

Svar

félags- og barnamálaráðherra við fyrirspurn frá Álfheiði Ingadóttur um úrbætur á sviði byggingarmála vegna myglusvepps.

Fyrirspurnin hljóðar svo:

1. *Hverjar af tillögum starfshóps um endurskoðun á lögum og reglum á sviði byggingarmála með tilliti til myglusveppa og tjóns af völdum þeirra, sbr. ályktun Alþingis nr. 22/143, hafa komið til framkvæmda?*
2. *Hverjar af tillögunum hafa ekki verið framkvæmdar? Hvers vegna ekki?*

Í tilefni af þingsályktun nr. 22/143 skipaði umhverfis- og auðlindaráðherra starfshóp 10. júní 2014 til að endurskoða lög og reglugerðir á sviði byggingarmála með tilliti til myglusvepps og þess tjóns sem hann getur valdið, þar á meðal þær kröfur sem gerðar eru til byggingarvara og við mannvirkjagerð, ákvæði um eftirlit stjórnvalda auk leiðbeininga og fræðslu til fagaðila. Starfshópurinn hafði einnig það hlutverk að skoða löggjöf á sviði hollustuhátta um gæði húsnæðis og umhirðu, skyldur eigenda og umráðamanna húsnæðis í því sambandi og þær leiðbeiningar sem væru til um umhirðu húsnæðis. Starfshópurinn skilaði ráðherra skýrslu í mars 2015 með niðurstöðum og tillögum um úrbætur. Auk þessa var Guðný Björnsdóttir lögfræðingur ráðin til að vinna lögfræðilega greinargerð um réttarstöðu þeirra sem verða fyrir tjóni af völdum myglusvepps í húsnæði. Greinargerð hennar frá 18. nóvember 2014 er fylgiskjal með skýrslu starfshópsins. Afrit af skýrslu starfshópsins er að finna á vef Stjórnarráðsins.¹

Í skýrslu starfshópsins kom fram sú niðurstaða að ekki væri þörf á umfangsmiklum laga-breytingum til að ráða bót á vanda vegna myglusvepps í húsnæði, heldur lægju tækifærin helst í aukinni fræðslu, leiðbeiningum, menntun fagaðila og auknum rannsóknum á sviðinu sem leitt gætu til nýrra og bættra vinnubragða og byggingaraðferða. Einnig kom fram að skilvirkt byggingareftirlit gegndi afar mikilvægu hlutverki. Í því sambandi bæri að hafa í huga að það kerfi sem komið var á 2011 með lögum nr. 160/2010, um mannvirki, hefði ekki að fullu tekið gildi og lítið hefði enn reynt á ákvæði nýrrar byggingarreglugerðar, nr. 112/2012. Því væri nauðsynlegt að fylgst yrði vel með því hvernig löggjöfin reyndist í framkvæmd og ætti það einnig við um ákvæði byggingarreglugerðar um kröfur til mannvirkjagerðar. Starfshópurinn taldi einnig mikilvægt að möguleikar á aukinni tryggingavernd neytenda yrðu skoðaðir í ljósi þess tíma og þeirra fjármuna sem það tæki fyrir þá að fá úrlausn sinna mála. Tillögum starfshópsins til úrbóta er lýst í 18 liðum í skýrslu hans á bls. 30–31.

Í kjölfar skýrslunnar hóf umhverfis- og auðlindaráðuneytið vinnu við að fylgja eftir tillögum starfshópsins, líkt og nánar er lýst í svari umhverfis- og auðlindaráðherra við fyrirspurn frá Valgerði Gunnarsdóttur um myglusveppi og tjón af völdum þeirra (þskj. 667, 445. mál,

¹ https://www.stjornarradid.is/media/umhverfisraduneyti-media/media/pdf_skrar/mygluskysrsla_og_fylgi_sskjal.pdf

á 146. löggjafarþingi 2016–2017²). Með bréfi 16. nóvember 2015 vísaði umhverfis- og auðlindaráðuneytið 15 af 18 tillögum starfshópsins til Mannvirkjastofnunar til nánari skoðunar. Voru þær teknar saman í eftirfarandi níu liði sem nú verða raktir og greint frá stöðu þeirra.

