

USK Skipulag

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: miðvikudagur, 24. júlí 2019 13:21
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Efni: Tilkynning um kæru 71/2019
Viðhengi: 24.7.2019 - Kæran 71/2019 - (Ó.H.).pdf; 24.7.2019 - Scan_uuaolof_201907241171_001.pdf - (Ó.H.).pdf; 24.7.2019 - Fylgiskjöl með kæru 71/2019 - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 24. júlí 2019 sl. ásamt fylgigögnum, þar sem kærandi fer fram á að úrskurðað verði um deiliskipulagsskilmála frá 2002 er varðar einkaafnotafleti til suðurs með öllum neðstu hæðum Skógarsels 41-43, Reykjavík.

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.

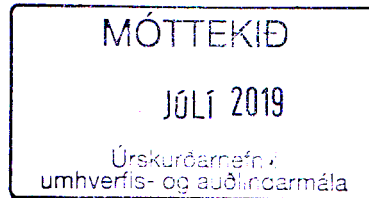
Með kveðju

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

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík



Reykjavík 24. júlí 2019

Málefni: Skógarsel 41-43, Reykjavík. Deiliskipulagsskilmálar.

Vísað er í 1. grein laga um umhverfis- og auðlindanefnd, en þar segir m.a.:

“Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur það hlutverk að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvæðana og ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða¹ á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á þessu sviði”.

Undirritaður óskar eftir úrskurði nefndarinnar vegna neðangreinds máls, sem varðar skilmála deiliskipulags, sérstaklega með tilliti til ákvæðis 2. gr. skipulagslaga, en þar segir í 21. lið:

“Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, ...”.

Forsaga málsins er sú, að deiliskipulag fyrir Alaskareitinn (fylgiskjal 1) var samþykkt í borgarráði 12. júlí 2002 og síðan auglýst í Stjórnartíðindum 9. janúar 2003. Í deiliskipulagsskilmálum kemur m.a. fram undir liðnum “Fjölbýlishús:”, sem síðar var nefnt Skógarsel 41 og 43:

“Íbúðir á neðstu hæðum hafa einkaafnotarétt á lóð sem nemur 5 metrum frá húsvegg í suður.”

Fjöleignahúsið að Skógarseli 41-43 var reist á árunum 2003-2006. Það er byggt í umtalsverðum landhalla þannig að neðstu íbúðir stallast; eru sem sé ekki allar á fyrstu hæð. Milli bygginganna tveggja (þ.e. nr. 41 og 43) er sameiginleg bílageymsla o.fl., þannig að framan við þrjár neðstu íbúðir er steypt loftaplata.

Aðalteikningar gerðu T.ark-Teiknistofa arkitekta ehf, og voru þær samþykktar í byggingarnefnd 8. júlí 2003. Á þær teikningar láðist að merkja einkaafnotaréttarpletina sem áskildir eru í deiliskipulagsskilmálum. Arkitektarnir unnu reyndarteikningar árið 2008 sem sýndu einkafnotarpletina. Voru þær teikningar samþykktar í byggingarnefnd í mars 2008 og júní 2009. Af ýmsum ástæðum (sjá síðar) voru þær síðan endurbættar og samþykktar af byggingarfulltrúa 19. maí 2015.

¹ Undirstrikanir mínar

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters that appear to be 'SJP'.

Í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá 2003 segir m.a. : "...að íbúðir á 1. og 2. hæð hafa sérafnot af lóðarhluta, þeir hlutar eru afmarkaðir á byggingarnefndarteikningar af 1. og 2. hæð hússins".

Lóðin.

Lóðin er 6,076 m² leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Um lóðina er lóðaleigusamningur sem er frá 16.10.2003 og er til 75 ára og rennur út 01.08.2078. Með þinglýsingarnúmerum 22965 og 22965. Á lóðinni eru 30 bílastæði og eru afnot af þeim í sameign allra íbúðanna. Afnot af lóðinni er lóðnoti sameign með þeirri undantekningu að íbúðir á 1. og 2. hæð hafa sérafnot af lóðarhluta, þeir hlutar eru afmarkaðir á byggingarnefndarteikningum af 1. og 2. hæð hússins. Um þessa hluta eru umferðaréttur til viðhalds hússins. Allt viðhald og endurnýjun lóðarinnar að öðru leyti skal vera á hendu sameiginlegs lóðafélags með þátttöku allra eignanna á lóðinni.

Augljóslega stangast texti eignaskiptayfirlýsingarinnar á við teikningar arkitekta sem voru meðfylgjandi, en á þær vantar merkingar einkaafnotaflata.

Fimm metra einkaafnotafletir, sbr. deiliskipulag, eru ekki sýndir á uppdrætti með lóðarleigusamningi.

Við stöðuúttekt byggingarfulltrúa vegna lokaúttektar á fjöleignahúsinu þann 6. mars 2014 voru taldir annmarkar á eignaskiptayfirlýsingu og byggingarnefndarteikningum.

Í framhaldi af því unnu arkitektar reyndarteikningar (fylgiskjal 2), þar sem umræddir fimm metra einkaafnotafletir voru m.a. sýndir. Arkitektarnir töldu rétt að einkaafnotafletirnir skyldu sýndir á teikningum, enda tilskyldir í deiliskipulagi. Arkitektarnir höfðu haft samráð við byggingar- og skipulagsyfyrirvöld í Reykjavík, samanber tölvupóst arkitektanna (fylgiskjal 3) til stjórnar húsfélags Skógarsels 41-43, en þar segir m.a.:

"Hafi það einhvern tímann verið óljóst varðandi einkaafnotareiti í húsi ykkar Skógarseli 41-43 hefur verið leitað til lögfróðra hjá embætti b.fulltrúa sem og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og er það staðfest af hálfu beggja að gildandi deiliskipulag frá Júlí 2002 skuli standa. Þar segir að íbúðir á neðstu hæðum hafa einkaafnotareit á lóð sem nemur 5 metum frá útvegg til suðurs".

Reyndarteikningarnar voru samþykktar af byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 19. maí 2015 með athugasemd um að lokaúttekt væri áskilin. Í framhaldi af því var gerð ný eignaskiptayfirlýsing.

Ágreiningurinn: Ekki hefur verið unnt að þinglýsa hinni nýju eignaskiptayfirlýsingu (frá 2015) þar sem eigendur tveggja íbúða af þrjátíu hafa ekki viljað samþykkja að fimm metra einkaafnotafletir séu sýndir á reyndarteikningum sem fylgja yfirlýsingunni, þrátt fyrir ákvæði deiliskipulagsskilmála.

Eigendur fimmtán íbúða af þrjátíu hafa af ofangreindum ástæðum ekki enn fengið afsal íbúða sinna. Íbúðirnar fimmtán eru þess vegna enn skráðar á byggingarverktakann/seljandann Eykt ehf þar sem leiðrétt eignaskiptayfirlýsing hefur ekki verið þinglýst.

Þá skal þess getið að ekki hefur verið hægt að leiðrétta fasteignamat nokkura íbúða vegna þess að ekki hefur verið unnt að þinglýsa lagfærðri eignaskiptayfirlýsingu með reyndarteikningum.

Ekki hefur verið hægt að láta framkvæma lokaúttekt á byggingunni þar sem þinglýst leiðrétt eignaskiptayfirlýsing með tilheyrandi reyndarteikningum liggur ekki fyrir.

Þegar til þessara þátta er litið, má ljóst vera að mikil nauðsyn beri til, að fá úr deilumálinu skorið, þ.e. hvort fimm metra einkaafnotafletir fylgi neðstu íbúðum í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Málinu var af undirrituðum o.fl. vísað til kærunefndar húsamála og fékk það málsnúmerið 4/2017 (fylgiskjal 4). Kæran var lögð fram af eigendum tveggja íbúða á neðstu hæð, þ.e. undirrituðum í íbúð 204 ásamt eigendum íbúðar 203. Íbúðir á neðstu hæðum eru samtals tíu. Óskað var eftir, í megin atriðum, að nefndin fjallaði um það hvort einkaafnotafletirnir fylgdu neðstu íbúðum í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags. Kærunefndin fjallaði ekki efnislega um deiliskipulagið og gildi þess. Kærunefndin komst að þeirri niðurstöðu (fylgiskjal 5) að þar sem einkaafnotafletirnir væru ekki sýndir á upphaflegum teikningum sem fylgja þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu (frá 2003), hefðu kærendur ekki einkaafnotafleti framan við íbúðir sínar. Þess skal skilmerkilega getið að enginn ágreiningur er eða hefur verið um þinglýstar heimildir og að einkaafnotafletirnir koma ekki fram á teikningunum. Kærunefnd húsamála byggði því úrskurð sinn á atriðum sem enginn ágreiningur var um.

Óskað er eftir að ÚUA úrskurði um eftirfarandi:

- að deiliskipulagsskilmálar sem fram koma í deiliskipulaginu frá 2002 gildi og séu bindandi,
- að fimm metra einkaafnotaflötur til suðurs fylgi þar með öllum neðstu íbúðum Skógarsels 41-43,
- að rétt sé að mörk einkaafnotaflatanna séu sýnd á aðalteikningum arkitekta.

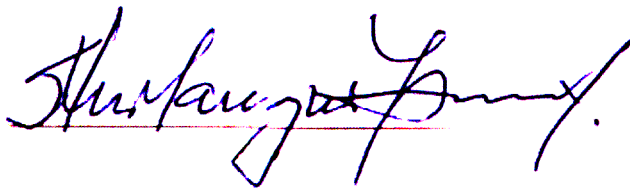
Rökin fyrir því að öllum neðstu íbúðum fylgi fimm metra einkaafnotaflötur eru ærin:

1. Gildandi deiliskipulag. Orðalag deiliskipulagsskilmálanna er ótvírætt: *“Íbúðir á neðstu hæðum hafa einkaafnotarétt á lóð sem nemur 5 metrum frá húsvegg í suður.”*
2. Grein 2 í skipulagslögum: *“Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, ...”*
3. Ekki er hægt að líta með neinum hætti á skilmálana sem tilmæli, leiðbeiningu, heimildarákvæði eða annað í þeim dúr. Í skipulagsreglugerð 90/2012 kemur fram í grein 5.5.2: *“... Skilmálar skulu vera skýrir og greinargóðir. Ef einnig eru í greinargerð tilmæli, dæmi eða leiðbeiningar þarf með skýrum hætti að greina á milli þeirra og skilmála. ...”*
4. Engar lögmætar ákvarðanir voru teknar hjá byggingaraðilum eða skipulagsyfirvöldum um að víkja frá deiliskipulagsskilmálunum.
5. Mistök við gerð gagna, svo sem teikninga o.fl. geta ekki réttlætt að breytingu á skipulagsskilmálum og þaðan af síður lögum. Deiliskipulagið og skipulagsskilmálar þess er óbreytt sem og skilgreining laganna á að þeir skuli vera bindandi.

