



## Tilkynning um kæru nr\_ 87\_2024\_ stjórnvald\_

Búið til	13.8.2024 09:19:25
Höfundur	Anna María Arnardóttir
Móttekið dags.	13.8.2024 08:49:35
Tilheyrir	USK24080100 - Kæra 87/2024 - Tangabryggja 13-15

### Efni

Tilkynning um kæru nr\_ 87\_2024\_ stjórnvald\_

#### Upplýsingar

#### Vinnsla

Móttekið dags.	13.8.2024 08:49:35	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

#### Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	

### Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttakin 12. ágúst 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun um útgáfu





## Efni: Kæra útgáfu lokaúttektarvottorðs byggingarfulltrúa Reykjavíkur vegna Tangabryggju 13-15 sem gefið var út 18. júlí 2024.

**Ástæða kæru:** Tangabryggja 13-15 uppfyllir ekki 3.9.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar og skoðunarlista Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sbr. 3.5.1. gr. byggingarreglugerðar. Þrátt fyrir það hefur byggingarfulltrúinn í Reykjavík enn á ný gefið út vottorð um lokaúttekt fyrir fjölbýlið.

**Ferill málsins:** Lokaúttektarvottorð fjölbýlisins Tangabryggju 13-15 (hér eftir „T13-15“) var útgefið 21. júní 2019. Ákvörðun um útgáfu lokaúttektarvottorðs var kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála (hér eftir „ÚUA“) þann 1. júlí 2019 og var hún felld úr gildi með úrskurði þann 28. maí 2020. Nýtt lokaúttektarvottorð var gefið út 21. október 2020 án þess að úrbætur á atriðum er varða aðgengi, öryggi og hollustuhætti hafi verið framkvæmdar. Sú ákvörðun um útgáfu lokaúttektarvottorðs var einnig kærð til ÚUA þann 14. desember 2020 og var að lokum felld úr gildi með endurupptöku máls og úrskurði þann 4. maí 2022. Ný lokaúttekt fór fram 21. apríl 2023 og var staðfest með útgáfu lokaúttektarvottorðs dagsett 25. apríl 2023. Ákvörðunin var enn á ný kærð til ÚUA þann 16. maí 2023 og var felld úr gildi 22. desember 2023. Ný lokaúttekt fór fram 18. júlí 2024 og staðfest samdægurs með útgáfu lokaúttektarvottorðs. Kærendur voru upplýstir um ákvörðun samdægurs.

Að mati kæranda uppfyllir T13-15 enn ekki kröfur byggingarreglugerðar (hér eftir „brgl“) enda hafa takmarkaðar úrbætur verið gerðar eftir að þrjár lokaúttektir hafa verið felldar úr gildi. Þann 18. júní 2024, einum mánuði áður en hið kærða lokaúttektarvottorð var gefið út, var byggingarfulltrúanum í Reykjavík (hér eftir „byggingarfulltrúi“) send áskorun<sup>1</sup> um að meta frágang fjölbýlisins m.t.t. ákvæða brgl, fylgja skoðunarhandbók og skoðunarlistum við framkvæmd lokaúttektar og vakin sérstök athygli á atriðum er varða aðgengi, öryggi og hollustuhætti. Einnig var byggingarfulltrúi hvattur til að sinna frumskyldu sinni í samræmi við a-lið 1. mgr. 1.1.1. gr. brgl og 1. mgr. 16. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 (hér eftir „mvl“) um að tryggja faglegan undirbúning og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi og heilnæmi mannvirkja sé fullnægt.

<sup>1</sup> Fylgiskjal 7, Áskorun vegna fyrirhugaðrar lokaúttektar

## Hagsmunir kæranda:

Hagsmunir kæranda hafa verið margendurteknir í fyrri kærnum og eru ÚUA líklega vel kunnugir á þessu stigi. Þeir eru þó enn óbreyttir enda hefur leyfishafi bætt úr fáeinum minniháttar atriðum sem staðið hafa útaf. Stærri atriðum, sem ÚUA hefur þegar úrskurðað sem ófullnægjandi, hefur enn ekki verið bætt úr.

1. **Aðgengi:** Kærendur telja mikla hagsmuni fóligna í að aðgengi hreyfihamlaðra sé í samræmi við brgl. Í fjölbýlinu er brotið á ákvæðum um „Aðgengi fyrir alla“ sbr. 6.2.4. gr. brgl. á nokkra vegu:
  - a) Fjögur bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru þinglýst eign fjögurra íbúða og eru staðsett í bílgeymslu. Aðgengi frá þeim stæðum að íbúðum er um 5 eldvarnarhurðir sem ekki hafa sjálfvirkan opnunarbúnað og ekki á færi einstaklinga t.d. í hjólastól eða með skertan styrk að fara þar um skv. 6.4.2. gr. brgl. Um er að ræða einu færu umferðarleið frá bílastæðum í kjallara að íbúðum en aðkeyrslurampur að bílgeymslu er ekki hannaður fyrir hreyfihamlaða eins og hefur komið fram í fyrri kærnum.
  - b) Aðeins hefur einu stæði fyrir hreyfihamlaða verið bætt við á lóð fjölbýlisins eftir fyrri úrskurði ÚUA. Þannig hafa hreyfihamlaðir íbúar sem ekki eiga eitt þeirra fjögurra stæða sem eru í bílgeymslu aðeins eitt stæði til skiptanna. Þetta eina stæði á einnig að vera aðgengilegt gestum þeirra 63 íbúða sem í húsinu eru. Íbúar fjögurra íbúða í fjölbýlinu eru handhafar bílastæðamerkis fyrir hreyfihamlaða og hafa heimild til að leggja í slík stæði. Enginn þeirra var svo heppinn að hljóta eitt þeirra fjögurra stæða sem eru í bílgeymslunni, þau eru öll þinglýst eign eigenda sem ekki hafa slík merki, amk. sem stendur. Þessir fjórir íbúar þurfa því að deila þessu eina stæði sem er nú á lóð fjölbýlisins og vona að þeir geti lagt í stæðið áður en aðrir íbúar fá hreyfihamlaða gesti. Skv. töflu 6.01. í 6.2.4. gr. brgl. á fjölbýlið að lágmarki að hafa fjögur stæði fyrir hreyfihamlaða íbúa og gesti, frjálst er að hafa þau fleiri.
  - c) Flóttaleiðir í kjallara eru ekki allar færar hreyfihömluðum. Þannig eru tvær flóttaleiðir úr bílgeymslu. Önnur út um göngudyr að keyrslurampi við bílgeymslu. Þar skortir snúningsrými fyrir framan hurð þannig að einstaklingur í hjólastól hefur ekki tæk á að fara út um hurðina og loka henni á eftir sér. Hin er í enda bílgeymslu og skortir einnig fullnægjandi snúningsrými áður en við taka tröppur. Þannig er flótti hreyfihamlaðra úr bílgeymslu ómögulegur skv. merktum flóttaleiðum. Úr hjóla- og vagnageymslu í T13 eru 2 flóttaleiðir færar hreyfihömluðum, annars vegar yfir í hjólageymslu í T15 og hins vegar á lyftugang í T13. Í hjólageymslu T15 eru aðeins tvö björgunarop sem fara þarf upp neyðarstiga til að komast út um. Ekki eru neinar merktar flóttaleiðir um brunahurðir út úr hjólageymslunni í annað brunahólf. Af lyftugangi í kjallara í T15 er ein flóttaleið merkt og leiðir hún inn í stigahús. Þar opnast hurð í átt að stigahúsi og tekur því upp allt snúningsrými svo fara þarf upp í tröppur þegar opna eða loka á hurðinni. Það gefur því auga leið að sú flóttaleið er ekki fær hreyfihömluðum þar sem ekki er hægt að loka hurð á eftir til að aðskilja viðkomandi frá eldi eða reyk.



2. **Loftræsing:** Loftræsing er ábótavant. Á uppdráttum<sup>2</sup> kemur fram að öll gluggalaus/lokuð rými verði loftræst.
- a) Íbúar hafa ítrekað kvartað undan ófullnægjandi loftræsingum á baðherbergjum og í þvottahúsum. Óskað hefur verið eftir að óháður aðili sé fenginn til að mæla útsög á baði og þvottahúsi.
  - b) Útsög úr eldhúsum íbúða er ekki til staðar. Loft er dregið í gegn um íbúð úr eldhúsi að útsogi á baði og/eða þvottahúsi. Slíkt brýtur gegn 1-lið 1. mgr. 10.2.5. gr. brgl. Matarlykt leiðir jafnframt fram á gang í óloftræst rými með tilheyrandi ólykt. Skv. fyrri úrskurðum ÚUA, meðal annars í máli nr. 36/2023 er þetta fyrirkomulag ekki í samræmi við ákvæði brgl. og enn hefur byggingarfulltrúi ekki krafið leyfishafa um úrbætur um þetta margþrætta atriði.
  - c) Loftræsing á stigapalli (milligangi milli íbúða og stigahúss/lyftu) er ekki til staðar. Af því leiðir að ekki eru eðlileg umskipti lofts skv. 10.2.5. gr. brgl. Þarna er um að ræða gluggalaust óloftræst rými. Loft er þungt og matarlykt leiðir fram á gang vegna skorts á loftræsingum innan íbúða. Að auki leiðir skortur á loftræsingum á milligangi til þess að í vindasömu veðri myndast undirþrýstingur á ganginum sem sagnar hurðir íbúða fastar. Þannig getur það reynst t.d. hreyfihömluðum og börnum erfitt að ganga um inngangsdýr íbúða og jafnvel sett þá í hættu þegar dýr íbúða eru ekki nothæfar sem neyðarútgangur.
  - d) Loftun í svefnherbergjum er ábótavant og ekki er tryggt að magn fersklofts sem berst til svefnherbergis sé amk 7 l/s fyrir hvern einstakling á meðan herbergið er í notkun skv. 3-lið 1. mgr. 10.2.5. gr. brgl. Skv. úrskurðum ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020 og máli nr. 36/2023 er skýrt að ákvæði brgl. séu ekki uppfyllt hvað þetta varðar en þrátt fyrir það hefur byggingarfulltrúi ekki krafið leyfishafa um úrbætur áður en nýtt vottorð um lokaúttekt var gefið út.
3. **Sýnilegar rakaskemmdir:** Bílgeymsla er óeinangruð og í henni er útbreiddur leki um sprungur á öllum veggjum og í kverkum við holplötur. Borið hefur á myglu í innsta þriðjungi lofts og molnað hefur úr holplötum í lofti á nokkrum stöðum. Leyfishafi hefur þrifið myglu úr lofti tvívegis en þrátt fyrir það er loft enn á ný myglað. Takmarkaðar aðgerðir af hálfu leyfishafa hafa átt sér stað og bersýnilega má sjá sprungur í lofti ásamt því að múr heldur áfram að losna á öðrum stöðum<sup>3</sup>.
4. **Ytra byrði:** Skv. 6.3.1. gr. og 6.3.2. gr. brgl. á ytra byrði bygginga að standast það álag umhverfispáttá sem búast má við. Útidyr beggja stigaganga, bæði í anddyri og bakdyr, standast ekki veðurálag og við vatnsveður lekur mikið inn um þær. Leyfishafi hefur sett niðurfall í anddyri T13 þar sem meira hefur lekið inn til að takmarka tjón en ekki hefur verið bætt úr hönnunargalla á anddyrum. Ekki hefur verið deilt um hönnun hurðanna sjálfra eða þá staðla sem þær eru

<sup>2</sup> Uppdrættir sóttir á teikningavef Reykjavíkurborgar <http://teikningar.reykjavik.is/fotoweb/>

<sup>3</sup> Fylgiskjal 1, Samskipti vegna bílgeymslu

framleiddar eftir, hins vegar er augljóst að ekki hefur verið valin hönnun anddyris og hurða sem henta þeim veðuraðstæðum sem skapast geta<sup>4</sup>.

