



Árið 2023, föstudaginn 18. ágúst, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 37/2023, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar, sem tilkynnt var með bréfi, dags. 22. febrúar 2023, um að skoða ekki mál vegna lokaúttektarvottorða byggingarfulltrúa vegna Álalindar 14 og lóða- og bílageymslufélags Álalindar 14–16 á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfum til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 21. og 23. mars 2023, er bárust nefndinni sömu daga, kærir húsfélag Álalindar 14 og lóðar- og bílageymslufélag Álalindar 14–16 þá afgreiðslu byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar, sem tilkynnt var með bréfi, dags. 22. febrúar 2023, að hafa ekki frekari afskipti af máli Álalindar 14–16 vegna lokaúttektarvottorðs. Gera kærendur þá kröfu að lagt verði fyrir byggingarfulltrúa að fyrirskipa byggingaraðila Álalindar 14 að ljúka frágangi vegna mannvirkisins þannig að hann verði samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Kópavogsbæ 28. apríl, 7. og 27. júní 2023.

Málavextir: Frá árinu 2019 hafa kærendur átt í töluverðum samskiptum við byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar vegna hússins á lóð Álalindar 14 og bílageymslu Álalindar 14–16 í tengslum við ófullnægjandi frágang og aðra ágalla sem þeir telja vera á mannvirkjunum. Hinn 6. maí 2021 gaf byggingarfulltrúi út lokaúttektarvottorð vegna hússins að Álalind 14 og 26. s.m. gaf hann út lokaúttektarvottorð vegna bílageymslu Álalindar 14–16.

Með bréfi, dags. 10. júní 2021, sendu kærendur bréf til byggingarfulltrúa og óskuðu eftir því að lokaúttektarvottorðin yrðu dregin til baka og ítrekuðu þeir erindið 14. júlí s.á. Mun erindinu ekki hafa verið svarað af hálfu byggingarfulltrúa og af því tilefni óskuðu kærendur eftir því við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að stofnunin beitti sér fyrir því að byggingarfulltrúi svaraði erindi þeirra. Með tölvubréfi starfsmanns stofnunarinnar 7. september s.á. til kærenda kom fram að óskað hefði verið eftir upplýsingum frá byggingarfulltrúa vegna málsins. Einnig var bent á að skv. 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki væru stjórnvaldsákvarðanir sem teknar væru á grundvelli laganna kærarlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og færi um aðild, kærufrest, málsmeðferð og annað samkvæmt lögum um úrskurðarnefndina. Í bréfi til kærenda, dags. 29. september 2021, taldi Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að gögn málsins gæfu ekki tilefni til íhlutunar af hálfu stofnunarinnar á grundvelli 18. gr. laga um mannvirki. Þá var kærendum bent á að hægt væri að óska eftir því að byggingarfulltrúi skoðaði málið á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. sömu laga og tæki byggingarfulltrúi ákvörðun á grundvelli þess lagaákvæðis gæti sú ákvörðun eftir atvikum verið kærarleg til úrskurðarnefndarinnar.

Hinn 14. október 2021 óskuðu kærendur eftir því við byggingarfulltrúa að hann myndi skoða málið á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010.

Hinn 5. apríl 2022 kærðu kærendur fyrrgreindar ákvarðanir byggingarfulltrúa frá 6. og 26 maí 2021 um útgáfu lokaúttektarvottorða til úrskurðarnefndarinnar sem vísaði málinu frá með úrskurði uppkveðnum 20. september 2022 í máli nr. 30/2022 þar sem kæra barst að liðnum kærufresti.

Hinn 26. október s.á. óskuðu kærendur eftir því við byggingarfulltrúa að þeir fengju gögn og svör varðandi byggingu og frágang mannvirkisins að Álalind 14. Sama dag sendu þeir sambærilegt erindi á bæjarstjóra og ítrekuðu þeir erindið 25. nóvember s.á. Barst þá svar frá bæjarstjóra um að kannað yrði hvar málið væri statt. Engin frekari svör munu hafa borist og hinn 15. janúar 2023 ítrekuðu kærendur erindi sitt. Með tölvubréfi 22. febrúar 2023 skoruðu kærendur á bæjarfulltrúa að þeir myndu beita sér fyrir því að erindi kærenda yrði svarað. Sama dag barst kærendum bréf frá byggingarfulltrúa með yfirskriftinni „Álalind 14–16. Svar við erindi sent bæjarfulltrúum Kópavogs, dags. 22. febrúar 2023. Greinargerð byggingarfulltrúa.“ Í bréfinu eru atvik málsins rakin að hluta til en í niðurlagi þess segir að byggingarfulltrúi hafi ekki frekari afskipti af málinu og telji því lokið. Er það hin kærða ákvörðun í máli þessu.

Málsrök kærenda: Kærendur vísa til þess að frá og með haustinu 2019 hafi þeir gert fjölmargar athugasemdir við ófullnægjandi frágang Álalindar 14, en athugasemdirnar taki til fjölbýlishússins, bílageymslunnar og lóðarinnar. Áður en lokaúttekt hafi farið fram hafi kærendur komið á framfæri athugasemdum við byggingarfulltrúa um 14 atriði sem þeir hafi talið að væru ekki í samræmi við ákvæði í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eða byggingarlýsingu. Þrátt fyrir það hafi byggingarfulltrúi gefið út lokaúttektarvottorð 6. og 26. maí 2021 vegna matshluta 01 annars vegar og matshluta 03 hins vegar, þ.e. bílageymsluhúss. Hinn 14. maí 2021 hafi verið óskað eftir ýmsum gögnum og upplýsingum um með hvaða hætti hafi verið tekið tillit til athugasemdanna en þeirri beiðni hafi byggingarfulltrúi ekki svarað.

Með bréfi, dags. 14. október 2021, hafi kærendur óskað eftir því við byggingarfulltrúa að hann myndi skoða málið á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki en því erindi hafi ekki verið svarað fyrr en 16 mánuðum síðar með bréfi, dags. 22. febrúar 2022, eftir að kærendur hefðu óskað eftir því við bæjarstjóra og bæjarfulltrúa að þeir myndu beita sér fyrir því að byggingarfulltrúi svaraði erindinu. Byggingarfulltrúi hafi skv. 16. gr. laga um mannvirki eftirlit með því að hönnun mannvirkis sé í samræmi við ákvæði laganna og reglugerða sem settar séu samkvæmt þeim og að byggt sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög og reglugerðir sem um mannvirkjagerðina gilda. Honum beri ekki aðeins að fara að lögum um mannvirki heldur einnig öðrum lögum og reglum, þ. á m. stjórnsýslulögum nr. 37/1993 og meginreglum stjórnsýsluréttarins.

Hljóðvist og loftræsing í íbúðarhúsum fjölbýlishússins að Álalind 14 sé ófullnægjandi. Handfang vanti á utanverðar svaladyr og skábraut vanti á svaladyr. Sorpgeymslan, sem sé innbyggð án útidyra og ekki með aðgang að vatni, sé ekki í samræmi við skipulagsskilmála eða byggingarreglugerð. Byggingarfulltrúi hafi ekki afhent kærendum handbók mannvirkisins í samræmi við gr. 16.1.1. í byggingarreglugerð. Viðvarandi raki sé í veggjum bílageymslu. Frágangur á útitröppum sé óvandaður og leiði til þess að hættulegt sé að ganga þær á veturna þegar yfirborðsvatn frýs og verði að svelli. Frágangur lóðarinnar sé ekki í samræmi við kröfur um algilda hönnun. Breidd bílastæða í bílageymslu sé ekki í samræmi við leiðbeiningar byggingarfulltrúa frá 30. desember 2014 um bílastæði á lóðum.

Málsrök Kópavogsbæjar: Af hálfu bæjaryfirvalda er bent á að hin kærða ákvörðun sé greinargerð byggingarfulltrúa frá 22. febrúar 2023 sem hafi verið tekin saman í tilefni af því að kærendur skoruðu á bæjarfulltrúa að beita sér fyrir því að byggingarfulltrúi svaraði með formlegum hætti bréfum og fyrirspurnum kærenda varðandi Álalind 14–16. Kærendum hefði mátt vera ljóst að greinargerðin væri samantekt á ákvörðunum byggingarfulltrúa um að gefa út lokaúttektarvottorð vegna hússins að Álalind 14 og bílageymslu Álalindar 14–16. Sé því ekki um að ræða stjórnvaldsákvörðun sem bindi enda á meðferð máls, enda hefðu umþrættar ákvarðanir byggingarfulltrúa um að gefa út lokaúttektarvottorð verið teknar miklu fyrr. Beri úrskurðarnefndinni því að vísa kærumálinu frá, sbr. einnig úrskurð nefndarinnar í máli nr. 30/2022.

