

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 17. júlí 2018 10:51
Til: USK Skipulag; USK_Byggingarfulltrúi
Afrit: Harri Ormarsson; Jón Árne Halldórsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Taka 2!! Tilkynning um stjórnslukæru 99/2018, beiðni um upplýsingar um byggingarleyfishafa
Viðhengi: 17.7.2018 - Kæran 99/2018 - (Ó.H.).pdf; 17.7.2018 - 2492_001.pdf - (Ó.H.).pdf; 17.7.2018 - fskj. með kærinni 99/2018 - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, dags. 17. júlí 2018 þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur þann 10. júlí sl., um samþykkt byggingarleyfi fyrir bílskúr við austurhlið lóða við fjölbýlishús nr. 36 við Drápuhlíð í Reykjavík. Jafnframt er gerð stöðvunarkrafa meðan kæran er til meðferðar hjá nefndinni.

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir **24. júlí** nk. og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Þá óskast upplýsingar um byggingarleyfishafa, umsóknin og leyfið.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 561 5111

www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing

Reykjavík 17. júlí 2018

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála,
Skuggasundi 3,
101 Reykjavík



Ég undirrituð,
Ásgerður Fríða Vigfúsdóttir,
kt. 310368-4319
þinglýstur eigandi jarðhæðar húseignar við Drápuhlíð 36,
hér með kæri úrskurð byggingarfulltrúa Reykjavíkur,
þar sem samþykkt var leyfi fyrir að byggja bílskúr við
austurhlið lóðar við fjölbýlishús nr. 36 við Drápuhlíð í 105
Reykjavík, þann 10. júlí 2018.

Mér er gróflega misboðið að svona gjörningur skuli komast í
grenndarkynningu, hvað þá að vera samþykkt.

Og ég tel að þetta brjóti reglugerðir:

- Reglugerð um (3.) breytingu á byggingarreglugerð 112/2012
- 6.2.3.gr. 1.mgr. h.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010 - 1. kafli - 1. gr. e.
- Skipulagslög nr. 123/2010 - 1. kafli - 2. gr. 2

Ástæður sem snerta mig persónulega og komandi kynslóðir
sem munu búa í húsinu:

- I. Þetta útgefna leyfi samræmist ekki lögum um að tryggja
aðgengi fyrir alla.
- II. Breidd gönguleiðar að byggingum skal vera að lágmarki
1.50m. Þegar gönguleiðir eru styttri en 5m. er heimilt að
breidd þeirra sé að lágmarki 1.30m.

85cm. breidd, þar sem minnsta breidd á þessari fyrirhugaðri gönguleið er ekki boðleg.

Um 8m. langa gönguleið er að ræða til og frá garði, svo lítil breidd fyrir gönguleið frá götu og að útgangi bakatil byggingar gengur hreinlega ekki upp.

Margt þarf að komast leiðar sinnar, fólk, hjólastólar, sjúkrabörur, reiðhjól, tæki til almennra garðvinnu, barnavagnar svo fátt eitt sé nefnt, sem og óvenjulegar aðstæður t.d. í eldsvoða.

Það eitt að halda á þungu fargi fyrir framan sig og ganga með það þessa þröngu leið og olnbogar ganga til hliðar, það tekur 85cm. á meðalmanneskju!

Og fólk yrði mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðingar eða veikinda.

Hvergi kemur fram í plöggum í grenndarkynningu þessi litla breidd, þó hef ég sent inn til umhverfis- og skipulagsráðs þessar upplýsingar og bent arkitekt/umsækjanda á alvarleika málsins, áður en þetta fór í grenndarkynningu.

Engar undirtektir.

Og engin svör við bréfum sem ég og lögmaður minn höfum sent til þeirra.

Í ofanálag er á þessari 8m. löngu gönguleið 2.10m breiður gluggi á jarðhæðinni.

1/4 af lengd bílskúrs!

Ef af þessu yrði, þá kæmist ekkert sólarljós inn í íbúð jarðhæðar á þessari hlið hússins. Og um mikið fjárhagslegt tjón yrði að ræða, verðgildi eignar jarðhæðar minnkar allverulega. Um mikla nálægð er að ræða, bílskúr er nánast ofan í glugga.

Það myndi valda gríðarlegu ónæði þegar fólk gengur meðfram glugganum til og frá garði, lítið pláss er fyrir fólk að fara þarna í gegn án þess að ganga inn á persónulegt næði og friðhelgi íbúa jarðhæðar.

Þessi bygging við Drápuhlíð 36 er um margt frábrugðin almennri húsagerð á Hlíðasvæðinu, almennt eru ekki stórir og mikilvægir gluggar á þessum hliðarveggjum húsa, þar sem innkeyrslur eða bílskúrar eru, þar er oft um að ræða geymsluglugga, mögulega litla eldhúsglugga en í þeim tilvikum þá koma bílskúrar aftan við þá glugga.

Í þessu tilviki gengur það ekki heldur upp, því utanáliggjandi skorsteinn er á þessari hlið hússins sem veldur þessari miklu þrengingu.

Svona var húsið teiknað og byggt árið 1946.

En í ofanálag hefur umsækjandi gróflega hækkað bílskúrinn og lengt skv. plöggum grenndarkynningar.

Svona til að bæta gráu ofan á svart.

Ég veit ekki hvað hefur tíðkast á þessum árum, hvernig breidd gönguleiðar var talin eðlileg. En í dag og við þetta tiltekna hús gengur þetta ekki upp.

Í dag getur þetta ekki rúmast skv. lögum og tíðaranda.

Allt aðgengi íbúa hússins myndi skerðast svakalega.

Um er að ræða tvö vandamál, gluggann og skorsteininn.

Þarna getur ekki rúmast annað en bílastæði í innkeyrslunni og þá framar, nær götu en glugganum nemur.

Ég fer fram á að þetta leyfi til bílskúrsbyggingar verði afturkallað og að bílskúrsbyggingu á þessari lóð verði synjað með öllu á þessum forsendum sem ég hef talið hér upp.

Ég tel líka miklar áhyggjur að farið verði fljótlega í að hefja vinnu á lóðinni við þessar gjörningar, eða um leið og útgáfa byggingarleyfis verður komin í hendur á umsækjanda.

Og tel það brýnt að stöðva allar fyrirhugaðar framkvæmdir á meðan málið verði skoðað gaumgæfilega.

Ekki hefur mér, lögmanni mínum né öðrum aðila sem mótmælt hafa þessu, enn verið send niðurstaða mála bréfleiðis, frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

Ég sjálf hef fylgst með gang mála með því að fletta reglulega upp á netinu Drápuhlíð 36.

Ég bað um í framhaldinu að fá senda til mín þessa tilkynningu sem umsækjanda var send, það var veitt enda um opinber gögn að ræða skv. skrifstofufulltrúa hjá byggingarfulltrúa.

Ég tel að óeðlileg umgjörð þessarar umsóknar hafi verið umsækjanda í hag.

Mér hefur engu verið svarað, þó átti ég fund með nýjum formanni ráðsins, Sigurborgu Ósk Haraldsdóttur þann 5. júlí 2018, þar átti annar aðili orðið, Harri Ormarsson sem ég gerði ekki ráð fyrir að sæti fundinn. Ég fann það sterkt að hann hagaði sér eins og umsækjandi væri hans umbjóðandi.

Ég tel líka að verkefnisstjóri Lilja Grétarsdóttir sem haldið hefur utan um þessa umsókn frá fyrstu tíð, þar sé um ósanngjarna og óeðlileg tengsl við umsækjanda bílskúrsbyggingar, miðað við að um opinberan starfsmann sé að ræða, hann á að vera hlutlaus og meta gögn eingöngu skv. lögum og reglum. Klukkustund eftir að ég sendi inn mín fyrstu mótmæli í lok vinnudags hjá embættinu vegna málsins, þá finn ég það sterkt að umsækjandi og nágranni minn veit af því. Það tel ég vera óeðlileg tengsl á milli opinbers starfsmanns og umsækjanda.

Með virðingu og vinsemd

ÁSGERÐUR FRÍÐA VIGFÚSDÓTTIR

310368-4319

Ásgerður Fríða Vigfúsdóttir



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík, 23. ágúst 2018

Greinargerð vegna kæru nr. 99/2018.

Vísað er til tölvupósts Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála dags. 17. júlí 2018, þar sem tilkynnt var um kæru á byggingarleyfi fyrir fasteignina Drápuhlíð 36 í Reykjavík, samþykkt af byggingarfulltrúanum í Reykjavík 10. júlí 2018.

Um málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru dags. 17. júlí 2018.