1. Tryggingar vegna nýbygginga.

Starfshópurinn lagði til að fram færi endurskoðun á ákvæðum laga um starfsábyrgðartryggingar fagaðila með mannvirkjagerð og að könnuð yrði nánar dönsk byggingargallatrygging, sem veitir neytendum vernd sem verða fyrir tjóni vegna myglusvepps í nýbyggingum, og hvort hagkvæmt gæti verið að taka slíka tryggingu upp hér á landi.

Með bréfi 16. nóvember 2015 óskaði umhverfis- og auðlindaráðuneytið eftir því að Mannvirkjastofnun aflaði annars vegar upplýsinga frá váttryggingafélögum eða eftir atvikum Fjármálaeftirlitinu um fjölda tjóna á mannvirkjum og tegundir þeirra og hins vegar upplýsinga um það úr hvaða tryggingum bætur hefðu verið greiddar. Einnig var þess óskað að stofnunin aflaði upplýsinga um iðgjöld vegna starfsábyrgðartrygginga byggingarstjóra og hönnuða, svo sem um það hvernig þau eru ákvörðuð.

Í svari Mannvirkjastofnunar 15. júlí 2016 varðandi þennan lið er fjallað um starfsábyrgðartryggingar og dregnar þær ályktanir af upplýsingum tryggingafélaganna í fyrsta lagi að tjón vegna mistaka við mannvirkjagerð séu of algeng, og í öðru lagi að tjón sem af slíkum mistökum hljótist nemi háum fjárhæðum.

Heildarumfang tjóna á mannvirkjum samkvæmt eignatryggingum hjá þremur váttryggingafélaganna árin 2012–2015 er tilgreint í eftirfarandi töflu.

Tafla 1. Yfirlit yfir tjón á mannvirkjum 2012–2015 hjá þremur váttryggingafélögum af fjórum.

	Tjónsfjárhæð	Fjöldi tjóna
Vatnstjón	5.293.729.243	16.444
Brunatjón	2.399.562.924	1.109
Fok- eða óveðurstjón	1.114.500.705	2.431
Glertjón	436.396.899	5.086
Önnur tjón á mannvirkjum	543.667.587	2.805
Alls	9.787.857.358	27.875

Hvað varðar upplýsingar váttryggingafélaganna um iðgjöld vegna starfsábyrgðartrygginga byggingarstjóra og hönnuða efuðust félögin um heimildir Mannvirkjastofnunar til að afla slíkra upplýsinga og óskuðu eftir að trúnaðar yrði gætt um þær upplýsingar gagnvart ráðuneytinu. Af þeim sökum eru ekki birtar upplýsingar um iðgjöld vegna starfsábyrgðartrygginga byggingarstjóra og hönnuða í bréfi Mannvirkjastofnunar til umhverfis- og auðlindaráðuneytis.

Sem dæmi um svör váttryggingafélaganna við spurningu um ákvörðun iðgjalds vegna starfsábyrgðartrygginga byggingarstjóra kom fram að iðgjaldið byggðist á grunnjaldi. Gjald þetta er mishátt eftir tegund verks, til að mynda er lægsta grunnjaldið vegna viðhaldsverka og sumarhúsa en herra iðgjald er innheimt vegna íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis. Ofan á grunnjaldið reiknast síðan hundraðshlutar af áætluðum byggingarkostnaði við verkið.

² <https://www.althingi.is/alttext/pdf/146/s/0667.pdf>

Grunnurinn af iðgjöldunum er tilkominn vegna tjónahlutfalls þessara trygginga. Þá segir að slíkar tryggingar séu almennt gefnar út fyrir hvert verk um sig.

Upplýsingar um fjölda tilkynnta og bótaskyldra tjóna byggingarstjóra og hönnuða bárust Mannvirkjastofnun frá þremur af fjórum váttryggingafélaganna. Þær voru hins vegar á mismunandi formi og misítarlegar. Þá er einnig hugsanlegt að mismunandi forsendur liggi að baki samantektum félaganna. Því er ekki unnt að gera samantekt á heildarfjölda eða heildarfjárhæðum tjóna á því tímabili sem óskað er upplýsinga um.

