

✉ Stjórnsýslukæra 39 _ 2025 - Grenimelur 25 - íbúð í kjallara

Búið til	17.3.2025 13:01:42
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Móttekið dags.	17.3.2025 11:39:51
Tilheyrir	📁 USK25030209 - Stjórnsýslukæra 39 / 2025 - Grenimelur 25 - íbúð í kjallara

Efni

Stjórnsýslukæra 39 _ 2025 - Grenimelur 25 - íbúð í kjallara

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	17.3.2025 11:39:51	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símmaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald

 uua@uua.is (https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fsecure%2FviewProfile.jspa%3FaccountId%3D60a636c12009f10068c9be1b&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C65919e4d79f24e1d7c1008dd65486e15%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638778084231754452%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWU%3D%7C%7C%7C%7C&sdata=gJwfLkiPoa2tAjaqMR6MUgoj7PLrGn0DHym9qVGuFVE%3D&reserved=0) has just sent this issue
--

Reykjavík (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK&data=05%7C02%7Cskjalastryring%40reykjavik.is%7C65919e4d79f24e1d7c1008dd65486e15%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638778084231778314%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=INPM%2FROvKP301Ah%2BXwWExMp2nSeVCrheo8fM%2F%2Fce3mc%3D&reserved=0>) / RVK-9075

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK-9075&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C65919e4d79f24e1d7c1008dd65486e15%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638778084231793565%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=%2FHxl6UDENR31k%2B9gi0uv2sahXzdxLsJDGFpsNkEc5BA%3D&reserved=0>)

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK-9075&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C65919e4d79f24e1d7c1008dd65486e15%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638778084231810824%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=hvh96qIpKNSODFARxxggldGZklp0i76G7%2F4T63sF0ZQ%3D&reserved=0>)

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 39/2025.

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK-9075&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C65919e4d79f24e1d7c1008dd65486e15%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638778084231810824%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=hvh96qIpKNSODFARxxggldGZklp0i76G7%2F4T63sF0ZQ%3D&reserved=0>)

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK-9075&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C65919e4d79f24e1d7c1008dd65486e15%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638778084231810824%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=hvh96qIpKNSODFARxxggldGZklp0i76G7%2F4T63sF0ZQ%3D&reserved=0>)

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK-9075&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C65919e4d79f24e1d7c1008dd65486e15%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638778084231810824%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=hvh96qIpKNSODFARxxggldGZklp0i76G7%2F4T63sF0ZQ%3D&reserved=0>)

Áframsent.

Póstur var einnig sendur á

Góðan dag.

Óskast staðfest um móttöku.

Međ kveđju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavik, Iceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

www.uua.is

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com>

```
m/?%7Cupplysingar%40reykjavik.is%7C81483f156e6
url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05 a413a1a5108dd653c95c9%7C6aed0be3a6ff4
%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C65 c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63877803
919e4d79f24e1d7c1008dd65486e15%7C6aed 3392437408%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJ
0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0% FbXB
7C638778084231828881%7CUnknown%7CTW 0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIlAi
FpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYi OijXaW4zMilslkFoljoiTWFpbClslldUljoyfQ%
OilwLjAuMDAwMCIsIlAiOijXaW4zMilslkFoljoiT 3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=wqbDDGizQZb
WFpbClslldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C xV7t7vlGj2gF9V0eNm5kbYy%2BRC05dbj8%3D&a
&sdata=AN8sUeijW4kWQTVfVQbBf0OipKTYSY7mp;reserved=0]
HhNF3syzyeYl%3D&reserved=0) - [
```

Fyrirvari/Disclaimer



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

Please consider the environment before printing and choosing transport.

Vinsamlegast svaraðu viðkomandi á eftirfarandi netfang: uua@uua.is (mailto:uua@uua.is)

This email was sent by the Email This Issue (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fmarketplace.atlassian.com%2Fplugins%2Fcom.metainf.jira.plugin.emailissue%2Fcloud%2Foverview&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C65919e4d79f24e1d7c1008dd65486e15%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638778084231845795%7CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOiNRYdWUsIlYiOiwlLjAuMDAwMCIslIiAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbGlldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=1VMkluxV9tG6vQICWIYrf3S8klotmFkrd6mqkrHves%3D&reserved=0>) Cloud add-on

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

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

16.3.2025 20:23

1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með hnappnum Bæta við kæranda. Ef fleiri koma að kæru þarf umboð frá meðkærendum ef kæran er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Hörður Ágústsson
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Staður	
Sími	
Netfang	

Ef um umhverfisverndarsamtök, útivistarsamtök eða hagsmunasamtök er að ræða þarf einnig að skila inn eftirtöldu, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Upplýsingum um félagafjölda. Samþykktum félagsins. Nýjustu ársskýrslu. Staðfestingu á því að um endurskoðað bókhald sé að ræða, t.d. með árituðum ársreikningi.

2. Umboðsmaður kæranda/kæranda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæru nefni

Hér skal tilgreina hvaða ákvörðun, athafnaleysi, brot á þátttökurétti almennings eða önnur afgreiðsla stjórnvalds er kærð. Upplýsa skal hvaða stjórnvald tók hina kærðu ákvörðun og hvenær ákvörðunin var tekin.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista

Efni kærunnar	
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Dagsetning ákvörðunar	04.03.2025
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

Sem dæmi má nefna krafa um að ákvörðun verði felld úr gildi eða hluta, að viðkomandi stjórnvald aðhafist, að tiltekna framkvæmdir verði stöðvaðar eða að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað. Tekið skal fram að úrskurðarnefndin úrskurðar um lögmatið kærðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista

5. Hagsmunir kæranda/kæranda

Hvaða áhrif hefur hin kærða ákvörðun á hagsmuni kæranda/kæranda?

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista

6. Kærufrestur

Hvenær (og hvernig) vissi kærandi/kærendur af hinni kærðu ákvörðun

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

7. Rökstuðningur fyrir kæru

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

8. Forsaga

Hefur málið áður verið kært til úrskurðarnefndarinnar eða annars stjórnvalds eða verið til meðferðar fyrir dómstólum eða hjá umboðsmanni Alþingis?

Já

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

málið var kært árið 2024, en er kært aftur núna, með rökstuðningi sem ekki var gerður árið 2024

9. Fylgiskjalalisti

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	kæran ásamt fylgiskjölum
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Kæran með fylgigögnum mars 2025.pdf

9. Fylgiskjalalisti²

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	umboð hinna eigenda F2027175
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	umboð 2025 grenimelur 25.JPG



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 13. maí 2025
USK25030209
USK25020131

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 67/2025 þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að synja umsókn um að samþykkja íbúð 0001, fnr. 202-7175, að Grenimel 25, dags. 8. apríl s.l.

Með tölvupósti dags. 29. apríl 2025 sendi úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála ofangreinda kæru til Reykjavíkurborgar. Var farið fram á að úrskurðarnefndin fengi í hendur gögn er málið varða og var Reykjavíkurborg jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu. Var frestur veittur til 14. maí 2025.