5. **Meindýr:** Skv. 10.1.1. gr. og 10.7.1. gr. brgl. eiga byggingar að vera þannig frágengnar að meindýr eiga ekki að komast inn í bygginguna, einstaka hluta hennar eða undir klæðningu. Músagangur á svölum íbúða hefur verið viðvarandi frá því að fyrstu íbúar fluttu inn árið 2019 og hefur leyfishafa ekki enn tekist að binda enda á hann. Árin 2019 – 2022 yfirfór leyfishafi klæðningu og lagfærði göt sem þar fundust. Í apríl 2023 varð enn á ný vart við mýs á svölum beggja stigahúsa í íbúðum frá fyrstu til sjöttu hæðar. Í júlí 2024 endurtók sagan sig og mýs hafa sést á svölum þriðju til sjöttu hæðar í T15. Viðkvæði leyfishafa er að hann hafi viðgert þá vankanta sem hann hafi fundið árið 2022 því sé fjölbýlið frágengið af hans hálfu<sup>5</sup>.
6. **Framkvæmd lokaúttektar:** Augljóst er að fjölbýlið T13-15 er ekki tekið út skv. ákvæðum skoðunarhandbókar og skoðunarlista sbr. 3.5.1. gr. brgl. og telja kærendur íbúa ekki fá þau lágmarksgæði sem hægt er að ætlast til í nýbyggingu. Þrátt fyrir að nú séu 5 ár frá því að fyrstu íbúar fluttu inn og fyrsta lokaúttekt var framkvæmd er byggingarfulltrúa skylt að endurtaka lokaúttektina að fullu þegar hún er felld úr gildi enda ekki hægt að byggja nýja lokaúttekt á lokaúttekt sem var gerð ómerk. Vottorð um lokaúttekt er felld úr gildi í heild en ekki hluti þess. Byggingarfulltrúi hefur ekki heimild til að velja hvaða hluta hennar hann framkvæmir í þeim tilgangi að líta framhjá margþrættum atriðum sem eru á skoðunarlista hans. Augljóst er af færðri lokaúttekt að hún var ekki framkvæmd í heild enda ekki tiltekið að neinn hafi verið viðstaddur hana eins og fyrri lokaúttektir. Aðeins að stuðst hafi verið við ljósmyndir frá byggingarstjóra af úrbótum sem voru gerðar, aðaluppdrætti og fyrri öryggis- og lokaúttektir<sup>6</sup>. Einnig kemur fram að notað hafi verið eyðublað EBB -104-1 sem er ekki sambærilegur skoðunarlista sem gefinn er út af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (hér eftir „HMS“). Slíkt er óheimilt skv. 1. mgr. 3.9.1. gr. brgl. enda er kveðið á um að lokaúttekt skuli fara fram í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar og skoðunarlista HMS. Er hér vísað á frekari samanburð eyðublaðs byggingarfulltrúa og skoðunarlista HMS í áskorun til byggingarfulltrúa í fylgiskjali<sup>7</sup>. Þegar að skylt er að framkvæma nýja lokaúttekt ber að skoða bygginguna þá í því ástandi sem hún er á þeim tíma. Litlar úrbætur hafa verið gerðar frá fyrstu umkvörtunum, aðeins þær úrbætur hafa verið endurmetnar af hálfu byggingarfulltrúa og fjölbýlið enn ekki ásættanlegt. Rétt er að taka fram að brgl. er ætlað að tryggja lágmarkskröfur sem gera á til bygginga á Íslandi. Hefði skoðunarhandbók og skoðunarlistum HMS verið fylgt við lokaúttektir á byggingunni hefði komið til úrbóta varðandi fyrrnefnd efnisatriði. Kærendur benda enn á ný á að ekki sé hægt að gefa út lokaúttektarvottorð þegar þættir varðandi aðgengi, hollustuhætti og öryggismál eru óuppfylltir skv. 3.9.4. gr. brgl. en þar kemur fram að: „*Sé mannvirki ekki fullgert við lokaúttekt, ef það uppfyllir ekki að öllu leyti ákvæði reglugerðar þessarar eða er ekki að öllu leyti í samræmi við samþykkt hönnunargögn getur leyfisveitandi gefið út vottorð um lokaúttektina með*

<sup>4</sup> Fylgiskjal 3, Samskipti vegna anddyra

<sup>5</sup> Fylgiskjal 2, Samskipti vegna meindýra

<sup>6</sup> Fylgiskjal 9, Vottorð um lokaúttekt T13-15, útgefið 18.júlí 2024

<sup>7</sup> Fylgiskjal 7, Áskorun vegna fyrirhugaðrar lokaúttektar



athugasemdom. Ekki mega þó vera ófullgerðir verkþættir sem varða öryggis- og hollustukröfur né verkþættir sem háðir eru áfangauttekt“.

Byggingarfulltrúi virðir einnig úrskurði ÚUA að vettugi þegar hann krefur leyfishafa ekki um úrbætur á húsnæðinu áður en vottorð um lokaúttekt er gefið út á ný. Eins og kom fram í úrskurði endurupptekins máls nr.134/2020: „*einvörðungu kemur til álita að gefa út vottorð um lokaúttekt án athugasemda ef mannvirki uppfyllir að öllu leyti kröfur byggingarreglugerðar, en sú staða var í ljósi framangreinds ekki til staðar við lokaúttekt Tangabryggju 13-15. Við mat á þýðingu fyrrgreindra annmarka verður og að hafa í huga að þeir varða aðgengi og öryggis- eða hollustukröfur, sbr. 4. og 5. mgr. nefndrar 36. gr. laga um mannvirki, en samkvæmt kafli 5.3. í viðauka II með byggingarreglugerð, sem fjallar um flokkun athugasemda vegna lokaúttekta og réttaráhrif, leiða slíkir annmarkar allajafna til synjunar úttektar og kröfu um endurtekningu úttektar. Eins og atvikum var háttað verður að telja að byggingarfulltrúa hafi ekki verið heimilt að gefa út hið kærða lokaúttektarvottorð“.*

Það er kaldhæðnislegt að í úrskurði ÚUA í máli nr. 63/2023 er vottorð um lokaúttekt fellt úr gildi á grundvelli álit HMS um að það sé ekki í samræmi við ákvæði brgl. að draga útsog eldhúsa um önnur rými sem og að lágmarksmagn fersklofts í svefnherbergjum sé ekki tryggt. Byggingarfulltrúi bendir sérstaklega á, með athugasemd, við útgáfu hins kærða vottorðs að hann heimili loftræsinguna með þeim hætti sem hún var felld úr gildi við síðasta úrskurð ÚUA. Þar fer hann gegn æðra stjórnvaldi með því að virða ekki álit HMS og úrskurð ÚUA.

Kærendur hafa jafnframt deilt við leyfishafa um atriði sem ekki eru í samræmi við hönnunargögn svo sem lokafrágang á gólfi í kjallara, lokun á sorpgeymslu og lýsingu á gönguleið að bílastæðum. Þau atriði koma ekki í veg fyrir útgáfu vottorðs um lokaúttekt þar sem þær athugasemdir við lokaúttekt væru ekki í flokki 3 skv. skoðunarlista HMS en eru engu að síður vanefndir af hálfu leyfishafa og myndu leiða til athugasemda í flokki 2 skv. skoðunarlista HMS. Leyfishafi fírrar sig allri ábyrgð vegna þessa máls, telur sig ekki vera beinn aðili málsins og byggingunni hafi verið skilað með lögmætum hætti og vottorð um lokaúttekt staðfesti það. Leyfishafi telur sig einnig geta metið þörf fyrir úrbætur<sup>8</sup>. Bent skal á að í 1. mgr. 2.7.1. gr. brgl. kemur fram að eigandi ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum mvl. og brgl. Leyfishafi ber því ábyrgð á að ljúka byggingunni skv. ákvæðum brgl. óháð því hvað leyfisveitanda eða eftirlitsaðilum hefur yfirsétt hingað til.

## Rökstuðningur:

1. **Aðgengi:** Skv. e-lið, 1.1.1. gr. brgl. er markmið byggingarreglugerðarinnar að tryggja aðgengi fyrir alla. Skv. 2. mgr. 1.2.1. gr. brgl. er aðgengi fyrir alla skilgreint sem svo: „*að fólki sé ekki mismunað um aðgengi eða almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum. Sjónarmið algildrar hönnunar skal vera*

<sup>8</sup> Fylgiskjal 15, Afstaða leyfishafa



haft að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra og þá skuli hjálpartæki fyrir fatlaða ekki vera útilokað sé þeirra þörf.“

- a) Skv. b-lið 5. mgr. 6.4.2. gr. brgl. skal gert ráð fyrir „sjálfvirkum opnunarbúnaði fyrir inngangsdyr í aðalumferðarleiðum“. Slíkan búnað er ekki að finna á þeim 5 hurðum sem marka aðalumferðarleið og einu færui leiðina frá bílgeymslu að lyftum í T15. Þau fjögur af fimm stæðum hreyfihamlaðra í fjölbýlinu sem staðsett er í bílgeymslu tilheyra íbúðum í T15. Skv. 3. mgr. 6.2.4. gr. brgl. gildir að hindrunarlaus leið skuli vera frá bílastæðum hreyfihamlaðra að aðalinngangi byggingar. Til að komast að aðalinngangi þarf að fara um aðalumferðarleið í kjallara í lyftu upp á fyrstu hæð. Í 3. og 4. mgr. 6.4.3. gr. brgl. segir að „*dyr í byggingum skulu þannig frágengnar að allir, þar með talið fólk í hjólastól, geti opnað þær án erfiðleika. Miða skal við að áttak við að opna hurð sé mest 25N á handfangi og mesti þrýstingur og tog ekki yfir 40N*“. Byggingarfulltrúi tekur skýrslu leyfishafa á átaksmælingum hurða í kjallara gilda og óskar ekki eftir óháðri mælingu þrátt fyrir endurteknar kvartanir kæranda á fyrri stigum. Kærendur óska eindregið eftir því að álit Öryrkjabandalags Íslands (ÖBÍ) sem lagt var til í enduruppteknu máli nr. 134/2020<sup>9</sup> sé haft til hliðsjónar og óháður aðili fenginn til að átaksmæla hurðirnar í stað þess að taka mælingar leyfishafa gildar. Mælingar kæranda á öllum hurðum í kjallara eru ekki samræmi við mælingar sem tilgreindar eru í skoðunarskýrslu og mæla kærendur þær umtalsvert þyngrir. Til að uppfylla 6. gr. reglugerðar nr. 723/2017 þurfa brunahurðir að hafa nægjanlegan þunga til að tryggja að hurð lokist og þétti þegar hún fellur að. Eðlilega fylgir því að erfitt er að uppfylla bæði ákvæði um að hurð sé nægjanlega létt fyrir alla að opna en jafnframt nógu þung til að lokast tryggilega. Einnig bendum við á álit HMS<sup>10</sup> þar sem staðfest er að túlkun þeirra er á þá leið að „*að aðalumferðarleið sé allar leiðir í sameign, frá bílastæði, inn/út um aðalinngang, inn á og eftir gangi, að íbúðum, að geymslum, m.a. bílageymslum, og inn/út um aðra innganga*“. Í gögnum máls nr. 63/2023 leggur byggingarfulltrúi fram mælingar á hurðapumpum fyrrgreindra hurða sem gerðar voru 18. apríl 2023. Þær mælingar eru ekki neinu samræmi við þær mælingar sem gerðar eru eftir þann dag þar sem áttak við opnun hurðanna mælist mun hærra af stjórn húsfélagsins. Einnig er engin staðfesting til staðar frábyggingarfulltrúa eða leyfisveitanda á að hurðirnar uppfylli skilyrði brgl. um brunavarnir en þrátt fyrir það er niðurstaða ÚUA að hann hafi „*uppfyllt rannsóknarskyldu sína við mat á því hvort skilyrði byggingarreglugerðar um brunavarnir*“ væru uppfylltar. Rétt er að hann hafi mögulega uppfyllt rannsóknarskyldu sína til að kanna hvort hurðirnar uppfylltu ákvæði 3. og 4. mgr. 6.4.3. gr. brgl. sem fjalla um áttak við opnun hurða. Kærendur benda enn á ný á að ómögulegt er að stilla áttak hurða þannig að áttak við að opna hurð sé mest 25N á handfangi og mesti þrýstingur og tog mest 40N sé ætlunin að láta hurðirnar uppfylla ákvæði 6. gr. reglugerðar nr. 723/2017 um eldvarnir og eldvarnareftirlit og 6.4.7. gr. brgl. samhliða. Til að hægt sé að uppfylla bæði ákvæðin samtímis er ein lausnin að setja sjálfvirkan opnunarbúnað á fyrrgreindar hurðir. Segullæsingar á hurðirnar myndu væntanlega ekki leysa vandann þar sem hurðirnar þyrftu að vera nógu þungar til að falla aftur og lokast, t.d.

