



Til bæjarráðs Kópavogsbæjar/ umsögn

Kópavogi, 21. mars 2025
2412231/001.02 HO

Efni: Urðarhvarf 4 – úrskurður ÚUA í málinu nr. 169/2024

Með úrskurði dags. 13. mars 2025 er vegna kæru á þeirri ákvörðun Kópavogsbæjar að vísa frá beiðni Akralindar ehf. um lokaúttekt á fasteigninni Urðarhvarfi 4, var lagt fyrir byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar að taka til efnislegrar afgreiðslu, án ástæðulauss dráttar, beiðni Akralindar um um lokaúttekt á fasteigninni á Urðarhvarfi 4.

Akralind ehf. seldi fasteignina að Urðarhvarfi 4 með kaupsamningi, dags. 12. maí 2022, til félagsins DCP ehf. Samkvæmt kaupsamningi átti Akralind ehf. að láta framkvæma lokaúttekt á fasteigninni í síðasta lagi 1. desember 2022. Í kaupsamningnum var einnig kveðið á um rétt kaupanda til að láta framkvæma lokaúttekt á kostnað seljanda hafi henni ekki verið lokið fyrir þann tíma.

Þann 30. maí 2022 óskaði Akralind ehf. eftir lokaúttekt á umræddri fasteign, en byggingarfulltrúi hafnaði því þar sem ekki var búið að reisa stoðvegg á lóðamörkum við bæjarland, en umræddur veggur snúi að öryggi vegfarenda á lóðamörkum, en samkvæmt 5. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 sé óheimilt að gefa út lokaúttektarvottorð uppfylli mannvirki ekki öryggis- og hollustukröfur.

Með bréfi, dags. 28. nóvember 2022 ítrekaði Akralind ehf. beiðni um lokaúttekt og að viðurkennt yrði að ekki væri skylt að reisa umdeildan stoðvegg. Byggingarfulltrúi svaraði 13. janúar 2023 þar sem afstaða hans til lokaúttektar var ítrekuð. Frekari samskipti og fundir áttu sér stað og með tölvupósti 12. júlí 2023 var óskað eftir formlegri ákvörðun bæjarins um það hvort kæranda væri heimilt að ganga frá lóðinni og að fá lokaúttekt. Var erindinu svara sama dag þar sem vísað var til þess að umræddan stoðvegg vantaði og að það hamlaði því að öryggis- og lokaúttekt gæti farið fram. Var kærandi jafnframt upplýstur um fyrirhugað samkomulag bæjarins við kaupanda fasteignarinnar.

Akralind ehf. fundaði með fulltrúum Kópavogsbæjar 27. febrúar 2023 og var samþykkt á fundinum að Akralind myndi leggja fram tillögur að útfærslu á lóðamörkum sem kæmi í stað stoðveggjarins. Engar tillögur bárust þó frá lóðarhafa fyrr en 12. júlí 2023, en í millitíðinni hafði Kópavogsbær hafið viðræður við kaupanda fasteignarinnar um að hann myndi reisa stoðvegginn.

Með tölvupósti lögmanns Akralindar dags. 12. júlí 2023 til bæjarlögmanns var óskað eftir formlegri ákvörðun sveitarfélagsins á því hvort Akralind ehf. væri heimilt að ganga frá lóðinni skv. útfærslunni og fá lokaúttekt á byggingunni án stoðveggjarins.



Bæjarlögmaður upplýsti í svari samdægur að þar sem ekkert hefði heyrst frá aðilum eftir fundinn væri bærinn í samningaviðræðum við kaupandann um gerð veggjarins.

Í kjölfarið urðu svo nokkur samskipti milli bæjarlögmanns og lögmanns lóðarhafa hin kærða afstaða í málinu kom fram í tölvupósti bæjarlögmanns þann 6. nóvember 2024 þar sem bæjarlögmaður tilkynnir að Akralind eigi ekki lögvarða hagsmuni í málinu eða að tekin verði afstaða til þeirra teikninga sem Akralind hafði lagt fram þar sem fram komi í kaupsamningi milli aðila að kaupanda sé heimilt að klára lokaúttekt á kostnað seljanda.