Með umsókn um byggingarleyfi dags. 9. maí 2017 var sótt um byggingarleyfi til að byggja staðsteyptan bílskúr við austuhlið lóðar upp við lóðarmörkum nr. 38 á lóð fjölbýlishúss nr. 36 við Drápuhlíð. Með umsókninni fylgdu teikningar af bílskúr og húsinu Drápuhlíð 36, ásamt fleiri gögnum. Umsækjandi er eigandi íbúðar í húsinu, sem og bílskúrsréttar á lóð hússins.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 23. maí 2017 var umsókninni vísað til skipulagsfulltrúa til ákvörðunar um grenndarkynningu. Vísað var til uppdráttar 100 B0 dags. 9. maí 2017. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. maí 2017 var ákveðið að umsóknin skyldi grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum að Drápuhlíð 34,35,36,37,38 og Blönduhlið 25 og 27. Grenndarkynning stóð yfir frá 30. júní 2017 til og með 28. júlí 2017. Kærandi var meðal þeirra sem sendu inn athugasemdir og barst hún skipulagsfulltrúa 18. júlí 2017. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. ágúst 2017 var athugasemdum vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á fundi skipulagsfulltrúa 1. september 2017 var erindinu vísað til Umhverfis- og skipulagsráðs sem afgreiddi grenndarkynninguna á fundi sínum hinn 6. september 2017, með þeim breytingum sem lagðar voru til í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. september 2017. Tillaga skipulagsfulltrúa laut að því að bílskúrin yrði stytur niður í 7,5m að lengd.

Í kæru segir að erindum kæranda hafi ekki verið svarað og að henni hafi ekki verið tilkynnt um afgreiðslu byggingarfulltrúa á kærðri ákvörðun. Því er alfarið hafnað að erindum kæranda hafi ekki verið svarað. Athugasemd sem barst á grenndarkynningartíma var svarað með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. september 2017. Jafnframt var afrit af umsögninni sent kæranda. Fjölmarginir tölvupóstar gengu milli kæranda (og umboðsmanns hennar) og starfsmanna skipulagsfulltrúa, sem og lögfræðings á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, síðast með tölvupósti dags. 18. maí sl. Afgreiðsla á byggingarleyfi er almennt ekki tilkynnt öðrum en umsækjanda, en ljóst má vera að kæranda var vel kunnugt um afgreiðslur byggingarfulltrúa, enda var ákvörðun hans kærð.

Í kæru kemur fram að með samþykkt umsókninnar hafi ekki verið fylgt kröfu h- liðar. 1. mgr. gr. 6.2.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 varðandi aðgengi allra (algild hönnun). Telur



kærandi að breidd milli útveggjar íbúðarhússins og bílskúrs skuli vera að lágmarki 1,5m, en sé 85cm skv. samþykktum hönnunargögnum. Hið rétta er að 1m er milli útveggjar íbúðarhússins og veggjar bílskúrsins

Í 4. mgr. 6.1.1. gr byggingarreglugerðar segir „*Ávallt skal leitast við að beita algildri hönnun þannig að byggingar og lóðir þeirra séu aðgengilegar öllum án sérstakrar aðstoðar.*“ Með algildri hönnun er átt við að tryggt sé að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun bygginga á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr byggingum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða sbr. 1. mgr. 6.1.2. gr. byggingarreglugerðar. Í 6.1.3. gr er tiltekið hvaða byggingar skulu hannaðar og byggðar á grundvelli algildrar hönnunar. Íbúðarhús eins og hér um ræðir fellur ekki undir greinina og verður ekki önnur ályktun dregin, sérstaklega þegar litið er til orðalags 4. mgr. 6.1.1. gr að algild hönnun er ekki skylda, heldur skuli leitast til þess að hanna á grundvelli þeirra krafna sem felast í algildri hönnun, sé þess kostur. Líta verður til þess að húsið Drápuhlíð 36 er íbúðarhús sem er byggt á fimmta áratug síðustu aldar. Bílskúrsréttur á lóðinni er jafngamall húsinu og er bílskúrin hannaður í samræmi við þann rétt. Að því sögðu var við afgreiðslu erindisins ákveðið að gera ekki kröfu um algilda hönnun, enda um valkvætt ákvæði að ræða.

Með vísan til þess sem fram kemur hér á undan er gerð krafa til þess, að kröfu kæranda um ógildingu kærða byggingarleyfisins verði hafnað.

f.h. byggingarfulltrúans í Reykjavík

Björgvin Rafn Sigurðarson



Árið 2018, fimmtudaginn 13. september kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 99/2018, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 10. júlí 2018 um að samþykkja byggingarleyfi fyrir bílskúr á lóðinni Drápuhlíð 36.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 17. júlí 2018, er barst nefndinni s.d., kærir Ásgerður Friða Vigfúsdóttir, Drápuhlíð 36, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 10. júlí 2018 að veita leyfi fyrir byggingu bílskúrs á nefndri lóð. Er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar og verður því ekki tekin afstaða til stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 7. og 28. ágúst 2018.

Málavextir: Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 23. maí 2017 var tekin fyrir umsókn eiganda íbúðar að Drápuhlíð 36, dags. 9. s.m., um leyfi fyrir byggingu bílskúrs á þeirri lóð. Var erindinu vísað til skipulagsfulltrúa, sem ákvað á fundi sínum 26. s.m. að umsóknin skyldi grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum. Athugasemdir bárust á kynningartíma umsóknarinnar, m.a. frá kæranda. Skipulags- og umhverfisráð afgreiddi hina grenndarkynntu umsókn 6. september 2017 með vísan til fyrirliggjandi umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 1. s.m., þar sem lagt var til að lengd fyrirhugaðs bílskúrs yrði færð niður í 7,5 m. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 10. júlí 2018 var umsóknin samþykkt og staðfesti borgarráð þá afgreiðslu 23. ágúst s.á.

Málsrök kæranda: Kærandi telur að fyrirliggjandi eignaskiptasamningur um fjöleignarhúsið að Drápuhlíð 36 sé ekki nægjanlegur grundvöllur samþykkis fyrir byggingu bílskúrs. Þar sé einungis mælt fyrir um hvaða íbúð fylgi réttur til að sækja um byggingarleyfi. Reykjavíkurborg hafi ekki skoðað málið nægjanlega vel. Bygging bílskúrsins muni leiða til þess að verðgildi íbúðar kæranda á jarðhæð nefndrar fasteignar rýrni verulega. Gert sé ráð fyrir að bílskúrin rísi við hlið glugga á austurhlið íbúðar kæranda, er muni leiða til þess að ekkert sólarljós komist inn um gluggann. Þá brjóti bygging bílskúrsins gegn ákvæðum e-liðar 1. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, 2. tl. 2. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og h-liðar 1. mgr. gr. 6.2.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 varðandi aðgengi fyrir alla. Breidd gönguleiðar milli bílskúrs og hússins út í garð uppfylli ekki lágmarkskröfur, en breiddin sé aðeins 85-100 cm. Auk þess komi þessi litla breidd hvergi fram í gögnum málsins. Jafnframt muni umgangur til og frá garði meðfram glugganum á íbúð kæranda valda íbúum þar

gríðarlegu ónæði. Hafa verði í huga að fasteignin að Drápuhlíð 36 sé um margt frábrugðin almennri húsagerð á svæðinu. Almennu séu ekki stórir og mikilvægir gluggar á veggjum er snúi að innkeyrslum eða bílskúrum og í þeim tilvikum sem gluggar snúi að bílskúr sé bílskúrin staðsettur fyrir aftan glugganna. Þá hafi sá bílskúr sem til standi að byggja verið hækkaður og lengdur frá upprunalegum teikningum.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er því haldið fram varðandi fjarlægð bílskúrs frá húsi að 1,0 m sé á milli útveggjar íbúðarhússins og veggjar bílskúrsins. Reglur um algilda hönnun, aðgengi fyrir alla, gildi ekki um húsnæðið, sbr. gr. 6.1.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Um valkvætt ákvæði sé að ræða sem ekki hafi verið gerð krafa um að farið væri að við afgreiðslu erindisins.

