



|                |                                                                                                                                                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Móttakið       | 21.5.2026 11:10:39                                                                                                                                           |
| Búið til dags. | 21.5.2026 13:56:29                                                                                                                                           |
| Tilheyrir      |  USK26050352 - Stjórnsýslukæra til ÚUA nr. UUA2605010 - Vogaland 7, smáhýsi |
| Frá            | Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)                                                                                                 |
| Til            | usk@reykjavik.is, logfraedideild.usk@reykjavik.is                                                                                                            |

## Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnarsýslukæru, móttækin 20. maí 2026 ásamt fylgigögnum þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, synjun frá 21. apríl 2026 í máli USK26030138 um kröfu kæranda um að smáhýsi (sánaklefi) á nágrannalóð að Vogalandi 7 á lóðarmörkum Vogalands 7 og Vogalands 9, Reykjavík verði fjarlæggt og ákvörðun byggingarfulltrúans um að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar smáhýsisins.

Vegna framkominnar kærú er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **p. á m. fundargerðir, uppdrættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir**, og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Með kveðju f.h. nefndarinnar

**Ölöf Harðardóttir skrifstofumaður** ;                                                              
 Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
 Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Ísland  
 Sími / Tel: (+354) 5758710, símatími kl. 10-12  
[www.uua.is](http://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.

## Davíð Örn Guðnason

**From:** Davíð Örn Guðnason  
**Sent:** miðvikudagur, 20. maí 2026 16:29  
**To:** 'uua@uua.is'  
**Subject:** Kæra á synjun byggingarfulltrúa Reykjavíkur um beitingu þvinungarúrræða - Vogaland 7  
**Attachments:** RE: RVK-33497 FW: Úrskurður í máli nr. UUA2511055.; Fwd: Vogaland 9 - Beiðni um viðbrögð byggingarfulltrúa við úrskurði ÚUA; Fwd: RVK-41957 Ósamþykkt smáhýsi á lóðarmörkum; ÚUA 2511055 Vogaland.pdf

Góðan dag.

Með erindi þessu kæra eigendur fasteiganarinnar að Vogalandi 9, Gestur Þorgeirsson, [REDACTED], og Sólveig Jónsdóttir, [REDACTED], synjun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. apríl 2026 í máli USK26030138 um kröfu þeirra á að smáhýsi (sána-klefi) á nágrannalóð að Vogalandi 7 á lóðarmörkum Vogalands 7 og Vogalands 9, Reykjavík verði fjarlæggt og ákvörðun byggingarfulltrúans um að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar smáhýsisins.

Um málsatvik og málsgögn er vísað til fyrra máls úrskurðarnefndar um umhverfis- og auðlindamála (ÚUA) í máli nr. UUA2511055, dags. 27. febrúar sl. Óumdeilt er að ekki var aflað leyfis frá eigendum til staðsetningar sána-klefans og að hann sé innan þriggja metra frá lóðarmörkum lóðar Vogalands 9, eða nær alveg upp við þau lóðarmörk. Þá er virðist sána-klefinn einnig vera hærri en 250 cm að hæð mælt frá jarðvegi. Virðist þetta ekki hafa verið rannsakað af hálfu byggingarfulltrúa.

Um heimildir byggingarfulltrúa er vísað til kafla 2.9 í byggingarreglugerð, sérstaklega ákvæða 2.9.1 og 2.9.2.

Um helstu málsástæður kæru er vísað til þess að í fyrri úrskurði ÚUA í máli nr. UUA2511055 var komist að þeirri niðurstöðu að málsmeðferðargalli hafi verið á ákvörðunartöku byggingarfulltrúa við fyrri ákvörðun hans um að eigendum að Vogalandi 7 bæri að fjarlægja sána-klefann. Í niðurstöðu nefndarinnar sagði m.a.:

*„Verður því ekki séð að byggingarfulltrúi hafi framkvæmt heildstætt mat með tilliti til atvika og aðstæðna í málinu þegar hann tók ákvörðun á grundvelli 2. mgr. 55. gr. mannvirkjalaga um að gera kærendum að fjarlægja eða færa smáhýsið. Með vísan til framanrakins er það niðurstaða úrskurðarnefndarinnar að rökstuðningi hinnar kærdi ákvörðunar hafi verið svo áfátt að fallast verði á kröfu kærenda um ógildingu hennar.“*

