



Árið 2023, þriðjudaginn 28. mars, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Þátt tóku Arnór Snæbjörnsson formaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 137/2022, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs frá 2. júlí 2021 um að samþykkja umsókn um leyfi til að byggja svalaskýli við íbúð nr. 01–0406 að Naustavör 48.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 6. desember 2022, er barst nefndinni sama dag, kærir eigandi íbúðar nr. 01–0407, að Naustavör 50, þá ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 2. júlí 2021 að samþykkja umsókn um leyfi til að byggja svalaskýli á þakverönd við íbúð nr. 01–0406 að Naustavör 48. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Kópavogsbæ 10. janúar 2023.

Málavextir: Hinn 2. júlí 2021 samþykkti byggingarfulltrúi Kópavogsbæjar umsókn um byggingarleyfi fyrir svalaskýli á þakverönd við íbúð merkt 01–0406 að Naustavör 48. Fyrir liggur að á byggingartímanum var byggingarlýsingu hússins breytt nokkrum sinnum. Var m.a. sótt um stækkun íbúðar og svalarýmis við íbúðir á 4. hæð að Naustavör 48, uppsetningu svalaskjólis og svalaskýlis við íbúðir að Naustavör 44–50.

Forsaga málsins er sú að á fundi skipulagsráðs Kópavogsbæjar 3. febrúar 2020 var lögð fram tillaga f.h. lóðarhafa Naustavarar 44–50 að breytingu á deiliskipulagi bryggjuhverfis við Kársnes. Tillagan fól í sér stækkun íbúðar á 4. hæð að Naustavör 48, merkt 01–0407, og stækkun þaksvala sömu íbúðar til austurs. Var tillagan samþykkt á fundi skipulagsráðs 11. febrúar s.á. og birt í B-deild Stjórnartíðinda 24. apríl s.á.

Byggingarfélag Gunnars og Gylfa sótti um byggingarleyfi fyrir stækkun íbúðar á 4. hæð að Naustavör 48, merkt 01–0406, og stækkun þaksvala sömu íbúðar 24. apríl 2020. Var umsóknin samþykkt 29. maí s.á. Eigendur þeirrar íbúðar sóttu um byggingarleyfi fyrir glerskýli með glerþaki á þaksvölum íbúðarinnar 11. maí 2021. Sama dag sótti hönnuður hússins um breytingu á byggingarlýsingu Naustavarar 44–50, á þann veg að gert yrði ráð fyrir glerskýldu sólskyli með léttu þaki á hluta íbúðar merkt 01–0406. Fram kemur í byggingarlýsingunni að svalaskýlið sé ekki skilgreint sem lokað rými þar sem útiloft getur leikið um rýmið óhindrað. Var byggingarlýsingin og byggingarleyfið vegna svalaskýlisins samþykkt af byggingarfulltrúa 2. júlí 2021.

Málsrök kæranda: Kærandi vísar til þess að hann hafi keypt fasteign sína að Naustavör 50 í nóvember 2020. Við undirritun kaupsamnings, dags. 16. desember 2020, hafi legið fyrir öll

helstu skjöl vegna fasteignarinnar, s.s. eignaskiptasamningur vegna Naustavara 44–50. Í kaupsamningi hafi einungis verið fyrirvari um breytingar vegna tæknilegra útfærsla.

Kærandi hafi fyrst verið kunnugt um að byggt hafi verið sólskyli við íbúð 01–0406 að Naustavör 48 þegar hann hafi komið heim úr sumarleyfi sumarið 2022. Við nánari athugun hafi hann komist að því að byggingarfulltrúi Kópavogsbæjar hafði samþykkt breytingu á fasteigninni 2. júlí 2021, án sinnar vitundar. Hafi breytingin því aldrei verið borin undir aðra eigendur í húsinu. Um sé að ræða verulega útlitsbreytingu á fasteigninni auk þess sem breytingin hafi orðið til skerðingar á útsýni frá íbúð hans.

Hinn 13. maí 2022, um leið og kærandi hafi orðið þetta ljóst, hafi hann sent fyrirspurn til Kópavogsbæjar og óskað eftir gögnum frá byggingarfulltrúa vegna sólskyllisins. Þau gögn hafi borist með tölvupósti 9. nóvember s.á. og hafi kærandi þá fyrst verið unnt að kæra málið til úrskurðarnefndarinnar.

Leyfi til byggingar umþrætt sólskyllis hafi falið í sér breytingu á ásýnd húseignarinnar og hafi því verið háð samþykki allra eigenda, eða a.m.k. þeirra sem bygging sólskyllisins hafi áhrif á. Þar sem ekki hafi verið leitað eftir því beri að fella byggingarleyfið úr gildi.

