


 Tilkynning um kæru 63/2023, stjórnvald. Póstur 1 af 2.

Búið til	17.5.2023 13:19:00
Höfundur	[REDACTED]
Mótttekið dags.	17.5.2023 13:08:41
Tilheyrir	 USK23050215 - Tangabryggja 13-15 - kæra 63/2023 - kæra útgáfu lokaúttektarvottorðs

## Efni

Tilkynning um kæru 63/2023, stjórnvald. Póstur 1 af 2.

## Upplýsingar

## Vinnsla

Mótttekið dags.	17.5.2023 13:08:41	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	00.14.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð	kæurur		

## Þátttakendur

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

## Innihald

Góðan dag.

**Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit stjórnarsýslukæru, móttekin 17. maí 2023 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa um útgáfu lokaúttektarvottorðs dagsett 25. apríl 2023 vegna Tangabryggju 13-15. Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,  
f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; &amp;nbsp; &amp;nbsp; &amp;nbsp; ; &amp;nbsp; &amp;nbsp; sp; ; &amp;nbsp; &amp;nbsp; &amp;nbsp;

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Íceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

[www.uua.is](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7Cab2d751b8d214431f50108db56d7d920%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638199257662135359%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C&sdata=zZVG6yIkUhnYyXCjZ9VJqkxxk8IDWm6lxMpn4VkwTZ0%3D&reserved=0)) (https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7Cab2d751b8d214431f50108db56d7d920%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638199257662135359%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C&sdata=zZVG6yIkUhnYyXCjZ9VJqkxxk8IDWm6lxMpn4VkwTZ0%3D&reserved=0) -

Fyrirvari/Disclaimer

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

&nbsp; &nbsp;

## Viðhengi

Kæra lokaúttekt T13-15.pdf (3 MB)

F2 - samskipti vegna meindýra-uppfært.pdf.pdf (1 MB)

F3- samskipti vegna anddyra-uppfært.pdf.pdf (1 MB)

**Efni: Kæra útgáfu lokaúttektarvottorðs byggingarfulltrúa Reykjavíkur vegna Tangabryggju 13-15 sem gefið var út 25.apríl 2023.**

**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 (hér eftir HMS) sbr. 3.5.1.gr. byggingarreglugerðar nr.112/2012.

**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.mái 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 út gildi með endurupptöku máls og úrskurði þann 4.mái 2022. Ný lokaúttekt fór fram 21.apríl 2023 og var staðfest með útgáfu lokaúttektarvottorðs dagsett 25.apríl 2023. Kærendur voru upplýstir um ákvörðun þann 26.apríl 2023. Áður en lokaúttekt var framkvæmd var byggingarfulltrúi minntur á atriði sem enn hefði ekki verið bætt úr skv. niðurstöðum fyrri úrskurðar ÚUA og upplýstur um önnur nýrri atriði<sup>1</sup>.

Í fyrstu kæru kærenda taldi Reykjavíkurborg eigendur íbúða í fjölbýlishúsinu ekki eiga lögvarinn rétt til aðildar að lokaúttekt og ekki geta gert kröfur um úrbætur á skilaástandi eigna. Þar sem ÚUA hefur áður úrskurðað í fyrri kærum sömu kærenda telja kærendur ekki vafa á að þeir teljist aðilar máls. Skv. 1.mgr. 26.gr. stjórnslulaga nr.37/1993 er „*aðila máls heimilt að kæra stjórnvaldsákvörðun til æðra stjórnvalds til þess að fá hana fellda úr gildi eða henni breytt*“. Skv. niðurstöðu álits Umboðsmanns Alþingis í máli nr.6242/2010 eiga húsfélög aðild að kæru á útgáfu lokaúttektarvottorðs. Þar kemur fram að „*það leiðir af eðli þess að kaupa íbúð í fjölbýlishúsi, þar sem lokaúttekt hefur ekki farið fram, að kaupendur verða byggingarleyfishafar með framsali á réttindum og þeim skyldum sem felast í byggingarleyfinu, nema um annað hafi verið samið í kaupsamningi*“ einnig að „*eigendur húss, sem ekki hefur farið fram lokaúttekt á, kynnu að eiga verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni af því að lokaúttekt færi fram með réttum hætti. Þótt ákvörðun um útgáfu lokaúttektarvottorðs hefði ekki beinst beinlínis að viðkomandi aðilum gæti hún varðað verulega hagsmuni þeirra*“. Jafnframt kemur fram að „*útgáfa lokaúttektarvottorðs teljist vera ákvörðun um rétt eða skyldu manna í skilningi 2.mgr. 1.gr. stjórnslulaga nr.37/1993 sem er kæránleg til úrskurðarnefndar*“.

Að mati kærenda uppfyllir T13-15 enn ekki ákvæði byggingarreglugerðar enda hafa takmarkaðar úrbætur verið gerðar eftir að tvær lokaúttektir hafa verið felldar úr gildi. Tilvísanir hér á eftir eru í byggingarreglugerð nr.112/2012 nema að annað sé tilgreint sérstaklega. Þegar vísað er til byggingarfulltrúa er átt við embætti byggingarfulltrúa í Reykjavík.

<sup>1</sup> Fylgiskjal 14, samskipti við byggingarfulltrúa Rvk.borgar

## Hagsmunir kæranda:

1. Kærendur telja mikla hagsmuni fólagna í að aðgengi hreyfihamlaðra sé í samræmi við reglugerðir. Í fjölbýlinu er brotið á ákvæðum um „Aðgengi fyrir alla“ sbr. 6.2.4.gr. 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 t.d. einstaklinga í hjólastól að fara þar um skv. 6.4.2.gr. Um er að ræða einu færu umferðarleið frá bílastæðum í kjallara að íbúðum en skábraut að bílgeymslu er brattari en 1/20 eins og gerð er krafa um sbr. 1.mgr. 6.4.11.gr.
  - 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 skiptana. Þetta eina stæði á einnig að vera aðgengilegt gestum þeirra 63 íbúða sem í húsinu eru. Eigendur þriggja 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 þrír 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. á fjölbýlið að lágmarki að hafa fjögur stæði fyrir hreyfihamlaða íbúa og gesti.
  - c) Flóttaleiðir í kjallara eru ekki allar færar hreyfihömluðum. Þannig eru tvær flóttaleiðir úr bílgeymslu. Önnur upp skábraut við bílgeymslu sem er brattari en 1/20 (15° halli skv. hönnunargögnum) og hefur ekki snúningsrými fyrir framan hurð þannig að einstaklingur í hjólastól hefur ekki tök á að fara út um hurðina og loka henni á eftir sér. Hin er í enda bílgeymslu og þar er einnig ekki snúningsrými til staðar 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 merktar flóttaleiðir út úr hjólageymslunni í annað brunahólf. Af lyftugangi í kjallara í T15 er flóttaleið merkt inn í stígahús. Þar opnast hurð í átt að stígahúsi 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.
  - d) Handlista skortir á gönguleiðum utan húss. Ekki er handlisti á óupphitaðri og óupplýstri gönguleið að bílastæðum utanhúss. Einnig skortir handlista á gönguleið á skábraut sem liggur að bílgeymslu.
  - e) Aðgengi fyrir blinda og sjónskerta er ekki í samræmi við ákvæði 6.2.2.gr. Engar leiðarlínur eða handrið eru til staðar utanhúss. Fyrir framan hús er upphituð gönguleið frá inngöngum að ruslageymslu. Á þeirri leið er ómerkt

þrep. Gönguleið frá ruslageymslu að bílastæðum utanhúss annars vegar og að merktri gönguleið niður skábraut að bílageymslu þverar akstursleið til og frá bílgeymslu. Þar er erfitt bæði fyrir bílstjóra að sjá gangandi vegfarendur sem og gangandi að verða var við bíla sem koma upp skábraut við blindhorn. Þar eru blindir og sjónskertir einstaklingar í sérstakri hættu enda ekki sjálfgefið að heyrist í bílum nú þegar margir keyra hljóðláta rafmagnsbíla. Engar leiðarmerkingar eru innanhúss á gönguleiðum í kjallara þrátt fyrir að gönguleið sé eftir miðri hjóla- og vagnageymslu/tæknirými að stórum hluta og á miðri gönguleið sé svelgur.

2. Útsog úr eldhúsum íbúða, af gangi (milligangi milli íbúða að stigahúsi og lyftu) er ekki til staðar. Þar af leiðandi eru ekki eðlileg umskipti lofts á þessum stöðum sbr. 10.2.5.gr. Á uppdráttum<sup>2</sup> kemur fram að öll gluggalaus/lokuð rými verði loftræst. Matarlykt leiðir nú um íbúðir og fram á gang. Íbúar hafa ítrekað kvartað undan að loftræsing á baðherbergjum og þvottahúsum sé ekki fullnægjandi.
3. Sorpgeymsla er án læstrar hurðar og gólf er ómeðhöndlað. Það leiðir til að erfitt er að þrifa gólf geymslunnar. Loftræingu á sorpgeymslu vantar svo hægt sé að læsa henni sbr. 6.12.7.gr.
4. Bílgeymsla er uppbyggð án einangrunar sem kallar á leka og myglu. Útbreiddur leki er í bílgeymslu 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. Sprungur og skemmdir eru taldar vera vegna frostskeimda. Leyfishafi hefur þrifið myglu úr lofti tvívegis en þrátt fyrir það er loft enn á ný myglað<sup>3</sup>.
5. Skv. 10.1.1.gr. og 10.7.1.gr. 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 byggingaraðila ekki enn tekist að binda enda á hann. Árlega hefur leyfishafi yfirfarið og fundið eitt op þar sem mögulegt er að mýs komist undir klæðningu. Það hefur verið lagfært og látið þar við sitja þar til kvartanir berast á ný ári síðar. Þær mýs sem finnast eftir að lokað hefur verið fyrir gat hafa verið taldar þegar hafa komist undir klæðningu óháð því hve langt er liðið frá því gati var lokað. Í apríl til maí 2023 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>4</sup>.
6. Skv. 6.3.1.gr. og 6.3.2.gr. á ytra byrði bygginga að standast það álag umhverfispátta sem búast má við. Útidyr beggja stigaganga standast ekki veðurálag. Við vatnsveður lekur mikið inn um útidyr. Byggingaraðili hefur sett niðurfall í anddyri T13 þar sem meira hefur lekið inn til að takmarka tjón en ekki bætt úr hönnunargalla á anddyrum<sup>5</sup>.
7. Rafmagnstöflur eru ólæstar í sameiginlegu rými sem er skilgreint sem ólæst hjóla- og vagnageymsla/tæknirými og er jafnframt aðalgönguleið um kjallara, til og frá

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

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

<sup>4</sup> Fylgiskjal 2, samskipti vegna meindýra

<sup>5</sup> Fylgiskjal 3, samskipti vegna anddyra

bílgeymslu. Þar er óhindrað aðgengi fyrir börn og fulloröna sem getur valdið slysum sem og tjóni fyrir íbúa hússins og brýtur því í bága við 6.12.1.gr.

8. Bílastæði ofanjarðar eru óupplýst og gönguleið að bílastæðum er óupplýst að hluta og skapar það hættu fyrir íbúa sem eiga leið þar um í skammdeginu. Þar er jafnframt óupphituð gönguleið sem gerir hana erfiðari yfirferðar í hálku og/eða snjó. Skortur á lýsingu brýtur í bága við 6.2.2. gr.
9. Handrið í stigagangi ógna öryggi barna og uppfylla ekki ákvæði 6.5.3.gr. en bil milli handriðs og stigapalls er meira en 89mm á nokkrum stöðum. Orðið hafa nokkur næratvik þar sem börn hafa skriðið í bilið og verið gripin áður en þau fóru fram af stigapallinum.
10. Svo virðist sem húsið sé ekki tekið út skv. ákvæðum skoðunarhandbókar og skoðunarlista HMS sbr. 3.5.1 gr. og telja kærendur íbúa ekki fá þau lágmarksgæði sem hægt er að ætlast til í nýbyggingu árið 2019 þegar fyrsta lokaúttekt var framkvæmd. Síðan hafa litlar úrbætur verið gerðar og fjölbýlið enn ekki ásættanlegt. Rétt er að taka fram að byggingarreglugerðinni er ætlað að tryggja lágmarkskröfur sem gera má til bygginga á Íslandi. Hefði skoðunarhandbók og skoðunarlistum verið fylgt við lokaúttektir á byggingunni, hefði komið til úrbóta varðandi fyrrnefnd níu efnisatriði. Kærendur benda enn á ný á að ekki sé hægt að gefa út lokaúttektarvottorð þegar þættir varðandi aðgengi, hollustuhætti og öryggismál eru ekki uppfylltir skv. 3.9.4.gr. en þar kemur fram að 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 athugasemdum. Ekki mega þó vera ófullgerðir verkþættir sem varða öryggis- og hollustukröfur né verkþættir sem háðir eru áfangauúttekt.*

Byggingarfulltrúi virðist einnig virða úrskurð ÚUA að vettugi þegar hann krefur leyfishafa ekki um úrbætur á húsnæðinu áður en vottorð um lokaúttekt er gefið út á ný. Eins og kemur fram í úrskurði 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 kafla 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<sup>6</sup>.*

Kærendur hafa jafnframt deilt við leyfishafa um atriði sem ekki eru í samræmi við hönnunargögn svo sem vöntun á hurð og lýsingu í ræstikompu í bílgeymslu og lokafrágangi á gólfi í kjallara sem ekki hefur verið málað með epoxy málningu. Þau atriði koma ekki í veg fyrir útgáfu vottorðs um lokaúttekt en eru enga að síður vanefndir af hálfu leyfishafa. Leyfishafi firrar sig allri ábyrgð vegna þessa máls, telur

<sup>6</sup> Úrskurður ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020

síg 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 hvar úrbóta er þörf<sup>7</sup>. Bent skal á að í 1.mgr. 2.7.1.gr. kemur fram að eigandi ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga um mannvirki og byggingarreglugerðar. Leyfishafi ber því ábyrgð á að ljúka byggingunni skv. ákvæðum byggingarreglugerðar óháð því hvað leyfisveitanda eða eftirlitsaðilum yfirsést.