Lögmaður kærenda sendi í kjölfar niðurstöðunnar erindi til byggingarfulltrúa, dags. 9. mars sl., þar sem krafist var að litið væri til tiltekinna sjónarmiða þegar málið væri tekið aftur til efnislegrar meðferðar hjá embættinu. Engin frekari sjónarmið eða upplýsingar bárust frá byggingarfulltrúa fyrir en 21. apríl sl. þegar starfsmaður þess tilkynnti kærendum að úrskurður ÚUA í máli nr. UUA2511055 hafi verið fullnaðarúrskurður á stjórnarsýslustigi og því væri niðurstaða hans bindandi fyrir byggingarfulltrúa, væntanlega á þann veg að embættið gæti ekki tekið til nýrrar ákvörðunar í málinu. Kærendur eru ósammála þessari niðurstöðu byggingarfulltrúa. Af niðurstöðu ÚUA í máli nr. UUA2511055 má ráða að byggingarfulltrúi ætti að taka málið aftur til efnislegrar meðferðar og hafa til hliðsjónar þau sjónarmið sem fram komu í úrskurði nefndarinnar, m.a. heildstætt mat með tilliti til atvika og aðstæðna í málinu. Að því gerðu ætti embættið að taka nýja stjórnvaldsákvörðun um sána-klefann um hvort að fjarlægja bæri hann eða hvort að það væri ekki gerð krafa um slíkt. Slíka ákvörðun gætu málsaðilar síðan kært ef þeim hugnaðist svo.

Um frekari röksemdir fyrir því að sána-klefinn verði fjarlægður er vísað til athugasemda kærenda, dags. 10. desember 2025, í máli nr. UUA2511055. Ítrekað er að óumdeilt sé að ekki var aflað leyfis frá eigendum til staðsetningar sána-klefans og að hann sé innan þriggja metra frá lóðarmörkum lóðar Vogalands 9, eða nær alveg upp við þau lóðarmörk. Þá er virðist sána-klefinn einnig vera hærri en 250 cm að hæð mælt frá jarðvegi. Virðist þetta ekki hafa verið rannsakað af hálfu byggingarfulltrúa. Þá var framkvæmdum haldið áfram eftir að kærendur mótmæltu þeim. Voru eigendur að Vogalandi 7 því ávallt í vondri trú í ferlinu. Getur það að mati

*Dólk*

kærenda aldrei skapað þeim rétt síðar meir, þrátt fyrir sjónarmið um samanburðar á tjóni og óþægindum aðila eða hagsmunamati á aðstæðum.

Því að ógilda synjun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. apríl 2026 í máli USK26030138 um kröfu kærenda á að smáhýsi (sána-klefi) á nágrannalóð að Vogalandi 7 á lóðarmörkum Vogalands 7 og Vogalands 9, Reykjavík verði fjarlæggt og ákvörðun byggingarfulltrúans um að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar smáhýsisins.

Áskilinn er réttur til að færa fram frekari röksemdir og sjónarmið þegar og ef athugasemdir stjórnvalds og gagnaðila berast.

Kveðja,  
Davíð Örn Guðnason, lrl.  
Löggarður lögmannsstofa,  
Suðurlandsbraut 30, 3. hæð, 108 Reykjavík,  
[REDACTED],  
[david@loggardur.is](mailto:david@loggardur.is)





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík, 30. júní 2026  
USK26050352

## Efni: Umsögn vegna stjórnsýslukæru nr. UUA2605010

Eigendur Vogalands 9 (hér eftir nefndir „kærendur“) hafa kært ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 21. apríl sl., um að synja kröfu þeirra um að smáhýsi á nágrannalóð að Vogalandi 7, á lóðarmörkum Vogalands 7 og Vogalands 9, verði fjarlægt og ákvörðun byggingarfulltrúans um að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar smáhýsisins.

### Kröfugerð

Byggingarfulltrúi krefst þess að öllum kröfum kærenda sé hafnað.

### Málavextir

Í byrjun september 2025 reistu eigendur Vogalands 7 smáhýsi á lóð sinni, á mörkum lóðanna Vogalands 7 og Vogalands 9. Eigandi Vogalands 9 hafði samband við byggingarfulltrúa og upplýsti um að ekki hefði verið aflað samþykkis þeirra vegna staðsetningar smáhýsisins. Um er að ræða sánaklefa sem er 9,3 m<sup>2</sup> að flatarmáli.