Verði kærumálinu ekki vísað frá telji sveitarfélagið að hafna eigi ógildingarkröfu kærenda. Eigandi mannvirkis beri ábyrgð á því að hönnun, bygging og rekstur mannvirkis sé í samræmi við kröfur laga og reglugerða, sbr. 1. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Byggingarfulltrúi sjái um eftirlit með mannvirkjagerð innan sveitarfélagsins, sbr. 1. mgr. 8. gr. sömu laga, og sjái um framkvæmd lögbundinna úttekta þegar eftir þeim sé óskað. Það hafi verið mat byggingarfulltrúa við lokaúttektina að mannvirkið uppfyllti ákvæði laga nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sem og að það samræmdist hönnunargögnum að undanskilinni einni athugasemd varðandi matshluta 03. Ef íbúar hafi athugasemdir við ástand fasteignar eða frágang þá beri þeim að beina þeim að þáverandi eiganda og seljanda hússins og viðkomandi byggingarstjóra.

Viðbótarathugasemdir kærenda: Kærendur benda á að fyrsta skiptið sem byggingarfulltrúi hafi greint kærendum frá því að hann teldi ekki ástæðu til að skoða málið á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki hafi verið í bréfi hans frá 22. febrúar 2023. Það sé misskilningur að kærán snúi að greinargerð byggingarfulltrúa.

Byggingaraðila var gefinn kostur á að koma á framfæri sjónarmiðum sínum í málinu en hann hefur ekki tjáð sig um kærumál þetta. Þá hafa aðilar málsins fært fram ítarlegri rök fyrir máli sínu sem ekki verða rakin nánar hér, en úrskurðarnefndin hefur haft þau til hliðsjónar við úrlausn málsins.

Niðurstaða: Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er það hlutverk nefndarinnar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvæðana og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Samkvæmt 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki sæta stjórnvaldsákvæðanir, sem teknar eru á grundvelli laganna, kærur til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Úrskurðarnefndin tekur því lögmæti kærðrar stjórnvaldsákvörðunar til endurskoðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í máli eða leggur fyrir stjórnvöld að framkvæma tilteknar athafnir. Fellur það því utan valdheimilda úrskurðarnefndarinnar að gefa byggingarfulltrúa fyrirmæli um að leggja tilteknar athafnir fyrir byggingaraðila.

Í máli þessu er kærð sú afgreiðsla byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar að hafa ekki frekari afskipti af máli Álalindar 14 og lóða- og bílageymslufélags Álalindar 14–16, en afgreiðsluna er að finna í bréfi byggingarfulltrúa frá 22. febrúar 2023. Bréfið var ritað í kjölfar þess að kærendur óskuðu eftir því við bæjarfulltrúa Kópavogs að þeir myndu beita sér fyrir því að erindum þeirra yrði svarað, þ. á m. þeirri beiðni kærenda frá 14. október 2021 að byggingarfulltrúi myndi skoða málið á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010 um mann-

virki. Í bréfinu eru atvik málsins rakin að hluta til, m.a. um að aðaluppdrættir hafi verið samþykktir 17. mars 2016 og að íbúar hafi flutt inn í allar íbúðir Álalindar 14 fyrir árslok 2020 þrátt fyrir að öryggis- og lokaúttektir hafi ekki legið fyrir. Þá er greint frá því að byggingarfulltrúi hafi gefið út lokaúttektarvottorð 6. og 26. maí 2021 vegna Álalindar 14 og bílageymslu Álalindar 14–16. Því næst er að finna beina tilvitnun til afgreiðslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um að stofnunin hafi ekki talið tilefni til íhlutunar á grundvelli 18. gr. laga nr. 160/2010 vegna málsins og að byggingarfulltrúi hafi ekki talið ástæðu til að skoða málið á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. sömu laga. Segir svo að í framhaldi af því hafi kærendur kært útgáfu lokaúttektarvottorðanna til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála en að nefndin hafi vísað kærumálinu frá með úrskurði uppkveðnum 20. september 2022 í máli nr. 30/2022. Að lokum tók byggingarfulltrúi fram að hann hefði ekki frekari afskipti af þessu máli og telji því lokið án þess að dregnar væru ályktanir af því sem að framan var rakið.

