



Tilkynning um kæru UUA2511055

Móttekið	20.11.2025 11:49:20
Búið til dags.	8.1.2026 09:46:16
Tilheyrir	 USK25110373 - Kæra til úrskurðarnefndar mál nr. UUA2511055 - Vogaland 7 - smáhýsi
Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 19. nóvember 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 20 október 2025, um að fjarlægja beri smáhýsi af lóð Vogalands 7 eða færa það 3 m frá lóðarmörkum Vogalands 9.

Vegna framkominnar kröfu um frestun réttaráhrifa er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **þ. á m. fundargerðir, uppdrættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir**, fyrir 27. nóvember næstkomandi og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að skila umsögn í málinu er að öðru leyti **15 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf Þórunn Hafliðadóttir,
laganemi

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



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

Please consider the environment before printing and choosing transport.

Reykjavík, 19. nóvember 2025
Tilv. USK25090401

Kæra

Af hálfu þinglýstra eigenda að Vogalandi 7, 108 Reykjavík, Ómars Þorgils Pálmasonar, kt. [REDACTED] og Huldu Elsu Björgvinsdóttur, [REDACTED] er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur, í máli nr. USK25090401, dags. 20. október 2025, um að fjarlægja beri smáhýsi af lóð Vogalands 7 eða færa það 3,0 m frá lóðamörkum Vogalands 9 innan 30 daga frá dagsetningu ákvörðunar, kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Þess er krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Jafnframt er þess krafist að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Um kæruheimild vísast til 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Um kröfu um frestun réttaráhrifa vísast til 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Málavextir. Þann 5. ágúst sl. hófust framkvæmdir við endurnýjun á sólpalli aftan við Vogaland 7. Til stóð að reisa smáhýsi á lóðinni, þ.e. gufu, nálægt lóðarmörkum Vogalands 9. Af þeim sökum óskaði undirritaður Ómar eftir samþykki frá Gesti Þorgeirssyni, nágranna sínum í Vogalandi 9, en einnig var rætt við eiganda að Undralandi 6, Sölva Geir Ottesen. Báðir tóku vel í fyrirhugaðar framkvæmdir og veittu samþykki sitt. Var þeim báðum kynnt hvar smáhýsið myndi standa, þ.e. í horni lóðarinnar upp við lóðamörk beggja. Í kjölfarið keyptu undirrituð smáhýsið sem um ræðir, þ.e. tilbúin en ósamsett sauna frá fyrirtækinu NormX. Smáhýsið uppfyllir alla skilmála byggingareglugerðarinnar, er innan stærðarmarka og kostaði um kr. 2.500.000 án uppsetningar.

Í byrjun september sl., kom eiginkona Gests, Sólveig Jónsdóttir, yfir í garðinn í Vogalandi 7 og ræddi við smiði sem þar voru að vinna, en þeir voru að hefja undirbúning við að setja smáhýsið upp. Óskaði hún eftir upplýsingum um smáhýsið sem til stóð að reisa. Upplýstu þeir hana um fyrirhugaða staðsetningu smáhýsisins, hæð, lengd og breidd. Hafði hún ekki uppi neinar athugasemdir, hvorki við smiðina né undirrituð.

Byrjað var að reisa saununa þann 6. september og var hún reist 8. september. Sama dag hafði Sólveig samband við undirrituð, en þá sendi hún Ómari skilaboð á messenger vegna yfirstandandi framkvæmda á lóðinni og sendi jafnframt hluta af byggingareglugerðinni m.a. um smáhýsi. Ómar benti henni á að hann hefði rætt við eiginmann hennar um gufuna áður en byrjað var að reisa hana og hefði hann ekki gert athugasemdir við skúrinn sem yrði fjærst húsinu þeirra og hafi hann gefið leyfi fyrir framkvæmdinni eftir að hafa fengið upplýsingar um hvar og hvernig skúrinn yrði. Kvaðst hún þá ekkert hafa á móti því að sauna yrði reist á lóðinni en að þeim hefði ekki dottið annað í hug en „að það yrði gert innan marka reglugerða“. Ómar benti henni á að einmitt þess vegna hafi hann óskað eftir leyfi þar sem skúrinn væri innan við 1.8 m frá lóðamörkum, en varla sæist í hann vegna trjána á þeirra lóð og skúrinn væri hvorki að rýra útsýni né birtu. Skrifaði Sólveig þá: „Það þarf að liggja fyrir skriflegt leyfi frá okkur báðum eigendum hússins. Málið var aldrei kynnt fyrir mér og ekki kynnt nákvæmlega fyrir manninum mínum“. Í svari Ómars kom fram að „við hefðum aldrei lagt út fyrir milljóna framkvæmdum nema hafa fengið leyfi og vorum í góðri trú að það hefði fengist. Við erum ekki

í bænum sem stendur en komum á morgun og væri þá gott að taka samtál um þetta“. Sjá nánar um samskiptin á fylgisskjali.