Mál þetta tengist beinlínis undirrituðum sem annar íbúa/eigenda íbúðar nr. 204, þar sem óheft umferð upp að gluggum stofu skapar vægast sagt mikil óþægindi (stofuveggur í suður einungis gler). Málið snýr þó ekki síður að mörgum öðrum eigendum og íbúum eins og lýst hefur verið hér að ofan.

Staða þessa máls, þ.e.a.s. að ekki sé unnt að þinglýsa lagfærðri eignaskiptayfirlýsingu, er vægast sagt bagaleg. Því er því afar nauðsynlegt að ÚUA úrskurði í máli þessu sem fyrst.

Virðingarfyllst,



Sturlaugur Þorsteinsson verkfræðingur
kt. 250253-2579
Skógarseli 41, 109 Reykjavík
stuthor@gmail.com. - GSM: 6917604

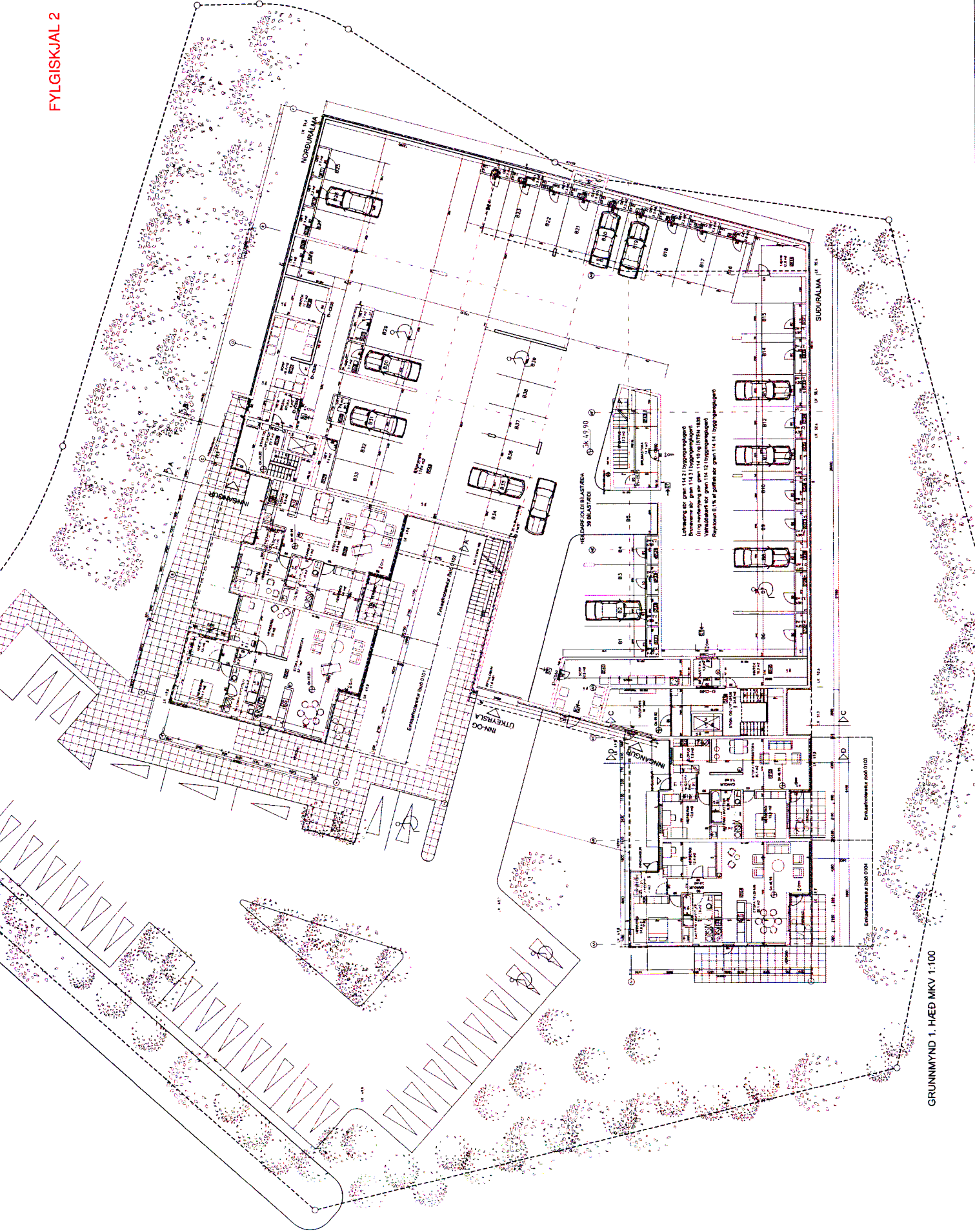
Álitsbeiðni þessi er afhent undirrituð á skrifstofu ÚUA og jafnframt send á pósthfangið:
uua@uua.is

Fylgigögn:

1. Deiliskipulag Alaskareits samþykkt í borgarráði 12. júlí 2002
2. Teikningar arkitekta samþykktar af byggingafulltrúa 19. maí 2015
3. Tölvupóstur arkitekta til stjórnar húsfélags Skógarsels 41-43
4. Erindi til kæruneftndar húsamála dags. 6. desember 2016 (án fylgigagna)
5. Úrskurður kæruneftndar dags. 20. desember 2017
6. Upplýsingar um málsaðila



FYLGISKJAL 2



- BÝTTIRNAR:**
- [Symbol] Pálmasátt-lyngur
 - [Symbol] Brennisteingi
 - [Symbol] Hærslakvæði
 - [Symbol] Reykjálfur
 - [Symbol] Gólfurátt (lyngur)
 - [Symbol] LF Loftfærsling (lyngur)
 - [Symbol] HR Hjúðst
 - [Symbol] BR Brunnur/vorugráttur
 - [Symbol] Kross, léni fyrir sagnabókun
 - [Symbol] Borgunarp
 - [Symbol] Reykisálfur
 - [Symbol] R

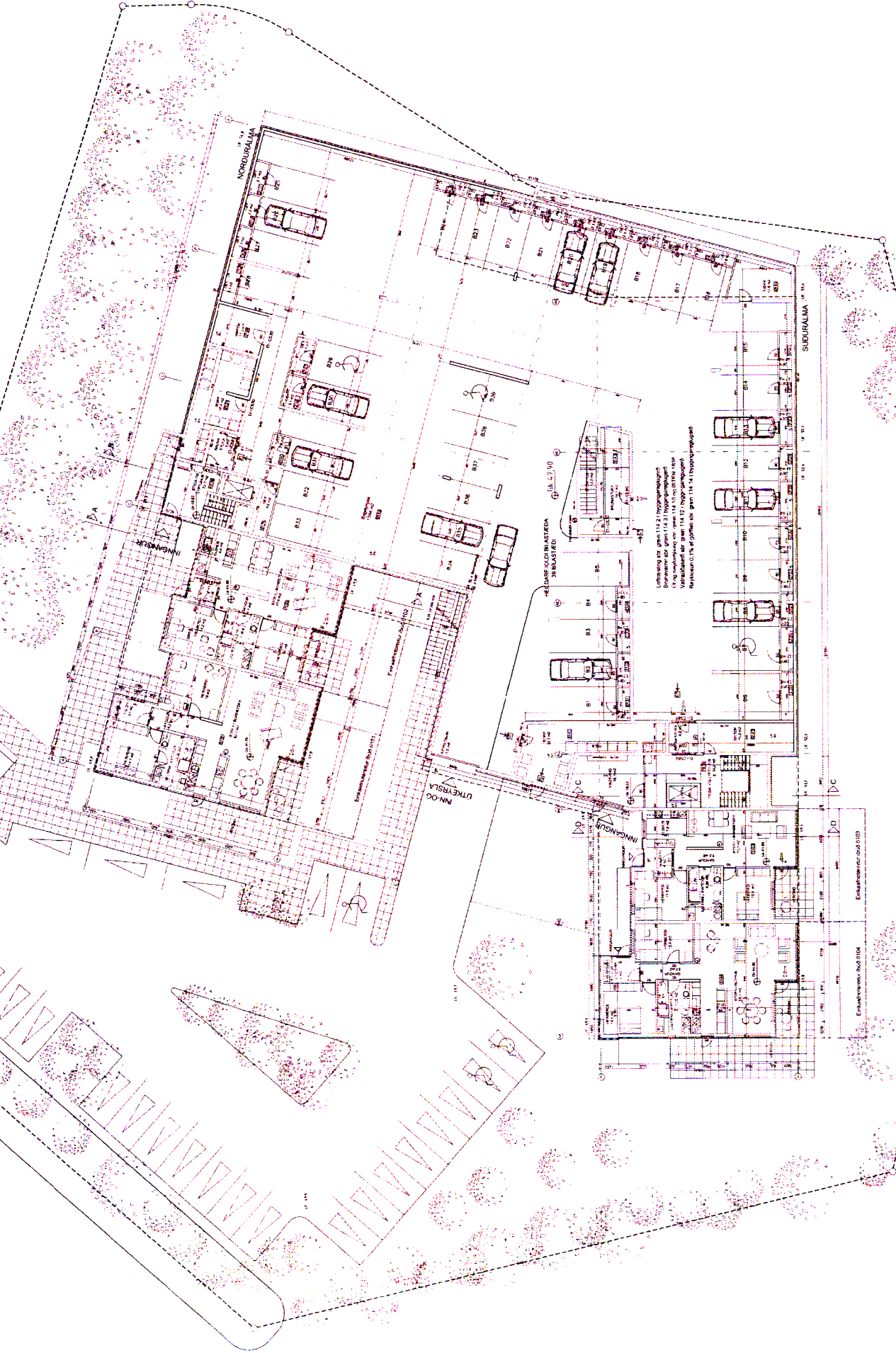
VIÐ HÉR ER LÖGHAUSTIÐ HAFIÐ
 1. 11.11.2023 Tölur eru
 2. 11.11.2023 Tölur eru
 3. 11.11.2023 Tölur eru
 4. 11.11.2023 Tölur eru
 5. 11.11.2023 Tölur eru
 6. 11.11.2023 Tölur eru
 7. 11.11.2023 Tölur eru
 8. 11.11.2023 Tölur eru
 9. 11.11.2023 Tölur eru
 10. 11.11.2023 Tölur eru