Kærendur eru sameigendur að ofangreindri íbúð, þau Hörður Ágústsson, Einar Hannes Harðarson og Elínborg Gísladóttir.

Málavextir

Um er að ræða Grenimel 25, fjöleignarhús, parhús sambyggt við Grenimel 23. Í eigninni eru samkvæmt skráningu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunnar (HMS) skráðar tvær samþykktar íbúðir, 0101 fnr. 202-7176 og 0201 fnr. 202-2177, og ein ósamþykkt í kjallara, fnr. 202-7175.

Málavextir eru þeir að árið 2021 keyptu kærendur eign 0001, fnr. 202-7175 í kjallara hússins, sem skráð er ósamþykkt íbúð í fasteignaskrá HMS. Eignin hafði þegar gengið kaupum og sölum í einhver ár, og árið 2004 var gerður eignaskiptasamningur um eignina, sem er hluti kærugagna.

Núverandi eigendur hafa frá árinu 2022 verið í samskiptum við Reykjavíkurborg. Tilvísun í málsnúmer Reykjavíkurborgar vegna fyrirspurnar til byggingarfulltrúa er USK23050165 og BN061206.

Elínborg, eigandi og einn kæranda, sótti um byggingarleyfi til að breyta ósamþykktari íbúð 0001 í samþykktu, dags. 5. maí 2024, sbr. tilvísun í mál USK24050042. Erindið var tekið fyrir á fjórum afgreiðslufundum byggingarfulltrúa, fyrst 14. maí 2024, þar sem erindinu var frestað og vísað til athugasemda. Erindinu var aftur frestað og vísað til athugasemda á fundum byggingarfulltrúa 4. júní og 13. ágúst. Á afgreiðslufundi þann 10. september var erindinu svo synjað þar sem hvorki framkvæmdin né breytt notkun samræmdist ákvæðum byggingarreglugerðar. Þá hafði samdægurs verið fundað með hönnuði Hildi Bjarnadóttur, f.h. umsóknaraðila.

Kærði umsækjandi, ásamt sameigendum sínum, synjun byggingarfulltrúa til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, nánar tiltekið þann 19. september 2024. Reykjavíkurborg skilaði umsögn þann 7. október 2024. Úrskurður nefndarinnar í máli nr. 101/2024 var birtur 5. nóvember 2024. Í úrskurðinum kemur m.a. fram að:

„Sé vikið frá sjónarmiðum um algilda hönnun skal hönnuður skila sérstakri greinargerð um það hvaða ákvæðum óskað er eftir að víkja frá, um ástæður þess



að ekki er unnt að uppfylla þau og hvort unnt er með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið þessa hluta reglugerðarinnar séu uppfyllt. Það hafa kærendur ekki gert og var byggingarfulltrúa því ekki unnt að taka til skoðunar hvort frávik 3. mgr., gr. 6.1.5. gætu átt við.

--

Við afgreiðslu málsins 5. júní 2024 höfðu kærendur brugðist við einhverjum athugasemdum samkvæmt athugasemdablaði, en ekki öllum. Meðal þess sem út af stóð voru ákvæði byggingarreglugerðar um lofthæð og skilyrði vegna íbúða á jarðhæð sem og flóttaleiðir og brunavarnir sem hefði þurft að fjalla um í greinargerð hönnuðar.

Að öllu framangreindu virtu var byggingarfulltrúa rétt að synja umsókn kærenda um að samþykkja kjallaraíbúð að Grenimel 25.“

Í umsögn Reykjavíkurborgar þann 7. október 2024 í máli nr. 101/2024 er málavöxtum fyrri samskipta, fyrirspurna og byggingarleyfisumsókna nánar raktir, og vísast þangað (Fylgiskjal 1).

Aftur var sótt um byggingarleyfi til að breyta notkun íbúðarinnar þann 12. febrúar s.l. Skráður umsóknaraðili er Hildur Bjarnadóttir, f.h. eigenda íbúðarinnar.

Byggingarfulltrúi tók ákvörðun þann 4. mars s.l. og synjaði um útgáfu leyfis. Kærandi kærði þá ákvörðun til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þann 16. mars s.l., sbr. mál 39/2025. Ofangreind ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 4. mars s.l. var svo afturkölluð á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 1. apríl s.l., m.a. *þar sem rökstudd afstaða byggingarfulltrúa til greinargerðar hönnuðar lá ekki fyrir við afgreiðslu málsins.*¹ Í kjölfarið afturkallaði Hildur Bjarnadóttir, f.h. kærenda, kæru 39/2025, sbr. samskipti þess efnis efnis við Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála dags. 9. apríl s.l.

Byggingarfulltrúi tók nýja ákvörðun í málinu 8. apríl s.l., sem er til umfjöllunar í þessari kæru. Erindi umsækjanda var synjað, og var lögð fram greinargerð hönnuðar og rökstudd afstaða byggingarfulltrúa til greinargerðarinnar, dags. 4. apríl s.l., þar sem færð voru rök fyrir ákvörðuninni.²

Með byggingarleyfisumsókn 12. febrúar 2025 fylgdu aðaluppdrættir, dags. febrúar 2025, sem má finna í kærugögnum. Uppdrættirnir, þ.e. byggingarlýsing, teikningar og skráningartafla, eru samhljóma uppdráttum með fyrstu byggingarleyfisumsókninni, dags. 5. maí 2024. Á uppdráttum kemur fram að birt flatarmál rýmis 0001 í kjallara er 59,7fm og salarhæð er 2,6m. Íbúðin er niðurgrafin, að sunnan, vestan og suðaustan. Teiknað er inn samliggjandi eldhús og stofa, salerni og tvö svefnherbergi. Þrír stærri gluggar eru á íbúðinni, tveir minni.

Kröfugerð

Kærendur krefjast þess að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 8. apríl 2025, um að synja umsókn um að fá samþykkt íbúð í kjallara við Grenimel 25, verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kærenda verði að fullu eða hluta til vísað frá.

¹ Sjá bókun af afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 1. apríl: <https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-04/afgreidslufundur-byggingarfulltrua-1.-april-2025.pdf>

² Sjá bókun af afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. apríl <https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-04/afgreidslufundur-byggingarfulltrua-8.-april-2025.pdf>



Reykjavíkurborg krefst þess jafnframt að öðrum kröfum verði hafnað, á grundvelli þeirra sjónarmiða sem koma fram í umsögn þessari.