<sup>9</sup> Fylgiskjal 4, Álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr. 134/2020

<sup>10</sup> Fylgiskjal 5, Álit HMS á aðalumferðarleiðum

ef brunaviðvörðunarkerfi fer í gang. Þá væri þvingd hurðanna líklega meiri en ákvæði 3. og 4. mgr. 6.4.3. gr. brgl. kveða á um og erfitt fyrir hreyfihamlaða að nýta sér þá neyðarútganga.

- b) Skv. 6.2.4. gr. brgl. skulu að lágmarki vera fjögur bílastæði fyrir hreyfihamlaða við íbúðarhús með 63 íbúðum líkt og T13-15. Alls eru fimm stæði til staðar en fjögur þeirra eru staðsett í læstri bílgeymslu hússins. „*Heimilt er að hafa bílastæði fyrir hreyfihamlaða í bílageymslu sé það tryggt að gestkomandi hreyfihamlaðir hafi ávallt aðgang að hluta stæðanna þar*“ sbr. 12. gr. reglugerðar nr. 1173/2012. Þessum ákvæðum er ekki fylgt þar sem um læsta bílgeymslu er að ræða og stæðin fjögur þinglýst eign ákveðinna íbúða sem ófatlaðir einstaklingar eiga. Augljóst er á svörum hönnuðar fjölbýlisins<sup>11</sup> að hann hefur ekki þekkingu á ákvæði brgl um aðgengi fyrir alla. Skv. 1. mgr. 87. gr. umferðarlaga nr. 77/2019. „*er eingöngu handhöfum stæðiskorts fyrir hreyfihamlaða heimilt að leggja ökutæki í bifreiðarstæði sem ætlað er fyrir fatlaða og auðkennt með þar til gerðu umferðarmerki eða þar sem á annan hátt sannanlega gefið til kynna að um stæði fyrir ökutæki hreyfihamlaðs einstaklings sé að ræða*“. Stæðin fjögur í læstri bílgeymslu eru öll eign ófatlaðra íbúa sem ekki eru handhafar stæðiskorts fyrir hreyfihamlaða. Engar kvaðir voru settar í þinglýstan kaupsamning þessara íbúða. Fjórir íbúar í fjölbýlinu eru handhafar slíkra stæðiskorta en hafa ekki aðgengi að bílastæði fyrir hreyfihamlaða í bílgeymslu. Eina stæðið sem stendur þeim til boða, kjósi þeir að nýta heimild sína til að leggja í slíkt stæði, er eitt stæði utanhúss. Það gefur auga leið að eitt stæði fullnægir ekki fjölda stæða fyrir hreyfihamlaða þegar að amk fjórir íbúar og aðrir gestkomandi þurfa að samnýta það. Í úrskurði ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020 skiluðu tveir nefndarmeðlimir séráliti. Þar segir að þeir telji „*að skilyrði 9. mgr. gr. 6.2.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 hafi verið fullnægt, enda er orðalag ákvæðisins ekki það skýrt að mögulegt sé að draga þá ályktun að gestkomandi verði að hafa aðgang að hluta bílastæða fyrir hreyfihamlaða í sameiginlegri bílgeymslu. Lítum við þá til þess að gestkomandi hafa aðgang að hluta bílastæða fyrir hreyfihamlaða, þ.e. því bílastæði sem er á lóð Tangabryggju 13-15*“. Því skal hér sérstaklega bent á að stæði merkt hreyfihömluðum í bílgeymslu nýtast aðeins þinglýstum eigendum þeirra og engum öðrum, hvorki hreyfihömlum íbúum fjölbýlisins né gestum þess. Gestkomandi hafa því aðgang að einu stæði á lóð T13-15 líkt og íbúar. Tafla 6.01. segir til um lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaðra við íbúðarhús, önnur en sérbýlishús. Þannig hefðu stæðin mátt vera fleiri en fjögur en þau fjögur stæði sem eiga að vera að lágmarki hefðu gefið þeim handhöfum stæðiskorts sem búa í húsinu kleift að leggja við heimili sitt. Vísað er til álits ÖBÍ í enduruppteknu máli nr. 134/2020 til frekari umfjöllunar<sup>12</sup>. Reykjavíkurborg lýsti því yfir í svörum þegar mál nr. 63/2023 var til umfjöllunar hjá ÚUA að ekki sé pláss á borgarlandi til að fjölga bílastæðum fyrir hreyfihamlaða við fjölbýlið<sup>13</sup>. Ekki barst þó neinn rökstuðningur með vísan til uppdrátta eða skipulagsgagna að hvaða leyti plássleysi myndi hamla slíku. Ef loftmynd af Tangabryggju er borin saman við gildandi

<sup>11</sup> Fylgiskjal 6, Svör hönnuðar vegna aðgengis hreyfihamlaðra

<sup>12</sup> Fylgiskjal 4, Álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr.134/2020

<sup>13</sup> Fylgiskjal 10, Svar stjórnvalds í máli nr. 63/2023



deiliskipulag<sup>14</sup> er bílum nú lagt þar sem ekki eru merkt bílastæði heldur gert ráð fyrir m.a. olíuafgreiðslubryggju. Rétt er að geta þess til glöggvunar, að á aðaluppdráttum er T13-15 merkt 24-26 og Tangabryggja 18 merkt 18-22. Það er því töluvert svæði sem nú nýtist sem bílastæði sem mögulega gætu hentað sem varanleg bílastæði fyrir hreyfihamlaða hefði Reykjavíkurborg hug á að gera leyfishafa að uppfylla þetta ákvæði brgl. Svör frá svæðisstjóra Reykjavíkurborgar hafa verið á þá leið að enn sé unnið að hönnun lokafrágangs við Tangabryggju<sup>15</sup> og Reykjavíkurborg því í lófa lagið að bæta við þeim bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem skortir. Það má líka velta fyrir sér heilnæmi þess að hafa olíuafgreiðslubryggju við hlið íbúðarhúsnæðis. Skv. uppdráttum yrði olíuafgreiðsla við hlið eldhús- og svefnherbergisglugga Tangabryggju 18. Einnig myndi það óhjákvæmilega leiða til umferð olíuflutningabíla inn botnlangagötu. Kærendur fá ekki séð að hægt sé að bera fyrir sig ómöguleika í að bæta við bílastæðum þegar eftir á ljúka við frágang svæðisins og endurskoðun deiliskipulags sé í vinnslu. Reykjavíkurborg hefur nú verið upplýst sl. 5 ár um að fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða við T13-15 sé álitamál og því gæti það verið forgangsmál þegar kemur að breytingu á skipulagi svæðisins. Þess ber að geta að Reykjavíkurborg, byggingarfulltrúi og ÚUA **hafa ekki heimild** skv. brgl. eða mvl. til að veita undanþágur frá kröfum brgl.

- c) Skv. 1. mgr. 9.5.3. gr. brgl. „*skulu allar íbúðir og notkunareiningar hafa a.m.k. tvær flóttaleiðir sem eru óháðar hvor annarri, til öruggs staðar undir beru lofti á jörðu niðri en með þeim takmörkunum sem 9.5.4. gr. veitir. Með óháðri flóttaleið er átt við tvær eða fleiri flóttaleiðir sem eru þannig aðskildar að eldur og reykur geti ekki teppt þær báðar/allar*“. Skv. 9.5.4. gr. brgl. „*er heimilt að ein flóttaleið sé frá íbúð eða notkunareiningu þegar slíkt hefur ekki í för með sér sérstaka hættu og um er að ræða lítið rými sem ætlað er fyrir takmarkaðan fjölda fólks. Flóttaleiðin skal liggja beint út á öruggan stað og undir beru lofti á jörðu niðri eða að gangi sem er sjálfstætt brunahólf og liggur í gagnstæðar áttir að tveimur útgöngum*“. Það að ekki séu fullnægjandi flóttaleiðir fyrir íbúa og gesti sem nota hjólastól ógnar öryggi þeirra ef hættuástand skapast t.d. við eldsvoða. Skortur á snúningsrými á báðum merktu flóttaleiðum bílgeymslu sem hefur fjögur bílastæði fyrir hreyfihamlaða er ámælisvert og er augljóst merki um þau mistök sem átt hafa sér stað við hönnun og byggingu fjölbýlisins. ÚUA kemst að þeirri niðurstöðu í úrskurði máls nr. 63/2023 að skortur á snúningsrými geri hjólastólanotendum ekki ókleift að nýta neyðarútganga úr bílgeymslu. Það er með öllu óskiljanlegt að það sé niðurstaða ÚUA þegar forsenda þess að flýja eld og reyk er einmitt sú að hægt sé að loka brunahurð á eftir sér. Slíkt er ómögulegt í hjólastól ef ekki er snúningsrými fyrir stólinn fyrir framan hurð og fer því gegn ákvæði 9.5.1. gr. brgl. Ákvæði reglugerðar er sett gagnert til að koma í veg fyrir að slík hönnunarmistök eigi sér stað og gera notendum hjólastóla kleift að eiga möguleika á að flýja úr bruna á eigin spýtur. Úr hjóla- og vagnageymslu í T13 eru 2 flóttaleiðir færar hreyfihömluðum, annars vegar yfir í hjólageymslu í T15 og hins vegar á lyftugang í T13 þar sem viðkomandi getur beðið björgunar. Í hjólageymslu T15 eru aðeins tvö björgunarop sem fara þarf upp

<sup>14</sup> Fylgiskjal 13, Loftmynd og deiliskipulag Tangabryggju

<sup>15</sup> Fylgiskjal 16, Tölvupóstsamskipti við svæðisstjóra



neyðarstiga til að komast út um. Ekki eru neinar merktar flóttaleiðir um brunahurðir út úr hjólageymslunni í annað brunahólf. Af lyftugangi í kjallara í T15 er ein flóttaleið merkt og leiðir hún inn í stigahús. Þar opnast hurð í átt að stigahúsi og tekur því upp allt snúningsrými svo fara þarf upp í tröppur þegar opna eða loka á hurðinni. Það gefur því auga leið að sú flóttaleið er ekki fær hreyfihömluðum þar sem ekki er hægt að loka hurð á eftir til að aðskilja viðkomandi frá eldi eða reyk. Í öryggisúttekt sem framkvæmd var 25. febrúar 2019 gerir úttektarfulltrúi SHS athugasemd við flóttaleiðir í hjólageymslu í T15 og merkir þær sem ógreiðfærar/flóknar. Byggingarstjóri svarar því með, að því er virðist, mynd af björgunaropi<sup>16</sup>. Þar er látið við sitja.