Athugasemdir leyfishafa: Leyfishafi vísar til þess að málsmeðferð umsóknar um byggingarleyfi fyrir umræddum bílskúr hafi verið lögum samkvæmt. Gert hafi verið ráð fyrir bílskúr við austurhlíð hússins að Drápuhlíð 36 frá byggingu þess árið 1946 og í aðalskipulagi. Ekki hafi þurft samþykki meðlóðarhafa fyrir byggingu skúrsins þar sem gert sé ráð fyrir honum á samþykktum teikningum, sbr. 28. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Auk þess sé byggingarréttur eiganda 1. hæðar tryggður með þinglýstum eignaskiptasamningi. Almennu séu bílskúrar í Hlíðunum 8,0 m á lengd eða lengri, en heimiluð lengd umrædds bílskúrs hafi verið minnkuð eftir athugasemdir frá kæranda. Gert sé ráð fyrir að bílskúrin verði í 1,0 m fjarlægð frá húsi en helmingur hans sé þó lengra frá, þ.e. í 1,25 m fjarlægð, vegna innskots þar sem gluggi í kjallaraíbúð sé staðsettur. Fjarlægðin á milli fari þó niður í 90 cm meðfram skorsteininum, sem sé nægjanlegt fyrir hvers konar aðgengi. Aðalinnangangar allra íbúða hússins séu að framanverðu og gengt sé út í garðinn frá bæði kjallara og íbúð á 1. hæð. Þá hafi íbúð kæranda í kjallara tekið miklum breytingum frá upprunalegu skipulagi, er hafi áhrif á birtu í íbúðinni. Allir eigendur íbúða í Drápuhlíð 36 hafi vitað frá upphafi að bílskúrsréttur væri til staðar og að hann fylgdi íbúð á 1. hæð. Kærandi hafi samþykkt þinglýstan eignaskiptasamning frá 2001, þar sem skýrt komi fram á teikningu og í texta að bílskúrsréttur sé á austurhlíð og fylgi 1. hæð. Það hefði því ekki átt að koma kæranda á óvart að 17 árum síðar rísi bílskúr á lóðinni.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um veitingu byggingarleyfis fyrir bílskúr á lóðinni að Drápuhlíð 36, að undangenginni grenndarkynningu í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði. Vegna framkominna athugasemda var sú breyting gerð á hinni grenndarkynntu umsókn að langhlíð bílskúrsins var stytta úr 8 m í 7,5 m. Var kæranda tilkynnt um niðurstöðu málsins með bréfi, dagsettu 16. júlí 2018.

Á samþykktum teikningum að húsinu að Drápuhlíð 36 frá byggingu þess á árinu 1946 er gert ráð fyrir bílskúr við austurmörk lóðarinnar. Jafnframt er kveðið á um það í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu fasteignarinnar að bílskúrsrétturinn tilheyrir íbúð 1. hæðar. Af þeim sökum mátti kærandi eiga von á því að bílskúr yrði byggður á umræddum stað á lóðinni. Samkvæmt 2. mgr. 28. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 þurfti því ekki samþykki sameigenda til að byggja bílskúrin. Fjarlægð milli bílskúrs og húshlíðar kemur fram á teikningunum frá 1946 og á teikningunum í eignaskiptayfirlýsingunni, sem kærandi undirritaði og er bundinn af. Þrátt fyrir að fyrirhugaður bílskúr sé 2,95 m á hæð, þ.e. 45 cm hærra en sá bílskúr sem upphaflega var gert ráð fyrir á teikningum, verður ekki talið að sú breyting hafi teljandi áhrif á hagsmuni kæranda. Þá ber að hafa í huga að gerð hefur verið breyting á skipulagi íbúðar í kjallara frá síðustu samþykktum teikningum frá árinu 1989, en þar er gert ráð fyrir að um sé að ræða herbergisglugga en ekki stofuglugga á austurhlíð íbúðarinnar.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 kemur fram í 4. mgr. gr. 6.1.1. að ávallt skuli leitast við að beita algildri hönnun þannig að byggingar og lóðir þeirra séu aðgengilegar öllum án sérstakrar aðstoðar. Þá er í gr. 6.1.3. tiltekið hvaða byggingar skuli hanna og byggðar á grundvelli algildrar hönnunar og fellur íbúðarhús eins og hér um ræðir ekki þar undir. Verður því að fallast á það með Reykjavíkurborg að henni hafi ekki verið skylt að krefjast þess við veitingu byggingarleyfisins að farið yrði að ákvæðum reglugerðarinnar um algilda hönnun við staðsetningu umrædds bílskúrs. Verður í því sambandi og að líta til þess að um er að ræða hús sem byggt var á fimmta áratug síðustu aldar og þá þegar var gert ráð fyrir bílskúrnum á lóðinni, auk þess sem ákvæði h-liðar gr. 6.2.3. á einungis við um gönguleið að byggingu en ekki að garði.

Með vísan til þess sem að framan er rakið eru ekki efni til að verða við kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 10. júlí 2018 um að samþykkja umsókn um byggingu bílskúrs á lóð nr. 36 við Drápuhlíð.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

USK Skipulag

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: mánudagur, 26. ágúst 2019 11:19
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Efni: Kæra 99/2018 krafa kæranda um endurupptöku.
Viðhengi: 14.8.2019 - Krafa kæranda um endurupptöku 99/2018 - (Ó.H.).pdf; 24.6.2019 - Álit umboðsm. Alþingis 99/2018 - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Meðfylgjandi er bréf kæranda þar sem farið er fram á endurupptöku máls nefndarinnar nr. 99/2018. Jafnframt er álit umboðsmanns Alþingis dagsett 20. júní 2019.

Frestur er veittur til 10 september n.k. til að koma að athugasemdum.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

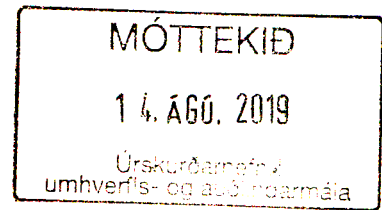
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 561 5111

www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing



Reykjavík 18. júlí 2019

Ég undirrituð Ásgerður Fríða Vigfúsdóttir,
óska hér með eftir því að mál mitt *nr. 99/2018 Drápuhlíð*,
úrskurður nr. 126 verði tekið til meðferðar að nýju.

Ég geri þá kröfu að byggingaleyfið verði ógilt/afturkallað,
í samræmi við þau sjónarmið sem koma fram í *niðurstöðu*
Umboðsmanns Alþingis, mál nr. 9835/2018.

Umboðsmaður Alþingis hefur sent álit sitt og sjónarmið til
úrskurðarnefndar.

Ásgerður Fríða Vigfúsdóttir

gerdav@
simnet.is

Ásgerður Fríða Vigfúsdóttir
kt. 310368-4319

UMBODSMADUR ALÞINGIS

Þórshamri, Templarasundi 5, 101 Reykjavík
Sími: 510 6700 • Grænt nr. 800 6450 • Mynds: 510 6701
Heimasíða: www.umbodsmadur.is

Álit umboðsmanns Alþingis í tilefni af kvörtun Ásgerðar Fríðu Vigfúsdóttur (Mál nr. 9835/2018)

I Kvörtun

Hinn 17. september 2018 leitaði Ásgerður Fríða Vigfúsdóttir til mín og kvartaði yfir úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 13. sama mánaðar í máli nr. 99/2018. Með úrskurðinum hafnaði nefndin kröfu Ásgerðar Fríðu um að ógilda ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 10. júlí 2018 þar sem samþykkt var umsókn um leyfi til að byggja bílskúr á lóð nr. 36 við Drápuhlíð. Ásgerður Fríða er eigandi eins af fjórum eignarhlutum fasteignarinnar.

Fyrir úrskurðarnefndinni og í kvörtun sinni til mín hefur Ásgerður Fríða m.a. byggt á því að fella eigi byggingarleyfið úr gildi þar sem leyfi hafi verið veitt til þess að byggja hærri bílskúr en gert hafi verið ráð fyrir á teikningum, án þess að samþykki hennar sem eiganda hafi legið fyrir.

II Málavextir

Samkvæmt gögnum málsins er húsið að Drápuhlíð 36 fjöleignarhús með fjórum íbúðum. Skráð byggingarár hússins er árið 1947. Samkvæmt teikningum sem voru samþykktar á fundi byggingarnefndar 11. júlí 1946 er gert ráð fyrir bílskúr á lóðinni, austan við húsið. Hið sama á við um teikningar sem voru samþykktar á fundi byggingarnefndar 23. apríl 1952. Enn er gert ráð fyrir bílskúr á þessum stað á teikningu sem var samþykkt á fundi byggingarnefndar 9. nóvember 1989. Samkvæmt teikningunni er lengd fyrirhugaðs bílskúrs 7,50 metrar og hæð hans 2,50 metrar.

Í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu um húsið frá því í nóvember 2001 er tekið fram að framangreindar teikningar séu lagðar til grundvallar yfirlýsingunni. Í grein 1.1 í eignaskiptayfirlýsingunni kemur fram að á teikningum af húsinu sé sýndur bílskúr austan við húsið. Þessi bílskúr hafi aldrei verið byggður en ef byggingaryfirvöld leyfi byggingu bílskúrs hafi eign 01-0101 byggingarréttinn. Þá segir að bílastæði á byggingarreit bílskúrs tilheyri eign 0101 þar til bílskúr verði byggður. Í eignaskiptayfirlýsingunni er að öðru leyti ekki fjallað um þennan byggingarrétt.

Samkvæmt gögnum málsins sóttu eigendur íbúðar 01-0101 í húsinu um leyfi hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar til að byggja bílskúr 9. maí 2017. Umsókninni fylgdu m.a. teikningar af bílskúr sem er 8 metrar að lengd og 2,95 metrar á hæð og bréf frá eigendunum þar sem er tekið fram að meðfylgjandi sé „eignaskiptasamningur með samþykki eigenda“.