Málsástæður og lagarök kærenda

Kærendur byggja einna helst á eftirfarandi:

- Að í húsinu Grenimelur hafi verið kjallari frá upphafi, sbr. eignaskiptayfirlýsingu dags. 17. ágúst 2004, sem lengi hafi verið nýtt sem íbúðarrými sem hafi gengið kaupum og sölum (fnr. 202-7175).
- Að ekki sé mögulegt að grafa frá suðurhlíð hússins, bæði vegna aðgengi og samliggjandi garðs við Grenimel 23, og myndi það skemma stíl hússins.
- Að lofthæðin 2,48 m sé vegna parketlagnar sem sé 2sm, og ógerlegt væri að flá 2sm af gólfi íbúðar, og að sá munur sé óverulegur.
- Að húsið sé parhús og byggt árið 1945, og uppfylli ekki algilda hönnun og eigi því ekki að falla undir gildandi byggingareglugerð.
- Að margar aðrar íbúðir séu samþykktar í Reykjavík fyrir árið 2012, og telja eigendur að um eignaupptöku sé að ræða og að breyting á reglugerð 2012 hami samþykkt á sambærilegu húsnaði.

Málsástæður og lagarök kærenda er nánar útlistað í kæru.

Málsástæður og afstaða Reykjavíkurborgar

Verður afstöðu Reykjavíkurborgar hér gerð skil, í samræmi við kærugögn, og í samræmi við þau skilyrði og lagagrundvöll sem tiltekinn er í byggingareglugerð nr. 112/2012 og öðrum lögum og reglugerðum. Er rökstuðningi og afstöðu borgarinnar skipt upp í 7 kafla.

I. Frávísunarkrafa

Reykjavíkurborg krefst þess að kæru þessari verði vísað frá, að fullu eða að hluta, þar sem þegar hefur verið úrskurðað um álitaefnið. Kærandi hefur þegar lagt inn kæru til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála á hendur stjórnvaldinu, sbr. kæra 101/2024, sem að hluta til var byggð á sömu eða svipuðum málsástæðum.

Greinargerð hönnuðar dags. 11. febrúar 2025 vegna byggingarleyfisumsóknar USK25020131 lá fyrir við afgreiðslu málsins þann 8. apríl s.l. (Fylgiskjal 2 og hluti kærugagna). Byggingarfulltrúi tók skriflega afstöðu til allra þeirra atriða sem komu fram í greinargerðinni og skilaði þar rökstuðningi, dags. 4. apríl 2025.

Greinargerð þessi gæti talist ný málsástæða er varðar lofthæð, skilyrði íbúða á jarðhæð og flóttaleiðir og brunvarnir, og verður því tekin nánari afstaða til þeirra kæruefna í næstu tölulíðum í umsögn borgarinnar. Jafnframt verður ítrekað áður fram komnar málsástæður Reykjavíkurborgar þar sem við á.

II. Íbúð í kjallara sem hefur gengið kaupum og sölum í áraraðir

Umhverfis- og skipulagsvið telur sig þegar hafa tekið afstöðu til ofangreinds, sbr. umsögn Reykjavíkurborgar þann 7. október 2024 í máli nr. 101/2024. Vísast í kafla V og X í þeirri umsögn og krefst borgin því frávísunar á þessum kærulið.



Þó þykir rétt að taka fram að ekki hefur áður verið sótt um að breyta kjallara við Grenimel 25 í samþykktu íbúð, þ.e.a.s. áður en nánast samhljóma umsóknir dags. 5. maí 2024 og aftur 12. febrúar 2025 voru lagðar inn.

Eins og þegar hefur verið rakið voru gerðar ítarlegar athugasemdir af hendi byggingarfulltrúa á athugasemdarblöðum við byggingarleyfisumsókn kærenda dags. 5. maí 2024, og var erindið tekið fyrir á fjórum afgreiðslufundum byggingarfulltrúa. Þá var umsækjanda t.d. bent á að skrá þyrfti allar breytingar á aðaluppdráttum á byggingartíma, frá byggingarleyfisumsókn að lokaúttekt.

Byggingarleyfisumsóknin, skráningartafla og uppdrættir 5. maí og umsóknin 12. febrúar 2025 eru nánast samhljóma, og ættu því svipaðar athugasemdir við. Aftur gerir fulltrúi byggingarfulltrúa athugasemdir í skráningartöflu við stiga, björgunarop og lofthæð (Fylgiskjal 3), enda er hvorki op né stigi skráð í skráningartöfluna. Jafnframt er gerð athugasemd við að salarhæðin sé skráð 0,25, sem stenst ekki nánari skoðun.

III. Ekki sé mögulegt að grafa frá einni hlið hússins, án þess að skerða aðgengi eða stíl hússins

Eigendur benda á að erfiðleikum gæti verið bundið að grafa frá kjallara sunnanmegin hússins, og nefna í því samhengi aðgengi og sameiginlegan garð og stíl hússins við Grenimel 23.

Ljóst er að slík framkvæmd myndi þurfa samþykki eigenda, og eflaust valda þannig grenndaráhrifum að grenndarkynna þyrfti framkvæmdirnar fyrir nágrönnum. Ofangreint samþykki liggur ekki fyrir.

Má einnig ítreka það sem þegar kemur fram í umsögn Reykjavíkurborgar þann 7. október 2024, einkum I. kafla, og benda sérstaklega á að fyrri eigendur kjallara við Grenimel 25 hefðu þurft byggingarleyfi fyrir þeim þegar gerðu framkvæmdum og breytingum sem hafa átt sér stað í kjallaranum, sem breyta kjallarárymum í ósamþykktu íbúð. Samþykktur og þar með gildandi aðaluppdráttur af Grenimel 25 gerir ekki ráð fyrir íbúð í kjallara, heldur er merkt inn á teikningar vinnustofa og tvær geymslur.

Hvort unnt sé að víkja frá gr. 6.7.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 skal líta til ákvæðisins og þeirra frávika sem þar eru tiltekin. Samkvæmt orðanna hljóðan segir í greininni að óheimilt sé að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir **nema** að uppfylltum **öllum** eftirfarandi skilyrðum:

- a.** Minnst ein hlið íbúðarrýmis skal ekki vera niðurgráfin, þ.e. frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar.
- b.** Óniðurgráfin hlið skal snúa móti suðaustri, suðri, suðvestri eða vestri og þar skal vera stofa íbúðarinnar.
- c.** Lengd óniðurgráfinnar hliðar skal minnst vera 25% af lengd þeirra veggflata sem afmarka íbúðina.
- d.** Ákvæði 2. mgr. skulu uppfyllt hvað varðar öll niðurgráfin íbúðarherbergi íbúðar.

Heimilt er að stakt íbúðarherbergi sé niðurgrafið ef yfirborð frágengins jarðvegs utan útveggjar þess er að hámarki 0,5 m ofan við gólfplötu við gluggahlið og gluggahliðin er ekki nær akbraut en 3,0 m. Slík íbúðarherbergi og önnur stök



Íbúðarherbergi skulu fullnægja kröfum reglugerðar þessarar um íbúðarherbergi að því er varðar glugga, björgunarop, lofthæð, stærð o.fl.

Allar aðrar kröfur til íbúða sem fram koma í reglugerð þessari gilda um íbúðir sem falla undir 1. mgr., þ.m.t. eru kröfur um birtuskilyrði, loftræsingu og flóttaleiðir.

