



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2021, föstudaginn 16. apríl, fundaði úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála í gegnum fjarfundabúnað. Þátt tóku Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 103/2020, kæra á ákvörðun bæjarráðs Garðabæjar frá 22. september 2020 um að samþykkja afgreiðslu byggingarfulltrúa á tilkynntri stækkun bílskúrs að Reynilundi 11.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 15. október 2020, er barst nefndinni sama dag, kærir Albína Thordarson, Reynilundi 17, þá ákvörðun bæjarráðs Garðabæjar frá 22. september 2020 að samþykkja afgreiðslu byggingarfulltrúa á tilkynntri stækkun bílskúrs að Reynilundi 11. Er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Garðabæ 19. janúar 2021.

Málavextir: Mál þetta á sér nokkra forsögu en með umsókn, dags. 27. september 2017, sóttu eigendur Reynilundar 11 um byggingarleyfi fyrir stækkun bílskúrs þeirra auk þess að settar yrðu dyr og gluggi á suðurhlíð bílskúrsins. Á fundi bæjarstjórnar Garðabæjar 17. október 2019 var umsókninni hafnað. Sú ákvörðun var kærð til úrskurðarnefndarinnar af eigendum Reynilundar 11 og með úrskurði, uppkveðnum 29. október 2020, var því máli sem er nr. 121/2020, vísað frá nefndinni sökum skorts á lögvörðum hagsmunum.

Með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 6. maí 2020 tók gildi nýtt deiliskipulag fyrir Lundahverfi í Garðabæ þar sem raðhúsið Reynilundur 11-17 stendur. Sú ákvörðun var kærð til úrskurðarnefndarinnar af eiganda Reynilundar 17 sem jafnframt er arkitekt raðhúsalengjunnar og kærandi þessa máls. Með úrskurði, uppkveðnum 16. október 2020 í því máli, sem er nr. 46/2020, var kröfu um ógildingu deiliskipulagsins hafnað.

Í kjölfar þess að deiliskipulagið tók gildi tilkynntu eigendur Reynilundar 11 byggingarfulltrúa Garðabæjar um fyrirhugaða framkvæmd sína við stækkun bílskúrs, sbr. gr. 2.3.6. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Á fundi bæjarráðs Garðabæjar 22. september 2020 var staðfest sú afgreiðsla byggingarfulltrúa að tilkynnt framkvæmd vegna stækkunar bílskúrs að Reynilundi 11 væri undanþegin byggingarleyfi, sbr. h-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð.

Málsrök kæranda: Kærandi bendir á að framkvæmdir að Reynilundi 11 hafi hafist í gildistíð eldra deiliskipulags Lundahverfis en samkvæmt því hafi umrædd viðbygging verið utan byggingarreits og því ekki fallið undir undanþáguheimild h-liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, þar sem gerður sé áskilnaður um að framkvæmdir séu í samræmi við deiliskipulag. Ekki sé heimilt að undanþiggja framkvæmd byggingarleyfi með afturvirkum hætti með vísan til deiliskipulags sem samþykkt hafi verið þegar framkvæmdum hafi nánast verið lokið. Þá fari það í bága við bæði nýtt og eldra skipulag Lundahverfis að útbúa nýja íbúð

í bílskúrnunum að Reynilundi 11 eins og augljóslega sé nú langt komið. Engin hönnunar-gögn liggi fyrir í málinu og því geti byggingarfulltrúi og bæjarráð ekki komist að þeirri niðurstöðu að framkvæmdin samræmist skipulagi. Þá virðist ekki hafa verið leitað umsagnar skipulagsfulltrúa hvað það varði, sem þó sé skylt sbr. 5. mgr. gr. 2.4.2. í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við gr. 2.3.6. í reglugerðinni. Þá liggi fyrir að breytt notkun rýmis úr bílskúr í íbúð sé ávallt byggingarleyfisskyld skv. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Ekki sé um óverulega breytingu að ræða og muni hún hafa áhrif á götummynd og hagsmuni nágranna. Verið sé að bæta fimmta raðhúsinu við fjögurra húsa lengju. Ef eigendur Reynilundar 13 og 15 fari að dæmi eigenda Reynilundar 11 verði um sjö íbúða raðhúsalengju að ræða í stað fjögurra íbúða raðhúss. Það sé um 20% aukning íbúða í götunni. Ljóst sé að framkvæmdin að Reynilundi 11 sé þess eðlis að hún geti ekki fallið undir undanþáguheimild gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð.

Í gildi séu skýrar reglur um málsmeðferð vegna tilkynntra framkvæmda, sbr. gr. 2.3.6. í byggingarreglugerð. Þar komi m.a. fram að tilkynningum samkvæmt gr. 2.3.5. skuli fylgja greinargerð hönnuðar um að breytingin sé innan þeirra marka sem tilgreind séu í nefndri grein og rökstuðningur fyrir því að breytingin uppfylli kröfur byggingarreglugerðar og samræmist skipulagsáætlunum auk viðeigandi hönnunargagna þar sem gerð sé grein fyrir breytingunni. Með tilkynningu eigenda Reynilundar 11 hafi einungis fylgt greinargerð hönnunar sem hafi verið full af rangfærslum og heimatilbúnum lögskýringum. Engin hönnunargögn af umræddum framkvæmdum hafi fylgt með tilkynningunni þrátt fyrir skýran áskilnað þar um í b-lið 1. mgr. í gr. 2.3.6. í byggingarreglugerð. Hafi tilkynningin þegar af þeirri ástæðu ekki verið tæk til afgreiðslu. Um gróft brot gegn ákvæðum byggingarreglugerðar sé að ræða og alvarlega vanrækslu á eftirlitshlutverki byggingarfulltrúa. Sé ótvírætt að slík brot valdi ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Íbúðir raðhússins að Reynilundi 11-17 séu tengd á göflum þeirra og mjög hefðbundin raðhús að því leyti. Raðhús falli undir lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. 4. tl. 1. gr. laganna. Liggi fyrir fjölmörg álit kærunefndar húsamála og dómar sem staðfesti það, sbr. m.a. álit kærunefndar í máli nr. 8/2016 og dóm Hæstaréttar í máli nr. 519/20108. Í máli kærunefndar húsamála nr. 8/2016 höfðu verið gerðir sjálfstæðir lóðarleigusamningar um hvert húsnúmer raðhúsalengjunnar eins og gildi um raðhúsin að Reynilundi 11-17. Að mati kærunefndarinnar breytti það engu um þá almennu reglu að raðhús teldust fjöleignarhús samkvæmt ákvæðum fjöleignarhúsalaga. Ekkert í lóðarleigusamningnum styðji þá fullyrðingu í greinargerð með tilkynningu að húsið og ytra byrði þess sé séreign.

Fyrir liggi að breyting á ytra byrði hússins verði ekki gerð nema með samþykki allra eigenda raðhúsalengjunnar. Samkvæmt 1. tl. 1. mgr. 8. gr. fjöleignarhúsalaga teljist allt ytra byrði fjöleignarhúss, útveggir, þak og gaflar til sameignar þess. Þá segi í 1. mgr. 30. gr. sömu laga að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins. Enginn vafi leiki á því að umræddar framkvæmdir teljist verulegar breytingar á sameign enda breyti þær ytri ásýnd hússins, útliti þess og notkun. Með breytingunum sé verið að útbúa 50 m² íbúð í bílskúrnunum og útbúin sé 15 m² geymsla. Engin bílageymsla verði þá í húsinu þrátt fyrir að slíkt sé skilyrði samkvæmt deiliskipulagi. Ekki sé gert ráð fyrir þessum breytingum á upprunalegum teikningum að húsinu. Ótvírætt sé að breyting á útliti húss með varðveislugildi, sbr. umfjöllun um það í deiliskipulagi Lundahverfis sem samþykkt hafi verið 20. febrúar 2020, sé veruleg

breyting í skilningi ákvæðisins sem þurfi samþykki allra sameigenda. Samkvæmt 27. gr. fjöleignarhúsalaða séu breytingar á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hafi eða ráð hafi verið gert fyrir í upphafi, sem hafi í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður hafi verið og gangi og gerist í sambærilegum húsum, háðar samþykki allra eigenda hússins. Skýrt sé að bílskúr í raðhúsallengjunni verði ekki breytt í sjálfstæða íbúð án samþykkis allra í lengjunni auk þess sem slík breyting fari í bága við skipulagsskilmála hverfisins.