Eigendur íbúðarinnar sendu byggingarfulltrúa á ný bréf, dags. 31. maí 2017, með „samþykki meðeigenda fyrir byggingu bílskúrs“. Meðfylgjandi bréfinu var skjal, dags. 26. sama mánaðar, um samþykki eigenda þriggja af fjórum íbúðum hússins að Drápuhlíð 36 vegna byggingu fyrirhugaðs bílskúrs samkvæmt þeirri teikningu sem fylgdi umsókninni um byggingarleyfi. Ásgerður Fríða veitti ekki samþykki sitt.

Fjöleignarhúsið er á svæði sem hefur ekki verið gert deiliskipulag um. Af þeim sökum voru fyrirhugaðar framkvæmdir grenndarkynntar 27. júní 2017 og gafst Ásgerði Fríðu færi á að tjá sig um leyfisumsóknina í samræmi við 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ásgerður Fríða gerði margháttaðar athugasemdir við áformin með bréfi 17. júlí 2017, þ. á m. um að fyrirhugaður bílskúr væri hærri og lengri en samkvæmt samþykktum teikningum, og krafðist þess að umsókninni yrði hafnað. Í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 1. september 2017 er tekin afstaða til athugasemda Ásgerðar Fríðu og annars einstaklings. Þar kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Bent er á að umfangi bílskúra á þessu svæði er haldið í lágmarki og á það við umrædda umsókn, einnig að ekki er hægt að vanta þess að tillaga/teikningar frá 1946 séu óbreyttar 70 árum seinna þar sem þarfir og kröfur til mannvirkjagerðar breytast mikið á þeim tíma.

Í ljósi eldri samþykktar og framkominnar athugasemdar er lagt til að tillögunni verði breytt og bílageymslan verði 7,5 m að lengd.

[...]

Sú stærð og hæð bílskúrs sem reiknað er með 28 m og 2,95 á hæð er m.v. nútímabarfir minnsta mögulega stærð á nýjum bílskúr.“

Í kjölfar þess að umhverfis- og skipulagsráð borgarinnar afgreiddi umsóknina 6. september 2017, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, gerði Ásgerður Fríða aftur athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir 14. desember sama ár og var þeim hafnað af byggingarfulltrúa 26. apríl 2018. Henni var svo tilkynnt 16. júlí sama ár um að byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar hefði á fundi 10. sama mánaðar samþykkt umsókn Helgu um leyfi til að byggja bílskúr. Teikningar af bílskúr að lengd 7,50 metrar og 2,95 metrar að hæð voru samþykktar sama dag.

Ásgerður Fríða kærði ákvörðun byggingarfulltrúa til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála 17. júlí 2018. Í úrskurði nefndarinnar frá 13. september sama ár í máli nr. 99/2018 segir:

„Í máli þessu er deilt um veitingu byggingarleyfis fyrir bílskúr á lóðinni að Drápuhlíð 36, að undangenginni grenndarkynningu í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði. Vegna framkominna athugasemda var sú breyting gerð á hinni grenndarkynntu umsókn að langhlíð bílskúrsins var stytta úr 8 m í 7,5 m. Var kæranda tilkynnt um niðurstöðu málsins með bréfi, dagsettu 16. júlí 2018.

Á samþykktum teikningum að húsinu að Drápuhlíð 36 frá byggingu þess á árinu 1946 er gert ráð fyrir bílskúr við austurmörk lóðarinnar. Jafnframt er kveðið á um það í þinglýstri eignaskipta- yfirlýsingu fasteignarinnar að bílskúrsrétturinn tilheyrir íbúð 1. hæðar. Af þeim sökum mátti kærandi eiga von á því að bílskúr yrði byggður á umræddum stað á lóðinni. Samkvæmt 2. mgr. 28. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 þurfti því ekki samþykki sameignenda til að byggja bílskúrinn. Fjarlægð milli bílskúrs og húshliðar

kemur fram á teikningunum frá 1946 og á teikningunum í eignaskipta-
yfirlýsingunni, sem kærandi undirritaði og er bundinn af. Þrátt
fyrir að fyrirhugaður bílskúr sé 2,95 m á hæð, þ.e. 45 cm hærrí
en sá bílskúr sem upphaflega var gert ráð fyrir á teikningum,
verður ekki talið að sú breyting hafi teljandi áhrif á hagsmuni
kæranda. Þá ber að hafa í huga að gerð hefur verið breyting á
skipulagi íbúðar í kjallara frá síðustu samþykktu teikningum frá
árinu 1989, en þar er gert ráð fyrir að um sé að ræða
herbergisglugga en ekki stofuglugga á austurhlið íbúðarinnar."

Með vísan til framangreinds m.a. taldi nefndin ekki efni til að
verða við kröfu Ásgerðar Fríðu um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

III Samskipti umboðsmanns Alþingis og úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

Gögn málsins bárust frá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
1. október 2018. Ég ritaði nefndinni bréf 19. sama mánaðar þar sem ég
óskaði eftir því að nefndin skýrði hvort og þá hvernig sú afstaða að
ekki hafi verið þörf á samþykki Ásgerðar Fríðu samrýmdist 2. mgr. 28.
gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, í ljósi þess að hæð fyrirhugaðs
bílskúrs væri ekki sú sama og upphaflega var gert ráð fyrir á teikningum.
Ég tók fram að hér hefði ég jafnframt í huga hvort og þá hvaða áhrif
orðalag 1. mgr. 29. gr. sömu laga hefði við túlkun 2. mgr. 28. gr. Að
auki óskaði ég eftir því að nefndin upplýsti nánar um mat og rannsókn á
atvikum málsins að baki þeirri niðurstöðu að umrædd hækkun á bílskúrnum
hefði ekki „teljandi áhrif á hagsmuni“ Ásgerðar Fríðu.

Í svarbréfi nefndarinnar frá 22. nóvember 2018 er vikið að síðari
hluta fyrirspurnar minnar, um mat og rannsókn nefndarinnar, þar sem fram
kemur að í málinu hefði nefndin m.a. verið skipuð byggingarverkfræðingi
sem væri sérfróður á sviði byggingarmála og hefði aukin hæð bílskúrsins
sérstaklega verið rædd á fundi nefndarinnar. Í framhaldi er fjallað um
mat hennar við meðferð málsins á áhrifum þess að bílskúrin yrði 2,95
metrar að hæð en ekki 2,50 metrar. Er tekið fram að umfang skúrsins og
staðsetning ylli því að hvort sem hann yrði 2,50 eða 2,95 metrar að hæð
myndi ávallt varpast skuggi á glugga íbúðar Ásgerðar Fríðu þótt í
mismiklum mæli yrði. Sérfróður nefndarmaður hefði metið það svo út frá
gögnum málsins að í þann skamma tíma sem sól væri sem hæst á lofti
munaði innan við hálfum metra á þeim skugga sem félli á glugga íbúðar
hennar. Efri brún gluggans væri í um 1,50 metra hæð yfir
jarðvegsyfirborði og skuggi myndi falla á hann í um 0,50 metra hæð ef
skúrin yrði 2,50 metrar en annars í um 0,95 metra hæð. Hefði það verið
mat nefndarmanna að í ljósi aðstæðna, þ.e. staðsetningu glugga á
kjallaraíbúð Ásgerðar Fríðu og fjarlægðar bílskúrs frá húsvegg, hefði
hækkun á bílskúrnum úr 2,50 metrum í 2,95 metra ekki teljandi áhrif á
birtu og engin á útsýn frá glugga hennar umfram þau áhrif sem 2,50 metra
hár bílskúr myndi hafa. Hefði nefndin þá haft í huga að þessara auknu
áhrifa myndi eingöngu gæta í skamman tíma að deginum til um hásumar.

Í skýringum nefndarinnar er svo vikið að byggingarreglugerð nr.
112/2012 þar sem m.a. sé fjallað um lofthæð í íbúðarherbergjum og
atvinnuhúsnæði og skuli lofthæð vera að minnsta kosti 2,50 metrar að

innanmáli mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti, sbr. greinar 6.7.2. og 6.8.2. Einnig skuli lofthæð í sorpgeymslum vera minnst 2,50 metrar, sbr. grein 6.12.7. Í 2. mgr. greinar 6.8.1. sé tekið fram að kröfur til íbúðarhúsa nái einnig til bygginga sem atlaðar séu til annarra nota að svo miklu leyti sem við eigi. Af lestri 1. mgr. sömu greinar sé ljóst að hún eigi m.a. við um bílgeymslur, en ákvæði um þær megi finna í kafla 6.11. Hafi það verið mat úrskurðarnefndarinnar að vegna nefndra nútímakrafna um salarhæð samkvæmt byggingarreglugerð hefði hækkun skúrsins verið nauðsynleg. Hafi nefndin jafnframt fallist á að hækkun um 0,45 metra hafi ekki verið óhófleg, enda þyrfti að gera ráð fyrir þakviðum, einangrun, útloftun og klæðningu til að uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar um frágang mannvirkisins. Hafi það því verið niðurstaða úrskurðarnefndarinnar að fallast ætti á sjónarmið sem hefðu komið fram í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar 1. september 2017 um að þarfir og kröfur til mannvirkjagerðar hefðu breyst mikið á þeim 70 árum sem liðin væru frá upphaflegri samþykkt bílskúrsins. Hafi úrskurðarnefndin þá haft í huga að hækkun bílskúrsins hefði ekki nema lítillaga aukin grenndaráhrif í för með sér gagnvart Ásgerði Friðu. Þá segir:

„Reitur eiganda til að byggja bílskur á loftinu byggðist á þinglýstum heimildum, þ.e. þinglýstum eignaskiptasamningi sem kærandi undirritaði. Þá var gert ráð fyrir byggingunni á þessum stað frá upphafi á samþykktum teikningum. Telur úrskurðarnefndin að ekki beri að túlka 2. mgr. 28. gr. og 1. mgr. 29. gr. fjöleignarhúsalaga þannig að óverulegar breytingar frá samþykktri teikningu eigi að hafa þau áhrif að afla þurfi samþykkis allra í húsinu að nýju heldur verði einnig að líta til nútímaþarfa auk annarra þeirra laga og reglna sem leiði af sér breyttar kröfur til mannvirkja. Ella myndi eldri byggingarréttur í raun vera lítills virði eða þýðingarlaus í dag gæti einn eigandi íbúðar í fjölbýlishúsi staðið gegn nýtingu þess réttar sem skapast hefði löngu áður en fjöleignarhúsalögin tóku gildi. Í því sambandi er rétt að taka fram að í 9. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús sagði að bygging ofan á eða við fjölbýlishús eða á lóð þess væri háð samþykki allra eigenda hússins, nema gert hefði verið ráð fyrir henni í upphafi á samþykktri teikningu. Í skýringum við nefnt lagaákvæði segir í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að fjölbýlishúsalögum að frumvarpið í heild sé samið með það fyrir augum að byggingarréttur, sem samþykkt teikning geri ráð fyrir, fylgi frá upphafi ákvæðinni íbúð. Sambærileg ákvæði var ekki að finna í lögum nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa. Að mati úrskurðarnefndarinnar bendir ekkert til þess að löggjafinn hafi þá haft þá fyrirætlan að byggingarréttur yrði einskis nýtur ef t.a.m. kröfur til mannvirkja breyttust. Skal þess og getið að auk eignaskiptasamningsins lá fyrir skriflegt samþykki allra íbúðaeigenda umrædds húss, að kæranda frátöldum, sem teljast eiga 78,21% eignarhlut í fasteigninni. Loks ber að geta þess að samþykktur aðliggjandi bílskúr á lóð Drápuhlíðar 38 verður jafn hár umræddum bílskúr.

[...] Enn fremur er það álit nefndarinnar að líta verði til samspils fjöleignarhúsalaga og laga nr. 160/2010 um mannvirki jafnframt því að taka beri tillit til þeirra krafna sem nú séu gerðar til hönnunar og frágangs mannvirkja við túlkun þess hvort skilyrði 1. mgr. 29. gr. fyrrnefndu laganna séu uppfyllt, þannig að ekki þurfi að leita eftir sérstöku samþykki meðeiganda umrædds fjöleignarhúss.“

Að fengnum skýringum nefndarinnar ritaði ég henni annað bréf 15. janúar 2019. Þar óskaði ég eftir því að nefndin skýrði nánar hvaða lögskýringarsjónarmið byggju að baki afstöðu hennar um túlkun 2. mgr. 28. gr. laga nr. 26/1994 sem og þá tilvísun í skýringum hennar um að ekkert benti til þess að löggjafinn hefði haft þá fyrirætlan að byggingarréttur yrði einskis nýtur ef t.a.m. kröfur til mannvirkja breyttust, í ljósi þess að bygging yrði almennt að lúta kröfum laga og reglna sem væru í gildi þegar hún væri byggð. Jafnframt óskaði ég eftir því að nefndin upplýsti hvort hún teldi, og skýrði þá nánar, að ekki væri heimilt samkvæmt gildandi byggingarreglugerð að reisa bílskúr sem væri 2,50 metrar að hæð eins og gert væri ráð fyrir á samþykktum teikningum. Í skýringum nefndarinnar frá 5. febrúar 2019 segir m.a.:

„Eins og fram kemur í niðurstöðu umrædds úrskurðar taldi úrskurðarnefndin ekki þörf á samþykki allra eigenda fyrir byggingu umdeilds bílskúrs skv. 2. mgr. 28. gr. fjöleignarhúsalaga enda þegar gert ráð fyrir honum á fimmta áratug síðustu aldar. Hið kærða byggingarleyfi heimilar að skúrinn verði 45 cm hærri en upphaflegar teikningar gerðu ráð fyrir. Sú heimild til hækunar helgast fyrst og fremst af réttarþróun á sviði laga og reglna um mannvirki og nútímakröfum um lofthæð slíks húsnæðis. Má hér nefna kröfur um þykkt og burðarþol þaksperra og þykkt þakeinangrunar. Var því horft til réttarþróunar á sviði mannvirkjamála við túlkun 2. mgr. 28. gr. laga um fjöleignarhús. Auk þess gat umdeild hækun eftir atvikum fallið undir 2. eða 3. mgr. 30. gr. laganna þar sem vægari kröfur eru gerðar um samþykki við tiltekna breytingar utan- og innanhúss sem hafa í för með sér breytingar á sameign. Er í því sambandi áréttað að s.s. fram kemur í fyrra bréfi úrskurðarnefndarinnar, dags. 22. nóvember 2018, lá fyrir samþykki allra íbúðareigenda hússins, að kæranda frátöldum, eða samþykki 78,21% eigenda miðað við eignarhluta og ¼ miðað við fjölda eignarhluta. Lá þannig fyrir samþykki hvort sem er skv. 2. eða 3. mgr. nefndrar 30. gr.

Að baki tilvísun um markmið löggjafans með setningu 2. mgr. 28. gr. fjöleignarhúsalaga bjó sú ályktun að texti ákvæðisins eða greinargerð með því í lagafrumvarpi því sem varð að nefndum lögum girtu ekki fyrir það að nauðsynlegar breytingar á mannvirkjum vegna breyttra reglna um frágang og umbúnað gætu náð fram að ganga og eigandi þannig nýtt sér byggingarrétt sinn þótt samþykki allra sameigenda fasteignarinnar lægi ekki fyrir. Skírskotun í fyrra bréfi til 9. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús og athugasemda um byggingarrétt með frumvarpi því sem varð að þeim lögum tók til þessa. Telur úrskurðarnefndin í þessu sambandi tilefni til að áréttast að vissulega var gert ráð fyrir byggingu þeirri sem um ræðir á samþykktum teikningum í upphafi, þótt þá væri gert ráð fyrir að hún yrði lægri en nú hefur verið heimilað.“

Þá er það rakið að eins og hafi komið fram í fyrra bréfi úrskurðarnefndarinnar sé í 6. hluta byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.a. fjallað um lágmarkslofthæð húsnæðis. Sé þar í grein 6.7.2. kveðið á um að lofthæð í íbúðarherbergjum skuli vera að minnsta kosti 2,50 metrar að innanmáli og gildi slíkt hið sama um atvinnuhúsnæði, sbr. grein 6.8.2. Í 1. mgr. greinar 6.8.1. sé tekið fram að ákvæði kafla 6.8. gildi almennt um byggingar til annarra nota en íbúðar, þ.m.t. þær byggingar sem falli undir kafla 6.11. (bílgeymslur) og í 2. mgr. sé tekið fram að kröfur til íbúðarhúsa nái einnig til bygginga sem ætlaðar séu til annarra nota að svo miklu leyti sem við eigi. Ekki sé að finna sérstakt ákvæði um lágmarkslofthæð bílskúra en um bílgeymslur sé fjallað í grein 6.11.5.

í reglugerðinni. Ekki liggi fyrir hvernig byggingaryfirvöld brygðust við umsókn þar sem lofthæð bílskúrs næði ekki 2,50 metra hæð. Með hliðsjón af því sem hafi verið rakið séu þó að minnsta kosti veruleg áhöld um hverjar lyktir umsóknar um byggingu 2,50 metra bílskúrs yrðu þar sem lofthæð innra rýmis yrði þá augljóslega minni að teknu tilliti til umfangs þaksperra og þakeinangrunar. Slík niðurstaða gæti ratað á borð úrskurðarnefndarinnar sem yrði þá að vega og meta réttmæti ákvörðunarinnar. Þætti af þeim sökum óvarlegt af hálfu nefndarinnar að tjá sig frekar um það álitaefni. Í skýringum nefndarinnar segir jafnframt:

„Ljóst er að verði niðurstaðan sú að samkvæmt 2. mgr. 28. gr. laga nr. 26/1994 þyrfti fortakslaust að liggja fyrir samþykki allra eigenda fyrir breytingum á þegar heimilaðri byggingu, en það fengist ekki, leiddi það til þess að handhafi byggingarréttar gæti ekki nýtt þann rétt sinn þótt ástæðu breytinganna mætti rekja til gildandi krafna um umbúnað og frágang bygginga. Slíkt fæli vissulega í sér skerðingu á eignarréttindum hans, en niðurstaða úrskurðarnefndarinnar var fyrst og fremst á því reist að túlka yrði fjöleignarhúsalögin að teknu tillit til þeirra krafna sem fram kæmu í lögum nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarræglugerð.“

Athugasemdir Ásgerðar Friðu við skýringar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála bárust mér 26. og 28. nóvember 2018 og 21. febrúar 2019.