Hönnuði ber að gera sérstaka grein fyrir því að ekki sé rakaþrýstingur á niðurgrafna veggj og gólf. Að öðrum kosti skal hann gera sérstaka grein fyrir rakavörn og þéttleika niðurgraffinna veggja og gólfa.

Af ákvæðinu má ráða að eina frávikið sem heimilt er að gera á gr. 6.7.4 sé tiltekin í liðum a – d, og þá að **öllum** þeim skilyrðum uppfylltum. Engin önnur frávik eru hér heimiluð.

Eins og kemur fram í rökstuðningi byggingarfulltrúa dags. 4. apríl s.l. (Fylgiskjal 2) þarf íbúð í kjallara að uppfylla ofangreint, sem hún gerir ekki. Bar byggingarfulltrúa því að synja umsókninni.

IV. Lofthæð

Byggingarfulltrúi tók skriflega afstöðu til ofangreinds atriðis úr greinargerð hönnuðar dags. 11. febrúar s.l., og gerði þar ekki athugasemdir (Fylgiskjal 2). Er því ekki tilefni til að taka þessa málsástæðu sérstaklega til skoðunar.

V. Algild hönnun og byggingarreglugerð nr. 112/2012

Um algilda hönnun, skilgreiningu, markmið og frávik er ítarlega fjallað í fyrri umsögn Reykjavíkurborgar, vegna máls nr. 101/2024, og vísast þangað (Fylgiskjal 1).

Kærendur halda því fram að þar sem húsið sé byggt árið 1945, geti það ekki uppfyllt kröfur um algilda hönnun og falli ekki undir gildandi byggingareglugerð.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur tekið afstöðu til þess hvort þegar byggð mannvirki falli undir byggingarreglugerð nr. 112/2012, sbr. úrskurður nefndarinnar nr. 101/2024. Þar segir:

„Í áðurgildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 kemur fram í gr. 12.8 að við umfjöllun um byggingarleyfisumsóknir sem varði breytingar á byggingum sem byggðar hafi verið fyrir gildistöku reglugerðarinnar, skuli taka mið af þeim reglugerðarákvæðum sem í gildi voru þegar þær voru byggðar, eftir því sem hægt sé að teknu tilliti til gildandi krafna um öryggis- og heilbrigðismál.

Í núgildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 er ekki að finna sambærilegt ákvæði en í einstökum ákvæðum hennar er tekin afstaða til þess hvort þar greindar kröfur þurfi að uppfylla við breytingar á eldri mannvirkjum. Má þar nefna að í gr. 9.2.5. kemur fram að við breytingar á þegar byggðu mannvirki eða við breytta notkun skuli þess gætt að brunavarnir uppfylli kröfur skv. reglugerðinni og að breytingin skerði ekki brunavarnir annarra þátta mannvirkisins. Tekið er fram í gr. 12.1.2. að ákvæði 12. hluta reglugerðarinnar um öryggi við notkun eigi við um breytingu á þegar byggðu mannvirki og um breytta notkun þess. Þá er í gr. 6.1.5. fjallað um breytingu á þegar byggðu mannvirki eða breytta notkun þess. Í 2. mgr. greinarinnar kemur fram að við breytingu á mannvirki sem byggt er í



gildistíð eldri byggingarreglugerða skuli almennt byggja á sjónarmiðum algildrar hönnunar. Í 3. mgr. gr. 6.1.5. segir svo: „Ef sérstökum erfiðleikum er bundið að uppfylla ákvæði þessa hluta reglugerðarinnar án þess að breyta að verulegu leyti megingerð mannvirkis, burðarvirki, útliti, innra skipulagi eða öðrum sérkennum sem vert er að varðveita, getur leyfisveitandi heimilað að vikið sé frá einstökum ákvæðum þessa hluta reglugerðarinnar. Í slíkum tilvikum skal hönnuður skila sérstakri greinargerð um það hvaða ákvæðum óskað er eftir að víkja frá, um ástæður þess að ekki er unnt að uppfylla þau og hvort unnt er með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið þessa hluta reglugerðarinnar séu uppfyllt. Taka skal sérstakt tillit til mannvirkja sem falla undir ákvæði laga um menningarminjar.“ Í gr. 6.1.6. sem fjallar um framsetningu krafna er síðan tekið fram að meginreglur í 6. hluta reglugerðarinnar séu ófrávíkjanlegar en viðmiðunarreglur séu frávíkjanlegar ef sýnt sé fram á að aðgengi og öryggi sé tryggt með jafngildum hætti og ef meginregla viðkomandi ákvæðis væri uppfyllt. Verður þá að skila með hönnunargögnum greinargerð hönnuðar þar sem gerð er grein fyrir og rökstutt með hvaða hætti meginregla ákvæðisins er uppfyllt og aðgengi og öryggi tryggt. Loks er í greininni tekið fram að önnur ákvæði umrædds hluta reglugerðarinnar séu ófrávíkjanleg nema annað sé sérstaklega tekið fram í viðkomandi ákvæði.

Af fyrrgreindum ákvæðum núgildandi byggingarreglugerðar verður sú ályktun dregin að beita skuli þeim ákvæðum hennar er varða öryggi og heilbrigði við breytingar á eldri mannvirkjum og við breytta notkun þeirra, en auk þess geti leyfisveitandi heimilað að vikið sé frá einstökum ákvæðum 6. hluta reglugerðarinnar þar sem þess er sérstaklega getið.“

Við breytingar á þegar byggðum mannvirkjum skal taka mið af gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012, nema að annað sé tekið fram í einstökum ákvæðum reglugerðarinnar. Af ofangreindum úrskurði má ráða að taka þarf hvert tilvik til skoðunar með hliðsjón af þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru, og þá hvaða ákvæði byggingarreglugerðar eigi við.

Ljóst er að ekki er hægt að víkja frá 6. hluta byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um algilda hönnun í heild. Þó er hægt að víkja frá stökum ákvæðum 6. hluta þar sem þess er getið. Sé vikið frá sjónarmiðum um algilda hönnun skal hönnuður skila sérstakri greinargerð um það hvaða ákvæðum óskað er eftir fráviki, um ástæður þess að ekki er unnt að uppfylla þau, og hvort unnt sé með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið reglugerðarinnar séu uppfyllt.