SKÖGARSEL 41-43, RV/K
 Fylgiskjal
 Aðalskipulag
 Grunnumynd 1 heður
 1:1000
 04 1.01
 722-03

T.ÖRK
 TERNINGARFARNAFRÁMANTY
 HAFNARSTR. 100
 101
 101
 101

GRUNNUMYND 1. HÆÐ MKV 1:100

FYLGISKJAL 2



- SKYRNINGAR:**
- Fótaleið / Túlfötung
 - Brúnaáfangi
 - ⊗ Handföturáfangi
 - ⊕ Reykjavík
 - ⊖ Gólfuráfangi / Túlfötung
 - ⊙ Loftáfangi / Túlfötung
 - ⊘ Hjúðari
 - ⊙ Brúnaáfangi
 - ⊙ Krossi á milli fyrirséðra
 - ⊙ Bognunni
 - ⊙ Reykjavík

V. 20.08.2013, 1. útgáfa
 M. 11.12.2013, 2. útgáfa
 M. 11.12.2013, 3. útgáfa
 M. 11.12.2013, 4. útgáfa
 M. 11.12.2013, 5. útgáfa
 M. 11.12.2013, 6. útgáfa
 M. 11.12.2013, 7. útgáfa
 M. 11.12.2013, 8. útgáfa
 M. 11.12.2013, 9. útgáfa
 M. 11.12.2013, 10. útgáfa

SKOÐARSEL 41-43, RVÍK
 Arkitektúr
 Grunnmynd / heild
 1:100
 72-03 04 1.01 Y

TORK
 HUNDSDAGAN ARKITEKTAR 4PH
 HAFSSTR. 10, REYKJAVÍK, IS-101
 TEL: 590 0000

GRUNNMYND 1. HÆÐ MKV 1:100

FYLGISKJAL 2



19.04.2005
 19.04.2005
 19.04.2005
 19.04.2005

- SKYRTOGAR:**
- K1 Fjarskið "Út-lyng"
 - Brúarsengi
 - Handþvotavaski
 - Reykveggur
 - Gólfurálf / rýmiu
 - LR Loftflétt / rýmiu
 - HR Hljóðnet
 - BR33 Blúndur / rýmiu
 - Kross, Min lýr lagastofa
 - Stöc
 - Bogunarp
 - R Reykjan

19.04.2005
 19.04.2005
 19.04.2005
 19.04.2005
 19.04.2005

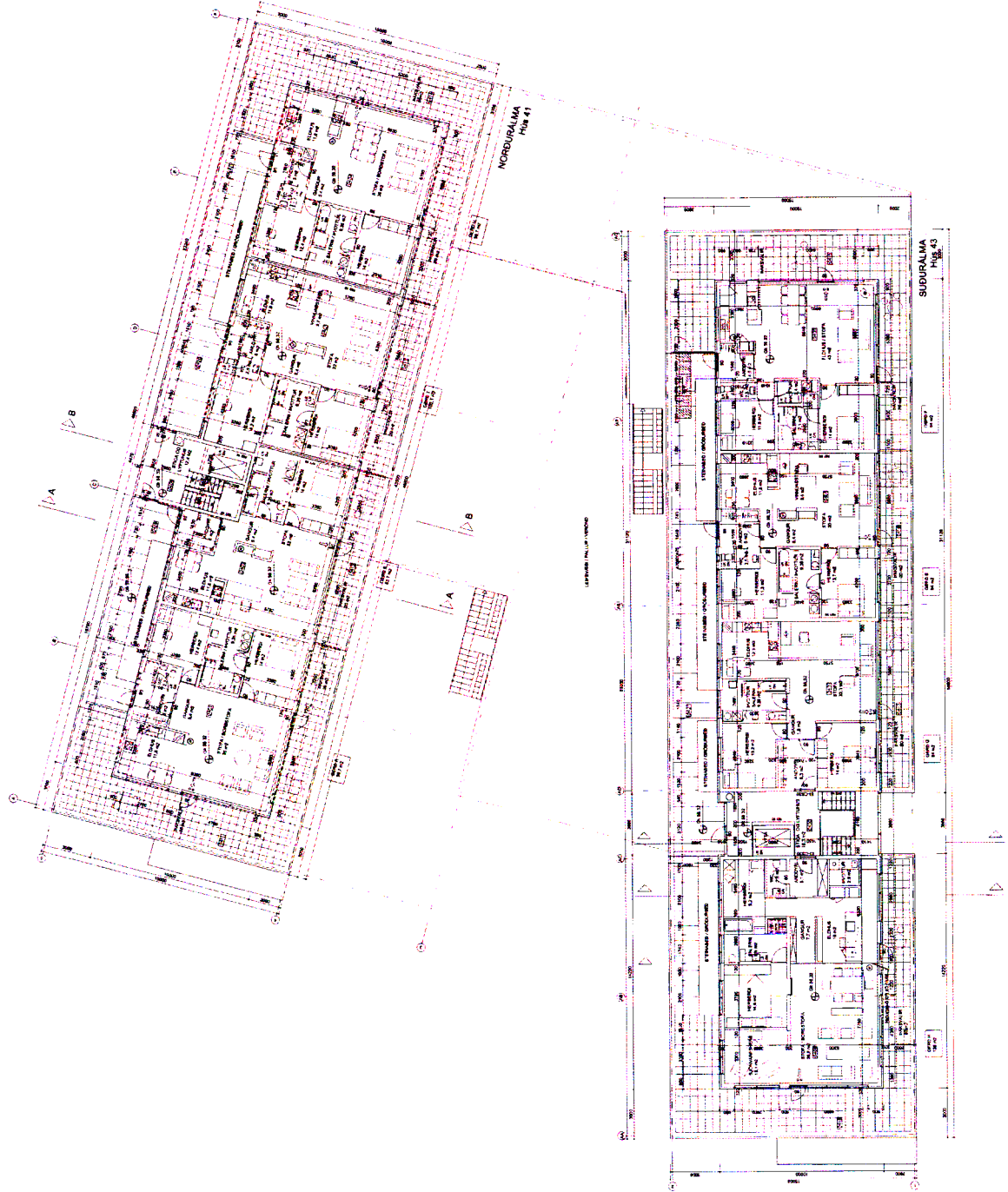
Þuróa í stíghúsum leiðtött
 Aðaláspættillur

Grunnmynd 3 hæðar

1:100 A1 01.12.2005
 M 01.12.2005
 722-00 04 1.03



FYLGISKJAL 2



GRUNNMÝND 4. HÆÐ MKV 1:100

- SKYTRINGAR:
- +— Félisskið "Út-hringur"
 - +— Brúttaksla
 - +— Handbrotvaski
 - +— Ræstingjan
 - +— Gæðubrotið / Rýrnun
 - +— Loftræsing / Rýrnun
 - +— Hljóðnet
 - +— Búnaðarvæðing
 - +— Kross, lína tynn ágræsnichia
 - +— Borgunarskið
 - +— Reykjavæn

11.03.2014 Skýrsla um byggingu og útlit á byggingu
 XX 11072017 Skýrsla um byggingu
 11.03.2014 Skýrsla um byggingu
 11.03.2014 Skýrsla um byggingu
 11.03.2014 Skýrsla um byggingu

SKOARSEL 41-43, RVÍK
 Aðaluppdráttur
 Guðmund 4. hæðir
 11.03.14 03.12.2012
 04 1.04 Y
 72.03

T.ÖRK
 TEKNISKA ARKITEKTAR & NI
 BAUGMÁNNAFÉLAGIÐ
 ISLAND
 101 Reykjavík, Ísland
 T. 552 1000 F. 552 1001
 www.tork.is

11.03.14
 11.03.14
 11.03.14
 11.03.14

From: Sverrir Ágústsson [mailto:sverrir@tark.is]
Sent: 8. janúar 2015 10:27
To: jhm@simnet.is
Cc: Ásgeir Ásgeirsson
Subject: Skógarseli 41-43

Til Hússtjórnar.

Hafi það einhvern tíman verið óljóst varðandi einkaafnotareiti í húsi ykkar Skógarseli 41-43 hefur verið leitað til lögfróðra hjá embætti b. fulltrúa sem og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og er það staðfest af hálfu beggja að gildandi deiliskipulag frá Júlí 2002 skuli standa. Þar segir að íbúðir á neðstu hæðum hafa einkaafnotareit á lóð sem nemur 5 metum frá útvegg til suðurs. Það þýðir þó ekki að íbúðir með þennan rétt geti skermað sig af með blómakerum, gírðingum, gróðri o.þ.h nema með samþykki hússtjórnar, og hafa einkaafnotareitir kvöð um aðgengi til viðhalds og umhirði á húsi.

Einkaafnotareitir eru tilgreindir á reyndarteikningum sem voru samþykktir í b. nefnd í mars 2008 og í Júní 2009 og haldast óbreyttir. Sama á við um skilvegg á 4. hæð í suðurlmu sem var færður. Vinna við þær teikningar voru að beiðni Eyktar ehf og í fullu samráði við íbúa og hússtjórn.

Þúid er að laga skráningu fyrir íbúðir 0203, 0204 og 0305 þar sem allur einkaafnotareiturinn var túlkaður sem svalir og er í ósamræmi við skráningu íbúða suðurlmu og útaf svalaskilgrainingu eru þessar íbúðir að myndu alltof hátt skiptarúmmál sem veldur ójafnvægi á hlutfallstöðum í matahlutanum. Þess vegna verða svalir þessara eigna gerðar til samræmis við ofan- og aðliggjandi svala sem eru 7,1m². Þetta hefur verið leiðrétt á teikningum (sjá meðfylgjandi pdf íala).

Í kjölfarið með samþykkt teikninganna er hægt að klára eignaskiptayfirlýsingu með viðunandi hætti, en teikningarnar öðlast gildi í eignaskiptayfirlýsingu við samþykkt og stimplun.

Að lokum þarf samþykki hússtjórnar svo hægt sé að að leggja meðfylgjandi teikningar inn til embættu byggingarfulltrúa.

Stundla

Sverrir Ágústsson

Atv. deild

Deilduneyti, Skólavörðungur

101 Reykjavík, Ísland

www.tark.is



T.ark

DEILDUNEYTI, SKÓLAVÖRÐUNGR
101 REYKJAVÍK, ÍSLAND
T: 592 5200 F: 592 5201
WWW.TARK.IS

BEIDNI UM ÁLITSGERÐ
KÆRUNEFNDAR HÚSAMÁLA
-á grundvelli laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 -

1. Upplýsingar um álitsbeiðendur:

1)

Íbúar Skógarsels 41 – 204, 109 Reykjavík, (Fastanúmer 226-6339 / 01-204)

Sturlaugur Þorsteinsson, kt. 250253-2579 S. 4781706 / 6917604 stuthor@gmail.com

Helga Lilja Páldsóttir kt. 260854-5189 S. 4781706 / 6185706 hlp@borgun.is

2)

Íbúar Skógarsels 41 – 203, 109 Reykjavík, (Fastanúmer 226-6338 / 01-203)

Skúli Marteinnsson kt. 040252-4149 S. 5572281 / 6152527 skuli1@simnet.is

Ágústa Ósk Ágústsdóttir kt. 061157-3959 S. 5572281 / 8200587 agusta.o.a.@gmail.com

2. Upplýsingar um gagnaðila:

1)

Íbúar Skógarsels 41 – 304, 109 Reykjavík, (Fastanúmer 226-6347 / 01-304)

Friðbert Pálsson kt. 280451-7899 S. 5171900 / 8929092 fridbert@eff-ltd.com

Fanney Björg Gísladóttir kt. 150453-3809 S. 5171900 / 8960060 fanneygislad@simnet.is

2)

Íbúar Skógarsels 41 – 201, 109 Reykjavík, (Fastanúmer 226-6336 / 01-201)

Gunnar Kristinnsson, kt. 180250-5309 S. 5686547 / 8994835 gunnarkristins@simnet.is

Sigríður G. Sigurjónsdóttir kt. 120547-2329 S. 5686547 / 8973548

3. Upplýsingar um viðkomandi fjöleignarhús – Skógarsel 41-43, 109 R.

Eykt ehf. reisti fjöleignarhúsið að Skógarseli 41-43 (S41 og S43) á árunum 2003-2006 samkvæmt teikningum frá *T.ark - Teiknistofu arkitekta ehf.*

Um bygginguna gildir deiliskipulag sem samþykkt var í borgarstjórn 2002, sjá fylgigagn 8 og: http://lukrskjol.revkjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Skogarsel_11_15_12_07_2002.PDF.

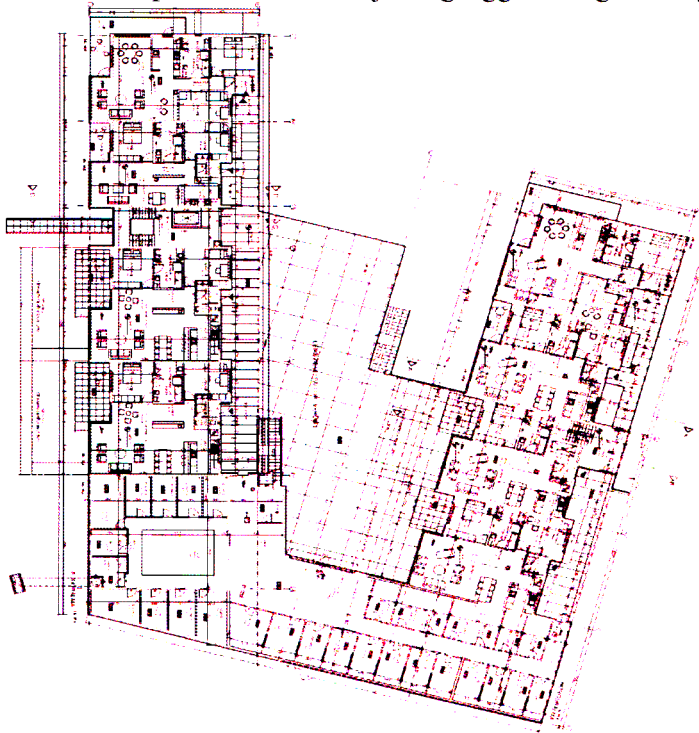
Í deiliskipulaginu er áskilið að íbúðir neðstu hæða skuli hafa fimm metra sérafnotarétt til suðurs. Um þetta fjallar ágreiningurinn, sjá 4. kafla.

Aðalbyggingarefni er steinsteypa, einangrað að utan og klætt múrkerfi. Húsið samanstendur af 30 íbúðum á fjórum hæðum með tveimur stigahúsum, eitt fyrir S41 og annað fyrir S43. Þannig háttar að land innan lóðar byggingarinnar hallar verulega upp á við frá vestri til austurs og frá suðri til norðurs. Af þeim sökum er byggingin stölluð, þannig að neðstu íbúðir eru ýmist á fyrstu, annari eða þriðju hæð. Í Skógarseli 41 eru neðstu íbúðir með lóð nr. 101 og 102 á fyrstu hæð, nr. 203 og 204 á annari hæð og nr. 305 á þeirri þriðju, sjá ljósmyndir nr. 3 til 8 af húsunum og lóðum neðstu hæða.

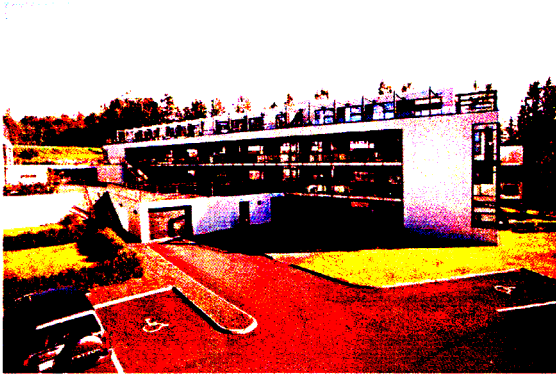
Húsin eru U-Laga, sbr. grunnmynd og meðfylgjandi ljósmyndir. Á milli húsanna S41 og S43 er bílageymsla (að hluta til niðurgráfin) með 40 bílastæðum og geymslum en auk þess eru einnig geymslur á annari hæð.

Á teikningu arkitekta Nr. 0101 Y2a af annari hæð húsanna, sjást þessar geymslur á annari hæð og þak bílageymslu merkt. Þak bílageymslu er á teikningum arkitekta merkt

“Leiksvæði/pallur/verönd.” Sjá til glöggvunar grunnmynd 2. hæðar hér að neðan og ljósmyndir.

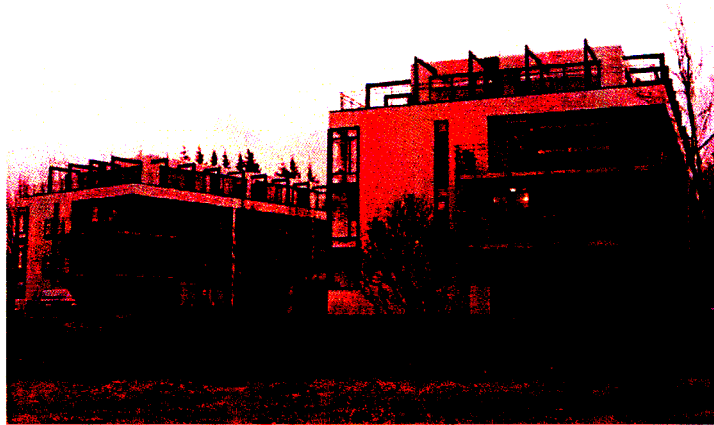


Teikning nr. 102 Y a – 2. hæð, grunnmynd



Ljósmyndir nr. 1 og 2

Skógarsel 41 og 43 með bílageymslu á milli húsanna með hellulögðu þaki.



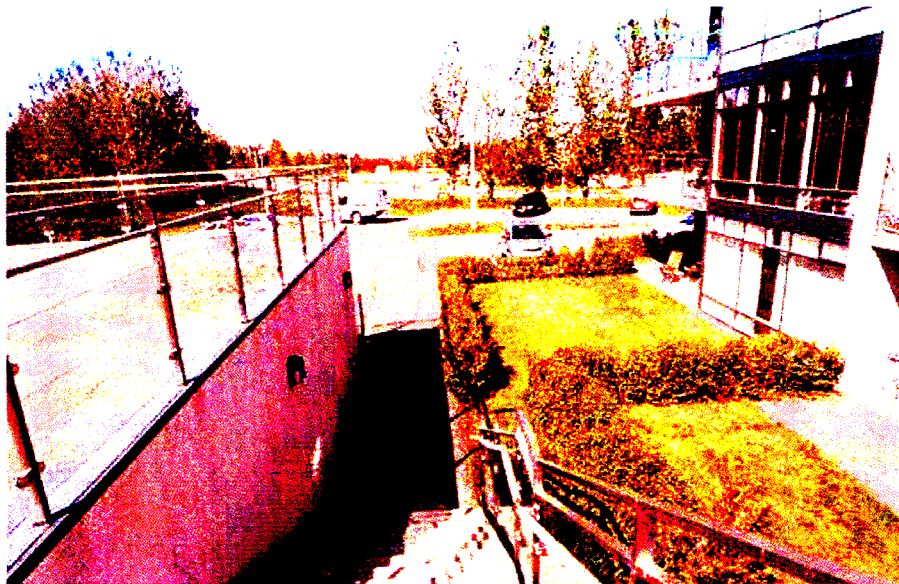
Mynd 3

Fjölbýlishúsin Skógarsel 41 til vinstri og Skógarsel 43 til hægri.
Milli húsanna er yfirbyggð bílageymsla með hellulögðu þaki.



Mynd 4

Fjölbýlishúsin Skógarsel 41 tv og Skógarsel 43 th.
Milli húsanna er yfirbyggð bílageymsla svo og geymslur á 2. hæð með hellulögðu þaki.



Mynd 5

Mynd 5 sýnir afmarkaða sérafnotafleti íbúða 101 og 102 til suðurs á 1. hæð Skógarsels 41. Runnar afmarka fletina. Engin handrið við hellulagðar verandir íbúða.



Mynd 6

Mynd 6 sýnir afmarkaða sérafnotafleti íbúða 203 og 204 til suðurs á 2. hæð Skógarsels 41. Fletirnir eru snyrtilega afmarkaðir með blómakerjum og trjáplöntum.

Engin handrið við þaksvalir (12 m²). Aðrar íbúðir á 2. og 3. hæð hafa svalir með handriðum. Útitröppur sjást á mynd lengst til hægri og til vinstri. Nokkur umgengi óviðkomandi er um þessar tröppur og hellulagt þak bílageymslu m.a. vegna íþróttasvæðis ÍR hinum megin götunnar.



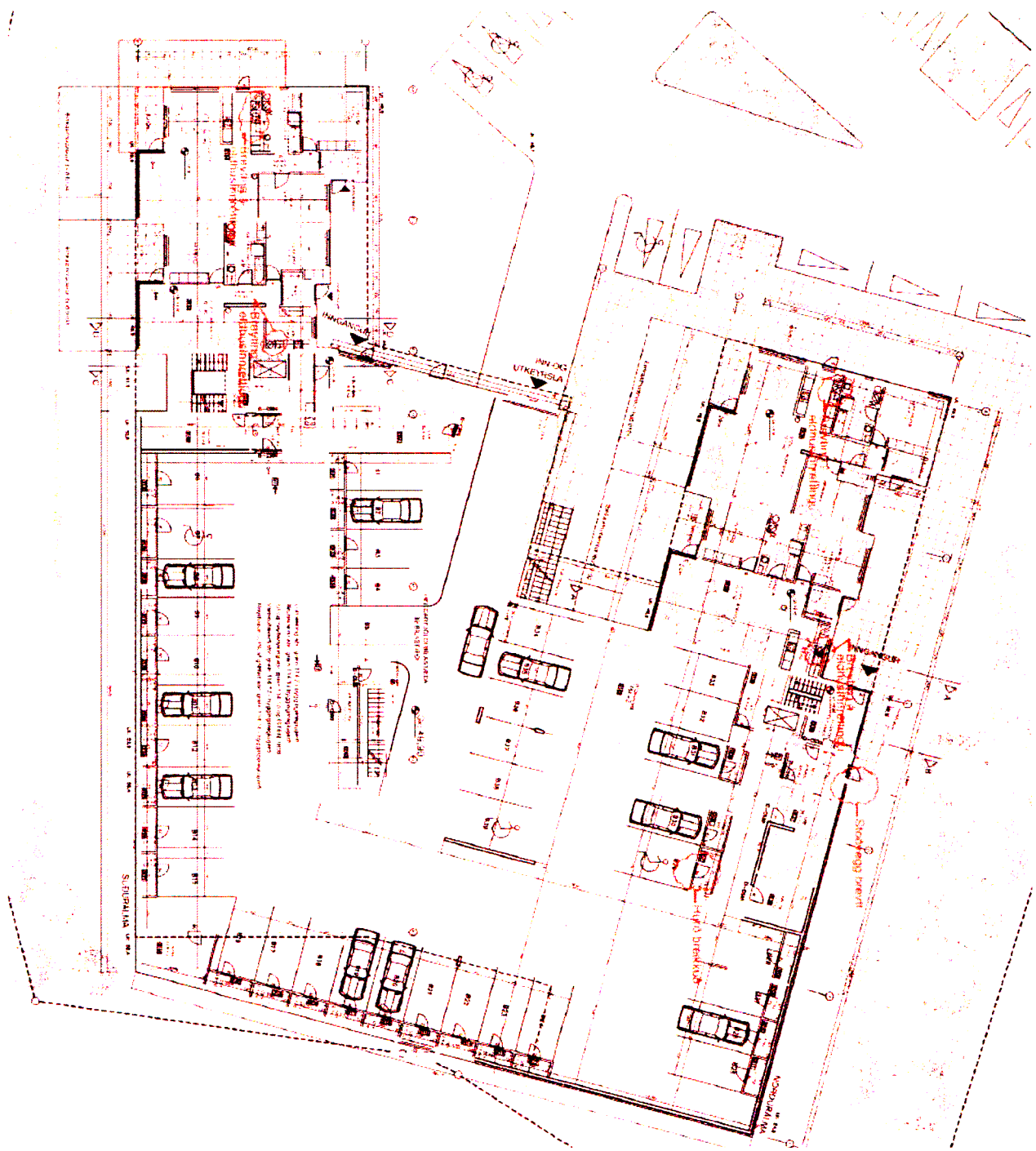
Mynd 7

Mynd 7 sýnir afmarkaða sérafnotafleti íbúða 203 og 204 til suðurs á 2. hæð Skógarsels 41. Sérafnotafletirnir takmarka ónæði óviðkomandi og innlit inn um stóru stofuglugga íbúðanna sem ná alveg niður í gólf en takmarka ekki á neinn hátt eðlilega umgengni annarra íbúa um sameignina.



Mynd 8

Mynd 8 sýnir sérafnotafleti íbúða til suðurs á neðstu hæðum Skógarsels 43. Á 1. hæð íbúðir 104 og 103, á 2. hæð íbúðir 206 og 205 og 3. hæð íbúð 306. Búið er að gróðursetja runna meðfram göngustíg til hægri sem afmarka fletina og takmarka innlit inn um stóru stofugluggana. Engin handrið við hellulagðar verandir. Aðrar íbúðir hafa svalir.



Teikning Arkitekta Nr. 101.1XXm- 1. hæð

Á reyndarteikningum 2015 af Skógarseli 41 og 43 hafa arkitektar merkt inn sérafnotafleti fyrir íbúðir nr. 101,102, 103 og 104 á 1. hæð inn á teikningu með afnotarétti 5 metra í suður frá úti-vegg. Afmörku þessara sérafnotaflata vantaði inn á bygginganefndarteikningar 2002 svo og afmörkun allra annarra sérafnotaflata íbúða á neðstu hæðum húsanna.



Teikning arkitekta Nr. 102 Y b – 2. hæð

Hönnuðir Skógarsels 41 og 43 hafa á reyndarteikningum 2015 merkt inn sérafnotafleti / einkaafnotareiti við lóðir í suður á 2. hæð Skógarsels 41 fyrir íbúðir 203 og 204 með afnotarétti 5 metra í suður frá útivegg á hellulagðri lóð/ þaki bilageymslu.

Þessir sérafnotafletir íbúða 203 og 204 takmarka ekki á nokkur hátt umgengi um hellulagða planið milli útitrappana yfir leiksvæðið.

Afmörkun þessara sérafnotaflata 203 og 204 vantaði inn á bygginganefndarteikningar 2002 svo og afmörkun allra annarra sérafnotaflata íbúða á neðstu hæðum húsanna.

Neðangreint byggingarleyfi var gefið út á grundvelli aðaltekninga Tark-Teiknistofu arkitekta dagsettar 3. desember 2003. Þær voru áritaðar af byggingarfulltrúa 8. júlí 2003 en þann dag voru teikningarnar samþykktar í byggingarnefnd Reykjavíkurborgar.

Byggingarleyfi nr. BN026325

“Sótt er um leyfi til þess að byggja steinsteypt fjölbýlishús á fjórum hæðum með þrjátíu íbúðum einangrað utan og klætt múrkerfi með innbyggðri bílageymslu fyrir fjórutíu bíla á lóðinni nr. 41-43 við Skógarsel.”

Lokaúttekt:

Lokaúttekt fjöleignarhúsanna Skógarsel 41 og 43 hefur ekki en farið fram, þar sem þinglýsta eignaskiptaryfirlýsing með tilheyrandi reyndarteikningum vantar. Stöðuúttekt fór fram 6. mars 2014 og í skýrslu byggingafulltrúa dags, 22.4.2014 kemur m.a. fram:

600	Yfirferð gagna (úttektir, teikningar, leyfi...)	já	nei	athugasemd
610	Er þinglýsingum lokið?		x	Þinglýsa skal eignaskiptasamningi
611	Er eignaskiptasamningur frágenginn?		x	Eignaskiptasamning þarf að uppfæra skv. reyndarteikningum

Arkitektar Skógarsels 41 og 43 eru:

T.ark - Teiknistofa arkitektar, ehf

Brautarholti 6, 105 Reykjavík

s. 540 5700

Sverrir Ágústsson, arkitekt s. 8438710 tölvupóstur; sverrir@tark.is

Húsfélag:

Húsfélag er fyrir Skógarsel 41 og 43 (kt. 530405-0600) sem starfar samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. Stjórn félagsins skipa þrír íbúar og tveir til vara. Haldnir eru húsfundir eftir þörfum fyrir utan aðalfund í mars ár hvert.

Núverandi formaður stjórnar húsfélagsins er Jón Hjaltalín Magnússon, Skógarseli 41-101, s. 5572777/ 8562301 og tölvupóstur; jhm@simnet.is.

4. Ágreiningsefni:

Ágreiningsefni aðila snýr í grundvallaratriðum að eftirfarandi:

1) hvort, fimm metra sérafnotafletir neðstu íbúða, sem tilgreindur er í gildandi deiliskipulagi, fylgi viðkomandi íbúðum eða ekki

2) hvort slíkir sérafnotafletir fylgi neðstu íbúðum á 2. og 3. hæð Skógarsels 41 (íbúðum 203, 204 og 305), en þeir fletir eru eðli málsins samkvæmt á steyptri plötu yfir geymslum/bílageymslum.

Arkitektum láðist að teikna alla sérafnotareiti inn í upphaflegar teikningar, þrátt fyrir skýra skipulagsskilmála og að reitanna sé getið í eignaskiptayfirlýsingu frá 2003. Arkitektarnir hafa síðan lagfært þetta með því að teikna sérafnotafletina inn á reyndarteikningar, sem byggingarfulltrúi hefur samþykkt með áritun sinni.

Fyrirgreind ágreiningsefni birtast m.a. í að gagnaðilar hafa neitað að skifa undir leiðréttrar eignaskiptayfirlýsingar framkvæmdaraðilans Eyktar ehf frá 2016, vegna þess að umræddir sérafnotareitir eru sýndir á reyndarteikningum arkitekta Skógarsels 41-43 en þær teikningar eru hluti eignaskiptayfirlýsingarinnar.

Þessi ágreiningsefni hafa verið til umfjöllunar á húsfundum, en á húsfundi 24. október 2016 var þetta erindi til Kæruneftdar húsamála kynnt (sjá fylgigagn 1).

Álitsbeiðendur telja að afmarkaðir sérafnotafletir á reyndarteikningum arkitekta íbúða neðstu hæða sé – og eigi að vera – í samræmi við gildandi deiliskipulag svo og texta í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá 2003 sem segir: *“..að íbúðir á 1. og 2. hæð hafa sérafnot af lóðarhluta, þeir hlutar eru afmarkaðir á bygginganefndarteikningar af 1. og 2. hæð hússins”*. (Sjá fylgigagn 8). Sérafnotaflata íbúða á neðstu hæð eru tilgreindir í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá 2003. Sú eignaskiptayfirlýsing var þinglýst áður en byggingarleyfi var gefið út. Þessir fletir voru ekki sýndir á bygginganefndarteikningum frá 2003, eins og hefði átt að gera samkvæmt ákvæðum deiliskipulags. Arkitektar húsanna hafa nú afmarkað þessa sérafnotafleti allra íbúða á neðstu hæðum inn á reyndarteikningar húsanna og voru þær teikningar samþykktar af byggingafulltrúa 19. maí 2015.

Gagnaðili 1 (íbúð 304) heldur því fram að íbúar 203 og 204 hafi ekki sérafnotarétt af sameign í suður á hellulögðu þaki bílageymslu þar sem á bygginganefndarteikningum sem fylgdu eignaskiptar-yfirlýsingu til þinglýsingar 2003 voru aðeins *“..teiknað inn hvaða reitir eru afnotareitir þessara íbúða, eða 12 fm.”* Sjá fylgigagn nr. 2.

Af þessu tilefni skal bent á að þarna var verið að skilgreina flöt í þeim tilgangi að leiðrétta skiptarúmmál. Þannig er t.d. skiptarúmmál íbúðar 336,98 m³, þ.a. svalir 12 m³. Augljóslega er ekki um hefðbundnar svalir að ræða.

Þá segja íbúar og gagnaðilar í íbúð 304 í bréfi sínu sem lagt var fyrir 30. húsfund 6. júní s.l., sjá fylgigagn nr. 2:

“Með því að fela umræddum íbúðum einkaafnotarétt af svo stórum hluta sameignar okkar, beint fyrir neðan íbúð okkar nr. 304, er verið að ganga freklega á hagsmuni okkar þar sem þetta mun valda okkur verulegum óþægindum og ónáði. Þá er ljóst að þetta mun rýra verðmæti íbúðar okkar og sölumöguleika.”

“Er því harðlega mótmælt að þessar breytingar verði gerðar á eignaskiptayfirlýsingu og bygginganefndarteikningum þar sem tilteknum eigendum eru færðar viðbótar sérafnotaréttur úr sameign. Askiljum við okkur allan rétt gagnvart húsfélaginu.”

Gagnaðili, Gunnar Kristinsson, (íbúð 201) hefur haldið fram á húsfundum að “lóð” eins og tilgreind er í deiluskipulagi geti ekki verið á þaki bílageymslu og þess vegna hafi íbúðir 203 og 204 ekki sérafnotafleti þar, sbr. á 28. húsfundi húsfélagsins 18. júní 2015, en þá sagði hanna, að hans álit: „þá samrýmdust einkaafnotareitir á þaki byggingar bílageymslu ekki deiliskipulagi frá júlí 2002 varðandi einkaafnotareiti á „lóðum“ neðstu hæða svo og kaupsamningum íbúða. Því hann teldi þak bílageymslu ekki vera „lóð“ heldur mannvirki og teldist til sameignar allra.“

Álitsbeiðendur telja rétt er að taka skýrt fram að ekki er deilt um að umræddir sérafnotareitir séu sameign allra.

Bygginganefndarteikningar:

Teiknistofan arkitektar ehf. Tark, hannaði byggingarnar og eru upphaflegar aðaltekningar dagsettar 3. desember 2002, áritaðar af byggingafulltrúa 8. júlí 2003 en þann dag voru teikningarnar samþykktar í bygginganefnd Reykjavíkurborgar.

Við stöðuúttekt á húsinu vegna lokaúttektar 6. mars 2014 voru taldir annmarkar á eignaskiptaryfirlýsingu og bygginganefndarteikningum. Í framhaldi af því gerðu arkitektar húsanna reyndarteikningar af byggingunni og afmörkuðu sérafnotafleti við allar íbúðir á neðstu hæðum samkvæmt ákvæðum deiliskipulags og lagfærðri eignaskiptayfirlýsingu svo og í samráði við „..lögfróða hjá embætti b.fulltrúa sem og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og er það staðfest af hálfu beggja að gildandi deiliskipulag frá júlí 2002 skuli standa.“ (Sjá fylgigagn 5 – Tölvupóst arkitekta.). Reyndarteikningar þessar voru samþykktar af byggingafulltrúa Reykjavíkurborgar 19. maí 2015 eins og getið er um hér að neðan í bókun byggingarnefndar:

„827. fundur 2015 Skógarsel 41-43, Reyndarteikningar. Sótt er um samþykki á breytingum sem gerðar hafa verið í kjölfar úttektar og vegna skráningar svo hægt sé að klára fyrir lokaúttekt fjölbýlishúsið á lóð nr. 41-43 við Skógarsel. Gjald kr. 9.823“

5. Kröfur og rökstuðningur:

Álitsbeiðendur óska eftir álitsgerð kærunefndar húsamála á eftirfarandi atriðum:

- 1) að viðurkennt verði að neðstu hæðir Skógarsels 41-43 hafi fimm metra afnotarflöt á sameign til suðurs, samanber ákvæði deiliskipulags.
- 2) að afnotarétturinn gildi um allar neðstu íbúðir, þ.e. einnig íbúða 203 og 204 og 305 Skógarsels 41.
- 3) að rétt og eðlilegt sé að umræddir afnotafletir komi fram á reyndarteikningum arkitekta.

Rökstuðningur:

1)

Í deiliskipulagi lóðar vegna fjöleignahúsanna Skógarsels 41 og 43 frá 2002 kemur m.a. fram með skýrum og ótvíræðum hætti eftirfarandi skipulagsskilmáli:

“Lóðir á neðstu hæðum hafa einkaafnotareit á lóð sem nemur 5 metrum frá húsvegg í suður. Aðrar íbúðir hafa svalir í suðurátt”.

Hafið er yfir allan vafa að byggingar eiga m.a. að hanna og byggja í samræmi við það deiliskipulag sem um viðkomandi svæði gildir og þá skipulagsskilmála sem þar koma fram.

Í 2. grein (lið 19) skipulagslaga er hugtakið skipulagsskilmálar skilgreint þannig:

“Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags. Svo sem um byggðamynstur, byggingarlinur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stíga, gróður og girðingar.”

Vakin er athygli á að samkvæmt þessu eru skipulagsskilmálar bindandi. Tilvitnað ákvæði deiliskipulags eru skýrir skipulagsskilmálar og þar með bindandi fyrir hönnuði og bygginguna. Í fylgigagni nr. 5 leituðu byggingar- og skipulagsyfirkvöld hjá Reykjavíkurborg til lögfróðra aðila á viðkomandi sviðum Reykjavíkurborgar og er það staðfest af hálfu beggja að gildandi deiliskipulag frá júlí 2002, og þar með ákvæði um sérafnotafleti, skuli standa.

Þá er vakin er athygli á að í skipulaginu stendur: *“Íbúðir á neðstu **hæðum** hafa einkaafnotareit á lóð sem nemur 5 metrum frá húsvegg í suður.”* Þ.e.a.s. að um fleirtölu er að ræða. Ákvæðið er greinilega ætlað að ná til allra íbúða neðstu hæða, hvort sem er um 1., 2. eða 3. hæð með lóð í suður.

Á það skal bent að allar íbúðir Skógarsels 41-43 eru þannig að suðurhlið stofu er eingungis gler, sbr. ljósmyndir 3-10. Næði sameign, án sérafnotaréttar, upp að glugga þessara íbúða, væri um verulega skerðingu á gæðum viðkomandi íbúða að ræða.

Það hljóta að teljast verulegir hagsmunir viðkomandi íbúða að sérafnotafletur á sameign sé skilgreindur, eins og gert er í deiliskipulaginu, og virtur.

2)

Arkitektar Skógarsels 41 og 43 sendu hússtjórn yfirlýsingu 18. jan. 2015, sjá fylgigagn 5. Þar segir m.a.: “Hafi það einhvern tíman verið óljóst varðandi einkaafnotareiti í húsi ykkar Skógarseli 41-43 hefur verið leitað til lögfróðra hjá embætti b.fulltrúa sem og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og er það staðfest af hálfu beggja að gildandi deiliskipulag frá Júlí 2002 skuli standa”. Arkitektarnir gerðu reyndarteikningar í samræmi við ákvæði deiliskipulagsins, sem voru samþykktar án athugasemda af byggingafulltrúa Reykjavíkurborgar 19. maí 2015.

