





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Netfang: [uua@uua.is](mailto:uua@uua.is)  
Borgartúni 21,  
105 Reykjavík

Reykjavík, 28. maí 2026.

Kæra

### Depluhólar 7 – áform um álagningu dagsekta.

**Hin kærða ákvörðun:** Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 27. apríl sl., rafrænt undirrituðu og send kæranda 28. apríl sl. um að þinglýstum eigendum eignarinnar Depluhólum 7, Reykjavík, verði gert að færa fasteigna til fyrra horfs og til samræmis við fyrirbyggjandi og gildandi samþykktu uppdrætti og veittur sé 60 daga frestur frá dagsetningunni bréfsins, sjá fylgiskj nr. 1. Einnig er rétt að vekja athygli á áformum um beitingu dagsekta en skilja má kröfuna þannig að ákvörðun um beitingu dagsekta hafi ekki verið tekin enda vísað til áforma sbr. orðalag ákvörðunar á fylgiskj. nr. 1.

**Kærendur:** Guðbjarni Eggertsson lögmaður, Lagastod lögfræðiþjónusta ehf. f.h. þinglýstra eigenda þeirra Þórarins Sigurðar Kristinssonar, kt. 210444-3359 og Icelandic Glacier Charr ehf., kt. 700710-0170, bæði til heimilis að Depluhólum 7, Reykjavík. Netfang: [guðbjarni@lagastod.is](mailto:guðbjarni@lagastod.is) og sími 862-5359.

### Kæruheimild:

Vísað er í 4. gr. laga nr. 130/2011 auk þess sem vísað er til 5. gr. sömu laga, sbr. 59. gr. laga nr. 160/2010. Kærendur eiga lögvarða hagsmuni í máli þessu enda þinglýstir eigendur eignarinnar og hefur ákvörðunin því veruleg áhrif á réttindi þeirra og eigur.

### Krafa:

Að ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 27. apríl sl. (birt og rafrænt undirrituð 28. apríl sl.) um að þinglýstum eigendum að Depluhólum 7 í Reykjavík, verði veittur 60 daga frestur frá 27. apríl 2026 (fyrir undirritunar dag ákvörðunar) til að færa fasteignina til fyrra horfs og til samræmis við fyrirbyggjandi og gildandi uppdrætti gerði felld úr gildi.

Til vara er þess krafist að ákvörðun um veittan 60 daga frest verði felld úr gildi en til þrautavara að úrskurðarnefndin ákvarði annan og lengri frest.

Í öllum tilvikum er þess krafist að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar yrði frestað á meðan málið væri til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni.

**Málavextir og rökstuðningur:** Vísa er til byggingarsögu eignarinnar, sjá fylgiskj nr. 7 en Þórarinn Sigurður Kristinsson (ÞSK) annar eigenda eignarinnar eignaðist eignina árið 1998. Eignin hefur á þeim tíma verið að mestu eins og hún er í dag með smávægilegum breytingum sem einkum tengjast viðhaldi eignarinnar. Við kaup á eigninni var kæranda ÞSK afhentar teikningar, sjá fylgiskj. nr. 8 en uppruni þeirra er honum hulin að öðru leyti en því að þær fengust afhentar við kaupsamning og eru í samræmi við m.a. ytra byrði eignarinnar. Skv.

upplýsingum kæranda þá hefur eignin verið í þessu ástandi sem hún er í dag frá upphafi eða í yfir 50 ár.

Kærendur hafa verið í góðri trú allan þennan tíma enda er það alþekkt í hverfum sem þessum að rými hafa verið nýtt til búsetu og dvalar sem eflaust hafa ekki verið hugsuð þannig af borgaryfirvöldum en þannig hefur samt verið raunin. Í góðri trú kæranda var lögð fram beiðni um leyfi fyrir áður gerðum framkvæmdum eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur dags. 16. desember 2025. Þessi beiðni var lögð fram að frumkvæði eigenda eignarinnar.