IV Álit umboðsmanns Alþingis

1 Afmörkun athugunar

Athugun mín í þessu máli hefur beinst að þeirri afstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála að ekki hafi verið þörf á að samþykki meðeigenda í fjöleignarhúsinu að Drápuhlíð 36 fylgdi umsókn eiganda íbúðar í húsinu um leyfi til að byggja bílskúr á lóð þess þrátt fyrir að bílskúrin, sem óskað var eftir leyfi til að byggja, yrði hærri en gert var ráð fyrir í upphafi á samþykktum teikningum og vísað hafði verið til í þeirri eignaskiptayfirlýsingu sem eigendur hússins höfðu samþykkt á árinu 2001. Af úrskurði nefndarinnar frá 13. september 2018 í máli nr. 99/2018 sem og skýringum hennar til mín verður ráðið að nefndin hafi byggt á því að samkvæmt lögum nr. 26/1994, um fjöleignarhús, sé svigrúm til þess að meta hverju sinni hvort þörf sé á að afla samþykkis meðeigenda jafnvel þótt fyrirhuguð bygging rúmist ekki innan þess sem var gert ráð fyrir í upphafi á samþykktum teikningum, þ.e. ef tilefni breytinganna má rekja til þess sem hún nefnir réttarþróun á sviði laga og reglna um mannvirki. Um þessa afstöðu vísaði nefndin til 2. mgr. 28. gr. laga nr. 26/1994.

Þá hefur nefndin vísað til þess að breytingar á fyrirhuguðum bílskúr sem fjallað er um í máli Ásgerðar Friðu hafi verið „overulegar“ og hefðu ekki „teljandi áhrif á hagsmunir“ hennar. Í þessu sambandi hefur nefndin jafnframt vísað til þess að yrði eigandi byggingarréttar að afla samþykkis meðeigenda við slíkar aðstæður vegna breyttra krafna til

mannvirkja væri eldri byggingarréttur í raun lítils virði eða þýðingarlaus. Úrskurðarnefndin hefur sérstaklega vísað til þess að umrædd hækkun á fyrirhuguðum bílskúr geti „eftir atvikum fallið undir 2. eða 3. mgr. 30. gr.“ fjöleignarhúsalaga sem hafi þýðingu þar sem fyrir liggja samþykki annarra meðeigenda en Ásgerðar Fríðu.

Með framangreint í huga snýr álitaefni þessa máls einkum að því hvort ákvæði laga um fjöleignarhús geri ráð fyrir svigrúmi til að meta hvort þörf sé á að afla samþykkis meðeigenda þegar fyrirhuguð bygging, sem sótt er um leyfi til að byggja, rúmast ekki innan þess sem var gert ráð fyrir í upphafi á samþykktum teikningum sem m.a. var vísað til í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu og hvort það skipti máli í því sambandi hvort ástæða breytinganna séu breyttar kröfur til mannvirkja samkvæmt lögum og reglum.

2 Byggingarréttur og samþykki meðeigenda samkvæmt lögum um fjöleignarhús

Eins og rakið er í II. kafla að framan byggir þinglýst eignaskiptayfirlýsing um fjöleignarhúsið að Drápuhlíð 36 m.a. á samþykktum teikningum frá árunum 1946, 1952 og 1989. Í grein 1.1 í eignaskiptayfirlýsingunni er vísað í þessar teikningar af húsinu og tekið fram að rétt til að byggja bílskúr sem er gert ráð fyrir á teikningunum hafi eign 01-0101. Í máli Ásgerðar Fríðu gaf byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar út leyfi til þess að byggður yrði bílskúr að hæð 2,95 metrar. Samkvæmt þeim teikningum sem áður höfðu verið samþykktar þegar sótt var um byggingarleyfið og framangreind eignaskiptayfirlýsing byggði á var gert ráð fyrir bílskúr sem yrði 2,50 metrar að hæð. Eigi að síður byggði úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála á því í úrskurði sínum frá 13. september 2018 að ekki þyrfti að afla samþykkis meðeigenda þar sem gert hefði verið ráð fyrir bílskúrnum í upphafi á samþykktum teikningum.

Í ljósi þess álitaefnis sem er undir í málinu og skýringa nefndarinnar hefur grundvallarþýðingu að hafa í huga að þegar stofnað er til byggingarréttar við fjöleignarhús er rétturinn almennt skilyrtur og óvirkur. Síðari nýting réttarins og þar með að hann verði virkur ræðst annars vegar af því einkaréttarlega samkomulagi sem eigendur fjöleignarhússins hafa gert með sér um réttinn t.d. með eignaskiptayfirlýsingu og þá þeim samþykktu teikningum og öðru sem þar kann að hafa verið byggt á um inntak byggingarréttarins, svo sem um stærð, og hins vegar því að hlutaðeigandi stjórnvöld, yfirleitt það sveitarfélag þar sem til stendur að byggja, gefi út leyfi þar að lútandi. Hafi kröfur samkvæmt lögum og reglum á sviði byggingarmála breyst frá því að til byggingarréttarins var stofnað þannig að ekki sé lengur heimilt að gefa út leyfi til að nýta réttinn þar sem mannvirkið, sem rétturinn veitir heimild til þess að byggja, myndi ekki uppfylla opinberar kröfur verður eigandi réttarins almennt að sæta því. Þessar takmarkanir á síðari nýtingu byggingarréttarins leiða líka til þess að eftir því sem lengri

tími líður frá því að til byggingarréttar var stofnað þar til eigandi hans freistar þess að nýta hann aukast jafnframt líkurnar á því að rétthafinn geti ekki nýtt hann í samræmi við breytt viðhorf um gerð og nýtingu byggingar af þeirri tegund sem byggingarrétturinn hljóðar um og/eða að breytingar á opinberum reglum um byggingar hafi áhrif á mögulega nýtingu byggingarréttarins.

Um útgáfu byggingarleyfis og þau skilyrði sem umsækjandi þarf að uppfylla til þess að eiga rétt á að fá það gefið út er að gildandi rétti helst fjallað í lögum nr. 160/2010, um mannvirki, og byggingarreglugerð nr. 112/2012. Meðal þeirra skilyrða sem þarf að uppfylla til þess að fá útgefið byggingarleyfi er að samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 liggja fyrir og fylgi umsókn um byggingarleyfi, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010. Samkvæmt því fer það eftir ákvæðum laga nr. 26/1994 við hvaða aðstæður og að hvaða marki er þörf á að samþykki meðeigenda fylgi umsókn um byggingarleyfi þegar fyrirhugaðar framkvæmdir falla undir þau lög.

Við mat á því hvort og þá að hvaða marki nauðsynlegt var að afla samþykkis meðeigenda í því máli sem hér er til umfjöllunar skipta mestu máli ákvæði 28.-30. gr. laga nr. 26/1994, sbr. jafnframt 41. gr. laganna. Yfirskrift 28. gr. laganna er „Byggingarréttur“. Í 1. og 2. mgr. ákvæðisins kemur eftirfarandi fram:

„Sérstakur réttur eiganna til byggingar utan á eða við húsið eða á lóð þess verður að byggjast á þinglýstum heimildum. Að öðrum kosti er slíkur byggingarréttur í sameign allra eigenda hússins. Ef ekki leiðir annað af þinglýstum heimildum er slík bygging, sem um ræðir í 1. mgr., háð samþykki allra eigenda nema gert hafi verið ráð fyrir henni í upphafi á samþykkttri teikningu.“

Yfirskrift 29. gr. er síðan: „Bygging samkvæmt samþykkttri teikningu“. Í 1. og 2. mgr. ákvæðisins, þar sem er gerður greinarmunur á því hvort byggingarréttur sé í séreign eða sameign eigenda fjöleignarhúss, segir:

„Rúmist bygging innan samþykkttrar teikningar og sé byggingarrétturinn í eigu ákveðins eiganda, sbr. 1. málsl. 1. mgr. 28. gr., getur hann ráðist í framkvæmdir að fengnum nauðsynlegum byggingarleyfum, enda taki hann sanngjarnt tillit til annarra eigenda við framkvæmdirnar og kosti kapps um að halda röskun og óþægindum í lágmarki.“

Rúmist bygging innan samþykkttrar teikningar og sé byggingarrétturinn í sameign má ráðast í framkvæmdir ef a.m.k. 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta eru því samþykkir.“

Að lokum er yfirskrift 30. gr. „Aðrar byggingar og breytingar“ þar sem segir:

„Ef um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu þá verður ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um er að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins. Sé um að ræða framkvæmdir sem hafa breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér sem þó geta ekki talist

verulegar þá nægir að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir.