Þá kom fram að tjón sem tilkynnt eru váttryggingafélagi á tímabilinu 2012–2015 geta orsakast af atburðum sem áttu sér stað löngu fyrir þann tíma, þ.e. tjónsárið er annað en tilkynningarárið. Þannig getur langur tími liðið þar til tjón kemur fram og er tilkynnt.

Eftirfarandi er yfirlit um fjölda tilkynnta tjóna hjá þremur af fjórum váttryggingafélögum:

Tafla 2. Fjöldi tilkynnta tjóna árin 2012–2015 hjá þremur váttryggingafélögum af fjórum.

<i>Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra</i>			
2012–2015	Tilkynnt tjón alls	Viðurkennd bótaskylda eða óákveðin	Ekki bótaskylda
Alls	371	278	93

Tafla 3. Fjöldi tilkynnta tjóna árin 2012–2015 hjá þremur váttryggingafélögum af fjórum.

<i>Starfsábyrgðartrygging hönnuða</i>			
2012–2015	Tilkynnt tjón alls	Viðurkennd bótaskylda eða óákveðin	Ekki bótaskylda
Alls	57	39	18

Eins og áður segir verður sú ályktun dregin af upplýsingum váttryggingafélaganna að tjón vegna mistaka við mannvirkjagerð séu of algeng og kostnaður vegna tjóns af slíkum mistökum nemi háum fjárhæðum.

Ef váttryggingarskylda væri ekki fyrir hendi væri hætt á því að húseigendur, þ.m.t. neytendur, sætu í einhverjum tilvikum alfarið uppi með óbætt tjón af völdum mistaka byggingarstjóra og hönnuða. Umræða hefur verið undanfarin misseri um há iðgjöld vegna starfsábyrgðartrygginga þessara aðila og tilheyrandi áhrif þeirra á byggingarkostnað. Miðað við þau gögn sem Mannvirkjastofnun hefur aflað er líklegt að sá kostnaður stafi ekki síst af hárrí tjónatíðni og tjónþunga. Telur stofnunin að hafa verði þetta í huga við hugsanlega endurskoðun reglna um váttryggingar byggingarstjóra og hönnuða. Varhugavert væri með tilliti til neytendahagsmuna að fella váttryggingarskylduna með öllu niður án þess að annað tryggingarúrræði kæmi í staðinn. Stofnunin telur fjölda tjóna vegna mistaka við byggingarframkvæmdir óásættanlegan og brýnt að grípa til fyrirbyggjandi aðgerða. Frá og með 1. janúar 2015 hafa allir iðnmeistarar, byggingarstjórar og hönnuðir þurft að hafa gæðastjórnunarkerfi. Markmiðið með setningu þeirra krafna var að bæta vinnubrögð aðila í byggingariðnaði. Mannvirkjastofnun hefur unnið að þessu undanfarin fimm ár í samstarfi við byggingarfulltrúaembættin og mun gera áfram. Stofnunin áformar framvegis að kalla eftir tjónatölum frá váttryggingafélögum árlega og kanna hvort þar megi merkja einhvern árangur af því starfi.

Í svörum váttryggingafélaganna kemur fram að mygla sem slík sé ekki bótaskyld tjónsor-sök samkvæmt skilmálum fasteignatrygginga. Nefnt er að dæmi séu um að mygla komi upp í kjölfar bótaskylds vatnstjóns og þá sé talið að um bótaskylda afleiðingu vatnstjónsins sé að ræða. Þá kemur fram í svörunum að mygla geti verið ein af afleiðingum mistaka við mannvirkjagerð og þar með leitt til greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu. Ófullnægjandi loft-un á þaki er nefnd sem dæmi um bótaskyld mistök.

Hjá einu váttryggingafélaginu kom fram að ætla mætti að á tímabilinu 2012–2015 hefðu um fimm mál verið þess eðlis að mygla hefði verið ein af meginafleiðingum mistaka við mannvirkjagerð. Aðrar tölulegar upplýsingar eru ekki í svörum félaganna enda munu mál þar sem mygla kemur við sögu ekki vera skráð sérstaklega.