Í leiðbeiningum með 9.5.2. gr. brgl. kemur fram í g-lið í 2. kafla að fullnægjandi flóttaleið eigi að uppfylla þau skilyrði sem sett eru í 6.4. kafla brgl. ÚUA tilgreinir einnig í sama úrskurði að fækka megi flóttaleiðum úr tveimur í eina að fenginni jákvæðri umsögn slökkviliðs. Flóttaleiðir í T13-15 standist því ákvæði 6.5.3. gr. brgl. Slík umsögn hefur hvorki komið fram í gögnum málsins né athugasemdum byggingarfulltrúa eða leyfishafa. Kærendur telja mikilvægt að ÚUA fái álit sérfróðra á tilhögun flóttaleiða í fjölbýlinu enda ólíklegt að slík sérfræðipækking á brunahönnun sé til staðar innan nefndarinnar að teknu tilliti til niðurstöður úrskurðar í máli nr. 63/2023.

2. **Loftræsing:** Samkvæmt 10.2.5. gr. brgl. gilda „eftirfarandi meginreglur um loftræsingu íbúða og tengdra rýma: 1. Öll rými íbúða og íbúðarhúsa skulu loftræst. Heimilt er að beita náttúrulegri loftræsingu, vélrænni loftræsingu eða blöndu af hvoru tveggja. Loftræsing skal henta viðkomandi rými þannig að magn fersklofts sé fullnægjandi til að komið sé í veg fyrir lyktarmengun og rakamettun innilofts. Útsog skal vera úr eldhúsi “ og jafnframt: „Útsog frá eldhúsi má ekki draga gegnum önnur rými hússins“. Slíkt útsog er ekki til staðar í eldhúsum íbúða í T13-15. Skv. 10.2.5. gr. brgl. eru „íverurými loftræst þannig að magn fersklofts sem berst til rýmis sé minnst 0,3 l/s á m<sup>2</sup> gólfplatá á meðan rýmið er í notkun og minnst 0,2 l/s á m<sup>2</sup> gólfplatá meðan rýmið er ekki í notkun...“. „Meta skal þörf fyrir loftræsingu í öðrum rýmum, s.s. sameiginlegum göngum, gufuböðum o.þ.h. Eftirfarandi viðmiðunarreglur gilda um ákvörðun loftmagns í íbúðum og tengdum rýmum: 1. Tryggja skal að eftirfarandi loftskipti í íbúðarhúsum séu möguleg að lágmarki, óháð gerð loftræsingar: a. Útsog úr eldhúsi íbúðar: 30 l/s, b. Útsog úr baðherbergi íbúðar: 15 l/s,... e. Útsog frá þvottaherbergi einnar íbúðar: 20 l/s...g. Stigahús: 17 l/s. h.“ Útsog skortir í eldhús og á stigapöllum og fylgir því að ýmiskonar lykt berst úr íbúðum og fyllir stigapalla. Loftræsing í stigahúsum, sem aðskilin eru frá stigapöllum með eldvarnarhurðum, var sett upp eftir að fyrri lokaúttektarvottorð var fellt úr gildi. Önnur loftræsing var ekki lagfærð. Kærendur hafa ekki fengið staðfestingu á að afköst þeirrar loftræsingar sem bætt var við uppfylli ákvæði brgl. Um loftræsingu T13-15 hefur verið deilt í fyrri kærnum til ÚUA og vísun við til álits HMS og Mannvit<sup>17</sup> í úrskurði ÚUA endurupptekins máls nr. 134/2020 og í úrskurð ÚUA í máli nr. 36/2023 varðandi þá loftræsingu sem áður hefur verið úrskurðað að fjölbýlið skortir.

<sup>16</sup> Fylgiskjal 17, Gögn SHS vegna öryggis- og lokaútteka 2019

<sup>17</sup> Fylgiskjal 8, Álit HMS og Mannvit vegna endurupptekins máls nr.134/2020

- a) Loftræsing á baðherbergjum og þvottahúsum íbúða virðist ekki fullnægjandi. Þannig hafa íbúar ítrekað kvartað undan ófullnægjandi loftræsingum íbúða. Fagaðilar sem unnið hafa við loftræstibúnað í kjallara hússins hafa gert óformlegar mælingar á baðherbergjum og þvottahúsum íbúða og hafa þær mælingar sýnt mun minni loftskipti en reglugerð kveður á um<sup>18</sup>. Kærendur hafa óskað eindregið eftir að óháður mælingaraðili verði fenginn til að meta gæði þeirrar loftræsingar sem er til staðar á baðherbergjum og þvottahúsum. Þrátt fyrir það hefur byggingarfulltrúi ekki tekið afstöðu til afkasta loftræsingar á baði og þvottahúsum í hinu kærða vottorði.
- b) Í úrskurði ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020 var skýrt tekið fram að útsog úr eldhúsi væri dregið í gegn um önnur rými íbúða og slíkt væri óheimilt. Í úrskurði ÚUA í máli nr. 63/2023 héldu bæði leyfishafi og Reykjavíkurborg því fram að niðurstaða fyrri úrskurðar væri í raun röng og að breyting á texta byggingarlýsingar varðandi loftræsingum eldhúsa væri fullnægjandi til að uppfylla skilyrði brgl. Taldi ÚUA að breyting á texta hefði ekki áhrif á loftræsingum fjölbýlisins, eins og rökrétt er, og taldi enn að fyrirkomulag loftræsingar uppfyllti ekki ákvæði brgl. Þrátt fyrir fyrri úrskurð tilgreindir byggingarfulltrúi í niðurlagi hins kærða vottorðs að „Í uppfærðum texta byggingarlýsingar á samþykktum aðaluppdráttum erindis BN061380 kemur fram að loftræsing íbúða skuli vera blanda af náttúrulegri og vélrænni loftræsingum. Þann 29. apríl 2016 tók í gildi reglugerð nr. 360/2016 þar sem gerðar eru breytingar á gr. 10.2.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Í gr. 22 í reglugerð nr. 360/2016 um loftræsingum íbúða og tengdra rýma kemur fram að útsog skuli vera úr eldhúsi og að ekki megi draga loft í gegnum önnur rými hússins. Í greinargerð loftræsihönnuðar hússins sem dagsett er 24. júní 2020 kemur fram að útfærsla loftræsingar í eldhúsum uppfylli kröfur gr. 22 og sé útfærslan ekki frábrugðin loftræsingum í öðrum sambærilegum íbúðarhúsum sem hönnuð voru og byggð á svipuðum tíma og standist kröfur byggingarreglugerðar um hollustu. Bent skal á að í húsinu er ekki um lokuð eldhúsrými að ræða heldur eru eldhúsin opin og ekki sérstaklega afmörkuð í alrýmum. Kolafilter er í viftu yfir eldavél sem tekur matarlykt og fitu og filterað loft í alrými er dregið út um loftútsog á baðherbergi. Ferskloft er dregið inn um opnanleg fög í gluggum og um ferskloftsventla í útveggjum en þeir eru með filter og hljóðgildru“.

Hefur því engu verið breytt hvað varðar loftræsingum í eldhúsum, byggingarfulltrúa vísar enn til texta í byggingarlýsingu hvað loftræsingum varðar. Það að byggingarfulltrúi tilgreini að um opin eldhúsrými sé að ræða og því sé ekki þörf á að ákvæðum brgl. um loftræsingum eldhúsa sé fylgt er fráleitt. Þegar rými eru sameinuð í alrými, s.s. eldhús og stofa, er augljóst að þörf er á að uppfylla ítarlegri kröfur reglugerðarinnar. Það má ætla að byggingarfulltrúa sé fullljóst, þrátt fyrir að setja fram þá staðhæfingu, að háfar/vifta yfir eldavél geti ekki hreinsað loft þannig að það sé hæft til að draga í gegn um önnur rými. Jafnframt að loftun um opnanleg fög er háð veðráttu og því ekki hægt að tryggja staðbundið ferskloft um þau við íslenskar veðuraðstæður. Byggingarfulltrúa var sérstaklega bent á þessi atriði í

<sup>18</sup> Fylgiskjal 12, Samskipti vegna loftræsingar



títtnefndri áskorun í júní sl.<sup>19</sup>. Með þessari athugasemd sinni á hinu kærða vottorði fer byggingarfulltrúi gegn niðurstöðu ÚUA. Rétt er að geta þess að ÚUA er stjórnvald æðra byggingarfulltrúa og Reykjavíkurborg og hefur byggingarfulltrúi ekki heimild til að fara gegn álitni úrskurðarnefndarinnar.

- c) Loftræsing á stigapalli (milligangi milli íbúða og stigahúss/lyftu) er ekki til staðar. Í greinargerð loftræstihönnuðar, dags 24. júní 2020<sup>20</sup>, sem lagt var fram sem fylgiskjal við greinargerð leyfishafa í máli nr. 63/2023 kemur fram að: „það er gengið úr lyftum inn á stigaganga á hæðum en þeir eru lokaðir að stigahúsi með eldvarnarhurðum. Á lyftustokknum eru stórar lofttúður upp úr þaki sem draga loft frá stigagöngum og við nokkuð stöðugan umgang um stigaganga bæði um lyftur og stigahús eru eðlileg loftskipti tryggð“. Jafnframt er þar vísað í ákvæði 10.2.5. gr. brgl. um að „meta skal þörf fyrir loftræsingu í öðrum rýmum s.s. sameiginlegum göngum...“. Þarna vísar loftræstihönnuður til seinni hluta 3.-liðs 1. mgr. 10.2.5. gr en ef 1.-liður 1. mgr. sama ákvæðis er skoðaður kemur fram að „öll rými íbúða og íbúðarhúsa skuli loftræsa“. Um er að ræða gluggalaust rými þar sem loft er þungt og oft ólykt enda leiðir matarlykt úr eldhúsum, sem skortir útsog, fram á gang. Að halda því fram að fullnægjandi loftun náist „við nokkuð stöðugan umgang“ er fásinna. Loftræstihönnuður gefur ekki upp reikningsforsendur sínar eða færir rök fyrir því hvað hann telur „nokkuð stöðugan umgang“. Hann gefur einnig ekki upp hver loftun er að lágmarki sé umgangur lítill eða enginn. Skv. 1. mgr. 14.11.2. gr. brgl. er óheimilt að tengja loftrás frá lyftu við önnur loftræsikerfi í húsinu, þannig er óheimilt að loftræsa stigapall um lyftugöng. Slíkt fyrirkomulag loftræsingar veldur því að við eldsvoða á reykur greiðari leið á milli hæða. Að auki leiðir þessi skortur á loftræsingu á milligangi og notkun lyftustokks til loftræsingar til þess að í vindasömu veðri myndast undirþrýstingur á ganginum sem sagnar hurðir íbúða fastar. Þannig getur það reynst m.a. börnum og hreyfihömluðum illmögulegt að ganga um inngangsdyr íbúða og jafnvel sett þá í hættu þegar að dyr íbúða nýtast ekki sem flóttaleið. Kærendur telja mikilvægt að ÚUA fái hér samskonar sérfræðiálit og fengið hefur verið um aðra loftræsingu fjölbýlisins í fyrri úrskurðum með vísan í 5. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.
- d) Skv. úrskurðum ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020 og máli nr. 36/2023 er ekki tryggt að magn fersklofts sem berst til svefnherbergis sé amk 7 l/s fyrir hvern einstakling á meðan herbergið er í notkun skv. 3-lið 1. mgr. 10.2.5. gr. brgl. Er sá úrskurður byggður á sérfræðiálit sem aflað var af HMS. Þrátt fyrir að fyrri vottorð um lokaúttekt hafi verið felld úr gildi m.a. vegna þessa ágalla gefur byggingarfulltrúi nú út hið kærða vottorð án athugasemda um loftræsingu svefnherbergja. Kærendur telja ekki þörf á frekari rökstuðningi þar sem ÚUA hefur áður úrskurðað á þann veg að þörf sé á úrbótum.

