

2.3.6. gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012, síðari breytingar reglugerðar nr. 1173/2012, 350/2013, 280/2014, 360/2016, 666/2016, 722/2017, 669/2018, 1278/2018 og 977/2020  
1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010.

## Málsmeðferð vegna tilkynntra framkvæmda.

Í grein 2.3.6 í byggingarreglugerð segir:

„Tilkynningum til leyfisveitanda samkvæmt ákvæðum 2.3.5. gr. skulu fylgja eftirfarandi gögn:

- a. Greinargerð hönnuðar um að breytingin sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr. og rökstuðningur fyrir því að breytingin uppfylli kröfur reglugerðar þessarar og samræmist skipulagsáætlunum.
- b. Viðeigandi hönnunargögn þar sem gerð er grein fyrir breytingunni.

Greinargerðir og hönnunargögn skv. 1. mgr. skulu gerð af löggiltum hönnuðum á þeim sérsviðum sem breytingin nær til og gilda allar viðeigandi kröfur 4.2. – 4.5. kafla um hönnunargögnin. Hönnuður sem áritar slíka uppdrætti og greinargerð ber ábyrgð á því gagnvart eiganda að framkvæmdin sé hönnuð á faglega fullnægjandi hátt í samræmi við viðurkenndar venjur, staðla og ákvæði laga og reglugerða um mannvirki og mannvirkjagerð.

Yfirferð leyfisveitanda vegna framkvæmda sem tilkynntar eru skv. 2.3.5. gr. takmarkast við það að fara yfir hvort framkvæmdin samræmist skipulagsáætlunum og hún sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í ákvæðinu. Ef ekki fylgja tilkynningu gögn, sbr. 1. mgr., eða þau eru ekki undirrituð af löggiltum hönnuði getur leyfisveitandi krafist þess að sótt verði um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni.

Leyfisveitandi skal staðfesta móttöku tilkynningar eins fljótt og unnt er og tilkynnir hann viðkomandi innan 20 virkra daga um það hvort framkvæmdin samræmist skipulagsáætlunum og sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr. Eiganda er heimilt að hefja framkvæmd eða breytingu sem tilkynnt hefur verið leyfisveitanda þegar honum hefur borist tilkynning hans um að hún sé í samræmi við skipulagsáætlanir og innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr. Leyfisveitandi getur með skriflegum hætti áskilið sér lengri frest, allt að 20 virkum dögum, og skal hann þá tilgreina ástæður tafanna og hvenær tilkynningar sé að vænta. Tilkynning veitir aldrei heimild til að hefja framkvæmdir ef um byggingarleyfisskylda framkvæmd er að ræða.

Þegar um er að ræða minniháttar breytingar á burðarveggjum og eldvarnarveggjum skv. a-lið 2.3.5. gr. og framkvæmdir og breytingar samkvæmt h-, i- og j-liðum sömu greinar skal eigandi senda leyfisveitanda stutta lýsingu með upplýsingum um lok framkvæmdarinnar sem skal árituð af þeim aðila sem sá um framkvæmdina eða breytinguna.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.“

## Leiðbeiningar

### 1 Tilkynningaskyldar framkvæmdir

Í 2.3. kafla byggingarreglugerðar kemur fram hvenær sækja þarf um byggingarleyfi. Almenna reglan er að sækja þarf um byggingarleyfi fyrir öllum nýjum mannvirkjum, viðbyggingum og breytingum til dæmis á útliti, burðarkerfi og lagnakerfum. Ýmsar minniháttar framkvæmdir sem tilgreindar eru í 2.3.5. gr. eru þó undanþegnar byggingarleyfi. Sumar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi þarf að tilkynna til leyfis-veitanda og má þá ekki hefja framkvæmdir fyrr en borist hefur tilkynning frá leyfis-veitanda um að framkvæmdin sé í samræmi við skipulagsáætlanir og innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr.

Eftirfarandi framkvæmdir eru heimilar án byggingarleyfis séu þær í samræmi við deili-skipulag en sumar þeirra eru tilkynningaskyldar:

a. **Framkvæmdir innanhúss í íbúðarhúsnæði.**

Undanþegið byggingarleyfi: Allt viðhald innanhúss

Tilkynningarskylt: Minniháttar breytingar á burðarveggjum, eldvarnarveggjum, votrýmum eða lögnum innan íbúðar.

b. **Framkvæmdir innanhúss í atvinnuhúsnæði.**

Undanþegið byggingarleyfi: Allt minniháttar viðhald innanhúss.

Tilkynningarskylt: Endurnýjun léttra innveggja í atvinnuhúsnæði, þó ekki burðarveggja og eldvarnarveggja. Ekki má flytja til votrymi eða eldhús, né breyta burðarvirki, nema að fengnu byggingarleyfi.

c. **Framkvæmdir utanhúss.**

Undanþegið byggingarleyfi: Allt viðhald bygginga að utan svo sem endurnýjun þakklæðningar, veggklæðningar og útskiptingu glugga.

Tilkynningarskylt: Nýklæðning þegar byggðra bygginga og minniháttar breytingar á burðarvirki.

d. **Móttökuloftnet.**

Undanþegið byggingarleyfi: Uppsetning móttökudisks, allt að 1,2 m að þvermáli.

e. **Framkvæmdir á lóð.**

Undanþegið byggingarleyfi: Allt viðhald lóðar, girðinga, bílastæða og innkeyrslu. Gerð palla og annar frágangur á eða við jarðvegsyfirborð.

f. **Skjólveggir og girðingar á lóð.**

Undanþegið byggingarleyfi: Skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m á hæð á lóðarmörkum ef lagt er fram undir-ritað samkomulag um framkvæmdina.

**g. Smáhýsi á lóð.**

Undanþegið byggingarleyfi: Smáhýsi úr léttum byggingarefnum til geymslu garð-áhalda o.þ.h. Smáhýsi þurfa ekki að vera innan skilgreinds byggingarreits lóðarinnar. Flatarmál smáhýsis má vera að hámarki 15 m<sup>2</sup> brúttó. Fjarlægð milli smáhýsa inn-byrðis skal vera a.m.k. 3,0 m. Mesta hæð þaks (mænin) á smáhýsi er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Ef smáhýsi er nær lóðarmörkum en 3,0 m skal skila skriflegu samþykki lóðarhafa nágrannalóðar.

**h. Viðbyggingar.**

Tilkynningarskylt: Ein viðbygging við mannvirki er heimiluð innan byggingarreits lóðar. Flatarmál viðbyggingar má vera að hámarki 40 m<sup>2</sup> brúttó og á einni hæð.

**i. Lítil hús á lóð.**

Tilkynningarskylt: Eitt lítið hús, svo sem gestahús, bílskúr (viðbygging eða stakstæður) eða vinnustofa. Húsið skal vera innan skilgreinds byggingarreits og má vera að hámarki 40 m<sup>2</sup> brúttó. Fullnægjandi brunahólfun skal nást á milli húsa og mesta hæð þak húss (mænin) skal vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs.

**j. Smáhýsi veitna.**

Tilkynningarskylt: Smádreifistöðvar fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu og önnur lítil hús veitukerfa að hámarki 15 m<sup>2</sup> brúttó. Mesta hæð þaks (mænin) á smáhýsi veitna er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs.

Vakin er athygli á að heimild h. og i. liðar nær einungis til þess að reisa eina viðbyggingu eða eitt hús á hverri lóð. Ekki er heimilt að byggja annað hús síðar á sömu lóð án byggingarleyfis. Einnig er vakin athygli á að lítið hús samkvæmt i. tölulið þarf að vera hluti þeirrar eignar sem fyrir er á lóðinni. Þá nær i. liður einungis til lóða þar sem fyrir eru íbúðar- eða frístundahús. Ef um er að ræða lóð fyrir atvinnuhúsnæði þarf að sækja um byggingarleyfi fyrir litlum húsum. Viðbyggingar skv. h. lið eru hins vegar heimilar óháð gerð hússins sem byggt er við. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun þegar byggðra húsa, til dæmis ef bílskúr er breytt í íbúð.

Skilyrði er að viðkomandi framkvæmd sé í samræmi við deiliskipulag, alla skilmála þess og innan byggingarreits. Ef deiliskipulag liggur ekki fyrir þarf að sækja um byggingarleyfi fyrir framkvæmdum sem falla undir c., h., i. og j. -liði samkvæmt almennum reglum.

Hönnuður þarf að rökstyðja í greinargerð sinni að viðkomandi framkvæmd sé innan framangreindra marka. Ef framkvæmdin uppfyllir ekki skilyrði til dæmis um stærðarmörk eða aðra skilmála skipulags þarf að sækja um byggingarleyfi fyrir henni samkvæmt hefðbundnum reglum.

Leiki vafi á því hvort mannvirki er háð byggingarleyfi skal leita niðurstöðu úrskurðar-nefndar umhverfis- og auðlindamála, samanber 4. mgr. 9. gr. laga um mannvirki. Niður-staða nefndarinnar skal liggja fyrir innan eins mánaðar frá því að slíkt erindi berst.

