

Sett með stoð í 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010.

Minniháttar mannvirkjagerð undanþegin byggingarheimild og -leyfi

Í grein 2.3.5. í byggingarreglugerð segir:

„Eftirfarandi minniháttar mannvirki og framkvæmdir eru undanþegnar byggingarleyfi. Þær eru einnig undanþegnar byggingarheimild og tilkynningarskyldu skv. 2.3.6. gr. enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar sem við eiga hverju sinni.

- a. Allt viðhald innanhúss og utan, þ.m.t. endurnýjun léttra innveggja.
- b. Uppsetning móttökudiska, allt að 1,2 m að þvermáli, vegna móttöku útsendinga útvarps eða sjónvarps eða móttökuloftnets.
- c. Allt viðhald lóða, girðinga, bílastæða og innkeyrslna.
- d. Gerð palla og annar frágangur á eða við jarðvegsyfirborð.
- e. Skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Ennfremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki hærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum. Einnig allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir skjólveggir sem eru áfastir við hús og í a.m.k. 1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Miðað skal við jarðvegshæð lóðar sem hærri er ef hæðarmunur er á milli lóða á lóðarmörkum.
- f. Smáhýsi sem er að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þarf samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Slík smáhýsi eru ekki ætluð til gistingar eða búsetu. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.“

1 Mannvirkjagerð undanþegin leyfum og tilkynningarskyldu.

Í 2.3. kafla byggingarreglugerðar (brgl.) er fjallað um hvenær sækja þarf um byggingarheimild eða -leyfi, hvenær þarf að tilkynna byggingarfulltrúa um fyrirhugaða mannvirkjagerð eða breytingar og í hvaða tilvikum þess gerist ekki þörf.

Almennt þarf að sækja um leyfi ef fyrirhugað er að gera breytingar, rífa, flytja eða breyta því sem fellur undir hugtakið *mannvirki*, eða ef reisa á nýtt mannvirki. Með breytingum er til dæmis átt við breytingar á útliti, burðarkerfi og lagnakerfum mannvirkis.

Ýmsar minniháttar framkvæmdir sem tilgreindar eru í 2.3.5. gr. brgl. eru þó undanþegnar tilkynningarskyldu, byggingarheimild og -leyfi.

Sumar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi þarf að tilkynna til leyfisveitanda og má þá ekki hefja framkvæmdir fyrr en borist hefur tilkynning frá leyfisveitanda um að framkvæmdin sé í samræmi við skipulagsáætlanir og innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.6. gr. brgl.

Það er fortakslaust skilyrði að mannvirkjagerðin sé í samræmi við deiliskipulag. Framkvæmdin þarf því að vera í samræmi við skilmála deiliskipulags um stærðir, staðsetningu og notkun húsa sem og um yfirbragð byggðar, um útfærslu og hönnun bygginga og efnisnotkun.

Þá er það skilyrði að framkvæmdin samræmist ákvæði mannvirkjalaga og brgl. sem eiga við hverju sinni. Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að þessum skilyrðum sé fullnægt.

Eigandi ber jafnframt ábyrgð á því að aflað sé samþykkis nágranna eða meðeigenda, sé þess krafist. Gæta þarf að takmörkunum sem leiðir af reglum nábylísréttar og fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 .

Eigandi ber ábyrgð á því að sækja um leyfi eða fá umsögn Minjastofnunar Íslands vegna breytinga á 100 ára gömlum húsum, húsum sem byggð eru 1925 eða fyrr og friðlýstum húsum. Á þetta til að mynda við um útskipti glugga ef það felur í sér breytingu á útliti eða efni gluggans og uppsetningu svala. Frekari upplýsingar má nálgast hjá Minjastofnun og á heimasíðu stofnunarinnar www.minjastofnun.is.

Minniháttar framkvæmdir samkvæmt 2.3.5. gr. brgl. skilgreinast utan umfangsflokkunar skv. 1.3.2. gr. brgl.

Eftirfarandi mannvirkjagerð og framkvæmdir er eiganda heimilt að framkvæma án tilkynningar og án þess að sækja um leyfi. Þær framkvæmir hann á eigin ábyrgð:

a. Viðhald innanhúss og utan, þ.m.t. endurnýjun léttra innveggja

Ekki þarf að sækja um leyfi fyrir eða tilkynna um fyrirhugað viðhald á húsnæði, hvort sem það er innan- eða utanhúss. Undir þetta fellur allt eðlilegt viðhald sem ekki hefur í för með sér verulegar breytingar s.s. á útliti mannvirkis og ytra sem innra burðarkerfi húsnæðisins. Feli framkvæmd í sér breytingar á lögnum, er hún tilkynningarskyld. Feli breytingar í sér breytta notkun mannvirkis skal sótt um leyfi.

Heimilt er að endurnýja létta innveggi án leyfis en endurnýjun burðar- og eldvarnarveggja er annað hvort tilkynningar- eða leyfisskyld. Fer það eftir því hversu umfangsmikil framkvæmdin er. Í e- og f-lið 2.3.6. gr. brgl. er fjallað um tilkynningarskyldar framkvæmdir. Fari umfang fram úr viðmiðum ákvæðisins þarf að afla leyfis fyrir framkvæmdinni.

Allt viðhald utanhúss er undanþegið leyfum, s.s. endurnýjun þak- og veggklæðningar og útskipting glugga. Er miðað við að notuð séu sambærileg efni og að frágangur sé

sambærilegur. Að öðrum kosti sé um nýklæðningu að ræða sem er tilkynningarskyld samkvæmt a-lið 1. mgr. 2.3.6. gr. brgl. Séu gerðar breytingar, t.d. svalir yfirbyggðar, þarf að sækja um byggingarheimild eða -leyfi og gæta að ákvæðum laga um fjöleignarhús.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur gert leiðbeiningu með sýnidæmum um tilkynningaskyldar framkvæmdir samkvæmt 2.3.6. gr. brgl.

b. Uppsetning móttökudiska

Heimilt er að setja upp móttökudiska eða -loftnet sem eru allt að 1,2 m að þvermáli fyrir útvarps- og sjónvarpsútsendingar. Sækja þarf um byggingarheimild fyrir móttökudiskum sem eru stærri en 1,2 m að þvermáli.



Dæmi um móttökudiska sem eru minni en 1,2 m að þvermáli.

Gæta skal að 8. tölulið 1. mgr. 5. gr. fjöleignarhúsalaga áður en settur er upp móttökudiskur í fjöleignarhúsi, en þar er kveðið á um að húsfélag hafi ákvörðunarvald um uppsetningu búnaðar á svölum sem hefur áhrif á útlit hússins og heildarmynd þess.

c. Viðhald lóða, girðinga, bílastæða og innkeyrslna

Viðhald lóða og girðinga við mannvirki er undanþegið leyfum. Gæta skal að takmörkunum sem stafa af reglum nábylisréttar, kröfum um samþykki meðeigenda eða nágretta eftir því sem við á og ákvæðum fjöleignarhúsalaga við slíkar framkvæmdir.

Viðhald bílastæða og innkeyrslna er undanþegið leyfi og því er heimilt að láta malbika bílastæði og helluleggja innkeyrslur.

d. Gerð palla og frágangur jarðvegs

Ekki þarf að sækja um byggingarheimild eða -leyfi til að reisa palla á lóð. Allur frágangur á eða við jarðvegsyfirborð er undanþeginn leyfi. Vakin er athygli á því að eiganda er óheimilt að raska lögnum nema með skriflegu leyfi viðkomandi veitufyrirtækja eða eftir atvikum annarra eigenda skv. 4.11.2. gr. brgl.

Eigandi ber ábyrgð á því að aflað sé samþykkis nágretta eða meðeigenda, sé þess krafist og að gætt sé að takmörkunum sem leiða af reglum nábylisréttar og fjöleignarhúsalaga. Ekki er mælt með því að byggja pall að lóðarmörkum, enda getur því fylgt hætta á að

eldur breiðist á milli húsa og ráðlegt er að hafa palla minnst 1 m frá lóðarmörkum í samráði við eiganda aðliggjandi lóðar.

e. Skjólveggir og girðingar

Skjólveggi og girðingar má reisa án þess að það sé tilkynnt leyfisveitanda séu þeir ekki meira en 1,8 m að hæð og ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Þó er heimilt að vera nær lóðarmörkum ef skjólveggur eða girðing er ekki hærrí en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum, t.d. ef girðing er 1 m frá aðliggjandi lóð má hún ekki vera meira en 1 m á hæð.

Heimilt er að reisa stærri skjólveggi ef þeir eru áfastir við hús, en þá er heimilt að hafa þá allt að 2 m langa og 2,5 m háa. Skilyrði er að þeir séu ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m.

Framkvæmdir á lóð sem er í sameign er háð samþykki húsfundar samkvæmt fjöleignarhúsalögum.

Lóðarhöfum aðliggjandi lóða er einnig heimilt að reisa girðingar og skjólveggi á lóðarmörkum ef þeir gera undirritað samkomulag um framkvæmdina og afhenda byggingarfulltrúa. Skilyrði er að girðingin eða skjólveggurinn sé ekki hærrí en 1,8 m. Sé hæðarmunur á lóðum þeirra skal miða mælda hæð girðingar eða skjólveggs við jarðvegshæð þeirrar lóðar sem liggur hærra.

f. Smáhýsi

Heimilt er að reisa smáhýsi á lóð án leyfis eða tilkynningar til byggingarfulltrúa.

Smáhýsi er skýli sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalda o.þ.h. og er ekki ætlað til gistingar eða búsetu. Slíkt skýli getur t.d. verið notað sem garðhýsi, hjólageymsla eða sauna.

Smáhýsi er ekki upphitað en heimilt er að tengja rafmagns-, neysluvatns- og fráveitulagnir við það.

Smáhýsi má vera allt að 15 m² og 2,5 m á hæð. Miða skal við brúttófermetrafjölda og hæð smáhýsisins skal mæld frá yfirborði jarðvegs og miðuð við hæsta punkt smáhýsisins, hvort sem það er útveggur eða þak.

Eingöngu er heimilt að setja smáhýsi á lóðir ef slíkt veldur ekki brunahættu fyrir nærliggjandi lóðir. Fara skal eftir leiðbeiningum með 9.7.6. gr. brgl. um fjarlægðarmörk og staðsetningu glugga og hurða á smáhýsi. Í leiðbeiningunni er einnig fjallað um brunavarnir út frá fyrirhugaðri notkun smáhýsis.

Ef fjarlægð smáhýsis er minna en 3 m frá næstu lóð þarf að liggja fyrir samþykki eiganda aðliggjandi lóða áður en það er reist.

2 Skyldur eiganda mannvirkis

Framkvæmdir skv. 2.3.5. gr. eru á ábyrgð eiganda sem ber ábyrgð á því að farið sé að kröfum laga um mannvirki, laga um byggingarvörur, byggingarreglugerðar og annarra laga sem við geta átt. Eigandi ber ábyrgð á að ráða fagaðila til verks eða hluta verks sé þess krafist samkvæmt lögum um handiðnað nr. 42/1978, s.s. vegna lagningu nýrra raf- og vatnslagna. Rafverktaka er skylt að tilkynna verk sem felur í sér lagningu raflagna í rafmagnsöryggisgátt og einnig skal tilkynna um nýjar vatnslagnir eða lagnaleiðir til eiganda viðkomandi veitukerfis.

Eigandi ber einnig ábyrgð á því að fyrirhuguð mannvirkjagerð sé innan þeirra marka sem skilgreind eru í 2.3.5. gr. brgl. og að skilyrði þeirrar greinar, til dæmis um stærð mannvirkisins og staðsetningu, séu uppfyllt.