Daginn eftir, þann 9. september sl. var haft samband frá Reykjavíkurborg þar sem Ómar var upplýstur um að símtal hefði borist um óleyfisframkvæmdir frá eigendum Vogalands 9. Upplýsti hann viðmælanda sinn að hann hefði fengið samþykki fyrir framkvæmdunum og að smáhýsið væri innan marka reglugerðar. Var honum kynnt að fulltrúar borgarinnar myndu mæta á svæðið til að skoða aðstæður og ljósmynda vettvang. Síðar sama dag ræddum við bæði undirrituð við Gest, en Sólveig neitaði að ræða við okkur. Kvaðst hann leiður yfir þessu ástandi, kona hans væri mjög ósátt og sagðist hann vilja gera allt til að leysa málin, spurði hvort það væri möguleiki að færa húsið frá lóðamörkum þótt ekki væri nema um 1 meter. Gekk hann það langt að hann bauðst til að taka þátt í kostnaði við að færa húsið ef það væri til að leysa málin. Kom skýrt fram í máli hans við undirrituð að hann kvaðst vissulega hafa samþykkt framkvæmdirnar þótt hann héldi því fram síðar í samtalinu að hann hefði ekki vitað nákvæmlega hvar húsið ætti að standa á lóðamörkum þótt hann gerði sér grein fyrir að það yrði staðsett á lóðamörkum. Þá kvaðst hann ætla að reyna að ræða við eiginkonu sína til að fá hana til að reyna að leysa málin. Úr varð að ákveðið var af hálfu undirrituðu að kanna með þann möguleika að færa húsið lengra frá lóðamörkum, um einn meter eða svo. Í tölvupósti til Reykjavíkurborgar dags. 9. september sl. var upplýst um framangreint, sjá fylgiskjal, þ.e. að verið væri að reyna að leysa málin og að Gestur hafi endurtekið að hann hefði samþykkt framkvæmdina. Verktaki framkvæmdanna, Gunnar Árnason hjá Gunnarsfelli ehf., ræddi við Gest og Sólveigu á heimili þeirra skömmu eftir þetta, en ljóst var að ekki var vilji til sátta af hálfu Sólveigar. Ekki kom annað til umræðu en að smáhýsið skildi vera 3 metra frá lóðarmörkum.

Af gögnum málsins verður ráðið að borgaryfirvöld komu í „eftirlitsferð“ þann 10. september sl., eða eins og segir í skjalinu „*Farið í eftirlit 10. september 2025 staðfest að smáhýsi er komið við lóðamörk lóðar nr. 9 við Vogaland. Mynd tekin*“.

Um smáhýsið og aðstæður á vettvangi: Smáhýsið er vel innan þeirra marka sem getið er um í byggingareglugerð um stærð slíka smáhýsa, en það er 9,3 fm og 2,4 m á hæð. Smáhýsið stendur í horni lóðarinnar, um 1 meter frá lóðamörkum við Vogaland 9, og 2,6 m frá lóðamörkum Undralands 6. Á lóðamörkum milli Vogalands 7 og Vogalands 9 er mikill trjágróður inni á lóð Vogalands 9 sem er nokkrir metrar á hæð. Sé miðað við þakbrún smáhýsisins þá nær gróðurinn 1 – 1 ½ meter fyrir ofan þakbrúnina. Þannig hefur smáhýsið engin áhrif á birtuskilyrði eða útsýni eigenda að Vogalandi 9. Á sumrin sést vart í smáhýsið sé horft á það frá Vogalandi 9, svo mikill er trjágróðurinn. Smáhýsið er langt frá húsinu að Vogalandi 9, en að teknu tilliti til minnstu fjarlægðar þá er það í 15 metra fjarlægð frá húsinu að Vogalandi 9. Nánar um þetta er vísað til hjálagðs skjals með ljósmyndum sem sýnir vel aðstæður á vettvangi.

