verkferlar stjórnvalds bregðist svo sem hér um að ræði sé það lágmarkskrafa að borgaryfirvöld beiti þeim stjórnsýsluúrræðum sem þeim séu tæk til að vinda ofan af því ólöglega ástandi sem mistökin hafi leitt til. Hagsmunir byggingarleyfishafa af því að leyfið standi óraskað hljóti að víkja fyrir hagsmunum kæranda og annarra sameigenda af því að halda eign sinni óskertri.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Borgaryfirvöld vísa til þess að ákvörðun um að veita byggingarleyfi hafi ekki verið kærð innan kærufrests. Þó er tekið fram að byggingarleyfið hafi verið gefið út án þess að skilyrði um samþykki nýrrar eignaskiptayfirlýsingar hefði verið uppfyllt og misskilnings virðist hafa gætt hjá byggingarfulltrúa um samþykki eigenda fjöleignarhússins.

Þrátt fyrir að fallist sé á að sjónarmið 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eigi við í málinu segi í 2. mgr. sömu lagagreinar að mál verði ekki tekið upp að nýju ef ár sé liðið frá þeim tímamörkum sem aðila hafi verið eða hafi mátt vera kunnugt um breytingu á þeim atvikum sem ákvörðun mæli með, nema veigamiklar ástæðu mæli með því sem og að samþykki gagnaðila í málinu liggi fyrir. Ljóst sé að ákvæðið geri ráð fyrir að tómlætissjónarmið geti leitt til þess að skylda stjórnvalds til að endurupptaka mál vari ekki í ótakmarkaðan tíma. Talið verður að meira en ár sé liðið frá því að kæranda hafi verið eða mátt vera kunnugt um atvik sem ákvörðun hafi byggt á.

Byggingarfulltrúi hafi tekið afstöðu til framkominnar kröfu um endurupptöku og metið svo að ekki væru til staðar nægjanlega veigamiklar ástæður sem mæltu með endurupptöku, m.t.t. almannahagsmuna eða fordæmisgildis ákvörðunarinnar enda snerti hún einungis „ósamræmanlega hagsmuni“ aðila þessa máls.

Athugasemdir leyfishafa: Af hálfu byggingarleyfishafa er vísað til þess að gerð eignaskiptayfirlýsingar, dags. 15. júlí 2022, hafi verið gerð í samstarfi og með samþykki fyrri eiganda þess eignarhluta sem nú sé í eigu kæranda. Eignaskiptayfirlýsingin sé í fullu samræmi við samþykkt deiliskipulag og nýtingu eignarinnar, en eldri eignaskiptayfirlýsing sem þinglýst sé á eignina, sé hins vegar ekki í samræmi við núverandi nýtingu eignarinnar.

Hinn 19. ágúst 2020 hefði fyrri eigandi gefið heimild fyrir því að notkun eignarhluta byggingarleyfishafa yrði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðir, en kærandi hefði keypt eignarhlutann ári síðar. Þá hefði fyrri eigandi undirritað samþykki hinn 10. maí 2021 fyrir útlitsbreytingu á annarri hæð. Í því hafi falist útlits- og notkunarbreyting, gerðar yrðu svalir á norður- og suðurhlíð hússins sem tengdust fimm sjálfstæðum rýmum efri hæðar, hvert um sig á sjálfstæðum „skráningarnúmerum“.

Húsfundur hefði m.a. tekið málið upp á fundi sem haldinn var 3. júní 2021 og sé bókað í fundargerð að verið væri að breyta rými leyfishafa í fimm íbúðir og að samþykktir væru ýmist komnar í eða væru í ferli. Á aðalfundi húsfélagsins 18. maí 2022 hafi svo verið ákveðið að leyfishafi myndi láta vinna nýja eignaskiptayfirlýsingu vegna íbúðanna. Það hafi því verið gert, en kærandi hafi ekki fengist til að undirrita hana þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir þess efnis.

Aðilar máls þessa hafa fært fram ítarlegri rök fyrir máli sínu, sem ekki verða rakin hér frekar, en úrskurðarnefndin hefur haft þau öll til hliðsjónar við úrlausn málsins.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 6. febrúar 2024 að synja um endurupptöku þeirrar ákvörðunar að samþykkja byggingaráform vegna breytinga á annarri hæð fjöleignarhúss á lóð nr. 4 við Hraunberg. Hvorki samþykki hinna umdeildu byggingaráforma, dags. 9. nóvember 2021, né útgáfa byggingarleyfisins, dags. 30. ágúst 2022, voru á hinn bóginn kærð til úrskurðarnefndarinnar. Kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar vegna ákvarðana sem teknar eru samkvæmt lögum um mannvirki nr. 160/2010 er í 59. gr. laganna.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er það hlutverk nefndarinnar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvæðana og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnaratriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Tekur úrskurðarnefndin því lögmati kærðrar ákvörðunar til endurskoðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða leggur fyrir stjórnvöld að framkvæma tilteknar athafnir. Verður af þeim sökum ekki tekin afstaða til kröfu kæranda um að byggingarfulltrúa verði gert að endurupptaka eða afturkalla ákvörðun um samþykki byggingaráformanna og þeim þætti málsins því vísað frá úrskurðarnefndinni.

