Reykjavík, 10. nóvember 2026
USK26090306

Stelkshólar 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Viktoríu Rannveigar Larsen, dags. 18. september 2026, um hvort bílskúr á lóð nr. 8 við Stelkshóla geti tilheyrt lóð nr. 6 við Stelkshóla.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag.



Annað

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Stelkshólum 8 borgarhluta 6 og er hluti af íbúðarsvæði.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt, staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 4.maí 2022, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Stelkshólar 8 er fjöleignarhús sem stendur á sameignarlóð með Stelkshólum 10, 12, Súluhólum 2,4,6 og Ugluhólum 4 og 6.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að eigendur á bílskúr við Stelkshóla 8 selji hann frá sér til eigenda á Stelkshólum 6.

Um þetta er fjallað í fjöleignahúsalögum og þar kemur skýrt fram að ekki sé heimilt að selja bílskúr til annarra en þeirra sem eru eigendur í húsinu. Sjá skjáskot úr lögunum hér að neðan.

Reykjavík

Um bílskúra og ráðstöfun þeirra.

■ 22. gr.

□ Bílskúrar, hvort sem þeir eru innbyggðir í húsið, sambyggðir því eða standa sjálfstæðir á lóð þess, skulu jafnan fylgja ákveðnum séreignarhlutum í húsinu og er sérstök sala þeirra eða framsal bílskúrsréttinda til annarra en eigenda í húsinu óheimil.

□ Hyggist eigandi leigja bílskúr sinn skulu aðrir eigendur eiga forleigurétt. Vilji fleiri en einn nýta forleiguréttinn ræður eigandi hverjum þeirra hann leigir.

□ Eiganda er jafnframt óheimilt að undanskilja bílskúr eða bílskúrsréttindi við sölu á eignarhluta sínum, nema hann eigi þar annan eignarhluta. Sama gildir um aðra séreignarhluta.

□ Ef bílskúrar eða bílskýli eru á lóð sem sameiginleg er fleiri húsum þá er heimilt þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. að ráðstafa þeim á milli hlutaðeigandi húsa.

[Bílskúrar í eigu utanaðkomandi aðila.][1)]

[1)] *L. 136/1995, 5. gr.*

■ [22. gr. a.

□ Sé bílskúr í eigu utanaðkomandi aðila og vilji sá ráðstafa honum til eignar, t.d. selja hann, skal hann skriflega gefa hlutaðeigandi eigendum og húsfélagi kost á að kaupa bílskúrinn.

□ Skulu þeir svara kaupboðinu skriflega innan 14 daga nema veigamiklar ástæður mæli með og réttlæti lengri frest. Berist svar ekki innan frestsins telst kaupboðinu vera hafnað. Vilji fleiri en einn kaupa ræður eigandi bílskúrsins hverjum þeirra hann selur.

□ Náist ekki samkomulag um kaupverðið geta aðilar leitað til viðkomandi héraðsdóms og fengið dómkvaddan matsmann til að meta bílskúrinn til verðs. Nægir einn til undirmats og tveir til yfirmats.

□ Sömuleiðis geta aðilar komið sér saman um að skjóta ágreiningi sínum um kaupverðið til kærunefndar [húsamála] [1)] og una áliti hennar.

□ Nú bregður svo við að hvorki einstakir eigendur né húsfélag kæra sig um að kaupa bílskúr af utanaðkomandi eiganda, sem falboðinn er samkvæmt framansögðu, og er honum þá heimilt, þrátt fyrir fyrirmæli og takmarkanir í 22. gr., að ráðstafa bílskúrnum til annarra.

□ Skal hann áður en kaupsamningur er gerður leggja fram gögn um að eigendur og húsfélag vilji ekki kaupa og að honum sé því ráðstöfunin heimil. Kaupsamningur sem gerður er í bága við þessi fyrirmæli er ógildur.

□ Skjölum um eigendaskipti að þeim bílskúrum sem hér um ræðir verður ekki þinglýst nema óyggjandi sé að framangreindum skilyrðum sé fullnægt.] [2)]

[1)] *L. 66/2010, 11. gr.* [2)] *L. 136/1995, 5. gr.*

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið. Ekki heimilt skv. fjöleignahúsalögum að selja bílskúrinn til annarra en þeirra sem búa í húsinu.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir

verkefnastjóri

Reykjavík