Málsrök: Þegar hafist var handa við framkvæmdir voru undirrituð í góðri trú um að samþykki hefði verið veitt og því réttmætar væntingar til þess að framkvæmdir væru lögmætar. Engir fyrirvarar voru hafðir uppi af hálfu Gests um að hann væri ekki einn eigandi Vogalands 9 og undirrituð því í góðri trú að hann hefði fulla heimild til að samþykkja framkvæmdirnar á lóðamörkum. Viðbrögð Sólveigar komu undirrituðum því í opna skjöldu, en eins og hún var upplýst um strax þegar hún hafði uppi athugasemdir við framkvæmdina þá hefðu undirrituð aldrei lagt í þann mikla kostnað sem framkvæmdinni fylgdu nema af því undirrituð vorum í góðri trú um lögmæti þeirra. Þá liggur fyrir að Sólveig var upplýst af smiðum hvernig framkvæmd yrði háttað og um staðsetningu smáhýsisins áður en það var reist og hefði því getað

komið að athugasemdum áður en þessar kostnaðarsömu framkvæmdir hófust. Undirrituð voru því í góðri trú að samþykki hafi legið fyrir þegar framkvæmdir hófust. Þegar Sólveig hafði uppi athugasemdir sínar um að samþykki hennar lægi ekki fyrir, eftir að búið var að reisa smáhýsið, var reynt að ná sáttum en það tókst ekki.

Smáhýsið er nánast tilbúið, en eftir á að setja á það klæðningu. Smáhýsið er í samræmi við uppgefin mál miðað við teikningar hússins og uppfyllir öll skilyrði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um stærð og hæð og því undanþegið byggingarleyfi. Samkvæmt f. lið gr. 2.3.5. er samþykki eiganda aðliggjandi lóðar áskilið sé smáhýsið minna en 3.0 m frá aðliggjandi lóð, en undirrituð vorum í góðri trú um að samþykki lægi fyrir.

Mikill og hár trjágróður, sem tileyrir Vogalandi 9, á lóðamörkum gerir það að verkum að eigendur Vogalands 9 sjá vart smáhýsið frá sinni lóð þegar laufblöð eru á trjánunum. Þá er smáhýsið í 15 metra fjarlægð frá húsinu að Vogalandi 9. Smáhýsið hefur þannig engin áhrif á útsýni, birtu né öryggi nágranna auk þess sem það veldur ekki heilsutjóni né raskar það almannahagsmunum eða er í ósamræmi við skipulagsmál. Ekki verður því á nokkurn hátt séð að hagsmunir eigenda Vogalands 9 eða almannahagsmunir geti staðið því í vegi að smáhýsið sé á þeim stað sem það er nú.

Í ákvörðun byggingarfulltrúa er í engu vikið að ofangreindum atriðum. Eina sem liggur til grundvallar ákvörðun byggingarfulltrúa er röng fullyrðing eigenda Vogalands 9 um að þau hafi ekki veitt samþykki sitt fyrir framkvæmdinni og er þar um vísað til f. liðar gr. 2.3.5. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Er í engu vikið að því í ákvörðun byggingarfulltrúa að í símtali þann 9. september sl. og í tölvupósti til yfirvalda sama dag voru borgaryfirvöld upplýst, af undirrituðum, að samþykki hefði legið fyrir áður en framkvæmdir hófust.

Til stuðnings ákvörðun sinni vísar byggingarfulltrúi til 2. mgr. 55. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og 2. mgr. gr. 2.9.1. byggingarreglugerðar nr. 112/2012, þar sem kemur m.a. fram að sé byggingarframkvæmd hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, eða hún brjóti í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki sé fjarlæggt og sinni eigandi ekki þeirri kröfu sé heimilt að vinna slík verk á hans kostnað. Í athugasemdum við 55. gr. með frumvarpi til laga nr. 160/2010 um mannvirki kemur fram að byggingarfulltrúa sé heimilt, en ekki skylt, að beita þvingunarúrræðum og að það sé eðlilegt að ákvörðun um beitingu úrræðana sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Í úrskurðum Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, m.a. í málum nr. 17/2025 og nr. 115/2025, þar sem atvik máls eru sambærileg þessu, er fjallað ítarlega um þetta tiltekna mat. Kemur fram að ákvörðun sé háð mati stjórnvalda hverju sinni og gefi sveitarfélögum kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki mannvirkjalögum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Fari það því eftir atvikum hvort nefndum þvingunarrúrræðum verði beitt í tilefni af framkvæmd sem teljist ólögmæt. Með hliðsjón af því verði ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna enda séu þeim tryggð önnur réttarrúrræði til að verja þá hagsmuni sína. Þótt beiting þvingunarúrræða sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búa að baki fyrrgreindum lagaheimildum og fylgja þarf meginreglum stjórnisýsluréttarins, s.s. um rannsókn máls og að málefnaleg sjónarmið búi að baki ákvörðun.