Stjórnvaldi kann að vera heimilt að fella ákvörðun sína úr gildi eða breyta henni, annað hvort að undangenginni endurupptöku málsins að uppfylltum skilyrðum 24. gr. stjórnvöldslulaga nr. 37/1993, eða á grundvelli annarra og eftir atvikum ólögfesta reglna, eða með því að afturkalla ákvörðunina samkvæmt 25. gr. sömu laga eða öðrum reglum, sé þeim til að dreifa. Almennt hefur verið litið svo á að synjun um endurupptöku sé stjórnvaldsákvörðun þar sem hún feli í sér bindandi niðurstöðu eða úrlausn um rétt eða skyldu borgaranna.

Af málsgögnum verður ráðið að samþykki byggingarfulltrúa á byggingaráformum þeim sem hér um ræðir hafi í raun verið fjórþætt. Þar var heimiluð breytt notkun á yfir helmingi annarrar hæðar í fjöleignarhúsi því sem hér um ræðir, þ.e. notkun var breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarrými. Einnig var samþykkt að eignarhlutum hússins yrði fjölgað úr 14 í 15. Þá var veitt leyfi fyrir breytingum á innra og ytra byrði hússins, þ.m.t. með gerð svala og uppsetningu nýrra veggja. Loks var heimiluð stækkun séreignar á kostnað sameignar sumra, þ. á m. kæranda í máli þessu.

Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. laga um mannvirki skal umsókn um byggingarleyfi m.a. fylgja samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þessa var ekki gætt en við töku ákvörðunar byggingarfulltrúa um samþykki byggingaráforma lá á hinn bóginn fyrir útskrift úr fundargerð húsfundar, dags. 16. september. Fundargerðin er ekki ársett, en af gögnum málsins má ráða að slíkur fundur var fyrirhugaður þann dag árið 2021. Hvað varðar umrædd byggingaráform segir í fundargerðinni: „Breyting útlits vegna svala á annarri hæð Teikning jón guðmundssonar vegna svala á annarri hæð lá fyrir og var hún samþykkt

samhljóða“. Í fundargerðinni er bókað að mætt hafi verið f.h. tólf eignarhluta í húsinu, þ. á m. eignarhluta kæranda. Fram kemur að fulltrúi hans hafi yfirgefið fundinn áður en málið hafi komið til afgreiðslu. Fundargerðin er óundirrituð.

Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 er kveðið á um að breytingar á hagnýtingu séreignar sem hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum séu háðar samþykki allra eigenda hússins. Í 3. mgr. lagagreinarinnar segir að sé um að ræða breytta hagnýtingu sem ekki sé veruleg sé nægilegt að samþykki einfalds meirihluta miðað við eignarhluta liggi fyrir. Þá er í 3. mgr. 21. gr. laganna kveðið á um að varanleg skipting séreignar í sjálfstæðar notkunareiningar, án þess að sala sé fyrirhuguð, sé háð samþykki allra eigenda og því að gerð sé ný eignaskiptayfirlýsing og henni þinglýst.

Í hinu útgefna byggingarleyfi, dags. 30. ágúst 2022, var tekið fram að það væri gefið út með því skilyrði að ný eignaskiptayfirlýsing væri samþykkt fyrir útgáfu byggingarleyfisins og henni yrði þinglýst eigi síðar en við lokaúttekt. Má af þessu ráða að gert hafi verið ráð fyrir að slík yfirlýsing lægi þegar fyrir. Það fær stoð í því að skömmu eftir útgáfu leyfisins lagði leyfishafi fyrir byggingarfulltrúa nýja eignaskiptayfirlýsingu. Sú yfirlýsing var þó hvorki undirrituð af öllum eigendum hússins né hafði henni þá verið þinglýst. Verður hún því ekki talin gild, en hún var síðar afmáð úr þinglýsingarbókum að kröfu kæranda. Lá því ekki fyrir áskilið samþykki meðeiganda að fjöleignarhúsi samkvæmt 1. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010, sbr. 3. mgr. 21. gr. laga nr. 26/1994. Byggja kærendur kröfu sína um endurupptöku eða afturköllun greinds byggingarleyfis á þeirri forsendu.

Stjórnvaldi getur verið skylt að endurupptaka mál á grundvelli 24. gr. stjórnsýslulaga eða eftir atvikum á ólögfestum grundvelli hafi verulegum annmörkum verið til að dreifa við undirbúning ákvörðunar. Endurupptaka máls getur leitt til breytinga á fyrri ákvörðun eða eftir atvikum afturköllunar hennar í samræmi við 25. gr. stjórnsýslulaga, en á móti slíkri niðurstöðu geta mælt réttmætar væntingar leyfishafa. Eðli þeirrar ákvörðunar sem um er ræða kann að skipta máli, en á sviði skipulags- og byggingarmála eru réttarvörslusjónarmið oft af þýðingu sem og sjónarmið um mikilvægi þess að komast hjá eyðileggingu verðmæta. Getur stjórnvaldi jafnframt verið rétt að gefa frest til úrbóta.

Með hliðsjón af framanröktu og að teknu tilliti til þess að borgaryfirvöld hafa einungis vísað til skilyrða 24. gr. stjórnsýslulaga og þá einkum 2. mgr. þeirrar greinar um tímafresti, verður að álíta rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar svo áfátt að fella verði hana úr gildi.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 6. febrúar 2024 um að hafna kröfu um að taka upp ákvörðun um samþykki byggingaráforma, dags. 9. nóvember 2021, vegna breytinga á annarri hæð fjöleignarhúss á lóð nr. 4 við Hraunberg.

Að öðru leyti er kærumáli þessu vísað frá úrskurðarnefndinni.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)