Starfsmenn á vegum embættis byggingarfulltrúa fóru á vettvang 10. september 2025 þar sem smáhýsið var mælt og ljósmyndað (**fskj. 1**). Smáhýsið er 9,3 m<sup>2</sup> að flatarmáli og falli þar af leiðandi undir 82. tl. gr. 1.2.1. byggingarreglugerðar, þ.e. óupphitað skýli að hámarksstærð 15 m<sup>2</sup> sem almennt sé ætlað til geymslu garðáhalda o.þ.h. en sé ekki ætlað til íveru. Slíkt skýli geti til að mynda verið notað sem garðhýsi, hjólageymsla eða sána, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þá er minnsta fjarlægð smáhýsisins frá húsinu á lóð Vogalands 9 um 9,2 m.

Með bréfi byggingarfulltrúa til eigenda Vogalands 7, dags. 29. september 2025, var bent 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 þau upplýst um þau áform byggingarfulltrúa að gera þeim að fjarlægja smáhýsið af lóðinni eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9. Var eigendum Vogalands 7 veittur sjö daga frestur til að koma að andmælum.

Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 20. október 2025, var eigendum Vogalands 7 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.

Með úrskurði nefndarinnar í máli nr. UUA2511055, dags. 27. febrúar sl., var ákvörðun byggingarfulltrúa frá 20. október 2025 um að fjarlægja bæri smáhýsi af lóð Vogalands 7 eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9 felld úr gildi.



Þann 9. mars sl. barst byggingarfulltrúa tölvupóstur frá lögmanni eigenda Vogalands 9, kæranda í máli þessu, þar sem krafist var viðbragða byggingarfulltrúi við úrskurði nefndarinnar í fyrrgreindu máli nr. UUA2511055. Var þess m.a. krafist að byggingarfulltrúi myndi beita þvingunarúrræðum laga um mannvirki í ljósi þess að úrskurðarnefndin hafði ógilt ákvörðun byggingarfulltrúa um að gera eigendum Vogalands 7 að fjarlægja smáhýsið eða færa það frá lóðarmörkum. Var auk þess krafist að litið yrði til tiltekinna sjónarmiða þegar málið yrði tekið til efnislegrar meðferðar hjá embætti byggingarfulltrúa.

Í kjölfar nefnds úrskurðar í máli nr. UUA2511055 framkvæmdi byggingarfulltrúi heildstætt og atviksbundið mat á aðstæðum á mörkum lóðanna Vogaland 7 og 9. Fyrir liggur að smáhýsið er á mörkum lóðanna en minnsta fjarlægð þess og hússins á lóð Vogalands 9 er um 9,2 metrar. Það var mat byggingarfulltrúa að staðsetning smáhýsisins ógnaði ekki öryggis- og almannahagsmunum eigenda Vogalands 9 né öðrum íbúum á svæðinu. Með hliðsjón af greindum aðstæðum á mörkum lóðanna var það mat byggingarfulltrúa að ekki væru skilyrði fyrir hendi til að beita þvingunarúrræðum í málinu.

Þann 21. apríl sl. tilkynnti byggingarfulltrúi kærendum um afstöðu sína til kröfunnar sem var á þá leið að ekki væri tilefni til að beita þvingunarúrræðum laga nr. 160/2010 um mannvirki vegna staðsetningar smáhýsisins á mörkum lóðanna Vogaland 7 og Vogaland 9. Í kjölfarið átti undirritaður, f.h. byggingarfulltrúa í samskiptum við lögmann kæranda (**fskj. 2**).

Þann 8. júní sl. sendi byggingarfulltrúi kærendum rökstuðning fyrir ákvörðuninni frá 21. apríl sl. (**fskj. 3**). Í rökstuðningi byggingarfulltrúa kom m.a. fram að minnsta fjarlægð smáhýsisins á lóð Vogalands 7 og hússins á lóð Vogalands 9 væri um 9,2 metrar. Samkvæmt mati byggingarfulltrúa yrði ekki séð að smáhýsið ógni öryggis- og almannahagsmunum. Af þeim sökum tók byggingarfulltrúi ákvörðun um að beita sér ekki fyrir því að smáhýsið yrði fjarlægt eða fært 3 metra frá lóðarmörkum. Það var mat byggingarfulltrúa að smáhýsið væri m.a. kyrrilega fast við jörðu og að fjarlægð þess frá húsinu á lóð Vogalands 9 valdi ekki sambrunahættu. Með hliðsjón af heildstæðu mati varð ekki séð að almannahagsmunum væri raskað með staðsetningu smáhýsisins á mörkum lóðanna Vogaland 7 og 9. Þrátt fyrir að ekki væri til staðar samkomulag milli eigenda Vogalands 7 og eigenda Vogalands 9 taldi byggingarfulltrúi ekki ástæðu til að aðhafast frekar í málinu.