Ein af tillögum starfshópsins var að fram færi endurskoðun á ákvæðum mannvirkjalaga hvað varðar starfsábyrgðartryggingar fagaðila í mannvirkjagerð og að samhliða yrði könnuð nánar dönsk byggingargallatrygging, sem veitir neytendum vernd sem verða fyrir tjóni vegna myglusvepps í nýbyggingum, og hvort hagkvæmt væri að taka slíka tryggingu upp hér á landi. Af hálfu ráðuneytisins var aflað utanaðkomandi álits á umræddri tillögu. Var það mat Ingibjargar Halldórsdóttur hdl. að áður en frekari skoðun á lagabreytingum færi fram væri rétt að reynsla fengist af breyttu og auknu hlutverki byggingarstjóra frá og með síðustu ára-mótum þar sem framkvæmd áfangaaúttekta frá þeim tíma er í þeirra höndum. Jafnframt þótti rétt að ákvæði varðandi faggildingu eftirlits tækju gildi og reynsla fengist af störfum faggiltra aðila við eftirlitsstörf áður en núgildandi fyrirkomulag um tryggingar yrði tekið til skoðunar.

2. Fræðsluefni.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið óskaði eftir að Mannvirkjastofnun birti upplýsingar um fræðsluefni á heimasíðu stofnunarinnar og að stofnunin beindi því til sveitarfélaga að þau gerðu slíkt hið sama.

Á heimasíðu Mannvirkjastofnunar er að finna leiðbeiningarrit Umhverfisstofnunar frá 2015, *Inniloft, raki og mygla í híbýlum*. Þar er einnig að finna minnisblað um einangrun út-veggja frá 2014, kynningu Björns Marteinssonar um raka- og hitaástand frá 2018 auk fyrr-nefndrar skýrslu starfshóps frá 2015, og sömuleiðis ritið *Ert þú með allt á þurru?* sem sam-starfshópur um varnir gegn vatnstjóni gaf út.

Mannvirkjastofnun heldur fundi með byggingarfulltrúum tvisvar á ári. Þar er upplýst um málefni á döfnni og hafa raka- og myglumál verið ofarlega á baugi. Einnig hefur Mannvirkjastofnun staðið fyrir eða tekið þátt í ráðstefnum og kynningarfundum, sbr. lið 3 hér að aftan.

Þá hefur Umhverfisstofnun í framhaldi af framkomnum tillögum sem hér um ræðir gert ýmislegt varðandi raka og myglu. Auk útgáfu fyrrgreinds leiðbeiningarrits, sem birt er á vef Mannvirkjastofnunar og Umhverfisstofnunar, heldur stofnunin úti undirsíðu á *graenn.is* þar sem veittar eru upplýsingar til almennings um inniloft og hvernig hægt sé að draga úr raka og myglu. Umhverfisstofnun hefur einnig sinnt fræðslu til heilbrigðisfulltrúa um þessi mál.

3. Leka- og rakavandamál.

Í skýrslunni kemur fram það mat að leggja þurfi aukna áherslu á að kröfum varðandi þök og drenlagnir verði framfylgt og að íhugaðar verði fleiri leiðir til að draga úr vandamálum vegna leka og raka. Einnig kemur fram að aukin áhersla verði lögð á að byggingar- og úttekt-araðilar meti rakaástand byggingarefna og byggingarhluta áður en þeim sé lokað.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið óskaði eftir að Mannvirkjastofnun hugaði að þessum áhersluþáttum í starfsemi sinni og þá ekki síst í tengslum við fræðsluhlutverk stofnunarinnar

og samræmingarhlutverk hvað varðar byggingareftirlit og einnig í tengslum við námsleið fyrir byggingarstjóra og mannvirkjahönnuði. Ráðuneytið óskaði eftir að Mannvirkjastofnun beindi því til byggingarfulltrúa að þeir legðu aukna áherslu á þessa þætti við byggingareftirlit.

Mannvirkjastofnun hefur staðið fyrir fræðsluerindum um raka og myglu á reglulegum fundum sínum með byggingarfulltrúum undanfarin ár.

Í 3.5.1. gr. byggingarreglugerðar er gerð krafa um að eftirlitsaðilar starfi í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar, skoðunarlista og stoðrita Mannvirkjastofnunar. Við yfirferð hönnunargagna samkvæmt skoðunarlistum er sérstaklega kannað hvort hönnuðir hafi lagt fram greinargerð um einangrun og raka. Í skoðunarlista áfangauttekta er sérstaklega kannað hvort frágangur raka- og vindvarnalaga og klæðninga sé í samræmi við hönnunargögn.

Mannvirkjastofnun hefur yfirfarið skoðunarhandbækur og lagt aukna áherslu á atriði er varða eftirlit með þáttum sem geta haft áhrif á raka og myglu.

Stofnunin hefur í samskiptum sínum við byggingarfulltrúa og með námskeiðahaldi fyrir byggingarstjóra lagt áherslu á að eftirlitsaðilar noti þessi tæki sem eru til þess gerð að samræma byggingareftirlit og auka áreiðanleika og rekjanleika úttekta. Frá 1. janúar 2019 er framkvæmd áfangauttekta í höndum byggingarstjóra og ber þeim að framkvæma úttekt á öllum þáttum byggingarframkvæmdar. Aður var eftirlitsaðila heimilt að beita úrtaksúttektum.

Með tilkomu byggingargáttar og rafrænna skoðunarlista hefur notkun eftirlitsaðila á skoðunarhandbókum og skil í byggingargátt aukist.

4. Fræðsla fyrir fagaðila.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið lagði áherslu á að Mannvirkjastofnun leitaði leiða til að auka markvissa fræðslu fyrir fagaðila um frágang votryma og ávinninginn af því að einangra húsnæði að utanverðu. Ráðuneytið lagði til að stofnunin yrði í samstarfi við Nýsköpunarmiðstöð Íslands við gerð slíks fræðsluefnis.

Mannvirkjastofnun er þátttakandi í samstarfshópnum *Betri byggingar* sem samanstendur af fagaðilum sem sérstaklega fjalla um raka- og mygluskemmdir. Hópurinn, sem er undir handleiðslu Rannsóknastofu byggingariðnaðarins hjá Nýsköpunarmiðstöð Íslands, hélt m.a. fjölsóttá ráðstefnu í nóvember 2015. Sérfræðingar hópsins hafa hist mánaðarlega frá stofnun hópsins árið 2015.

Mannvirkjastofnun er aðili að Byggingarvettvanginum, sem er samstarfsvettvangur Samtaka iðnaðarins, Nýsköpunarmiðstöðvar, Íbúðalánasjóðs, Mannvirkjastofnunar o.fl.

Mannvirkjastofnun er einnig aðili að Vatnsvarnarbandalaginu ásamt fagaðilum, Nýsköpunarmiðstöð, tryggingafélögum o.fl. Bandalagið hefur gefið út bæklinginn *Með allt á þurru* með leiðbeiningum til almennings um raka og vatnstjón. Að frumkvæði Vatnsvarnarbandalagsins hefur Iðan – fræðslusetur haldið námskeið um frágang votryma. Á námskeiðayfirliti Iðunnar – fræðsluseturs eru nú námskeiðin Raki og mygla í húsum I, II og III sem ætluð eru fagaðilum sem fást við raka og myglu í húsum.

5. Skoðunarhandbækur.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið lagði áherslu á að skoðunarhandbækur þær sem kveðið er á um í lögum um mannvirki, nr. 160/2010, verði nýttar sem tæki til að samræma og vanda frekar byggingareftirlit. Ráðuneytið óskaði eftir að Mannvirkjastofnun legði sérstaka áherslu á þennan þátt við byggingarfulltrúa.

Mannvirkjastofnun hefur skoðunarhandbækur og skoðunarlista í stöðugri endurskoðun og hefur m.a. yfirfarið skoðunarlista með það að markmiði að gera athugasemdir er varða hugsanlegan skaða vegna raka og myglu skýrari og auka vægi þeirra.

Eins og fram hefur komið hefur Mannvirkjastofnun í samskiptum sínum við byggingarfulltrúa og með námskeiðahaldi fyrir byggingarstjóra lagt áherslu á að eftirlitsaðilar noti skoðunarhandbækur í störfum sínum eins og lög kveða á um. Til að auðvelda aðilum notkun þeirra hefur stofnunin látið færa skoðunarlistana á rafrænt form til notkunar í snjalltækjum.