Í álitum kærunefndar húsamála hafi sambærilegar breytingar verið taldar verulegar og verið hafnað, hafi ekki verið gert ráð fyrir þeim á upprunalegum teikningum. Þar að auki hafi úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála staðfest framangreint með úrskurði sínum í máli nr. 99/2018, uppkveðnum 13. febrúar 2020. Í því máli hafi verið deilt um byggingarleyfi fyrir bílskúr á lóð að Drápuhlíð í Reykjavík. Gert hafi verið ráð fyrir bílskúr á samþykktum teikningum frá árinu 1946, en hæð þeirrar bílskúrsteikningar sem óskað hafi verið byggingarleyfis fyrir rúmaðist ekki innan hinna gömlu teikninga og var leyfið því fellt úr gildi.

Þá hafi kærunefnd húsamála rakið það í álitum sínum að ákvarðanir um breytingar á sameign þurfi að taka á sameiginlegum vettvangi eigenda, þ.e. á húsfundi. Sé um endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykktum teikningum. Ekki verði séð að í þær framkvæmdir verði ráðist nema allir eigendur samþykki. , sbr. 1. mgr. 30. gr. og 6. tl. a-liðar 41. gr. fjöleignarhúsalaða, sbr. mál nefndarinnar nr. 47/2007.

Af framangreindu sé ljóst að breytingar sambærilegs eðlis og þær sem um ræði við Reynilund 11 teljist til verulegra breytinga í skilningi 1. mgr. 30. gr. lagaanna. Samþykki allra húsiegenda þurfi fyrir slíkum framkvæmdum og eigendum að Reynilundi 11 hafi mátt vera það ljóst frá upphafi. Óheimilt og ólögmaðt hafi því verið af hálfu byggingarfulltrúa og bæjarráðs að heimila umdeildar framkvæmdir.

Ekki liggi fyrir að eigendur Reynilundar 11 hafi uppfyllt skilyrði gr. 2.3.7. í byggingarreglugerð um að ganga ekki á rétt nágranna og að virða ákvæði laga um fjöleignarhús. Þá hafi ekki verið sýnt fram á með hönnunargögnum að framkvæmdirnar uppfylli öryggiskröfur byggingarreglugerðar og framkvæmdirnar samræmist ekki skipulagi. Byggingarfulltrúa og bæjarráði hafi verið þetta kunnugt og ákvörðun þeirra um að heimila framkvæmdir að Reynilundi 11 því ekki í samræmi við lög, sbr. m.a. lögmatísreglu stjórnsýsluréttarins.

Málsrök bæjaryfirvalda: Af hálfu bæjaryfirvalda er vísað til þess að í framhaldi af samþykkt bæjarstjórnar á nýju deiliskipulagi fyrir Lundahverfi hafi eigendur Reynilundar 11 sótt um leyfi til að stækka bílgeymslu um 1,6 m eða sem nemi um 10 fermetrum innan byggingarreits. Í byggingarlýsingu sé framkvæmdinni lýst með eftirfarandi hætti: „Færsla á á timburvegg í bílskúr sem snýr inn í garð um 1,6 m. Gluggi og hurð sett á vegginn, byggður upp með timburstöðum, klæddur að innan með gífsi einangrað með 150 mm þéttull, að utan klætt með panil. Þak er byggt upp með sperrum klætt með 1×6, einangruð með 220 mm þakull. Á þaki er ásoðið asfalt pappi tvö lög, klætt að innan með gífsi.“

Það hafi verið mat byggingarfulltrúa að um væri að ræða framkvæmdir sem væru svo minniháttar að þær teldust undanþegnar byggingarleyfi samkvæmt gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð eins og henni var breytt með reglugerð nr. 360/2016. Umræddar framkvæmdir uppfylli í einu og öllu skilyrði h-liðar ákvæðisins um viðbyggingar þar sem um sé að ræða byggingu á einni hæð innan byggingarreits og flatarmál byggingar aðeins um 10 m². Í samræmi gr. 2.3.6. í byggingarreglugerð hafi verið lögð fram greinargerð hönnuðar, dags. 12. ágúst 2020

þar sem framkvæmdinni sé lýst nánar í samræmi við fyrirbyggjandi hönnunargögn. Því sé hafnað að ekki liggi fyrir tilskilin hönnunargögn og sé vísað til fylgiskjala í því sambandi.

Augljóst megi vera að samkvæmt framlögðum gögnum sé ekki verið að breyta húsinu í tvíbýlishús þótt verið sé að breyta notkun á hluta bílgeymslu. Telja verði að það leiði að lögvörðum eignarrétti eigenda að þeim sé heimilt að nýta hluta bílgeymslu til þeirra nota sem sé í samræmi við landnotkun íbúðarsvæða. Það geti ekki fengist staðist að meina eigendum önnur not af bílgeymslum en þau ein að geyma þar bifreiðar.

Þá sé því mótmælt að breytingar á innra skipulagi hússins að Reynilundi 11, sem að mati eigenda henti betur þörfum fjölskyldu þeirra, muni hafa í för með sér verulega meira ónáði, röskun og óþægindi fyrir aðra eigendur raðhúslengjunnar, en það sem almennt megi gera ráð fyrir í íbúðarhúsahverfi. Í málinu liggi ekkert fyrir um áform eigenda Reynilundar 11 um að skipta húsinu í tvær sjálfstæðar eignir. Umrætt hús sé óskipt eign og verði að telja að eigendum sé það frjálst að ákveða innan þeirra marka sem deiliskipulag segi til um hvernig innra skipulagi hússins sé háttáð óháð skoðunum nágretta. Í þessu samband sé vísað til nýlegrar niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 25/2020 þar sem fjallað hafi verið um byggingar-leyfi fyrir viðbyggingu.

Umrædd viðbygging, sem rúmist innan byggingarreits, geti aldrei talist annað en minniháttar framkvæmd enda um að ræða óverulega breytingu er varði ekki útlit og form mannvirkisins. Raðhúsið við Reynilund 11 standi á leigulóð samkvæmt lóðarleigusamningi, dags. 19. nóvember 1968. Lóðarréttindin séu séreign eigenda en ekki sameiginleg með eigendum raðhúsalengjunnar við Reynilund 11-17. Framkvæmdin sé alfarið innan séreignarreits á baklóð hússins og ekki sýnileg öðrum lóðarréttarhöfum raðhúsalengjunnar. Þá hafi viðbyggingin engin áhrif á aðra eigendur hennar og geti með engu móti varðað lögvarða hagsmuni þeirra. Framkvæmdir við viðbygginguna hafi engin áhrif á ásjón eða heildarmynd raðhúslengjunnar og þá sé götumynd húsanna að öllu leyti óbreytt.

Í málinu liggi fyrir að eigendur aðbyggjandi raðhúsa nr. 13 og 15 hafi samþykkt framkvæmdir við umrædda viðbyggingu. Ef vísa eigi til laga um fjöleignarhús megi ljóst vera að um sé að ræða framkvæmdir sem ekki geti talist verulegar og sé því fullnægjandi að fyrir liggi samþykki meirihluta eigenda.

Í kæru sé vísað til hagsmuna kæranda sem hönnuðar raðhúslengjunnar að Reynilundi 11-17. Í því sambandi sé vísað til úrskurðar úrskurðarnefndarinnar varðandi staðfestingu á lögmati deiliskipulags Lundahverfis, en þar komi fram að álitafni um inntak og vernd höfundarréttar ráðist af ákvæðum höfundalaga nr. 73/1972 og falli utan valdsviðs nefndarinnar. Meginatriði máls þessa sé að staðfesta heimildir eigenda til að vera frjálsir að því að nýta eign sína á þann hátt sem samrýmist landnotkun samkvæmt skipulagskilmálum. Minniháttar viðbygging innan byggingarreits sem á engan hátt geti haft grenndaráhrif falli augljóslega þar undir.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Bent er á þess að umsögn sveitarfélagsins hafi fylgt ný gögn, þ.e. samþykki eigenda Reynilundar 13 og 15 og uppdrættir af umræddri breytingu. Kærandi hafi ekki séð þau gögn áður þrátt fyrir að hafa með tölvupósti 22. september 2020 gert kröfu um og fengið afhent gögn málsins frá byggingarfulltrúa. Bendi þetta til þess að gögnin hafi ekki legið fyrir þegar bæjarráð hafi afgreitt málið sem sé skýrt brot á ákvæðum gr. 2.3.6. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og rannsóknarreglu stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Þá uppfylli framangreindir uppdrættir ekki þær kröfur sem gerðar séu til hönnunargagna skv. köflum 4.2-4.5 í byggingarreglugerð. Megi sem dæmi taka að salerni og eldhús séu ekki sýnd,

engin grein gerð fyrir brunavörnum og loftræsingum, lagnateikningar vanti og byggingarlýsing sé ófullkomin. Megi í þessu samand t.d. nefna að almennt skuli vera tvær flóttaleiðir út úr öllum íbúðum og notkunareiningum sbr. gr. 9.5.3. í byggingarreglugerð. Heimila megi frávík frá þessu að uppfylltum tilteknum skilyrðum. Engin grein sé gerð fyrir því á uppdráttum eða greinargerð hönnuðar um hvort þessi skilyrði séu uppfyllt. Eftirlit byggingarfulltrúa hafi einkum þann tilgang að tryggja öryggi, heilnæmi og aðgengi húsnæðis. Það að breyta bílskúr í íbúð þar sem fólk dvelji og sofi feli í sér nýjar og auknar kröfur til brunavarna, hollustuhátta og aðgengis umrædds rýmis. Með því að samþykkja hina ófullkomnu uppdrætti og greinargerð og krefjast ekki byggingarleyfis hafi byggingarfulltrúi og sveitarfélagið vanrækt eftirlitshlutverk sitt skv. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Í þessu samhengi megi einnig benda á að samkvæmt 2. mgr. 14. gr. húsaleigulaga skuli leiguhúsnæði fullnægja kröfum sem settar séu fram í lögum og reglugerðum. Þá segi í 3. mgr. 23. gr. laga nr. 75/2000 um brunavarnir að séu gerðar breytingar á mannvirki, eða starfsemi þess breytt þannig að gerðar séu nýjar eða auknar kröfur um brunavarnir í því, sé eiganda eða forráðamanni skylt að fá til þess samþykki byggingarfulltrúa og jafnframt að gera viðeigandi ráðstafanir til að kröfum um brunavarnir sé fullnægt. Íbúðin í Reynilundi 11 hafi nú verið leigð út. Nýting íbúðarinnar snúi ekki einungis að eigendum hennar eins og látið sé liggja að í umsögn Garðabæjar. Sem lögbundinn eftirlitsaðili á sviði mannvirkjamála beri sveitarfélaginu að hafa eftirlit með að þær breytingar sem gerðar séu á húsnæði uppfylli kröfur byggingarreglugerðar og að sótt sé um tilskilin leyfi vegna þess, en það hafi ekki verið gert í þessu máli.

Í umsögn Garðabæjar sé vísað til dóms Hæstaréttar í máli nr. 25/2020 til stuðnings því að eigendur Reynilundar 11 sé frjálst að ákveða innan þeirra marka sem deiliskipulag segi til um hvernig innra skipulagi hússins sé háttáð óháð skoðunum nágranna. Hins vegar séu aðstæður í umræddu máli ekki sambærilegar aðstæðum í máli þessu og hafi dómurinn því ekki gildi í þessu máli. Megi nefna að umrætt dómsál hafi fjallað um kröfu um ógildingu byggingarleyfis en ekki hvort framkvæmd væri þess eðlis að falla undir undanþáguheimild gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð. Þar hafi verið fjallað um einbýlishús en ekki fjöleignarhús eins og hér eigi við.

Þá sé ekki hægt að fallast á að tilkynnt framkvæmd sé minniháttar. Bæði sé um að ræða breytta notkun og verulega útlitsbreytingu. Úrskurðarnefndin hafi þegar tekið afstöðu til þess í úrskurði í máli nr. 98/2019 (Langeyrarvegur) að breyting á útliti bílskúrs geti ekki fallið undir undantekningarákvæði c-liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð. Sé nefndin því þegar búin að skera úr því álitaefni sem uppi sé í þessu máli.

Með umsögn Garðabæjar hafi fylgt undirritað samþykki eigenda Reynilundar 13 og 15 fyrir umræddum breytingum. Ekki komi fram í yfirlýsingunni hverskonar breytingu umræddir eigendur séu að samþykkja. Samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús beri að taka ákvarðanir um breytingar á sameign á húsfundi. Þá sé bent á að yfirlýsingin sé undirrituð 28. maí 2020 af seljendum Reynilundar 15, þremur dögum áður en sú eign hafi verið afhent nýjum eigendum. Teikningar sem fylgt hafi yfirlýsingu eigenda séu hins vegar ekki dagsettar fyrr en 9. júní. Kaupsamningur hafi verið undirritaður 17. apríl 2020 og hafi það því verið hinir nýju eigendur sem hafi haft forræði á þeirri ákvörðun sem um ræðir, en ekki seljandi.

Bent sé á að „bílskúr“ að Reynilundi 11 samkvæmt uppdrætti sé ekki lengur bílskúr, hann sé 52 m² íbúð og 11 m² geymsla. Samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins skuli á hverri lóð fyrir einbýlishús, raðhús eða parhús gert ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð og bílageymslu fyrir 1-2 bíla.

Eins og breytingin komi fram á uppdráttum samræmist hún ekki ofangreindu ákvæði skipulagsins.

Þá geti ákvæði lóðarleigusamnings ekki leitt til þess að framkvæmdirnar séu öðrum eigendum óviðkomandi. Samkvæmt skýrum ákvæðum 3. mgr. 1. gr. laga um fjöleignarhús falli raðhús undir ákvæði þeirra. Lóðarleigusamningur sem gerður hafi verið löngu fyrir gildistöku gildandi laga um fjöleignarhús breyti engu þar um og geti ekki vikið til hliðar skýrum og ófrávíkjanlegum ákvæðum fjöleignarhúsalaga.

Framkvæmdaraðila var gefinn kostur á að koma á framfæri sjónarmiðum sínum í málinu en hann hefur ekki tjáð sig um málátalbúnað kærenda.

Niðurstaða: Með hinni kærðu ákvörðun samþykkti bæjarráð Garðabæjar fyrir sitt leyti fyrirhugaða viðbyggingu við bílskúr við raðhúsið að Reynilundi 11 í Garðabæ að undangenginni tilkynningu um framkvæmdina. Um er að ræða viðbyggingu við þegar byggðan bílskúr á baklóð. Er lóðin ein af fjórum sem raðhúsið stendur á og er Reynilundur 11 í enda raðhúsallengjunnar. Raðhúsið Reynilundur 11, 13, 15 og 17 er teiknað sem ein heild og var lóðunum úthlutað til eins aðila til þess að byggja á þeim raðhús, en lóð hverrar íbúðar er í séreign.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki 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. 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.

Í gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru taldar upp framkvæmdir og breytingar sem undanþegnar eru byggingarleyfi enda séu þær í samræmi við deiliskipulag. Í h-lið ákvæðisins kemur fram að ein viðbygging við mannvirki sé undanþegin byggingarleyfi þar sem hún sé innan byggingarreits, að hámarki 40 m² að flatarmáli og á einni hæð. Tilkynna skuli um slíka framkvæmd til leyfisveitanda. Í gr. 2.3.6. reglugerðarinnar er fjallað um málsmeðferð tilkynningarskyldra framkvæmda. Þar kemur fram að tilkynningum til leyfisveitanda samkvæmt ákvæði 2.3.5. gr. skuli fylgja greinargerð hönnuðar um að breytingin sé innan þeirra marka sem tilgreind séu í ákvæðinu og rökstuðningur fyrir því að breytingin uppfylli kröfur byggingarreglugerðar og samræmist skipulagsáætlunum. Einnig skuli fylgja viðeigandi hönnunargögn þar sem gerð sé grein fyrir breytingunni. Greinargerðir og hönnunargögn skuli gerð af löggiltum hönnuðum á þeim sérsviðum sem breytingin nái til og gildi allar viðeigandi kröfur 4.2. - 4.5. kafla reglugerðarinnar um hönnunargögnin. Um hönnunargögn segir enn fremur í leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við gr. 2.3.6. byggingarreglugerðar að allar sömu reglur gildi um hönnun tilkynningarskyldra framkvæmda og þær sem háðar séu byggingarleyfi. Þannig þurfi t.d. að afhenda leyfisveitanda aðal- og séruppdrætti vegna viðbygginga og lítilla húsa. Ef um sé að ræða breytingu á þegar byggðu mannvirki þurfi einungis að afhenda hönnunargögn sem snúi að breytingunni að mati hönnuðar. Samkvæmt gr. 2.3.7. kemur svo fram að eigandi sem ráðist í framkvæmdir sem falli undir 2.3.5. gr. beri ábyrgð á að ekki skapist hættu fyrir fólk og eignir vegna mannvirkisins og að virt séu öll viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar. Hann skuli einnig gæta þess að fyrirhugaðar framkvæmdir séu í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir. Eigandi mannvirkis sem undanþegið sé byggingarleyfi beri ábyrgð á að ekki sé gengið á rétt nágranna og að virt séu ákvæði laga um fjöleignarhús.

Í samræmi við 4. tl. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús gilda þau um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. Í 1. mgr. 3. gr. laganna segir að með húsi í lögunum sé átt við byggingu sem varanlega sé skeytt við land og standi sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilur sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögum þessum sem sjálfstætt hús. Í 2. mgr. 3. gr. er tekið fram að þótt sambyggð eða samtengt hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri skv. 1. mgr. þá gildi ákvæði laganna eftir því sem við geti átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg séu, svo sem lóð ef hún sé sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því sé að skipta. Í 1. mgr. 30. gr. laganna kemur fram að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins. Í 2. mgr. er kveðið á um að sé um að ræða framkvæmdir sem hafi breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér sem þó geti ekki talist verulegar þá nægi að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir.

Umdeild viðbygging, sem er 15 m² að flatarmáli og á einni hæð, fellur samkvæmt framansögðu undir tilkynningarskyldar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi en getur eftir atvikum verið háð samþykki sameigenda viðkomandi fjölbýlishúss samkvæmt lögum um fjöleignarhús. Ber framkvæmdaraðili ábyrgð á að slíkt samþykki liggi fyrir sé þess þörf, skv. gr. 2.3.7. í byggingarreglugerð, eins og áður greinir. Hins vegar má benda á önnur réttarræði til að fá úr því skorið hvort samþykki sameigenda sé nauðsynlegt fyrir hinni umþrættu viðbyggingu, sbr. kærunefnd húsamála og dómstóla.

Eins og fram kemur í gr. 2.3.6. í byggingarreglugerð og leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við þá grein, gilda allar sömu reglur um hönnunargögn fyrir tilkynntar framkvæmdir og byggingarleyfisskyldar. Með hinni tilkynntu framkvæmd fylgdi greinargerð hönnuðar auk aðaluppdráttar. Ekki verður séð að burðarþólsuppdrættir, eða yfirlýsing hönnuðar með löggildingu til hönnunar burðarvirkis, hafi fylgt með tilkynningu um framkvæmdina sem felur í sér tilfærslu á útvegg raðhússins með fyrirhugaðri viðbyggingu við bílskúrinn og verður með dyrum og glugga. Af þeim sökum verður hin kærða ákvörðun bæjarráðs Garðabæjar felld úr gildi.

Á það er bent að hin kærða ákvörðun tekur einungis til hinnar umþrættu 15 m² viðbyggingar við bílskúr framkvæmdaraðila, en ekki til meintrar breyttar notkunar bílskúrs í íbúðarhúsnæði, sem kærandi vísar til í málalíbúnaði sínum. Telji kærandi að notkun bílskúrsins fari gegn samþykktum uppdráttum og deiliskipulagi getur hann beint erindi þess efnis til byggingarfulltrúa og farið fram á að hann beiti þvingunarúrræðum 55. gr. laga um mannvirki vegna hinnar ólögsmætu notkunar. Ákvörðun byggingarfulltrúa um beitingu þvingunarúrræða er eftir atvikum kæraneleg til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi hin kærða ákvörðun bæjarráðs Garðabæjar frá 22. september 2020 að samþykkja afgreiðslu byggingarfulltrúa á tilkynntri stækkun bílskúrs að Reynilundi 11.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)