



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Mál nr. 147/2017

Reykjavík, 20. desember 2017

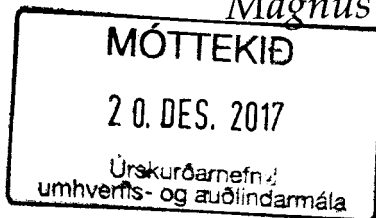
Meðfylgjandi er afrit kæru, dags. 20. desember 2017, þar sem kærð er synjun á umsókn um endurbyggingu á bílskúrsbyggingu við Sóleyjargötu 13, Reykjavík.

Með vísan til 10. og 13. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993 er þess óskað að úrskurðarnefndinni verði send gögn er málið varða innan 30 daga frá dagsetningu bréfs þessa, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, og er borgaryfirvöldum gefinn kostur á að tjá sig um kæruna til sama tíma.

Virðingarfyllst,


Helena Bráinsdóttir *ritari*

Magnús Árni Skúlason



Sóleyjargötu 13
101 Reykjavík
magnusarni@gmail.com
s. 551 66 44

Reykjavík 20. desember 2017

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Kærufni: Endurbygging bílskúrs að Sóleyjargötu 13 – fastanr. 200-7252, merking 700101.

Vísað er til erindis merkt nr. 50846 hjá embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík varðandi endurbyggingu á bílskúrsbyggingu við Sóleyjargötu 13 – fastanúmer 200-7252 (merking: 700101) og tilkynningu um afgreiðslu máls dags. 21. nóvember 2017, þar sem erindinu var synjað (fskj 13).

Með vísan til 20 gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og laga um mannvirki nr. 160/2010 er fyrrnefnd ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík hér með kærð til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Farið er fram á að ákvörðunin verði ógild og lagt fyrir embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík að byggingarleyfi verði gefið út á grundvelli fyrirbyggjandi aðaluppdráttu um bílskúrsbygginguna frá Nexus arkitektum (fskj 3).

Umsókn undirritaðs um endurbyggingu bílskúrs á grunni á nýrra teikninga var synjað með ákvörðun byggingarfulltrúa, sbr. bréf dags. 22. nóvember 2017 (fskj 13). Synjunin byggðist alfarið umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25. ágúst 2017 en þar segir (fskj 13):

„ Skv. samþykktum byggingarnefndarteikningum frá árinu 1937 er bílskúrin 21 m² á tveimur hæðum eða samtals 42 m² með áföstu 7 m² gróðurhúsi á einni hæð, eða samtals 49 m². Þann 8. mars 1956 er byggingunni breytt úr einbýlishúsi í fjölbýlishús. Ekkert kemur fram um bílskúrin á þeim teikningum. Engar nýlegri teikningar eru skráðar hjá byggingarfulltrúaembættinu. Skv. Fasteignamati ríkisins er bílskúrin skráður 42,0 m² og skráður á íbúð rishæðarinnar.

Bílskúrin sem óskað er samþykki fyrir er bæði að grunnfleti og hæð stærri en sá sem fyrir var og byggingarleyfi var veitt fyrir árið 1937. Sótt var um að endurbyggja bílskúrin vegna þess að hann var sagður heilsuspillandi og óöruggur vegna þess að hann hefur ekki verið í notkun um nokkurn tíma.

Samþykkt var að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina sem fer fram á auknar heimildir frá því sem nú er, eins og gert er með byggingaráform þar sem ekki eru í gildi heimildir í deiliskipulagi. Í ljósi kröftugra mótmæla nággranna og meðlóðarhafa er mælt til þess að ekki verði veittar auknar heimildir til stækkunar bílskúrsins og hann byggður á grunni núverandi heimildar frá 1937 og skráningar í þinglýstum eignarskiptasamningum sem er 42 m².

Niðurstaða:

Lagt er til að taka neikvætt í erindið þannig að ekki verði veittar auknar heimildir til stækkunar bílskúrsins. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að endurbyggja 42 m² bílskúr á grunni núverandi heimildar frá 1937, skv. þinglýstum eignarskiptasamningi fyrir húsið.“

Undirritaður hefur eftirfarandi athugasemdir við ákvörðun byggingarfulltrúa og umsögn skipulagsfulltrúa:

1. Skipulagsfulltrúi viðurkennir og fellst á að hægt sé að byggja bílskúr á grunni eldri byggingarheimildar frá 1937 (fskj 2). Þær breytingar sem innlagðar teikningar sýna eru í samræmi við gömlu teikninguna þar sem sami helgunarreitur gróðurhússins er nýttur að nýju ásamt því að byggingin er færð til nútímahorfs, sbr. nógildandi byggingarreglugerð. Innlagðar teikningar frá Nexus arkitektum sýna einnig rými sem gengur undir innkeyrslu bílskúrs og er það rými ekki sjáanlegt utanfrá en innkeyrslan er sérafnotaréttur bílskúrsins í dag. Leiðir það til þess að fermetrafjöldi byggingarinnar eykst sem því nemur.
2. Í umsögn skipulagsfulltrúa og ákvörðun byggingarfulltrúa var ekki tillit til athugasemda. lögmanns undirritaðs hvorki með lagarökum né rökstuðningi (fskj. 12).
3. Eignaskiptayfirlýsing (fskj 4) tekur einungis upp nógildandi þinglýstar heimildir um eignarhald og reiknar út innbyrðis stærðir en er ekki heimild um nógildandi byggingarheimildir eins og kemur skýrt fram í umsögn skipulagsfulltrúa.
4. Það er beinlínis röng fullyrðing í umsögn skipulagsfulltrúa að eignaskiptasamningur geti breytt skráningu þinglýstra heimilda ásamt fyrri stjórnvaldsákvörðun byggingarfulltrúa frá árinu 1937 (fskj 2). Vísa má hér til ákvæða laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, 1 mgr. 16. gr. þar sem fjallað er um eignaskiptayfirlýsingar.
5. Eignaskiptayfirlýsing fjallar um þær húseignir á lóð sem eru uppistandandi á hverjum tíma og mynda þar með flatarmál og rúmmál sem grundvöllur útreiknings hlutfallstalna og fasteignagjalda.
6. Ef það verða eignatilfærslur innan húss og lóðar þá verður að þinglýsa þeim til þess að tryggja réttarvernd og rétta skráningu í þinglýsingarbók eða með rafrænum hætti. Ekki hefur verið sýnt fram á að afnotaréttur og afnotahefð hafi myndast á því svæði sem er frátekið fyrir byggingu bílskúrs og gróðurhús. Meðeigendum ber að sanna með óyggjandi hætti að þeir hafi öðlast sérstök sameiginleg eignaréttindi sem víkja séreignaafnotaréttindum til hliðar, sbr. fyrrgreind teikning frá 1937. Í þessu samhengi hefði verið forvitnilegt að vita hver ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík hefði verið ef einungis hefði verið sótt um að endurreisa gróðurhúsið í þeirri mynd sem sýnt á samþykktri teikningu frá árinu 1937.
7. Ekki verður annað sé en að Reykjavíkurborg sé með ákvörðun sinni að afturkalla samþykktar teikningar frá árinu 1937. Ekki verður séð að lagaleg rök standi til þess að eignaréttarlegar heimildir séu teknar af lögum eigendum án bóta sbr. 51. gr. laga nr. 123/2010.
8. Nefnt er í umsögn skipulagsfulltrúa að kröftug mótmæli meðeiganda hafi borist (fskj 11). Alkunna er að nágrannar og meðlóðarhafar taka stundum afstöðu gegn lögum breytingum til að skapa sér samningsstöðu eða áskilja sér rétt til greiðslna án þess að baki liggi réttmætir hagsmunir. Það sem skortir alfarið í umsögnina er að sjálfstæð og rökstudd könnun, byggð á nauðsynlegri rannsókn á því stjórnsýslulega álitaefni sem til skoðunar er, felist í umsögninni.
9. Afgreiðsla byggingarfulltrúa byggir alfarið á umsögn skipulagsfulltrúa, án nokkurar sjálfstæðrar málsmeðferðar, því skortir á að undirbúningur hinnar kærðu ákvörðunar sé nægilega vandaður og farið hafi verið að reglum stjórnsýsluréttarins við ákvarðanatökuna. Af þeim orsökum ber að ógilda hina kærðu ákvörðun.


Vettvangsskoðun á grunni meðfylgjandi ljósmynda (fskj 12) er nauðsynleg til að varpa betra ljósi á málið en skipulagsfulltrúi kom ekki á staðinn til að skoða ummerki eftir gróðurhús og ástand núverandi bílskúrbyggingar áður en hann gekk frá umsögn sinni.

Ákvörðun byggingarfulltrúa byggir á þeirri forsendu að bygging þurfi að vera uppistandandi til þess að vera réttilega eignaskráð. Ef svo er þá má álykta sem svo að ef húsbygging í séreign er rifin þá breytist hún í sameign við niðurrif. Niðurstaða skipulagsfulltrúa stenst ekki eignarréttarákvæði laga og ef niðurstaðan fær að standa gæti hún verið fordæmisgefandi með ófyrirsjáanlegum afleiðingum.

Ég ítreka gerðar kröfur um að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og að lagt verði fyrir embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík að gefa út byggingarleyfi í lögmaeltu horfi á grundvelli fyrirbyggjandi umsóknar.