Þótt ládst hafi að sýna sérafnotafletina á fyrstu teikningum húsanna, getur slíkt á engan hátt rýrt eða ógilt ákvæði deiliskipulags. Eini aðilinn sem getur breytt þessu deiliskipulagi er borgarstjórn Reykjavíkurborgar, sbr. 3. gr. skipulagslaga: “Sveitarstjórn annast gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlana”.

3)

Þau rök gagnaðila; “að lóð geti ekki verið á þaki bilageymslu” er byggð á hugtakamisskilningi. Hugtakið “lóð” við gerð deiliskipulags eins og hér um ræðir, er án alls vafa afmarkað svæði innan skilgreindra lóðarlína/ -marka. Innan lóðar, þ.e.a.s. innan lóðarlínanna, má síðan finna allt það sem viðkomandi byggingu tilheyrir, byggarhluta (þ.m.t. þak), bílastæði, gróður o.s.frv.

Að tekið skuli fram í deiliskipulaginu sé sérafnotareitirnir á lóð hússins, skýrist sjálfsagt af þeim möguleika að syðra húsið (S43) gæti hafað verið staðsett innan við fimm metra frá lóðarmörkum. Í slíkum tilvikum getur reiturinn auðvitað ekki verið fimm metrar, þ.e. náð út fyrir lóðamörk.

Í þessu samhengi skal bent er á eldri álit kærunefndar húsamála varðandi sérafnotafleti á þökum bilageymslna.

ÁLIT KÆRUNEFNDAR FJÖLEIGNARHÚSAMÁLA í málinu nr. 24/2003

Í álitsbeiðni kemur fram að stór hluti lóðarinnar Flúðasel 60-76 sé þak bílskylis sem sé í eigu eigenda Flúðasels 70- 72 og 74 – 74, auk eiganda Flúðasels 64. **Allir eigendur raðhúsanna hafi markað sér sérafnotafleti á þaki bílskylisins.**

Í niðurstöðu nefndarinnar í þessu máli segir:

„Það er álit kærunefndar að gagnaðilar beri kostnað vegna sérafnotaflata sem þeir hafi afmarkað sér á þaki bílskylis á lóð hússins.“

ÁLIT KÆRUNEFNDAR FJÖLEIGNARHÚSAMÁLA í málinu nr. 41/2003

Í málinu er óumdeilt að álitsbeiðandi og aðrir eigendur íbúða á jarðhæð að X nr. 42, eiga **sérafnotafleti, ofan á þaki sameiginlegrar bilageymslu,**

4)

Í þinglýstri eignaskiptaryfirlýsingu Skógarsels 41 og 43 frá 2003 kemur fram eftirfarandi texti um lóð og sérafnotafleti

Lóðin.

Lóðin er 6,076 m² leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Um lóðina er lóðaleigusamningur sem er frá 16.10.2003 og er til 75 ára og rennur út 01.08.2078. Með þinglýsingarnúmerum 22965 og 22965. Á lóðinni eru 30 bílastæði og eru afnot af þeim í sameign allra íbúðanna. Afnot af lóðinni er í skiptri sameign með þeirri undantekningu að íbúðir á 1. og 2.hæð hafa sérafnot af lóðarhluta. Þessi hlutar eru afmarkaður á bygginganeftarteikningar af 1. og 2.hæð hússins. Um þessa sérafnotafleti eru umferðaréttur til viðhalds hússins. Allt viðhald og endurnýjun lóðarinnar að öðru leiti skal vera á hendi sameiginlegs lóðafélags með þátttöku allra eignanna á lóðinni.

INNFAEIR
2003

Það lá sem sagt fyrir í þinglýstri eignaskiptaryfirlýsingu áður en byggingarleyfi var gefið út, að um sérafnotafleti væri að ræða á sameign. (Greinilega hefur láðst að geta þess að þetta gildi einnig fyrir 3. hæð, en það hefur verið lagfært).

5)

Gagnaðili íbúðar 304 hefur haldið fram eins og fram hefur komið fyrir, að [með umræddum afnotarétti] *er verið að ganga freklega á hagsmuni okkar þar sem þetta mun valda okkur verulegum óþægindum og ónæði.*

Þetta sjónarmið verður að teljast harla sérkennilegt. Svæðið fyrir framan íbúðir 203 og 204 ásamt 305 er tilgreint, m.a. sem leiksvæði. Þó svo að ákvæði deiliskipulags um sérafnotareiti væri ekki til staðar, er hér alltaf um sameign að ræða, öllum íbúum til gagns og eðlilegra afnota.

Viðkomandi svæði yrðu hvort eð er – og ekki síður – nýtt dags daglega. Íbúar tilnefndra íbúða myndu auðvitað eftir sem áður nýta þessi svæði með svipuðum hætti og nú gerist.

Það er sem sagt alls ekki hægt að fallast á þau rök að afnotafletirnir gangi á hagsmuni annarra íbúa.

6)

Að lokum skal bent á helstu skyldur eigenda í lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús:

13. gr. Skyldur eiganda eru þessar helstar:

1. Skylda til að vera í húsfélagi og fara eftir löglegum ákvörðunum þess og virða þær.

2. Skylda til að greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði.

3. Skylda til að taka eðlilegt og sanngjarnt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar.

4. Skylda til að virða rétt og hagsmuni annarra eigenda við hagnýtingu sameignarinnar.

ÁLIT
KÆRUNEFNDAR HÚSAMÁLA

í máli nr. 4/2017

Sérafnofletir á bílskúrsþaki. Eignaskiptayfirlýsing.

I. Málsmeðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 6. desember 2016, beindu Sturlaugur Þorsteinsson, Helga Lilja Pálsdóttir, Skúli Marteinson og Ágústa Ósk Ágústsdóttir, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við Friðbert Pálsson, Fanneyju Björk Gísladóttur, Gunnar Kristinsson og Sigríði G. Sigurjónsdóttur, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Gagnaðilum var gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. fjöleignarhúsalaga, nr. 26/1994.

Auk álitsbeiðni voru greinargerð gagnaðila, dags. 4. febrúar 2017, athugasemdir álitsbeiðenda, dags. 1. mars 2017, og athugasemdir gagnaðila, dags. 15. mars 2017, lagðar fyrir nefndina. Málið var tekið til úrlausnar á fundi nefndarinnar 20. desember 2017.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Aðilar eru eigendur að fjórum íbúðum af þrjátíu í fasteigninni að Skógarseli 41–43. Ágreiningur er um hvort íbúðum álitsbeiðanda fylgi sérafnotaréttur á þaki bílageymslu.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að viðurkennt verði að sérafnoflötur á þaki bílageymslu fylgi íbúðum álitsbeiðenda.

Í álitsbeiðni kemur fram að húsið hafi verið byggt á árinum 2003–2006 og hafi verið byggt í stöllum þannig að neðstu íbúðir séu ýmist á fyrstu, annarri eða þriðju hæð. Húsin séu U-laga og á milli þeirra bílageymsla með hellulögðu þaki, að hluta til niðurgráfin. Á teikningu arkitekta af annarri hæð hússins sé þak bílageymslu merkt „Leiksvæði/pallur/verönd.“ Frá svölum íbúða álitsbeiðenda sé gengið út á hellulagt þakið. Þar hafi þau helgað sér svæði til sérafnofa enda hafi ekki verið svaahandrið á „svölum“ þeirra og í eignaskiptayfirlýsingu hússins segi að íbúðir á fyrstu og annarri hæð hafi sérafnof af lóðarhluta sem afmarkaður sé á byggingarneftndarteikningunum. Þessir fletir hafi þó ekki verið á byggingarneftndarteikningum

frá 2003 en arkitektar gert ráð fyrir sérafnotaflötum þeirra á reyndarteikningum. Arkitektum hafi láðst að teikna sérafnotafleti allra íbúða á neðstu hæðum inn á upphaflegar teikningar þrátt fyrir skýra skipulagsskilmála og að reitanna væri getið í eignaskiptayfirlýsingu. Arkitektar hafi lagfært þetta með því að teikna sérafnotafletina inn á reyndarteikningar sem byggingarfulltrúi hafi samþykkt með áritun sinni 19. maí 2015. Gagnaðilar neiti þó að skrifa undir leiðrétta eignaskiptayfirlýsingu. Í deiliskipulagi lóðarinnar segi að lóðir á neðstu hæðum hafi einkaafnotarétt á lóð sem nemur fimm metrum frá húsvegg í suður. Aðrar íbúðir hafi svalir í suðurátt. Arkitektar hafi sent stjórn húsfélags yfirlýsingu þar sem segi að hafi eitthvað einhvern tímann verið óljóst varðandi einkaafnotareiti hafi þeir leitað til lögfróðra aðila hjá Embætti byggingarfulltrúa og skipulagssviði Reykjavíkurborgar þar sem staðfest hafi verið að gildandi deiliskipulag frá júlí 2002 skuli standa. Þótt láðst hafi að sýna sérafnotafleti á fyrstu teikningum húsanna geti slíkt á engan hátt rýrt eða ógilt ákvæði deiliskipulags. Þá sé sérafnotaflötur álitsbeiðenda á lóð enda þótt þeir séu ofan á þaki bílageymslu enda lóð afmarkað svæði innan skilgreindra lóðamarka. Þá hafi seljendur íbúðanna greint álitsbeiðendum skilmerkilega frá því að fimm metra sérafnotaflötur fylgi íbúðum þeirra.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að ágreiningur um breytingar á reyndarteikningum og eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið hafi staðið í áratug. Þær breytingar sem álitsbeiðendur vilji gera á eignaskiptayfirlýsingu feli í sér að íbúðir á annarri hæð fái sérafnotafleti á þaki bílageymslu umfram 12 fermetra svalir þeirra, sem séu á byggingarnefndarteikningum frá 2003, og íbúð á þriðju hæð fái sérafnotaflöt á þaki geymsluhæðar. Ekki sé um niðurgrafna bílageymslu að ræða heldur sé bílageymslan á jarðhæð, sambyggð íbúðarhúsunum og þak hennar nemi því við aðra hæð húsanna. Gagnaðilar vilji ekki samþykkja téða breytingu á lóðinni en sérafnotaréttur íbúða álitsbeiðenda myndi stækka úr 12 fermetrum í 56 fermetra á kostnað sameignar. Á teikningum og eignaskiptayfirlýsingu frá 2003 sé alveg ljóst hvaða flötur sé til einkaafnota hjá íbúðum álitsbeiðenda. Gagnaðilar mótmæli því að arkitektum hafi láðst að teikna sérafnotareiti álitsbeiðenda inn á teikningar frá 2003. Teikningin og eignaskiptayfirlýsingin séu skýrar og aldrei hafi átt að vera einkaafnotaflötur fyrir íbúðir álitsbeiðenda enda séu þær ekki á jarðhæð og ekki lóð fyrir framan þær til suðurs. Einstökum eigendum verði ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki, sbr. 4. mgr. 35. gr. fjöleignarhúsalaga, nr. 26/1994. Þá segi í 19. gr. laganna að sameign verði ekki ráðstafað með samningi nema allir eigendur séu því samþykkir. Varðandi ágreiningur um hvort þak bílageymslu teljist vera lóð, þar sem í eignaskiptayfirlýsingu segir að íbúðir á neðstu hæð eigi sérafnotarétt af