### Rökstuðningur:

1. Skv. e-lið, 1.1.1.gr. er markmið byggingarreglugerðarinnar að tryggja aðgengi fyrir alla. Skv. 2.mgr. 1.2.1.gr. 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 haft að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra og þá skuli hjálpartæki fyrir fatlaða ekki vera útilokað sé þeirra þörf.“

- a) Skv. 5.mgr. 6.4.2. gr. skal gert ráð fyrir „sjálfvirkum opunarbúnaði 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 eigninni sem staðsett er í bílgeymslu tilheyrja íbúðum í T15. Skv. 1.mgr. 6.4.11.gr. „skulu skábrautir að jafnaði ekki vera brattari en 1:20. Ef umferðarleið er styttri en 3m er þó heimilt að halli skábrautar sé mest 1:12“. Halli skábrautar að bílgeymslu er meiri en 1:12 og sú leið er því ekki fær hjólastólum. Því er nauðsynlegt að aðalumferðarleið um kjallara sé greiðfær þeim sem þar fara um. Skv. 3.mgr. 6.2.4.gr. 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. 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 mælir ekki sjálfur 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>8</sup> sé haft til hliðsjónar og óháður aðili fenginn til að átaksmæla dýrnar 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 þyngrri. Til að uppfylla 6.gr. reglugerðar nr.723/2017 þurfa brunahurðir að hafa nægjanlegan þunga til að tryggja að hurð læsist 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 læsast. Einnig bendum við á álit HMS<sup>9</sup> þar sem staðfest er að túlkun þeirra er

<sup>7</sup> Fylgiskjal 15, afstaða leyfishafa

<sup>8</sup> Fylgiskjal 4, álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr. 134/2020

<sup>9</sup> Fylgiskjal 5, álit HMS á aðalumferðarleiðum

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“.

- b) Skv. 6.2.4.gr. skulu fjögur bílastæði fyrir hreyfihamlaða vera við íbúðarhús með 63 íbúðum líkt og T13-15. Alls eru fimm stæði til staðar en fjögur þeirra eru staðsett í læstri bílageymslu hússins. „Heimilt er að hafa bílastæði fyrir hreyfihamlaða í bílageymslu sé það tryggt að gestkomandi hreyfihamlaðir hafi ávallt aðgang að hluta stæðanna þar“ sbr. reglugerð nr. 1173/2012 12.gr. Þessum ákvæðum er ekki fylgt þar sem um læsta bílageymslu er að ræða og stæðin fjögur þinglýst eign ákveðinna íbúða sem ófatlaðir einstaklingar eiga. Augljóst er á svörum hönnuðar fjölbylisins<sup>10</sup> að hann hefur ekki þekkingu á ákvæði reglugerðarinnar 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 bílageymslu eru öll eign ófatlaðra íbúa sem ekki eru handhafar stæðiskorts fyrir hreyfihamlaða. Engar kvaðir voru settar í þinglýstan kaupsamning þessara íbúða. Þrír íbúðareigendur í fjölbylinu eru handhafar slíkra stæðiskorta en hafa ekki aðgengi að bílastæði fyrir hreyfihamlaða í bílageymslu. 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 þrír íbúar og aðrir gestkomandi þurfa að samnýta það. Í úrskurði ÚUA í enduruppteknu máli 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 bílageymslu. 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 bílageymslu nýtast aðeins þinglýstum eigendum þeirra og engum öðrum, hvorki hreyfihömlum íbúum fjölbylisins né gestum þess<sup>11</sup>. Tafla 6.01. segir til um lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaðra við íbúðarhús, önnur en sérbylishús. 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>
- c) Skv. 1.mgr. 9.5.3.gr. „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. „er heimilt að ein flóttaleið sé frá íbúð eða notkunareiningu þegar slíkt hefur ekki í för með sér

<sup>10</sup> Fylgiskjal 6, svör hönnuðar vegna aðgengis hreyfihamlaðra

<sup>11</sup> Úrskurður ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020

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



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 aðeins hluti flóttaleiða sé aðgengilegur íbúum og gestum sem nota hjólastól ógnar öryggi þeirra ef hættuástand skapast t.d. við eldsvoða. Skortur á flóttaleiðum fyrir hreyfihamlaða úr 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 hússins. Að ekki skuli vera gerðar athugasemdir við skort á merkingum flóttaleiða í hjólageymslu T15 og að ekki sé flóttaleið í annað brunahólf af lyftupalli í T15 styður þá gagnrýni sem kærendur hafa sett fram vegna framkvæmdar lokaúttektar byggingarfulltrúa<sup>13</sup>.

- d) Skv. 6.5.1.gr. skal handrið vera á öllum svölum bygginga, stigum, tröppum, pöllum, skábrautum og annars staðar þar sem hættu er á falli. Ekki eru handrið á gönguleiðum utanhúss frá anddyri að bílastæðum utanhúss. Leyfishafa hefur verið bent á að ekki sé handrið á gönguleið við skábraut sem liggur að bílgeymslu. Skv. svörum leyfishafa<sup>14</sup> þá hafa þeir skoðað aðstæður og meta ekki fallhættu á þessari skábraut því sé ekki ástæða til að aðhafast. Skábrautin er eins og áður hefur komið fram brött, skv. hönnunargögnum 15°.
- e) Í 4.mgr. 6.2.2.gr. kemur fram að „*huga skuli að merkingum fyrir blinda og sjónskerta við afmörkun gönguleiða, t.d. með litbrigðum og/eða með breytingu á gerð yfirboðsefnis, og fullnægjandi frágangi vegna umferðar hjólastóla. Hæðarbreytingar gönguleiða að byggingum skal merkja greinilega og í samræmi við þá umferð sem ætla má að fari þar um*“. Í 10.mgr. sömu greinar kemur fram að HMS skuli gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar. Í leiðbeiningum HMS kemur fram að „*þegar gönguleið fer ekki um afmarkaðan stíg heldur til dæmis um torg eða opið svæði skal hún vera sýnileg og það á að vera hægt að merkja hana fyrir Hvíta stafinn*“. Einnig að áherslumerkingarsvæði skuli vera sett á staði með hættur, fyrir ofan stiga/tröppur, þar sem stefnubreytingar eru á leiðarlínunum, í byrjun og enda þeirra. Engar slíkar leiðarlínur eru til staðar utanhúss. Skv. 3.mgr. 6.2.2. „*skal almennt gæta þess að ekki séu þrep í gönguleiðum að inngangi bygginga. Hæðarmun skal jafna þannig að allir þeir sem ætla má að fari að inngangi byggingar komist auðveldlega um*“. Fyrir framan hús er upphituð gönguleið frá inngöngum að ruslageymslu. Á þeirri leið er ómerkt þrep. Hægt er að fara leið þar sem gerður hefur verið flái í gönguleiðina en sú leið er ekki öll upphituð og því mögulega ekki fær blindum og sjónskertum í hálfu og snjó. Gönguleið frá ruslageymslu að bílastæðum utanhúss annars vegar og að merktri gönguleið niður skábraut að bílageymslu þverar akstursleið til og frá bílgeymslu. Þar ætti því að merkja sérstaklega með áherslumerkingu enda ekki sjálfgefið að ökumaður og gangandi vegfarandi verði varir við hvorn annan þar sem skábraut er við enda ruslageymslu og skyggir hún því á. Blindir og sjónskertir einstaklingar eru þar í sérstakri hættu. Skv. 2.mgr. 6.2.2.gr. „*skal hönnun akbrauta, bílastæða, hjólastíga og gönguleiða innan lóða vera með þeim hætti að ekki skapist hættu fyrir gangandi eða hjólandi vegfarendur*“. Hefði þessu

<sup>13</sup> Fylgiskjal 4, álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr.134/2020

<sup>14</sup> Fylgiskjal 7, samskipti vegna handriðs á skábraut

ákvæði verið fylgt og gönguleið niður skábraut höfð hægra megin í stað vinstra megin hefðu íbúar ekki þurft að þvera akstursleið til að komast að gönguleiðinni. Það hefði aukið öryggi þeirra sem þarna fara um til muna. Engar leiðarmerkingar eru innanhúss á gönguleiðum í kjallara þrátt fyrir að gönguleið liggja í sveig um hjóla- og vagnageymslu/tækniými að stórum hluta og er svelgur á gönguleiðinni sem fólk hefur dottið um.

2. Samkvæmt 10.2.5.gr. gilda „*eftirfarandi meginreglur um loftræslu íbúða og tengdra rýma*: 1. Öll rými íbúða og íbúðarhúsa skulu loftræst. Heimilt er að beita náttúrulegri loftræslu, vélrænni loftræslu eða blöndu af hvoru tveggja. Loftræsling skal henta viðkomandi rými þannig að magn fersklofts sé fullnægjandi til að komið sé í veg fyrir lyktarmengun og rakamettun innlofts. 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 íbúðanna.  
Skv. 10.2.5.gr. „*íverurými eru loftræst þannig að magn fersklofts sem berst til rýmis sé minnst 0,3 l/s á m<sup>2</sup> gólfplatar á meðan rýmið er í notkun og minnst 0,2 l/s á m<sup>2</sup> gólfplatar meðan rýmið er ekki í notkun...*“. „*Meta skal þörf fyrir loftræslu 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 loftræslingar: a. Útsog úr eldhúsi íbúðar: 30 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 ganga. Loftræsling í stigahúsum, sem aðskilin eru frá stigapöllum með eldvarnarhurðum, var sett upp eftir að fyrri lokaúttektarvottorð var fellt úr gildi. Önnur loftræsling var ekki lagfærð. Loftræsling á baðherbergjum og þvottahúsum íbúða virðist ekki fullnægjandi. Þannig hafa íbúar ítrekað kvartað undan ófullnægjandi loftræslu íbúða<sup>15</sup>. 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>16</sup>. Skv. 10.2.5.gr. ættu loftskipti á baðherbergi að vera að lágmarki 15 l/s og þvottahúsi 20 l/s.

Þetta ágreiningsmál hefur verið deilt um í fyrri kærum til ÚUA og vísnum við til álits HMS og Mannvit í úrskurði ÚUA endurupptekins máls nr. 134/2020<sup>17</sup> varðandi þá loftræslu sem fjölbýlið skortir. Kærendur óska eindregið eftir að óháður mælingaraðili verði fenginn til að meta gæði þeirrar loftræslingar sem er til staðar á baðherbergjum og þvottahúsum.

3. Skv. 6.12.7.gr. skal „*Inngangur í innbyggða sorpgeymslu og sorpgeymslu sem byggð er í tengslum við byggingar vera utan frá um læsanlegar dyr sem opnast út. Sorpgeymslur skulu þannig frágengnar að auðvelt sé að þrifa þær*“ ásamt því að í 6.12.8.gr. kemur fram að „*Gólf í sorpgerði/sorpskýli skal vera úr efni sem auðvelt er að þrifa*“. Ekki er hurð á sorpgeymslunni og gólf er ómeðhöndlað sem torveldar þrif. Í hönnunargögnum er teiknuð hurð á sorpgeymsluna sem ekki er til staðar<sup>18</sup>.

„*Sorpgeymslur skal loftræsa með ólokanlegri loftrist að útilofti. Loftristin skal vera staðsett á vegg eða hurð og vera músa- og rottuheld. Á lokuðum sorpgeymslum skal*

<sup>15</sup> Fylgiskjal 12, samskipti vegna loftræslingar

<sup>16</sup> Fylgiskjal 12, samskipti vegna loftræslingar, athugasemdir kærenda...

<sup>17</sup> Fylgiskjal 8, álit HMS og Mannvit í úrskurði ÚUA í enduruppteknu máli nr. 134/2020

<sup>18</sup> Fylgiskjal 13, samskipti vegna sorpgeymslu

einnig vera loftræsirör upp úr þaki eða hún loftræst á annan fullnægjandi hátt“ sbr 6.12.7.gr. 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: ....h. Sorpgeymslur: 0,6 l/s á m<sup>2</sup>, þó að lágmarki 20 l/s. skv. 10.2.5.gr. Ekki er loftrist, loftræsirör eða önnur loftræsing á sorpgeymslunni. Loftun á sér stað um hurðalaust dyragat og opnanlegt fag.

4. 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 bílgeymslunni“. Skv. 1.mgr. 6.3.2.gr. skal „veðurkápa byggingar standast álagsskröfur vegna umhverfispáttá sem búið er við að 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 mannvirkið 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. Tiltækur 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 og þar eru útbreiddar sprungur í veggjum og kverkum við holplötur. Molnað hefur úr holplötum í lofti og sprungur myndast. Sprungur eru taldar vera vegna frostsKemmda<sup>19</sup>. Múrbrot sem hrunið hefur úr lofti veldur fólki hættu og líkur eru á eignartjóni. Sá leki vatns í rigningum sem á greiða leið inn í bílgeymsluna eykur rakastig og forsendur mygluvaxtar. Skv. Eflu<sup>20</sup> verkfræðistofu má í 80% tilfella rekja ástæða þess að byggingar skemmast til raka í húsnæðinu hvort sem er vegna rakapéttingar, leka eða vatnstjóna. Hagsmunir fasteignaeigenda ættu því að liggja í því að sinna viðhaldi á fasteignum, sjá til þess að byggingin sé þurr og laus við raka þannig að vellíðan og heilsufar notenda skerðist ekki. 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>21</sup>. Það gefur því auga leið að ekki verður komist í veg fyrir mygluvöxt með þrifum.
5. Skv. 10.1.1.gr. 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 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. 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 byggingaraðila ekki enn tekist að binda enda á hann. Í apríl til maí 2023 hefur orðið vart við mýs á svölum beggja stigahúsa í íbúðum frá fyrstu til sjöttu hæðar.