Tilkynning leyfisveitanda um að framkvæmdin sé innan marka og í samræmi við skipulag er kæránleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, samanber 59. gr. laga um mannvirki.

## 2 Gögn sem fylgja skulu tilkynningu

Tilkynningu til leyfisveitanda samkvæmt ákvæðum 2.3.5. gr. skulu fylgja eftirfarandi gögn:

A Greinargerð hönnuðar um að breytingin sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr. og rökstuðningur fyrir því að breytingin uppfylli kröfur byggingarreglugerðar og samræmist skipulagsáætlunum.

Þannig þarf hönnuður t.d. að rökstyðja að breytingar á burðarveggjum innanhúss í íbúðarhúsnæði séu minniháttar, að uppfylltar séu allar kröfur byggingarreglugerðar um öryggi, hollustuhætti og aðgengi og að framkvæmdin sé í samræmi við skilmála deiliskipulags.

B Viðeigandi hönnunargögn.

Allar sömu reglur gilda um hönnun tilkynningaskyldra framkvæmda og þær sem háðar eru byggingarleyfi. Þannig þarf t.d. að afhenda leyfisveitanda aðal- og séruppdrætti vegna viðbygginga og lítilla húsa. Ef um er að ræða breytingu á þegar byggðu mannvirki þarf einungis að afhenda hönnunargögn sem snúa að breytingunni að mati hönnuðar.

Greinargerðir og hönnunargögn skulu gerð af löggiltum hönnuðum á þeim sérsviðum sem breytingin nær til og gilda allar viðeigandi kröfur 4.2. – 4.5. kafla byggingarreglugerðar um hönnunargögnin. Hönnuður sem áritar slíka uppdrætti og greinargerð ber ábyrgð á því gagnvart eiganda að framkvæmdin sé hönnuð á faglega fullnægjandi hátt í samræmi við viðurkenndar venjur, staðla og ákvæði laga og reglugerða um mannvirki og mannvirkjagerð.

Ef ekki fylgja tilkynningu fullnægjandi gögn eða þau eru ekki undirrituð af löggiltum hönnuði er eiganda tilkynnt um það og gefinn kostur á að bæta úr. Sé það ekki gert getur leyfisveitandi krafist þess að sótt verði um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni.

## 3 Málsmeðferð leyfisveitanda

Yfirferð leyfisveitanda vegna tilkynntra framkvæmda takmarkast við það að fara yfir hvort framkvæmdin samræmist skipulagsáætlunum og hún sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í ákvæðinu.

Gæta skal að því að leyfisveitandi þarf að leita umsagnar skipulagsfulltrúa sveitarfélags ef vafi leikur á því hvort framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins. Þegar deiliskipulag er ekki til staðar er hægt að fara í grenndarkynningu, sbr. 44.gr. skipulagslaga. Þótt í greininni sé aðeins vikið að byggingar- og framkvæmdaleyfi verður að líta svo á að efnisskilyrði greinarinnar eigi, að breyttu breytanda, við um tilkynningarskyldar fram-

kvæmdir sem eru undanþegnar byggingarleyfi. Viðkomandi framkvæmd þarf því að uppfylla það skilyrði að vera í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar.

Ekki er gert ráð fyrir að leyfisveitandi yfirfari hvort framkvæmdin uppfylli kröfur byggingarreglugerðar, heldur einungis hvort hún uppfyllir skilyrði 2.3.5. gr. og er innan þeirra marka sem þar eru tilgreind. Þannig yfirfer leyfisveitandi aðeins hvort lítið hús á lóð er innan stærðar- og hæðarmarka, hvort brunamótstaða veggja tryggir fullnægjandi brunahólfun milli húsa og hvort skilmálar skipulags séu uppfylltir. Yfirferð og ábyrgð á því hvort aðrar kröfur byggingarreglugerðar eru uppfylltar er í höndum viðkomandi hönnuðar og eiganda, háð innra gæðaeftirliti hönnuðarins.

Leyfisveitandi skal staðfesta móttöku tilkynningar eins fljótt og unnt er og tilkynnir hann viðkomandi innan 20 virkra daga um það hvort framkvæmdin samræmist skipulags-áætlunum og sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr. Leyfisveitandilltrúi getur með skriflegum hætti áskilið sér lengri frest, allt að 20 virkum dögum, og skal hann þá tilgreina ástæður tafanna og hvenær tilkynningar sé að vænta.

Óheimilt er að hefja tilkynningaskylda framkvæmd fyrir en jákvætt svar hefur borist frá leyfisveitanda. Sé ráðist í tilkynningaskylda framkvæmd án samþykkis leyfisveitanda er honum heimilt að stöðva framkvæmdir eða notkun tafarlaust og fyrirskipa lokun mannvirkisins samanber 2. málslíð 1. málsgreinar 55. greinar laga um mannvirki.