Vísað er til þess sem er venja og alþekkt í hverfinu og að gæta þurfi jafnræðis, sbr. 11. gr. stjórnsýslulaga, milli eigenda fasteigna og meðalhófs auk þess sem stjórnvaldi ber að gæta að því að mál séu nægjanlega upplýst við töku ákvarðana sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga auk þess sem stjórnvaldi ber að leiðbeina borgurum en ljóst er að hverfisskipulag hverfisins hefur tekið breytingum frá upphaflegu skipulagi. Þá þarf að gæta þess að eigendur íbúða verði ekki fyrir tjóni að óþörfu. Um eignarhluta í fasteigninni hafa verið gerðir leigusamningar sem eru þinglýstir og leigutakar hafa sótt um og fengið húsaleigubætur fyrir auk þess sem hluti þeirra eru skjólstæðingar félagsþjónustunnar í Reykjavík. Þar sem ótímabundna leigusamninga er að ræða þá er að lágmarki 12 mánaðar uppsagnarfrestur og leigutakar verða ekki bornir út á uppsagnarfresti greiði þeir leigu. Auk þess sem boltinn lendir þá hjá félagsmálayfirvöldum. Þetta er einfaldlega veruleikinn og honum verður ekki breytt svo auðveldlega. Það er því ákveðinn ómöguleiki til staðar verðandi kröfu byggingarfulltrúa, bæði hvað varðar aðalkröfu kæranda og ekki síður varakröfur en 60 daga frestur er algjörlega óraunhæfur á allan hátt en rétt er að geta þess að skipulagsyfyrvöldum er ekki settur tímarammi í þeim lagaákvæðum sem byggingarfulltrúi vísar til. Svo íþyngjandi ákvörðun þarf því að vera byggð á málefnalegum málsástæðum og framkvæmanleg.

Ekki verður horft framhjá því að hin umdeilda framkvæmd er líklega yfir 50 ára gömul að hluta til eða öllu leyti, en um er að ræða framkvæmd sem er lokið. Byggingaryfirvöld í Reykjavík virðast á þessum tíma hafa lagt blessun sína yfir framkvæmdir sem þessar enda haft vitneskju eða í það minnsta átt að hafa vitneskju um framkvæmdir sem þessar. Sjá m.a. blaðagreinar sem birtust bæði árið 2014 og 2017 og tengdust þjóðþekktum einstaklingi og fóru víða og voru mikið til umræðu, sjá fylgiskj. nr. 11. og 12.

Skipulags- og byggingaryfirvöld í Reykjavík hafa þannig horft framhjá og í raun samþykkt framkvæmdir sem þessar sem hin kærða ákvörðun snýr að. Byggingaryfirvöld í Reykjavík hafa hvorki krafist niðurrifs slíkra framkvæmda né heldur beitt eigendur þar sem sambærilegar framkvæmdir hafa átt sér stað þvingunarúrræðum. Standa með þessu rök til þess að kærendur hafi mátt gera sér væntingar um að ekki yrði gerð krafa um að færa fasteignina í fyrra horf og til samræmis við uppdretti skv. vef borgarinnar. Að mati kæranda verður við þessar aðstæður að gera sérstaklega strangar kröfur til rökstuðnings fyrir svo víðurhluta mikilli ákvörðun, sem um er deilt í máli þessu.

Ákvörðun um beitingu þvingunarúrræðis er háð mati stjórnvalds hverju sinni, en tekið er fram í athugasemdum við 55. gr. frumvarps þess er varð að lögum nr. 160/2010 að eðlilegt sé að hvert tilvik sé metið, m.a. með tilliti til meðalhófs. Ákvörðun um beitingu

Þvingunarúrræða er því háð mati stjórnvalds hverju sinni. Þótt beiting þvingunarúrræða sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búa að baki fyrrgreindum lagaheimildum og fylgja þarf meginreglum stjórnisýsluréttarins, s.s. um rannsókn máls og að málefnaleg sjónarmið búi að baki ákvörðun.

Með 55. gr. laga nr. 160/2010 er gert ráð fyrir eftirliti byggingarfulltrúa með mannvirkjum sem getur komið til ýmist við tilfallandi eftirlit eða vegna framkominna ábendinga. Er byggingarfulltrúa skylt að bregðast við slíkum ábendingum, nema þær séu tilefnislausar, sjá m.a. fylgiskj. nr. 11. og 12. Í lagagreininni er ekki mælt fyrir um nein tímamörk við því hversu lengi eftir að mannvirki hefur verið reist sé hægt að krefjast þess að það verði fjarlægt. Telja verður þó að því séu einhver mörk sett. Við mat á því hvort stjórnvald hafi með tómlæti fyrirgert rétti til svo íhlutamikilla þvingunarúrræða sem um er deilt í máli þessu má líta til þess hversu langur tími er liðinn, hvort eigandi eða fyrri eigendur hafi haft ástæðu til að ætla að til slíkra úrræða yrði ekki gripið og hvert sé vægi þeirra almannahagsmuna sem vísað er til.

Að mati kæranda standa engin öryggis- eða heilbrigðisrök fyrir hinni kærðu ákvörðun enda hafa verið lagðir fram til samþykktar raunupprættir og eignin uppfyllir allar kröfur til ásigkomulags, viðhalds og heilsu íbúa.

Beiting úrræða er eins og fyrr segir er háð mati stjórnvalds en þarf svo íþyngjandi ákvörðun að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búa að baki.

Samkvæmt 10. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 skal stjórnvald sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því og meðalhófs gætt þegar byggingarfulltrúi tekur ákvarðanir sem þessar, sérstaklega í ljósi þess hversu íþyngjandi ákvörðunin er.