Til smávægilegra breytinga og endurnýjana nægir þó alltaf samþykki einfalds meiri hluta miðað við eignarhluta."

Samkvæmt þessu er fjallað um það í 28. gr. laga nr. 26/1994 hvort byggingarréttur sé fyrir hendi og þá hvort hann sé í séreign eða sameign eigenda. Í 29. gr. er svo fjallað um það hvaða skilyrðum eigandi eða eigendur byggingarréttar samkvæmt samþykkttri teikningu verði að hlíta vilji þeir nýta réttinn. Hins vegar er í 30. gr. fjallað um skilyrði sem þarf að uppfylla til þess að ráðist verði í byggingu, endurbætur eða framkvæmdir sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu.

Eins og leiðir af samspili 2. mgr. 28. gr. og 1. mgr. 29. gr. laga nr. 26/1994 nýtur eigandi byggingarréttar þess hagræðis þegar hann sækir um byggingarleyfi að hann þarf ekki að afla samþykkis meðeigenda ef annaðhvort þeir hafa þegar samþykkt að viðkomandi eigi þann byggingarrétt sem ætlunin er að nýta eða gert hafi verið ráð fyrir honum í upphafi á samþykkttri teikningu, sbr. 2. mgr. 28. gr. Í báðum tilvikum þarf fyrirhuguð bygging að rúmast innan samþykkttrar teikningar, sbr. upphaf 1. mgr. 29. gr.

Við skýringu á ákvæðum laga nr. 26/1994 hefur þýðingu að líta til þess að í frumvarpi því er varð að lögunum er m.a. lögð áhersla á að lögin ættu að vera skýr, ítarleg og aðgengileg almenningi þannig að almenningur gæti á eigin spýtur, án lögfræðiaðstoðar, að mestu áttað sig á réttarstöðu sinni og þyrfti ekki nema í undantekningartilvikum að leita svara og skýringa í lögskýringargögnum. (Alþt. 1993-1994, A-deild, bls. 1032.) Með vísan til framangreinds verður að leggja til grundvallar að sú ráðagerð búi að baki 2. mgr. 28. gr. og 1. mgr. 29. gr. laganna að meðeigendur geti séð fyrir hvaða byggingarrétt þeir hafa annaðhvort samþykkt að veita tilteknum eiganda eða hefur verið gert ráð fyrir í upphafi á samþykkttri teikningu. Ef eigandi byggingarréttar sækir um byggingarleyfi sem rúmast ekki „innan samþykkttrar teikningar“ verður samkvæmt framangreindu að ganga út frá því að eigandi réttarins njóti ekki með sama hætti og ella þess hagræðis að þurfa ekki að afla samþykkis meðeigenda og senda það með umsókn um byggingarleyfi.

Hér þarf líka að hafa í huga að þegar eigendur fjöleignarhúss hafa eins og í þessu tilviki sérstaklega samið um það í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu að inntak byggingarréttarins skuli vera í samræmi við tilteknar samþykktar teikningar liggur fyrir einkaréttarlegur samningur sameigendanna um nýtingu réttarins. Til þess að stjórnvöld geti í raun upphafið og/eða breytt slíkum einkaréttarlegum samningi sameigendanna í þágu eiganda byggingarréttarins þurfa þau að hafa skýra lagaheimild. Vegna orða úrskurðarnefndarinnar í skýringum til mín um skerðingu á eignarréttindum eiganda byggingarréttarins þarf í samræmi við þetta að hafa í huga að í málum af því tagi sem hér er fjallað um er ekki bara um að ræða slíka hagsmuni rétthafans heldur líka hagsmuni annarra sameigenda hússins af því að fá notið eignarréttinda sinna.

Í niðurstöðu úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 99/2018 segir það eitt um lagagrundvöll þess að staðfesta samþykkt byggingarfulltrúans í Reykjavík á byggingarleyfi fyrir bílskúrin að: „Samkvæmt 2. mgr. 28. gr. fjörelgningarlaga nr. 26/1994 þurfti því ekki samþykki sameigenda til að byggja bílskúrin.“ Aður hefur nefndin vísað til þess að á samþykktum teikningum frá árinu 1946 hafi verið gert ráð fyrir bílskúr á umræddum stað og í eignaskiptayfirlýsingu komi fram hvaða íbúð bílskúrsrétturinn tilheyrir. Af þeim sökum hafi Ásgerður Fríða mátt eiga von á því að bílskúr yrði byggður á umræddum stað á lóðinni. Þegar þessi afstaða nefndarinnar er borin saman við texta 2. mgr. 28. gr. laga 26/1994 verður ekki annað séð en að hún túlki niðurlag samskiptisins „þema gert hafi verið ráð fyrir [byggingunni] í upphafi á samþykktari teikningu“ þannig að það eitt að gert var ráð fyrir bílskúr á umræddum stað leysi réttthafa byggingarréttarins undan því að afla samþykkis allra eigenda og það sem komi fram um gerð bílskúrsins, þ.m.t. um hæð hans, á umræddri eldri teikningu skipti ekki máli að þessu leyti.

Ég tel hins vegar að skýra verði 2. mgr. 28. gr. laga nr. 26/1994 til samræmis við 1. mgr. 29. gr. sömu laga sem fjallar um nýtingu byggingarréttar í séreign en þar er í upphafi notað orðalagið: „Rúmist bygging innan samþykktar teikningar“ getur réttthafinn ráðist í framkvæmdir að fengnum nauðsynlegum byggingarleyfum. Þegar þær teikningar sem hér skipta máli sýna ekki bara staðsetningu þeirrar byggingar sem byggingarrétturinn tekur til heldur líka lengd hennar og hæð er það álit mitt að við mat á því hvort sú bygging sem ætlunin er að reisa á grundvelli byggingarréttarins „[r]úmist... innan samþykktar teikningar“ verði að taka tillit til þeirra atriða sem koma fram á teikningunni í heild. Ég tel að sama eigi við þegar skýrt er hvort gert hafi verið ráð fyrir slíkri byggingu í upphafi á samþykktari teikningu í merkingu 2. mgr. 28. gr. laga nr. 26/1994.

Í samræmi við framangreint tel ég að úrskurðarnefndin hafi í þessu máli ekki getað byggt niðurstöðu sína á því einu að samkvæmt 2. mgr. 28. gr. laga nr. 26/1994 hafi ekki þurft samþykki sameigenda til að byggja bílskúrin og niðurstaða nefndarinnar hafi að þessu leyti ekki verið í samræmi við lög.

Úrskurðarnefndin fjallar í niðurstöðu sinni um hæð bílskúrsins samkvæmt byggingarleyfi byggingarfulltrúans og segir: „Þrátt fyrir að fyrirhugaður bílskúr sé 2,95 m á hæð, þ.e. 45 cm hærri en sá bílskúr sem upphaflega var gert ráð fyrir á teikningum, verður ekki talið að sú breyting hafi teljandi áhrif á hagsmunum kæranda.“ Í niðurstöðunni eru ekki færð rök fyrir því eða vísað til þess á hvaða lagagrundvelli nefndin telur sér heimilt að víkja frá upphaflegum teikningum á grundvelli mats á hagsmunum þess sem kærði málið til nefndarinnar. Ég tel að þarna sé um að ræða verulegan galla á framsetningu og rökstuðningi í úrskurði nefndarinnar og ekki hafi verið að þessu leyti gætt að upphafsorðum 22. gr., sbr. 4. tölul. 31. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, um að vísa til þeirra réttarreglna sem ákvörðun er byggð á.

Af skýringum úrskurðarnefndarinnar til mín um þetta atriði verður helst ráðið að nefndin hafi talið sér heimilt að byggja á því að ekki bæri að túlka 2. mgr. 28. gr. og 1. mgr. 29. gr. laga nr. 26/1994 „þannig að óverulegar breytingar frá samþykktri teikningu eigi að hafa þau áhrif að afla þurfi samþykkis allra í húsinu að nýju heldur verði einnig að líta til nútímaparfa auk annarra þeirra laga og reglna sem leiði af sér breyttar kröfur til mannvirkja.“ Þetta var þó fært fram án þess að vísað væri beint til lagaákvæðis sem heimilaði frávik frá nefndum ákvæðum laga nr. 26/1994. Þegar nánar var spurt um þetta atriði af minni hálfu var um rökin fyrir því að heimila 45 cm hærri lofthæð en verið hafði samkvæmt hinum áður samþykktu teikningum sagt að sú heimild til hækkunar helgaðist fyrst og fremst af réttarþróun á sviði laga og reglna um mannvirki og nútímakröfum um lofthæð slíks húsnæðis. Bent var á kröfur um þykkt og burðarþol þaksperra og þykkt þakeinangrunar. Síðan var sagt: „Auk þess gat umdeild hækkun eftir atvikum fallið undir 2. eða 3. mgr. 30. gr. laganna“ en þar eru gerðar vægari kröfur um samþykki þegar ekki er um að ræða verulegar breytingar.