Í kjölfar þess að kærendum var sendur rökstuðningur byggingarfulltrúa að baki ákvörðun hans um að beita ekki þvingunarúrræðum barst tölvupóstur frá lögmanni kæranda, dags. sama dag.

Byggingarfulltrúi svaraði lögmanni kæranda samdægurs þar sem fram kom að framkvæmdin væri venjulega sú að fara í skoðun og meta aðstæður á vettvangi með hliðsjón af lögum um mannvirki, byggingarreglugerð og meginreglum stjórnsýsluréttar. Almennu væru teknar myndir líkt og gert var í málinu og vísað í því samhengi til skoðunarskýrslu, sem er á meðal málsgagna.

Þá voru kærendur upplýstir um að aðstæður og atvik í hverju máli fyrir sig hefðu úrslitaáhrif á hvort tilefni sé til að beita þvingunarúrræðum eða ekki. Ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða væri ávallt háð mati byggingarfulltrúa hverju sinni, m.a. með tilliti til meðalhófs. Ákvæði laga um mannvirki og byggingarreglugerð gefa byggingarfulltrúa kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki lögunum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Fer það



Því eftir atvikum hvort þvingunarúrræðum sé beitt í tilefni af framkvæmd sem telst vera ólögmat. Þá kom fram í svari byggingarfulltrúa til lögmanns kærenda að ekki verði talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingarfulltrúa til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína.

Ennfremur koma fram að þótt beiting þvingunarúrræða sé háð mati hverju sinni 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 stjórnsýsluréttarins, s.s. um rannsókn máls og að málefnaleg sjónarmið búi að baki ákvörðun. Vissulega heyra smáhýsi undir eftirlit byggingarfulltrúa sem eftir atvikum hefur heimild til beitingar þvingunarúrræða eins og áður segir, sbr. 55. og 56. gr. laga um mannvirki. Það að lóðarhafi og eigandi smáhýsis sem staðsett er á mörkum lóða án samþykkis aðliggjandi lóðarhafa leiðir eitt og sér ekki til beitingu þvingunarúrræða. Í svari byggingarfulltrúa kom jafnframt fram að honum bæri að kynna sér aðstæður og meta hvort umrætt smáhýsi á mörkum tveggja lóða ógni öryggis- eða almannahagsmunum. Verði ekki séð að aðstæður og staðsetning sé ekki með þeim hætti að raski almannahagsmunum eru allar líkur til þess að byggingarfulltrúi taki ákvörðun um að synja kröfu aðliggjandi lóðarhafa um beitingu þvingunarúrræða. Að lokum áréttaði byggingarfulltrúi að niðurstaðan eigi alltaf að byggja á heildstæðu og atviksbundnu mati í hverju máli fyrir sig.

### **Málsástæður**

Byggingarfulltrúi byggir á því að engin skilyrði séu til að fallast á kröfu kærenda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 21. apríl s.l. um að beita ekki þvingunarúrræðum vegna smáhýsis á mörkum lóðanna Vogaland 7 og Vogaland 9 og hafi ákvörðun byggingarfulltrúa því samrýmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerð 112/2012.

Hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa er studd þeim rökum að verði séð að umrætt smáhýsi (sánaklefi) ógni öryggis- og almannahagsmunum. Minnsta fjarlægð smáhýsisins frá húsi kærenda er 9,2 m og því ekki talin vera sambrunahætta fyrir hendi. Af þeim sökum hafi byggingarfulltrúi ákveðið að beita sér ekki fyrir því að smáhýsið yrði fjarlægð með beitingu þvingunarúrræða og því hafi efnisleg rök legið að baki ákvörðun hans í samræmi við 55. gr. laga nr. 160/2010 og meðalhöfsreglu stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Það er mat byggingarfulltrúa að hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa hafi verið rökstudd með viðhlítandi hætti, sbr. áður nefndur rökstuðningur byggingarfulltrúa frá 3. júní sl.

