## USK Skipulag

**Frá:** Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>
**Sent:** miðvikudagur, 30. júní 2021 14:35
**Til:** USK Skipulag
**Efni:** Tikynning um kæru 104/2021
**Viðhengi:** 30.6.2021 - - 4018_001.pdf - (Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála).pdf; 29.6.2021 - - Kæra.pdf - (Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála).pdf

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir
**Flaggstaða:** Flaggað

Góðan dag.

**Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 29. júlí 2021 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar um að aðhafast ekki varðandi ólögmæta íbúð í kjallara hússins að Suðurgötu 13.

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 og upplýsingum um leyfishafa ef við á.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Reykjavík, 29. júní 2021

# Kæra vegna ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar

**Kröfugerð:**

Ég, Emilía Kristín Bjarnason, kt. [redacted], kæri hér með ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 9. júní 2021 (sjá viðhengi). Í þeirri ákvörðun kemst byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar að þeirri niðurstöðu að aðhafast ekki frekar í máli mínu varðandi ólögmæta íbúð í kjallara hússins að Suðurgötu 13, í Reykjavík, á þeim forsendum að um sé að ræða ágreining milli eigenda um notkun sameiginlegra rýma í húsinu. Er ákvörðunin ekki rökstudd að öðru leyti. Geri ég þá kröfu að byggingafulltrúa verði gert að taka út íbúðina í kjallara hússins á Suðurgötu 13 í Reykjavík og sendi í kjölfarið inn beiðni um breytingu á skráningu eignarinar til Þjóðskrár. Þá geri ég einnig þá kröfu að eigendum íbúðar í kjallara hússins verði gert að fjarlægja vegg, sem settur var upp til þess að tengja saman rými í kjallara hússins, enda ljóst að sá veggur var settur upp í óleyfi og minnkar stærð sameignar töluvert. Þá fer ég jafnframt fram á, af sömu ástæðu, að eigendum íbúðar í kjallara hússins verði gert að fjarlægja geymslu sem tilheyrir íbúðinni, sem sett var upp í þurrkherbergi sameignar.

**Málsatvik:**

Árið 2017 festi ég, ásamt unnusta mínum, kaup á íbúð á 1. hæð á Suðurgötu 13 í Reykjavík (Fastanr. 2002837). Samkvæmt teikningu af húsinu frá 13. ágúst 1937 (sjá viðhengi) má sjá að í húsinu eru íbúðir á 1., 2., og 3. hæð, engin íbúð er í kjallara hússins. Í kjallara hússins er þó búið að gera íbúð með einu svefnherbergi, stofu, eldhúsi og baðherbergi. Í gegnum íbúðina í kjallara liggur gangur út í garð, gangur sem er sameign allra í húsinu. Samkvæmt eignaskiptasamningi (sjá viðhengi) að Suðurgötu 13 í Reykjavík, sem undirritaður var í júní 1981 og þinglýst var 19. júní 1981 segir að *„tveggja herbergja íbúð sé í kjallara sem sé eldhús og snyrtiklefi og innri*

*gangur".* Þar segir einnig að eigandi íbúðar í kjallara sé heimilt að gera geymslu sem verði jafn stór og ein þriggja geymsla sem þar eru fyrir við norðurvegg. Á engum tímapunkti hefur byggingarleyfi verið fengið fyrir umræddri íbúð í kjallaranum.

Samhliða umræddum eignaskiptasamningi var einnig þinglýst teikningu af kjallara hússins (sjá viðhengi). Á þeirri teikningu sést að búið að er að teikna inn á upprunalegu teikninguna af húsinu. Á teikninguna hefur verið bætt við vegg sem ekki er á upprunalegu teikningunni, vegg sem tengir saman baðherbergi, eldhús og eitt herbergi. Annað herbergi er svo að finna hinum megin við sameiginlegan gang sem liggur út í bakgarð. Þá er einnig búið að búa til geymslu inn af þurrkherberginu, sem tilheyrir umræddri kjallaraíbúð. Ekkert byggingarleyfi liggur fyrir sem heimilar umrædda breytingu á kjallara hússins sem þinglýst var þann 19. júní 1981. Ljóst er að umrædd breyting felur í sér töluverða skerðingu á eign annarra eigenda hússins ásamt þeim óþægindum sem því fylgir fyrir aðra íbúa hússins að þurfa að ganga í gegnum íbúðina í kjallaranum á leið út í garð. Þá er einnig ljóst að fyrrnefndur eignaskiptasamningur uppfyllir ekki þau skilyrði sem kveðið er á um í 16. gr. laga um fjöleignahús nr. 26/1994. Eignaskiptasamningurinn er hvorki fullnægjandi né glöggur sbr. 1. mgr. 16. gr. laganna. Þá eru skilyrði 17. gr. laga um fjöleignahús nr. 26/1994 ekki uppfyllt í umræddum eignaskiptasamningi og veldur það eigendum annarra íbúa hússins tjóni að ekki séu réttar hlutfallstölur í eignaskiptayfirlýsingunni enda kemur ekki fram á hvaða grundvelli þær séu reiknaðar.

Haustið 2019 hafði ég samband símleiðis við byggingarfulltrúa hjá Reykjavíkurborg þar sem ég vildi komast að því hvort sótt hefði verið um byggingarleyfi fyrir umræddum breytingum á kjallara hússins. Fékk ég þau svör að aldrei hefði verið sótt um byggingarleyfi og var mér bent á að hafa samband við arkitekt og fá hann til að taka út íbúðina. Þann 25. mars 2020 fékk ég tölvupóst frá arkitekt hjá umhverfis og skipulagssviði Reykjavíkur (sjá viðhengi). Þar staðfestir hún að samkvæmt upprunarlegum teikningum af húsinu hafi hvorki verið gert ráð fyrir íbúð né íbúðarherbergjum í kjallara hússins og því sé tilurð íbúðarinnar óljós þar sem aldrei hafi verið sótt um byggingarleyfi. Segir hún jafnframt að til þess að fá íbúðina samþykkta þurfi að leggja inn byggingarleyfisumsókn og íbúðin þurfi þá að uppfylla öll þau skilyrði byggingarreglugerðar um gerð og tilhögun íbúðarhúsnæðis. Tók hún einnig fram að eignaskiptasamningurinn frá 1981 sé úreltur, enda sé hann ekki byggður á teikningum og tilheyrandi skráningartöflu. Að lokum ráðlagði hún mér að hafa samband við starfsmann skilmáladeildar byggingarfulltrúa.

Í apríl 2020 hafði ég fyrst samband við Gylfa Ástbjartsson hjá skilmálaeftirliti Reykjavíkurborgar. Leitaðist ég eftir því að fá svör um hver næstu skref ættu að vera hjá okkur þar sem um skráða íbúð væri að ræða sem hefði ekki tilskilin leyfi. Einstaklega erfitt reyndist fyrir mig að fá einhver svör og var ég ítrekað send á milli Gylfa og Roberts Pajak verkfræðings hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur. Eftir marga tölvupósta án svara var mér tilkynnt með tölvupósti þann 27. maí 2020 að eigendum íbúðar í kjallara hefði verið sent bréf vegna málsins og að 14 daga frestur þeirra til að gefa skýringar á íbúðinni væri að líða. Næstu svör sem ég fékk svo varðandi þetta mál, var 9. júlí 2020 þar sem mér var tilkynnt að *„eigendur íbúðar í kjallara hefðu fengið frest til að skila inn skriflegum skýringum á málinu á næstu dögum og í kjölfar þess yrðu næstu skref ákveðin"*. Vert er að taka það fram að ég reyndi ítrekað að hafa samband í millitíðinni til þess að fá einhver svör um stöðu mála en engin svör bárust. Þann 20. ágúst 2020 hafði ég svo samband með tölvupósti þar sem ég óskaði eftir að fá upplýsingar um stöðu málsins. Svar berst 23. ágúst 2020 þar sem mér er tilkynnt að næstu skref séu í skoðun með lögfræðingum sviðsins og að ég verði látin vita þegar búið sé að ákveða hver næstu skref verði. Eftir að hafa ítrekað óskað eftir upplýsingum um stöðu mála berst svar þann 6. október 2020 þar sem mér er tilkynnt að eigendum íbúðarinnar í kjallara hússins verði gefið færi á að sækja um byggingarleyfi og að þeim hafi verið sent bréf þann 21. september 2020 og þeim gefinn 30 daga frestur frá móttöku bréfsins til að sækja um leyfið. Er tekið fram í tölvupóstinum að umsókn hafi ekki borist. Er einnig tekið fram að ef þeir sæki ekki um leyfið muni embættið taka ákvörðun um hvort beita eigi þvingunarúrræðum á borð við dagsektir. Þann 26. október 2020 er mér svo tilkynnt að eigendur kjallara hússins hafi haft samband við Reykjavíkurborg og fengið framlengdan frest. Eftir það heyrði ég ekkert frá byggingarfulltrúum Reykjavíkurborgar svo ég hafði aftur samband með tölvupósti 1. desember 2020 þar sem ég óskaði eftir upplýsingum um stöðu mála. Ekkert svar barst svo ég sendi ítrekun þann 10. desember 2020. Þann 12. desember 2020 fékk ég svar um að eigendum kjallara hússins hafi verið gefinn frestur til 15. janúar 2021 til þess að sækja um byggingarleyfi. Er þar um að ræða framlengdan frest í þriðja skipti.

Þann 27. janúar 2021 hef ég samband í tölvupósti og óska eftir upplýsingum um stöðu málsins. Svar berst 1. febrúar 2021 þar sem mér er tilkynnt að eigendum kjallara hússins hafi verið send ítrekun, enda hafi fresturinn runnið út 15. janúar 2021. Segir í tölvupóstinum að eigendunum hafi verið send ítrekun þann 1. febrúar 2021 og er tekið fram að ef þeir fylgi ekki fyrirmælum embættisins muni embættið íhuga að beita þvingunarúrræðum til að knýja fram viðbrögð. Ég

svara þeim pósti samdægurs og ítreka mikilvægi þess að klára þetta mál svo hægt sé að skrá eignina rétt og gera nýja eignaskiptayfirlýsingu. Þann 4. mars 2021 óska ég eftir upplýsingum um stöðu mála með tölvupósti þar sem ekkert hafði heyrst frá embættinu frá því 1. febrúar 2021. Ekkert svar barst svo ég sendi enn eina ítrekunina þann 15. mars 2021. Fæ ég þá sjálfvirkt svar um að viðkomandi starfsmaður sé í leyfi og komi aftur til starfa 18. mars 2021. Þann 22. mars 2021 sendi ég aftur ítrekun á pósti mínum frá 4. mars 2021 þar sem ekkert svar hafði borist. Ekkert svar barst þá heldur svo ég sendi aftur ítrekun þann 25. mars 2021. Hafði ég þá engin svör fengið frá embættinu frá því 1. febrúar 2021. Svar barst þann 25. mars 2021 þar sem mér var tilkynnt um að hönnuður eigenda kjallara hússins hafi verið í viðræðum við arkitekta hjá embættinu varðandi umsókn um byggingarleyfi og að verið væri að bíða eftir gögnum frá þeim. Þann 16. apríl 2021 sendi ég enn einn póstinn og óska eftir upplýsingum um stöðu mála. Ég ítreka beiðnina mína þann 25. apríl 2021 og fæ svar 26. apríl 2021 þar sem mér er tilkynnt að hönnuður eigenda væri í sambandi við áformadeild byggingarfulltrúa varðandi umsóknina og ætlaði starfsmaður embættisins að skoða hver staðan væri og láta mig vita. Þann 16. maí 2021 sendi ég tölvupóst og óska eftir upplýsingum um hver staðan sé. Ég ítreka aftur þann 20. maí 2021. Sama dag berst svar með tölvupósti þar sem mér er tilkynnt um að haft hafi verið samband við eigendur og ítrekað við þá að ef ætlunin væri að sækja um byggingarleyfi þyrftu frekari gögn að berast sem fyrst. Hafði ég því næst samband við Nikulás Úlfar Másson, byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, símleiðis þar sem ég lýsti óánægju minni varðandi vinnubrögð í máli þessu. Furðaði ég mig á því hvernig stæði á því að ekki væri komin niðurstaða og óskaði ég eftir skýringu á því hvers vegna eigendum kjallara hússins hefðu verði gefnir ítrekaðir frestir. Sagðist hann vera sammála mér og tjáði mér að það væri nauðsynlegt að fá niðurstöðu í þetta mál sem fyrst og hann ætlaði að kanna málið.

Þann 30. maí 2021 fæ ég póst frá embættinu þar sem mér er tilkynnt að þrátt fyrir ítrekanir og ítrekaða fresti hafi enn engin umsókn um byggingarleyfi borist embættinu og að næsta skref væri að fundað yrði með lögfræðingi í vikunni og að ég yrði látin vita í kjölfarið um næstu skref.

Þann 9. júní 2021 berst svo ákvörðun embættisins með tölvupósti:

> *Byggingarfulltrúinn í Reykjavík*
>
> *Sæl Emilía*
>
> *Embætti byggingarfulltrúa hefur haft til skoðunar ábendingu varðandi íbúð í kjallara við Suðurgötu 13. Skv. upplýsingum embættisins hefur rými í kjallara verið notað sem íbúð áratugum saman og er rýmið skilgreint sem íbúð í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu dags. 19. júní 1981.*
>
> *Þar sem um er að ræða ágreining milli eigenda um notkun sameiginlegra rýma í húsinu mun embætti byggingarfulltrúa ekki aðhafast frekar í þessu máli. Til upplýsinga er vakin athygli á úrræðum sem íbúar fjöleignarhúsa hafa skv. III. kafla fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994.*
>
> *Vakin er athygli á að ákvörðun þessi er kæranleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála innan 30 daga frá því að kunnugt varð um hina kæranlegu ákvörðun skv. 4. gr. laga nr. 130/2011, um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamál.*
>
> *Kveðja,*
>
> *Robert Pajdak, verkfræðingur*
>
> *Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur*

**Málsástæður:**

Ljóst er af öllu framansögðu að í máli þessu er ekki eingöngu um að ræða ágreining milli eigenda um notkun sameiginlegra rýma í húsinu að Suðurgötu 13, heldur snýst málið að mestu leyti um ólögmæta íbúð í kjallara hússins sem hefur ekki tilskilin leyfi. Sú ákvörðun embættisins, að vísa máli mínu frá á þeim grundvelli að um sé að að ræða ágreining milli eigenda um notkun sameiginlegra rýma, á því ekki við rök að styðjast enda snýr málið í grunninn ekki um það eins og glögglega má sjá af tölvupóstsamskiptum mínum við starfsmenn byggingarfulltrúa sem rakin eru hér að ofan.

Íbúðin í kjallara hússins uppfyllir ekki skilyrði 6.7.3. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 en þar er kveðið á um að íbúð skuli hafa að lágmarki eitt íbúðarherbergi sem er a.m.k. 18 m² að stærð, eldhús og baðherbergi. Þá segir einnig að öll slík rými innan íbúðar skulu tengd innbyrðis og ekki skuli þurfa að fara um sameign á milli rýmanna. Þá liggur ekki fyrir hvort umrædd íbúð uppfylli skilyrði varðandi öryggi og brunavarnir enda hefur hún aldrei verið tekin út af byggingarfulltrúa. Í 2. mgr. 4. gr laga um mannvirki nr. 160/2010 segir að sveitarstjórn beri ábyrgð á að stjórnsýsla og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði laga þessara og þá sé það hlutverk byggingarfulltrúa að annast eftirlit með mannvirkjagerð sem fellur undir 1. og 2. mgr. 9. gr. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laganna er óheimilt að breyta notkun, útliti eða formi mannvirkis nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa.

Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laga nr. 6/2001um skráningu og mat fasteigna fer Þjóðskrá Íslands með yfirstjórn fasteignaskráningar. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laganna taka þær upplýsingar sem sveitarfélög forskrá í stofnhluta fasteignaskrár gildi þegar Þjóðskrá hefur staðfest þær. Þá er kveðið á um að sveitarstjórn sé ábyrg fyrir því að Þjóðskrá berist upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim, svo og um öll mannvirki, sem gerð eru í umdæmum þeirra hvers um sig,og um breytingar á þeim og eyðingu þeirra,sbr. 1. mgr. 19. gr. laganna. Skv.3. mgr. 19. gr. sömu laga ber sveitarfélagið ábyrgð á því að upplýsingarnar séu efnislega réttar.

Það að það sé nú skráð íbúð þarna sem ekki hefur verið sótt um byggingarleyfi fyrir bendir til þess að hún hafi af vangá verið skráð sem slík hjá Fasteignamati Ríkisins en þeir hafa engar forsendur eða leyfi til þess að samþykkja íbúðir án þess að þær hafi verið samþykktar af byggingarfulltrúa, sbr. 4. mgr. 17. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Samkvæmt þeim upplýsingum sem ég fékk símleiðis frá Hermanni Herbertssyni, sérfræðing hjá Þjóðskrá, eru engin gögn skráð hjá Þjóðskrá sem sýna að byggingarfulltrúi hafi á einhverjum tímapunkti tekið út umræddar breytingar á kjallara hússins og veitt heimild fyrir slíkum breytingum. Var það hans mat að um mistök hafi verið að ræða þegar umræddum eignarskiptasamningi ásamt teikningu hafi verið þinglýst árið 1981. Þá virðast engin gögn vera að finna hjá Þjóðskrá um það hvernig skráðar stærðir íbúða í húsinu eru tilkomnar. Staðfesti Hermann jafnframt við mig að það væri hlutverk byggingarfulltrúa að senda beiðni um breytingu á skráningu fasteinga til Þjóðskrár og því ætti erindi mitt vissulega heima á borði byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar.

Mjög brýnt er fyrir alla eigendur hússins að eignin sé tekin út af byggingarfulltrúa Reykajvíkurborgar, svo unnt sé að breyta skráningu íbúðarinnar þannig að skráning sé rétt svo unnt verði að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu þar sem fyrir liggur að núverandi eignaskiptayfirlýsing er röng og byggir ekki á réttum útreikningum og hlutfallstölum. Þá liggur einnig ljóst fyrir að sú ólögmæta íbúð sem er í kjallara hússins rýrir verðmæti annarra íbúða hússins og skerðir sölumöguleika þeirra.

Í ljósi þessa kæri ég hér með umrædda ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar á grundvelli 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og fer þess á leit að byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar verði gert að taka mál mitt til meðferðar að nýju. Geri ég þá kröfu að byggingafulltrúa verði gert að taka út íbúðina í kjallara hússins á Suðurgötu 13 í Reykjavík og sendi í kjölfarið inn beiðni um breytingu á skráningu eignarinar til Þjóðskrár. Þá geri ég einnig þá kröfu að eigendum íbúðar í kjallara hússins verði gert að fjarlægja vegg, sem settur var upp til þess að tengja saman rými í kjallara hússins, enda ljóst að sá veggur var settur upp í óleyfi og minnkar stærð sameignar töluvert. Þá fer ég jafnframt fram á að eigendum íbúðar í kjallara hússins verði gert að fjarlægja geymslu sem tilheyrir íbúðinni, sem sett var upp í þurrkherbergi sameignar.

Reykjavík, 29. júní 2021

Emilía Kristín Bjarnason

Emilía Kristín Bjarnason