Málsrök Kópavogsbæjar: Rakinn er forsaga málsins og m.a. vísað til þess að arkitekt og hönnuður hússins að Naustavör 44–50 hafi sótt um breytingu á byggingarlýsingu, dags. 16. október 2018. Var í umsókninni óskað samþykkis fyrir því að kaupendur íbúða gætu sett upp svalaskjól úr hertu 8 mm opnanlegu gleri, Lumon (CCME vottaðar svalalokanir) eða sambærilegu kerfi á svalir garðmegin. Ekki skyldi setja svalaskjól á svalir á norðurhlíð né austurhlíð, nema horníbúðir sjávarmegin á norðausturhorni hússins. Hafi umsóknin verið samþykkt af byggingarfulltrúa 29. maí 2020. Þá hafi þessar breytingar á byggingarlýsingu verið á fókheldisvottorði hússins sem gefið hafi verið út 20. október 2020.

Þegar kærandi hafi fest kaup á íbúð sinni hafi verið fyrirvari í kaupsamningi um að seljendur áskildu sér rétt til að láta breyta teikningum hússins á byggingartímanum í samráði við arkitekt og hönnuði hússins. Þá hafi einnig komið fram að húsið að Naustavör 44–50 væri enn á byggingarstigi og að hann sem kaupandi hafi kynnt sér teikningar gaumgæfilega og gerði engar athugasemdir við þær. Hafi lokaúttekt hússins farið fram 10. mars 2022 og í kjölfarið hafi byggingarfulltrúi gefið út lokavottorð 17. mars s.á.

Naustavör 44–50 sé innan deiliskipulags bryggjuhverfis á Kársnesi sem hafi tekið gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 27. apríl 2005. Í greinargerð með skipulaginu, kafla 2.6., sé fjallað um almenn atriði um utanhússhönnun bygginga á svæðinu, þ.m.t. Naustavara 48–50. Þar segi að þegar tvö eða fleiri stigahús séu í sömu byggingu skuli varast að líta á hana sem eina heild, en heldur skuli líta á hvert stigahús sem augljósa einingu. Þá komi m.a. fram að svalir og útistandandi gluggar geti verið utan byggingarreita og einnig yfir gangstígum utan lóðar, sé hæð undir það minnst 2,8 m.

Með breytingu á deiliskipulagi fyrir Naustavör 44–50, sem samþykkt hafi verið á fundi skipulagsráðs 3. febrúar 2020 og síðar á fundi bæjarstjórnar 11. febrúar s.á., hafi þaksvallir íbúðar á 4. hæð að Naustavör 48 verið stækkaðar til austurs. Í framhaldi af samþykkt byggingarfulltrúa á byggingarlýsingu fyrir íbúðina, dags. 2. júlí 2021, hafi verið heimilt að samþykkja byggingarleyfi fyrir glerskýli íbúðarinnar. Hafi það verið mat byggingarfulltrúa að glerskýlið rúmaðist innan samþykktar teikningar fjölbýlishússins í skilningi 1. mgr. 29. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Af eðli máls og framangreindum sjónarmiðum leiði að

nýting umþrættar byggingarheimildar íbúðar á 4. hæð að Naustavör 48 sé ekki háð samþykki sameigenda skv. 2. mgr. 28. gr. laga um fjöleignarhús og hafi því byggingarleyfishafa verið heimilt að uppfylltum þeim ákvæðum að ráðast í framkvæmdir að fengnu byggingarleyfi, sbr. 1. mgr. 29. gr. sömu laga.

Ákvörðun byggingarfulltrúa frá 2. júlí 2021 hafi samrýmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki, sbr. III. kafla laganna og kafla 4.2. og 4.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2010. Séu því engin skilyrði til að fallast á kröfu kæranda að lögum.

Loks er bent á að hin kærða ákvörðun hafi verið tekin á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 2. júlí 2021. Kæra í málinu hafi borist úrskurðarnefndinni 6. desember 2022 og hafi þá verið liðnir 17 mánuðir frá upphafi kærufrests. Hafi kærufrestur því verið löngu liðinn og vísa beri kröfunni frá sbr. 27. gr. og 1. mgr. 28. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Þá sé skv. 2. mgr. 28. gr. sömu laga óheimilt að sinna kæru sé meira en ár liðið frá töku ákvörðunar.