Jafnframt er byggt á því að lög nr. 160/2010 um mannvirki tryggi ekki einstaklingum rétt til að knýja byggingarfulltrúa til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna. Í þessu samhengi er mikilvægt að líta til þess að byggingarfulltrúa er heimilt en ekki skylt að krefjast þess að mannvirki sem reist séu í óleyfi, líkt og á við um umrætt smáhýsi. Ber byggingarfulltrúa að meta í hverju tilviki aðstæður og atvik, m.a. með tilliti til meðalhöfs og öryggis- og almannahagsmuna. Ákvörðun byggingarfulltrúa er ávallt háð mati sem ber honum í þeim efnum að horfa sérstaklega til þess hvort umrætt smáhýsi gangi gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki lögum nr. 160/2010, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Er það mat byggingarfulltrúa í máli þessu að smáhýsið ógni ekki öryggis- og almannahagsmunum íbúa á svæðinu.



Þá er byggt á því að rannsókn byggingarfulltrúa hafi verið að öllu leyti fullnægjandi og í samræmi við 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Um leið og málið kom inn á borð byggingarfulltrúa fóru starfsmenn á vegum embættisins á vettvang og mældu smáhýsið og tóku ljósmyndir. Voru aðstæður á vettvangi metnar, m.a. með tilliti til sambrunahættu og öryggis aðliggjandi lóðarhafa. Þannig uppfyllti embætti byggingarfulltrúa kröfur 10. gr. stjórnsýslulaga um rannsókn máls. Skoðunarskýrsla deildar afnota og eftirlits, sem staðfestir stærð og gerð smáhýsisins og fjarlægð þess frá húsi kæranda, var síðan grundvöllur ákvörðunar byggingarfulltrúa um að synja kröfu kæranda um beitingu þvingunarúrræða.

### **Niðurstaða**

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 21. apríl sl. og ítrekar byggingarfulltrúi þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Auðun Helgason  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*  
*Umhverfis- og skipulagssvið*

### **Fylgiskjöl:**

1. Skoðunarskýrsla, dags. 12. maí 2026
2. Tölvupóstsamskipti, dags. 3. júní 2026
3. Rökstuðningur byggingarfulltrúa, dags. 8. júní 2026

Árið 2026, mánudaginn 24. ágúst, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Unnþór Jónsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál UUA2605010, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. apríl 2026 um að synja kröfu um að smáhýsi á lóð Vogalands 7 verði fjarlægð og að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar þess.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

1. Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 20. maí 2026, kæra Gestur Þorgeirsson og Sólveig Jónsdóttir, Vogalandi 9, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. apríl 2026 að synja erindi þeirra um að smáhýsi á lóð Vogalands 7 verði fjarlægð og að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar þess. Er þess krafist að ákvörðunin verði ógild.
2. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 30. júní 2026.

### Málavextir

3. Í byrjun september 2025 reistu lóðarhafar Vogalands 7 smáhýsi, nánar tiltekið sánaklefa, á lóð sinni við lóðarmörk Vogalands 9. Annar eigenda Vogalands 9 hafði samband við Reykjavíkurborg 9. s.m. og upplýsti borgaryfirvöld um að ekki hefði verið aflað samþykkis þeirra vegna staðsetningar smáhýsisins. Með bréfi byggingarfulltrúa til lóðarhafa, dags. 29. september 2025, var bent 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 lóðarhafar upplýstir um þau áform embættisins að gera þeim að fjarlægja smáhýsið af lóðinni eða færa það 3,0 m frá lóðarmörkum Vogalands 9. Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 20. október 2025, var lóðarhöfum gert að fjarlægja eða færa smáhýsið og var sú ákvörðun kærð til úrskurðarnefndarinnar. Með úrskurði í máli nr. UUA2511055 frá 27. febrúar 2026 var ákvörðun byggingarfulltrúa frá 20. október 2025 felld úr gildi.
4. Með tölvupósti til byggingarfulltrúa 9. mars 2026 fóru kærendur fram á að lóðarhöfum Vogalands 7 yrði gert að fjarlægja hið umdeilda smáhýsi eða færa það frá lóðarmörkum. Með tölvupósti frá starfsmanni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 21. apríl s.á. voru kærendur upplýstir um að úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 27. febrúar s.á. væri fullnaðarúrskurður og að byggingarfulltrúi hygðist ekki aðhafast frekar. Er það hin kærða ákvörðun í máli þessu, en sem fyrr greinir barst úrskurðarnefndinni kæra 20. maí 2026. Í tölvupósti frá lögfræðingi Reykjavíkurborgar 3. júní s.á. var komið á framfæri rökstuðningi vegna ákvörðunarinnar. Með bréfi byggingarfulltrúa til kærenda, dags. 8. júní s.á., var ákvörðun um að synja um beitingu þvingunarúrræða rökstudd frekar.