Samkvæmt gögnum frá borgaryfirvöldum mættu fulltrúar byggingarfulltrúa á svæðið þann 9. september, en einvörðungu í þeim tilgangi að staðfesta að smáhýsið væri risið og til að taka mynd. Gögn bera skýrlega með sér að engin frekari rannsókn fór fram, engar mælingar og

ekkert mat lagt á aðstæður. Var því kröfum stjórnsýslulaga um rannsókn máls skv. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 ekki fullnægt. Var því einvörðungu byggt á röngum fullyrðingum eigenda Vogalands 9 um að samþykki hafi ekki legið fyrir þegar hin íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun var tekin af hálfu byggingarfulltrúa þann 20. október sl. Slíkt er gróft brot á rannsóknarskyldu stjórnvalds skv. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og meðalhófsreglu 12. gr. sömu laga sem ætti að leiða til ógildingu ákvörðunar.

Í úrskurði nr. 115/2025, sem dagsettur er 23. október sl., þar sem málsatvik voru áþekkt þessu máli, sér úrskurðarnefnd sig tilknúna til að koma ábendingu á framfæri við Reykjavíkurborg um hvernig stjórnvald eigi að bera sig að þegar það tekur ákvörðun á grundvelli matskenndrar lagaheimildar sbr. 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, eða eins og segir orðrétt:

„Þá telur úrskurðarnefndin rétt að koma þeirri ábendingu á framfæri við Reykjavíkurborg að þegar stjórnvald tekur ákvörðun á grundvelli matskenndrar lagaheimildar er því skylt að framkvæma heildstætt og atviksbundið mat með tilliti til aðstæðna hverju sinni. Við beitingu þvingunarúrræða mannvirkjalaga verður, svo sem áður segir, að líta til þess að þeim er fyrst og fremst beitt til gæslu almannahagsmuna þeim er búa að baki lögnum en síður til þess að vernda einstaklingshagsmuni, enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni, s.s. að leita til dómstóla. Á það verður þó bent að til lögmætrar gæslu almannahagsmuna felst m.a. að beita sér fyrir því að framkvæmdir fari eftir þeim laga- og reglugerðar-ákvæðum sem gilda hverju sinni, sem getur eftir atvikum farið saman við hagsmuni nágranna. Einnig geta komið til álita ýmis önnur sjónarmið, til að mynda hversu íþyngjandi aðgerða er krafist af þeim sem úrræðið beinist að, með hvaða hætti meint lögbrot er tilkomið og mikilvægi þeirra hagsmuna sem verið er að gæta. Ekki verður séð að við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar hafi slíkt heildstætt og atviksbundið mat farið fram af hálfu byggingarfulltrúa, enda var ákvörðunin tekin með vísan til þess eins að ekki lægi fyrir samþykki eigenda aðliggjandi lóðar.”

Samkvæmt ofangreindu er ljóst að ekkert slíkt mat fór fram af hálfu stjórnvalda þegar hin íþyngjandi ákvörðun í þessu máli var tekin þann 20. október sl., þremur dögum fyrir ofangreindan úrskurð.

Til viðbótar ofangreindu er á því byggt að ekki verði séð að hið íþyngjandi ákvæði f. liðar gr. 2.3.5. byggingareglugerðar nr. 112/2012 eigi sér stoð lögum um mannvirki nr. 160/2010, sbr. lög nr. 134/2020 og því ekki tækt að byggja á því til stuðnings ákvörðun sem felur í sér beitingu þvingunarúrræða eins og gert var í þessu máli. Í 1. mgr. 9. gr. laganna er fjallað um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir en þar er ráðherra jafnframt veitt heimild, skv. breytingalögum nr. 134/2020, til að kveða á um að minniháttar mannvirkjagerð sé undanþegin byggingaleyfi, að slíkar framkvæmdir séu einungis tilkynningarskyldar eða að gera skuli vægari kröfur um fylgigögn eða umsóknarferli. Af framangreindu orðalagi ákvæðisins verður ráðið, sem og af athugasemdum með 2. gr. breytingalaga nr. 134/2020, að með lagabreytingunni var stefnt að því að gera vægari kröfur til meðferð slíkra mála, og þá þeim í hag sem ætlar sér að reisa slíkt mannvirki. Eins og ákvæði f. liðar gr. 2.3.5. byggingareglugerðar er fram sett er ekki um vægari kröfur að ræða sbr. áskilnað 1. mgr. 9. gr. mannvirkjalaga, heldur er um íþyngjandi kröfu að ræða. Sá sem á hagsmuna að gæta er þannig betur settur með að óska eftir byggingaleyfi fyrir framkvæmdinni þar sem fram fer mat á aðstæðum, fremur en að vera algjörlega háður skriflegu samþykki þriðja aðila sem á jafnvel

