

USK Skipulag

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: mánudagur, 23. september 2019 13:30
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Efni: Tilkynning um kæru 93/2019 stjórnv.
Viðhengi: 19.9.2019 - Kæran og fskj. 93/2019 - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 19. september sl. ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun „byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 2. september 2019, um að þeim verði gert að fjarlægja skjólvegg á lóðarmörkum lóðanna Skriðustekks 21 og 27 í Reykjavík innan 30 daga og að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað“

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 1. október nk. og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Íceland
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
uua@uua.is

KÆRA

Til LEX hefur leitað Einar Ólafur Einarsson, kt. 021282-3249, og Svava Björk Jónasdóttir, kt. 190682-3829, eigendur fasteignarinnar að Skriðustekki 21, 109 Reykjavík, (hér eftir „**kærendur**“) og hafa falið undirrituðum lögmanni að bera fram kæru þessa með vísan til 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sbr. lög nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Krafa

Kærendur gera þá kröfu að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 2. september 2019, um að þeim verði gert að fjarlægja skjólvegg á lóðarmörkum lóðanna Skriðustekks 21 og 27 í Reykjavík innan 30 daga og að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Málsatvik

1. Á vormánuðum ársins 2018 gerðu kærendur, eigendur Skriðustekks 21, og lóðarhafar samliggjandi lóðar, Skriðustekks 27, þau Sigrún Sigurðardóttir, kt. 180263-3499, og Ásgrímur Þór Pálsson, kt. 300467-5559, munnlegt samkomulag um að kærendur myndu fjarlægja runna sem aðskilur lóðarmörk sem er tveggja metra hár og byggja skjólvegg í hans stað. Kostnaðinum átti að skipta þannig að kærendur myndu fjarlægja á sinn kostnað runna, steypa niður staura og klæða vegginn sín megin og að eigendur Skriðustekks 27 myndu klæða vegginn sín megin. Samkomulagið var ekki fært í skriflegan búning. Eftir að samkomulag náðist var byrjað að grafa fyrir girðingunni. Eftir að framkvæmdir hófust töldu eigendur Skriðustekks 27 fyrirhugaða girðingu of háa og lækkaði kærandi hana samkvæmt þeirra beiðni (mynd 5). Óumdeilt er að girðingin er innan við 1,8 metrar að hæð. Eigendur Skriðustekks 27 hafa nú farið fram á að girðingin verði fjarlægð, þrátt fyrir samkomulag aðila. Þess skal getið að eigendur Skriðustekks 27 settu á lóðarmörkum lóðanna Skriðustekks 21 og 27 skjólvegg án skriflegs samþykkis þeirra sem er 1,8 metra hár en byggingarfulltrúa var bent á það (sjá myndir 1-3).
2. Kærendum barst bréf frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík, dags. 3. október 2018 (fskj. 1). Í umræddu bréfi kemur fram að embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík hafi borist ábending vegna framkvæmda á lóð nr. 21 við Skriðustekk. Samkvæmt ábendingu sé búið að reisa skjólvegg og pall við vesturenda lóðarinnar. Í bréfinu er vísað til 2.3.5. gr.

byggingarreglugerðar nr. 112/2012 þar sem kemur fram að lóðarhöfum samliggjandi lóða sé heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 metrum að hæða á lóðarmörkum enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina (f-liður). Þá er einnig vísað til þess að pallur úr brennanlegu efni megi ekki vera nær lóðarmörkum aðliggjandi lóðar en 1,0 metrar (e-liður). Óskað var eftir að kærendur veittu skriflegar skýringar vegna málsins. Að öðru kosti verði tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar nr.112/2012 og að sú ákvörðun geti falið í sér beitingu dagsektarákvæða eða að óleyfisframkvæmdir verði fjarlægðar á kostnað eiganda.

3. Kærendur sendu embætti byggingarfulltrúa bréf, dags. 17. október 2018 (fskj. 2), þar sem þeir gerðu grein fyrir atvikum málsins og komu á framfæri að þau hefðu aldrei hafið uppbyggingu skjólveggs með tilheyrandi fjárútlátum ef ekki hefði legið fyrir samkomulag, sbr. 1. mgr. Þá kemur þar fram að pallurinn sé enn í byggingu og muni ekki vera nær lóðarmörkum en heimilað er í byggingarreglugerð.
4. Embætti byggingarfulltrúa sendi kærendum bréf, dags. 19. júní 2019 (fskj. 3). Þar er kærendum veittur 14 daga frestur til að skila embættinu skriflegri skýringu, þar sem skriflegt samkomulag lá ekki fyrir. Ekki var tiltekið hvenær ætti að skila inn skriflegu samkomulagi lóðarhafa.
5. Kærendur sendu embætti byggingarfulltrúa bréf, dags. 26. júní 2019. Þar kemur fram að skriflegt samþykki liggja ekki fyrir enn sem komið er og að pallur sé ekki nær lóðarmörkum en sem nemur 1,0 metra.
6. Embætti byggingarfulltrúa sendi kærendum bréf, dags. 2. september 2019 (fskj. 4). Þar segir: „Lóðarhafar aðliggjandi lóðar hafa tekið fram að samkomulag fyrir framkvæmdinni verði ekki undirritað“. Þar með var kærendum gert að fjarlægja skjólvegg við lóðarmörkin innan 30 daga frá móttöku bréfsins.

Röksemdir

7. Kærendur gera þá kröfu að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 2. september 2019, um að þeim verði gert að fjarlægja skjólvegg á lóðarmörkum lóðanna Skriðustekks 21 og 27 í Reykjavík innan 30 daga og að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Stöðvunarkrafa:

8. Kærendur gera kröfu um að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Verði komist að þeirri niðurstöðu að skilyrði séu fyrir hendi að fella úr gildi hina kærðu ákvörðun mun krafa um að kærendum verði gert að fjarlægja skjólvegginn áður en sú niðurstaða liggur fyrir leiða til tjóns. Telja kærendur því ákvörðun um fresta réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar vera í samræmi við kröfu um meðalhóf, sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Sjá einnig röksemdir hér að neðan um að þvingunarúrræði eigi ekki við, sbr. 12. og 13. mgr.

Krafa um að fella úr gildi hina kærðu ákvörðun:

9. Kærendur byggja á því að hin kærða ákvörðun sé haldin verulegum annmörkum sem leiði til þess að beri að fella hana úr gildi.

Ekki gætt að rannsóknarreglu, sbr. 10. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993:

10. Kærendur byggja á því að hin kærða ákvörðun hafi brotið í bága við rannsóknarregluna, sbr. 10. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, þannig beri að fella hana úr gildi. Líkt og greinir í samskiptum byggingarfulltrúa og kæranda var til staðar munnlegt samkomulag kæranda og eigenda Skriðustekks 27 að reisa skjólvegg á kostnað kæranda þó svo að ekki hefði legið fyrir skriflegt samkomulag enn sem komið er. Byggingarfulltrúi ber sjálfstæða rannsóknarskyldu og bar sjálfum að kanna hvort að eigendur Skriðustekks 27 hefði samþykkt byggingu skjólveggsins. Þar sem hann gerði það ekki braut hann gegn rannsóknarreglu stjórnsluréttar, sbr. 10. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Á fskj. 4 er bréf frá byggingarfulltrúa þar sem kemur fram að lóðarhafar aðliggjandi lóðar hafi tekið fram að samkomulag fyrir framkvæmdinni verði ekki undirritað. Ekkert liggur fyrir um samskipti byggingarfulltrúa við þau í gögnum málsins sem staðfesti þetta. Með því að bera þau gögn ekki undir kærendur var ekki gætt að andmælarétti þeirra, sbr. 13. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993.
11. Meginreglan er sú að þegar kærð er ákvörðun til æðra stjórnvalds á kærandi rétt á fullri endurskoðun æðra stjórnvalds á hinni kærðu ákvörðun. Ber því úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála að kanna hjá eigendum Skriðustekks 27 hvort þeir hafi samþykkt umræddar framkvæmdir.

Þvingunarúrræði eiga ekki við í tilviki kæranda:

12. Kærendur byggja á því að þvingunarúrræði laga nr. 160/2010 um mannvirki, sbr. 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar eigi ekki við um framkvæmdir kæranda.
13. Í 1. mgr. 56. gr. framangreindra laga, sbr. einnig 1. mgr. 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar segir orðrétt:

Sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hættu eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar, eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sama gildir ef vanrækt er að láta fara fram úttektir samkvæmt lögum þessum, ef notkun mannvirkis er breytt án samþykkis byggingarfulltrúa eða ef notkun mannvirkis brýtur í bága við skipulag.

Miðað við framangreint orðalag getur skortur á skriflegu samþykki ekki leitt til þess að heimilt sé að beita úrræðum ákvæðanna.

14. Kærendur byggja einnig á því að byggingarfulltrúi hafi ekki gætt að leiðbeiningarskyldu sem á honum hvílir, sbr. 7. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, og meðalhófsreglunni, sbr. 12. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 með því að fara fram á að skjólveggurinn verði rifinn verði lagaskilyrði talin vera til þess. Byggingarfulltrúa hafi borið að gefa kærendum kost á að koma skjólveggnum í þann búning að hann samræmist 1. og 2. másl. f-liðar 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar í stað þess að fara fram á að hann verði fjarlægður með tilheyrandi tjóni fyrir kærendur.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan í síma 590-2600 eða í netfangið oskar@lex.is vegna málsins.

Óskað er eftir að Reykjavíkurborg leggi fram bréf kæranda til Reykjavíkurborgar, dags. 26. júní 2019.

Reykjavík, 19. september 2019



Óskar Sigurðsson lögmaður

Fylgiskjöl:

1. Bréf byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar til kæranda, dags. 3. október 2018.
2. Bréf kæranda til byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 17. október 2018.
3. Bréf frá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar til kæranda, dags. 19. júní 2019.
4. Bréf byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar til kæranda, dags. 2. september 2019.
5. Myndir af skjólvegg.
 - Mynd 1.
 - ~~Mynd 2.~~
 - Mynd 3.
 - Mynd 4.
 - Mynd 5.
 - Mynd 6.
 - Mynd 7.
 - Mynd 8.



Einar Ólafur Einarsson
Svava Björk Jónasdóttir
Skriðustekk 21
109 Reykjavík

Reykjavík, 3. október 2018

Efni: Skriðustekkur 21 – Skjólveggur og pallur

Embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík hefur borist ábending vegna framkvæmda á lóð nr. 21 við Skriðustekk. Skv. ábendingu er búið að reisa skjólvegg og pall við vesturenda lóðarinnar.

Í gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi kemur fram að lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Í greininni kemur jafnframt fram að pallur úr brennanlegu efni megi ekki vera nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 1,0 m.

Embættinu hefur ekki borist undirritað samkomulag lóðarhafa aðliggjandi lóðar vegna framkvæmdarinnar og skv. ábendingu er pallur nær lóðamörkum en 1,0 m.

Hér með er ykkur sem þinglýstum eigendum gert að leggja fram skriflegar skýringar vegna málsins innan 14 daga frá dagsetningu bréfs þessa.

Verði þessum tilmælum ekki sinnt mun verða tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum mannvirkjalaga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Getur sú ákvörðun falið í sér beitingu dagsektarákvæða eða að óleyfisframkvæmdirnar verði fjarlægðar á kostnað eiganda, , skv. ákvæði í fyrrnefndri byggingarreglugerð.

F.h. byggingarfulltrúans í Reykjavík

Robert Pajdak

Reykjavíkurborg
B.t. Roberts Pajdak
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
Netfang: byggingarfulltrui@reykjavik.is

Boðsent

Reykjavík, 17. október 2018

Efni: Skriðustekkur 21 – skjólveggur og pallur – svar við fyrirspurn.

Til LEX hafa leitað Einar Ólafur Einarsson, kt. 021282-3249, og Svava Björk Jónsdóttir, kt. 190682-3829, skráðir eigendur Skriðustekks 21 í Reykjavík (F2047204) og falið undirrituðum lögmanni að svara bréfi sem þeim barst frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík 3. október 2018. Í bréfinu kemur fram að embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík hafi borist ábending vegna framkvæmda á lóð nr. 21 við Skriðustekk. Samkvæmt ábendingu sé búið að reisa skjólvegg og pall við vesturenda lóðarinnar. Óskað er eftir að umbj. mínir veiti skriflegar skýringar vegna málsins innan 14 daga frá dagsetningu bréfsins. Ella muni verða tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sem sett er á grundvelli þeirra.

1. Varðandi skjólvegg.

Í framangreindu bréfi byggingarfulltrúans kemur fram að embættinu hafi ekki borist undirritað samkomulag lóðarhafa aðliggjandi lóðar vegna byggingar skjólveggs á lóðarmörkum. Hér með upplýsist að umbj. mínir hófu að reisa skjólvegg á lóðarmörkum Skriðustekks 21 og 27 (F2047207) með samþykki lóðarhafa að Skriðustekk 27, Sigrúnar Sigurðardóttur, kt. 180263-3499, og Ásgrims Þór Pálssonar, kt. 300467-5559.

Á vormánuðum þessa árs gerðu umbj. mínir og framangreindir lóðarhafar munnlegt samkomulag sín á milli um að fjarlægja runna sem aðskilur lóðarmörk og að umbj. mínir myndu koma fyrir á sinn kostnað girðingarstaurum og klæða skjólvegg sín megin lóðarmarka. Aðilar tóku ekki ákvörðun um endanlega hæð skjólveggs innan marka byggingarreglugerðar og hafa ekki enn gert það. Hefur því samkomulagið ekki verið fært í skriflegan búning. Bygging umrædds skjólveggs er komin vel á veg. Umbj. mínir hefðu aldrei hafið uppbyggingu skjólveggsins með tilheyrandi fjárútlátum ef ekki hefði legið fyrir framangreint samkomulag við lóðarhafa Skriðustekks 27 þó svo að hafi átt eftir að ganga endanlega frá því.

2. Pallur.

Í framangreindu bréfi byggingarfulltrúa kemur fram ábending um að pallur sem umbj. mínir hafi reist á lóð sinni sé nærri lóðarmörkum lóðarinnar að Skriðustekk 27 en einn meter í andstöðu við e-lið 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Umbj. mínir eru enn að byggja umræddan pall og munu sjá til þess að hann verði ekki nær lóðarmörkum lóðarinnar að Skriðustekk 27 en einn meter.



Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan lögmann í síma 590-2600 eða með tölvupósti í netfangið oskar@lex.is ef óskað er frekari upplýsinga eða spurninga.

Virðingarfyllt,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Óskar", written over a horizontal line.

Óskar Sigurðsson lögmaður



Reykjavíkurborg
Byggingarfulltrúi

Einar Ólafur Einarsson
Svava Björk Jónasdóttir
Skriðustekki 21
109 Reykjavík

Reykjavík, 19. júní 2019

Efni: Skriðustekki 21 – Skjólveggur og pallur


Við er í bréfi byggingarfulltrúa dags. 3. október 2018 og svarbréfi dags. 17. október 2018. Í svarbréfinu kom m.a. fram að samkomulag um skjólvegg við lóðarmörk hafi ekki verið fært í skriflegan búning. Embætti byggingarfulltrúa hefur enn ekki borist undirritað samkomulag lóðarhafa aðliggjandi lóðar vegna framkvæmdarinnar

Í gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi kemur fram að lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Í greininni kemur jafnframt fram að pallur úr brennanlegu efni megi ekki vera nær lóðarmörkum aðliggjandi lóðar en 1,0 m.

Hér með er þinglýstum eigendum gert að leggja fram skriflegar skýringar vegna málsins innan 14 daga frá dagsetningu bréfs þessa.

Verði þessum tilmælum ekki sinnt mun verða tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum mannvirkjalaga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Getur sú ákvörðun falið í sér beitingu dagsektarákvæða eða að óleyfisframkvæmdirnar verði fjarlægðar á kostnað eiganda, , skv. ákvæði í fyrrnefndri byggingarreglugerð.

F.h. byggingarfulltrúans í Reykjavík


Robert Pajdak



Einar Ólafur Einarsson
Svava Björk Jónasdóttir
Skriðustekk 21
109 Reykjavík

Reykjavík, 2. september 2019

Efni: Skriðustekkur 21 – Skjólveggur

Vísað er í bréf byggingarfulltrúa, dags. 3. október 2018 og 19. júní 2019, og svarbréf dags. 17. október 2018 og 26. júní 2019. Í svarbréfunum kom m.a. fram að samkomulag um skjólvegg við lóðamörk hafi ekki verið fært í skriflegan búning.

*Í gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi kemur fram að lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, **enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina.** Í greininni kemur jafnframt fram að pallur úr brennanlegu efni megi ekki vera nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 1,0 m. +*

Lóðarhafar aðliggjandi lóðar hafa tekið fram að samkomulag fyrir framkvæmdinni verði ekki undirritað.

Hér með er þinglýstum eigendum gert að fjarlægja skjólveggi við lóðamörkin innan 30 daga frá móttöku bréfs þessa.

Verði þessum tilmælum ekki sinnt mun verða tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum mannvirkjalaga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Getur sú ákvörðun falið í sér beitingu dagsektarákvæða eða að óleyfisframkvæmdirnar verði fjarlægðar á kostnað eiganda, skv. ákvæði í fyrrnefndri byggingarreglugerð.

Vakin er athygli á að ákvörðun þessi er kæránleg til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, innan mánaðar frá móttöku bréfs þessa skv. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Úrskurðarnefndin er með aðsetur í Skuggasundi 3, 101, Reykjavík. Sjá nánar uua.is

Með vísan til 13. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, er veittur 14 daga frestur frá dagsetningu bréfs þessa til að leggja fram athugasemdir um málið.

F.h. byggingarfulltrúans í Reykjavík

Robert Pajdak

Birtingarpóstur

myND 1



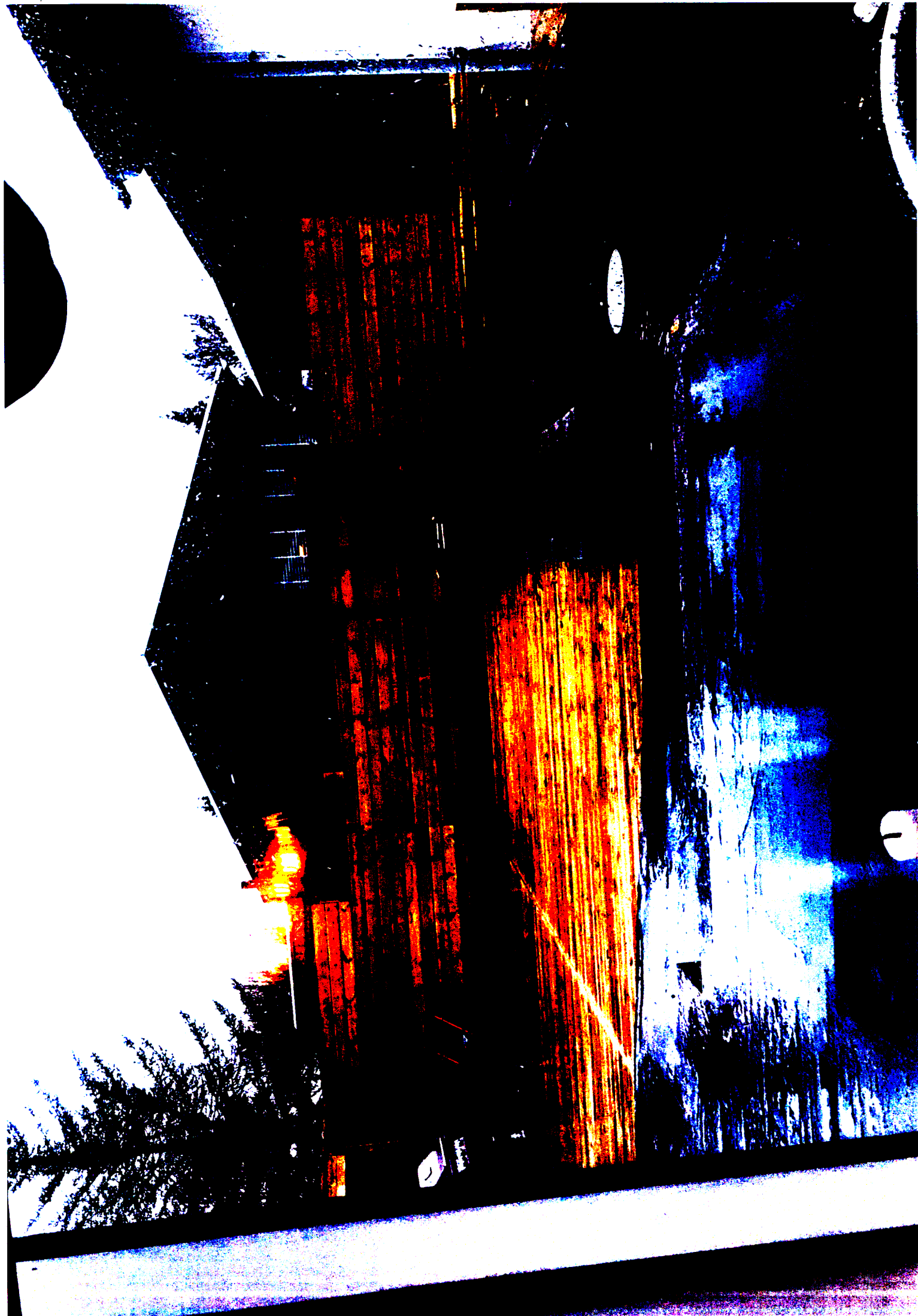
MYND 3



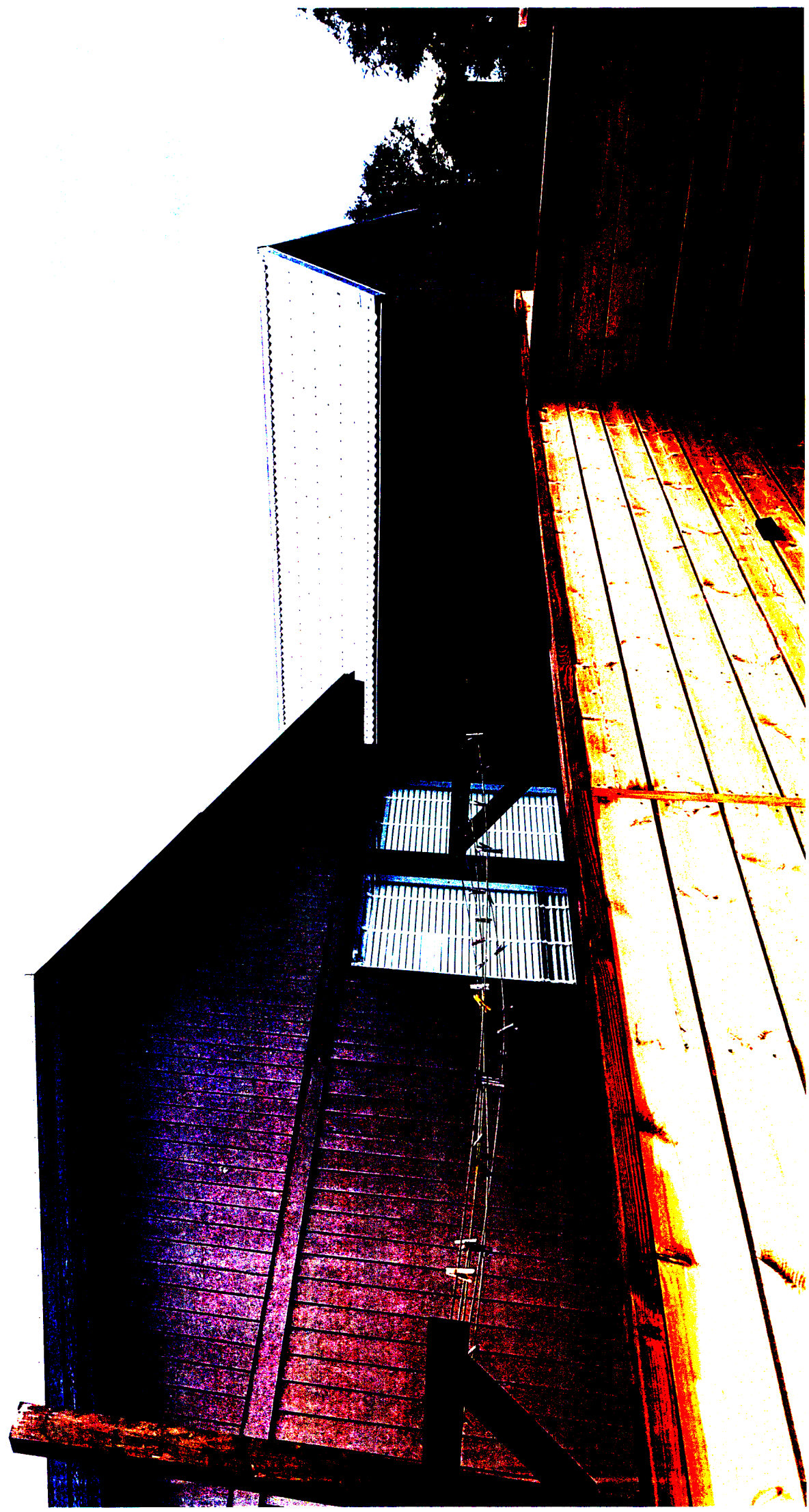
MYARD 9



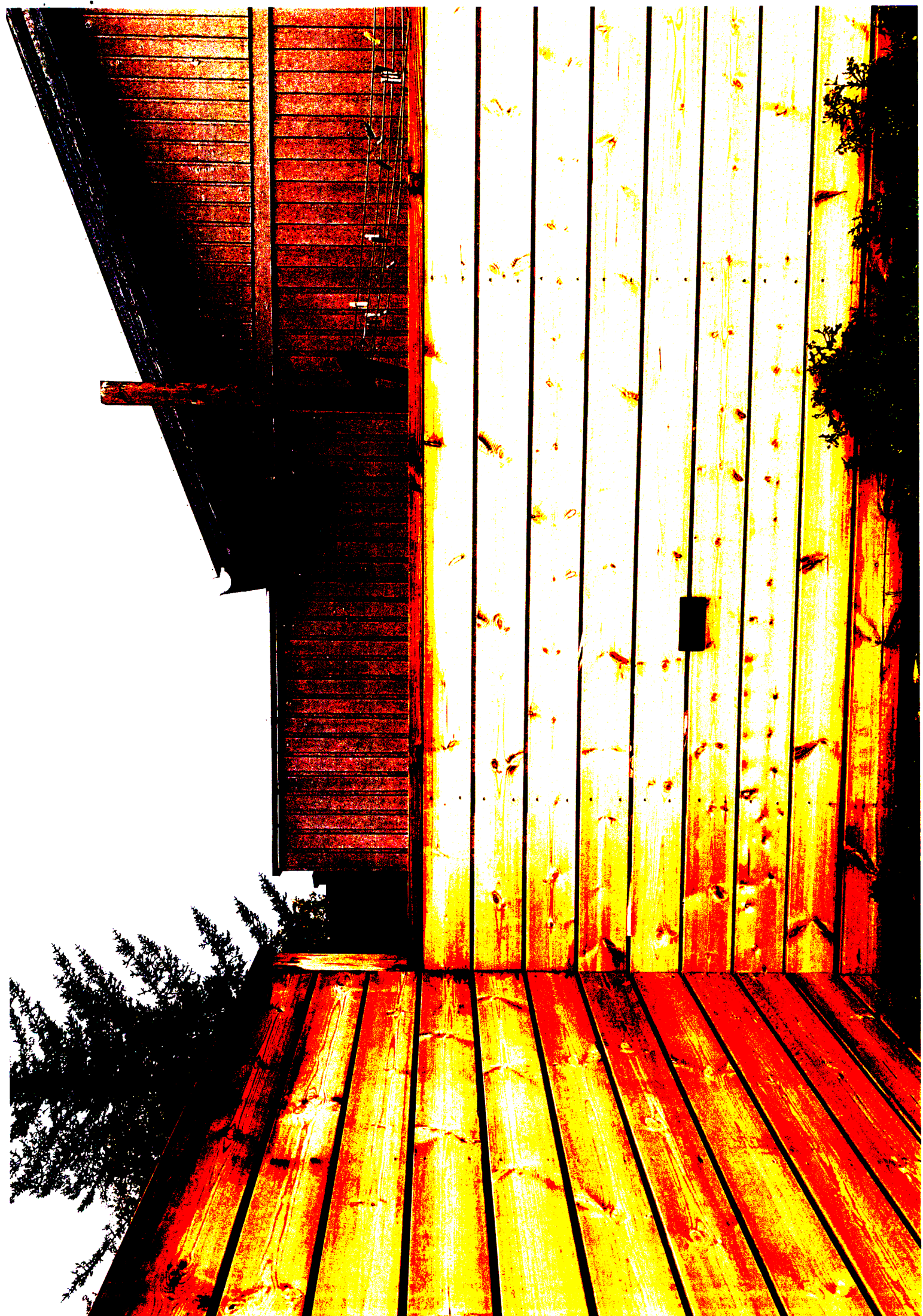
MYND 5



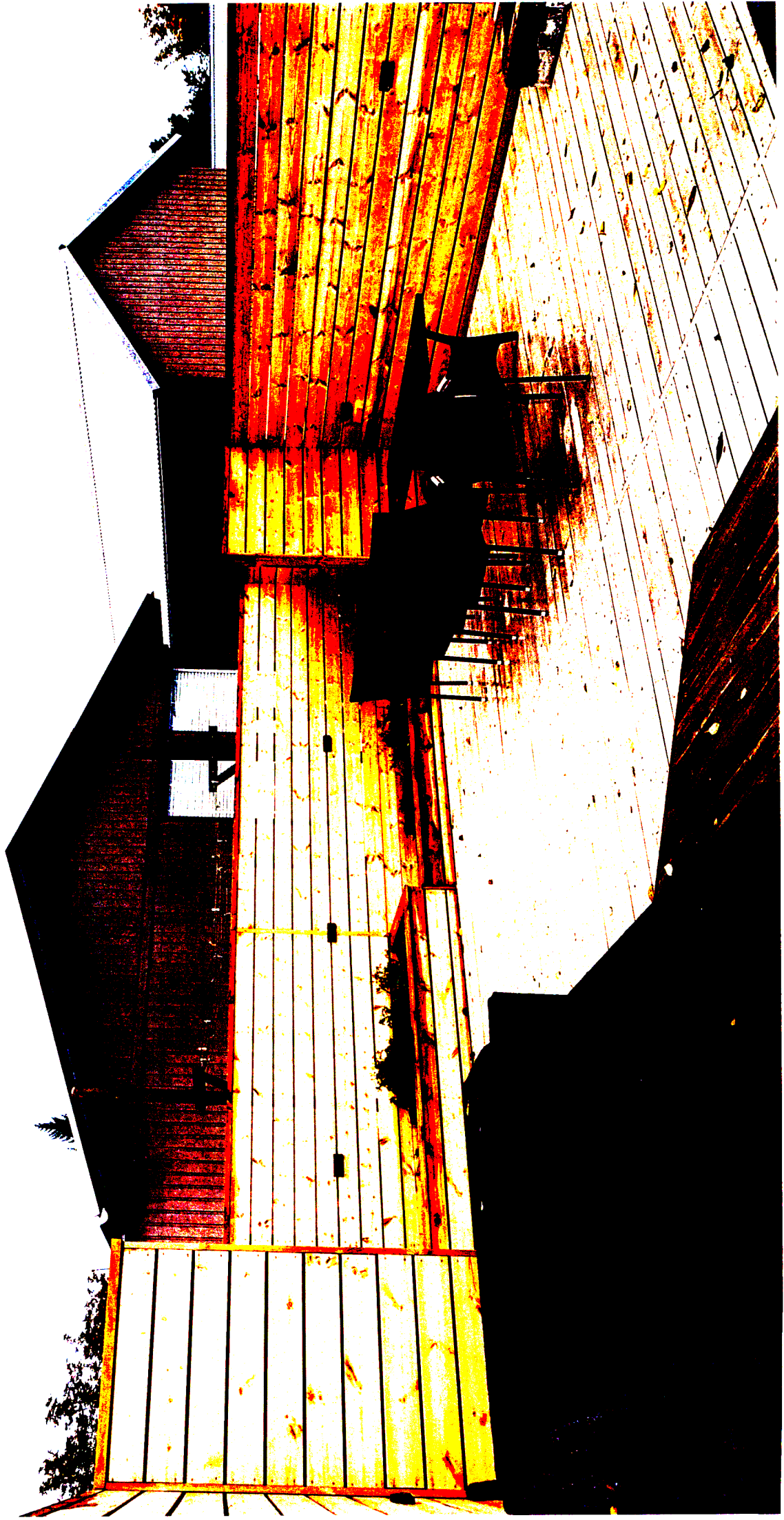
MYND 6



MYND 7



MYND 8





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Skuggasundi 3

101 Reykjavík

Reykjavík 23. október 2019.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 93/2019, kæra þeirra Einars Ólafs Einarssonar og Svövu Bjarkar Jónasdóttur, Skriðustekki 21, Reykjavík, dags. 19. september 2019 þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa frá 2. september 2019 um að kærendum verði gert að fjarlægja skjólvegg á lóðarmörkum lóðanna Skriðustekks 21 og 27 í Reykjavík. Í kærinni er einnig farið fram á að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað.

Með tölvupósti dags. 23. september sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til beggja kæra.

Málavextir

Málavöxtum er lýst í kæru, en embætti byggingarfulltrúa hefur að kröfu eigenda Skriðustekks 27 krafist þess að skjólveggur á lóðarmörkum Skriðustekks 21 og 27 verði fjarlægður þar sem ekki liggja fyrir skriflegt samkomulag umræddra lóðarhafa fyrir framkvæmdinni.

Kröfugerð

Kærendur krefjast þess að framangreind ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi auk stöðvunar réttaráhrifa ákvörðunarinnar.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í málinu verði hafnað og að kveðinn verði upp fullnaðarúrskurður í málinu enda teljist málsatvik nægjanlega upplýst. Reykjavíkurborg bendir á að kæra til úrskurðarnefndarinnar frestar ekki réttaráhrifum ákvörðunar og bendir á að ekki sé búið að taka ákvörðun um framhald máls verði ekki orðið við kröfu byggingarfulltrúa um að umræddur skjólveggur verði fjarlægður.

Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru, en kærendur byggja einna helst á því ekki hafi verið gætt að rannsóknarreglu stjórnslulaga, en fram hafi komið í samskiptum kæranda við byggingarfulltrúa að munnlegt samkomulag kæranda og eigenda Skriðustekks um að reisa skjólvegg á kostnað kæranda þó svo að ekki hafi legið fyrir skriflegt samkomulag enn sem komið er. Byggingarfulltrúa hefði borið að kanna hvort eigendur Skriðustekks 27 hefðu samþykkt framkvæmdina. Það hafi ekki verið gert.

Kærendur byggja ennfremur á því að þvingunarúrræði mannvirkjalaga eigi ekki við um framkvæmdir kæranda.

Einnig er á því byggt að byggingarfulltrúi hafi ekki gætt leiðbeiningarskyldu stjórnslulaga með því að krefjast þess að skjólveggurinn yrði rifinn. Byggingarfulltrúa hafi borið að gefa



kærendu kost á að koma veggnum í það horf að hann samræmist ákvæðum byggingarreglugerðar.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg mótmælir því að rannsóknarskyldu stjórnarsýslulaga hafi ekki verið gætt. Það liggja fyrir með skýrum hætti í gögnum málsins, sbr. tölvupóst lögmanns eigenda Skriðustekks 27. dags. 30. október 2018, að veggurinn hafi verið reistur án heimildar og án samþykkis umbjóðanda hans. Umbjóðandi hans samþykki ekki vegginn og muni ekki samþykkja hann í framtíðinni. Ljóst er því að ekki var sérstök þörf á að kalla eftir frekari upplýsingum eða afstöðu eigenda lóðarhafa Skriðustekks 27 til þess hvort munnlegt samþykki hefði verið veitt fyrir framkvæmdinni, eins og kærendur halda fram að hafi verið gert á vormánuðum ársins 2018. Ljóst er að skriflegt samþykki fyrir veggnum, eins og áskilið er í gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, liggur ekki fyrir í málinu. Ljóst er að embætti byggingarfulltrúa getur ekki skorið úr því hvort munnlegt samþykki hafi legið fyrir í málinu. Sönnuvarbyrði fyrir því hvíli á kærendum e.a. fyrir dómstólum. Í þessu sambandi skal ennfremur bent á tölvupóst lögmanns eigenda Skriðustekks 27. frá 24. janúar 2019 þar sem segir eftirfarandi:

„Ég get staðfest að nokkru áður en veggurinn var reistur komu eigendur Skriðustekks 21 að máli við umbj. mína og viðruðu þá hugmynd að setja grindverk á lóðarmörkunum í nánustu framtíð. Umbj. tóku fálega í þá hugmynd en sögðu að það mætti skoða þegar þar að kæmi en eigendur í 21 yrðu að hafa fullt samráð við þau áður um útlit og hæð veggjarins. Í öllu falli yrði veggurinn að vera mjög lár, enda er stofugluggi umbj. staðsettur skammt frá lóðarmörkunum. Um þetta voru umbj. mínir afdráttarlausir og var alveg ljóst að þau voru ekki að veita neitt samþykki fyrir veggnum á þessu stigi, enda voru hugmyndir eigenda Skriðustekks 21, eins og þær voru kynntar, á algeru frumstigi. Eigendur 21 lofuðu þá öllu fögru, fullt samkomulag yrði haft við umbj. mína þegar þar að kæmi, líkt og áskilið var. Þetta er væntanlega hið munnlega "samkomulag" sem vísað er til í bréfinu.

Staðreyndin er hins vegar sú, eins og áður greinir, að ekkert samkomulag, hvorki munnlegt né skriflegt, hefur tekist um uppsetningu þessa veggjar og verða eigendur Skriðustekks einfaldlega að bera hallann af því, hafi þau talið að þau hefðu heimild til að reisa vegginn líkt og þau byggja á bréfinu. Um það atriði segir m.a. í bréfinu að þau hefðu aldrei hafist handa við að reisa vegginn ef ekki lægi fyrir samkomulag við umbj. mína. Þessu hafna umbj. mínir alfarið.“

Ekki er fallist á að ekki sé hægt að beita þvingunarúrræðum mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar í málinu, en ljóst er að ekki er gengið frá skjólveggnum í samræmi við lög og reglugerðir, eins og áður hefur verið rakið, en skriflegt samþykki eigenda Skriðustekks 27 liggur ekki fyrir eins og áskilið er lögum samkvæmt.

Ekki er heldur fallist á að skortur á leiðbeiningum til kærenda sé uppi í málinu. Ljóst má vera að krafa byggingarfulltrúa lýtur að því að skjólveggurinn sé fjarlægður af lóðarmörkum, þ.e. núverandi staðsetningu, en vitanlega er ekkert sem kemur í veg fyrir að kærendur reisi vegginn að nýju innan sinnar lóðar kjósi þeir að gera svo í samræmi við f. lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð, en skv. ákvæðinu eru undanþegin byggingarleyfi skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Ennfremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki hærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum.



Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingunni ákvörðunar byggingarfulltrúa í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærnu og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Harri Ormarsson, lögmaður

Meðfylgjandi eru gögn málsins.



Árið 2019, föstudaginn 22. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 93/2019, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. september 2019 um að kærendum verði gert að fjarlægja skjólvegg á mörkum lóðanna Skriðustekks 21 og 27 innan 30 daga.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 19. september 2019, er barst nefndinni sama dag, kæra eigendur Skriðustekks 21, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að kærendum verði gert að fjarlægja skjólvegg á mörkum lóðanna Skriðustekks 21 og 27 innan 30 daga. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar og verður ekki tekin afstaða til kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 23. október 2019.

Málavextir: Kærendur hófust handa við að reisa skjólvegg á lóðamörkum fasteignanna Skriðustekks 21 og 27 vorið eða sumarið 2018. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík sendi kærendum bréf, dags. 3. október 2018, þar sem fram kom að embættinu hafi borist ábending vegna framkvæmdanna. Samkvæmt ábendingunni hafi verið búið að reisa skjólvegg og pall við vesturenda lóðarinnar nr. 21 við Skriðustekk. Óskað var eftir því að kærendur veittu skriflegar skýringar vegna málsins. Að öðrum kosti yrði tekin ákvörðun um framhald þess með hliðsjón af ákvæðum laga um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og að sú ákvörðun gæti falið í sér beitingu dagsektarákvæða eða að óleyfisframkvæmdir yrðu fjarlægðar á kostnað kæranda.

Kærendur sendu embætti byggingarfulltrúa bréf, dags. 17. október 2018, þar sem þeir komu á framfæri að þeir hefðu aldrei hafið uppbyggingu skjólveggjar með tilheyrandi fjárútlátum ef ekki hefði legið fyrir samkomulag um þá framkvæmd. Umræddur pallur væri enn í byggingu og muni ekki verða nær lóðamörkum en heimilað væri í byggingarreglugerð. Byggingarfulltrúi sendi kærendum að nýju bréf, dags. 19. júní 2019, þar sem þeim var veittur 14 daga frestur til að skila embættinu skriflegri skýringu á því að skriflegt samkomulag lóðarhafa vegna framkvæmdanna hafi ekki legið fyrir. Í svarbréfi kæranda, dags. 26. júní 2019, kom fram að skriflegt samþykki lægi enn ekki fyrir og að pallurinn væri ekki nær lóðamörkum en sem næmi 1,0 m.

Embætti byggingarfulltrúa sendi kærendum bréf, dags. 2. september 2019, þar sem tekið var fram að lóðarhafar aðliggjandi lóðar hafi lýst því yfir að samkomulag fyrir framkvæmdinni yrði

ekki undirritað. Var kærendum gert að fjarlægja skjólvegginn við lóðamörkin innan 30 daga frá móttöku bréfsins.

Málsrök kæranda: Kærendur byggja á því að við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar hafi rannsóknarregla 10. gr. stjórnáskýslulaga nr. 37/1993 ekki verið virt. Til staðar hafi verið munnlegt samkomulag kæranda og eigenda Skriðustekks 27 um að reisa skjólvegg á kostnað kæranda þó svo að skriflegt samkomulag þar um liggi enn ekki fyrir. Byggingarfulltrúi beri sjálfstæða rannsóknarskyldu og hafi því átt að kanna hvort eigendur Skriðustekks 27 hafi samþykkt byggingu skjólveggjarins. Meginreglan sé sú að þegar kærð sé ákvörðun til æðra stjórnvalds eigi kærandi rétt á fullri endurskoðun stjórnvaldsins á hinn kærðu ákvörðun. Beri því úrskurðarnefndinni að kanna hvort eigendur Skriðustekks 27 hafi samþykkt umræddar framkvæmdir.

Byggingarfulltrúi vísi til þess að lóðarhafar aðliggjandi lóðar hafi tekið fram að samkomulag fyrir framkvæmdinni verði ekki undirritað. Ekkert liggi fyrir um samskipti byggingarfulltrúa við lóðarhafana í gögnum málsins sem staðfesti þetta. Með því að bera þau gögn ekki undir kærendur hafi ekki verið gætt að andmælarétti þeirra, sbr. 13. gr. stjórnáskýslulaga.