### Málsrök kærenda

5. Kærendur vísa til þess að það sé óumdeilt að ekki hafi verið aflað leyfis frá þeim vegna staðsetningar smáhýsisins og að það sé innan þriggja metra frá lóðamörkum Vogalands 7 og Vogalands 9. Mannvirkið sé hærra en 250 cm, mælt frá jarðvegi. Þetta hafi ekki verið rannsakað af hálfu byggingarfulltrúa.
6. Í kjölfar niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar í fyrra kærumáli hafi kærendur sent byggingarfulltrúa erindi, dags. 9. mars 2026, þar sem þess hafi verið krafist að litið yrði til tiltekinna sjónarmiða þegar málið yrði tekið aftur til efnislegrar meðferðar. Engin frekari sjónarmið eða upplýsingar hafi borist frá byggingarfulltrúa fyrr en 21. apríl s.á. þegar kærendum hafi verið tilkynnt að úrskurðurinn væri fullnaðarúrskurður á stjórnarsýslustigi og því væri niðurstaða hans bindandi fyrir byggingarfulltrúa. Af niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar í því máli mætti ráða að byggingarfulltrúa bæri að taka málið aftur til efnislegrar meðferðar og hafa til hliðsjónar þau sjónarmið sem fram hefðu komið í úrskurðinum. Í kjölfarið bæri að taka nýja stjórnvaldsákvörðun um smáhýsið, hvort það bæri að fjarlægja eða ekki. Slíka ákvörðun gætu málsaðilar eftir atvikum kært.
7. Um frekari röksemdir sé vísað til athugasemda í fyrra kærumáli. Framkvæmdum hafi verið haldið áfram eftir að kærendur hafi mótmælt þeim og því hafi eigendur Vogalands 7 verið í vondri trú. Það geti ekki skapað þeim rétt síðar meir, þrátt fyrir sjónarmið um samanburð á tjóni og óþægindum aðila eða hagsmunamat á aðstæðum.

### Málsrök Reykjavíkurborgar

8. Borgaryfirvöld vísa til þess að engin skilyrði séu til að fallast á kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa um að beita ekki þvingunarúrræðum vegna hins umdeilda smáhýsis á mörkum lóða Vogalands 7 og Vogalands 9. Ákvörðunin hafi verið studd þeim rökum að ekki væri séð að smáhýsið ógnaði öryggis- og almannahagsmunum. Minnsta fjarlægð þess frá húsi kæranda væri 9,2 m og því ekki talin vera sambrunahætta fyrir hendi. Í ljósi þessa hafi byggingarfulltrúi ákveðið að beita sér ekki fyrir því að smáhýsið yrði fjarlægt með beitingu þvingunarúrræða. Efnisleg rök hafi legið að baki ákvörðuninni í samræmi við 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og meðalhófsreglu stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Hin kærða ákvörðun hefði verið rökstudd með viðhlítandi hætti með bréfi byggingarfulltrúa til kæranda, dags. 3. júní 2026.
9. Lög nr. 160/2010 tryggi einstaklingum ekki rétt til að knýja byggingarfulltrúa til að beita þvingunarúrræðum vegna einstaklingshagsmuna. Mikilvægt sé að líta til þess að byggingarfulltrúa sé heimilt en ekki skylt að krefjast þess að mannvirki sem reist séu í óleyfi séu fjarlægð. Meta beri í hverju tilviki aðstæður og atvik og horfa sérstaklega til þess hvort gengið sé gegn almannahagsmunum þeim sem búi að baki lögunum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Það hafi verið mat byggingarfulltrúa í máli þessu að umrætt smáhýsi ógnaði ekki öryggis- eða almannahagsmunum íbúa á svæðinu.
10. Rannsókn byggingarfulltrúa hafi að öllu leyti verið fullnægjandi og í samræmi við 10. gr. stjórnarsýslulaga. Starfsmenn embættisins hafi farið og metið aðstæður á vettvangi, m.a. með tilliti til sambrunahættu og öryggis aðliggjandi lóðarhafa. Skoðunarskýrsla, sem staðfesti stærð og gerð smáhýsisins og fjarlægð þess frá húsi kæranda, hafi síðan verið grundvöllur ákvörðunar byggingarfulltrúa um að synja kröfu kæranda um beitingu þvingunarúrræða.