Málsrök leyfishafa: Vísað er til þess að kæranda hafi verið ljóst að byggingarfulltrúi hafi gefið út umþrætt byggingarleyfi 2. júlí 2021. Hafnað sé skýringum kæranda um að miða skuli kærufrest við 9. nóvember 2022. Sé það í ósamræmi við gögn málsins og ákvæði 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Í samþykkt byggingarfulltrúa frá 2. júlí 2021 sé sérstaklega tekið fram að umsóknin samrýmist lögum nr. 160/2010 um mannvirki. Hafi því umsækjendur verið í góðri trú um að byggingarfulltrúi Kópavogsbæjar hafi gætt þeirra laga- og reglugerðarákvæða, sem um framkvæmdina gildi.

Í þeim bakhluta íbúðar kæranda sem vísað sé til að útsýni skerðist séu þrjú svefnherbergi með litlum gluggum. Sé því um að ræða litla eða enga útsýnisskerðingu. Í þeim hluta íbúðar kæranda sem snúi í austur sé stofan og svalir og sjáist svalaskýlið ekki þaðan. Því verði að líta svo á að svalaskýlið skerði hagsmuni kæranda óverulega eða ekkert.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Af hálfu kæranda eru ítrekuð sjónarmið um kærurétt, en beiðni hans um upplýsingar hafi ekki verið svarað af Kópavogsbæ fyrr en 9. nóvember 2022 og þá fyrst hafi honum verið mögulegt að kæra málsmeðferð bæjarins í máli þessu. Þá eru áréttáðar athugasemdir að kaupendur íbúðanna, þar á meðal kærandi, hafi einungis undirritað samþykki fyrir því að breytingar yrðu gerðar á tæknilegum útfærslum. Bygging svalaskýlis geti ekki talist til tæknilegra breytinga, heldur til breytingar á séreignarhluta íbúðar, sem hafi veruleg áhrif á útsýni kæranda úr íbúð sinni. Þegar kærandi gerði kaupsamning hafi legið fyrir að svalir fylgdu íbúð merktri 01–0406, en það sé eðli máls allt annað en svalaskýli.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti ákvörðunar byggingarfulltrúa Kópavogs frá 2. júlí 2021 um að samþykkja umsókn um leyfi til að byggja svalaskýli við íbúð merktri 01–0406 að Naustavör 48. Þá er einnig deilt um þýðingu yfirlýsingar í kaupsamningi um eignina og hvort kæra hafi borist úrskurðarnefndinni innan lögbundins kærufrests. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til úrskurðarnefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra lýtur að.

Í kæru greinir frá því að kæranda hafi fyrst verið kunnugt um framkvæmdir við svalaskýlið þegar hann kom heim úr sumarleyfi sumarið 2022 og komst þá að því að byggingarfulltrúi Kópavogsbæjar hafði samþykkt byggingarleyfi til breytingar á fasteigninni 2. júlí 2021. Verður

að ætla af þessu að framkvæmdir hafi ekki hafist við mannvirkið fyrr en þá um vorið, en staðhæfing kæranda um þetta rekst ekki á við umsagnir Kópavogsbæjar og leyfishafa. Kærandi sendi án tafar fyrirspurn 13. maí 2022 til Kópavogsbæjar og óskaði eftir gögnum frá byggingarfulltrúa. Umrædd gögn bárust honum ekki fyrr en með tölvupósti 9. nóvember s.á. Verður af þeim sökum að telja afsakanlegt að kæra í máli þessu hafi borist að kærufresti liðnum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 28. gr. stjórnsýslulaga, og verður málið því tekið til efnismeðferðar.

Í 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er fjallað um útgáfu byggingarleyfis. Þar kemur fram í 1. tl. að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis sé að mannvirkið og notkun samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu. Í gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið frá 27. apríl 2005 kemur fram í grein 2.6 að þegar tvö eða fleiri stigahús séu í sömu byggingu skuli varast að líta á hana sem eina heild, en heldur skuli líta á hvert stigahús sem augljósa einingu. Þá kemur m.a. fram að svalir og útistandandi gluggar geti verið utan byggingarreita og einnig yfir gangstígum utan lóðar, sé hæð undir það minnst 2,8 m. Ekki er fjallað um gerð svalaskýla í umræddu deiliskipulagi.