Hvað sem líður þessum skýringum nefndarinnar breyta þær því ekki að ákvæði 2. mgr. 28. gr. og 1. mgr. 29. gr. laga nr. 26/1994 veita engar heimildir til undantekninga frá þeim kröfum um samþykki eigenda sem þar er lýst á þessum grundvelli og þar með mats stjórnvalda á því í hvaða mæli sé heimilt að samþykkja frávik frá því sem aðilar hafa samið um útfærslu og nýtingu byggingarréttar sem tiltekin eigandi fjöleignarhúss nýtur. Að því er varðar 2. og 3. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 verður að gæta þess að rétt eins og segir í skýringum við það ákvæði í frumvarpi sem síðar varða að lögnum þá fjallar sú lagagrein um byggingar og breytingar sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykktri teikningu. (Alþt. 1993-1994, A-deild, bls. 1042.) Ég fæ því ekki séð að áðurnefnd tilvísun nefndarinnar til ákvæða 2. og 3. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 eigi hér við enda hafði frá upphafi verið gert ráð fyrir byggingu umrædds bílskúrs og af tiltekinni stærð.

Ég tel ekki rétt að fjalla hér sérstaklega um það sem nefndin tilfærir um réttarþróun á sviði mannvirkjagerðar að öðru leyti en því að slíkt getur ekki án sérstakrar lagaheimildar breytt þeim reglum sem koma fram í lögum nr. 26/1994 um samþykki sameigenda þegar kemur að nýtingu byggingarréttar sem vikir frá samþykktum teikningum. Í þessu sambandi er þó rétt að geta þess að ekki verður annað séð en þau ákvæði byggingarreglugerðar sem kveða á um að kröfur til íbúðarhúsa, svo sem um lofthæð, nái einnig til bygginga sem atlaðar eru til annarra nota, eins og bílgeymsla samkvæmt gr. 6.11., sé með svohljóðandi fyrirvara, sbr. gr. 6.8.1., „að svo miklu leyti sem við á.“ Þett eins og úrskurðarnefndin vísar sjálf til í skýringum sínum til mín liggur ekki fyrir hvernig byggingaryfirvöld og þar með úrskurðarnefndin leystu úr því ef sótt yrði um byggingarleyfi fyrir bílskúr á umræddum stað með heildarhæðinni 2,50 metrar. Vætanlega gæti þar skipt máli hvernig þakplata bílskúrsins væri, svo sem ef hún væri steypt og einangruð í

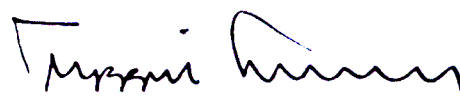
samræmi við það. Það verður því ekki séð að á þessu stigi hafi verið útilokað að byggingarleyfi fáiast fyrir bílskúr á umræddum stað þar sem lofthæðin er í samræmi við upphaflegar teikningar og þær sem miðað var við í hinn þinglýstu eignaskiptayfirlýsingu. Það breytir því þó ekki að eins og áður sagði er það álit mitt að stjórnvöld þurfi skýra lagaheimild ef þau ætla að víkja frá þeim kröfum sem nú eru í 2. mgr. 28. gr. og 1. mgr. 29. gr. laga nr. 26/1994 um samþykki allra sameigenda nema bygging sem reisa á samkvæmt byggingarrétti ákveðins eiganda við fjöleignarhús rúmist innan upphaflegra samþykktra teikninga eða annarra teikninga og samþykkta sem allir húseigendur hafa staðið að.

V Niðurstaða

Það er álit mitt að lög nr. 26/1994, um fjöleignarhús, veiti ekki svigrúm til að meta hvort aflu þurfi samþykkis meðeigenda umsækjanda um byggingarleyfi ef sótt er um leyfi til að byggja mannvirki sem ekki rúmast innan samþykktra teikninga. Af þessum sökum tel ég að sú afstaða úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála að ekki þyrfti að aflu samþykkis meðeigenda þrátt fyrir að sótt væri um leyfi til að byggja bílskúr sem ekki rúmaðist innan upphaflegra teikninga sem að auki hafði verið vísað til við gerð eignaskiptayfirlýsingar fjöleignarhússins, á þeim grundvelli að breytingin væri óveruleg og hefði ekki teljandi áhrif á hagsmuni Ásgerðar Fríðu, hafi ekki verið í samræmi við lög nr. 26/1994, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010, um mannvirki. Þá skorti verulega á að í úrskurði nefndarinnar væri fylgt þeim kröfum sem leiða af stjórnsýslulögum um tilvísun til réttarreglna í rökstuðningi fyrir niðurstöðunni. Jafnframt er það niðurstaða mín að afstaða úrskurðarnefndarinnar í skýringum til mín um túlkun á ákvæðum 2. og 3. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 hafi ekki verið í samræmi við lög. Samkvæmt framangreindu er það því álit mitt að úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 13. september 2018 í máli nr. 99/2018 hafi að þessu leyti ekki verið í samræmi við lög.

Ég beini því til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála að taka mál Ásgerðar Fríðu til meðferðar að nýju, komi fram beiðni frá henni þess efnis, og leysi þá úr því í samræmi við þau sjónarmið sem hafa verið rakin í álitinu. Jafnframt beini ég því til nefndarinnar að taka framvegis mið af þeim sjónarmiðum sem koma fram í álitinu.

Reykjavík, 20. júní 2019



Tryggvi Gunnarsson



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 4. október 2019.
Mál nr. 99/2018 endurupptaka

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar vegna ósk kæranda um endurupptöku á máli nr. 99/2018 þar sem kært var byggingarleyfi fyrir bílskúr við fasteignina Drápuhlíð 36 í Reykjavík, sem samþykkt var af byggingarfulltrúanum í Reykjavík 10. júlí 2018. Ósk kæranda um endurupptöku byggir á álitum umboðsmanns Alþingis dags. 20. júní 2019.

Með tölvupósti dags. 26. ágúst 2019, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda ósk kæranda um endurupptöku málsins og fór þess jafnframt á leit við skipulagsyfirkvöld að þau lýstu viðhorfum sínum til hennar og veitti frest til að koma að athugasemdum við endurupptöku málsins til nefndarinnar.

Í álitum umboðsmanns Alþingis eru rakin málsatvik og málsmeðferð byggingarleyfis fyrir bílskúr á lóð nr. 36 við Drápuhlíð. Lagarök og sjónarmið umboðsmanns er nokkuð skýr er varðar túlkun á ákvæðum 2. og 3. mgr. 30. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og telur niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar hafi ekki verið í samræmi við lög þar sem fjöleignarhúsalögin veiti ekki svigrúm til að meta hvort aflu þurfi samþykkis meðeiganda umsækjanda um byggingarleyfi ef sótt er um leyfi til að byggja mannvirki sem ekki rúmast innan samþykktra teikninga. Telur umboðsmaður að samþykki allra hefði átt að liggja fyrir þeirri breytingu sem var gerð um að hækka bílskúrinn um 45 cm umfram heimildir í eignaskiptalýsingu en heimild er til að byggja byggingar bílskúr 7.5 m á lengd og 2.50 m á hæð, sbr. teikningar frá 11. júlí 1946.

Ekki er dregin í efa túlkun umboðsmanns á ákvæði fjöleignarhúsalaga í þessu máli. Aftur á móti er talið að það hefði átt að skoða málið í heild sinni og m.a. út frá skipulagslögum 123/2010 og einnig mannvirkjalögum nr. 160/2010.

Forsendur fyrir byggingarleyfinu voru grenndarkynningin, sbr. 44. gr. skipulagslaga og eignaskiptalýsingin dags. 21. nóvember 2011, þar sem kemur fram heimild til byggingar bílskúrs á lóðinni.

Virðist umboðsmaður einungis líta til eignaskiptasamningsins við ákvörðun um stærð á bílskúrnum þar sem um grenndarkynningu var að ræða en ekki til þeirra ákvæða í skipulagslögum sem heimilar minniháttar frávík á skipulagi þegar um er að ræða byggingarframkvæmdir. Má nefna að ef heimild væri í deili- eða hverfisskipulagi fyrir bílskúr að sömu stærð og segir í eignaskiptalýsingunni, væri hægt að meta byggingarleyfisumsóknina um hærri bílskúr út frá 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í greininni segir að við útgáfu

byggingarleyfis getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Hefði því jafnvel verið hægt að samþykkja byggingarleyfið, án breytinga á deiliskipulagi eða grenndarkenningar, út frá þeim forsendum að hækkunin hefði ekki áhrif á hagsmuni kæranda.

Þegar um ólíka lagabálka er að ræða, sem eru jafnvel ósamræmanlegir í einhverjum tilvikum, þarf að skoða málið heildrænt og meta hvað gæti haft minnst áhrif í hverju máli fyrir sig.



F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,
Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur