

Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2017, fimmtudaginn 9. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 88/2015, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Hafnarfirði frá 12. ágúst 2015 um að veita byggingarleyfi fyrir breyttri hagnýtingu á rými 0107 á fyrstu hæð hússins að Fjarðargötu 19, Hafnarfirði.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

**úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 10. október 2015, er barst nefndinni 12. s.m., kærir húsfélagið Fjarðargötu 19 þá ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar frá 12. ágúst 2015 að veita byggingarleyfi fyrir breyttri hagnýtingu á rými 0107 í fjöleignarhúsinu að Fjarðargötu 19. Er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust frá Hafnarfjarðarbæ 18. nóvember 2015.

**Málavextir:** Í fjöleignarhúsinu að Fjarðargötu 19 eru 26 eignarhlutar. Á jarðhæð eru verslunar- og þjónusturými en á efri hæðum íbúðir. Sá eignarhluti sem hér um ræðir er merktur 0102 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands en honum hefur verið skipt upp í þrjú rými, þ.e. 0104, 0106 og 0107. <sup>0102</sup> <sub>4</sub>

Hinn 12. ágúst 2015 var á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa samþykkt að veita byggingarleyfi fyrir breyttri hagnýtingu á rými 0107. Í breytingunni fólst að skrifstofurými yrði breytt í veitingastað. Við afgreiðslu málsins hjá byggingarfulltrúa lá fyrir jákvæð umsögn Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis. Byggingarfulltrúi tilkynnti kæranda um afgreiðslu málsins með bréfi, dags. 4. september s.á. Mótmælti kærandi ákvörðuninni með bréfi, dags. 28. s.m., og krafðist þess að byggingaryfirvöld stöðvuðu framkvæmdir þar sem meðferð málsins hefði verið ólöglegt, enda hefði samþykki kæranda ekki legið fyrir. Var erindið tekið fyrir á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 30. s.m. og bókað að það væri lagt fram. Var kæranda tilkynnt um bókun byggingarfulltrúa með bréfi, dags. 2. október s.á.

Á fundi skipulags- og byggingarráðs 6. október 2015 var erindi kæranda lagt fram og bókað að skipulags- og byggingarráð vísaði til samþykktar afgreiðslufundar skipulags- og byggingarfulltrúa 12. ágúst s.á.

**Málsrök kæranda:** Kærandi bendir á að á sínum tíma hafi hann veitt samþykki fyrir uppskiptingu eignarhluta 0102 í þrjú rými gegn ákveðnum skilyrðum er vörðuðu rekstraraðila, affall og sorpmál. Jafnframt hafi kærandi samþykkt að heimilað yrði að innrétta einn hluta

fyrir sölustað veitingakeðjunnar Subway en enga aðra starfsemi. Við afgreiðslu hinnar kærðu ákvörðunar hjá byggingarfulltrúa hafi ekki legið fyrir samþykki kæranda til að breyta hagnýtingu eignarhlutans úr skrifstofurými í veitingastað. Hafi verið gerðar athugasemdir við hina umdeildu breytingu en byggingaryfirvöld hafi ekki tekið tillit til þeirra.

**Málsrök Hafnarfjarðarbæjar:** Af hálfu sveitarfélagsins er bent á að í húsinu við Fjarðargötu 19 hafi alla tíð verið gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á götuhæð hússins. Húsið sé jafnframt staðsett á skilgreindu miðsvæði í aðalskipulagi, þar sem fyrst og fremst sé gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi.

**Athugasemdir leyfishafa:** Leyfishafi bendir á að kæranda hafi borist tilkynning um samþykki hinnar kærðu ákvörðunar með bréfi frá byggingarfulltrúa, dags. 4. september 2015. Hafi kæran borist úrskurðarnefndinni 12. október s.á. og sé hún því of seint fram komin.

Þá hafi kærandi ekki tilgreint með hvaða hætti sé verið að raska hagsmunum hans með hinni kærðu ákvörðun. Heimilt sé að breyta hagnýtingu séreignar án samþykkis annarra eigenda hafi hún ekki í för með sér verulega meiri röskun en fyrir var, sbr. 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Loks sé gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturými á fyrstu hæð hússins, auk þess sem svæðið sé skilgreint í aðalskipulagi sem miðsvæði. Sú starfsemi sem gert sé ráð fyrir með hinni kærðu ákvörðun sé í samræmi við skipulag svæðisins.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um byggingarleyfi sem heimilar breytta hagnýtingu rýmis í eignarhluta á jarðhæð í fjöleignarhúsinu við Fjarðargötu 19.

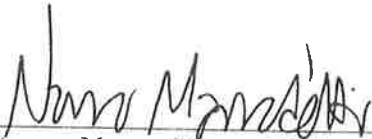
Líkt og rakið er í málavöxtum var kæranda tilkynnt um afgreiðslu byggingarfulltrúa og honum leiðbeint um kæruleiðir. Kærandi mótmælti í kjölfarið umræddri afgreiðslu og komu mótmælin fram innan kærufrests. Taldi hann um ólögmeta ákvörðun að ræða þar sem ekki hefði legið fyrir samþykki húsfundar. Á þeim forsendum krafðist kærandi þess að framkvæmdir yrðu stöðvaðar. Að teknu tilliti til þess að kærandi er húsfélag húss þess sem byggingarleyfið lýtur að, sem og til efnis athugasemda hans, verður að líta svo á að í greindum mótmælum hafi falist beiðni um að málið yrði tekið til meðferðar á ný, sbr. 1. tl. 1. mgr. 24. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Þegar fyrir liggur beiðni um endurupptöku máls skal það stjórnvald sem tekið hefur hina upprunalegu ákvörðun í skjóli stjórnisýsluvalds síns taka afstöðu til þess hvort efni séu til endurupptöku hennar. Ekki verður ráðið af fyrirliggjandi gögnum að byggingarfulltrúi hafi tekið afstöðu til endurupptökubeiðni kæranda heldur gefur bókun á afgreiðslufundi hans þvert á móti til kynna að erindið hafi verið lagt fram án þess að það hafi hlotið þar afgreiðslu í kjölfarið. Samkvæmt almennum reglum stjórnisýsluréttar verður mál ekki endurskoðað samtímis af kærustjórnvaldi og því stjórnvaldi sem ákvörðunina tók. Með hliðsjón af því að fyrir byggingarfulltrúa liggur óafgreidd beiðni um endurupptöku verður því ekki hjá því komist að vísa máli þessu frá úrskurðarnefndinni.

Það athugist að skv. 4. mgr. 27. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 rofnar kærufrestur þegar aðili óskar eftir endurupptöku máls innan kærufrests og byrjar hann ekki að líða að nýju nema endurupptöku verði synjað. Verði mál hins vegar tekið upp að nýju byrjar kærufrestur að líða frá töku nýrrar ákvörðunar.


Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist verulega sökum mikils fjölda mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

## Úrskurðarorð:

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

  
Nanna Magnadóttir

  
Ásgeir Magnússon

  
Þorsteinn Þorsteinsson

Málkennital  
14/2 2017  
M Sj

---