Áskilinn er réttur til þess að koma að frekari gögnum og rökstuðningi undir rekstri málsins fyrir úrskurðarnefndina allt eftir því sem tilefni verður til.

Virðingarfyllst,



Magnús Arni Skúlason

Hjálögð eru eftirfarandi fylgiskjöl:

Fylgiskjal 1: Umsókn til byggingarnefndar Reykjavíkur frá Guttormi Andrjessyni, byggingarmeistara um byggingu bílskúrs að Sóleyjargötu 13, dags. 27. október 1937. Að auki fylgja samþykktar teikningar dags 28. október 1937.

Fylgiskjal 2: Stjórnvaldsákvörðun Reykjavíkurbæjar dags 5. nóvember 1937 þar sem gefið er út byggingarleyfi til byggingar bílskúrs og gróðurhúss, samtals 28 fermetrar að grunnfleti.

Fylgiskjal 3: Tillaga Nexus arkitekta að nýjum bílskúr sem nýtir sama grunnflöt og fyrri bygging ásamt innkeyrslu að bílskúr.

Fylgiskjal 4: Eignaskiptasamningur frá 1. nóvember 1989.

Fylgiskjal 5: Tilkynning um afgreiðslu máls frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík dag. 6. desember 2016.

Fylgiskjal 6: Bréf til byggingarfulltrúans í Reykjavík frá kæranda, dags. 29. desember 2016.

Fylgiskjal 7: Tilkynning um afgreiðslu máls frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík dag. 11. janúar 2017.

Fylgiskjal 8: Útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa dags. 27. janúar 2017.

Fylgiskjal 9: Bréf dags. 18. maí 2017 frá skipulagsfulltrúa.

Fylgiskjal 10: Útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa dags. 18. maí 2017.

Fylgiskjal 11: Bréf Lögmannna Lækjargötu f.h. umbjóðanda, dags. 19. júní 2017.

Fylgiskjal 12: Bréf Péturs Arnar Sverrissonar, hrl. (Quorum) f.h. kæranda til Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 31. október 2017. Hjálagðar eru ljósmyndir sem sýna ummerki eftir gróðurhús og hurð sem var einkainngangur frá neðri hæð bílskúrs inn í gróðurhúsið.

Fylgiskjal 13: Tilkynning frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík um afgreiðslu máls dags. 22. nóvember 2017 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags 25. ágúst 2017. Vel að merkja, sú umsögn er rituð áður en lögmaður kæranda sendi bréf til Umhverfis- og skipulagssviðs.



GUTTORMUR ANDRJESSION

BYGGINGAMEISTARI

SÍMI 4639

Lampfyrirskil.

Reykjavík, 27. október 1937.

Fyrir hönd frú Söffíu Jacobsen, leyfir undirritaður sjer hjermeð að fara þess á leit við háttvirta bygginganefnd að reisa megi bílskúr úr járnbentri steinsteypu á eignarlóð hennar nr 13 við Sóleyjargötu, samkvæmt meðfylgjandi uppdratti.

Virðingarfyllt.

Guttormur Andrjesson

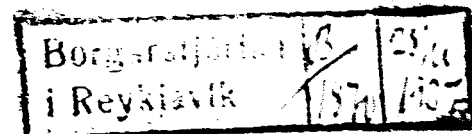


LJÓSRIT

Frumrit varðveitt á
Borgarskjalasafni Reykjavíkur.

SKJALASAFN RVÍKURBÆJAR

Til Bygginganefndar Reykjavíkur.



(1)

2885
5. nóvember 1937.

/GP.

B/1870

SKJALASAFN RVÍKURBÆJAR

Út af erindi yðar dags. 25. okt. 1937,
hefir byggingarnefndin gjört eftirfarandi
ályktun, sem samþykkt er af bæjarstjórn-
inni:

" Soffía Jacobsen, Sóleyjargötu 13, sækir
um leyfi til að byggja bílskúr úr steinsteypu ásamt
gróðurhúsi úr timbri á lóðinni nr. 13 við Sóleyjar-
götu. Stærð bílskúrs er 21. ferm. en gróðurhússins
7 ferm. Samþykkt. Gjald kr. 11.00".

Þetta tilkynnist yður hér með.

Frú Soffía Jacobsen,

Sóleyjargötu 13

2

018584

INNFÆRT

1 NOV 1989

skipting
1989

001 1989

FRYGGJAFULLT KR.

Borgaraðild
H. 

Ég undirritaður hef samkvæmt beiðni reiknað út skiptingu milli eignahluta í húseigninni nr. 13 við Sóleyjargötu. Hita og þvottahúsi á samþykktum teikningum hefur verið skipt þannig að 1. hæð fær "5m²" geymslu í norðurhluta og 2. og 3. hæð fái "3,2m²" geymslu í suðurhluta.

Sameigni í kjallara verður alls 26,6m², á 1. hæð 8 m², á 2. hæð 11,7 m² og 3. hæð 10,6 m². Sameign á 1. 2. og 3. hæð er stigahúsið.

Húsið skiptist þannig: Ósamþykkt íbúð í kjalla ^{KFS.} 0001 er að stærð 102,3 m² og 17,2%. Íbúð á 1. hæð ^{KFS.} 0101 er að stærð 132,3 m² er 30,4%. Íbúð á 2. hæð ^{KFS.} 0201 er 123,1 m² og 28% og íbúð í risi ^{KFS.} 0301 er 106,9 m² og 24,4%.

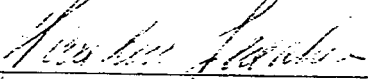
Á lóðinni er bílskúr 21 m² að stærð með kjallara undir 21 m² sem tilheyrir annarri hæð. Bílskúr reiknast um 5% af eigninni í heild og húsið 95%.

Reykjavík 15. júlí 1989.



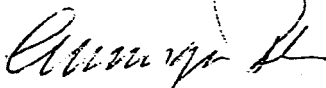
Skjali þessu skal þinglýst sem eignaskiptasamningi.

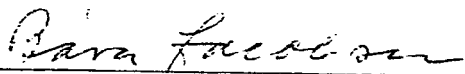
Reykjavík, 22. september 1989.


Haukur Jacobsen

73 október 1989

FRYGGJAFULLT KR.
REYKJAVÍK




Bárna Jacobsen

4



Magnús Árni Skúlason
Sóleyjargata 13
101 Reykjavík

Tilkynning um afgreiðslu máls

310169-3589

Reykjavík 6.12.2016

Efni: Svar við umsókn nr. 50846

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa hinn 6. desember 2016 var lögð fram umsókn yðar dagsett 29. mars 2016.

Fundarefni:

Sótt er um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfi til vesturs við fjórbylíshús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu.

Niðurstaða byggingarfulltrúa: Frestað

Bókun byggingarfulltrúa:

Vísað til athugasemda á umsóknarblaði.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Frekari upplýsingar er veittar í símatíma arkitekta mánudaga - föstudaga kl 15:00 - 16:00 í síma 411 1111.

5

Magnús Árni Skúlason

Sóleyjargötu 13
101 Reykjavík
magnusarni@gmail.com

Reykjavík 29. desember 2016

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Hr. Nikulás Úlfar Mátsson
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Visað er til bréfs embættis byggingarfulltrúans í Reykjavík til undirritaðs merkt nr. 50846 varðandi endurbyggingu á bílskúrsbyggingu við Sóleyjargötu 13 – fastanúmer 200-7252 (merking: 700101) og er bílskúrsbygging séreign undirritaðs og færð undir fyrrgreint fastanúmer.

Um nokkurt skeið hefur embættið verið að fjalla um teikningar af byggingu sem kemur í stað núverandi bílskúrsbyggingar sem var samþykkt af bæjaryfirvöldum í Reykjavík þann 5. nóvember 1937, sbr. hjálägt afrit frá Borgarskjalasafni. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands var bílskúrsbyggingin skráð bækur embættisins árið 1925. Að öllum líkindum hefur verið sótt um leyfi vegna efri hæðar byggingarinnar eftir á enda er bílskúrin í dag skráður 42 fermetrar án 7 fermetra gróðurhúss sem heimilað var að byggja árið 1937 ásamt 21 fermetra bílskúr.

Núverandi bygging er ónothæf sökum lélegs ástands og mun ný bygging geta nýst sem bílgeymsla sem hún gerir ekki í dag. Einnig mun hið nýja mannvirki verða til þróði fyrir umhverfið frá því ástandi sem nú er.

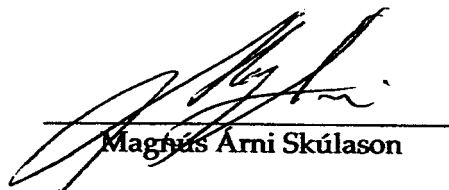
Núverandi teikningar sem embættið hefur verið að fjalla um fyrir endurbyggingu mannvirkisins liggja innan þess byggingarreits sem embættið hefur þegar samþykkt, sbr. hjálögð fylgiskjöl og er bílskúrin ásamt heimild til uppbyggingar gróðurhúss séreign undirritaðs. Á þessari staðreynd virðist embættið ekki hafa áttað sig á þar sem óskað var eftir því sérstaklega að meðeigendur hússins samþykktu umrædda endurbyggingu. Fjöleignarhúsalögin nr. 26/1994 gera ekki kröfu um samþykki meðeiganda í tilvikum sem þessum, sbr. 1. mgr. 29. gr. laganna sem er svohjóðandi:

„Rúmist bygging innan samþykkrar 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.“

Umrædd bygging rúmast innan samþykkrar upplegra teikninga og er byggingarreiturinn sá sami og samþykktur var á sínum tíma og er hún séreign undirritaðs.

Ástæða þess að undirritaður ritar bréf þetta er sú að starfsmenn embættisins hafa að engu haft fyrirspurnir, sem lutu að því að skýra stöðuna í málinu lögum samkvæmt. Tölvupóstar voru sendir til embættisins þann 12. maí, 18. maí, 2. júní, 13. júní og 13. júlí þar sem var óskað eftir fundi með embættinu.

Virðingarfyllst,


Magnús Árni Skúlason

Hjálögð afrit frá Borgarskjalasafni auk samþykkrar teikninga dags 28. október 1937: Erindi til byggingarnefndar Reykjavíkur frá 27. október 1937, samþykki byggingarnefndar Reykjavíkur frá 5. nóvember 1937 og teikning af núverandi bílskúr ásamt gróðurhúsi dags 28. október 1937.

6



Reykjavíkurborg
Byggingarfulltrúi

Magnús Árni Skúlason
Sóleyjargata 13
101 Reykjavík

Tilkynning um afgreiðslu máls

310169-3589

Reykjavík 11.1.2017

Efni: Svar við umsókn nr. 50846

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa hinn 10. janúar 2017 var lögð fram umsókn yðar dagsett 29. mars 2016.

Fundarefni:

Sótt er um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfi til vesturs við fjórbýlishús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu.

Niðurstaða byggingarfulltrúa: Frestað
Bókun byggingarfulltrúa:
Málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Frekari upplýsingar er veittar í símatíma arkitekta mánudaga - föstudaga kl 15:00 - 16:00 í síma 411 1111.

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12 - 14, kt. 530269 - 7609, sími 411 1111, byggingarfulltrui@reykjavik.is



Reykjavík 01.02.2017

Magnús Árni Skúlason

Sóleyjargata 13
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 27. janúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Sóleyjargata 13

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. janúar 2017 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. janúar 2017 þar sem sótt er um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfi til vesturs við fjórþýlishús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn fyrir hagsmunaaðilum að Sóleyjargötu 11 þegar samþykki meðlóðarhafa liggur fyrir.

Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir grenndarkynningu áður en kynning fer fram samkv. 8.1. gr. gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1193/2016.

F.h. skipulagsfulltrúa

Ann María Andreassen

Reikningur hefur verið skráður á greiðanda og birtist í heimabanka, Magnús Árni Skúlason, grenndarkynning verður hafin þegar greiðsla hefur borist. Afrit af kvittun má senda á skipulag@reykjavik.is



Reykjavík 18.5.2017

Magnús Árni Skúlason
Sóleyjargata 13
101 Reykjavík

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. maí 2017 var lögð fram tillaga þar sem sótt er um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfi til vesturs við fjórbylishús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu.

Með vísan til 2. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010 er eftirtöldum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna:

Húseigendum að Sóleyjargötu 11, 13, 15, Fjólugata 13, 15 og 17.

Bent skal á að leigutakar húsnæðis á ofangreindum lóðum teljast einnig til hagsmunaaðila og skulu húseigendur kynna tillöguna fyrir þeim.

Nánari upplýsingar eru veittar hjá skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóri er Hildur Gunnarsdóttir.

Kynning hefst þann 22. maí nk. og skal athugasemdum við ofanskráða tillögu komið til skipulagsfulltrúa skriflega eða á netfangið skipulag@reykjavik.is eigi síðar en 19. júní 2017.

F.h. skipulagsfulltrúa
Hildur Gunnarsdóttir



Reykjavík 18.05.2017

Magnús Árni Skúlason

Sóleyjargata 13
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 12. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Sóleyjargata 13

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. apríl 2017 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. janúar 2017 þar sem sótt er um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfi til vesturs við fjórbylishús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu. Erindinu var vísað til umsagnar skrifstofu sviðsstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skrifstofu sviðsstjóra, dags. 10. maí 2017.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir hagsmunaaðilum að Sóleyjargötu 11, 13, 15, Fjólugata 13, 15 og 17.

F.h. skipulagsfulltrúa

Ann María Andreassen

Erindi er sent og hefst kynning 22. maí nk. og stendur til og með 19. júní 2017.

10

LÖGMENN LÆKJARGÖTU

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík.

Reykjavík 19. júní 2017.

Málefni: Sóleyjargata 13, í Reykjavík.

Til skrifstofu minnar hefur leitað Þórdís Unndórsdóttir, kt. 020349-7199, Sóleyjargötu 13, 101 Reykjavík, einn eigandi íbúðar í húsinu nr. 200-7250 (merkt 0101). Tilfnið er bréf umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, sem dagsett er 18.5.2017. Í bréfi kemur fram að lögð hafi verið fram tillaga á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12.5.2017, þar sem sótt er um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfu til vestur við fjórbylíshús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu. Umsækjandi er Magnús Árni Skúlason eigandi að risíbúð í húsinu. Frestur til að gera athugasemdir er til dagsins í dag.

Umbj.m. vill taka eftirfarandi fram:

Umbj.m. segir byggingalýsingu á fyrirliggjandi teikningu, bæði vera villandi og ranga. Umræddur bílskúr er þar sagður hafa verið 49,0 m². Samkvæmt gildandi eignaskiptasamningi er bílskúr einungis 21,0 m² með kjallara undir sem er einnig 21,0 m² að stærð, samtals aðeins 42,0 m². Umræddur eignaskiptasamningur sem gildir fyrir húseignina er frá 15.7.1989, og var þinglýst þann 1.11.1989 og ber númerið A-018584. Verður ekkert frá honum vikið, nema allir eigendur hússins samþykki slíkt. Allir eigendur hússins reisa eignarheimildir sínar á gildandi eignaskiptasamningi, þar með talið umsækjandi sjálfur, m.a. í afsali til hans á íbúð í risi (0301) þar sem hann nú býr. Hefur hann í engu ríkari heimildir en þar greinir og fermetrafjöldi í séreign hans eru hvergi meiri en í eignaskiptasamningi greinir hvorki fleiri né færri. Séreignafermetrar annarra í húsi eru sömuleiðis tundaðir í eignaskiptasamningi. Annað er í sameign allra þ.m.t. þeir viðbótarfermetrar sem umsækjandi hyggst stækka bílskúr sinn um og fara inn á sameignarlóð. Heildarstærð bílskúrsins verður nú 67,2 m², sem er mótmælt.

Umsækjandi freistast til að kasta eign sinni a.m.k. á 7 m² lóð af sameign allra við bílskúrinn. Hefur umsækjandi í engu reynt að afla samþykkis sameigenda fyrir byggingaáformum sínum, heldur þvert á móti reynt að leyna þeim. Umbj.m. mótmælir alfarið öllum byggingaáformum umsækjanda eins og þau eru fram sett. Segir umbj.m. umsækjanda enda ekkert eignaréttarlegt tilkall eiga til þeirra viðbótarfermetra við bílskúrinn sem eru í sameign allra. Umbj.m. mótmælir umræddum byggingaáformum í heild sinni og fyrirliggjandi teikningu.



Í byggingalýsingu á þeirri teikningu sem nú liggur fyrir er vísað til teikningar frá árinu 1937, þar sem m.a. er teiknað gróðurhús. Á þeim tíma var húsið einbýlishús og í eigu Soffiu Jacobsen, sem var þá nýorðin ekkja Egils Jacobsen. Umrætt gróðurhús sem stóð við bílskúrinn mun hafa staðið á lóðinni en rífið fjótlega eftir seinni heimsstyrjöldina líklega á árunum 1946-1947, enda til lýta á lóðinni að sögn kunnugra. Árið 1956 fékk Soffía leyfi til breytinga á einbýlishúsi sínu í þrjár íbúðir með því að reisa þakhæð og bjuggu synir hennar, Úlfar og Haukur ásamt fjölskyldum sínum í húsinu. Við andlát Úlfars 1988, ákváðu ekkja Úlfars, Bára Jacobsen og Haukur að skipta dánarbúi Soffiu, sem hafði látist allnokkrum árum áður. Var þá gerður nýr eignaskiptasamningur þann 15. júlí 1989, sem gildir í dag og allir eigendur reisa eignarheimildir sínar á, hvorki meiri né minni.

Umbj.m. vill vekja athygli byggingayfirvalda á því að umsækjandi átti einnig íbúð á 2 hæð, sem hann seldi 7. apríl 2004. Í afsalinu er tilgreint að eignarhluti þeirrar íbúðar í húsi sé 28% og er vísað til eignaskiptasamnings nr. A-018584. Í eignaskiptasamningi er svo sem fyrr segir, sérstaklega tekið fram að bílskúr sé samtals 42 m² og tilheyri annarri hæð hússins. Í umræddu afsali er hins vegar í engu getið um umræddan bílskúr. Umsækjandi kveðst eigandi hans og í sjálfu sér hefur enginn ágreiningur verið um það, en augljóst þykir að gera verður nýjan eignaskiptasamning þegar af þessari ástæðu, enda er bílskúr nú sagður af umsækjanda tilheyra risíbúð, andstætt eignaskiptasamningi. Þinglýst skjöl bera það því ekki með sér að umsækjandi sé eigandi bílskúrsins. Má ætla að meðan svo sé ekki geti byggingayfirvöld varla veitt umsækjanda byggingaleyfi.

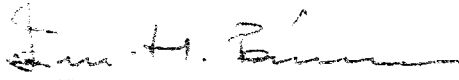
Í erindi umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 10. maí 2017, til umsækjanda, vegna kröfu hans um að byggingayfirvöld falli frá þeirri kröfu sinni að óska eftir samþykki meðlóðarhafa á þeim grundvelli að um sé að ræða endurbyggingu á bílskúr sem var samþykkt að byggja 5. nóvember 1937, er komist að þeirri niðurstöðu að ekki þurfi samþykki meðlóðarhafa. Reisir umhverfis- og skipulagssvið afstöðu sína m.a. á að ákvæði laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, „taki ekki til lögmætrar hagnýtingar umsækjanda á lóð sinni innan skilgreinds byggingarreits sem er í hans eigu“.

Þessari afstöðu byggingafulltrúa er mótmælt og segir umbj.m. að skilgreindur byggingareitur frá 1937, samkvæmt teikningu frá þeim tíma, en aldrei var nýttur þegar húsið var einbýlishús geti ekki verið grundvöllur að einkaeignarétti umsækjanda, enda var forsendum hússins algerlega breytt, þegar því var breytt í fjöleignarhús, nýr eignaskiptasamningur gerður og hafa íbúðir í húsinu gengið þar kaupum og sölum, með öllum þeim réttindum sem því fylgja þ.m.t. lóðarréttindum.

Þannig hafa íbúar hússins litið á umræddan lóðarskika (sem hinn nýi bílskúr mun fara inn á) sem lóð í sameign um áratuga langt skeið og má nefna að íbúar hafa nýtt skikann sem grillaðstöðu og fyrir aðra útiveru. Er þess krafist að byggingayfirvöld samþykki ekki bygginguna þannig að gangi á eignarétt annarra og geri að skilyrði að aflað verði samþykki allra fyrir byggingunni. Áréttuð eru mótmæli við fyrirhuguðum byggingaáformum, sem ganga á eignarétt annarra.

Umbj.m. óskar allra gagna er málið varðar og fylgdu umsókn, þ.m.t. skráningartöflur sem sagðar eru leiðréttar og áskilur sér rétt til að koma að frekari athugasemdum og mótmælum eftir því sem tilefni gefst til, þ.m.t. bera ágreining undir dómstóla ef þurfa þykir.

F.h. Þórdísar Unndórsdóttur,



Guðmundur H. Pétursson hdl.

Hjálagt:

Eignaskiptasamningur dags. 15.7.1989 (A-18584)

Afsal Arnar H. Jacobsen til Magnúsar Árna Skúlasonar dags. 4.4.2002.

**Afsal Magnúsar Árna Skúlasonar o.fl. til Jakobs Jakobssonar og Guðmundar Guðjónssonar,
dags. 7.4.2005.**

Afsal Nínu Magnúsdóttur til Magnúsar Árna Skúlasonar dags. 25.11.2005

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkurborgar
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Reykjavík 31. október 2017

Vísao er til máls merkt nr. 50846 varðandi endurbyggingu á bílskúrsbyggingu við Sóleyjargötu 13 – fastanúmer 200-7252 (merking: 700101).

Umbjóðandi minn sótti um leyfi fyrir niðurrífi og byggingu nýs bílskúrs við Sóleyjargötu 13. Málið var grenndarkynnt og bærust tvær athugasemdir áður en frestur rann út 19. júní 2017. Önnur var án rökstuðnings dags. 17. júní 2017 þar sem kynnt var tillaga sem var hafnað og hin var frá Lögmennum Lækjargötu með rökstuðningi dags. 19. júní 2017. Vegna staðhæfinga sem fram koma í því bréfi er nauðsynlegt að koma á framfæri eftirfarandi skýringum, andmælum og rökstuðningi. Snúast þær um eftirfarandi:

1. Gróðurhús sem leyft var samhliða byggingu bílskúrs þann 5.11.1937 afmarkar séreign aftan við bílskúr sem ekki hefur verið afsalað til annarra eignarhluta í húsinu. Er 7 fermetra grunnur þess því ekki sameign heldur séreign bílskúrs sem varð til þegar bílskúrin var byggður, sjá hér niðurstöður kærunefnd Húsamála nr. 41/2016 og 21/2005 þar sem byggt er á því að sameiginleg lóð verði að séreign þegar bílskúr hefur verið byggður. Af myndum sést greinilega að gróðurhúsið var nýtanlegt um hurðargat af þeim sem hafði aðgang að bílskúr, sjá hér meðfylgjandi ljósmyndir sem teknar voru nýlega. Var gróðurhúsið og bílskúrin því ein heildarbygging og samþykkt sem slík í einu lagi. Var gróðurhúsið byggt og nýtt í um áratug.
2. Með ákvörðun byggingarnefndar um að heimila byggingu bílskúrs og gróðurhúss, sem samþykkt var 5. nóvember 1937, var tekin stjórnissluákvörðun um afmörkun séreignar á bílskúrskúrslóð auk gróðurhúsaloðar aftan við bílskúr innan heildarloðarinnar sem ekki hefur verið breytt og hún sameinuð aftur heildarloðinni.
3. Notkun annarra eigenda við Sóleyjargötu en umsækjanda, á loðarhlutanum, þar sem gróðurhúsið stóð áður myndar ekki sjálfkrafa sameign. Til þess að svo megi vera þarf að koma til afsal milli eigenda bílskúrs og annarra eigenda hússins að Sóleyjargötu 13. Slíkt afsal liggur ekki fyrir eða þinglýst gögn sem sýna fram á breytingu á þeirri séreign yfir í sameign.
4. Mótmælt staðhæfingum sem röngum um að umsækjandi hafi reynt að kasta eign sinni á loðarhlutann undir gróðurhúsið. Hann á þann loðarhluta, svo einfalt er það. Þá hefur umsækjandi lagt sig fram að um að kynna allar fyrirætlanir sínar um endurbyggingu bílskúrsins fyrir nágrönnum sínum.
5. Fermetrastærð byggingarinnar sem sótt er um að verði byggð, byggir á núverandi stærð byggingar auk grunnflatar gróðurhúss og smávægilegrar hliðrunar framan við legu núverandi bílskúrs inn á séreign bílskúrsins. Einkabílastæði framan við bílskúr telst til séreignar, sbr. 9. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Er því um að ræða byggingu á lóð umsækjanda sem er innan skilgreinds byggingarreits eins og byggingafulltrúi hefur staðfest sem þarfnast ekki samþykki meðlóðarhafa samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús.

6. Í athugasemdum kemur fram að allir eigendur hússins reisi eignarheimildir sínar á gildandi eignaskiptasamningi. Hér er um ranga staðhæfingu að ræða. Eignarheimildir eigna að Sóleyjargötu 13 byggja á þinglýstum afsölum en ekki eignaskiptasamningi. Hann kveður á um hlutfallstölu eigna í húsi sem þá eru nýttar (gróðurhúsið var ekki uppi þegar eignaskiptasamningur var gerður og hann tekur því eðlilega ekki til þess) og tilgreinir eign byggt alfarið á þinglýstum afsölum. Ef eignaskiptasamningur getur ekki um eign sem þinglýsingagögn tiltaka þá gilda þinglýsingabækur sem eignarheimild en ekki eignaskiptasamningur. Ekki er því hægt að draga beina ályktun af því hvort eignaskiptasamningur kveði á um eign eða ekki eða lýsi henni að tiltekinni stærð. Í þessu tilviki er byggt á að fermetrastærð bílskúrs sé bindandi fyrir umsækjanda. Fermetrastærðin er rétt á sjálfum bílskúrnunum en eðlilega er ekki tekin til útreiknings á skiptaprósentu fermetrar húsnæðis ef fermetrarnir eru ekki til staðar. Í slíku felst ekkert afsal eignarréttar á séreignarluta lóðar. Af þessum sökum er eðlileg skýring á því hvers vegna fermetrastærð gróðurhúss er ekki tilgreind í eignaskiptasamningi.

7. Eignaskiptasamningur getur ekki bundið ráðstöfun á eign á bílskúr í húsi. Umsækjandi keypti fasteignina á 2. hæð hússins á sínum tíma og seldi hana frá sér án bílskúrs. Ekki er nauðsynlegt að breyta eignaskiptasamningi af þessum sökum enda er hann engin sönnun fyrir eignarheimild heldur eru það þinglýsingarbækur sem kveða úr um það. Með þeirri ráðstöfun færðist bílskúrin undir eign umsækjanda í risi hússins eins og fram kemur í vottorði þjóðskrár.

8. Engu máli skiptir fyrir réttarstöðu umsækjanda hvort hús hafi breyst í tímans rás úr því að vera einbýlishús yfir í að vera fjölbýlishús en þegar umsækjandi festir kaup á sinni íbúð er það orðið fjölbýlishús. Fjölgun eigenda í húsi hefur ekki áhrif á því hvort séreign verðir áfram séreign. Staðan á bílskúrnunum auk tilheyrandi lóðar undir gróðurhúsi er að þessu leyti óbreytt. Hún var séreign og er það áfram. (Þess ber að geta að með samkomulagi um skiptingu óskiptrar sameign sem gert var 22. sept. 1989 og þinglýst 1. nóv. 1989 var gert ráð að bílskúrsréttur fyrir tvo bílskúra í viðbót fylgdi öðrum tveimur íbúðum í húsinu, enda fengist samþykki byggingaryfirvalda fyrir þeim.)

Öllum öðrum röksemdum sem fram koma í bréfi Lögmanna Lækjargötu er lúta að takmörkun á þinglýstum eignarrétti umbjóðanda míns sem mótmælt sem röngum.

Virðingarfyllt,



Pétur Örn Sverrisson hrl.

Hjálögð afrit frá Borgarskjalasafni auk samþykktra teikninga dags 28. október 1937: Erindi til byggingarnefndar Reykjavíkur frá 27. október 1937, samþykki byggingarnefndar Reykjavíkur frá 5. nóvember 1937 og teikning af núverandi bílskúr ásamt gróðurhúsi dags 28. október 1937. Mynd af bakhlið bílskúrs sem sýnir ummerki eftir gróðurhúsið



Magnús Árni Skúlason
Sóleyjargata 13
101 Reykjavík

Tilkynning um afgreiðslu máls

Reykjavík, 22. nóvember 2017.

Efni: Svar við umsókn nr. 50846

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 21. nóvember 2017 var lögð fram umsókn yðar dags. 29. mars 2017.

Fundarefni:

Sótt er um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfi til vesturs við fjórbylishús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu.

Afgreiðsla: *Synjað*

Bókun byggingarfulltrúa:

Með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 25. ágúst 2017.

Leiðbeiningar um málskotsrétt, kæruleið og tímafrestr:

Eins og fram kemur hér að ofan hafa byggingaryfirvöld í Reykjavík synjað umsókn yðar. Í slíkum tilvikum er heimilt að skjóta málinu til æðra stjórnvalds, sem er úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Úrskurðarnefndin starfar á grundvelli laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

Heimild til málskots byggir á 59. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, og 6.gr. samþykktar um embættisafgreiðslur byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Að öðru leyti sjá meðfylgjandi afrit lagagreina á fylgiskjali, sjá jafnframt vef úrskurðarnefndar usb.is. Heimilisfang úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála er Skuggasund 3, 101 R. Reykjavík, símanúmer 5615111, bréfsími 5615145, tölvupóstfang úrskurðarnefndar uua@uua.is

Þetta tilkynnist yður hér með.

Hjálagt:

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25. ágúst 2017

Fylgiskjal með kæruleiðbeiningum

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Frekari upplýsingar er veittar í símatíma arkitekta mánudaga - föstudaga kl 15:00 - 16:00 í síma 411 1111.



Reykjavík 25. ágúst 2017 (HG1)

Varðar: Sóleyjargata 13

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. janúar 2017 þar sem sótt er um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfi til vesturs við fjórbylishús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu. Erindi var grenndarkynnt frá 22. maí 2017 til og með 19. júní 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Unnur Gunnarsdóttir Sande, dags. 17. júní 2017, Jakob Jakobsson og Guðmundur Guðjónsson, dags. 19. júní 2017 og Lögmenn Lækjargötu f.h. Þórdísar Unndórsdóttur, dags. 19. júní 2017. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. júlí 2017 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir vegna grenndarkynningar byggingarleyfisumsóknarinnar:

1. Unnur Gunnarsdóttir Sande, dags. 17. júní 2017
2. Jakob Jakobsson og Guðmundur Guðjónsson, dags. 19. júní 2017 og
3. Lögmenn Lækjargötu f.h. Þórdísar Unndórsdóttur, dags. 19. júní 2017.

1. Unnur Gunnarsdóttir Sande, Sóleyjargata 13, eiganda kjallaraíbúðar.

Unnur hafnar tillögu um stækkun á bílskúr Sóleyjargötu 13.

2. Jakob Jakobsson og Guðmundur Guðjónsson, eiganda Sóleyjargötu 13, íbúð á 2. hæð.

Þeir eru ósammála því að glerhús er byggt var við bílskúrinn árið 1937, stóð stutt og var fallið fyrir árið 1950, gefi nú Magnúsi Árna Skúlasyni, sjálfkrafa rétt til að byggja hús úr steinsteypu í stað þess.“

Þeir segja ennfremur að gögn sem Magnús hafi lagt fram og ekki síst nauðsyn þess að endurbyggja bílskúrinn hafi vegið þungt í ákvörðun sinni um að gera ekki athugasemdir við byggingaráformin „Með því að sameiginlegt útigrill/útvistarsvæði hússins verði hvergi skert og endurgert á kostnað byggingaraðila og að fundin verði lausn á garðáhalda/hjólageymslu höfum við ákveðið að láta Magnús njóta vafans í málið þessu og samþykkingu endurbyggingu skúrsins samkv. breytingum og teikningum er gerðar voru á byggingunni dagsettri 24/11/2016.“

3. Lögmenn Lækjargötu f.h. Þórdísar Unndórsdóttur, eiganda Sóleyjargötu 13, íbúð á 1. hæð.

Lögmennirnir segja byggingarlýsingu bílskúrsins bæði villandi og ranga. Bílskúrinn er sagður vera 49,0 m² en sé einungis 42,0 m² í þinglýstum eignarskiptasamningi. Verði honum ekki breytt nema með samþykki allra meðlóðarhafa. Umsækjandi byggingarleyfisumsóknarinnar reyni einnig að kasta eign sinni á 7 m² lóðarhluta fyrir aftan bílskúrinn sem sé sameign allra, án þess að leita samþykkis þeirra.

13

Þau gagnrýna að gróðurhúsið sem byggingarnefndarteikningar vísa til var samþykkt árið 1937 en rífið á árunum 1946-1947. Á þeim tíma var húsið einbýlishús en var seinna breytt í fjöleignahús og núverandi íbúar ekki gert ráð fyrir öðru en að umræddur lóðarskiki hafi verið sameign allra. Íbúar hafa nýtt svæðið fyrir grillaðstöðu og aðra útiveru. Þau krefjast því þess „að byggingaryfirvöld samþykki ekki bygginguna þannig að gangi á eignarétt annarra og geri að skilyrði að aflað verði samþykki allra fyrri byggingunni. áréttuð eru mótmæli við fyrir huguðum byggingaáformun, sem ganga á eignarétt annarra.“

Skv. lögmönnunum er skv. eignaskiptasamningi hússins vafi á hvaða íbúð bílskúrin tilheyrir og á meðan svo sé, geti byggingaryfirvöld ekki gefið út byggingarleyfi fyrir endurnýjun hans.

Umbjóðandi lögmannsins óskar allra gagna sem málið varða og áskilur sér rétt til að koma að frekari athugasemdum og mótmælum eftir því sem tilefni gefst til, þ.m.t. bera ágreining undir dómstóla ef þurfa þykir.

SVAR:

Skv. samþykktum byggingarnefndarteikningum frá árinu 1937 er bílskúrin 21 m² á tveimur hæðum eða samtals 42 m² með áföstu 7 m² gróðurhúsi á einni hæð, eða samtals 49 m². Þann 8. mars 1956 er byggingunni breytt úr einbýlishúsi í fjölbýlishús. Ekkert kemur fram um bílskúrin á þeim teikningum. Engar nýlegri teikningar eru skráðar hjá byggingarfulltrúaembættinu. Skv. Fasteignamati ríkisins er bílskúrin skráður 42,0 m² og skráður á íbúð rishæðarinnar.

Bílskúrin sem óskað er samþykki fyrir er bæði að grunnfleti og hæð stærri en sá sem fyrir var og byggingarleyfi var veitt fyrir árið 1937. Sótt var um að endurbyggja bílskúrin vegna þess að hann var sagður heilsuspillandi og óöruggur vegna þess að hann hefur ekki verið í notkun um nokkurn tíma.

Samþykkt var að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina sem fer fram á auknar heimildir frá því sem nú er, eins og gert er með byggingaráform þar sem ekki eru í gildi heimildir í deiliskipulagi. Í ljósi kröftugra mótmæla nágranna og meðlóðarhafa er mælt til þess að ekki verði veittar auknar heimildir til stækkunar bílskúrsins og hann byggður á grunni núverandi heimildar frá 1937 og skráningar í þinglýstum eignarskiptasamningum sem er 42 m².

Niðurstaða:

Lagt er til að taka neikvætt í erindið þannig að ekki verði veittar auknar heimildir til stækkunar bílskúrsins. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að endurbyggja 42 m² bílskúr á grunni núverandi heimildar frá 1937, skv. þinglýstum eignarskiptasamningi fyrir húsið.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.



Fylgiskjal með kæruleiðbeiningum.

Reykjavík, 22. nóvember 2017

Úr mannvirkjalögum nr. 160/2010, með síðari breytingum.

59. gr.

Úrskurðir.

Stjórnvaldsákvarðanir sem teknar eru á grundvelli laga þessara sæta kærur til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. þó ákvæði 2. mgr. 17. gr. um aðild, kærufrest, málsmeðferð og annað er varðar kærur fer samkvæmt lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Úr lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

4. gr. Málsmeðferð og kærnaðild.

Kæra til nefndarinnar skal vera skrifleg og undirrituð. Þar skal koma fram hver er kærandi, hvaða ákvörðun er kærð, kröfur kæranda og rök fyrir kærur. Úrskurðarnefndin getur ákveðið að kæra skuli borin fram á sérstöku eyðublaði sem hún skal þá hafa aðgengilegt fyrir alla. Kærufrestur er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Það á þó ekki við ef mælt er fyrir um annan kærufrest í þeim lögum sem kærarleg ákvörðun byggist á. Sé um að ræða ákvarðanir sem sæta opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.

Þeir einir geta kært stjórnvaldsákvarðanir til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda ákvörðun sem kæra á. Umhverfisverndar-, útivistar- og hagsmunasamtök með minnst 30 félaga geta þó kært eftirtaldar ákvarðanir án þess að sýna fram á lögvarða hagsmuni enda samrýmist tilgangi samtakanna að gæta þeirra hagsmuna sem kærar lýtur að:

- ákvarðanir Skipulagsstofnunar um matsskyldu framkvæmda, sameiginlegt mat á umhverfisáhrifum og endurskoðun matsskýrslu samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum,
- ákvarðanir um að veita leyfi vegna framkvæmda sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum,
- ákvarðanir um að veita leyfi samkvæmt lögum um erfðabreyttar lifverur til sleppingar eða dreifingar erfðabreyttra lifvera.

Umhverfisverndarsamtök teljast samtök sem hafa umhverfisvernd að meginmarkmiði. Útivistarsamtök teljast samtök sem hafa útivist og umhverfisvernd að markmiði. Samtök skv. 1. og 2. málsl. skulu vera opin fyrir almennri aðild, gefa út ársskýrslur um starfsemi sína og hafa endurskoðað bókhald.

Þegar kæra berst nefndinni tilkynnir hún stjórnvaldi því sem tók hina kærðu ákvörðun um kærur og veitir því allt að 30 daga frest til að skila gögnum og umsögn um málið. Stjórnvaldinu er skylt að láta nefndinni í té öll þau gögn og upplýsingar sem tengjast málinu og nefndin telur þörf á að afla. Í viðamiklum málum getur nefndin veitt allt að 15 daga viðbótarfrest. Nefndin aflar viðbótargagna og umsagna og kynnir sér aðstæður á vettvangi þegar þörf er á til að mál teljist nægjanlega upplýst. Nefndinni er heimilt að sameina mál þegar kærur eru samkynja. Stjórnvöldum ber að veita nefndinni aðgang að gögnum og upplýsingum sem hún kann að óska í tengslum við úrlausn máls.

Nefndin kveður upp úrskurð eins fljótt og kostur er og jafnan innan þriggja mánaða frá því að málsöggn bærust frá stjórnvaldi, sbr. 5. mgr., en innan sex mánaða frá sama tímamarki sé mál viðamikið.

Formaður, eftir atvikum varaformaður, stýrir störfum nefndarinnar við umfjöllun máls. Þegar nefndarmenn eru ekki sammála ræður meiri hluti niðurstöðu máls.

Um málsmeðferð nefndarinnar fer að öðru leyti eftir ákvæðum stjórnsýslulaga.

5. gr. Stöðvun framkvæmda.

Kæra til úrskurðarnefndarinnar frestar ekki réttaráhrifum ákvörðunar. Kærandi getur þó krafist úrskurðar um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða séu þær hafnar eða yfirvofandi. Komi fram krafa um slíkt skal úrskurðarnefndin svo fljótt sem verða má kveða upp úrskurð um það atriði. Úrskurði um stöðvun framkvæmda ber viðkomandi stjórnvaldi að framfylgja þegar í stað, með aðstoð lögreglu ef með þarf. Þau mál þar sem fallist er á stöðvun framkvæmda skulu sæta flýtimeðferð sé þess krafist af framkvæmdaraðila. Sé um að ræða ákvörðun sem ekki felur í sér heimild til framkvæmda getur úrskurðarnefndin með sömu skilmálum frestað réttaráhrifum hennar komi fram krafa um það af hálfu kæranda.

Til athugunar:

Hér að ofan hefur verið sleppt ákvæðum um skipan úrskurðarnefndar og stjórnsýslu hennar. Mannvirkjalög, skipulagslög og lög um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála má sjá í heild t.d. á lagavef Alþingis á veffangi althingi.is.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

13

Bílskúr að Sóleyjargötu 13

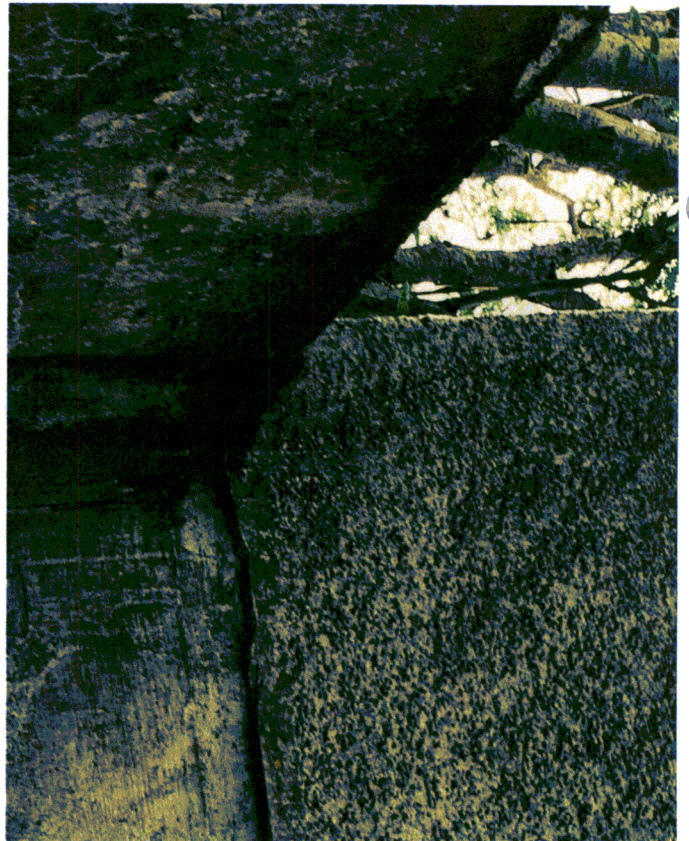


Sár er eftir gróðurhús og enn eru ummerki eftir raflagnir
Frá Magnúsi Árna Skúlasyni

1







12



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 4. janúar 2017
Mál nr. 147/2017

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar vegna kæru eiganda að fastanr. 200-7252 að Sóleyjargötu 13, dags. 20. desember 2017, á synjun byggingarfulltrúa frá 21. nóvember 2017, á umsókn hans um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfi til vesturs við fjórbylíshús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu.

Með tölvupósti dags. 20. desember 2017, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og fór þess jafnframt á leit við skipulagsyfirvöld að þau lýstu viðhorfum sínum til kærunnar og léti úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 21. nóvember 2017 var kæranda synjað um leyfi til að rífa bílskúr og byggja nýjan á tveimur hæðum með vinnustofu í kjallara og skála á milligólfi til vesturs við fjórbylíshús á lóð nr. 13 við Sóleyjargötu. Synjunin var staðfest í borgarráði þann 23. nóvember s.á.

Kröfugerð:

Kröfur kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í máli þessu verði synjað.

Málsástæður og lagarök:

Málsástæður kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar.

Álit Reykjavíkurborgar:

Kærendur sóttu um leyfi til að byggja bílskúr á lóð sinni að Sóleyjargötu 13, þann 29. mars 2016. Teikningar sem fylgdu umsókninni var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa og lá fyrir umsögn 6. maí 2016 þar sem neikvætt var tekið í erindið á þeim forsendum að vinnustofa á neðri hæð bílskúrs væri opin upp á millipall þar sem aðgengi er út í garð og þaðan upp á pall með bílgeymslu. Forvarnardeild slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins gerði athugasemdir við fyrirkomlagið vegna mengunar frá bíl. Þann 29. nóvember 2016 lagði kærandi inn nýjar teikningar til

byggingarfulltrúa þar sem komið var móts við athugasemdir slökkviliðsins. Vísað var í að framlagðar teikningar væru byggðar á uppdrætti frá 1937 en samkvæmt þeim teikningum frá árinu 1937 er bílskúrin 21 m² á tveimur hæðum eða samtals 42 fm² með áföstu 7 m² gróðurhúsi á einni hæð eða samtals 49 m². Þann 10. janúar 2017 var erindinu vísað frá byggingarfulltrúa til skipulagsfulltrúa til grenndarkynningar. Umsóknin var grenndarkynnt frá 22. maí til og með 19. júní 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Unnur Gunnarsdóttir Sande, dags. 17. júní 2017, Jakob Jakobsson og Guðmundur Guðjónsson, dags. 19. júní 2017 og Lögmenn Lækjargötu f.h. Þórdísar Unndórsdóttur, dags. 19. júní 2017. Í athugasemdum bentu meðlóðarhafar á að gróðurhúsið sem byggingarnefndarteikningar vísa til var samþykkt árið 1937 en rífið á árunum 1946-1947. Á þeim tíma var húsið einbýlishús en þann 8. mars 1956 er byggingunni breytt úr einbýlishúsi í fjölbýlishús en ekkert er fjallað um bílskúrinn á þeim teikningum. Núverandi íbúar gerðu ekki ráð fyrir öðru en að umræddur lóðarskiki þar sem áður hafði staðið gróðurhús hafi verið sameign allra. Íbúar hafa nýtt svæðið fyrir grillaðstöðu og aðra útiveru. Þau kröfðust þess að byggingaryfirvöld samþykktu ekki bygginguna þannig að gengið yrði á eignarétt annarra og geri að skilyrði að aflað verði samþykki allra fyrri byggingunni. Samkvæmt fasteignamati er bílskúrin skráður 42 fm² og einnig á þinglýstum eignaskiptasamningi dags. 15. júlí 1989.

Á grunni þess að íbúar í húsinu að Sóleyjargötu lögðu ekki fram samþykki sitt fyrir bílskúr að stærð 49m², lagði skipulagsfulltrúi til að neikvætt yrði tekið í erindið og ekki yrðu veittar frekari heimildir til stækkunar en sem eru tilgreindar eru í eignaskiptasamningum frá árinu 1989 en ekki voru gerðar athugasemdir við að kærandi byggði 42m² bílskúr samkvæmt heimild í fyrrgreindum samningi. Á þeim forsendum synjaði byggingarfulltrúi byggingarleyfi fyrir niðurrífi og byggingu á 49m² bílskúr.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda um að fella úr gildi samþykki borgarráðs 23. nóvember 2017 á synjun um byggingarleyfi, enda ekkert komið fram í málinu er leitt getur til endurskoðunar þess enda málsmeðferð erindisins, sem kærð er, í samræmi við ákvæði mannvirkjalaga nr. 160/2010, skipulagslaga nr. 123/2010 og stjórnslulaga nr. 37/1993.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

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

Meðfylgjandi:

- 1. Útprintun úr erindreka.*
- 2. Þinglýstur eignaskiptasamningur frá 15. júlí 1989.*

018584

Skjal nr. A
Mótekið til þingskýsingar

11 OCT 1989

FRUMDIT STIMPLAÐ m. kr.

INNFÆRT

1 NOV 1989

Barnfjóra-undirskriftir
H.

Ég undirritaður hef samkvæmt beiðni reiknað út skiptingu milli eignahluta í húseigninni nr. 13 við Sóleyjargötu. Hita og þvottahúsi á samþykktum teikningum hefur verið skipt þannig að 1. hæð fær "5m²" geymslu í norðurhluta og 2. og 3. hæð fái "3,2m²" geymslu í suðurhluta.

Sameigni í kjallara verður alls 26,6m², á 1. hæð 8 m², á 2. hæð 11,7 m² og 3. hæð 10,6 m². Sameign á 1. 2. og 3. hæð er stigahúsið.

Húsið skiptist þannig: Ósamþykkt íbúð í kjalla ^{KFS} 0001 er að stærð 102,3 m² og 17,2%. Íbúð á 1. hæð ^{KFS} 0201 er að stærð 132,3 m² er 30,4%. Íbúð á 2. hæð ^{KFS} 0201 er 123,1 m² og 28% og íbúð í risi ^{KFS} 0301 er 106,9 m² og 24,4%.


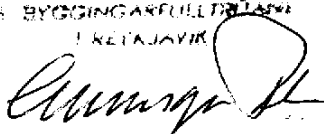
Á lóðinni er bílskúr 21 m² að stærð með kjallara undir 21 m² sem tilheyrar annarri hæð. Bílskúr reiknast um 5% af eigninni í heild og húsið 95%.

Reykjavík 15. júlí 1989.

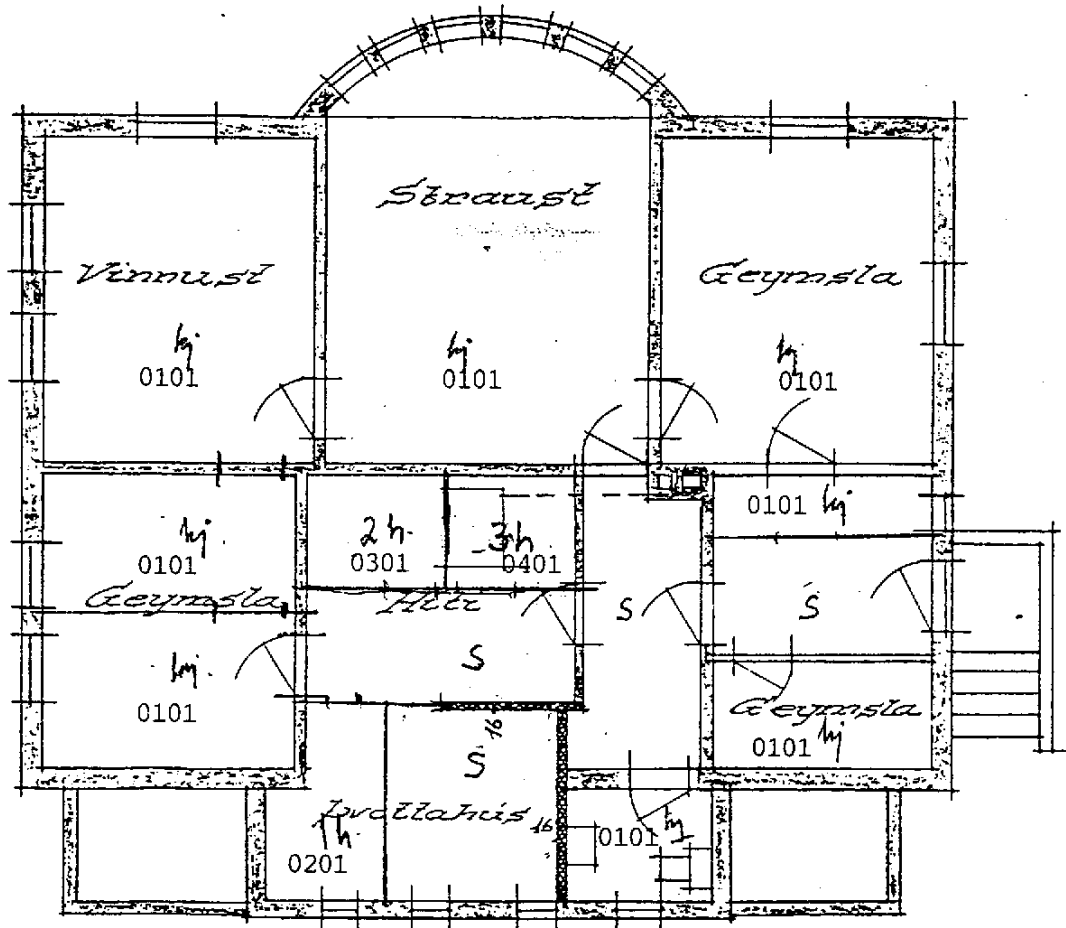


Skjali þessu skal þinglýst sem eignaskiptasamningi.

Reykjavík, 22. september 1989.


 Haukur Jacobsen
73 okt '89
RANNSÓKNASTOFNUN
BYGGINGARFRÆÐIS
Í REYKJAVÍK


 Bára Jacobsen



Hjallari



Árið 2019, fimmtudaginn 28. febrúar 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. 147/2017, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. nóvember 2017 um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir endurgerð bílskúrs að Sóleyjargötu 13.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 20. desember 2017, er barst nefndinni sama dag, kærir Magnús Árni Skúlason, Sóleyjargötu 13, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. nóvember 2017 að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir endurgerð bílskúrs að Sóleyjargötu 13. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og lagt verði fyrir byggingarfulltrúann í Reykjavík að gefa út byggingarleyfi á grundvelli fyrirbyggjandi aðaluppdráttu um endurgerð bílskúrsins.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 4. janúar 2018.

Málavextir: Hinn 29. mars 2016 sótti kærandi um byggingarleyfi fyrir endurgerð bílskúrs að Sóleyjargötu 13. Á uppdrætti sem fylgdi með umsókninni kemur fram að árið 1937 hafi verið samþykkt leyfi til að byggja bílskúr ásamt gróðurhúsi. Byggingin hafi áður verið 49 m² en þar sem gróðurhúsið hafi síðar verið rífið væri hún 42 m² samkvæmt fasteignamati. Staðsetning og breidd byggingarinnar sé hin sama og áður en hæðin sé eilítið meiri og lengdin einnig. Í stað gróðurhússins sé nú gert ráð fyrir að byggingin sé ein heild og áætluð heildarstærð sé 67,2 m².

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 10. janúar 2017 var umsókn kæranda vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa, sem samþykkti hinn 12. maí s.á. að grenndarkynna umsóknina. Fór grenndarkynningin fram frá 22. maí til 19. júní s.á. og bárust athugasemdir frá meðeigendum kæranda að Sóleyjargötu 13. Skipulagsfulltrúi skilaði umsögn 25. ágúst s.á., en þar segir m.a.: „Í ljósi kröftugra mótmæla nágretta og meðlóðarhafa er mælt til þess að ekki verði veittar auknar heimildir til stækkunar bílskúrsins og hann byggður á grunni núverandi heimildar frá 1937 og skráningar í þinglýstum eignarskiptasamningum sem er 42 m².“ Í niðurstöðu umsagnarinnar segir jafnframt að ekki séu gerðar skipulagslegar athugasemdir við að endurbyggja 42 m² bílskúr á grunni heimildar frá 1937. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 21. nóvember 2017 var umsókn kæranda synjað með vísan til nefndrar umsagnar skipulagsfulltrúa.

Málsvörðun kæranda: Kærandi bendir á að skipulagsfulltrúi hafi viðurkennt að hægt sé að byggja bílskúr á grunni eldri byggingarheimildar frá 1937. Þær breytingar sem framlagðar teikningar sýni séu í samræmi við teikninguna frá 1937, þar sem sami helgunarreitur gróðurhússins sé nýttur að nýju ásamt því að byggingin sé færð til nútímahorfs, sbr. nógildandi

byggingarreglugerð. Framlagðar teikningar sýni einnig rými sem gangi undir innkeyrslu bílskúrs og sé það rými ekki sjáanlegt utan frá, en innkeyrslan sé til sérafnota eiganda bílskúrsins í dag. Leiði það til þess að fermetrafjöldi byggingarinnar aukist sem því nemi.

Eignaskiptayfirlýsing taki einungis upp nógildandi þinglýstar heimildir um eignarhald og sýni innbyrðis stærðir, en taki ekki afstöðu til nógildandi byggingarheimilda, eins og skýrt komi fram í umsögn skipulagsfulltrúa. Það sé rangt hjá skipulagsfulltrúa að eignaskiptasamningur geti breytt skráningu þinglýstra heimilda ásamt fyrri stjórnvaldsákvörðun byggingarfulltrúa frá árinu 1937, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, þar sem fjallað sé um eignaskiptayfirlýsingar. Eignaskiptayfirlýsing fjalli um þær húseignir á lóð sem séu uppistandandi á hverjum tíma og myndi þar með flatarmál og rúmmál sem grundvöll útreiknings hlutfallstalna og fasteignagjalda. Ef eignatilfærslur verði innan húss og lóðar, þá verði að þinglýsa þeim til þess að tryggja réttarvernd og rétta skráningu í þinglýsingarbók eða með rafrænum hætti. Ekki hafi verið sýnt fram á að afnotaréttur og afnotahefð hafi myndast á því svæði sem sé frátekið fyrir byggingu bílskúrs og gróðurhúss. Meðeigendum beri að sanna með óyggjandi hætti að þeir hafi öðlast sérstök sameiginleg eignarréttindi, sem víki séreignaafnotaréttindum til hliðar, sbr. fyrrgreinda teikningu frá 1937. Í þessu samhengi hefði verið forvitnilegt að vita hver ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík hefði verið ef einungis hefði verið sótt um að endurreisa gróðurhúsið í þeirri mynd sem sýnt sé á samþykktari teikningu frá árinu 1937. Reykjavíkurborg sé með ákvörðun sinni að afturkalla samþykktar teikningar frá árinu 1937. Ekki verði séð að lagaleg rök standi til þess að eignarréttarlegar heimildir séu teknar af lögmatum eigendum án bóta, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í umsögn skipulagsfulltrúa sé nefnt að kröftug mótmæli meðeigenda hafi borist. Alkunna sé að nágrannar og meðlóðarhafar taki stundum afstöðu gegn lögmatum breytingum til að skapa sér samningsstöðu eða áskilja sér rétt til greiðslna án þess að baki liggja réttmætir hagsmunir. Í umsögnina skorti sjálfstæða og rökstudda afstöðu byggða á nauðsynlegri rannsókn. Ákvörðun byggingarfulltrúa byggi alfarið á umsögn skipulagsfulltrúa án nokkurrar sjálfstæðrar málsmeðferðar. Því hafi undirbúningur hinnar kærðu ákvörðunar ekki verið nægilega vandaður og ekki hafi verið gætt að reglum stjórnisýsluréttarins við ákvarðanatökuna. Þá hafi hvorki í umsögn skipulagsfulltrúa né í ákvörðun byggingarfulltrúa verið svarað athugasemdum kæranda, hvorki með lagarökum né rökstuðningi. Af þeim ástæðum beri að ógilda hina kærðu ákvörðun.

Ákvörðun byggingarfulltrúa byggi á þeirri forsendu að bygging þurfi að vera uppistandandi til þess að vera réttilega eignaskráð. Ef svo sé þá megi álykta sem svo að ef húsbygging í séreign sé rifin þá breytist lóðin í sameign. Niðurstaða skipulagsfulltrúa standist ekki eignaréttarákvæði laga.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess að í athugasemdum meðlóðarhafa hafi verið bent á að gróðurhúsið hafi verið samþykkt árið 1937 af byggingarnefnd en rífið á árunum 1946-1947. Á þeim tíma hafi húsið á lóðinni verið einbýlishús en 8. mars 1956 hafi byggingunni verið breytt úr einbýlishúsi í fjölbýlishús. Núverandi íbúar hafi ekki gert ráð fyrir öðru en að umræddur lóðarskiki, þar sem áður hafi staðið gróðurhús, væri sameign allra. Íbúar hafi nýtt svæðið fyrir grillaðstöðu og aðra útiveru. Þau hafi krafist þess að byggingaryfirvöld samþykki ekki bygginguna þannig að gengið verði á eignarétt annarra og geri að skilyrði að aflað verði samþykkis allra meðeigenda. Samkvæmt fasteignamati og þinglýstum eignaskiptasamningi frá 15. júlí 1989 sé bílskúrin skráður 42 m². Á grundvelli þess að ekki hafi fengist samþykki meðeigenda fyrir 49 m² bílskúr hafi skipulagsfulltrúi lagt til að tekið yrði neikvætt í erindið og að ekki yrðu frekari heimildir veittar til stækkunar en sem

tilgreindar séu í eignaskiptasamningi frá 1989. Ekki hafi verið gerðar athugasemdir við að kærandi byggi 42 m² bílskúr samkvæmt heimild í fyrrgreindum samningi.

Niðurstaða: Í 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er kveðið á um að umsókn um byggingarleyfi skuli fylgja öll nauðsynleg gögn, þ.m.t. samþykki meðeigenda skv. lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús ef við á. Í 6. gr. þeirra laga segir að sameign teljist allir þeir hlutar húss og lóðar sem ekki séu ótvírætt í séreign skv. 4. gr., en skv. nefndri 4. gr. er séreign afmarkaður hluti af húsi eða lóð, eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið. Áréttað er í 5. tl. 1. mgr. 8. gr. laganna að öll lóð húss og mannvirki falli undir sameign fjöleignarhúss. Loks kemur fram í 19. gr. nefndra laga sú meginregla að samþykki allra eigenda þurfi til að ráðstafa sameign.

Á lóðinni Sóleyjargötu 13 er fjölbýlishús og bílskúr sem fylgir eignarhluta kæranda. Árið 1937 var samþykkt byggingarleyfi fyrir 21 m² bílskúr á tveimur hæðum á lóðinni, ásamt 7 m² gróðurhúsi, en gróðurhúsið var síðar rífið. Var fasteignin þá í eigu eins aðila en henni var síðar skipt upp í fleiri eignarhluta. Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið frá árinu 1989 er bílskúrin 21 m² að stærð með kjallara að sömu stærðar og í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands kemur fram að bílskúrin sé 42 m² að stærð. Á framlögðum teikningum fyrir endurgerð bílskúrsins má sjá að byggingin mun ná inn á lóðarskika þann sem gróðurhúsið stóð á áður. Af gögnum málsins verður ráðið að synjun byggingarfulltrúa á umsókn kæranda hafi byggst á því að þar sem endurgerð bílskúrsins myndi ná inn á lóð í sameign þyrfti samþykki meðeigenda fyrir byggingarleyfinu, sbr. 10. gr. laga um mannvirki.

Þinglýsingum fylgir tiltekinn áreiðanleiki að lögum og verða þær lagðar til grundvallar við töku stjórnvaldsákvarðana. Verður þinglýstum eignaskiptasamningi ekki vikið til hliðar á grundvelli eldri samþykktra teikninga. Samkvæmt hinum þinglýsta eignaskiptasamningi fyrir umrætt fjöleignarhús myndi endurgerð bílskúrsins samkvæmt framlögðum teikningum fela í sér að byggt yrði á lóð í sameign. Þinglýsingarstjórar hafa eftir atvikum heimildir til þess að endurskoða úrlausnir sínar í þinglýsingarmálum og heyrir ágreiningur um efnisatvik að baki þinglýstum réttindum og eftir atvikum forgangsvernd þeirra samkvæmt þinglýsingalögum undir dómstóla en ekki úrskurðarnefndina. Þá getur hver eigandi sem telur hlutfallstölur í eignaskiptayfirlýsingu rangar eða eignarhlutföllin í húsinu óeðlileg eða ósanngjörn krafist breytinga og leiðréttinga þar á, sbr. 3. mgr. 18. gr. fjöleignarhúsalaga.

Að öllu framangreindu virtu verður að telja að hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa hafi verið studd efnislegum rökum með hliðsjón af opinberri skráningu fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands og þinglýstum eignaskiptasamningi sem fyrir lá þegar ákvörðunin var tekin. Verður kröfu kæranda um ógildingu hennar því hafnað.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist sökum mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 21. nóvember 2017 um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir endurgerð bílskúrs að Sóleyjargötu 13.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)