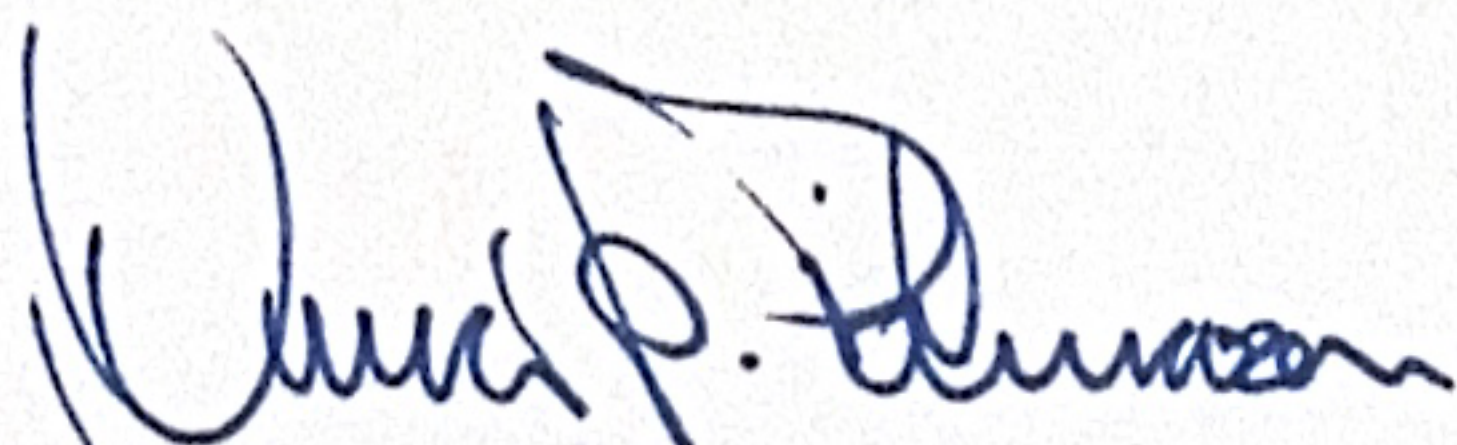
engra hagsmuna að gæta og þarf ekki að gera neina grein fyrir höfnun á samþykki enda ekki stjórnvald.

Ekki er vikið að því, hvorki í lögunum né í lögskýringargögnum, að þriðji aðili eigi að geta staðið því algjörlega í vegi að lóðarrétthafi geti reist mannvirki á lóð sinni, sem undanskilið sé byggingaleyfi, veiti hann ekki skriflegt samþykki sitt. Hafi slíkt íþyngjandi fortakslaust samþykki þriðja aðila átt að hafa úrslitaáhrif á það hvort unnt sé að reisa slíkt mannvirki, sem að öðru leyti fullnægir kröfum byggingarreglugerðar, hefði átt að kveða skýrt á um það í lögum en ekki byggingarreglugerð og sér í lagi ef undirbyggja á ákvörðun stjórnvalds um beitingu þvingunarúrræða með slíku ákvæði.