Af framansögðu verður ráðið að frávik frá kröfunni um algilda hönnun sé undantekning sem túlka skuli þröngt. Þegar greinargerð hönnuðar vegna umsóknar um undanþágu frá algildri hönnun liggur fyrir, tekur byggingarfulltrúi afstöðu til hennar með hliðsjón af ofangreindum meginreglum og markmiðum byggingarreglugerðarinnar. Byggingarfulltrúi metur það hvort unnt sé að verða við beiðni um frávik frá kröfunni um algilda hönnun, og ræðst það mat af þeim gögnum sem hönnuður leggur fram. Við mat á vægi rökstuðnings verður að telja að það vegi þyngst hvort og þá hvernig unnt sé að ná markmiðum um algilda hönnun með öðrum hætti en fram kemur í 6. hluta byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Greinargerð hönnuðar dags. 11. febrúar 2025. vegna byggingarleyfisumsóknar USK25020131 lá fyrir við afgreiðslu málsins þann 8. apríl s.l., eins og þegar hefur komið



fram. Einnig lá til grundvallar rökstuðningur byggingarfulltrúa, dags. 4. apríl 2025 (Fylgiskjal 2).

Það þurfa veigamiklar ástæður, ítarlega og sérstaklega rökstuddar, að liggja því að baki að vikið sé frá ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar. Aldur mannvirkis einn og sér réttlætir ekki frávík. Greinargerð hönnuðar tiltók ekki hvort og hvernig væri unnt að ná markmiðum byggingarreglugerðar með öðrum hætti. Byggingarfulltrúi féllst því ekki á að víkja frá ákvæðum byggingareglugerðar um aðgengi og algilda hönnun.

Þess skal getið sérstaklega að kröfur í hinu byggða umhverfi hafa aukist umtalsvert síðustu ár. Standa þar t.d. lýðheilsu- og velferðarsjónarmið að baki, sem og rík umhverfissjónarmið. Kröfur til heilnæmra bygginga og vistvænnar byggðar í þéttbýli hafa þannig hægt og þétt aukist í íslensku lagaumhverfi. Þannig hafa sjónarmið um gæði, öryggi og almannaheill verið ráðandi.

Byggingarreglugerð 112/2012 ber þess glöggt vitni, enda fól reglugerðin í sér umtalsverðar breytingar til batnaðar í þessum efnum. Segir um markmið reglugerðarinnar í gr. 1:

„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.“

Þau rök kæranda að tiltekið eldra byggt mannvirki geti aldrei uppfyllt skilyrði gildandi reglugerðar um algilda hönnun nægja ekki ein og sér til að samþykkja íbúð í kjallara. Það skal bent á þessu til stuðnings að þegar þessi hús voru byggð þótti ekki tilefni til að hýsa þar íbúð í kjallara, og á það enn síður við í dag. Af ofangreindu er því ljóst að byggingarfulltrúa bar að synja byggingarleyfisumsókn kæranda.

VI. Að margar aðrar íbúðir séu samþykktar í Reykjavík fyrir árið 2012,

Kærendur benda á að margar aðrar íbúðir hafi verið samþykktar í Reykjavík fyrir árið 2012, og að byggingarreglugerð hamli samþykki sambærilegra kjallaráíbúða, þannig að um eignaupptöku sé að ræða.

Þessu hafnar Reykjavíkurborg. Borgin bendir á að samanburður á öðrum eignum sem skráðar hafa verið fullgerðar og samþykktar fyrir gildistöku gildandi byggingarreglugerðar er að jafnaði ekki tækur. Þær eru ekki fordæmisgefandi fyrir aðrar sambærilegar eignir sökum þess að taka verður mið af gildandi reglum og lögum, þar sem gerðar eru ríkari kröfur en voru í eldri reglugerð.

Jafnræðisreglan getur að sama skapi ekki veitt réttindi sem eru í andstöðu við lög og gildandi reglugerðir, líkt og áréttað var í úrskurði Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 34/2024.

Að lokum ber að benda á það að hvorki samþykktar teikningar né þinglýst gögn gera ráð fyrir samþykktu íbúð í kjallara, hvorki á byggingartíma mannvirkisins við Grenimel 25, né síðar eða eftir gildistöku byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Því er ekki unnt að halda því fram að um eignaupptöku sé að ræða. Að innréttu íbúð í kjallara er í reynd óleyfisframkvæmd. Framkvæmdin hefur ekki fengið byggingarleyfi, ekki hlotið lokaúttekt eða gengist undir það eftirlit sem lög um mannvirkjum nr. 160/2010 eða



byggingarreglugerð gerir ráð fyrir. Því vaknar sú spurning hvort íbúð í kjallara við Grenimel 25 sé í reynd íbúðarhæf.

Vísast að öðru leiti í fyrri umsögn Reykjavíkurborgar um þessa málsástæðu, sbr. kafli IX (Fylgiskjal 1).

VII. Nánar um úrskurð úrskurðarnefndar Umhverfis- og auðlindamála frá 5. nóvember 2024, í máli nr. 101/2024.

Úrskurður nefndarinnar tekur að verulegu leiti til þess ágreinings sem hér er til meðferðar. Úrskurðurinn tekur ítarlega og sérstaklega á breytingum á byggingum sem byggðar voru fyrir gildistöku byggingarreglugerðar, eins og þegar hefur komið fram, og fjallar þar sérstaklega um greinargerð hönnuðar. Um það segir:

„Þá gilda sjónarmið um algilda hönnun, sbr. 2. mgr., gr. 6.1.5. Sé vikið frá sjónarmiðum um algilda hönnun skal hönnuður skila sérstakri greinargerð um það hvaða ákvæðum óskað er eftir að víkja frá, um ástæður þess að ekki er unnt að uppfylla þau og hvort unnt er með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið þessa hluta reglugerðarinnar séu uppfyllt. Það hafa kærendur ekki gert og var byggingarfulltrúa því ekki unnt að taka til skoðunar hvort frávik 3. mgr., gr. 6.1.5. gætu átt við.“

...Meðal þess sem út af stóð voru ákvæði byggingarreglugerðar um lofthæð og skilyrði vegna íbúða á jarðhæð sem og flóttaleiðir og brunavarnir sem hefði þurft að fjalla um í greinargerð hönnuðar.

Tekur Reykjavíkurborg að fullu undir þessa niðurstöðu. Greinargerð liggur nú fyrir, og var lögð til grundvallar við ákvörðun byggingarfulltrúa þann 8. apríl s.l. Kærendum hefur jafnframt verið tilkynnt og þau upplýst sérstaklega um þau skriflegu rök sem lágu til grundvallar afstöðu og ákvörðun byggingarfulltrúa um synjun umsóknar, dags. 8. apríl s.l.

VIII. Niðurstaða - samantekt

Í ljósi framangreinds og að mati Reykjavíkurborgar ber að vísa þeim málsástæðum og kæru liðum kæranda frá, sem þegar voru til úrlausnar í úrskurði Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 101/2024.

Að öðru leiti telur Reykjavíkurborg að ekkert komi fram í kæru sem geti valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 8. apríl s.l., um synjun á kjallara við Grenimel 25 í samþykktu íbúð.