Verktaki sá sem byggði húsið að Naustavör 44–50 sótti um breytingu á deiliskipulagi þess, 3. febrúar 2020, sem fól í sér stækkun á íbúð á 4. hæð, merkt 01–0407, að Naustavör 48 og stækkun þaksvala sömu íbúðar til austurs. Var tillagan samþykkt 11. febrúar s.á. og birt í B-deild Stjórnartíðinda 24. apríl s.á. Í deiliskipulagsbreytingunni var því eingöngu gert ráð fyrir framangreindum breytingum á íbúð merktri 01–0407, en ekki var getið um eða sýnt að gert væri ráð fyrir svalaskýli. Í framhaldi sótti verktakinn um byggingarleyfi fyrir stækkun íbúðar og þaksvala í sama stigahúsi og á sömu hæð, merktri 01–0406, sem er sú íbúð þar sem búið er að reisa hið umþrætta svalaskýli. Var umsóknin samþykkt á fundi byggingarfulltrúa 29. maí s.á.

Samkvæmt 8. tl. 4. gr. laga um fjöleignarhús er innra byrði svalaveggja og gólfflötur svala hluti af séreign í fjöleignarhúsi. Hins vegar kemur þar einnig fram að húsfélag hafi ákvörðunarvald um allar breytingar, búnað og annað á svölum sem áhrif hafi á útlit hússins og heildarmynd. Í 1. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er kveðið á um hvað skuli fylgja með umsókn um byggingarleyfi. Þar segir að í fjöleignarhúsum þurfi að liggja fyrir samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús. Þá kemur einnig fram 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 samþykktri 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 í för með sér breytingar á sameign, utan húss eða innan, sem þó geti ekki talist verulegar, þá nægi að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir.

Eins og að framan greinir var það mat byggingarfulltrúa að glerskýlið rúmaðist innan samþykkrar teikningar fjölbýlishússins í skilningi 1. mgr. 29. gr. laga nr. 26/1994 og sé ekki háð samþykki sameigenda skv. 2. mgr. 28. gr. sömu laga. Það liggur fyrir að arkitekt hússins að Naustavör 44–50 sótti um breytingu á byggingarlýsingu 16. október 2018. Var í umsókninni óskað samþykkis fyrir því að kaupendur íbúða gætu sett upp svalaskjól úr hertu 8 mm gleri. Var breytingin samþykkt af byggingarfulltrúa 29. maí 2020. Fokheldisvottorð fyrir Naustavör 44–50 var gefið út 20. október 2020 og voru breytingarnar á byggingarlýsingu hússins dagsettar í umræddu vottorði.

Eigandi íbúðar á 4. hæð að Naustavör 48, merkt 01–0406, sótti um byggingarleyfi fyrir glerskýli með glerþaki á þaksvalir íbúðarinnar 11. maí 2021. Sama dag sótti hönnuður hússins

um breytingu á byggingarlýsingu Naustavara 44–50, á þann veg að gert væri ráð fyrir glerskýldu sólskýli með léttu þaki á hluta þaksvala íbúðar á 4. hæð að Naustavör 48, merkt 01–0406. Fram kemur í byggingarlýsingunni að svalaskýlið sé ekki skilgreint sem lokað rými þar sem útiloft geti leikið um rýmið óhindrað. Byggingarfulltrúi samþykkti umbeðnar breytingar byggingarlýsingar á íbúðinni 2. júlí. 2022.

Þegar nýbygging eins og um ræðir í máli þessu verður fókheld skal eignarskiptayfirlýsing liggja fyrir og þinglýst sbr. 3. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994. Í eignarskiptayfirlýsingu skal koma fram hvort séreignarhluta fylgi annars sérstakur réttur til byggingar ofan á eða við hús eða á lóð þess sbr. 6. tl. 17. gr. sömu laga.

Í deiliskipulagi bryggjuhverfis við Kársnes frá 2005, er fjallað um svalir og útistandandi glugga. Deiliskipulagið girðir ekki fyrir byggingu sólskýlis á þaki, innan byggingarreits. Stóð deiliskipulag því ekki í vegi fyrir þeim breytingum á byggingarlýsingu íbúðarinnar á 4. hæð að Naustavör 48, sem um er deilt í máli þessu.

Vegna sjónarmiða sem hafa komið fram í málinu verður að benda á að ágreiningur um gildi og innihald fyrirvara í kaupsamningi verður ekki til lykta leiddur fyrir úrskurðarnefndinni. Slíkur ágreiningur á eftir atvikum undir lög um fjöleignarhús eða dómstóla.

Með vísan til framangreinds verður hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 2. júlí 2021 um að samþykkja umsókn um leyfi til að byggja svalaskýli við íbúð merkt 01–0406 að Naustavör 48 látin óröskuð.

Úrskurðarorð:

Hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 2. júlí 2021 um að samþykkja umsókn um leyfi til að byggja svalaskýli við íbúð merkt 01–0406 að Naustavör 48, er óröskuð.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)