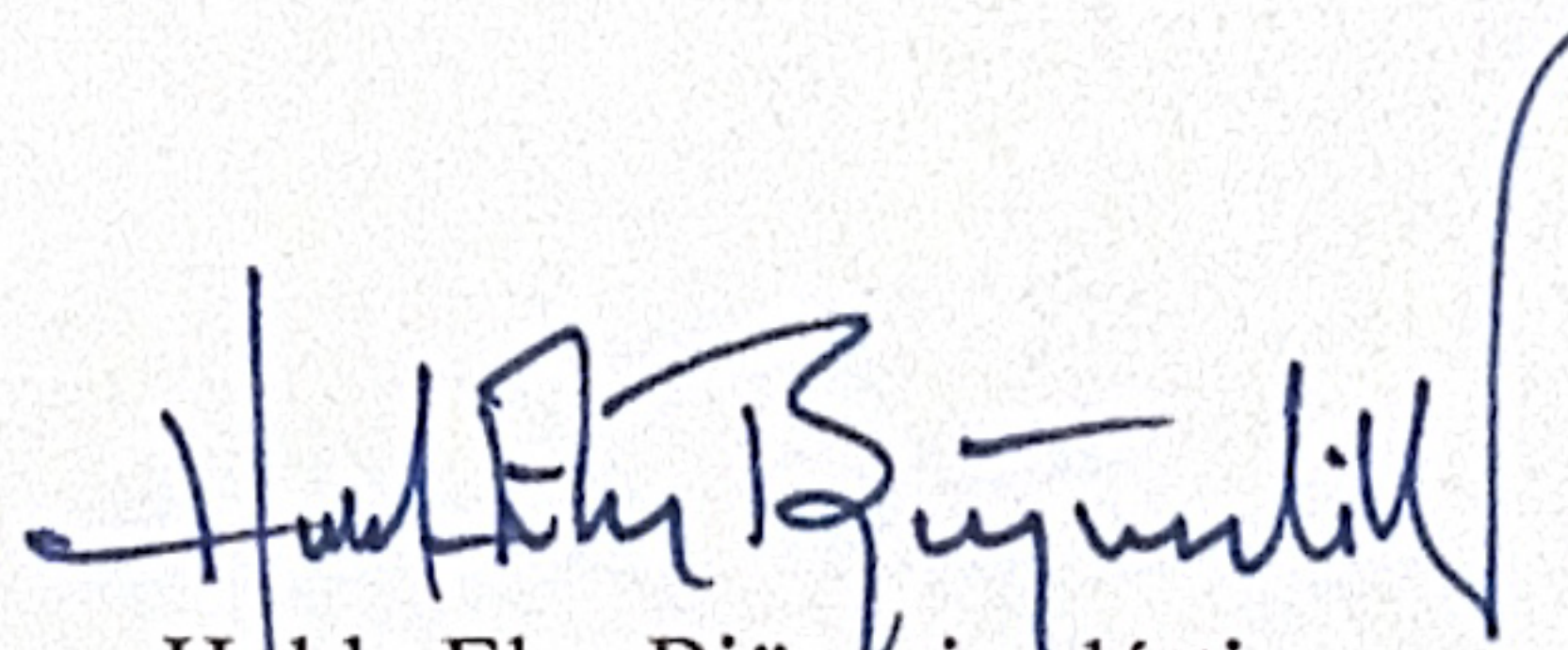
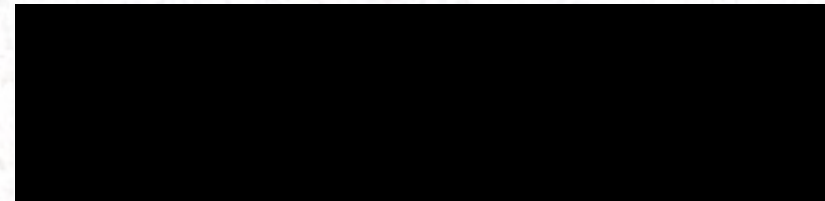
Um kröfu um frestun réttaráhrifa: Vísað er til framangreindra málsatvika og málsraka. Um er að ræða íþyngjandi ákvörðun sem beinist að undirrituðum og engar knýjandi ástæður liggja fyrir sem gera það að verkum að varhugavert sé að bíða niðurstöðu úrskurðarnefndar um ágreiningsefni máls þessa.

Eru framkomnar kröfur ítrekaðar og málið lagt í úrskurð með þeim fyrirvara að undirrituð fái að koma að frekari gögnum og kröfum eftir því sem tilefni gefst til.