Meginreglan er sú að uppfylla þarf ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 við breytingar á mannvirkjum sem byggðar eru í tíð eldri byggingarreglugerðar. Hönnuður þarf að skila inn sérstakri og rökstuddri greinargerð til að unnt sé að taka til skoðunar frávik frá ofangreindri meginreglu, þegar og ef svo á við. Eins og vikið hefur verið að, skilaði hönnuður greinargerð með umsókn dags 11. febrúar s.l. Byggingarfulltrúi skilaði skriflegum rökstuðning við öllum liðum greinargerðarinnar (Fylgiskjal 2). Var byggingarfulltrúa því tækt að taka til skoðunar hvort frávik gætu átt við. Var ekki gerð athugasemd við frávik vegna lofthæðar, en önnur frávik og ástæður þeirra voru ekki teknar til greina, m.a. með vísan til þeirra sjónarmiða sem hér hafa verið reifuð.



Var umsókninni því réttilega synjað, á grundvelli vandaðrar málsmeðferðar, gildandi laga og byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að Reykjavíkurborg fái upplýsingar um slíkt, og verði eftir atvikum gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Harpa Fönn Sigurjónsdóttir,
lögfræðingur
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Fylgiskjöl

1. Umsögn USK til ÚUA_Kæra 101_2024_Grenimelur 25_07102024_undirritað
2. Grenimelur 25_04apríl2025_Rökstuðningur byggingarfulltrúa USK25020131
3. GRENIMELUR_25__AÐALUPPDRAÁTTUR_FEB_2025__YF_athugsemdir byggingarfulltrúa



Árið 2025, föstudaginn 4. júlí, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 67/2025, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. apríl 2025 um að synja umsókn um leyfi til að fá samþykkt íbúð í kjallara hússins að Grenimel 25 í Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 24. apríl 2025, er barst nefndinni 28. s.m., kæra eigendur matshluta 0001 í kjallara hússins að Grenimel 25 synjun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. apríl s.á. um að breyta skráningu ósamþykkrar íbúðar í kjallara hússins í samþykkt íbúð. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að lagt verði fyrir byggingarfulltrúa að taka málið til afgreiðslu að nýju.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 13. maí 2025.

Málavextir: Grenimelur 25 í Reykjavík er parhús, sambyggt húsi númer 23 við sömu götu. Var húsið reist árið 1945 og samkvæmt skráningu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eru í því tvær samþykktar íbúðir, merktar 0101, fnr. 202-7176 og 0201, fnr. 202-7177 og ein ósamþykkt íbúð í kjallara, merkt 0001, fnr. 202-7175, í samræmi við eignaskiptasamning frá árinu 2004.

Árið 2021 festu kærendur kaup á hinni ósamþykktu íbúð og 5. maí 2024 sóttu þeir um byggingarleyfi til að breyta skráningu íbúðarinnar í samþykkt. Var því synjað á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 10. september s.á., með vísan til þess að það samræmdist ekki ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Sætti ákvörðunin kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sem með úrskurði uppkveðnum 5. nóvember 2024 í máli nr. 101/2024, hafnaði kröfu um ógildingu hennar. Taldi nefndin að byggingarfulltrúa hefði verið rétt að synja umsókninni, en kærendur hefðu ekki að öllu leyti brugðist við þeim athugasemdum sem gerðar höfðu verið af hans hálfu við meðferð umsóknarinnar. Meðal þess sem út af hefði staðið væru ákvæði byggingarreglugerðarinnar um lofthæð og skilyrði vegna íbúða á jarðhæð og í kjallara sem og flóttaleiðir og brunavarnir, sem hefði þurft að fjalla um í greinargerð hönnuðar.

Hinn 12. febrúar 2025 sóttu kærendur að nýju um leyfi byggingarfulltrúa til að breyta skráningu íbúðarinnar og fylgdi erindinu m.a. greinargerð hönnuðar, dags. 11. febrúar s.á. Synjaði byggingarfulltrúi umsókn kærenda á afgreiðslufundi 4. mars s.á., en afturkallaði þá ákvörðun á afgreiðslufundi 1. apríl 2025 með vísan til þess að rökstudd afstaða hans til greinargerðar hönnuðar hefði ekki legið fyrir við afgreiðslu málsins. Umsóknin var tekin fyrir að nýju á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. s.m. þar sem henni var synjað og var um rökstuðning vísað til afstöðu hans við greinargerð hönnuðar.

Málsrök kæranda: Kærendur benda á að á teikningum af eigninni sem samþykktar hafi verið árið 1944 sjáist kjallarárými með salerni og handlaug, en ekkert eldhús. Sé rýmið aflokað frá annarri sameign og sannarlega ein heild. Hafi eignin verið skráð í fasteignaskrá sem íbúðarrými á sér fasteignanúmeri og gengið kaupum og sölum í mörg ár.

Umrædd íbúð uppfylli ekki skilyrði gr. 6.7.4. í núgildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem gerð sé krafa um að ein hlið íbúðar í kjallara sé óniðurgráfin og snúi til suðurs, suðvesturs og vesturs. Stofa íbúðarinnar snúi til suðurs, en sé niðurgráfin. Ekki sé mögulegt að grafa frá hlið hússins vegna aðkomu inn í sameiginlegan garð og vegna samliggjandi garðs við Grenimel 23. Skemmi það einnig stíl hússins ef grafið sé frá einni hlið á parhúsi en ekki báðum. Þá er því haldið fram að misskilnings gæti hjá Reykjavíkurborg varðandi túlkun greinarinnar um að stakt íbúðarherbergi geti verið niðurgrafið að ákveðnum skilyrðum uppfylltum og ef gluggahlið sé ekki nær akbraut en 3 m. Þetta eigi ekki við um íbúð, en að auki snúi íbúðin ekki að götu.

Skýrt sé tekið fram í gr. 6.1.5. í byggingarreglugerð að hús sem byggð hafi verið í tíð eldri reglugerðar og sem geti ekki uppfyllt öll ákvæði núgildandi reglugerðar falli ekki undir ákvæði nýju reglugerðarinnar. Geti leyfisveitandi heimilað að vikið sé frá einstökum ákvæðum þessa hluta reglugerðarinnar. Þá séu mörg dæmi um að Reykjavíkurborg hafi fyrir árið 2012 samþykkt sambærilegar umsóknir í húsum sem reist hafi verið á svipuðum tíma og téð íbúð. Eigi breyting á byggingarreglugerð árið 2012 að hamla samþykkt sé um eignaupptöku að ræða.