<sup>19</sup> Fylgiskjal 1, samskipti vegna bílgeymslu

<sup>20</sup> [https://www.epla.is/thjonusta/byggingar/rakaskemmdir-og-mygla?gclid=CjwKCAjwx\\_eiBhBGElwA15gLN9FbYsLlaMe7E4OFIUz\\_21wxMTTrLWkfr5\\_Qq9-fKJR-8Fe8i4mejohoC5C4QAvD\\_BwE](https://www.epla.is/thjonusta/byggingar/rakaskemmdir-og-mygla?gclid=CjwKCAjwx_eiBhBGElwA15gLN9FbYsLlaMe7E4OFIUz_21wxMTTrLWkfr5_Qq9-fKJR-8Fe8i4mejohoC5C4QAvD_BwE)

<sup>21</sup> Fylgiskjal 1, samskipti vegna bílgeymslu

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>22</sup>.

6. Skv. 6.3.1.gr. skal „bygging þannig gerð að ytra formi að hún henti til fyrirhugaðra nota“. Í 6.3.2.gr. kemur jafnframt fram að „veðurkápa byggingar skal standast álagskröfur 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. Við vatnsveður lekur mikið inn um útidyr. Byggingaraðili hefur sett niðurfall í anddyri T13 þar sem meira hefur lekið inn til að takmarka tjón en ekki bætt úr hönnunargalla á anddyrum<sup>23</sup>.
7. Skv. 6.12.1.gr. skal ganga þannig frá tæknirýmum „að þau séu ávallt læst ef í þeim eru tæki, búnaður eða efni sem eru viðkvæm, geta valdið slysum eða verið hættuleg börnum eða fullorðnum“. Tæknirými í T13-15 eru staðsett í opnum rýmum með hjóla- og vagnageymslum. Rafmangstöflurnar eru ólæstar og því aðgengilegar öllum.
8. Skv. 6.2.2.gr. skal „lýsing og merkingar við alla gangstíga, hjólastíga, akbrautir og bílastæði skulu henta þeirri umferð sem gert er ráð fyrir á svæðinu“. Bílastæði eru úpplýst ásamt hluta gangstígs að bílastæðum. Göngustígur liggur meðfram ruslageymslu nágrannahúss sem skyggir með öllu á þá litlu lýsingu sem þó berst til bílastæða frá aðalgötu. Aðeins eru ljósastaurar á hluta leiðarinnar<sup>24</sup>, þ.e. frá húsi að bílgeymslu. Embætti byggingarfulltrúa hefur áður svarað að athugun hans hafi leitt í ljós að hann telji lýsing þar fullnægjandi. Einnig að lýsing sé í samræmi við hönnunargögn/lóðarblað<sup>25</sup>. Þar sem augljóst er á fjölda þeirra atriða sem ekki uppfylla byggingarreglugerð að hönnunargögn hafa ekki verið fullnægjandi í grunninn óska kærendur eftir að einstök atriði séu metin í stað þess að vísað sé í að þau séu í samræmi við hönnunargögn.
9. Skv. 1.mgr. 6.5.3.gr. skal þannig „gengið frá handriðum bygginga að fullt öryggi sé tryggt. ... Við þrep skal gæta þess sérstaklega að bil milli handriðs og þreps sé hvergi meira en 89 mm. Sama gildir um bil milli handriðs og stigapalls, svala o.þ.h. sem og þar sem handrið kemur að vegg“. Í stigahúsum T13-15 er á nokkrum stöðum meira bil en 89mmg. Það veldur hættu fyrir börn sem eiga á hættu að falla milli hæða fari þau undir handrið. Nokkur næratvik hafa orðið í húsinu þar sem barn hefur skriðið að hluta til undir handrið á stigapalli en verið bjargað á síðustu stundu vegna árvekni fullorðinna. Slíkur öryggisbrestur á ekki að eiga sér stað í nýjum byggingum í dag<sup>26</sup>.
10. Skv. 3.5.1.gr 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 endurútfengið að nýju án athugasemda 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. Kærendur telja augljóst að byggingarfulltrúi virðir úrskurð ÚUA að vettugi þegar hann gefur út lokaúttektarvottorð enn á ný án þess að gerðar hafa verið

<sup>22</sup> Fylgiskjal 2, samskipti vegna meindýra

<sup>23</sup> Fylgiskjal 3, samskipti vegna anddyra

<sup>24</sup> Fylgiskjal 9, samskipti vegna lýsingar á gönguleið utanhúss

<sup>25</sup> Fylgiskjal 9, svör leyfishafa og Rvk.borgar vegna lýsingar á gönguleið utanhúss.

<sup>26</sup> Fylgiskjal 10, samskipti vegna handriðs í stigagangi.

úrbætur varðandi þau atriði sem ÚUA fellir úr gildi fyrir lokaúttektarvottorð. Í Kuggavogi 15<sup>27</sup> og Efstaleiti<sup>28</sup> hefur byggingarfulltrúi farið á staðinn eftir að vottorð um lokaúttekt þeirra húsa var gefið út og gert leyfishafa að lagfæra aðgengi svo ákvæði byggingarreglugerðar séu uppfyllt. Þar hafa kvartanir íbúa til byggingarfulltrúa borið árangur og embættið tekið ákvörðun um að aðhafast svo viðkomandi byggingar uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar. Kærendum þykir því byggingarfulltrúi ekki sinna stjórnsluskyldu sinni sem eftirlitsaðili þegar hann framkvæmir endurtekið lokaúttekt og gefur út vottorð um lokaúttekt án athugasemda eftir að ÚUA hefur fellt fyrri vottorð úr gildi, ásamt því að honum hefur endurtekið verið bent á þau efnisatriði sem tiltekin eru í þessari kæru<sup>29</sup>. Jafnframt brýtur hann gegn 11.gr. III.kafla laga nr.37/1993 með því að mismuna eigendum bygginga í hans umdæmi en í 11.gr. kemur fram að við úrlausn mála skulu stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Embætti byggingarfulltrúa var jafnframt bent á fyrir lokaúttekt að hann þyrfti að hafa í huga að hönnunargögn væru ekki í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og því forsendur fyrir því að skoða aðeins hvort húsið væri í samræmi við hönnunargögn brostnar<sup>30</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 hætta 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*“. Byggingarfulltrúi hefði því getað krafist leyfishafa um úrbætur áður en til framkvæmdar lokaúttektar kom en til vara krafist hann um úrbætur með því að synja honum um útgáfu lokaúttektarvottorðs. Í 2.mgr. sömu greinar kemur fram að HMS og byggingarfulltrúa „*er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim*“. Í 3.mgr. stendur jafnframt að sömu aðilar „*geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið*“. Það er því ekkert því til fyrirstöðu að lokið verði við bygginguna samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

<sup>27</sup> Fylgiskjal 11, bréf byggingarfulltrúa til leyfishafa vegna Kuggavogs 15

<sup>28</sup> Fylgiskjal 4, álit ÖBÍ í enduruppteknu máli nr.134/2020, bls. 5.

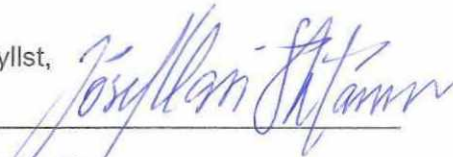
<sup>29</sup> Fylgiskjal 14, samskipti við byggingarfulltrúa Rvk.borgar.

<sup>30</sup> Fylgiskjal 14, samskipti við byggingarfulltrúa Rvk.borgar.

**Væntingar kæranda:** Húsfélagið T13-15 óskar eftir að lokaúttektarvottorð byggingarinnar verði fellt úr gildi og byggingarfulltrúa gert að endurtaka lokaúttekt samkvæmt skoðunarlistum HMS sbr. 3.5.1.gr. eftir að ÞG verk hefur fullklárað bygginguna í samræmi við uppdrætti, skilalýsingu og byggingarreglugerð er varðar öryggi, hollustuhætti og aðgengi.

Kærendur óska eindregið eftir að kæran fái flýtimeðferð hjá ÚUA vegna lengdar málsins í stjórnslunni en deilur hafa nú staðið yfir í 4 ár án teljandi úrbóta. Jafnframt er óskað eftir að ÚUA taki til umfjöllunar öllum atriðum kærunnar og nýti sér ákvæði 5.mgr. 4.gr. laga 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. Sérstaklega er óskað eftir að úrskurður sé þannig framsettur að embætti byggingarfulltrúa sé ekki gert kleift að líta fram hjá einstökum atriðum kæru og/eða úrskurðar eftir atvikum. Það er ólíðandi að byggingarfulltrúi geti tekið sér það vald að ákveða hvaða byggingum beri að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og hverjum ekki. Kærendur telja að þessu máli þurfi að ljúka sem fyrst í stjórnslunni enda ferill þess orðinn langur og dýr fyrir alla aðila þessa máls.

Virðingarfyllst,



Jósef Ægir Stefánsson,  
Formaður

*Meðfylgjandi er aðalfundagerð húsfundar T13-15 frá 28.mars 2023 og umboð stjórnar til undirritunar kæru þessarar.*

*Meðfylgjandi eru að auki alls 15 fylgiskjöl vegna kæru.*



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík 28. júní 2023.  
Mál nr. 63/2023

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í máli nr. 63/2023, vegna kæru húsfélags að Tangabryggju 13-15, þar sem kærð er sú ákvörðun byggingarfulltrúa að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15 sem gefið var út þann 25. apríl 2023.**

Með bréfi dags. 17. maí 2023, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og fór þess jafnframt á leit við umhverfis- og skipulagssvið að lýsa viðhorfum sínum til kærunnar og láta úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins. Óskað var eftir framlengdum umsagnarfresti hjá úrskurðarnefndinni og var hann gefinn til 26. júní sl. Beðist er velvirðingar á seinkun á skilum umsagnar en vegna sumarleyfa starfsmanna er

#### Málavextir:

Um er að ræða lokaúttekt að Tangabryggju 13-15 en málið á nokkurn aðdraganda en þessi kæra kemur í framhaldinu af lokaúttekt sem gerð var í mars 2023. Áður hafði verið kærð útgáfa lokaúttektarvottorðs byggingarfulltrúa Reykjavíkur vegna Tangabryggju 13-15 sem gefið var út 21. október 2020. Þann 6. maí 2021 féll úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 134/2020 þar sem úrskurðarorð voru á þá leið: 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. Eftir að úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 134/2020 féll, fór húsfélagið að Tangabryggju 13-15 með málið til umboðsmanns Alþingis. Umboðsmaður Alþingis óskaði eftir gögnum og skýringum frá úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála um ýmis atriði er viðkomu úrskurði nr. 134/2020. Úrskurðarnefndin brást við beiðninni með endurupptöku málsins án þess að svara spurningum umboðsmanns Alþingis og barst erindi frá úrskurðarnefndinni þann 21. september 2021 þar sem tilkynnt var endurupptaka málsins. Áður en úrskurðarnefndin tók aftöðu til málsins kallaði hún eftir álitum HME sem skilaði inn álitum sínum 3. nóvember 2021 sem byggði á álitum verkfræðistofunnar Mannvits sem skilaði sínu álitum þann 27. október 2021 en bæði álitin laut að kæruefnum er varðaði bílastæði og loftræstingar. Málið var svo endurupptekið fyrir úrskurðarnefndinni þann 4. maí 2022 og féll þá úrskurður nr. 134/2020 með þeim úrskurðarorðum:

*„Fellð er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. október 2020 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15.“*

Vert er að geta þess að niðurstaða nefndarinnar klofnaði í túlkun 9. mgr. gr. 6.2.4 í byggðarreglugerð nr. 112/2012 útfærslu á bílastæði fyrir fatlaða.

Eftir að úrskurðurinn féll lagði byggingarleyfishafi inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa þar sem óskað var eftir að byggingarlýsingu um loftræslu og skilyrðum um snjóbræðslu fyrir bílastæði fyrir hreyfihamlaða yrði breytt ásamt því að lagðir voru inn nýir aðaluppdrættir dags. 6. febrúar 2023.

---

Byggingarfulltrúi samþykkti breytingu á byggingarleyfi þann 21. mars 2023 og í framhaldinu var farið í lokaúttekt á Tangarbryggju og vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15 gefið út 25. apríl 2023.

#### **Kröfugerð:**

Kærandi gerir þá kröfu að felld verði úr gildi vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15 frá dags. 25. apríl 2023.

Reykjavíkurborg gerir þá kröfu að hin kærða vottorð um lokaúttekt verði staðfest. Málsmeðferð skipulagsins sem kærð er, hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, mannvirkjalaga nr. 160/2010 og stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

#### **Álit Reykjavíkurborgar:**

Í kjölfar úrskurðar úrskurðarnefndarinnar í kærumáli 134/2020 sem féll 4. maí 2022, sótti byggingarleyfishafi, um byggingarleyfi til breytinga á eldra útgefnu byggingarleyfi vegna lagfæringa á þeim atriðum sem úrskurðarnefndin gerði athugasemd við og leiddu til þess að lokaúttekt var felld úr gildi, sjá byggingarleyfi BN061380 sem samþykkt var 21. mars 2023.

#### **Bílastæði fyrir hreyfihamlaða.**

Með byggingarleyfinu var samþykkt að setja skilyrði um snjóbræðslu í bílastæði fyrir hreyfihamlaða framan við húsið og uppfærður var texti sem varðaði loftræstingu. Efnislega fól úrskurður nr. 134/2020 í sér að skylda byggingarleyfishafa að setja þrjú sérmerkt stæði fyrir hreyfihamlaða til viðbótar þeim sem eru nú þegar fyrir sem fer gegn meginreglu um meðalhófsreglu stjórnarsýslulaga. Með þessu er úrskurðarnefndin að fara fram úr sínum lögbundnu heimildum að setja íþyngjandi kvaðir á byggingarleyfishafa sem er umfram mannvirkjalög og byggingarreglugerð enda er hér um nýja túlkun úrskurðarnefndarinnar á kröfum greinar 6.2.4 í byggingarreglugerð.

Með fyrrgreindri breytingu á byggingarleyfinu telst krafa um bílastæði fyrir hreyfihamlaða vera uppfyllt skv. viðeigandi ákvæðum byggingarreglugerðar en niðurstaða úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 134/2020 um að ekki megi setja bílastæði fyrir fatlaða í bílageymslu standist ekki túlkun á byggingarreglugerð enda klofnaði úrskurðarnefndin í afstöðu sinni til ákvæðisins.

Má nefna að byggingarleyfishafi sótti um að setja bílastæði fyrir fatlaða í borgarland en fékk neikvætt svar frá skrifstofu samgöngustjóra, dags. 14. október 2022, þar sem ekki var pláss í götunni til að setja stæði en nú þegar eru stæði fyrir hreyfihamlaða í götunni. Er því viss ómöguleika að fjölga bílastæðum fyrir fatlaða fyrir Tangabryggju 13-15 en því sem er nú til staðar og í raun óþarfi að fjölga þeim umfram kröfur þar um í byggingarreglugerð.

#### **Loftræsting**

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

Í álit HMS er afstaða og túlkun stofnunarinnar á ákvæðum byggingareglugerðar reifuð varðandi loftræstingu fyrir íbúðarhús. Ekki er fallist á að túlkun HMS á þessum ákvæðum er varða loftræstinguna



---

stenst ekki skoðun í öllum tilvikum eins og útskýrt er hér neðar og vitnað í minnisblað Teknik verkfræðistofu dags. 6. desember 2021 sem borgin gerir að sínu.

HMS vísar í grein 10.2.3 í byggingareglugerð þar sem fram kemur að nota skuli staðbundið útsog 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 ekki sem mengandi starfsemi innan bygginga heldur eigi þessi grein við um atvinnustarfsemi sbr. tilvitnun í reglugerðir Vinnueftirlits ríkisins.

Grein nr. 10.2.5 í byggingareglugerð fjallar um loftræingu 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 loftræingu, vélrænni loftræingu eða blöndu af hvoru tveggja. Það er því skýrt að beita má náttúrulegri loftræingu til að skapa útsog úr rými skv. meginreglu í byggingareglugerð. Í viðmiðunarreglum fyrir grein nr. 10.2.5 er tilgreint hvaða loftskipti skulu vera möguleg að lágmarki, óháð gerð loftræsingar. Þ.e. ekki er gerð krafa um að þau loftskipti sem tilgreind eru fyrir einstök rými séu ávallt til staðar heldur eingöngu að mögulegt sé að ná þeim.

HMS vísar í málsgreinar 8 og 9 í grein 14.9.1 í byggingareglugerð í sínum rökstuðningi að opnanlegt gluggafag uppfylli ekki kröfur til útsogs náttúrulegrar loftræsingar. Grein nr. 14.9.1 í byggingareglugerð inniheldur ekki meginreglur heldur tilgreindir 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 byggingareglugerð þá á að horfa til ÍST EN 16798-1:2019 og þeirra skilgreininga sem þar koma fram um loftgæði og loftskipti við hönnun loftræsikerfa. 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 loftræingu og virkni hennar þá er m.a. hægt að horfa til staðalsins DS447 til viðmiðunar þegar lagt er mat á hvort náttúruleg loftræsing 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 ná fullnægjandi loftræingu. Skv. grein 10.2.3 í byggingareglugerð 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 m<sup>2</sup> gólfflatar á meðan að rýmið er í notkun.

Það er því mótsögn í byggingareglugerð í ákveðnum tilvikum þegar kemur að loftræingu 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 hærra loftskipti en viðmið í reglugerð og leiðbeinandi stöðlum tilgreina og mæla með. Ef horft er til orkunotkunar sem skapast vegna loftræsingar þá þarf það upphitunarkerfi sem er innan íbúðar að hita upp ferskt útiloft sem dregið er inn í íbúðina á móti útsogi úr rýmum.

---

Við hönnun á loftræsikerfum fyrir fjölbýlishús þarf að horfa á byggingareglugerð heildstætt en ekki aðeins sértæka kafla, viðmiðunarreglur og greinar um loftræsingu 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: *Loftræsing íbúða er blanda af náttúrlegri og vélrænni loftræsingu í samræmi við byggingarleyfisreglugerð. Í húsunum eru eldhús staðsett í alrýmum íbúða sem eru við útvegg og eru loftræst umopnanlegt 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 úrsog er í baðherbergjum og þvottahúsum sem liggja að alrúmum og því er útsog frá alrúmum 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 sigahúsa eru 125mm lofttúður til að trekkja loft upp, (opnanlegir gluggar í þaki geta þjónað sama tilgangi). Ferskloftsventill skal fyrir ofan útihurð eða viðhlið hurðar. Gengið er úr lyftum inn á stigaganga áhæðum en þeir eru lokaðir að stigahúsi með eldvarnarhurðum. Ályftustokkum 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.*

Eftir að breyting á byggingarleyfi var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa dags. 21. mars 2023 var farið í úttekt á Tangabryggju 13-15 og vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13-15 gefið út þann 25. apríl 2023.

Við lokaúttekt var sérstaklega skoðað hvort frágangur eldvarnarhurða í aðalumferðarleið frá bílgeymslu að lyftum í kjallara umrædds húss uppfylli skilyrði mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar sbr. b-lið 5. mgr. gr. 6.4.2. byggingarreglugerðar. Umfjöllun er um það í niðurtöðu lokaúttektarinnar sem er fylgigagn með þessari umsögn.

Þar sem úrskurðarnefndin hefur áður tekið afstöðu til þeirra málsástæðna sem koma fram í kæru bæði í úrskurði 54/2019 og 134/2020 verður ekki séð að kærandi hafi lögvarða hagsmuni að úrlausn þeirra nema af þeim atriðum sem stóðu út af og eru til umfjöllunar hér þ.e. m.a. bílastæði fyrir hreyfihamlaða og loftræsting, og er því ekki ástæða til að fjalla efnislega um önnur atriði sem koma fram í kæru.

#### **Niðurstaða:**

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

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. Byggingarfulltrúa,



Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur



Árið 2023, föstudaginn 22. desember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur. Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor tók þátt í fundinum í gegnum fjarfundabúnað.

**Fyrir var tekið mál nr. 63/2023, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. apríl 2023 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13–15 í Reykjavík.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### **úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 16. maí 2023, er barst nefndinni 17. s.m., kærir húsfélag Tangabryggju 13–15 þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. apríl 2023 að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13–15. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Jafnframt er þess krafist að byggingarfulltrúa verði gert að endurtaka lokaúttekt samkvæmt skoðunarlista, sbr. gr. 3.5.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, eftir að verktaki ljúki við bygginguna að fullu.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 28. og 29. júní 2023.

**Málavextir:** Árið 2016 var sótt um byggingarleyfi til að byggja fimm hæða fjölbýlishús með 63 íbúðum á lóðinni nr. 18–24 við Tangabryggju sem síðar var breytt í Tangabryggju 13–15. Byggingarfulltrúi gaf út vottorð um lokaúttekt 21. júní 2019, en sú ákvörðun var kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Með úrskurði uppkveðnum 28. maí 2020 í máli nr. 54/2019 var ákvörðun byggingarfulltrúa felld úr gildi með vísan til þess að þáttum sem vörðuðu aðgengi skyldi ávallt vera lokið við gerð lokaúttektar, sbr. 4. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, en að mati nefndarinnar voru tiltekin skilyrði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um bílastæði hreyfihamlaðra ekki uppfyllt.

Hinn 21. október 2020 gaf byggingarfulltrúi út nýtt vottorð um lokaúttekt og kærði kærandi þá ákvörðun til úrskurðarnefndarinnar með kröfu um ógildingu hennar. Var þeirri kröfu hafnað með úrskurði í máli nr. 134/2020, uppkveðnum 6. maí 2021, en að virtri kvörtun kæranda til umboðsmanns Alþingis og fyrirspurnum umboðsmanns til nefndarinnar vegna kvörtunarinnar ákvað úrskurðarnefndin að endurupptaka málið að eigin frumkvæði. Í kjölfarið óskaði nefndin eftir áliti Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar vegna tiltekinna atriða. Úrskurður var kveðinn upp að nýju 4. maí 2022 þar sem úrskurðarnefndin komst að þeirri niðurstöðu að við útgáfu lokaúttektarvottorðs hefði fyrirkomulag loftræsingar mannvirkisins ekki uppfyllt skilyrði byggingarreglugerðar, en þar að auki komst meirihluti nefndarinnar að þeirri niðurstöðu að fyrirkomulag bílastæða fyrir hreyfihamlaða hefði heldur ekki uppfyllt skilyrði byggingarreglugerðar. Voru þeir annmarkar taldir leiða til ógildingar ákvörðunar byggingarfulltrúa.

Í kjölfar úrskurðarins lagði byggingaraðili fram byggingarleyfisumsókn með nýjum aðaluppdráttum og óskaði eftir því að byggingarlýsingu um loftræingu og skilyrðum um snjóbræðslu fyrir bílastæði fyrir hreyfihamlaða yrði breytt. Hinn 21. mars 2023 samþykkti

byggingarfulltrúi umsóknina. Lokaúttekt fór fram að nýju 21. apríl s.á. og var hún staðfest með útgáfu vottorðs 25. s.m.

**Málsrök kæranda:** Kærandi bendir á að takmarkaðar úrbætur hafi verið gerðar eftir að tvö vottorð um lokaúttekt Tangabryggju 13–15 hafi verið felld úr gildi og uppfylli fjölbýlishúsið enn ekki ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Í húsinu sé með ýmsum hætti ekki uppfyllt skilyrði byggingarreglugerðar um aðgengi fyrir alla. Fjögur bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sem staðsett séu í bílgeymslu, séu þinglýst eign fjögurra íbúða. Aðgengi frá þeim stæðum að íbúðum sé um fimm eldvarnaryr sem ekki hafi sjálfvirkan opnunarbúnað og því ekki á færi einstaklinga í hjólastól að fara þar um, sbr. gr. 6.4.2. í byggingarreglugerð. Skábraut að bílgeymslu sé brattari en 1:20 eins og gerð sé krafa um í 1. mgr. gr. 6.4.11, en samkvæmt ákvæðinu skuli skábrautir að jafnaði ekki vera brattari en 1:20. Aðeins einu stæði fyrir hreyfihamlaða hafi verið bætt við á lóð fjölbýlishússins eftir fyrri úrskurði úrskurðarnefndarinnar. Eigendur þriggja íbúða í fjölbýlishúsinu séu handhafar bílastæðamerkis fyrir hreyfihamlaða, en enginn þeirra eigi eitt af þeim fjórum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem eru í bílgeymslu. Þeir þurfi því að deila þessu eina stæði á lóð fjölbýlishússins, en skv. töflu 6.01. í gr. 6.2.4. í byggingarreglugerð eigi fjölbýlishúsið að hafa að lágmarki fjögur stæði fyrir hreyfihamlaða íbúa og gesti.

Flóttaleiðir í kjallara séu ekki færar hreyfihömluðum og uppfylli ekki skilyrði gr. 9.5.3. og 9.5.4. í byggingarreglugerð. Flótti hreyfihamlaðra úr bílgeymslu sé ómögulegur samkvæmt merktum flóttaleiðum. Snúningsrými sé ekki til staðar fyrir framan hurð í bílgeymslu þannig að einstaklingur í hjólastól hafi ekki tók á að fara út um þær dyr. Í vagna- og hjólageymslu Tangabryggju 15 séu aðeins tvö björgunarop sem þurfi að fara upp neyðarstiga til að komast út um. Ekki séu merktar flóttaleiðir úr hjólageymslunni í annað brunahólf.

Handlista skorti á óupphitaðri og óupplýstri gönguleið að bílastæðum utanhúss sem og á gönguleið á skábraut sem liggja að bílageymslu, en skv. gr. 6.5.1. í byggingarreglugerð skuli handrið vera á öllum svölum bygginga, stigum, tröppum, pöllum, skábrautum og annars staðar þar sem hætta sé á falli. Byggingaraðili hafi ekki talið þörf á handriði á skábrautinni þar sem fallhætta sé ekki til staðar, en skábrautin sé samt sem áður brött eða 15° samkvæmt hönnunargögnum. Þá sé aðgengi fyrir blinda og sjónskerta ekki í samræmi við fyrirmæli gr. 6.2.2. í byggingarreglugerð. Fyrir framan hús sé óupphituð gönguleið frá inngöngum að ruslageymslu, en á þeirri leið sé ómerkt þrep. Gönguleið frá ruslageymslu að bílastæðum utanhúss annars vegar og að merktri gönguleið niður skábraut að bílageymslu hins vegar þveri akstursleið að og frá bílgeymslu. Þar ætti því að merkja sérstaklega með áherslumerkingu, enda ekki sjálfgefið að ökumaður og gangandi vegfarendur verði varir við hvorn annan þar sem skábraut sé við enda ruslageymslu. Blindir og sjónskertir séu því í sérstakri hættu.

Útsog úr eldhúsum íbúða og af gangi sé ekki til staðar. Þar af leiðandi séu ekki eðlileg loftskipti á þessum stöðum, sbr. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð. Á uppdráttum komi fram að öll gluggalaus eða lokuð rými verði loftræst. Matarlykt leiði nú um íbúðir og fram á ganga. Loftræsing á baðherbergjum og þvottahúsum virðist ekki fullnægjandi. Óformlegar mælingar fagaðila sýni mun minni loftskipti en reglugerð kveði á um, en skv. gr. 10.2.5. ættu loftskipti á baðherbergi að vera að lágmarki 15 l/s og 20 l/s í þvottahúsi. Vísað sé til álits Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og minnisblaðs verkfræðistofunnar Mannvits í enduruppteknu máli nr. 134/2020, en auk þess sé óskað eftir því að óháður aðili verði fenginn til að meta gæði þeirrar loftræsingar sem sé til staðar á baðherbergjum og þvottahúsum.

Sorpgeymsla sé án læstra dyra, en í hönnunargögnum sé gert ráð fyrir hurð. Gólf í sorpgeymslunni sé ómeðhöndlað sem torveldi þrif, en skv. gr. 6.12.7. í byggingarreglugerð skuli sorpgeymslur þannig frágengnar að auðvelt sé að þrifa þær. Þá vanti loftræsingu í sorpgeymslu svo hægt sé að læsa henni, sbr. gr. 6.12.7.

Bílgeymsla sé án einangrunar sem kalli á leka og myglu. Útbreiddur leki sé á öllum veggjum í bílgeymslu og í kverkum við holplötur. Borið hafi á myglu í innsta þriðjungi lofts og molnað hafi úr holplötum í lofti á nokkrum stöðum. Sprungur og skemmdir séu taldar vera vegna frostsKemmda. Byggingaraðili hafi tvívegis þrifið upp myglu úr lofti, en þrátt fyrir það sé loft enn myglað. Varðandi þetta atriði sé vísað til gr. 8.1.1., 8.2.1., 6.3.2. og 6.11.5. í byggingarreglugerð

Viðvarandi músagangur hafi verið á svölum íbúða frá því að fyrstu íbúar hafi flutt inn árið 2019 og hafi byggingaraðila ekki enn tekist að binda enda á hann, en skv. gr. 10.1.1. og 10.7.1. í byggingarreglugerð eigi byggingar að vera þannig frágengnar að meindýr eigi ekki að komast inn í bygginguna, einstaka hluta hennar eða undir klæðningu. Samkvæmt gr. 6.3.1. og 6.3.2. eigi ytra byrði bygginga að standast það álag umhverfisþátta sem búast megi við. Útidyr beggja stigaganga standist samt ekki veðurálag og við úrkomu leki mikið inn. Byggingaraðili hafi sett niðurfall í anddyri Tangabryggju 13 til að takmarka tjón, en hafi ekki bætt úr hönnunargalla. Rafmagnstöflur séu ólæstar í sameiginlegu rými, sem á aðaluppdrætti sé skilgreint sem vagna- og hjólageymsla/tæknirými. Þar sé óhindrað aðgengi fyrir börn og fullorðna sem geti valdið slysum og tjóni fyrir íbúa hússins og brjóti því í bága við gr. 6.12.1. í byggingarreglugerð. Bílastæði á lóð fjölbýlishússins séu óupplýst ásamt hluta gangstígs, en það sé í andstöðu við gr. 6.2.2. og skapi hættu fyrir íbúa sem eigi þar leið um í skammdeginu. Byggingarfulltrúi hafi svarað athugum þar að lútandi á þá leið að hann telji lýsingu fullnægjandi og að lýsing sé í samræmi við hönnunargögn/lóðarblað, en meta eigi þau atriði eftir byggingarreglugerð.

Hefði skoðunarhandbók og skoðunarlistum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verið fylgt við lokaúttekt hefði komið til úrbóta varðandi fyrrnefnd efnisatriði. Ekki sé hægt að gefa út lokaúttektarvottorð þegar þáttum varðandi aðgengi, hollustuhætti og öryggismál séu ekki uppfyllt. Þá hafi byggingarfulltrúi virt að vettugi úrskurð úrskurðarnefndarinnar með því að krefja byggingaraðila ekki um úrbætur.

Gerð sé athugasemd við að byggingarfulltrúi taki skýrslu byggingaraðila um átaksmælingar hurða í kjallara gilda. Óskað sé eftir því að álit Öryrkjabandalags Íslands, sem lagt hafi verið fram í enduruppteknu máli nr. 134/2020, verði haft til hliðsjónar og óháður aðili fenginn til að átaksmæla dyrnar. Mælingar kæranda á hurðum í kjallara séu ekki í samræmi við mælingar sem tilgreindar séu í skoðunarskýrslu. Til að uppfylla 6. gr. reglugerðar nr. 723/2017 um eldvarnir og eldvarnareftirlit þurfi brunahurðir að hafa nægjanlegan þunga til að tryggja að hurð læsist og þétti þegar hún falli að. Eðlilega sé erfitt að uppfylla bæði skilyrði um að hurð sé nægjanlega létt fyrir alla að opna en jafnframt nægilega þung til að læsast. Einnig sé bent á álit Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þar sem fram hafi komið að aðalaumferðarleið væri „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.“

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Borgaryfirvöld vísa til þess að meðferð málsins hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, laga nr. 160/2010 um mannvirki og stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Í kjölfar úrskurðar nefndarinnar í enduruppteknu máli nr. 134/2020 hafi byggingaraðili sótt um og fengið samþykkt byggingarleyfi vegna lagfæringa á þeim atriðum sem hafi leitt til ógildingar fyrra lokaúttektarvottorðs. Samþykkt

hafi verið skilyrði um snjóbræðslu framan við húsið og í bílastæði fyrir hreyfihamlaða auk þess sem uppfærður hafi verið texti varðandi loftræsingu. Með þeirri breytingu teljist skilyrði byggingarreglugerðar um bílastæði fyrir hreyfihamlaða vera uppfyllt, en sú túlkun úrskurðarnefndarinnar að ekki megi setja bílastæði fyrir hreyfihamlaða í bílgeymslu sé ekki í samræmi við byggingarreglugerð. Til að gangast við kröfum úrskurðarnefndarinnar hafi byggingaraðili sótt um að setja bílastæði fyrir hreyfihamlaða í borgarlandi, en fengið synjun frá skrifstofu samgöngustjóra þar sem ekki hafi verið pláss í götunni til að fjölga bílastæðum fyrir hreyfihamlaða.

Ekki sé fallist á túlkun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar á ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi loftræsingu fyrir íbúðarhús sem fram komi í álitni stofnunarinnar í tengslum við endurupptekið kærumál nr. 134/2020. Því til stuðnings sé vitnað í minnisblað verkfræðistofunnar Teknik, dags. 6. desember 2021. Til stuðnings þeirri afstöðu Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að útsog frá eldhúsum megi ekki berast í önnur rými sé vísað til gr. 10.2.3. í byggingarreglugerð um að nota skuli staðbundið útsog þar sem mengandi vinnsla fari fram. Bent sé á að eldhús í íbúðarhúsum flokkist ekki sem mengandi starfsemi innan bygginga heldur eigi greinin við um atvinnustarfsemi eins og tilvitnun í reglugerð Vinnueftirlits ríkisins beri með sér. Skýrt sé skv. gr. 10.2.5. að beita megi náttúrulegri loftræsingu til að skapa útsog úr rými. Í viðmiðunarreglum fyrir þá grein sé tilgreint hvaða loftskipti skulu vera möguleg að lágmarki, óháð gerð loftræsingar, en ekki sé gerð krafa um að þau loftskipti séu ávallt til staðar. Hvað varði þá afstöðu stofnunarinnar að opnanlegt gluggafag uppfylli ekki kröfur til útsogs náttúrulegrar loftræsingar, sbr. gr. 14.9.1. í byggingarreglugerð, þá tilgreini ákvæðið ekki meginreglur heldur almennar kröfur. Því sé ákvæði hennar ekki ófrávíkjanlegt sé sýnt fram á það að kröfur séu uppfylltar með öðrum hætti en segi í reglugerðinni.

Samkvæmt gr. 10.2.3. í byggingarreglugerð megi blanda útsogslofti við ferskloft ef tryggt sé að það mengi ekki ferskloft þess rýmis sem loftræst sé. Túlka megi greinina á þann veg að ef útsog frá eldhúsum sé hreinsað á fullnægjandi hátt þá megi blanda því aftur við ferskt loft í rýminu. Slíkri hreinsun sé t.d. hægt að ná fram með útsogsháfum staðsettum ofan við eldavélar útbúnum með kolasíum til lofthreinsunar. Bent sé á ákveðna mótsögn í byggingarreglugerð þegar komi að loftræsingu íbúða í fjölbýlishúsum. Ef fylgt sé viðmiðmunarkröfum um útsog í gr. 10.2.5. fyrir ákveðnar útfærslur af íbúðum geti skapast mun hærri loftskipti en viðmið í reglugerð og leiðbeinandi stöðum tilgreini og mæli með. Upphitunarkerfi þurfi að hita ferskt útiloft sem dregið sé inn í íbúðina á móti útsogi úr rýmum. Horfa þurfi heildstætt á byggingarreglugerð en ekki sértæka kafla, viðmunarreglur og greinar um loftræsingu, svo sem um innivist og orkunotkun. Út frá framangreindri umfjöllun hafi texti í byggingarlýsingu varðandi loftræsingu verið uppfærður og samþykktur af byggingarfulltrúa.

Við lokaúttekt hafi sérstaklega verið skoðað hvort frágangur eldvarnarhurða í aðalumferðarleið frá bílgeymslu að lyftum í kjallara uppfylli skilyrði laga um mannvirki og byggingarreglugerðar og hafi svo verið. Umfjöllun þar um sé að finna í niðurstöðu vottorðs lokaúttektar. Að lokum sé bent á að úrskurðarnefndin hafi áður tekið afstöðu til annarra atriða í kærumálum nr. 54/2019 og 134/2020 og verði ekki fjallað efnislega um þau atriði.

**Málsrök byggingaraðila:** Af hálfu byggingaraðila er bent á að mannvirkið uppfylli allar viðeigandi kröfur laga um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Byggt hafi verið í samræmi við hönnunargögn líkt og útgáfa lokaúttektarvottorðs staðfesti, sbr. 1. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010. Auk framangreinds lúti stór hluta athugasemda kæranda, s.s. varðandi sorpgeymslur, tæknirými, lýsingar á bílastæðum, músagang o.fl., að atriðum sem myndu teljast minniháttar frávik. Hefðu þau í mesta lagi geta orðið til þess að byggingarfulltrúi

hefði gefið út vottorð með athugasemdum skv. 4. mgr. 36. gr. mannvirkjalaga og 2. mgr. gr. 3.9.4. í byggingarreglugerð.

Byggingaraðili taki undir túlkun úrskurðarnefndarinnar í enduruppteknu máli nr. 134/2020 á b-lið 5. mgr. gr. 6.4.2. í byggingarreglugerð, þ.e. að ekki sé gerð krafa um að inngangs- og útidyr í aðalumferðarleiðum séu með sjálfvirkum opnunarbúnaði heldur einungis að vel sé hægt að koma slíkum búnaði fyrir. Sama eigi við hvað varði skábraut fyrir hjólastóla. Í úrskurðinum hafi nefndin vísað til samþykktra teikninga þar sem sjá megi að skábraut í bílageymslu að inngangsdryrum sé styttri en 3 m og að halli sé 8,3% sem sé í samræmi við viðmiðunarreglu 2. mgr. gr. 6.4.11. í byggingarreglugerð. Að því marki sem röksemdir kæranda taki hugsanlega til gangstígs að inngangsdryrum bílageymslu utanhúss sé á það bent að sá gangstígur hafi hvorki verið hannaður né byggður sem skábraut fyrir hjólastóla. Þá hafi úrskurðarnefndin tekið afstöðu til röksemda kæranda um sorpgeymslur, tæknirými og lýsingar og merkingar á gönguleiðum.

Í kjölfar úrskurðar nefndarinnar í enduruppteknu máli nr. 134/2020 hafi byggingaraðili komið fyrir snjóbræðslu í bílastæðið fyrir hreyfihamlaða og sé það atriði því núna í samræmi við þann úrskurð. Í sama úrskurði hafi nefndin gert athugasemd við að byggingarfulltrúi hefði ekki, á grundvelli rannsóknarskyldu sinnar, tekið sjálfur til nánari skoðunar hvort að breytingar byggingaraðila „hefðu leitt til þess að umræddar hurðir uppfylltu þar með ekki þær kröfur sem gerðar eru samkvæmt byggingarreglugerð til slíkra hurða vegna brunavarna.“ Byggingaraðili hafi framkvæmt mælingar bæði fyrir og við úttekt mannvirkisins en mælingar við úttekt hafi farið fram í viðurvist byggingarfulltrúa. Í kjölfar úttektarinnar hafi byggingaraðili sent uppfærða skýrslu um átaksmælingar til byggingarfulltrúa. Dyr séu því í samræmi við gr. 6.4.3. og hafi byggingarfulltrúi sinnt rannsóknarskyldu sinni.