Um 10. gr. stjórnisýslulaga, segir í frumvarpi því sem varð að nefndum lögum að: „Mál telst nægjanlega upplýst þegar þeirra upplýsinga hefur verið aflað sem eru nauðsynlegar til þess að hægt sé að taka efnislega rétta ákvörðun í því. Um nánari afmörkun verður m.a. að líta til þess hversu mikilvægt málið er og hversu nauðsynlegt það er að taka skjóta ákvörðun í málinu. Því tilfinnanlegri eða meira íþyngjandi sem stjórnvaldsákvörðun er, þeim mun strangari kröfur verður almennt að gera til stjórnvalds um að það gangi úr skugga um að upplýsingar, sem búa að baki ákvörðun, séu sannar og réttar.“

Samkvæmt jafnræðisreglu 11. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 skulu stjórnvöld við úrlausn mála gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Í reglunni felst nánar tiltekið að óheimilt sé að mismuna aðilum sem eins sé ástatt um og að sambærileg mál beri að afgreiða á sambærilegan hátt.

Hin kærða ákvörðun er mjög íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun enda hangir yfir kændur áform um háar dagsektir. Við mat á því hvort beita eigi úrræðum sem þessum þarf sem endranær að fylgja meginreglum stjórnisýsluréttarins svo sem um meðalhóf, rannsókn máls og að baki ákvörðun búi málefnaleg sjónarmið. Við mat á því hvort beita eigi

Þvingunaraðgerðum, svo sem dagsektum, geta komið til álita ýmis sjónarmið svo sem hversu íþyngjandi aðgerða er krafist af þeim sem úrræðin beinast að, hvort og með hvaða hætti þeir tengjast meintum lögbrotum, hversu mikilvæga almannahagsmuni er verið að tryggja og hversu langur tími er liðinn frá atburði þar til ætlunin er að grípa til aðgerða af hálfu stjórnvalda. Þessi sjónarmið eiga einnig við hina kærð ákvörðun og einkum og sér í lagi vegna þessa ómöguleika sem er til staða í það minnsta tímabundið og þess mjög skamma frests sem veittur var.

Með vísan til þess sem að framan er rakið þykja þeir ágallar vera á rannsókn máls, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga, og takmörkuðum rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar að ógildingu varði. Á því er byggt að hin kærða ákvörðun sé haldin formgöllum, á henni séu efnislegir annmarka og ekki síður hagsmunaskerðing sem hefur í för með sér óhóflega skerðingu á hagsmunum kæranda sem ekki er réttlæt看leg með vísan til almannahagsmuna.

Svo því sé haldið til haga þá hafa kærendur óskað eftir góðu samtali við borgina, sjá m.a. fylgiskj nr. 2., varðandi lausn og á fundi sem haldinn var með fulltrúum embættis byggingarfulltrúa nýlega var lýst yfir vilja til þess að kærendur létu teikninga upp eignina miðað við hámarks nýtingarhlutfall skv. nýlega samþykktu hverfisSKIPulagi og að þær tillögur yrði lagðir fyrir borgina til umsagnar og þá samþykktar. Það hverfisSKIPulag sem nú er í gildi gerir m.a. ráð fyrir nýtingarhlutfalli 0,41 eða var áður 0,31. Um verulega stækkun er því að ræða. Þetta er lagt fram sem viðleitni kæranda til að finna farsæla lausn á málinu.

Með vísan til alls framangreinds er krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Rétt er að benda á óljósa framsetningu kröfunnar en hin kærða ákvörðun snýr að því að færa fasteign í fyrra horf en efni ákvörðunarinnar snýr að áformum um álagningu dagsekta.

Virðingarfyllst,



Guðbjarni Eggertsson, hrl.

Meðfylgjandi:

1. Ákvörðun dags. 27. apríl 2026 (undirrituð og birt 28. apríl 2026.)
2. Svar við erindi dags. 11. maí 2026.
3. Krafa dags. 4. mars 2026.
4. Synjun um leyfi dags. 23. desember 2025.
5. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. desember 2025.
6. Teikningar dags. 16. júlí 2025.
7. Byggingarsaga Depluhóla 7
8. Teikningar afhentar kæranda við kaupsamning.
9. Teikningar á vef Rvk.borgar, breytt í mars 1977, samþykktar í mars 1977
10. Teikningar á vef Rvk.borgar samþykktar í sept. 1973.
11. Frétta af DV.is, dags. 7. október 2014. Rituhólar 5.
12. Frétta af DV.is, dags. 15. febrúar 2017. Rituhólar 5.
13. Þinglýstir leigusamningar dags. 12.12.2019 og 24.1.2023.
14. Umboð þinglýstra eigenda ásamt vottorði úr Fyrirtækjaskrá