Virðingarfyllst,



Ómar Þorgils Pálmason



Hulda Elsa Björgvinsdóttir



Fylgiskjöl sent rafrænt:

1. Gögn frá Reykjavíkurborg sbr. tölvupóstur með fylgiskjölum dags. 17.11.2025.
2. Upplýsingar um smáhýsið sem verslunin NormX selur.
3. Messenger samskipti.
4. Afstöðumyndir af Vogalandi 7 og Vogalandi 9 og ljósmyndir með skýringum.
5. Tölvupóstur Ómars til Reykjavíkurborgar dags. 9. september 2025.
6. Gögn um eftirlitsferð Reykjavíkurborgar að Vogalandi 7 dags. 10. september 2025.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 8. janúar 2026
USK25110373

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu UUA2511055

Umsögn þessi er tekin saman í tilefni af kæru á ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 20. október 2025, um að gera lóðarhöfum Vogalands 7 að fjarlægja smáhýsi á lóðinni eða færa það 3 metra frá mörkum hennar og lóðar nr. 9 við sömu götu.

Er þess krafist að ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi. Jafnframt er þess krafist að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála á meðan að málið er til afgreiðslu.

I. Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst þess að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

II. Málavextir

Um málavexti er vísað til bréfs byggingarfulltrúa til kæranda frá 20. október 2025, úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála um kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa, dags. 24. nóvember s.l. og kæru.

III. Afstaða Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 20. október 2025, um að fjarlægja smáhýsi á lóð Vogalands 7 eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum, verði hafnað.

Vísað er til þess að í 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er fjallað um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar segi m.a. í 1. mgr. að óheimilt sé að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda. Þá segi að ráðherra geti í reglugerð kveðið á um að minni háttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum, sbr. flokkun mannvirkja skv. 1. mgr. 17. gr., skuli undanþiggja byggingarleyfi. Í samræmi við framangreint séu í 1. mgr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 talin upp þau minni háttar mannvirki og framkvæmdir sem undanþegnar séu byggingarheimild og -leyfi.

Við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar fóru starfsmenn á vegum embættis byggingarfulltrúa á vettvang þann 10. september 2025 (fskj. 6) þar sem smáhýsið var mælt og ljósmyndað. Smáhýsið er 9,3 m² að stærð og fellur þ.a.l. undir 82. tl. gr. 1.2.1. í byggingareglugerð nr. 112/2012, þ.e. óupphitað skýli að hámarksstærð 15 m² sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalds o.þ.h. en er ekki ætlað til íveru. Slíkt skýli getur t.d. verið notað sem garðhýsi, hjólageymsla eða sauna, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis og mannvirkjastofnunar með grein 2.3.5. í byggingarreglugerð.

Smáhýsið flokkast því sem minniháttar mannvirki sem undanþegið er byggingarheimild og -leyfi samkvæmt f-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð. Það er hins vegar áskilið í f-lið



Reykjavík



gr. 2.3.5. að samþykki eigenda aðliggjandi lóðar liggi fyrir. Í málinu liggur ekki fyrir samþykki eigenda aðliggjandi lóðar eins og áskilið er í f-lið gr. 2.3.5. Ber því að hafna kröfu kæranda um ógildingu ákvörðun byggingafulltrúa frá 20. október 2025 um að gera þeim að fjarlægja smáhýsið eða færa það 3 metrum frá aðliggjandi lóð nr. 9 við Ljósaland.

IV. Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúa frá 2. október 2025. Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að Reykjavíkurborg verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Jóhanna Krístrún Birgisdóttir
Skrifstofa stjórnýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík



Árið 2025, mánudaginn 24. nóvember, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. UUA2511055, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 20. október 2025 um að fjarlægja beri smáhýsi af lóð Vogalands 7 eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9.

Í málinu er nú kveðinn upp til bráðabirgða svofelldur

úrskurður um kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 19. nóvember 2025, er barst nefndinni sama dag, kæra Hulda Elsa Björgvinsdóttir og Ómar Þorgils Pálsson, eigendur Vogalands 7, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 20. október 2025 að gera kærendum að fjarlægja smáhýsi af lóð þeirra eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Jafnframt er þess krafist að réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar verði frestað á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Verður nú tekin afstaða til þeirrar kröfu.

Málsatvik og rök: Í byrjun september 2025 reistu kændur smáhýsi, þ.e. þurrufuklefa, á lóð sinni Vogaland 7 við mörk þeirrar lóðar og lóðar Vogalands 9. Annar eigenda Vogalands 9 hafði samband við Reykjavíkurborg 9. s.m. og upplýsti borgaryfirvöld um að smáhýsið væri án samþykkis þeirra sem eiganda aðliggjandi lóðar. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík sendi bréf til kæranda, dags. 29. september 2025, þar sem bent var á að samþykki eigenda Vogalands 9 væri áskilið fyrir smáhýsinu í samræmi við f-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Voru kændur upplýstir um þau áform embættisins að gera þeim að fjarlægja smáhýsið af lóðinni eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9. Var kærendum veittur sjö daga frestur til að koma að andmælum. Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 20. október 2025, var kærendum veittur 30 daga frestur til að fjarlægja eða færa smáhýsið. Í bréfinu var vísað til þess að ákvörðunin væri byggð á 2. mgr. 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki auk þess sem veittar voru kæruleiðbeiningar.