3. **Sýnilegar rakaskemmdir:** Skv. 3. mgr. 6.11.5. gr. Skulu „veggir, gólf og loft gerð úr efnum sem þola það álag vegna bruna og raka sem gera má ráð fyrir að verði í bilgeymslunni“. Skv. 1. mgr. 6.3.2. gr. skal „veðurkápa byggingar standast álagskröfur vegna umhverfisþátta sem búist er við að

<sup>19</sup> Fylgiskjal 7, Áskorun vegna fyrirhugaðrar lokaúttektar

<sup>20</sup> Fylgiskjal 18, Greinargerð loftræstihönnuðar



mæði á henni vegna veðurfars, s.s. vindálags, regns, snjóálags, salts og sólar“. 1. mgr. 8.1.1. gr. kemur fram að „hús og önnur mannvirki skulu ávallt gerð úr haldgóðum byggingarefnum, þola íslenskt veðurfar og þá áraun sem ætla má að þau verði fyrir. Burðarvirki mannvirkis skal vera fullnægjandi að gerð, þannig að mannvirkid sjálft eða einstakir berandi hlutar þess hvorki sígi óeðlilega né hrynji og komið sé í veg fyrir að formbreytingar verði umfram heimil mörk“. 1. mgr. 8.2.1. gr. tiltekur að „burðarvirki mannvirkja skulu reiknuð og hönnuð þannig að þau geti með öryggi staðist það álag, bæði stöðufræðilegt og hreyfifræðilegt, sem þau kunna að verða fyrir“. Bílgeymslan er óeinangruð sem krefst öflugrar hitastýringar, sem heldur hitastigi í 5-10°C, til að koma í veg fyrir mikla rakamyndun við útveggi og í lofti<sup>21</sup>. Útbreiddur leki er um sprungur í veggjum og kverkum við holplötur. Molnað hefur úr holplötum í lofti og sprungur myndast. Sprungur í lofti eru taldar vera vegna frostskeimda. Múrbrot sem hrunið hefur úr lofti veldur fólki hættu og líkur eru á eignartjóni. Leyfishafi hefur skafið lausan múr úr lofti til að koma í veg fyrir slys á fólki og eignartjón. Þrátt fyrir fyrirætlanir um að lagfæra lekar sprungur á veggjum hefur það ekki enn komið til framkvæmda<sup>22</sup>. Sá leki vatns í rigningum sem á greiða leið inn í bílgeymsluna eykur rakastig og forsendur mygluvaxtar. Loft í innsta þriðjungi bílgeymslu hefur tvívegis verið þrifið af leyfishafa vegna myglu en þrátt fyrir það er enn á ný útbreidd mygla í lofti<sup>23</sup>. Það gefur því auga leið að ekki verður komist í veg fyrir mygluvöxt með þrifum. Byggingarfulltrúi hefur verið upplýstur áður um ástand bílgeymslu, um hana hefur verið fjallað í fyrri kærnum og í áskorun frá í júní sl.<sup>24</sup>. Að halda því fram að víðfeðmur leki og mygla sé eðlileg í 5 ára gömlu húsi er fásinna. Í úrskurði ÚUA í máli nr. 63/2023 kemur fram að afstaða ÚUA sé „að teknu tilliti til ganga málsins og með hliðsjón af því að meira en fjögur ár eru liðin frá því að fjölbýlishúsið var reist og tekið í notkun telur úrskurðarnefndin ekki tilefni til að gera athugasemd við þá niðurstöðu byggingarfulltrúa að gefa út lokaúttektarvottorð án athugasemda um greind atriði“. Hús eiga ekki að leka, molna eða mygla; það geta allir verið sammála um og er það skýrt í brgl. Það að hægt sé að kenna um skorti á viðhaldi á svo stuttum líftíma byggingar sem seld er sem viðhaldslítill er í raun ótrúlegt. Rétt er að benda á að úrbætur á loftræsingu til að bæta loftun og minnka raka í bílgeymslu, lagfæringar á sprungum og leka, loftplötur til að varna því að múr hrynji á bíla og fólk myndi seint flokkast sem viðhald heldur töluverðar aðgerðir. Byggingarfulltrúa ber að framkvæma nýja lokaúttekt þegar fyrri lokaúttekt er felld úr gildi á grundvelli athugasemda í flokki 3 skv. kafla 5.3. í viðauka II við skoðunarhandbók HMS. Húsnæði á jafnframt að skoða í því ástandi sem það er þegar lokaúttekt fer fram. Rakaskemmdir í formi lekra veggja og myglu myndu því leiða til enn einnar athugasemdar í flokki 3 sem kæmi í veg fyrir útgáfu nýs lokaúttektarvottorðs. Það er ljóst að hefði leyfishafi brugðist strax við og lagfært vandamál í bílgeymslu hefðu þau ekki orðið jafn víðfeðm og þau eru orðin í dag. Það er ekki við kærendur að sakast að vandamálið skuli aukast þegar viðbrögð leyfishafa eru engin og stjórnýsla sem ætti að krefjast úrbóta sé ófullnægjandi.

4. **Ytra byrði:** Skv. 6.3.1. gr. brgl. skal „bygging þannig gerð að ytra formi að hún henti til fyrirhugaðra nota“. Í 6.3.2. gr. brgl. kemur jafnframt fram að „veðurkápa byggingar skal standast álagskröfur

<sup>21</sup> Fylgiskjal 1, Samskipti vegna bílgeymslu, öftustu síður

<sup>22</sup> Fylgiskjal 1, Samskipti vegna bílgeymslu

<sup>23</sup> Fylgiskjal 1, Samskipti vegna bílgeymslu

<sup>24</sup> Fylgiskjal 7, Áskorun vegna fyrirhugaðrar lokaúttektar

vegna umhverfisþátta sem búist er við að mæði á henni vegna veðurfars, s.s. vindálags, regns, snjóálags, salts og sólar". Útidyr beggja stigaganga standast ekki veðurálag og á það jafnt við um útidyr í anddyrum sem og bakinnanga. Við vatnsveður lekur mikið inn um útidyr<sup>25</sup>. Leyfishafi hefur sett niðurfall í anddyri T13 þar sem meira hefur lekið inn til að takmarka tjón en ekki bætt úr hönnunargalla á anddyrum<sup>26</sup>. Hér er vísað í sama álit ÚUA úr úrskurði í máli nr. 63/2023 og í lið 3. Ekki er greint á um hvort skortur sé á viðhaldi á viðhaldslitlum hurðum. Hins vegar er bent á að hönnun anddyra stenst ekki það veðurálag sem skapast við ákveðnar vindáttir, sem eru því miður ríkjandi á svæðinu, og leki inn um útidyr því endurtekið vandamál en ekki einstakt. Líkt og varðandi bílgeymslu þá myndi hönnun, samþykkt og bygging veðurskýlis eða breyting anddyris seint flokkast sem viðhald heldur sem stór framkvæmd og því ekki hægt að kenna aldri byggingar um að hún þoli ekki veðurálag frá upphafi. Kærendur benda enn og aftur á að ófullnægjandi stjórnýsla kemur hér í veg fyrir að leyst hafi verið úr þessu atriði, það hefur ekkert með aldur byggingar að gera annað en að aldur hennar samsvarar þeim tíma sem stjórnýslan bregst ekki við vandamálum sem að henni er beint.

5. **Meindýr:** Skv. 10.1.1. gr. brgl. skulu mannvirki "*þannig hönnuð og byggð að heilsu og innra umhverfi sé ekki spillt, m.a. vegna hita og raka, hávaða, titrings, fráveitu, meindýra, reyks, úrgangs, mengunar í lofti, jarðvegi eða vatni, gasleka eða geislunar sem valdið getur óþægindum, vanlíðan, minna starfsþreki eða heilsutjóni fyrir þá sem þar dvelja. Tryggja ber að þessa sé gætt allan líftíma mannvirkisins*". Skv. 10.7.1. gr. brgl. skal "*allur frágangur bygginga vera þannig að hvorki fuglar né meindýr, s.s. rottur og mýs, komist inn í bygginguna eða einstaka byggingarhluta*". Skv. 2. mgr. 10.5.5. gr. brgl. skal "*loftbil bak við klæðningu vera að lágmarki 20 mm og skal loftunin inn í bilið vera nægjanleg og tryggt að meindýr komist ekki bak við klæðninguna*". Músagangur á svölum íbúða hefur verið viðvarandi frá því að fyrstu íbúar fluttu inn árið 2019 og hefur leyfishafa ekki enn tekist að binda enda á hann. Árin 2023 og 2024 hefur orðið vart við mýs á svölum beggja stigahúsa í íbúðum frá fyrstu til sjöttu hæðar. Byggingaraðili telur sig ekki þurfa aðhafast frekar nema að íbúar geti bent á aðkomuleið músa og þá muni þeir taka afstöðu hvort þeim beri að aðhafast<sup>27</sup>.

Byggingarfulltrúi hefur endurtekið verið upplýstur og skorað á hann að taka þennan þátt sérstaklega út<sup>28</sup>. Það er ótækt að íbúar í fjölbýli megi eiga á hættu að fá mýs inn þegar þeir opna út á svalir íbúða sinna. Svalahurðir eru einn af þeim kostum sem íbúar hafa til að auka loftgæði íbúða og losna við raka- og lyktarmengun úr eldhúsi sem þar er vegna skorts á útsogi. Það skýtur því skökku við þegar byggingarfulltrúi telur að nýta megi opnanleg fög til loftskipta en fjöldi íbúða getur ekki opnað svalahurð sumarlangt vegna músagangs á svölunum. Það er með ólíkindum í nýlegu fjölbýli að hægt sé að kenna um aldri byggingar líkt og ÚUA gerir í úrskurði máls nr. 63/2023 eða skorti á viðhaldi þegar músagangur stendur yfir í fjölda ára og leyfishafi sem og byggingarfulltrúi eru reglulega upplýstir um að vandamálið sé enn til staðar<sup>29</sup>. Slíkt hefði valdið athugasemd í flokki 2 skv. úttektarþætti nr. 45 á skoðunarlista HMS og því hefði byggingarfulltrúi átt að krefjast úrbóta af

<sup>25</sup> Fylgiskjal 3, Samskipti vegna anddyra, sjá QR kóða fyrir myndbönd aftast í fylgiskjali

<sup>26</sup> Fylgiskjal 3, Samskipti vegna anddyra

<sup>27</sup> Fylgiskjal 2, Samskipti vegna meindýra

<sup>28</sup> Fylgiskjal 14, Samskipti við byggingarfulltrúa; Fylgiskjal 7, Áskorun vegna fyrirhugaðrar lokaúttektar

<sup>29</sup> Fylgiskjal 2, Samskipti vegna meindýra



hálfu leyfishafa hvað þetta varðar þó það hefði ekki komið í veg fyrir útgáfu lokaúttektarvottorðs og valdið endurtekningu lokaúttektar. Svör leyfishafa á þá leið að hann hafi lokað þeim götum sem fundust undir klæðningu árið 2022 og því sé málinu lokið<sup>30</sup> gefa til kynna þröngsýni. Hafi leyfishafi talið málinu lokið þegar hann fann ekki fleiri göt þýðir það einungis nákvæmlega það að hann fann ekki fleiri aðkomuleiðir músa. Það þýðir hins vegar ekki að þær séu ekki til staðar, einungis að hann hafi ekki yfirfarið rétta staði eða á fullnægjandi hátt til að finna þær. Í úrskurði ÚUA í máli nr. 63/2023 kemur fram að ágreiningur sé um hvort rekja megi vandamálið til hönnunar, frágangs eða síðari tilkominna atvika. Það er kærendum óljóst að hvaða leiti viðhald á húsnæðinu hefði átt að koma í veg fyrir meindýr sem hafa verið til staðar frá upphafi og er nokkuð ljóst að ef leyfishafi telur sig ekki finna aðkomuleiðir músa er illmögulegt fyrir leikmenn að leita þær uppi. Frágangur vegna meindýra er ekki eitthvað sem krefst árlegs viðhalds í fjölbýlum nema að átt hafi sér stað rask við neðri brún klæðningar sem gæti hafa skemmt þær lausnir sem voru upphaflega settar eða klæðning húss verið skemmd. Því er bent á að engar slíkar framkvæmdir eða skemmdir hafa átt sér stað í T13-15. Vandamálið veldur íbúum miklum vandræðum og óþægindum ásamt því að takmarka notkunarmöguleika íbúða. Að ÚUA vísi þessu hluta kærunnar frá í máli nr. 63/2023 á þeim forsendum að meira en fjögur ár hafi liðið frá því að húsið hafi verið tekið í notkun er ótækt þar sem það er ekki við húsfélagið að sakast að ófullnægjandi stjórnábyrgð leiði til þess að byggingarfulltrúi hefur enn ekki gert leyfishafa að bæta úr þessu atriði.