Niðurstaða úrskurðarnefndarinnar í enduruppteknu máli nr. 134/2020 um að skilyrði 9. mgr. gr. 6.2.4. í byggingarreglugerð hafi ekki verið uppfyllt feli það í sér að koma þurfi fyrir þremur sérmerktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða til viðbótar þeim sem fyrir séu. Í kjölfar úrskurðarins hafi byggingaraðili kannað hvort mögulegt væri að koma fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í borgarlandi. Svör borgarinnar hafi verið á þá leið að ekkert svigrúm væri í borgarlandi og þyrfti þetta því að vera í höndum lóðarhafa. Byggingaraðili bendi á að hann sé ekki lóðarhafi og hafi engar heimildir yfir bílastæðum á lóð eða í bílageymslu. Þau stæði sem séu á lóð Tangabryggju 13–15 séu of langt frá aðalinngöngum mannvirkjanna til að þau geti uppfyllt skilyrði um stæði fyrir hreyfihamlaða, sbr. 1. mgr. gr. 6.2.4. Byggingaraðili standi því frammi fyrir ómöguleika upp á sitt eindæmi til að bregðast við úrskurði nefndarinnar varðandi stæði fyrir hreyfihamlaða. Í ljósi þess sé tilefni fyrir úrskurðarnefndina að endurskoða afstöðu sína í málinu að því er varði réttaráhrif umrædds annmarka. Í því samhengi skipti máli að ákvæði mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar um lokaúttektir séu reist á því að hægt sé að bregðast við athugasemdum sem fram komi við lokaúttekt, sbr. m.a. gr. 3.9.3. í byggingarreglugerð. Hvorki eftirlitsaðilar né úrskurðarnefndin í málum nr. 54/2019 og 134/2020 hafi túlkað gr. 6.2.4. með þeim hætti sem hafi verið gerð í enduruppteknu máli nr. 134/2020, en þar að auki hafi nefndin klofnað í afstöðu sinni. Byggingaraðili telji rétt að nefndin taki sjálfstætt til skoðunar hvaða leiðir séu færar til að koma fyrir þremur bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á lóðinni. Ef niðurstaðan sé sú að ekkert sé hægt að gera sé óhjákvæmilegt að ákvörðun byggingarfulltrúa haldi gildi sínu.

Í úrskurði nefndarinnar í enduruppteknu máli nr. 134/2020 hafi nefndin komist að þeirri niðurstöðu að fyrirkomulag loftræsingar í eldhúsum íbúða Tangabryggju 13–15 sé í andstöðu við 1. tölulið. 1. mgr. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð. Í kjölfar úrskurðarins hafi verið sótt um leyfi til að breyta aðaluppdráttum og skýra betur loftræsingu og forsendur loftræsihönnunar. Í

samþykktum aðaluppdráttum komi nú fram að eldhús sé loftræst með opnanlegum gluggafögum og ferskloftsventlum í útveggjum og sé því útsog úr eldhúsum íbúða ekki dregið í gegnum önnur rými. Það geti þó verið óhjákvæmilegt að ferskloft úr alrými/eldhúsi dragist að útsogsbúnaði baðherbergis/þvottaherbergis, en það þýði ekki að útsog sé dregið í gegnum önnur rými. Loftræsing eldhús fjölbýlishússins að Tangabryggju 13–15 sé í fullu samræmi við viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar, líkt og staðfest hafi verið í fyrirbyggjandi minnisblaði verkfræðistofunnar Teknik og greinargerð loftræsihönnuðar. Þá sé bent á að bað- og þvottaherbergi séu loftræst með vélrænu útsogi sem uppfylli viðmiðunarreglur gr. 10.2.5. en ekki hafi verið gerðar athugasemdir við þetta atriði í úrskurði nefndarinnar.

Í úrskurði nefndarinnar í enduruppteknu máli nr. 134/2020 hafi nefndin lagt til grundvallar að skilyrði 3. töluliður 1. mgr. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð um ferskloft í svefnherbergi sé ekki uppfyllt. Var alfarið byggt á fyrirbyggjandi álit Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem byggði á minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits. Í því minnisblaði hafi verið tekið fram að til að hægt væri að uppfylla kröfur ákvæðisins þyrfti „að lágmarki einn ferskloftsventil í hvert svefnherbergi til viðbótar við ferskloftsventilinn í alrýminu.“ Sá sem hafi ritað það minnisblað hafi staðfest við byggingaraðila að álit hans væri rangt. Í tölvubrési hafi hann m.a. sagt að hann túlki ákvæðið á þá leið að 7 l/s á einstakling „sé þá í raun bara stærðun á opnanlega glugganum, þ.e. hversu mikið loftmagn hann getur flutt.“ Að mati byggingaraðila sé einsýnt að opnanlegt gluggafag í svefnherberginu sé fullnægjandi til þess að tryggja loftræsinguna skv. 3. mgr. gr. 10.2.5. og að stærðin sé nægjanleg til að afkasta 7 l/s á hvern einstakling í herberginu.

Fyrirkomulag flóttaleiða í bílageymslu Tangabryggju 13–15 sé að öllu leyti í samræmi við kröfur kafla 9.5. í byggingarreglugerð, líkt og ráða megi af samþykktum aðaluppdráttum. Við ákvörðun flóttaleiðanna hafi verið tekið tillit til algildrar hönnunar. Báðar flóttaleiðirnar frá bílageymslu leiði til öruggs staðar undir beru lofti á jörðu niðri í samræmi við 1. mgr. gr. 9.5.3. Ekki verði séð að hreyfihamlaðir myndu eiga í erfiðleikum með að loka hurðum vegna skorts á snúningsrými. Þá skuli á það bent að úr bílageymslu liggi önnur leið upp skrábraut inn í brunastúku. Brunahönnuður mannvirkisins hafi útfært allar flóttaleiðir og undirritað auk þess aðaluppdrætti. Þá hafi Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs. samþykkt brunahönnunina og aðaluppdrætti.

Hvað varði meintan skort á handlistum á gönguleiðum utanhúss sé bent á að af orðalagi gr. 6.5.1. í byggingarreglugerð megi ráða að tilvist fallhættu sé ráðandi um það hvort setja skuli upp handrið. Að mati byggingaraðila sé engin fallhætta á gönguleið utanhúss frá anddyri að bílastæðum og verði vart séð hvar skuli koma handriðum fyrir á þeirri leið. Þá hafi byggingaraðila tekið sérstaklega til skoðunar hvort fallhætta væri fyrir hendi á gangstíg að inngangsdryrum bílageymslu utanhúss, en hafi ekki talið svo vera.

Allar merkingar fyrir blinda og sjónskerta séu í samræmi við kröfur í gr. 6.2.2. í byggingarreglugerð. Í 4. mgr. greinarinnar segi að „huga skuli“ að merkingu fyrir blinda og sjónskerta við afmörkun gönguleiða, t.d. með litbrigðum og/eða með breytingu á gerð yfirborðsefnis, og fullnægjandi frágangi vegna umferðar hjólastóla. Byggingaraðili bendi á að yfirborðsefni fyrir framan aðalinnangang sé ekki hið sama og á gönguleið að ruslageymslu. Þá sé einnig annað yfirborðsefni fyrir framan inngang að ruslageymslu. Jafnframt séu gulmerkingar á köntum milli umferðargötu og gönguleiðar. Ekki verði því annað séð en að hugað hafi verið að merkingum fyrir blinda og sjónskerta í samræmi við framangreint. Engin þrep séu á gönguleiðum að inngöngum fjölbýlishússins. Þá sé gönguleið frá inngöngum að ruslageymslu upphituð þannig að aðgengi sé gott fyrir alla þá sem eigi leið um. Hvað varði það sjónarmið kæranda að gönguleið þveri akstursleið til og frá bílageymslu þá sé bent á að umrædd gönguleið sé



sérstaklega merkt með hvítum merkingum og annað yfirborðsefni sé rétt áður en gengið sé út á akstursleiðina.

Það sé rangt hjá kæranda að bilgeymslan sé óeinangruð, en um þetta megi m.a. vísa til samþykktra aðaluppdráttar þar sem fram komi að ofan á þakplötu bilgeymslunnar sé lagður „tjörupappi/vatnseinangrandi lag“. Kærandi hafi vakið sérstaka athygli á þeim annmörkum sem hann hafi talið vera fyrir hendi að þessu leyti í aðdraganda lokaúttektarinnar, en byggingarfulltrúi hafi ekki gert athugasemdir þar um við lokaúttekt. Ekkert liggi fyrir sem hnekki því mati byggingarfulltrúa. Engan veginn verði séð að ætluð vandamál í bilgeymslu séu á ábyrgð byggingaraðila. Þar að auki falli það hvorki undir hlutverk byggingarfulltrúa né úrskurðarnefndarinnar að taka afstöðu til slíks álitamáls, enda um að ræða hugsanlegan einkaréttarlegan ágreining sem kalli á sönnunarfærslu. Að því er varði múrbrot það sem kærandi minnst á verði ekki annað ráðið en að það hafi verið einangrað tilvik þar sem brotnað hefði úr kanti á forsteyptri einingu í loftinu. Að lokum sé bent á að það sé að sjálfsögðu á ábyrgð kæranda að sinna viðhaldi á mannvirkinu, en lokið hafi verið við byggingu þess á árinu 2019.

Varðandi ætlaðan músagang þá sé mannvirkið að öllu leyti í samræmi við gr. 10.1.1., 10.5.5. og 10.7.1. í byggingarreglugerð. Byggingaraðili hafi reynt að bregðast við ábendingum kæranda þessu tengdu og lokað öllum mögulegum stöðum þar sem mýs gætu komist inn. Í kjölfar nýrra ábendinga frá kæranda hafi byggingaraðili farið aftur yfir alla neðri brún klæðningar og lokað öllum mögulegum leiðum með músaneti. Starfsmaður byggingaraðila hafi bent kæranda á að mýs gætu komist inn í byggingar með ýmsum leiðum sem væru byggingaraðila óviðkomandi. Fyrir lokaúttekt hafi kærandi vakið athygli á þessum annmörkum, en byggingarfulltrúi hafi ekki gert athugasemdir við úttekt. Ekkert liggi fyrir í málinu sem hnekki því mati byggingarfulltrúa.

Í kæru málsins sé rakið að útidyr beggja stigaganga standist ekki veðurálag og séu í ósamræmi við gr. 6.3.1. og 6.3.2. í byggingarreglugerð. Í þeim ákvæðum sé hvergi talað um eiginleika útidyrhurða. Það sé gert í gr. 6.2.4. án þess að gerðar séu sérstakar kröfur varðandi veðurálag. Ekkert bendi þó til þess að umræddar hurðir séu í ósamræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Kærandi hafi komið að athugasemdum um þetta atriði á framfæri við byggingarfulltrúa en við lokaúttekt hafi hann ekki gert athugasemdir að þessu leyti. Liggi ekkert fyrir sem hnekki því mati. Benda megi á að kæranda og byggingaraðila beri engan veginn saman um ætlaðan annmarka. Byggingaraðili hafi bent kæranda á að það væri á ábyrgð kæranda sem húsfélags að sinna eðlilegu viðhaldi, en byggingaraðili hafi þó ákveðið, umfram skyldu, að reyna að grípa til aðgerða til að minnka vatnsálag á hurðina og koma fyrir niðurfalli. Engin gögn styðji þá staðhæfingu kæranda að hurðir séu haldnar hönnunargalla, auk þess sem það falli hvorki undir hlutverk byggingarfulltrúa né nefndarinnar að taka afstöðu til slíks álitamáls.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Kærandi bendir á að í íbúðum fjölbýlishússins séu venjulegir eldhúsháfar en ekki útsogsháfar eins og borgaryfirvöld haldi fram í umsögn sinni, en kvörtun kæranda snúi að skorti á vélrænu útsogi í eldhúsum íbúðanna. Byggingarfulltrúi hafi í kjölfar úrskurðar í enduruppteknu máli nr. 134/2020 samþykkt breyting á texta á aðaluppdráttum til að aðlaga byggingarlýsingu að þeim annmörkum sem séu á húsinu. Um óeðlileg vinnubrögð sé að ræða þar sem byggingarfulltrúa beri að sjá til þess að húsið uppfylli skilyrði byggingarreglugerðar. Frekari skýring á loftræsingum og forsendum hennar bæti ekki þá loftræsingum sem eigi að vera til staðar, en skýrt sé skv. 1. mgr. gr. 10.2.5. að útsog eigi að vera til staðar úr eldhúsi. Borgaryfirvöld vísi til þess að túlka megi þau orð gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2020 að „loftskipti skuli vera möguleg að lágmarki“ sem svo að þau þurfi ekki að vera ávallt til staðar heldur eingöngu að mögulegt sé að ná þeim. Um

skrumskælingu á ákvæðinu sé að ræða, en það að eitthvað sé mögulegt að lágmarki þýði að frjálst sé að hafa loftskiptin meiri en þessi lágmarkskrafa tiltaki, en að öllu jöfnu sé hún ekki minni. Það sé ekki fullnægjandi að ná lágmarksloftskiptum einu sinni á ári eða einu sinni í mánuði.

Bent sé á að í enduruppteknu máli nr. 134/2020 hafi úrskurðarnefndin byggt niðurstöðu sína á álitni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem hafi svo byggt álit sitt á minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits. Í því minnisblaði hafi verið tekið fram að til að hægt væri að uppfylla kröfu 3. mgr. gr. 10.2.5., um að magn fersklofts sem berist til svefnherbergja skuli aldrei vera minna en 7 l/s á hvern einstakling, þurfi ferskloftsventil í hvert herbergi. Í tölvubréfi starfsmanns þeirrar verkfræðistofu frá 23. september 2022 sé nú tekið fram að krafan um 7 l/s hafi með stærð opnanlegs fags glugga að gera og að „menn geta reiknað út flæði um glugga eftir skynsamlegum forsendum um vind og hitastig.“ Opnanlegt fag glugga takmarkist af öryggislæsingu, en flæði um glugga sé háð því að vindur sé hæfilega mikill svo gluggi geti verið opinn en nægjanleg mikill til að inn um hann flæði loft. Það sé því rétt samkvæmt upphaflegu álitni verkfræðistofunnar að ekki sé hægt að tryggja fullnægjandi loftun nema með ferskloftsventlum. Hið breytta álit verkfræðistofunnar vekir athygli, en svo virðist sem byggingaraðili hafi fundað með fulltrúum verkfræðistofunnar til að ræða minnisblað þeirra fyrir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Síðar sé sent tölvubréf þar sem skipt sé um skoðun. Það ferli sem nú hafi átt sér stað sé óeðlilegt og rýri áreiðanleika og trú á stjórnsýsluna. Ef hagsmunaaðilar geti haft beint samband við álitsgjafa og breytt álitni þeirra hljóti að vera erfitt að fá hlutlaust og áreiðanlegt álit á ágreiningsmálum.