Ef ekki sé unnt að víkja frá ákvæðum byggingarreglugerðar um aðgengi og algilda hönnun sökum aldurs mannvirkis þýði það að fjöldamörg hús geti aldrei uppfyllt kröfu um algilda hönnun. Sé litið til þéttingarstefnu Reykjavíkurborgar þar sem tilgreint sé í hverfaskipulagi að fjölga megi íbúðum orki þetta tvímælis. Einnig sé bent á að sama dag og erindi kæranda hafi verið synjað hafi verið samþykkt að fjölga íbúðum á Laugavegi 80 og gerð undanþága á algildri hönnun vegna aldurs hússins. Ógerlegt sé að hafa kjallaraíbúðina með aðgengi fyrir alla þar sem setja þyrfti langan ramp í stað útitrappa og sá rampur kæmist ekki fyrir framan við húsið.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgarinnar er gerð krafa um frávísun málsins, í heild eða að hluta. Þegar hafi verið úrskurðað um álitaefnið, en kæra í máli nr. 101/2024 hafi að hluta til verið byggð á sömu eða svipuðum sjónarmiðum. Hafi byggingarfulltrúi gert ítarlegar athugasemdir við umsókn kæranda frá 5. maí 2024. Aftur hafi verið gerðar athugasemdir í skráningartöflu við stiga, björgunarop og lofthæð, enda sé hvorki op né stigi skráð í töfluna. Samkvæmt samþykktum og gildandi aðaluppdráttum sé gert ráð fyrir vinnustofu og tveimur geymslum í kjallara, en ekki íbúð. Ekki hafi verið sótt um byggingarleyfi fyrir íbúð í kjallara fyrr en með umsókn kæranda í maí 2024.

Ekkert sé fram komið í kæru sem valdið geti ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar. Meginreglan sé að uppfylla þurfi ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 við breytingar á mannvirkjum sem byggðar séu í tíð eldri byggingarreglugerðar. Þurfi hönnuður að skila inn sérstakri og rökstuddri greinargerð svo unnt sé að taka til skoðunar frávík frá meginreglunni, þegar og ef svo eigi við. Hafi byggingarfulltrúi skilað skriflegum rökstuðningi við öllum liðum í greinargerð hönnuðar, dags. 11. febrúar 2025. Ekki hafi verið gerð athugasemd við frávík vegna lofthæðar, en önnur frávík og ástæður þeirra ekki teknar til greina.

Samkvæmt gr. 6.7.4. í byggingarreglugerð sé óheimilt að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar séu niðurgráfnir nema að uppfylltum öllum skilyrðum sem talin séu upp í liðum a–d ákvæðisins. Fram komi í svari byggingarfulltrúa við greinargerð hönnuðar að ekki sé hægt að samþykkja íbúð í kjallara ef ekki sé hægt að uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar

um íbúðarhúsnæði í kjallara. Yrði að hafa í huga að þótt hægt væri að grafa það mikið frá húsinu að unnt væri að koma til móts við umrætt ákvæði þá væri lóðin í óskiptri sameign allra og allar framkvæmdir á lóð háðar samþykki allra meðlóðarhafa með tilheyrandi hlutdeild í kostnaði og viðhaldi. Þá þyrfti eflaust einnig að grenndarkynna framkvæmdina.

Hvað algilda hönnun varði þá hafi úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála þegar tekið afstöðu til þess í úrskurði sínum í máli nr. 101/2024 að við breytingar á þegar byggðum mannvirkjum skuli taka mið af gildandi byggingarreglugerð nema annað sé tekið fram í einstökum ákvæðum hennar. Megi af úrskurðinum ráða að taka þurfi hvert tilvik til skoðunar með hliðsjón af þeim breytingum sem fyrirhugaðar séu og þá hvaða ákvæði reglugerðarinnar eigi við.

Ekki sé hægt að víkja frá 6. hluta byggingarreglugerðar um algilda hönnun í heild, en hægt sé að víkja frá stökum ákvæðum þar sem þess sé getið. Sé vikið frá sjónarmiðum um algilda hönnun skuli hönnuður skila sérstakri greinargerð um það frá hvaða ákvæðum óskað sé eftir fráviki, um ástæður þess að ekki sé unnt að uppfylla þau, og hvort hægt sé með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið reglugerðarinnar séu uppfyllt. Af framansögðu verði ráðið að frávik frá kröfunni um algilda hönnun sé undantekning sem túlka skuli þröngt. Taki byggingarfulltrúi afstöðu til framlagðrar greinargerðar með hliðsjón af ofangreindum meginreglum og markmiðum byggingarreglugerðarinnar. Við mat á vægi rökstuðnings vegi þyngst hvort og þá hvernig unnt sé að ná markmiðum um algilda hönnun með öðrum hætti en fram komi í 6. hluta byggingarreglugerðar. Þurfi veigamiklar ástæður, ítarlega rökstuddar, að liggja að baki því að vikið sé frá ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar. Aldur mannvirkis inn og sér réttlæti ekki frávik.

Í greinargerð hönnuðar hafi ekki verið tiltekið hvort og hvernig unnt væri að ná markmiðum reglugerðarinnar með öðrum hætti og hafi byggingarfulltrúi því ekki fallist á að víkja frá ákvæðum hennar um aðgengi og algilda hönnun. Þá hafi kröfur til heilnæmra bygginga og vistvænnar byggðar í þéttbýli aukist í íslensku lagaumhverfi og sjónarmið um gæði, öryggi og almannaheill verið ráðandi. Beri byggingarreglugerð nr. 112/2012 þess glöggvitni, enda hafi hún falið í sér umtalsverðar breytingar til batnaðar í þessum efnum, en jafnframt sé vísað til markmiðs reglugerðarinnar, sbr. 1. gr. hennar. Það að eldra byggt mannvirki geti aldrei uppfyllt skilyrði gildandi reglugerðar um algilda hönnun nægi ekki eitt og sér til þess að samþykkja íbúð í kjallara. Hafi ekki þótt tilefni til að vera með íbúð í kjallara þegar húsin hafi verið byggð og eigi það enn síður við í dag.

Sjónarmiðum kærenda um eignaupptöku og brot á jafnræðisreglu sé hafnað. Samanburður á öðrum eignum sem skráðar hafi verið fullgerðar og samþykktar fyrir gildistöku gildandi byggingarreglugerðar sé að jafnaði ekki tækur. Þær séu ekki fordæmisgefandi fyrir aðrar samþærilegar eignir sökum þess að taka verði mið af gildandi reglum og lögum þar sem gerðar séu ríkari kröfur en hafi verið í eldri reglugerð. Þá geti jafnræðisreglan ekki veitt réttindi sem séu í andstöðu við lög og gildandi reglugerðir.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. apríl 2025 að synja umsókn kærenda um leyfi til að breyta skráningu eignarhluta 0001 í húsinu að Grenimel 25 úr ósamþykktu íbúði í samþykktu. Eignarhlutinn er í húsi sem reist var árið 1945. Í núgildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 er ekki að finna almenn ákvæði um hvernig fara skuli með byggingarleyfisumsóknir sem varða breytingar á byggingum sem byggðar hafa verið fyrir gildistöku reglugerðarinnar, en tekin er afstaða til þess í einstökum ákvæðum hennar hvort þar greindar kröfur þurfi að uppfylla við breytingar á eldri mannvirkjum. Í gr. 6.1.6. byggingar-

reglugerðar, sem fjallar um framsetningu krafna, er tekið fram að meginreglur í 6. hluta reglugerðarinnar séu ófrávíkjanlegar en viðmiðunarreglur séu frávíkjanlegar ef sýnt sé fram á að aðgengi og öryggi sé tryggt með jafngildum hætti og ef meginregla viðkomandi ákvæðis væri uppfyllt. Verður þá að skila með hönnunargögnum greinargerð hönnuðar þar sem gerð er grein fyrir og rökstutt með hvaða hætti meginregla ákvæðisins er uppfyllt og aðgengi og öryggi tryggt. Séu önnur ákvæði umrædds hluta reglugerðarinnar ófrávíkjanleg nema annað sé sérstaklega tekið fram í viðkomandi ákvæði.