6. **Framkvæmd lokaúttektar:** Skv. 3.5.1. gr. brgl. skulu „*leyfisveitandi, byggingarstjóri og skoðunarstofur við yfirferð hönnunargagna og framkvæmd áfanga-, öryggis- og lokaúttekta starfa í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar, skoðunarlista og stoðrita Mannvirkjastofnunar*“. Þar sem lokaúttektarvottorð er nú endurútgengið að nýju en fyrrgreind atriði sem kvörtun beinist að koma fram á skoðunarlista HMS, liggur ljóst að skoðunarlista hefur ekki verið fylgt við framkvæmd lokaúttektar ellegar hefðu athugasemdir verið gerðar. Kærundur telja augljóst að byggingarfulltrúi virðir úrskurð ÚUA að vettugi þegar hann gefur út lokaúttektarvottorð enn á ný án þess að gerðar hafa verið úrbætur varðandi þau atriði sem ÚUA fellir úr gildi fyrri lokaúttektarvottorð. Í Kuggavogi 15<sup>31</sup> og Efstaleiti<sup>32</sup> hefur byggingarfulltrúi farið á staðinn eftir að vottorð um lokaúttekt þeirra bygginga voru gefin út og gert leyfishafa að lagfæra aðgengi svo ákvæði brgl. séu uppfyllt. Þar hafa kvartanir íbúa til byggingarfulltrúa borið árangur og embættið tekið ákvörðun um að aðhafast svo viðkomandi byggingar uppfylli ákvæði brgl. mtt. aðgengis án frekara málþófs. Kærendum þykir því byggingarfulltrúi ekki sinna stjórnábyrgð sinni sem eftirlitsaðili þegar hann framkvæmir endurtekið lokaúttekt og/eða gefur út vottorð um lokaúttekt eftir að ÚUA hefur fellt fyrri vottorð úr gildi. Honum hefur jafnframt verið endurtekið bent á þau efnisatriði sem tiltekin eru í þessari kæru<sup>33</sup>. Jafnframt brýtur hann gegn 11. gr. III. kafla stjórnábyrgðslulaga nr. 37/1993 með því að mismuna eigendum bygginga í hans umdæmi en þar kemur fram að við úrlausn mála skulu stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Embætti byggingarfulltrúa hefur jafnframt verið bent á fyrir fyrri lokaúttektir að hann þyrfti að hafa í huga að hönnunargögn væru ekki í samræmi við ákvæði

<sup>30</sup> Fylgiskjal 2, Samskipti vegna meindýra

<sup>31</sup> Fylgiskjal 11, Bréf byggingarfulltrúa til leyfishafa vegna Kuggavogs 15

<sup>32</sup> Fylgiskjal 4, Álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr.134/2020, bls. 5.

<sup>33</sup> Fylgiskjal 14, Samskipti við byggingarfulltrúa; Fylgiskjal 7, Áskorun vegna fyrirhugaðrar lokaúttektar



brgl. og því forsendur fyrir því að skoða aðeins hvort húsið væri í samræmi við hönnunargögn brostnar<sup>34</sup>. Í 1. mgr. 2.9.2. gr. kemur fram að „*sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hættu eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar, eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er*“.

Skv kafla 5.3 í II. viðauka við brgl. leiðir athugasemd í flokki 3 „*ávallt til synjunar úttektar og kröfu um endurtekningu úttektar*“. Þegar ÚUA úrskurðar að vottorð um lokaúttekt sé fellt úr gildi er það fellt úr gildi í heild sinni og fyrri lokaúttekt því orðin ógild/ómerk. Úrskurður ÚUA er byggður á atriðum sem hefðu, hefði skoðunarlista HMS verið fylgt, leitt til athugasemda í flokki 3. Það er því fráleitt að byggingarfulltrúi leyfi sér að gefa út nýtt lokaúttektarvottorð án þess að boða til og mæta á staðinn til að framkvæma lokaúttekt áður en hann gefur út nýtt vottorð. Augljóst er af hinu kærða vottorði að byggingarfulltrúi ætlar sér ekki að krefjast úrbóta á þeim atriðum sem ÚUA tiltekur sem ófullgerð/ófullnægjandi og hundsar atriði sem myndu fá athugasemdir í flokki 3 við sjónskoðun. Á skoðunarlista 9.036 sem gefinn er út af HMS leiðir það til athugasemdar í flokki 3 þegar loftræsing er ekki til staðar í lokuðu rými sbr. úttektarþátt nr. 43. Varðandi þátt nr. 44, sjáanlegar rakaskemmdir, þá eru rakaskemmdir á veggjum bílgeymslu augljósar öllum sem ganga þar í gegn, sérstaklega í sumar þegar rignt hefur flesta daga á höfuðborgarsvæðinu. Slíkar rakaskemmdir hefðu leitt til athugasemdar í flokki 3 sem hefði leitt til synjunar útgáfu vottorðs um lokaúttekt. Rétt er að benda á að þegar ný lokaúttekt er framkvæmd er hún framkvæmd á húsnæði í því ástandi sem er það er á þeirri stundu. Það er því ekki hægt að bera fyrir sig að rakaskemmdir hafi ekki verið til staðar í bílgeymslu við framkvæmd fyrstu lokaúttektar árið 2019 því þær hafa verið augljósar við framkvæmd allra lokaúttekta eftir það. Byggingarfulltrúa hefur jafnframt verið endurtekið bent á að hönnunargögn geti ekki verið forsenda lokaúttektar þegar marg úrskurðað hefur verið að t.d. loftræsing sé ekki í samræmi við ákvæði brgl. þrátt fyrir að vera í samræmi við hönnunargögn. Það er því nauðsynlegt fyrir byggingarfulltrúa að gera ítarlegri lokaúttekt en aðeins að kanna hvort húsið sé byggt í samræmi við ófullnægjandi hönnunargögn. Hér hefur byggingarfulltrúi brugðist frumskyldu sinni skv. a-lið 1. mgr. 1.1.1. gr. brgl. „*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*“ með vísan í 1. mgr. 16. gr. mvl. Þannig er það skylda hans, komi það síðar í ljós að uppdrættir uppfylli ekki ákvæði brgl, mvl, leiðbeininga og stoðrita, að gera athugasemd og krefjast úrbóta.

Málflutningur leyfishafa og Reykjavíkurborgar hefur í fyrri kærum til ÚUA vegna sama máls verið á þá leið að fjölbýlið sé byggt á sama hátt og önnur fjölbýli í borginni og því sé úrbóta ekki þörf. Það að önnur fjölbýli fái útgefið vottorð um lokaúttekt þrátt fyrir að uppfylla ekki ákvæði brgl. Þýðir ekki að T13-15 þurfi að undirgangast sömu meðferð. Ef stöðugt er hægt að bera fyrir sig að aðrir hafi ekki krafist úrbóta og því fái þær enginn, missa lög og reglugerðir marks. Íbúar í T13-15 hafa nú í 5 ár óskað eftir úrbótum í samræmi við þær lágmarkskröfur sem brgl. kveður á um með litlum árangri. Byggingarfulltrúi hefur jafnframt endurtekið borið fyrir sig að bygging fjölbýlisins sé í

<sup>34</sup> Fylgiskjal 14, Samskipti við byggingarfulltrúa; Fylgiskjal 7, Áskorun vegna fyrirhugaðrar lokaúttektar

samræmi við hönnunargögn þó öll gögn í fyrri kærur, ásamt ábendingum sem honum hafa borist, staðfesti að sú forsenda getur ekki staðist þegar hönnunargögn eru ekki í samræmi við gildandi brgl. og mvl. Jafnframt hafa borist staðfestingar á að breyttum uppdráttum hefur ekki verið skilað til byggingarfulltrúa á byggingartíma áður en breytingar eru framkvæmdar. Uppdráttur með breytingum á ofnakerfi hússins var t.d. stimplaður 4. janúar 2021 þegar flestar íbúðir hússins höfðu verið afhentar og hefði leyfishafa borið að bera slíkar breytingar undir húsfund hefði þessi breyting átt sér stað á þeim tíma. Hins vegar eru svör<sup>35</sup> á þá leið að breytingin hafi verið gerð snemma á byggingartíma en það hafi aðeins átt eftir að gefa út breytta teikningu. Slíkt verður að teljast óásættanleg vinnubrögð að hálfu byggingarfulltrúa og telja kærundur óeðlilegt að slík vinnubrögð séu viðhöfð í stjórnslu.

Í fyrri kærur til ÚUA hefur m.a. verið deilt um óupplýsta og óupphitaða gönguleið að bílastæðum, að sorpgeymsla sem byggð er í tengslum við húsið sé opin og óloftræst, svelgur/niðurgrafið niðurfall sé í aðalgönguleið í kjallara og gólfmálning í kjallara ekki samræmi við hönnunargögn. Þó þau atriði séu ekki jafn stórvægileg og þau sem tilgreind hafa verið hér frammar eru þau engu að síður ófullnægjandi frágangur af hálfu leyfishafa og hefði byggingarfulltrúi átt að gera athugasemdir við framkvæmd lokaúttektar. Það hefði leitt til að vottorð um lokaúttekt yrði gefið út með athugasemdum. Þar sem þessi atriði hefðu ekki komið í veg fyrir útgáfu vottorðs um lokaúttekt er ekki óskað eftir frekari afstöðu ÚUA til þeirra en verði hið kærða vottorð fellt úr gildi má ætla að byggingarfulltrúi geri athugasemdir við þá þætti við framkvæmd nýrrar lokaúttektar með skoðunarlista og skoðunarhandbók HMS sér til hliðsjónar.

## Væntingar kæranda:

Húsfélagið T13-15 óskar eftir að lokaúttektarvottorð fjölbýlisins verði fellt úr gildi og byggingarfulltrúa gert að endurtaka lokaúttekt samkvæmt skoðunarlistum HMS sbr. 3.5.1. gr. brgl. eftir að leyfishafi hefur fullklárað bygginguna í samræmi við uppdrætti, skilalýsingu, brgl. og mvl. er varðar öryggi, hollustuhætti og aðgengi.

Kærundur óska eindregið eftir að kæran fái flýtimeðferð hjá ÚUA vegna lengdar málsins í stjórnslunni en deilur hafa nú staðið yfir í rúm 5 ár án teljandi úrbóta. Jafnframt er óskað eftir að ÚUA taki til umfjöllunar **öll** atriði kærunnar og taki afstöðu til allra kæruefna sem og nýti sér ákvæði 5. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011 um heimild til að afla sér viðbótargagna og umsagna og kynna sér aðstæður á vettvangi þegar þörf er á til að mál teljist nægjanlega upplýst.

Það er með öllu ólíðandi að byggingarfulltrúi áskilji sér rétt að nýta úrskurð ÚUA sem athugasemdalista við útgáfu nýs vottorðs um lokaúttekt. Byggingarfulltrúa ber að framkvæma nýja lokaúttekt að fullu skv. kafla 5.3. í II. viðauka við skoðunarhandbók HMS. Jafnframt ber byggingarfulltrúa skv. 2. mgr. 2.8.1. gr. brgl. sbr. 12. gr. 60. gr. mvl. að fylgja skoðunarhandbók og skoðunarlistum útgefnum af HMS við framkvæmd lokaúttektar. Eyðublað nr. EBB-104-1 úr gæðakerfi Reykjavíkurborgar er ekki sambærilegt skoðunarlista

<sup>35</sup> Fylgiskjal 19, tölvupóstur vegna ósamræmis teikninga og byggingar

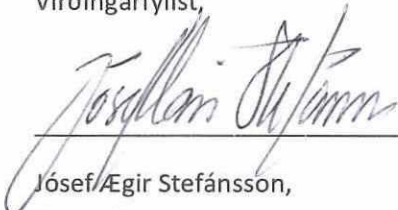


nr.9.036 sem útgefinn er af HMS að mörgu leyti<sup>36</sup> og hvorki um sambærilega matslista eða athugasemdir að ræða. Byggingarfulltrúi hefur engna heimild til undanþágu frá notkun skoðunarhandbók og skoðunarlista HMS við framkvæmd lokaúttektar.