Tilkynning veitir aldrei heimild til að hefja framkvæmdir ef um byggingarleyfisskylda framkvæmd er að ræða. Sé ráðist í framkvæmdir sem háðar eru byggingarleyfi án þess að byggingarleyfis sé aflað er unnt að beita þvingunarúrræðum laga um mannvirki. Sjá meðal annars leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) nr. 2.9.1. og 2.9.2.

## 4 Skyldur eiganda mannvirkis

### 4.1 Hönnun mannvirkis

Eigandi sem hyggst ráðast í framkvæmd sem fellur undir 2.3.5. gr. þarf að ráða sér lög-giltan hönnuð með gæðastjórnunarkerfi til að vinna þau gögn sem krafist er vegna tilkynningarinnar. Eigandi ber síðan ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkisins sé farið að kröfum laga um mannvirki og byggingarreglugerðar. Gæta þarf þess að framkvæmdin sé innan þeirra marka sem skilgreind eru í 2.3.5. og að skilyrði þeirrar greinar, til dæmis um stærð mannvirkisins og staðsetningu, séu uppfyllt. Ef skilyrðin eru ekki uppfyllt, til dæmis ef skipulagsskilmálar leyfa ekki mannvirki af þessu tagi, bygging er utan byggingarreits, hún er stærri en tilgreint er í ákvæðinu, brunahólfun milli húsa ófullnægjandi eða breyting innanhúss er meiriháttar þá er um byggingarleyfisskylda framkvæmd að ræða sem sækja þarf um heimild fyrir á hefðbundinn hátt.

#### 4.2 Bygging mannvirkis

Eiganda er heimilt að hefja framkvæmd eða breytingu sem tilkynnt hefur verið þegar honum hefur borist tilkynning frá leyfisveitanda um að hún sé í samræmi við skipulagsáætlanir og innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr.

Ekki er gerð krafa um byggingarstjóra fyrir verkið eða að iðnmeistarar staðfesti ábyrgð sína gagnvart byggingaryfirvöldum. Framkvæmdir eru á ábyrgð eiganda sem þarf að gæta þess að ráða fagmenn til verksins og tryggja að fylgt sé kröfum laga og reglugerða og þeim hönnunargögnum sem afhent voru byggingaryfirvöldum vegna tilkynningar. Engar áfangaúttektir fara fram á byggingartíma og ekki öryggis- eða lokaúttekt. Verði leyfisveitandi þess var að framkvæmd er ekki í samræmi við þau gögn sem fylgdu tilkynningu þá er honum heimilt að grípa til viðeigandi úrræða skv. lögum um mannvirki og byggingarreglugerð.

Eigandi ber ábyrgð á að ekki skapist hætta fyrir fólk og eignir vegna mannvirkisins. Hann skal einnig gæta þess að fyrirhugaðar framkvæmdir séu í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir, ber ábyrgð á að ekki sé gengið á rétt nágranna og að virt séu ákvæði laga um fjöleignarhús.

Þegar um er að ræða minniháttar breytingar á burðarveggjum og eldvarnarveggjum í íbúðarhúsnæði samkvæmt a-lið 2.3.5. gr. og framkvæmdir og breytingar samkvæmt h., i.- og j. liðum sömu greinar (viðbyggingar, lítil hús á lóð og smáhýsi veitna) skal eigandi senda leyfisveitanda stutta lýsingu með upplýsingum um lok framkvæmdarinnar sem skal árituð af þeim aðila sem sá um framkvæmdina eða breytinguna. Lok annarra framkvæmda þarf ekki að tilkynna leyfisveitandi.

#### Tilvísanir

- Byggingarreglugerð, nr. 112/2012 með síðari breytingum
- Lög um mannvirki, nr. 160/2010 með síðari breytingum
- Skipulagslög nr. 123/2010 með síðari breytingum

---

**Yfirlit yfir breytingar sem gerðar hafa verið á leiðbeiningunni:**

Útgáfa	Lýsing á breytingu:	Dags.
1.0	Á ekki við	10.7.2016
1.1	Letur stækkað og lagfært	29.5.2018
1.2	MVS breytt í HMS og tilvísun fjarlægð	4.2.2020
1.3	Yfirlit yfir breytingar. Breyt. á texta í kafla 1 og 2	15.12.2020
1.4	Texti lagfærður og leiðréttur	27.4.2021
1.5	Texti lagfærður og leiðréttur	14.7.2021