Samkvæmt 2. mgr. gr. 6.1.5. reglugerðarinnar skal við breytingu á mannvirki sem byggt er í gildistíð eldri byggingarreglugerða almennt byggt á sjónarmiðum algildrar hönnunar, sbr. þó 3. mgr. Þar kemur fram að leyfisveitandi geti heimilað að vikið sé frá einstökum ákvæðum þessa hluta reglugerðarinnar ef sérstökum erfiðleikum er bundið að uppfylla ákvæði þessa hluta hennar án þess að breyta að verulegu leyti megin gerð mannvirkis, burðarvirki, útliti, innra skipulagi eða öðrum sérkennum sem vert er að varðveita. Skal hönnuður þá skila sérstakri greinargerð um það hvaða ákvæðum er óskað eftir að víkja frá, um ástæður þess að ekki er unnt að uppfylla þau og hvort unnt sé með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið þessa hluta reglugerðarinnar séu uppfyllt.

Líkt og áður er rakið tók úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála fyrir í máli nr. 101/2024 lögmati sambærilegrar synjunar byggingarfulltrúa á umsókn kæranda um breytta skráningu eignar þeirra að Grenimel 25. Taldi nefndin að honum hefði verið rétt að synja umsókn kæranda, en þeir hefðu ekki brugðist við öllum athugasemdum sem komið hefðu fram af hans hálfu. Meðal þess sem út af hefði staðið og fjalla hefði þurft um í greinargerð hönnuðar væru ákvæði byggingarreglugerðar um lofthæð, íbúðir í kjallara og á jarðhæð sem og um flóttaleiðir og brunavarnir. Í kjölfarið sóttu kærendur að nýju um leyfi til að fá kjallaraíbúðina samþykkt og fylgdi með umsókninni greinargerð hönnuðar, dags. 11. febrúar 2025. Í henni er færður fram rökstuðningur fyrir því hvers vegna heimila eigi frávík frá gr. 6.1.2. um algilda hönnun, gr. 6.7.2. um lofthæð og birtuskilyrði og gr. 6.7.4. um íbúðir í kjallara og á jarðhæð. Jafnframt er tekið fram að í íbúðinni séu tvær flóttaleiðir í samræmi við meginmarkmið gr. 9.1.1., en björgunarop í stofu sé með hliðarhengdu opnanlegu fagi og nægilega stórt til þess að íbúar geti forðað sér.

Lágu svör byggingarfulltrúa við greinargerð hönnuðar fyrir við afgreiðslu málsins. Gerði hann engar athugasemdir við að lofthæð íbúðarinnar næði ekki því lágmarki sem gerður er áskilnaður um í gr. 6.7.2. í reglugerðinni. Þá verður ekki af gögnum ráðið að sérstaklega hafi verið tekið á rökstuðningi hönnuðar um flóttaleiðir, en fyrir lá sú afstaða Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins við meðferð fyrri umsóknar kæranda að flóttaleið um björgunarop teldist ekki fullgild flóttaleið og samræmdist ekki algildri hönnun. Hvað algilda hönnun varðaði féllst byggingarfulltrúi ekki á að víkja skyldi frá ákvæðum byggingarreglugerðar um aðgengi og algilda hönnun sökum aldurs mannvirkis. Þegar sótt væri um leyfi fyrir nýrri íbúð í kjallara þá þyrfti sú íbúð að uppfylla öll ákvæði þeirrar byggingarreglugerðar sem í gildi væri á þeim tíma. Varðandi íbúðir í kjallara var m.a. tekið fram að kjallari væri ekki hannaður sem íbúðarhúsnæði og að ef ekki væri hægt að uppfylla gildandi ákvæði reglugerðarinnar um íbúðarhúsnæði í kjallara þá væri ekki hægt að samþykkja þar íbúð. Eitt skilyrðanna væri að a.m.k. 25% af veggjum skyldu vera ofan frágengins yfirborðs lóðar, en aðrir veggir þó mest 0,5 m niðurgráfnir sem ekki væri um að ræða í þessu tilviki.

Samkvæmt 1. mgr. gr. 6.7.4. er óheimilt að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir hennar eru niðurgráfnir nema að uppfylltum öllum þeim skilyrðum sem tiltekin eru í liðum a–d. Þar kemur m.a. fram í a. lið að minnst ein hlið íbúðarrýmis skuli ekki vera niðurgráfin, þ.e.

frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar. Jafnframt er tekið fram í b. lið að óniðurgráfin hlið skuli snúa móti suðaustri, suðri, suðvestri eða vestri og þar skuli vera stofa íbúðarinnar. Þá kemur fram í 3. mgr. að allar kröfur til íbúða sem fram koma í reglugerðinni gildi um íbúðir sem falli undir 1. mgr., þ.m.t. eru kröfur um birtuskilyrði, loftræsingu og flóttaleiðir. Í kæru kemur fram að íbúðin uppfylli ekki skilyrði ákvæðisins, en stofa íbúðarinnar snúi til suðurs, en sé niðurgráfin. Ekki sé mögulegt að grafa frá hlið hússins m.a. vegna aðkomu í sameiginlegan garð og vegna áhrifa á útlit hússins, svo sem nánar var lýst í greinargerð hönnuðar. Í greinargerðinni kom einnig fram að ógerlegt væri að gera íbúðina með aðgengi fyrir alla. Ekki var þó tilgreint hvort unnt væri með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið þessa hluta reglugerðarinnar væru uppfyllt, sbr. 3. mgr. gr. 6.1.5., er heimilar leyfisveitanda að víkja frá einstökum ákvæðum reglugerðarinnar að nánar greindum skilyrðum uppfylltum. Að auki kemur fram í gildandi deiliskipulagi fyrir Mela, norðan Hagamels, staðgreinireit 1.540, sem tekur til umræddrar lóðar, að ekki sé heimilt að gera nýjar íbúðir í kjallara, en skv. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er meðal skilyrða fyrir útgáfu byggingarleyfis að mannvirkið og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu.

Að öllu framangreindu virtu var byggingarfulltrúa rétt að synja umsókn kæranda um breytingu á skráningu umræddrar íbúðar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. apríl 2025 um að synja umsókn um leyfi til að fá samþykktu íbúð í kjallara hússins að Grenimel 25 í Reykjavík.

Ómar Stefánsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)