Þá skal hér einnig upplýst að kvartað hefur verið til umboðsmanns Alþingis vegna úrskurðar í máli nr. 63/2023 þar sem kærendur telja að ekki hafi verið tekin efnisleg afstaða til allra kæruefna, hluti niðurstöðu ÚUA hafi byggt á röngum eða ólögmetum forsendum og að nefndin hafi ekki gætt rannsóknarskyldu sinnar á fullnægjandi máta. Verður umboðsmaður Alþingis upplýstur um framgang mála og kæru þessa, og ítrekað að þess sé óskað að beint verði tilmælum til ÚUA um að haga úrskurði sínum samkvæmt þeim lögum og skyldum sem á úrskurðarnefndinni hvíla og nefndin skuli taka til umfjöllunar öll þau kæruefni sem hér eru upptalin.

Kærendur telja að þessu máli þurfi að ljúka sem fyrst í stjórnslunni enda ferill þess orðinn langur og dýr fyrir alla aðila þessa máls ásamt því að rýra notkunarmöguleika og verðgildi eignar.

Virðingarfyllst,



Jósef/Ægir Stefánsson,  
Formaður

- Meðfylgjandi er aðalfundagerð húsfundar T13-15 frá 28.mars 2023 og 6.febrúar 2024 og umboð stjórnar sem er óbreytt á milli ára til undirritunar kæru þessarar .
- Meðfylgjandi eru að auki alls 19 fylgiskjöl vegna kæru. Til hægðarauka fyrir ÚUA, vegna umfangs gagna, er á næstu síðu yfirlit yfir hvort fylgiskjöl hafi verið framlögð áður í óbreyttri mynd, við þau hefur verið bætt eða þau ný.

<sup>36</sup> Fylgiskjal 7, Áskorun vegna fyrirhugaðrar lokaúttektar

## Yfirlit yfir fylgiskjöl kæru

Númer	Heiti	Óbreytt – gögn óbreytt frá fylgiskjöllum fyrri kæra	Viðbót – nýjum gögnum bætt við áður framlögð fylgiskjöl	Nýtt – kærendur hafa ekki lagt fram áður sem fylgiskjal
1	Samskipti vegna bílgeymslu		X	
2	Samskipti vegna meindýra		X	
3	Samskipti vegna anddyra		X	
4	Álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr.134/2020	X		
5	Álit HMS um aðalumferðarleiðir	X		
6	Svör hönnuðar vegna aðgengis hreyfihamlaðra	X		
7	Áskorun vegna fyrirhugaðrar lokaúttektar			X
8	Álit HMS og Mannvit í úrskurði ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020	X		
9	Vottorð um lokaúttekt T13-15, útgefið 18.júlí 2024			X
10	Svar stjórnvalds í máli nr.63/2023			X
11	Bréf byggingarfulltrúa til leyfishafa vegna Kuggavogs 15	X		
12	Samskipti vegna loftræsingar		X	
13	Loftmynd og deiliskipulag Tangabryggju			X
14	Samskipti við embætti byggingarfulltrúa Rvk.borgar		X	
15	Afstaða leyfishafa	X		
16	Samskipti við svæðisstjóra vegna frágangs við Tangabryggju			X
17	Gögn SHS vegna öryggis- og lokaúttekta 2019			X
18	Greinargerð loftræstihönnuðar			X
19	Tölvupóstsamskipti vegna ósamræmis teikninga og byggingar			X





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík, 13. september 2024  
USK24080100

**Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 87/2024, vegna kæru húsfélagsins að Tangabryggju 13-15, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa um að gefa út vottorð um lokaúttekt með athugasemdum vegna Tangabryggju 13-15, dags. 3. júlí 2024.**

#### Málavextir:

Í máli þessu er kærð ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 3. júlí sl. um að gefa út lokaúttektarvottorð með athugasemdum vegna Tangabryggju 13-15 í Reykjavík. Þess má geta að fyrri ákvarðanir byggingarfulltrúa vegna Tangabryggju 13-15 hafa verið kærðar til nefndarinnar. Til nánari glöggvunar þykir ástæða til að gera stuttlega grein fyrir þeim hér.

Í upphafi var kærð ákvörðun byggingarfulltrúa frá 21. júní 2019 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15, mál nr. 54/2019. Þann 28. maí 2020 féll úrskurður í málinu þar sem felld var úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15. Taldi nefndin að þáttum sem varða aðgengi væri ekki fullnægt. Í úrskurðinum segir nefndin m.a.:

*Þá er mælt fyrir um það í 4. mgr. ákvæðisins að ef mannvirkið uppfylli ekki að öllu leyti ákvæði laganna og reglugerða sem settar hafi verið samkvæmt þeim þá geti útgefandi byggingarleyfis gefið út vottorð um lokaúttektina með athugasemdum. Þáttum sem varði aðgengi skuli þó ávallt hafa verið lokið við gerð lokaúttektar.*

Byggingarfulltrúi gaf út nýtt vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15 þann 21. október 2020 og var sú ákvörðun kærð til nefndarinnar sem kvað upp úrskurð 6. maí 2021 í máli nr. 134/2020. Úrskurðarorðið er svofellt:

*Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. október 2020 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15.*



Nokkru síðar tók úrskurðarnefndin málið upp að nýju eftir að kærandi hafði kvartað yfir úrskurði í máli nr. 134/2020 til umboðsmanns Alþingis. Í hinu endurupptekna máli kallaði nefndin eftir áliti Húsnæðis og mannvirkjastofnunar (HMS) varðandi álitaefni sem snéru að bílastæði og loftræstingu.

Úrskurður í hinu endurupptekna máli nr. 134/2020 var svo kveðin upp 4. maí 2022, þar sem felld var úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa frá 21. október 2020 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15.

Í kjölfar úrskurðarins lagði byggingarleyfishafi inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa þar sem óskað var eftir að byggingarlýsingu um loftræstingu og skilyrðum um snjóbræðslu fyrir bílastæði fyrir hreyfihamlaða yrði breytt ásamt því að lagðir voru inn nýir aðaluppdrættir 6. febrúar 2023. Byggingarfulltrúi samþykkti breytingu á byggingarleyfi þann 21. mars 2023 og í framhaldinu var farið í lokaúttekt á Tangabryggju 13-15. Vottorð um lokaúttekt var gefið út 25. apríl 2023.

Kærandi kærði ákvörðun um lokaúttektarvottorðið frá 25. apríl 2023 var kært af kæranda og kvað nefndin upp úrskurð í máli nr. 63/2023 þann 22. desember 2023 og felldi úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. apríl 2023 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15. Þau atriði sem nefndin taldi standa því í vegi að hægt væri að gefa út vottorð um lokaúttekt snéru að aðgengi þar sem vantaði upphitun í göngubraut og handrið. Einnig var sett út á þætti sem snúa að loftræstingu.

Þann 3. júlí 2024 fór fram lokaúttekt á byggingarleyfi nr. BN051863, BN053921, BN054748, BN055376, BN058209 og BN061380 vegna Tangabryggju 13-15. Í vottorði um lokaúttekt sem gefið var út í kjölfarið kom meðal annars fram:

*Byggingarstjóri hefur staðfest að úrbótum sé lokið vegna athugasemda um að handlista vanti á vegg við ramp fyrir framan bílageymslu og með ramp vanti í stað þreps í gönguleið lóðar.*

Vottorð um lokaúttekt var jafnframt staðfest með eftirfarandi athugasemd:

*Í byggingarlýsingu á samþykktum aðaluppdráttum kemur fram að loftræsing íbúða skuli vera blanda af náttúrulegri og vélrænni loftræstingu. Þann 29. apríl 2016 tók í gildi reglugerð nr. 360/2016 þar sem gerðar voru breytingar á gr. 10.2.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Í 22. gr. í reglugerðar nr. 360/2016 um loftræstingu íbúða og tengdra rýma kemur fram að útsog skuli vera úr eldhúsi og að ekki megi draga loft í gegnum önnur rými hússins. Í greinargerð loftræsihönnuðar hússins sem dagsett er 24. júní 2020 kemur fram að útfærsla loftræsingar í eldhúsum uppfylli kröfur 22. gr. og sé útfærslan ekki frábrugðin*





*loftræsingu í öðrum sambærilegum íbúðarhúsum sem hönnuð voru og byggð á svipuðum tíma og standist kröfur byggingarreglugerðar um hollustu.*

*Bent skal á að í húsinu er ekki um lokuð eldhúsrými að ræða heldur eru eldhúsin opin og ekki sérstaklega afmörkuð í alrýmum. Kolafilter er í viftu yfir eldavél sem tekur matarlykt og fitu og filterað loft í alrými er dregið út um loftútsog á baðherbergi. Ferskloft er dregið inn um opnanleg fög í gluggum og um ferskloftsventla í útveggjum en þeir eru með filter og hljóðgildru.*

### **Kröfugerð:**

Reykjavíkurborg gerir þá kröfu að hið kærða vottorð um lokaúttekt verði staðfest og að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

### **Afstaða Reykjavíkurborgar:**

Eins og áður segir á þetta mál sér nokkurn aðdraganda og hefur úrskurðarnefndin nú þegar tekið afstöðu til flestra málsástæðna kæranda í fyrri málum, sbr. mál nr. 54/2019, 134/2020 og 63/2023. Telur Reykjavíkurborg að kærandi hafi ekki lengur lögvarða hagsmuni af úrlausn mála sem nefndin hefur þegar tekið afstöðu til. Af því leiðir að kærandi á eingöngu rétt á afstöðu nefndarinnar til þeirra atriða sem ekki hafa verið skoðuð í fyrri málum nefndarinnar. Ekki er því ástæða til að taka efnislega afstöðu til annarra atriða í kærinni en gert er hér á eftir:

### **Loftræsting**

Varðandi þann hluta sem snýr að loftræstingu þá telur Reykjavíkurborg að hún stangist ekki á við ákvæði byggingarreglugerðar og vísast því aftur til fyrri afstöðu Reykjavíkurborgar um það álitaefni sem kom fram í umsögn vegna kæru nr. 63/2023 en þar segir:

Í áliti HMS sem úrskurðarnefndin óskaði við vinnslu úrskurðar í máli nr. 134/2020 segir í niðurlagi að „HMS telur því að ekki hafi verið rétt að gefa út lokaúttektarvottorð vegna þessara mannvirkja þar sem þau uppfyllta ekki kröfur 10.2.5. gr. byggingarreglugerðar sbr. 36. gr. laga um mannvirku.“

Í áliti HMS er afstaða og túlkun stofnunarinnar á ákvæðum byggingarreglugerðar reifuð varðandi loftræstingu fyrir íbúðarhús. Reykjavíkurborg getur ekki fallist á að túlkun HMS á umræddum ákvæðum



byggingarreglugerðar er varða loftræstinguna enda telur borgin að túlkun HMS sé ekki í öllum tilvikum í samræmi við reglugerðina, eins og útskýrt er hér að neðan.

HMS vísar í grein 10.2.3. í byggingarreglugerð þar sem fram kemur að nota skuli staðbundið útsog og þar sem mengandi vinnsla fer fram því til rökstuðnings að útsog frá eldhúsum megi ekki berast í önnur rými. Ekki er hægt að telja að eldhús í íbúðarhúsum flokkist sem mengandi starfsemi innan bygginga heldur eigi þessi grein við um atvinnustarfsemi sbr. tilvitnun í reglugerðir Vinnueftirlits ríkisins.