Þvingunarúrræði eigi ekki við í máli kæranda. Í 1. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sbr. gr. 2.9.2. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 segi: „Sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hætta eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar, eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sama gildir ef vanrækt er að láta fara fram úttektir samkvæmt lögum þessum, ef notkun mannvirkis er breytt án samþykkis byggingarfulltrúa eða ef notkun mannvirkis brýtur í bága við skipulag.“ Miðað við framangreint orðalag geti skortur á skriflegu samþykki ekki leitt til þess að heimilt sé að beita úrræðum ákvæðanna.

Einnig sé byggt á því að byggingarfulltrúi hafi ekki gætt að leiðbeiningarskyldu sem á honum hvíli, sbr. 7. gr. stjórnáskýslulaga, og meðalhófsreglunni, sbr. 12. gr. sömu laga. Byggingarfulltrúa hafi borið að gefa kærendum kost á að koma skjólveggnum í þann búning að hann samræmist 1. og 2. málsf. f-liðar gr. 2.3.5. byggingarreglugerðar í stað þess að hann verði fjarlægður með tilheyrandi tjóni fyrir kærendur.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu Reykjavíkurborgar er því mótmælt að rannsóknarskyldu stjórnáskýslulaga haf ekki verið gætt. Það liggi fyrir með skýrum hætti í gögnum málsins að umræddur skjólveggur hafi verið reistur án heimildar og án samþykkis eigenda Skriðustekks 27. Ljóst sé því að ekki hafi verið sérstök þörf á að kalla eftir frekari upplýsingum eða afstöðu eigenda og lóðarhafa Skriðustekks 27 til þess hvort munnlegt samþykki hefði verið veitt fyrir framkvæmdinni eins og kærendur haldi fram að hafi verið gert. Skriflegt samþykki fyrir veggnum, líkt og áskilið sé í gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, liggi ekki fyrir í málinu. Embætti byggingarfulltrúa geti ekki skorið úr því hvort munnlegt samþykki hafi legið fyrir í málinu. Sönnunarbyrði fyrir því hvíli á kærendum.

Ljóst sé að ekki sé gengið frá skjólveggnum í samræmi við lög og reglugerðir, en skriflegt samþykki eigenda Skriðustekks 27 liggi ekki fyrir eins og áskilið sé lögum samkvæmt. Krafa byggingarfulltrúa lúti að því að skjólveggurinn sé fjarlægður af lóðamörkum, þ.e. núverandi staðsetningu, en ekkert sé því til fyrirstöðu að kærendur reisi vegginn að nýju innan sinnar lóðar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, kjósi þeir að gera það.

Niðurstaða: Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 er óheimilt að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa, sbr. 2. mgr., eða Mannvirkjastofnunar, sbr. 3. mgr. ákvæðisins. Samkvæmt 2. mgr. sama ákvæðis er það byggingarfulltrúi í viðkomandi sveitarfélagi sem veitir byggingarleyfi vegna hvers konar mannvirkjagerðar sem háð er slíku leyfi skv. 1. mgr. Meginreglan er því sú að byggingarleyfi þurfi fyrir tilgreindum framkvæmdum. Hugtakið mannvirki er skilgreint sem hvers konar jarðföst, manngerð smíð, sbr. 1. másl. 12. tölul. 3. gr. mannvirkjalaga. Skjólveggur fellur undir þá skilgreiningu.

Ráðherra getur í reglugerð kveðið á um að minni háttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum skuli undanþiggja byggingarleyfi eða að slíkar framkvæmdir séu einungis tilkynningarskyldar, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki. Í gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar nr. 112/2012 eru taldar upp minniháttar framkvæmdir sem ekki eru háðar byggingarleyfi enda séu þær í samræmi við deiliskipulag. Í f-lið greinarinnar er tekið fram að lóðarhöfum samliggjandi lóða sé heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina.

Fyrir liggur að undirritað samkomulag um umdeildan skjólvegg hefur ekki verði lagt fram. Þótt munnlegt samkomulag hefði verið gert um framkvæmdina, uppfyllti það ekki þær formkröfur sem gerðar eru í áðurnefndum f-lið gr. 2.3.5. byggingarreglugerðar. Í ljósi framangreinds og þeirrar staðreyndar að byggingarfulltrúa hafði borist afdráttarlaus yfirlýsing þess efnis að samkomulag lóðarhafa aðliggjandi lóða yrði ekki undirritað verður ekki fallist á að byggingarfulltrúa hafi borið að rannsaka það atriði frekar samkvæmt rannsóknarreglu stjórnsýsluréttarins, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Í aðdraganda hinnar kærðu ákvörðunar ítrekaði byggingarfulltrúi í tveimur bréfum til kæranda að ef tilmælum hans þess efnis að lagt yrði fram skriflegt samþykki lóðarhafa aðlægrar lóðar fyrir skjólveggnum á lóðamörkum yrði ekki sinnt, yrði tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum mannvirkjalaga og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð. Var og tekið fram að sú ákvörðun gæti falið í sér beitingu dagsektarákvæða eða að óleyfisframkvæmdirnar yrðu fjarlægðar á kostnað eigenda. Var kærendum gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri sem þeir og gerðu með aðstoð lögmanns. Þrátt fyrir að nokkuð hafi skort á nákvæmni við lagatilvísanir byggingarfulltrúa verður að líta til þess að í bréfum hans kemur skýrt fram til hvers er ætlast af kærendum og hverjar afleiðingar þess gætu orðið yrði tilmælum hans ekki fylgt. Var andmælaréttur kæranda skv. 13. gr. stjórnsýslulaga því virtur við meðferð málsins.

Í 2. mgr. 55. gr. mannvirkjalaga er kveðið á um að sé byggingarframkvæmd hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brjóti í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki verði fjarlæggt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slíkt verk á hans kostnað. Fyrir liggur að bygging fyrrnefnds skjólveggjar á lóðamörkum Skriðustekks 21 og 27 er háður skriflegu samþykki rétthafa að þeim lóðum samkvæmt áðurnefndum f-lið gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar enda liggur ekki fyrir heimild fyrir slíkum skjólvegg í skipulagi umrædds svæðis. Var byggingarfulltrúa því rétt að taka hina kærðu ákvörðun um að skjólveggurinn skyldi fjarlægður, skv. 2. mgr. 55. gr., sbr. og 1. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður ekki fallist á kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. september 2019 um að kændum verði gert að fjarlægja skjólvegg á lóðamörkum lóðanna Skriðustekks 21 og 27 innan 30 daga.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)