Þótt úrskurðarnefndin hafi tekið afstöðu til málsraka kæranda varðandi sorpgeymslu í máli nr. 134/2020 þá hafi úrskurðurinn verið felldur úr gildi með endurupptöku málsins. Því hafi ekki verið tekin formleg afstaða til umkvörtunarefnisins. Það sama eigi við um málsrök kæranda varðandi lýsingu á gönguleið. Einni sé bent á að í hjóla- og vagnageymslu sé ekki aðeins um rafmagnstöflur að ræða heldur einnig loftræsi- og rekstrarbúnað fjölbýlishússins.

Ítrekað séu þau málsrök kæranda að hreyfihamlaðir eigi í erfiðleikum með að loka hurðum vegna skorts á snúningsrými. Það sé augljóst að opnunargeiri hurðar við hlið skábrautar taki allan hluta stéttar og því sé ekki til staðar snúningsrými þegar loka þurfi hurð á eftir hreyfihömluðum einstaklingi. Neyðarútgangur í enda bílageymslu hafi hins vegar meira snúningsrými og hurð geti lokast á eftir hjólastól, en sú hurð sé þó mun þyngri en 45N og ekki á færi allra að opna hana. Byggingaraðili taki einnig fram að hreyfihamlaðir geti farið upp skábraut inn í brunastúku en sú leið sé þó ekki merkt sem flóttaleið og telji því ekki sem önnur af tveimur flóttaleiðum sem sé fær hreyfihömluðum. Þá sé flóttaleiðin um stigagang ekki fær hreyfihömluðum þar sem snúningsrými skorti einnig. Það sé ámælisvert að Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins hafi samþykkt brunahönnun fjölbýlishússins.

Í athugasemdum byggingaraðila sé tekið fram að gul merking sé á köntum milli umferðargötu og gönguleiðar. Sú merking hafi þó ekki verið fyrir hendi við lok byggingar fjölbýlishússins heldur hafi stjórn húsfélagsins gert hana. Þá haldi byggingaraðili því fram að engin þrep séu á gönguleið að inngöngum hússins og að gönguleið sé upphituð þannig að aðgengi sé gott. Þegar horft sé frá inngangi Tangabryggju 15 sé augljóst að þrep sé á gönguleið í átt að ruslageymslu. Eins og yfirlitsmynd fyrir snjóbræðslu beri með sér þá sé sú leið sem sé án þreps óupphituð.

Hvað varði einangrun bílageymslunnar þá sé sjáanlegur munur á þeim hluta sem sé aðeins klæddur með tjörupappa og þeim sem hafi torf að auki. Augljóst sé að byggingarfulltrúi hafi ekki tekið húsið út samkvæmt skoðunarhandbók þar sem ummerki leka séu mjög víða í

bílageymslu og augljós öllum þeim sem fari þar um. Vandamál með múrbrot sé ekki einangrað tilvik eins og byggingaraðili haldi fram. Samskipti kæranda og byggingaraðila vegna vankanta á bílageymslu, m.a. vegna leka og myglu, hafi verið óslitin frá árinu 2019. Húsið hafi verið selt sem viðhaldslítið og því sé óeðlilegt að kenna skorti á eðlilegu viðhaldi um. Hvað varði þá athugasemd byggingaraðila að álitamál um leka og myglu eigi að reka fyrir dómstólum þá sé bent á að húsnæðiseigendur eigi að geta treyst því að lágmarkskröfum byggingarreglugerðar sé fylgt við lokaúttekt. Þá hafi hönnuður hafi vanmetið það veðurálag sem hurðin þurfi að þola og því beri byggingaraðila að leysa þann hönnunargalla. Það sé að sjálfsögðu hlutverk byggingarfulltrúa að hafa eftirlit með því að hurðir leki ekki áður en vottorð um lokaúttekt sé gefið út.

**Álit Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar:** Með bréfi úrskurðarnefndarinnar til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, dags. 29. september 2023, var þess farið á leit að stofnun léti í ljós álit sitt á þremur atriðum varðandi hina kærðu ákvörðun í máli þessu. Varðaði fyrsta atriðið það hvort stofnunin teldi að útsog frá eldhúsum íbúða fjölbýlishússins að Tangabryggju 13–15 væri dregið í gegnum önnur rými í skilningi meginreglu 1. tölul. 1. mgr. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Í öðru lagi óskaði nefndin eftir því að ef álit stofnunarinnar væri það að útsog frá eldhúsum íbúða væri dregið í gegnum önnur rými, hvort stofnunin teldi að vélrænt útsog í eldhúsum íbúða væri nauðsynlegt til þess að uppfylla greint skilyrði í byggingarreglugerð og eftir atvikum skilyrði viðmiðunarreglna 2. mgr. sömu greinar byggingarreglugerðar. Ef svo væri var þess jafnframt óskað að stofnun gæfi álit sitt á því hvort slíkt fyrirkomulag gæti gengið gegn öðrum markmiðum byggingarreglugerðar. Þriðja og síðasta atriðið laut að því hvort svefnherbergi í fjölbýlishúsinu að Tangabryggju 13–15 uppfylltu skilyrði 3. tölul. 1. mgr. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð um að magn fersklofts sem bærust til svefnherbergis skuli aldrei vera minna en 7 l/s á hvern einstakling meðan herbergið sé í notkun. Ef svo væri óskaði nefndin þess jafnframt að stofnun gæfi álit sitt á því hvort þörf væri á ferskloftsventli í hvert svefnherbergi til að uppfylla umrætt skilyrði.

Hinn 7. nóvember 2023 veitti Húsnæðis- og mannvirkjastofnun úrskurðarnefndinni álit sitt sem byggt var á minnisblaði sérfræðings hjá stofnuninni. Í svari stofnunarinnar við fyrrgreint fyrsta atriði kom fram að það væri álit hennar að loft frá eldhúsum íbúða fjölbýlishússins að Tangabryggju 13–15 væri dregið í gegnum önnur rými í skilningi meginreglu 1. tölul. 1. mgr. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð. Hvað annað atriðið varðaði þá var það álit stofnunarinnar að vélrænt útsog væri ekki nauðsynleg en þó æskilegt til að tryggja viðunandi loftgæði og tryggja að loft frá eldhúsum dragist ekki í gegnum önnur rými íbúða. Ef ekki væri vélrænt útsog þyrfti að tryggja að náttúrulegt útsog fari upp fyrir efstu klæðningu þaks. Jafnvel þótt það væri nauðsynlegt eða krafa þá væri það álit stofnunarinnar að slíkt fyrirkomulag myndi ekki ganga gegn öðrum markmiðum byggingarreglugerðar. Að lokum var það álit stofnunarinnar að „loftmagn til svefnherbergja [væri] ekki uppfyllt, m.t.t. 7 l/s á hvern einstakling, án þess að fara yfir 89 mm opnunarkröfu gefna í gr. 12.2.3. í byggingarreglugerð.“ Ein lausn af mörgum til að leiðrétta eða uppfylla þá kröfu væri að setja loftunarventil út fyrir klæðningu hússins, en ekki inn í loftunarbíl klæðningarinnar eins og sé í dag. Þá vísaði stofnunin til niðurstöðu úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 78/2013.

Úrskurðarnefndin gaf aðilum máls færi á að koma að athugasemdum vegna álits Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Kærandi gerir athugasemd við að álitsbeiðni nefndarinnar hafi ekki lotið að loftræsingum á stigagöngum en byggingaraðili mótmælir framkomnu áliti með vísan til þeirra gagna og sjónarmiða sem fram hafi verið færð á fyrri stigum málsins. Borgaryfirvöld telja niðurstöðu álitsins ekki á rökum reistar á grunni byggingarreglugerðar vegna loftræsingum. Hönnun loftræsingarinnar sé ekki frábrugðin loftræsingum í öðrum sambærilegum húsum sem

hönnuð hafi verið og byggð á svipuðum tíma. Varðandi útsog frá eldhúsum íbúða fjölbýliháttans að Tangabryggju 13–15 þá sé útsog dregið í gegnum þvottahús og baðherbergi. Kolasía í eldhúsháfi minnki óhreinindi í lofti það mikið að það geti ekki talist meira mengandi en loft í þvottahúsi eða baðherbergi og því sé í lagi að draga loftið í gegnum þessi rými þar sem um litlar íbúðir sé að ræða. Ekki sé þörf á beinu vélrænu útsogi. Vélrænt útsog frá þvottahúsi og baðherbergi með loftskipti upp á 35 l/s myndi undirþrýsting í íbúðum og dragi ferskloft inn um opnanleg fög og um rifur undir innihurðum. Mörg eldhús séu staðsett við útvegg í alrýmum og séu því að hluta náttúrulega loftræst í gegnum opnanleg fög og loftventil í útvegg. Nægur undirþrýstingur sé í íbúðunum til að draga 7 l/s ferskloft inn í svefnherbergi um opnanleg fög. Því sé ekki þörf á ferskloftsventlum í svefnherbergjum. Núverandi fyrirkomulag loftræsingar sé fullnægjandi miðað við samþykkt aðaluppdrætti og kröfur byggingarreglugerðar eins og þær hafi verið á sínum tíma.

-----

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

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um lögmati þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. apríl 2023 að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13–15.

Meðal markmiða laga nr. 160/2010 um mannvirki er 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, sbr. a-lið 1. gr. laganna. Jafnframt er það markmið þeirra að tryggja aðgengi fyrir alla, sbr. e-lið sömu lagagreinar. Í því skyni mæla löggin fyrir um lögbundið eftirlit byggingarfulltrúa með mannvirkjagerð, sbr. 2. og 3. mgr. 16. gr. þeirra laga, en hluti af því eftirliti felur í sér framkvæmd lokaúttektar og útgáfu vottorðs. Samkvæmt 3. mgr. 36. gr. laganna skal við lokaúttekt gera úttekt á því hvort mannvirkið uppfylli ákvæði laganna og reglugerða sem settar hafa verið samkvæmt þeim og hvort byggt hafi verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Þá er mælt fyrir um í 4. mgr. lagagreinarinnar að ef mannvirkið uppfylli ekki að öllu leyti ákvæði laganna og reglugerða sem sett 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. Segir jafnframt í 5. mgr. sömu lagagreinar að eftirlitsaðili geti fyrirskipað lokun mannvirkis komi í ljós við lokaúttekt að mannvirki uppfylli ekki öryggis- eða hollustukröfur og lagt fyrir eiganda þess að bæta úr, en lokaúttektarvottorð skuli þá ekki gefið út fyrr en það hafi verið gert.

-----

Ágreiningsefni málsins hefur áður komið til kasta úrskurðarnefndarinnar eins og rakið er í málavöxtum. Í máli þessu færir kærandi fram ýmis rök og sjónarmið sem hann hefur áður fært fram fyrir úrskurðarnefndina vegna atriða sem hann telur að uppfylli ekki skilyrði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, s.s. um sjálfvirkan opnunarbúnað hurða, halla skábrautar, loftræsingu á stigagangi, sorpskýli, tæknirými og lýsingu á gönguleiðum. Úrskurðarnefndin hefur í fyrri málum tekið þá afstöðu til þeirra álitafna að þau raski ekki gildi umdeilds úttektarvottorðs og þykja ekki rök til þess að breyta þeirri afstöðu.

-----

Í 6. kafla byggingarreglugerðar er fjallað um aðkomu, umferðarleiðir og innri rými mannvirkja. Í markmiðsákvæði gr. 6.1.1. segir að ávallt skuli leitast við að beita algildri hönnun þannig að byggingar og lóðir þeirra séu aðgengilegar öllum án sérstakrar aðstoðar, sbr. 4. mgr. Samkvæmt 1. mgr. gr. 6.1.2. skal með algildri hönnun tryggt að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun bygginga á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og að það geti með öruggum hætti komist inn og út úr byggingum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða.

Í gr. 6.2.2. í byggingarreglugerð er fjallað um aðkomuleiðir og umferðarsvæði innan lóðar. Samkvæmt 1. mgr. ákvæðisins skal aðkoma á lóð að byggingu vera skýrt afmörkuð og þannig staðsett að hún sé greiðfær og greinileg þeim sem að henni koma og henti fyrirhugaðri umferð. Þá segir í 3. mgr. ákvæðisins að almennt skuli gæta þess að ekki séu þrep í gönguleiðum að inngangi bygginga. Hæðarmun skuli jafna þannig að allir þeir sem ætla megi að fari að inngangi byggingar komist auðveldlega um. Fyrir liggur í máli þessu að eitt þrep er á upphitaðri gönguleið frá inngangsdryum fjölbýlihusins að Tangabryggju 13–15 að sorpgeymslu, bílgeymslu og bílastæðum, en hins vegar er ekkert þrep á óupphitaðri gönguleið. Með hliðsjón af því verður að líta svo á að leiðin sé ekki greiðfær hjólastólanotendum og öðru hreyfihömluðu fólki í þeim aðstæðum þegar nota þarf hina upphituðu gönguleið. Að því virtu verður að telja að skilyrði greinds reglugerðarákvæðis sé ekki uppfyllt.