Af hálfu kæranda er bent á að annar þinglýstra eigenda Vogalands 9 hafi veitt samþykki sitt fyrir smáhýsinu áður en framkvæmdir hafi hafist. Kændur hafi því verið í góðri trú og haft réttmætar væntingar um að framkvæmdirnar væru lögmætar. Ekkert heildstætt og atviksbundið mat hafi legið til grundvallar ákvörðun byggingarfulltrúa. Að auki verði ekki séð að hið íþyngjandi ákvæði f-liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð, um samþykki eigenda aðliggjandi lóðar, eigi sér stóð í lögum um mannvirki. Hvað varðar kröfu um frestun réttaráhrifa er tekið fram að um sé að ræða íþyngjandi ákvörðun og engar knýjandi ástæður geri það að verkum að varhugavert sé að bíða niðurstöðu úrskurðarnefndar um ágreiningsefni þessa máls.

Niðurstaða: Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er tekið fram að kæra til úrskurðarnefndarinnar fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar en jafnframt er kærendum þar heimilað að krefjast stöðvunar framkvæmda til bráðabirgða séu þær

hafnar eða yfirvofandi. Með sama hætti er kveðið á um það í 29. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar en þó sé heimilt að fresta réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar til bráðabirgða meðan málið er til meðferðar hjá kærustjórnvaldi þar sem ástæður mæli með því. Tilvitnuð lagaákvæði bera með sér að meginreglan sé sú að kæra til æðra stjórnvalds frestar ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar og eru heimildarákvæði fyrir frestun kærðrar ákvörðunar undantekning frá nefndri meginreglu sem skýra ber þröngt. Verða því að vera ríkar ástæður eða veigamikil rök fyrir ákvörðun um frestun réttaráhrifa.

Tekið er fram í athugasemdum með 5. gr. í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 130/2011 að ákvæði greinarinnar byggist á almennum reglum stjórnsýsluréttar um réttaráhrif kæru og heimild úrskurðaraðila til að fresta réttaráhrifum ákvörðunar, sbr. 29. gr. stjórnsýslulaga. Í athugasemdum með þeirri grein í frumvarpi til stjórnsýslulaga er tiltekið að heimild til frestunar réttaráhrifa þyki nauðsynleg þar sem kæruheimild geti ella orðið þýðingarlaus. Þar kemur einnig fram að almennt mæli það á móti því að réttaráhrifum ákvörðunar sé frestað ef fleiri en einn aðili sé að máli og þeir eigi gagnstæðra hagsmuna að gæta. Það mæli hins vegar með því að fresta réttaráhrifum ákvörðunar ef aðili máls sé aðeins einn og ákvörðun er íþyngjandi fyrir hann, veldur honum t.d. tjóni. Þetta sjónarmið vegi sérstaklega þungt í þeim tilvikum þar sem erfitt yrði að ráða bót á tjóninu enda þótt ákvörðunin yrði síðar felld úr gildi af hinu æðra stjórnvaldi.

Í máli þessu er kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 20. október 2025 að krefjast þess af kærendum að þeir fjarlægji smáhýsi á lóð þeirra að Vogalandi 7 eða færi það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9. Kærendur hafa nýtt sér heimild til að bera lögmæti hinnar kærðu ákvörðunar undir úrskurðarnefndina, en um íþyngjandi ákvörðun er að ræða sem beinist einungis að þeim. Eins og málsatvikum er háttað þykir rétt að fresta réttaráhrifum ákvörðunarinnar, enda liggja ekki fyrir knýjandi ástæður sem gera það að verkum að varhugavert sé að biða niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar um ágreiningsefni máls þessa.

Úrskurðarorð:

Frestað er réttaráhrifum ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 20. október 2025 um að gera kærendum að fjarlægja smáhýsi á lóð þeirra að Vogalandi 7 eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9.

Arnór Snæbjörnsson (sign)