lóðarhluta, sé ljóst að þak geti ekki verið metið sem lóð. Álitsbeiðendur séu ekki með lóð fyrir framan íbúðir sínar og geti því ekki verið með sérafnotarétt af lóðarhluta. Þeim sé afmarkaður flötur á teikningum og í eignaskiptayfirlýsingu sjáist greinilega 12 fermetra svæði fyrir hvora íbúð sem sé merkt og nefnt „svalir“. Þetta svæði sé mikið notað af álitsbeiðendum og því fylgi mikið ónæði. Á framlögðum kaupsamningsgögnum álitsbeiðenda komi ekkert fram um sérafnotaflöt eða fyrirvara um að reyndarteikningum verði breytt. Þá liggi fyrir yfirlýsing frá fasteignasölu þeirri er annaðist sölu allra íbúða í húsinu þar sem segi meðal annars að loforð um téða sérafnotafleti á þaki bílageymslu hafi ekki verið að finna í þeim sölugögnum sem lágu fyrir á sölutímabilinu. Ósk um breytingar á þessu fyrirkomulagi hafi komið frá stjórn húsfélagsins, líklega árið 2007, en breytingin eigi sér ekki stoð í þinglýstum skjölum eða sölugögnum téðra eigna.

Í athugasemdum álitsbeiðenda er því mótmælt að bílageymslan sé ekki niðurgrafin að hluta. Í deiliskipulagi segi að bílageymslan sé að mestu niðurgrafin en ofan á henni sé garður sem tengi húsin. Í endanlegri útfærslu arkitekta hafi þó ekki verið gerður garður ofan á bílageymslu heldur hellulögð lóð þar sem gert sé ráð fyrir leiksvæði, verönd o.fl. Þá sé hafið yfir allan vafa að hugtakið lóð í skipulagslegu samhengi merki svæði innan marka viðkomandi skipulags, afmarkað með lóðarlínunum. Á deiliskipulagi sé fjallað um hámarksviðmiðunarhæð í hæðarkvóta. Sé skilningur gagnaðila lagður til grundvallar nytu aðeins fjórar íbúðir af tíu sérafnotaréttar þar sem hinar sex væru með hærri kvóta.

Í athugasemdum gagnaðila segi að í yfirlýsingu fasteignasölnunnar sé einnig tekið fram að samkvæmt skipulagsgögnum séu það aðeins íbúðir á jarðhæð sem uppfylli skilmála til sérafnotaflatar fimm metra frá húsvegg í suður, þ.e. þær fjórar íbúðir sem álitsbeiðendur minnst á í athugasemdum sínum. Lóðarleigusamningur hússins staðfesti þetta enn frekar en samkvæmt honum, dags. 16. október 2003, sé skýrt kveðið á um hvaða íbúðir hafi sérafnotaflöt og séu það aðeins umræddar fjórar íbúðir á jarðhæð.

III. Forsendur

Ágreiningur er með aðilum um hvort álitsbeiðendur, eigendur tveggja íbúða á annarri hæð, eigi sérafnotarétt á þaki bílageymslu, fimm metra frá húsvegg. Óumdeilt er að þak bílageymslunnar er sameign allra eigenda hússins að Skógarseli 41–43.

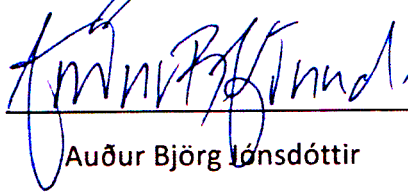
Í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu eignarinnar, dags. 21. október 2003, segir að afnot af lóðinni séu í óskiptri sameign með þeirri undantekningu að íbúðir á fyrstu og annarri hæð hafi sérafnot af lóðarhlutum sem afmarkaðir séu á byggingarnefndarteikningum af fyrstu og annarri hæð hússins. Á nefndum teikningum er ekki gert ráð fyrir sérafnotum íbúða álitsbeiðenda. Ákvæði 4. mgr. 35. gr. fjöleignarhúsalaga, nr. 26/1994, kveður á um að einstökum eigendum verði ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki. Þá segir í 1. mgr. 36. gr. að eiganda sé á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkanota tiltekna hluta hennar. Eigandi geti ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt. Þá verða skv. 1. mgr. 19. gr. laganna ekki gerðar breytingar á hagnýtingu sameignar nema með samþykki allra. Getur ákvæði deiliskipulags eða meint mistök arkitekta engu breytt þar um. Kærunefnd telur því að samþykki allra eigenda hússins þurfi til þess að gera svæði fyrir framan svalir álitsbeiðenda að sérafnotafleti þeirra.

Aðilar eru sammála um að gera þurfi nýja eignaskiptayfirlýsingu vegna breytinga á hlutfallstölum. Bendir kærunefnd á 18. gr. fjöleignarhúsalaga í þessu sambandi þar sem segir að hver eigandi eigi kröfu á að hlutfallstölur sýni og endurspegli rétta skiptingu hússins. Fáist aðrir eigendur ekki til að standa að nauðsynlegum breytingum geti viðkomandi fengið dómkvadda matsmenn til að endurreikna eða endurákvarða hlutfallstölur í húsinu, sbr. 4. mgr. Náist ekki samkomulag að fengnu mati getur viðkomandi höfðað mál á hendur öðrum eigendum til ógildingar á gildandi eignarhlutföllum og viðurkenningar á hinum nýju. Gangi dómur honum í vil getur hann fengið dómsorðinu þinglýst sem kemur þá og þannig í stað eignaskiptayfirlýsingar, sbr. 5. mgr.

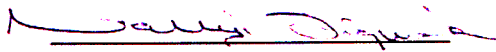
IV. Niðurstaða

Það er álit kærufndar húsamála að hafna beri því að álitshæðendur eigi sérafnotaflöt á þaki bílageymsluhússins.

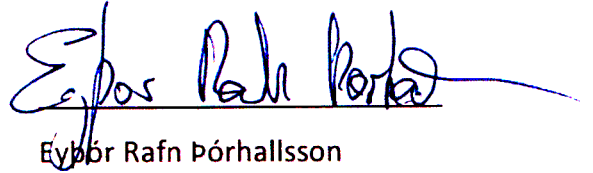
Reykjavík, 20. desember 2017



Auður Björg Lónsdóttir



Valtýr Sigurðsson



Eyþór Rafn Þórhallsson

FYLGISKJAL 6

Fylgiskjal 6 - Upplýsingar um málsaðila:

Neðangreindir aðilar hafa með einum eða öðrum hætti tengst þessu máli. Auk þeirra má telja að sjálfsgöðu telja byggingar- og skipulagsyfirvöld í Reykjavík.

Arkitektar Skógarsels 41 og 43 eru: T.ark - Teiknistofa arkitektar, ehf Brautarholti 6, 105 Reykjavík s. 540 5700 Sverrir Ágústsson, arkitekt s. 8438710 tölvupóstur; sverrir@tark.is

Húsfélag: Húsfélag er fyrir Skógarsel 41 og 43 (kt. 530405-0600) sem starfar samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Núverandi formaður stjórnar húsfélagsins er Jón Hjaltalín Magnússon, Skógarseli 41 - 101 Reykjavík, s. 5572777/ 8562301 og tölvupóstur; jhm@simnet.is.

Byggingarverktaki / seljandi: Eykt ehf, Stórhöfða 34-30, 110 Reykjavík. Pétur Guðmundsson stjórnarformaður og byggingastjóri Skógarsels 41-43, 822 4488, petur@eykt.is



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 8. nóvember 2019.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 71/2019, kæra Sturlaugs Þorsteinssonar, Skógarseli 41, dags. 24. júlí 2019.

Með tölvupósti dags. 24. júlí sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru.

Málavextir og kröfugerð

Málavöxtum og kröfugerð er lýst í kæru, en þess er krafist að úrskurðarnefndin úrskurði að deiliskipulagsskilmálar varðandi sérnotafleti séu bindandi, að fimm metra einkaafnotaflötur til suðurs fylgi öllum neðstu íbúðum Skógarsels 41-43 og að rétt sé að mörk einkaafnotaflatanna séu sýnd á aðalteikningum arkitekta.

Álit Reykjavíkurborgar

Ekki verður séð að um sé að ræða neina kæranlega stjórnvaldsákvörðun í málinu skv. 1. gr. laga nr. 130/2011, um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, en svo virðist sem kærandi sé að óska eftir staðfestingu nefndarinnar á deiliskipulagsskilmálum vegna einkaréttarlegs ágreinings um eignaskiptayfirlýsingu og því e.a. eðlilegt að nefndin vísi málinu frá úrskurðarnefndinni, en benda má á að kærunefnd húsamála veitir leiðbeinandi álit varðandi ágreining um eignaskiptayfirlýsingar samkvæmt lögum um fjöleignahúis. Gildandi aðaluppdrættir bera með sér umrædda sérnotafleti og verður ekki séð að neinn ágreiningur sé uppi milli kæranda og Reykjavíkurborgar. Reykjavíkurborg telur að öðru leyti ekki ástæðu til að láta málið til sín taka.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Harri Ormarsson, lögmaður