Afstaða bæjarlögmanns frá 6. nóvember var svo kærð til úrskurðarnefndarinnar þann 3. desember 2024.

Kópavogsbær krafðist þessi fyrir úrskurðarnefndinni að málinu yrði vísað frá þar sem ekki væri neinni kæránlegri ákvörðun til að dreifa. Afstaða bæjarlögmanns til tiltekins lögfræðilegs álitaefnis, þ.e. hvort kærandi hafi hagsmuni af því að afstaða sé tekin til fyrirspurnar varðandi tillögur um aðra útfærslu á lóðafrágangi, verði ekki jafnað til endanlegrar afgreiðslu málsins í skilningi 26. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993. Engin byggingarleyfisumsókn hafi borist frá kæranda né óskir um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar sem hægt sé að taka afstöðu til.

Af tölvupósti bæjarlögmanns verði ekki með óyggjandi hætti ráðið að ákvörðun hafi verið tekin um að vísa erindi hans frá heldur einungis að bæjarlögmaður fái ekki séð að kærandi hafi lögvarða agsmuni af málinu eða eigi kröfu á að bærinn taki afstöðu til þeirra teikninga sem kærandi hafi lagt fram.

Úrskurðarnefndin fellst á þetta, segir í niðurstöðu nefndarinnar að af orðalagi svars bæjarlögmanns verður ekki ráðið að um sé að ræða lokaákvörðun í skilningi 26. gr. stjórnssýslulaga enda hlutverk byggingarfulltrúa að taka endanlega ákvörðun um lokaúttekt mannvirkis, sbr. 2. og 3. mgr. 16. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Svo segir einnig í niðurstöðunni:

„Kærandi hefur í máli þessu einnig krafist þess að komist úrskurðarnefndin að þeirri niðurstöðu að svar Kópavogsbæjar hafi ekki falið í sér lokaákvörðun í skilningi greindrar 26. gr. stjórnssýslulaga að tekin verði afstaða til þess hvort brotið hafi verið gegn málshraðareglu stjórnssýslulaga. Í 9. gr. stjórnssýslulaga kemur fram að stjórnvald skuli taka ákvarðanir í málum svo fljótt sem unnt er. Í 4. mgr. 9. gr. kemur enn fremur fram að unnt sé að kæra óhæfilegan drátt á afgreiðslu máls til þess stjórnvalds sem ákvörðun í málinu verður kærð til. Samkvæmt 59. gr. laga nr. 160/2010 sæta stjórnvaldsákvarðanir sem teknar eru á grundvelli laganna, þar á meðal ákvarðanir um lokaúttekt, kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Svo sem fram kemur í málavaxtalýsingu hefur kærandi verið í samskiptum við Kópavogsbæ um lengri tíma vegna umdeilds stoðveggjar og lokaúttektar vegna fasteignarinnar að Urðarhvarfi 4 og hefur beiðni kæranda um ákvörðun um lokaúttekt frá 12. júlí 2023 enn ekki verið svarað með þeim hætti að það teljist til lokaákvörðunar í skilningi 26. gr. stjórnssýslulaga. Er því ljóst að afgreiðsla málsins hefur dregist úr hófi. Að þeim atvikum virtum er það mat úrskurðarnefndarinnar að rétt sé af byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar að taka erindi kæranda til efnislegrar afgreiðslu án ástæðulauss dráttar.“



Kópavogsbær

Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími 570 1500
kopavogur.is

Rétt þykir að benda á að þegar niðurstaða byggingarfulltrúa liggur fyrir um hvort lokaúttekt verði framkvæmd er sú ákvörðun eftir atvikum kæranleg til úrskurðarnefndarinnar, auk þess sem unnt er að kæra frekari drátt á meðferð málsins til nefndarinnar.

Þess skal að lokum getið að byggingarfulltrúi hefur nú þegar brugðist við úrskurðinum, en með tölvupósti til lögmanns Akralindar ehf. var boðað til lokaúttektar þann 24. mars 2025.

Virðingarfyllt,

Harri Ormarsson
lögmaður



Rafræn skilríki

Undirritað af: Harri Ormarsson

Kennitala: 1310644629

Tími: 21.03.2025 11:10

Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með 