### **Athugasemdir eigenda Vogalands 7**

11. Vísað er til þess að röksemdir kærenda lúti að sömu forsendum og haldið hafi verið fram í fyrra kærumáli, þ.e. að samþykki þeirra hafi ekki legið fyrir og að smáhýsið væri of nálægt lóðamörkum. Fyrir liggi í umræddum úrskurði að þvingunarráðstöfunum verði ekki beitt á grundvelli þessarar málsástæðu einvörðungu, þ.e. á grundvelli hagsmuna þriðja aðila. Þeim verði fyrst og fremst beitt til gæslu almannahagsmuna. Beri því að vísa kærinni frá.
12. Því sé ranglega haldið fram í kæru að byggingarfulltrúi hafi ekki rannsakað aðstæður nægilega, en í athugasemdum byggingarfulltrúa í fyrra máli hafi komið fram að fulltrúar hans hafi mælt og ljósmyndað smáhýsið. Því megi ætla að aðstæður hafi verið metnar þannig að engar aðrar ástæður gætu legið fyrir ákvörðun um þvingunaraðgerðir en þær sem vísað hafi verið til í ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 20. október 2025, sem einvörðungu hafi tekið til þess að samþykki eigenda Vogalands 9 hafi ekki legið fyrir.

### **Viðbótarathugasemdir kærenda**

13. Kærendur benda á að óskað hafi verið eftir upplýsingum um stjórnsýsluframkvæmd og venjur þegar smáhýsi væru staðsett við lóðamörk án leyfis, en þær upplýsingar hafi ekki verið veittar. Kærendur hafi ætlað að styðjast við sjónarmið um jafnræðisreglur stjórnsýsluréttar og að þau ættu rétt til sambærilegrar málsmeðferðar og beitt væri við úrlausn sambærilegra mála sem kærendur telji augljóslega vera á þá leið að byggingarfulltrúi hafi um áratugaskeið að jafnaði látið eigendur og byggingaraðila óleyfisframkvæmda fjarlægja þær. Þá hafi verið óskað eftir upplýsingum um hvort smáhýsið hafi verið mælt að hæð, en upplýsingar eða skýringar um það hafi ekki verið veittar.
14. Kærendur hafi reynt að mæla það og virðist það vera a.m.k. 265 cm að hæstu hæð mælt frá jarðvegi. Byggingarreglugerð tilgreini að öll smáhýsi verði að vera lægri en 250 cm að hæstu hæð mælt frá jarðvegi. Sé smáhýsið því einnig ólögmeitt að því leytinu til. Þá liggi ekki fyrir mæling af hálfu byggingarfulltrúa á fjarlægð smáhýsisins frá lóðarmörkum, en það sé að mati kærenda minna en 50 cm. Það sé bagaleg staða fyrir kærendur að ekki liggi fyrir skrifleg gögn eða mælingar af hálfu byggingarfulltrúa á hæð hússins og gæti gert það að verkum að þeim yrði ómögulegt að fara í beina aðfarargerð á grundvelli þeirra gagna sem fyrir liggi í málinu eins og gerð sé krafa um í lögum nr. 90/1989 um aðför. Byggingarfulltrúa beri að rannsaka málið nægjanlega svo að fyrir liggi skýrslur og skrifleg gögn um staðreyndir málsins.
15. Lagalegar forsendur fyrir beitingu þvingunarúrræða á grundvelli 55. gr. mannvirkjalaga séu mun víðtækari en byggingarfulltrúi vísi til. Fyrirliggjandi ástæður í kærumálinu séu m.a. að leyfis hafi ekki verið aflað og að hæð mannvirkis virðist einnig vera yfir mörkum. Því til viðbótar hafi byggingaraðilar hafið framkvæmdir í vondri trú.
16. Vísun byggingarfulltrúa til meðalhófs varðandi synjun á beitingu þvingunarúrræða hafi ekki verið rökstudd á fullnægjandi hátt. Byggingarfulltrúi hafi ekki vegið og metið það grundvallar-sjónarmið kærenda að hinar umdeildu framkvæmdir séu án leyfis og að reglur um nálægð við lóðamörk og hámarkshæð mannvirkisins hafi verið brotnar.