Í 1. málsl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010 segir að 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 Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skuli gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Þá segir í 2. málsl. að sama gildi ef vanrækt sé 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.

Í fyrrnefndu bréfi byggingarfulltrúa er ekki greint frá dagsetningu tilvitnaðrar afgreiðslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eða hvaða erindi stofnunin var að afgreiða. Undir rekstri þessa máls óskaði úrskurðarnefndin eftir skýringum frá sveitarfélaginu hvaða afgreiðslu væri um að ræða, en þeirri fyrirspurn hefur ekki verið svarað. Í málinu liggur hins vegar fyrir bréf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 29. september 2021 til kæranda, þar sem fjallað var um hlutverk stofnunarinnar við eftirlit með byggingarfulltrúa skv. 18. gr. laga nr. 160/2010 og var kærendum leiðbeint um að hægt væri að óska eftir því við byggingarfulltrúa að málið yrði skoðað á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010. Er fyrri hluti beinnar tilvitnunar í umræddu bréfi byggingarfulltrúa að mestu leyti í samræmi við texta úr nefndu bréfi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar en síðari hluti hennar, þess efnis að byggingarfulltrúi hafi ekki talið ástæðu til að skoða málið á grundvelli umrædds ákvæðis, er ekki að finna í bréfi stofnunarinnar. Verður ekki annað ráðið en að afmörkun tilvitnunarinnar sé með röngum hætti þannig að ályktun byggingarfulltrúa um lyktir málsins hafi orðið hluti hinnar beinu tilvitnunar í bréf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Í gögnum málsins er hins vegar að finna bréf frá byggingarfulltrúa, dags. 17. janúar 2023, þar sem fram kemur sú afstaða hans að ekki sé ástæða til að skoða málið á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010. Í því bréfi er vísað til þeirrar afgreiðslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 29. september 2021 að gögn málsins gæfu ekki tilefni til íhlutunar á grundvelli 18. gr. sömu laga. Hefur sveitarfélagið haldið því fram að bréf þetta hafi verið sent kærendum en þeir hafa synjað fyrir móttöku þess. Verður í ljósi þeirra andmæla og atvika málsins að öðru leyti að leggja til grundvallar að bréfið hafi ekki verið sent kærendum. Voru kærur þessa máls því lagðar fram innan kærufrests.

Af því sem að framan er rakið verður að telja rökstuðning hinnar kærðu ákvörðunar haldinn annmörkum hvað framsetningu og skýrleika varðar. Af tilkynningu hinnar kærðu ákvörðunar verður þó með góðum vilja ráðið að ástæður málalýktanna hafi fyrst og fremst verið þær að lokaúttekt vegna byggingarframkvæmda, sem markar lok eftirlits byggingaryfirvalda með mannvirkjagerð hafi farið fram, lokaúttektarvottorð verið gefið út sem stæði óraskað og að

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi ekki séð ástæðu til afskipta af málinu á grundvelli 18. gr. laga um mannvirki.

Að öllu framangreindu virtu þykir rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar ekki svo áfátt að leiða eigi til ógildingar hennar.

Rétt þykir að vekja athygli á 15. gr. laga um mannvirki, en þar segir í 1. mgr. að eigandi beri ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga þessara og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Þá er í 4. mgr. ákvæðisins útlistað hverjir teljast vera eigendur samkvæmt þeirra grein. Samkvæmt d-lið telst eigandi mannvirkis í byggingu vera eigandi samkvæmt greininni, en sé mannvirki selt í heild eða hluta áður en lokaúttekt fer fram beri fyrri eigandi ábyrgð skv. 1. mgr. ásamt nýjum eiganda, nema um annað sé samið í skriflegum samningi milli þeirra. Þá segir í e-lið að eftir að lokaúttekt hafi farið fram teljist eigandi mannvirkis vera eigandi samkvæmt greininni.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar sem tilkynnt var með bréfi, dags. 22. febrúar 2023, um að skoða ekki mál vegna lokaúttektarvottorða byggingarfulltrúa vegna Álalindar 14 og lóða- og bílageymslufélags Álalindar 14–16 á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Ómar Stefánsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)