Grein nr. 10.2.5 í byggingarreglugerð fjallar um loftræstingu íbúða og tengdra rýma. Í meginreglu þeirrar greinar er tilgreint að öll rými íbúða og íbúðarhúsa skuli loftræsa og að heimilt sé að beita náttúrulegri loftræstingu, vélrænni loftræstingu eða blöndu af hvoru tveggja. Það er því skýrt að beita má náttúrulegri loftræstingu til að skapa útsog úr rými skv. meginreglu í byggingarreglugerð. Í viðmiðunarreglum fyrir grein nr. 10.2.5. er tilgreint hvaða loftskipti skulu vera möguleg að lámarki, óháð gerð loftræstingar. Þ.e ekki er gerð krafa um að þau loftskipti sem tilgreind eru fyrir einstök rými séu ávallt til staðar heldur eingöngu að möguleg sé að ná þeim.

HMS vísar í málsgreinar 8 og 9 í grein 14.9.1 í byggingarreglugerð í sínum rökstuðningi að opnanlegt gluggafag uppfylli ekki kröfur til útsogs náttúrulegrar loftræstingar. Grein nr. 14.9.1 í byggingarreglugerð inniheldur ekki meginreglur heldur tilgreinir almennar kröfur og því eru ákvæði hennar ekki ófrávíkjanleg ef hægt er að sýna fram á að kröfur sem þar eru tilgreindar séu uppfylltar með öðrum hætti en tiltekið er í reglugerðinni. Í kafla 14.9.1 er tilgreint að loftræsikerfi eigi að vera í samræmi við ÍST EN 13779 en sá staðall var felldur niður 2018 og kom ÍST EN 16798-1:2019 í hans stað. Samkvæmt byggingarreglugerð þá á að horfa til ÍST EN 16798-1:2019 og þeirra skilgreininga sem þar koma fram um loftgæði og loftskipti við hönnun loftræstikerfa. Þar er tilgreint að loftskipti fyrir rými í íbúðum skuli vera 0,4-0,7 loftskipti á klst. eða loftmagn upp á 0,23-0,49 l/s á m<sup>2</sup>.

Varðandi náttúrulega loftræstingu og virkni hennar þá er m.a. hægt að horfa til staðalsins DS447 til viðmiðunar þegar lagt er mat á hvort náttúruleg loftræsting um opnanleg gluggafög sé fullnægjandi lausn fyrir rými. Þar er m.a. tilgreint að fyrir rými sem eru með 2,5 m lofthæð þá má dýpt þeirra vera allt að 6,25 m ef þau eru loftræst í gegnum glugga frá einni hlið, til að hægt sé að fá fullnægjandi loftræstingu. Skv. grein 10.2.3 í byggingarreglugerð þá má blanda útsogslofti við ferskloft ef tryggt er að það mengi ekki ferskloft þess rýmis sem





loftræst er. Túlka má þessa grein þannig að ef útsog frá eldhúsum er hreinsað á fullnægjandi hátt þá má blanda því aftur við ferskt loft í rýminu. Slíkri hreinsun er t.d hægt að ná fram með útsogsháfum staðsettum ofan við eldavélar útbúnum með kola-filterum til lofthreinsunar. Skv. meginreglu í grein nr. 10.2.5 þá á magn fersklofts sem berst til íverurýma að vera minnst 0,3 l/s á 2m gólfplatar á meðan á rýmið er í notkun.

Það er því mótsögn í byggingarreglugerð í ákveðnum tilvikum þegar kemur að loftræstingu íbúða í fjölbýlishúsum þ.e.a.s ef fylgt er viðmiðunarkröfum um útsog í grein 10.2.5 fyrir ákveðnar útfærslur af íbúðum þá geta skapast mun hærrí loftskipti en viðmið í reglugerð og leiðbeinandi stöðlum tilgreina og mæla með. Ef horft er til orkunotkunar sem skapast vegna loftræstingar þá þarf það upphitunarkerfi sem er innan íbúðar að hita upp ferskt útiloft sem dregið er inn í íbúðina á móti útsogi úr rýminu.

Við hönnun á loftræstikerfum fyrir fjölbýlishús þarf að horfa á byggingarreglugerð heildstætt en ekki aðeins sértæka kafla, viðmiðunarreglur og greinar um loftræstingu þ.e einnig þarf að horfa á greinar um innivist, orkunotkun og horfa til heilnæmis húsnæðis og innivistar.

Út frá þessari umfjöllun hér að framan var texti uppfærður byggingarlýsingu á byggingarleyfi á þennan hátt: *Loftræsting íbúða er blanda af náttúrulegri og vélrænni loftræstingu í samræmi við byggingarleyfisreglugerð. Í húsunum eru eldhús staðsett í alrýmum íbúða sem eru við útvegg og eru loftræst um opnanlegt gluggafög og ferskloftsventla í útveggjum. Að auki eru í eldhúsum eldhúsháfar með kolasíum sem hægt er að keyra til lofthreinsunar þegar þörf er á. Vélrænt útsog er í baðherbergjum og þvottahúsum sem liggja að alrýmum og því er útsog frá alrýmum 35 l/s eða meira í hverri íbúð og streymi ferskloft í þeim á þá á bilinu 0,53-1,79 l/se/m<sup>2</sup> sem er í öllum tilfellum yfir kröfu byggingarreglugerðar um loftskipti og streymi fersklofts. Í svefnherbergjum hússins eru opnanleg gluggafög til loftræstingar. Upp úr þaki stigahúsa eru ø125mm lofttúður til að tekkja loft upp, (opnanlegir gluggar í þaki geta þjónað sama tilgangi). Ferskloftsventill skal fyrir ofan útihurð eða við hlið hurðar. Gengið er úr lyftum inn á stigaganga á hæðum en þeir eru lokaðir að stigahúsi með eldvarnarhurðum. Á lyftustokkum eru lofttúður upp úr þaki sem draga loft frá stigagöngum og við nokkuð stöðugan umgang um stigaganga bæði um lyftur og stigahús eru eðlileg loftskipti tryggð.*



### **Framkvæmd lokaúttektar**

Í úrskurði úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 63/2023 er ekkert sem gefur til kynna að lokaúttektarvottorðið hafi verið fellt úr gildi í heild, þvert á móti bendir niðurstaða nefndarinnar frekar til þess að það hafi verið fellt úr gildi að hluta. En í niðurstöðu nefndarinnar segir:

*Við mat á þýðingu fyrrgreindra annmarka verður og að hafa í huga að þeir varða aðgengi og öryggis- eða hollustukröfur, sbr. 4. og 5. mgr. nefndrar 36. gr. laga um mannvirki, en samkvæmt kafla 5.3. í viðauka II með byggingarreglugerð, sem fjallar um flokkun athugasemda vegna lokaúttekta og réttaráhrif, leiða slíkir annmarkar að jafnaði til synjunar úttektar og kröfu um að hún verði endurtekin.*

*Með hliðsjón af framangreindu verður ekki hjá því komist að fella hið kærða lokaúttektarvottorð úr gildi.*

Þarna er bara talað um að ákveðnir annmarkar valdi því að lokaúttektarvottorðið er fellt úr gildi. Þar sem byggingarfulltrúi hafði þegar framkvæmt skoðun á öðrum þáttum byggingarinnar þá var ekki talið nauðsyn að framkvæma lokaúttektina með öðrum hætti en gert hefur verið. Varðandi þann hluta lokaúttektarvottorðs sem varðar athugasemdir sem nefndin gerði í úrskurði sínum nr. 63/2023 sem snúa að aðgengi þá hefur byggingarfulltrúi engar forsendur til annars en að taka þær trúanlegar.

Í viðauka II við byggingarreglugerð nr. 112/2012 er fjallað um verklag við lokaúttektir í kafla 5.2. Þar kemur fram að skoðun vegna lokaúttektar sé sjónskoðun og að skoðunarmanni sé ekki ætlað að prófa virkni tækja eða búnaðar, né að framkvæma mælingar. Af því sögðu verða ekki gerðar frekari kröfur til skoðunar skoðunarmanns en þar kemur fram. Það verður því að teljast fullnægjandi skoðun byggingarfulltrúa að meta ljósmyndir sem honum berast frá byggingarstjóra þar sem hann sama niðurstaða hefði orðið ef hann hefði mætt á staðinn þar sem að skoðun er eingöngu sjónskoðun eins og áður segir.

### **Önnur sjónarmið**

Í fyrri úrskurðum nefndarinnar hefur hún bent á að ekki megi gefa út athugasemdalaust vottorð um lokaúttekt nema mannvirkið uppfylli að öllu leiti kröfur byggingarreglugerðar. Hið kærða lokaúttektarvottorð var gefið út með





athugasemdum sem taldar eru upp í málavaxtalýsingunni, en þar er meðal annars vitnað í uppfærða byggingarlýsingu mannvirkisins. Þann 19. ágúst 2022 sótti leyfishafi um byggingarleyfi til að uppfæra byggingarlýsingu fyrir Tangarbryggju 13-15 en í því fólst meðal annars að texti um lofræstingu hússins yrði uppfærður. Umsókn leyfishafa var samþykkt þann 31. mars 2023. Rétt þykir að benda á að kærufrestur til nefndarinnar vegna þess byggingarleyfis er fyrir löngu runninn út. Því verður ekki annað sé en að við lokaúttekt hafi bygging verðið í fullu samræmi við þau hönnunargögn sem fyrir lágu um það.

Um vottorð um lokaúttekt er fjallað í grein 3.9.4. í byggingarreglugerð en þar segir í lokamálsliðum greinarinnar:

Uppfylli mannvirki ekki öryggis- eða hollustukröfur getur leyfisveitandi synjað um útgáfu vottorðs um lokaúttekt, fyrirskipað lokun mannvirkis og lagt fyrir eiganda þess að bæta úr. Skal lokaúttektarvottorð ekki gefið út fyrr en úrbætur hafa verið framkvæmdar.

Þáttum sem varða aðgengi skal ávallt hafa verið lokið við gerð lokaúttektar.

Af lestri ákvæðisins verður ekki annað séð en að byggingarfulltrúanum í Reykjavík hafi heimild og honum sé veitt val um að beita ákveðnum úrræðum ef mannvirki uppfyllir ekki öryggis- og eða hollustukröfur. Ekkert í orðalagi ákvæðisins bendir til þess að óheimilt sé að gefa út vottorð um lokaúttekt ef annmarkar teljast vera á þessum kröfum. Hins vegar segir svo í lokinn að þáttum sem varða aðgengi skulu ávallt vera lokið við gerð lokaúttektar. Orðalag þessa ákvæðis bendir aftur á móti til þess að ekki sé um heimild eða val leyfisveitanda til þess að beita ákveðnum úrræðum, þess í stað er óheimilt að gefa út vottorð um lokaúttekt ef þessum þáttum er ólokið. Ef það hefði verið vilji löggjafans að hið sama gilti um öryggis- og hollustukröfur, þá hefði orðalag um það verið með jafn afdráttarlausum hætti og varðandi þætti sem varða aðgengi.

Eins og fram kemur í hinu kærða vottorði þá hefur verið bætt úr öllum þáttum sem varða aðgengi og virðist ekki deilt um það þar sem kærandi fjallar ekki sérstaklega um þá í kæru sinni líkt og hann hefur áður gert í fyrri kærum sínum. Það er því óumdeilt að þættir sem varða aðgengi eru uppfylltir og því ekkert sem stendur því í vegi að leyfisveitandi gefi út vottorð um lokaúttekt með athugasemdum.



## Niðurstaða

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda í málinu og staðfesti hina kærðu ákvörðun byggingarfulltrúa í máli þessu. Sýnt er fram á að vottorð um lokaúttekt er í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru til útgáfu lokaúttektarvottorðs, sbr. lög nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Bjarki Freyr Arngrímsson,  
lögfræðingur  
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða