

From: Ólöf Harðardóttir [mailto:olof@uua.is]
Sent: 6. mars 2019 14:34
To: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Subject: Tilkynning um stjórnslukæru 18/2019

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 5. mars 2019 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúar Reykjavíkur þann 11. febrúar 2019 vegna skjólveggja við Hraunbæ 102 B-E.

Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

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



ALMENN RÁDGJÖF



FASTEIGNASALA



SLYSA- OG BÓTAMÁL

**ÚRSKURÐARNEFND UMHVERFIS- AUÐLINDAMÁLA
SKUGGASUNDI 3
101 REYKJAVÍK**

Selfossi, 7. mars 2019

Erindi: Kæra vegna ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjavíkur þann 11. febrúar 2019 vegna skjólveggja við Hraunbæ 102 B-E.

Húsfélagið Hraunbæ 102B-E, kt. 490793-2759, hefur falið undirrituðum að gæta hagsmuna er vörðuðu skjólveggi sem reistir hafa verið við íbúðir nr. E-101 (F2044945), D-101 (F2044930) og D-102 (F2347928) á fyrstu hæð hússins á lóðinni við Hraunbæ 102B-E.

Einkum er vísað til bréfs undirritaðs til byggingarfulltrúa, dags. 3. janúar 2019 og ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 11. febrúar 2019, sjá fylgiskjöl.

Málavextir

Jarðhæð hússins var upprunalega ætluð fyrir atvinnustarfssemi, en þeim hluta sem áður hýsti starfsemi heilbrigðisgæslu Árbæjar var skipt í sex íbúðir í kringum árið 2013, þ.e. íbúðir á jarðhæð Hraunbæ 102D-E. Á uppdráttum, samþykktum af byggingarfulltrúa, um breytingarnar kom fram að íbúðum á jarðhæð við Hraunbæ 102D-E fylgdi sérnotarreitur sem næði tveimur metrum frá útvegg hússins. Fyrir þessari breytingu var ekki aflað samþykki annarra húseigenda, sbr. 2. mgr. 16. gr. fjöleignahúsalaga, sbr. 18. gr. laganna. Teikning þessi var lög til grundvallar við útreikninga á stærðum fyrstu hæðar við gerð eigaskiptayfirlýsingar fyrir Hraunbæ 102D og 102E, dags. 7. febrúar 2013. Ekki virðist þó hafa staðið til að gera nokkrar breytingar á eignahlutum með gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar, enda var hún aðeins samþykkt af húsfélagi en ekki öðrum eigendum.

Fyrir liggur að samþykki sameigenda sameignarhluta hefði þurft fyrir breytingunni, að því leiti sem hún skerðir varinn eignarrétt þeirra auk samþykkis annarra eigenda fjöleignarhúss, um breytingu á ytra byrði hússins, allt í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Málið var rætt á aðalfundi húsfélagsins sem haldinn var 23. maí 2018 og ljóst var að ósætti ríkti um efnið

og ekki hafði verið aflað samþykki eigenda fyrir breytingunum. Húsfélagið hefur leitast við að finna lausn á málinu meðal íbúa, til þess að gera eigendum íbúða á fyrstu hæð hússins kleift að girða svæðið sem nær tvo metra frá útvegg hússins, með nánar tilgreindum hætti um útlit veggja, hæð og fl. Þessar tilraunir hafa ekki borið árangur.

Óskað var afstöðu byggingarfulltrúa Reykjavíkur vegna framkvæmda íbúa jarðhæðar hússins með bréfi þann 3. janúar 2019. Sérstaklega var bent á að öryggisráðstöfunum kynni að vera raskað með framkvæmdunum. Farið var þess á leit við byggingarfulltrúa að hann kannaði hvort skjólveggirnir, sem reistir hafa verið rúmlega fjóra metra frá útvegg, feli í sér röskun á brunavörnum, aðkomuleiðum neyðarbíla og öðru öryggi. Einnig hvort framkvæmdir nái lengra að næsta mannvirki en heimilt er. Húsfélagið vill koma því á framfæri að hluti íbúða jarðhæðarinnar, hafa inngang á suðurhlið hússins og ekki virðist hafa verið hugað að aðkomu sjúkrabíla að þeim íbúðum. Að auki vill húsfélagið taka fram að engin brunastigi er í húsinu komi upp eldur og hindra umræddar framkvæmdir aðkomu brunabíla að suðurhlið hússins með stiga. Sérstaklega er bent á að með framkvæmdunum hefur verið lokað fyrir aðkomu sem notuð hefur verið til viðgerða, viðhalds og þrifa á ytra byrði hússins, en húsfélagið hefur m.a. fjárfest í lyftara til að sinna því viðhaldi. Skjólveggirnir hindra aðkomu lyftarans að suðurhlið hússins. Einnig var á það bent að skjólveggirnir eru staðsettir ofan á bílageymslu hússins. Þakið yfir bílageymslunni er hallalítil steipt plata sem húseigendur hafa eytt talsverðu fé í að verja skemmdum og halda vatnsheldu. Við gerð skjólveggja er borað fyrir festingum í þessa plötu. Fyrirséð er að þessar framkvæmdir muni krefjast aukins viðhalds á plötunni sem má ætla að verði á hendi húsfélagsins, bæði utan og innan skjólveggjanna, að öllu óbreyttu.

Byggingarfulltrúi tók ákvörðun með bréfi þann 11. febrúar 2019, þar fram kom að byggingarfulltrúi taldi að ekki væru um brot að ræða gegn ákvæðum byggingareglugerðar nr. 112/2012 eða lögum nr. 160/2010 um mannvirki. Taldi byggingarfulltrúi því ekki ástæðu til að beita þvingunarúrræðum 55. eða 56. gr. mannvirkjalaga, sbr. ákvæði 2.9.1 og 2.9.2. gr. byggingarreglugerðarinnar. Ekki kom fram rökstuðningur fyrir ákvörðuninni í bréfinu og ekki var tekin sérstök afstaða til þeirra atriða sem bent var á í bréfi til byggingarfulltrúa þann 3. janúar 2019.

Í kjölfarið var óskað afhendingar gagna vegna afgreiðslu byggingarfulltrúa. Í ljós kom að málið virtist ekki hafa hlotið sérstaka meðferð í samræmi við ákvæði

byggingareglugerðar nr. 112/2012 eða lögum nr. 160/2010 um mannvirki og stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Með tölvupósti, dags. 27. febrúar 2019, var óskað eftir rökstuðningi fyrir ákvörðun byggingarfulltrúa og fengust þau svör í kjölfarið að staðhæfingum um ólöglegt og marklaust skipulag væru til skoðunar.

Niðurlag

Ljóst er af eignaskiptayfirlýsingum og öðrum þinglýstum heimildum um fasteignina að enginn séreignarhluti/sérnotaréttur tilheyrir íbúðum á 1. hæð ólögleignarhússins á lóðinni við Hraunbæ 102B-E.

Óháð álitaefnum er varða skort á samþykki sameigenda fyrir framkvæmdinni er hins vegar ljóst að umrædd framkvæmd er í ósamræmi við samþykktu uppdrætti fyrir lóðina. Umræddir skjólveggir standa rúma fjóra metra frá húsvegg, langt umfram þá tvo metra sem afmarkaðir eru sem svokallaður sérnotarreitur í uppdráttum samþykktum af byggingarfulltrúa. Húsfélagið hefur ekki fengið upplýsingar um að leitað hafi verið byggingarleyfis fyrir framkvæmdunum í samræmi við 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, sbr. einnig 2.3. kafli byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Undirritaður telur að málið hafi ekki hlotið viðeigandi meðferð hjá byggingarfulltrúa og telur að umræddar framkvæmdir feli í sér brot á ákvæðum mannvirkjalaga nr. 160/2010, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sbr. einnig ákvæði stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, einkum 10., 13. og 22. gr. laganna.

Selfossi, 5. mars 2019


Ólafur Björnsson hrl.

*Jh. Húsfélagið Hraunbæ
102 - B-E*

Fylgiskjöl:

1. Umboð
2. Bréf undirritaðs til byggingarfulltrúa, dags. 3. janúar 2019, ásamt fylgiskjölum
3. Svar byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 11. febrúar 2019
4. Tölvupóstasamskipti, dags. 26-27. febrúar 2019

Helena Stefánsdóttir

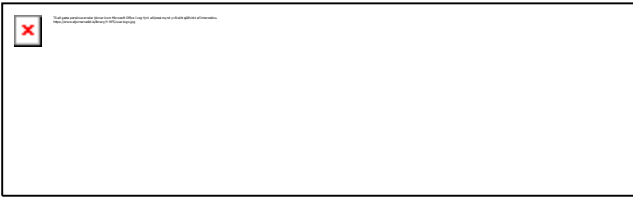
Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 11. mars 2019 11:29
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Efni: Vegna stjórnslukæru 18/2019 leiðrétt kæra
Viðhengi: 11.3.2019 - Kæra til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála - uppfærð - undirrituð.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Meðfylgjandi er leiðrétt stjórnslukæra nr. 18/2019, en leiðréttingin er vegna upplýsinga um eigendur íbúða þ.s. skjólveggirnir standa sem kæran snýst um.

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



ALMENN RÁÐGJÖF



FASTEIGNASALA



SLYSA- OG BÓTAMÁL

**ÚRSKURÐARNEFND UMHVERFIS- AUÐLINDAMÁLA
SKUGGASUNDI 3
101 REYKJAVÍK**

Selfossi, 5. mars 2019

Erindi: Kæra vegna ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjavíkur þann 11. febrúar 2019 vegna skjólveggja við Hraunbæ 102 B-E.

Húsfélagið Hraunbæ 102B-E, kt. 490793-2759, hefur falið undirrituðum að gæta hagsmuna er vörðuðu skjólveggi sem reistir hafa verið við íbúðir nr. E-101 (F2044945), D-103 (F2347931) og D-102 (F2347928) á fyrstu hæð hússins á lóðinni við Hraunbæ 102B-E.

Einkum er vísað til bréfs undirritaðs til byggingarfulltrúa, dags. 3. janúar 2019 og ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 11. febrúar 2019, sjá fylgiskjöl.

Málavextir

Jarðhæð hússins var upprunalega ætluð fyrir atvinnustarfssemi, en þeim hluta sem áður hýsti starfsemi heilbrigðisgæslu Árbæjar var skipt í sex íbúðir í kringum árið 2013, þ.e. íbúðir á jarðhæð Hraunbæ 102D-E. Á uppdráttum, samþykktum af byggingarfulltrúa, um breytingarnar kom fram að íbúðum á jarðhæð við Hraunbæ 102D-E fylgdi sérnotarreitur sem næði tveimur metrum frá útvegg hússins. Fyrir þessari breytingu var ekki aflað samþykki annarra húseigenda, sbr. 2. mgr. 16. gr. fjöleignahúsalaga, sbr. 18. gr. laganna. Teikning þessi var lög til grundvallar við útreikninga á stærðum fyrstu hæðar við gerð eigaskiptayfirlýsingar fyrir Hraunbæ 102D og 102E, dags. 7. febrúar 2013. Ekki virðist þó hafa staðið til að gera nokkrar breytingar á eignahlutum með gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar, enda var hún aðeins samþykkt af húsfélagi en ekki öðrum eigendum.

Fyrir liggur að samþykki sameigenda sameignarhluta hefði þurft fyrir breytingunni, að því leiti sem hún skerðir varinn eignarrétt þeirra auk samþykkis annarra eigenda fjöleignarhúss, um breytingu á ytra byrði hússins, allt í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Málið var rætt á aðalfundi húsfélagsins sem haldinn var 23. maí 2018 og ljóst var að ósætti ríkti um efnið

og ekki hafði verið aflað samþykki eigenda fyrir breytingunum. Húsfélagið hefur leitast við að finna lausn á málinu meðal íbúa, til þess að gera eigendum íbúða á fyrstu hæð hússins kleift að girða svæðið sem nær tvo metra frá útvegg hússins, með nánar tilgreindum hætti um útlit veggja, hæð og fl. Þessar tilraunir hafa ekki borið árangur.