Ef skilyrði 2.3.5. gr. brgl. eru ekki uppfyllt, til dæmis ef skipulagsskilmálar leyfa ekki mannvirki af þessu tagi, bygging er stærri en tilgreint er í ákvæðinu, brunahólfun milli húsa er ófullnægjandi eða breyting innanhúss er meiriháttar þá er um leyfisskylda framkvæmd að ræða.

Eigandi ber ábyrgð á að taka tillit til umhverfis og að framkvæmd valdi sem minnstum mögulegum spjöllum á umhverfinu, ekki skapist hætta fyrir fólk og eignir vegna mannvirkjagerðar eða mannvirkis, að ekki sé gengið á rétt nágranna og að virt séu ákvæði laga um fjöleignarhús. Vísast hér til ákvæðis 2.3.9. gr. brgl.

Eigandi skal einnig gæta að lögum um menningarminjar, en samkvæmt þeim eru öll mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð og afla þarf leyfis Minjastofnunar Íslands til að breyta þeim. Mannvirki sem byggð voru 1925 eða fyrr má ekki breyta nema álit Minjastofnunar liggja fyrir. Þá er óheimilt að gera breytingar á friðlýstu mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks, t.d. undir yfirborði jarðar, skal stöðva framkvæmdir án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands.

Þá er vakin athygli á því að sé fyrirhugað að raska vistkerfum eða jarðminjum sem falla undir 61. gr. laga um náttúruvernd eða skráðar eru á C-hluta náttúruminjaskrár sbr. 37. sbr. sömu laga skal afla framkvæmdaleyfis áður en verk er hafið.

Leiki vafi á því hvort mannvirki eða mannvirkjagerð sé háð leyfi er heimilt að leita niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. 4. mgr. 9. gr. laga um mannvirki. Niðurstaða úrskurðarnefndarinnar skal liggja fyrir innan eins mánaðar frá því að slíkt erindi berst.

3 Hlutverk leyfisveitanda

Leyfisveitandi hefur ekki tiltekið eða afmarkað hlutverk varðandi mannvirkjagerð sem ekki er leyfisskyld og fellur undir 2.3.5. gr. brgl. Hann hefur engu að síður almennt eftirlit með því að byggt sé í samræmi við þau lög og reglugerðir sem um mannvirkjagerðina gilda og að viðhald húsa og mannvirkja sé viðhlítandi.

Því getur komið til þess að leyfisveitandi geri athugasemdir við mannvirkjagerð sem fellur undir 2.3.5. gr. brgl. telji hann framkvæmdina ekki samræmast lögum og reglum, t.a.m. ef framkvæmd uppfyllir ekki skilyrði 9. hluta brgl. um varnir gegn eldsvoða.

Ef mannvirkjagerð brýtur í bága við deiliskipulag er leyfisveitanda heimilt að stöðva framkvæmdir eða notkun tafarlaust og fyrirskipa lokun mannvirkisins skv. 2. mgr. 55. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

Ef leyfisveitandi telur ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafi hætta eða það teljist skaðlegt heilsu eða ef ekki er gengið frá því samkvæmt lögum og reglum, skal leyfisveitandi upplýsa eiganda og óska eftir að bætt verði úr því. Verði ekki brugðist við því er honum heimilt að beita dagsektum eða láta vinna verkið á kostnað eiganda skv. 56. gr. laga um mannvirki.

Tilvísanir

- Byggingarreglugerð, nr. 112/2012 með síðari breytingum
- Lög um mannvirki, nr. 160/2010 með síðari breytingum

Yfirlit yfir breytingar sem gerðar hafa verið á leiðbeiningunni:

| Útgáfa | Lýsing á breytingu: | Dags. |
|--------|---------------------|------------|
| 1.0 | Á ekki við | 12.07.2022 |