Samkvæmt 1. mgr. gr. 6.5.1. í byggingarreglugerð skal handrið vera á öllum svölum bygginga, stigum, tröppum, pöllum, skábrautum og annars staðar þar sem hætta er á falli. Verður að túlka ákvæðið á þá leið að sú krafa sé gerð að á tilteknu stöðum skuli vera handrið, þ. á m. á skábrautum, en að á öðrum stöðum beri við mat á því hvort koma eigi handriði fyrir að líta til þess hvort fallhætta sé til staðar. Í samræmi við þá túlkun verður að líta svo á að handrið eigi að vera til staðar á gangbraut skábrautar sem liggur frá bílgeymslu husins. Aftur á móti verður ekki talið að handrið skuli vera meðfram gönguleið frá inngangsdryum fjölbýlishússins að bílastæðum utanhúss þar sem ekki verður séð að sérstök fallhætta sé þar fyrir hendi.

-----

Fjallað er um varnir gegn eldsvoða í 9. kafla byggingarreglugerðar. Í undirkafla 9.5 er síðan fjallað um rýmingu við eldsvoða. Í markmiðsákvæði gr. 9.5.1. segir að flóttaleiðir í byggingum skuli þannig skipulagðar og frágengnar að allir geti bjargast út af eigin rammleik eða fyrir tilstilli annarra á tilgreindum flóttatíma, brjótist eldur út eða annað hættuástand skapast. Samkvæmt 2. mgr. gr. 9.5.2. skulu flóttaleiðir vera „einfaldar, auðrataðar og greiðfærar svo að fólk verði ekki innlyksa í skotum og endum ganga.“ Í 8. mgr. sömu greinar er kveðið á um að við ákvörðun flóttaleiða skuli tekið tillit til krafna um algilda hönnun. Þá er í gr. 9.5.3. fjallað um aðgengi að flóttaleiðum og samkvæmt 1. tölul. 1. mgr. gildir eftirfarandi meginregla:

Úr öllum íbúðum og notkunareiningum skulu vera a.m.k. tvær flóttaleiðir, sem eru óháðar hvor annarri, til öruggs staðar undir beru lofti á jörðu niðri, sbr. þó 9.5.4. gr. Heimilt er að slíkur öruggur staður sé einnig á sérútbúnum svölum eða þaki byggingar sem er aðgengilegt björgunarliði, enda sé slík aðstaða sérstaklega brunahönnuð til slíkra nota. Með óháðum flóttaleiðum er átt við tvær eða fleiri flóttaleiðir sem eru þannig aðskildar að eldur og reykur geti ekki teppt þær báðar/allar þ.e. svalir og sjálfstætt stigahús eða tvö sjálfstæð stigahús sem gengið er í beint úr hverri íbúð.

Í gr. 9.5.4. í byggingarreglugerð er að finna undantekningu frá kröfu gr. 9.5.3. um tvær flóttaleiðir frá íbúðum og notkunareiningum. Hinn 9. október 2020 var með reglugerð nr. 977/2020

gerð breyting á ákvæðinu, en í ljósi þess að aðaluppdrættir fjölbýlishússins voru fyrst samþykktir árið 2017 verður við úrlausn þessa máls litið til orðalags hennar fyrir þá breytingu. Svohljóðandi var 1. mgr. ákvæðisins:

Ef sérstökum erfiðleikum er háð að uppfylla kröfur 1. tölul. 1. mgr. 9.5.3. gr. um tvær flóttaleiðir frá rými, getur leyfisveitandi í undantekningartilvikum heimilað, að fenginni jákvæðri umsögn slökkviliðs, að ein flóttaleið sé frá rými eða notkunar-einingu í notkunarflokki 1 og 2 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 undir beru lofti á jörðu niðri eða að gangi sem er sjálfstætt brunahólf og liggur í gagnstæðar áttir að tveimur óháðum útgöngum.

Fjallað er um notkunarflokka mannvirkja í gr. 9.1.3. í byggingarreglugerð og samkvæmt því ákvæði tilheyra sameiginlegar bílgeymslur fjölbýlishúsa notkunarflokki 1.

Af aðaluppdráttum fjölbýlishússins að Tangabryggju 13–15 verður ráðið að tvær flóttaleiðir séu úr bílgeymslu hússins og leiða þær báðar að öruggum stað undir beru lofti á jörðu niðri. Ekki verður talið að skortur á snúningsrými fyrir framan dyr geri hjólastólanotendum ókleift að nota leiðirnar. Verður ekki annað séð en að skilyrði gr. 9.5.3. í byggingarreglugerð um flóttaleiðir úr bílgeymslu séu uppfyllt. Frá vagna- og hjólageymslu má finna tvær flóttaleiðir til sjálfstæðra brunahólfa sem liggja í gagnstæðar áttir að tveimur óháðum útgöngum. Eru því uppfyllt skilyrði undantekningarheimildar gr. 9.5.4. vegna flóttaleiða frá vagna- og hjólageymslu. Þá verður að öðru leyti ekki ráðið að brunahönnun fjölbýlishússins sé áfátt að teknu tilliti til þeirra krafna sem gerðar eru í byggingarreglugerð.

-----

Í máli þessu gerir kærandi athugasemd við að skilyrði gr. 10.7.1. í byggingarreglugerð, þess efnis að byggingar séu þannig frágengnar að meindýr komist ekki inn í bygginguna, sé ekki uppfyllt þar sem músagangur hafi verið viðvarandi á svölum fjölbýlishússins frá því fyrstu íbúar hafi flutt inn í það árið 2019. Einnig gerir hann athugasemd við myglu og múrbrot í bílgeymslu og hvað það varðar er vísað til gr. 6.3.2. um hjúp bygginga og gr. 6.11.5. um álagsþol bílgeymsla. Þá telur kærandi að útidyr fjölbýlishússins uppfylli ekki skilyrði gr. 6.3.1. og 6.3.2. um ytra form og hjúp mannvirkja þar sem báðar útidyrnar standist ekki veðurálag og leki. Í máli þessu liggja fyrir samskipti aðila málsins varðandi framangreind atriði, en af þeim verður ráðið að ágreiningur sé á milli þeirra um hvort annmarkarnir eigi rætur sínar að rekja til hönnunar og frágangs mannvirkisins þegar það var reist eða síðar tilkominna atvika. Að teknu tilliti til gagna 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.

-----

Í enduruppteknu máli nr. 134/2020, þar sem felld var úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa frá 21. október 2020 um að gefa út vottorð um lokaúttekt, var rakið að í kjölfar úrskurðar úrskurðarnefndarinnar í kærumáli nr. 54/2019 hafi byggingaraðili mælt átak á hurðum í kjallara hússins og lagfært stillingar á hurðapumpum svo skilyrði 4. mgr. gr. 6.4.3. í byggingarreglugerð væru uppfyllt. Gerði úrskurðarnefndin athugasemd við að byggingarfulltrúa hafi ekki á grundvelli rannsóknarskyldu sinnar, sbr. 10. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, tekið sjálfur til nánari

skoðunar hvort „fyrirgreindar breytingar hefðu leitt til þess að umræddar hurðir uppfylltu þar með ekki þær kröfur sem gerðar eru samkvæmt byggingarreglugerð til slíkra hurða vegna brunavarna.“ Í máli þessu hefur byggingaraðili lagt fram niðurstöður mælinga á hurðapumpum í kjallara fjölbýlishússins sem gerðar voru 18. apríl 2023 og mun byggingarfulltrúi hafa verið viðstaddur þá mælingu, en niðurstöður þeirra voru þær að hurðirnar uppfylltu skilyrði nefndrar gr. 6.4.3. Að teknu tilliti til þess verður að leggja til grundvallar að byggingarfulltrúa hafi uppfyllt rannsóknarskyldu sína við mat á því hvort skilyrði byggingarreglugerðar um brunavarnir að þessu leyti væru uppfylltar.

Meirihluti úrskurðarnefndarinnar í enduruppteknu máli nr. 134/2020 komst að þeirri niðurstöðu að skilyrði 9. mgr. gr. 6.2.4. í byggingarreglugerð fyrir fækkun bílastæða á lóð fyrir hreyfihamlaða á lóðinni að Tangabryggju 13–15 hefði ekki verið uppfyllt við úttekt mannvirkisins í október 2020. Byggðist sú niðurstaða á því að gestkomandi hefði ekki aðgang að bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem staðsett eru í sameiginlegri bílgeymslu fjölbýlishússins. Við mat á því hverju það varði verður ekki hjá því litið að til þess að uppfylla greint skilyrði þarf að koma þremur öðrum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á lóð fjölbýlishússins, en í málinu liggur fyrir sú afstaða Reykjavíkurborgar að ekkert svigrúm sé í borgarlandi til að koma fyrir frekari bílastæðum hreyfihamlaða. Þá verður það ekki talið raunhæf lausn að opna sameiginlegu bílgeymslu fyrir almenning þegar litið er til þess að þau bílastæði hreyfihamlaðra sem þar má finna eru þinglýst eign tiltekinna íbúa hússins, en þar að auki er það hvorki á forræði byggingaraðila né borgaryfirvalda að koma slíkri opnun í kring. Eins og atvikum í máli þessu er háttað verður því að líta svo á að greindur annmarki hafi ekki áhrif á gildi hins kærða lokaúttektarvottorðs.

Þá var það niðurstaða úrskurðarnefndarinnar í enduruppteknu máli nr. 134/2020 að útsog úr eldhúsum íbúða fjölbýlishússins væri dregið í gegnum önnur rými, en í þeim væri ekki að finna sérstakt útsog. Taldi nefndin það fyrirkomulag vera í andstöðu við meginreglu 1. töluliðar 1. mgr. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð. Einnig komst nefndin að þeirri niðurstöðu að svefnherbergi í fjölbýlishússinu uppfylltu ekki skilyrði meginreglu 3. töluliðar 1. mgr. gr. 10.2.5. um að magn fersklofts sem berist til svefnherbergis skuli aldrei vera minna en 7 l/s á hvern einstakling meðan herbergið sé í notkun. Byggðust þær niðurstöður á álitni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 1. nóvember 2021. Ekki hafa verið gerðar neinar breytingar á fyrirkomulagi loftræsingar í húsinu í kjölfar úrskurðarins, en aftur á móti hefur byggingaraðili lagt fram og fengið samþykka hjá byggingarfulltrúa nýja aðaluppdrætti með breyttri lýsingu á loftræsingu mannvirkisins.

Eins og fram hefur komið taldi úrskurðarnefndin við meðferð þessa kærumáls tilefni til að leita á ný til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar vegna umrædds álitafnis. Skilaði stofnunin umbeðnu álitni sínu 7. nóvember 2023. Í því kom fram sú skoðun stofnunarinnar að loft frá eldhúsum íbúða fjölbýlishússins væri dregið í gegnum önnur rými í skilningi meginreglu 1. tölul. 1. mgr. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð. Vélrænt útsog væri æskilegt en ekki nauðsynlegt til að tryggja viðunandi loftgæði og tryggja að loft frá eldhúsum dragist ekki í gegnum önnur rými íbúða. Ef ekki væri vélrænt útsog þyrfti að tryggja að náttúrulegt útsog fari upp fyrir efstu klæðningu þaks. Þá var það einnig skoðun stofnunarinnar að „loftmagn til svefnherbergja [væri] ekki uppfyllt, m.t.t. 7 l/s á hvern einstakling, án þess að fara yfir 89 mm opnunarkröfu gefna í gr. 12.2.3. í byggingarreglugerð.“

Að teknu tilliti til þess hlutverks sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gegnir þegar kemur að byggingareftirliti, sbr. 5., 17. og 18. gr. laga nr. 160/2010, svo og þar sem ekki liggja fyrir neindir bersýnilegir annmarkar á fyrirliggjandi álitni stofnunarinnar, telur úrskurðarnefndin rétt að

leggja álitid til grundvallar við úrlausn málsins. Verður því litið svo á að útsog úr eldhúshúsum íbúða fjölbýlishússins að Tangabryggju 13–15 sé dregið í gegnum önnur rými en það fyrirkomulag gengur gegn meginreglu 1. töluliðar 1. mgr. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð. Þá verður einnig að líta svo á að ekki sé uppfyllt meginregla 3. tölul. 1. mgr. gr. 10.2.5. um að magn fersklofts sem berist til svefnherbergis skuli aldrei vera minna en 7 l/s á hvern einstakling á meðan herbergið sé í notkun.

-----

Samkvæmt því sem nú hefur verið rakið voru nokkrir annmarkar á frágangi umræddrar fasteignar við lokaúttekt hennar, en vottorð um þá úttekt var þó gefið út án athugasemda. Við mat á því hverju það varði ber að líta til þess að skv. 1. málslíð 4. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 getur útgefandi byggingarleyfis gefið út vottorð um lokaúttekt með athugasemdum ef mannvirki er ekki fullgert við lokaúttekt, það uppfyllir ekki að öllu leyti ákvæði nefndra laga eða reglugerða sem settar hafi verið samkvæmt þeim eða er ekki að öllu leyti í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Hins vegar er sérstaklega tekið fram í 2. málslíð 4. mgr. að þáttum sem varði aðgengi skuli þó ávallt hafa verið lokið við gerð lokaúttektar. Þá segir í 5. mgr. sömu lagagreinar að komi í ljós við lokaúttekt að mannvirki uppfylli ekki öryggis- eða hollustukröfur geti eftirlitsaðili fyrirskipað lokun mannvirkis og lagt fyrir eiganda þess að bæta úr og skal þá lokaúttektarvottorð ekki gefið út fyrr en það hefur verið gert. Af því leiðir að einvörðungu kemur til álita að gefa út vottorð um lokaúttekt án athugasemda ef mannvirki uppfyllir að öllu leyti kröfur byggingarreglugerðar, en því var ekki til að dreifa í ljósi framangreinds 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 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.

### Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. apríl 2023 um að gefa út vottorð um lokaúttekt vegna Tangabryggju 13–15.

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)