Óskað var afstöðu byggingarfulltrúa Reykjavíkur vegna framkvæmda íbúa jarðhæðar hússins með bréfi þann 3. janúar 2019. Sérstaklega var bent á að öryggisráðstöfunum kynni að vera raskað með framkvæmdunum. Farið var þess á leit við byggingarfulltrúa að hann kannaði hvort skjólveggirnir, sem reistir hafa verið rúmlega fjóra metra frá útvegg, feli í sér röskun á brunavörnum, aðkomuleiðum neyðarbíla og öðru öryggi. Einnig hvort framkvæmdir nái lengra að næsta mannvirki en heimilt er. Húsfélagið vill koma því á framfæri að hluti íbúða jarðhæðarinnar, hafa inngang á suðurhlið hússins og ekki virðist hafa verið hugað að aðkomu sjúkrabíla að þeim íbúðum. Að auki vill húsfélagið taka fram að engin brunastigi er í húsinu komi upp eldur og hindra umræddar framkvæmdir aðkomu brunabíla að suðurhlið hússins með stiga. Sérstaklega er bent á að með framkvæmdunum hefur verið lokað fyrir aðkomu sem notuð hefur verið til viðgerða, viðhalds og þrifa á ytra byrði hússins, en húsfélagið hefur m.a. fjárfest í lyftara til að sinna því viðhaldi. Skjólveggirnir hindra aðkomu lyftarans að suðurhlið hússins. Einnig var á það bent að skjólveggirnir eru staðsettir ofan á bílageymslu hússins. Þakið yfir bílageymslunni er hallalítil steipt plata sem húseigendur hafa eytt talsverðu fé í að verja skemmdum og halda vatnsheldu. Við gerð skjólveggja er borað fyrir festingum í þessa plötu. Fyrirséð er að þessar framkvæmdir muni krefjast aukins viðhalds á plötunni sem má ætla að verði á hendi húsfélagsins, bæði utan og innan skjólveggjanna, að öllu óbreyttu.

Byggingarfulltrúi tók ákvörðun með bréfi þann 11. febrúar 2019, þar fram kom að byggingarfulltrúi taldi að ekki væru um brot að ræða gegn ákvæðum byggingareglugerðar nr. 112/2012 eða lögum nr. 160/2010 um mannvirki. Taldi byggingarfulltrúi því ekki ástæðu til að beita þvingunarúrræðum 55. eða 56. gr. mannvirkjalaga, sbr. ákvæði 2.9.1 og 2.9.2. gr. byggingarreglugerðarinnar. Ekki kom fram rökstuðningur fyrir ákvörðuninni í bréfinu og ekki var tekin sérstök afstaða til þeirra atriða sem bent var á í bréfi til byggingarfulltrúa þann 3. janúar 2019.

Í kjölfarið var óskað afhendingar gagna vegna afgreiðslu byggingarfulltrúa. Í ljós kom að málið virtist ekki hafa hlotið sérstaka meðferð í samræmi við ákvæði

byggingareglugerðar nr. 112/2012 eða lögum nr. 160/2010 um mannvirki og stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Með tölvupósti, dags. 27. febrúar 2019, var óskað eftir rökstuðningi fyrir ákvörðun byggingarfulltrúa og fengust þau svör í kjölfarið að staðhæfingum um ólöglegt og marklaust skipulag væru til skoðunar.

Niðurlag

Ljóst er af eignaskiptayfirlýsingum og öðrum þinglýstum heimildum um fasteignina að enginn séreignarhluti/sérnotaréttur tilheyrir íbúðum á 1. hæð fjöleignarhússins á lóðinni við Hraunbæ 102B-E.

Óháð álitaefnum er varða skort á samþykki sameigenda fyrir framkvæmdinni er hins vegar ljóst að umrædd framkvæmd er í ósamræmi við samþykktu uppdrætti fyrir lóðina. Umræddir skjólveggir standa rúma fjóra metra frá húsvegg, langt umfram þá tvo metra sem afmarkaðir eru sem svokallaður sérnotarreitur í uppdráttum samþykktum af byggingarfulltrúa. Húsfélagið hefur ekki fengið upplýsingar um að leitað hafi verið byggingarleyfis fyrir framkvæmdunum í samræmi við 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, sbr. einnig 2.3. kafli byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Undirritaður telur að málið hafi ekki hlotið viðeigandi meðferð hjá byggingarfulltrúa og telur að umræddar framkvæmdir feli í sér brot á ákvæðum mannvirkjalaga nr. 160/2010, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sbr. einnig ákvæði stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, einkum 10., 13. og 22. gr. laganna.

Selfossi, 5. mars 2019


Ólafur Björnsson hrl.

*Fr. Húsfélagið Hraunbæ
102 - B-E*

Fylgiskjöl:

1. Umboð
2. Bréf undirritaðs til byggingarfulltrúa, dags. 3. janúar 2019, ásamt fylgiskjölum
3. Svar byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 11. febrúar 2019
4. Tölvupóstasamskipti, dags. 26-27. febrúar 2019