### **Niðurstaða**

17. Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að beita ekki þvingunarúrræðum vegna smáhýsis á lóðamörkum Vogalands 7 og Vogalands 9. Kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

18. Eins og rakið er að framan beindi byggingarfulltrúi tilmælum til eigenda Vogalands 7 að fjarlægja hið umdeilda smáhýsi þar sem ekki lægi fyrir samþykki eigenda Vogalands 9 í samræmi við f. lið gr. 2.3.5. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Sú ákvörðun var kærð til úrskurðarnefndarinnar sem felldi hana úr gildi með úrskurði í máli nr. UUA2511055 frá 27. febrúar 2026. Í kjölfarið óskuðu eigendur Vogalands 9 eftir að byggingarfulltrúi tæki nýja ákvörðun og að eigendum Vogalands 7 yrði gert að fjarlægja smáhýsið eða færa það frá mörkum lóðar þeirra. Synjaði byggingarfulltrúi því erindi 21. apríl 2026 og er það hin kærða ákvörðun í máli þessu, en frekari rökstuðningur fyrir ákvörðuninni var veittur 3. og 8. júní s.á.
19. Það er hlutverk byggingarfulltrúa hvers sveitarfélags að hafa eftirlit með því að mannvirki og notkun þeirra sé í samræmi við útgefin leyfi og beita eftir atvikum þvingunarúrræðum, sbr. 55. og 56. gr. laga um mannvirki. Er nánar kveðið á um það í 2. mgr. 55. gr. laganna að sé byggingarframkvæmd hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brjóti í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlæggt.
20. Tekið er fram í athugasemdum við 55. gr. með frumvarpi því sem varð að mannvirkjalögum að sú breyting hafi verið gerð frá fyrri lögum, varðandi mannvirki sem reist séu í óleyfi, að byggingarfulltrúa sé heimilt en ekki skylt að krefjast niðurrifs þeirra, að jarðrask sé afmáð eða starfsemi sé hætt. Þar kemur að auki fram að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu slíkra úrræða sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Ákvörðun um niðurrif mannvirkis eða byggingarhluta þess er því háð mati stjórnvalds hverju sinni og gefur sveitarfélögum kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki mannvirkjalögum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Fer það því eftir atvikum hvort nefndum þvingunarúrræðum verður beitt í tilefni af framkvæmd sem telst vera ólögmæt. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingar-yfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna, enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til að verja 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 stjórn-sýsluréttarins, s.s. um rannsókn máls og að málefnaleg sjónarmið búi að baki ákvörðun.
21. Í rökstuðningi byggingarfulltrúa fyrir hinni kærðu ákvörðun kom fram að framkvæmt hefði verið heildstætt og atviksbundið mat á aðstæðum á mörkum lóða Vogalands 7 og Vogalands 9. Það hafi verið mat byggingarfulltrúa að smáhýsið ógnaði ekki öryggis- eða almannahagsmunum, væri kyrfilega fast við jörðu og að fjarlægð þess frá húsi kærenda ylli ekki sambrunahættu. Væri því ekki séð að almannahagsmunum væri raskað með staðsetningu mannvirkisins.
22. Með hliðsjón af framangreindu verður að telja að ákvörðun byggingarfulltrúa um að synja beiðni um beitingu þvingunarúrræða vegna hins umdeilda smáhýsis sé studd haldbærum rökum sem ekki er efni til að hnekkja. Fulltrúar byggingarfulltrúa lögðu sérstakt mat á aðstæður og þótt betur hefði farið á því að hæð smáhýsisins og fjarlægð frá lóðamörkum hefði verið mæld verður með hliðsjón af rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar að telja að málið hafi verið rannsakað með fullnægjandi hætti. Verður af þeim sökum kröfu kærenda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

### Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu kæranda um að ógilda þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. apríl 2026 um að synja erindi um að smáhýsi á lóð Vogalands 7 verði fjarlægt og að aðhafast ekki frekar vegna staðsetningar þess.

---

Unnþór Jónsson (sign)

---

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)