Með tilkomu byggingargáttar og rafrænna skoðunarlista hefur notkun eftirlitsaðila á skoðunarhandbókum og skil í byggingargátt aukist.

6. Leiðbeiningar og verklagsreglur um brot fagaðila.

Ráðuneytið óskaði eftir því að Mannvirkjastofnun útbyggi leiðbeiningar og verklagsreglur um brot fagaðila við mannvirkjagerð, sem geta leitt til áminningar og sviptingar löggildingar og starfsleyfis í samræmi við 2.9.3. gr. í byggingarreglugerð.

Á vef Mannvirkjastofnunar er að finna leiðbeiningar um verklag við áminningu og missi löggildingar eða starfsleyfis. Leiðbeiningarnar voru fyrst gefnar út í maí 2014 en núgildandi útgáfa er frá því í júní 2019.

Unnið er að heildarendurskoðun á eftirliti með gæðastjórnunarkerfum og felst hluti þeirrar vinnu í endurskoðun verklagsreglna vegna brota fagaðila.

Horft er til þess að eftirlit með gæðastjórnunarkerfum verði markvissara en verið hefur þegar byggingargátt verður komin í fulla virkni því að gáttin auðveldar mjög yfirsýn yfir virka aðila í byggingarferlinu, virkni þeirra og frammistöðu.

7. Auknar rannsóknir á sviði byggingareðlisfræði og viðhaldi bygginga.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið, í samvinnu við Mannvirkjastofnun, hafði fyrirhugað að leitað yrði leiða til að fá aukið fé í rannsóknir á sviði byggingarmála, sérstaklega á sviði byggingareðlisfræði og viðhalds bygginga með áherslu á hollustuhætti varðandi innloft, svo sem æskilegt rakastig í húsum.

Mannvirkjastofnun, Nýsköpunarmiðstöð, Íbúðalánasjóður og Samtök iðnaðarins hafa átt í viðræðum við Rannís um leiðir til að auka fjármagn til byggingarrannsókna og er nú m.a. unnið að gerð markáætlunar fyrir rannsóknir á sviði byggingarmála. Mannvirkjastofnun hefur einnig átt í viðræðum við Háskóla Íslands og Háskólann í Reykjavík um mögulegar rannsóknir á sviði byggingareðlisfræði.

Þá hefur Mannvirkjastofnun veitt Nýsköpunarmiðstöð 11 milljóna króna styrk til að vinna að rannsókn á gæðum innilofts og myglu ásamt tillögum til úrbóta. Verkefninu skal lokið fyrir árslok 2019.

8. Öflun gagna um raka- og mygluvandamál í húsnæði.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið óskaði eftir því að Mannvirkjastofnun aflaði gagna um raka- og mygluvandamál í húsnæði og birti með reglubundnum hætti tölfræði um málefnið.

Eins og fram kemur í skýrslunni getur verið torvelt að afla þessara gagna. Af rúmlega 50 byggingarfulltrúum á landinu svöruðu 12 fyrirspurnum starfshópsins. Hjá átta embættum höfðu 20 tilkynningar verið skráðar, á bilinu ein til sex hjá hverju embætti. Fram kom sú skoðun að húseigendur væru oft hikandi við að leita til sérfróðra aðila ef grunur vaknaði um myglusvepp af ótta við þann kostnað sem það kynni að hafa í för með sér að ráða bót á vandamálinu. Einnig kom í ljós að húseigendur hafa tilhneigingu til að fara leynt með mögulega myglu í húsnæði sínu af ótta við að það rýri verðmæti fasteignarinnar.

Engin stofnun hefur það hlutverk að hafa eftirlit með íbúðarhúsnæði eftir að lokaúttekt hefur farið fram. Heilbrigðis- og eldvarnaeftirlit fylgist með atvinnuhúsnæði í einhverjum mæli en ekki íbúðarhúsnæði. Þetta hefur í för með sér að erfitt er að safna upplýsingum um

almennt ástand íbúðarhúsnæðis sem tekið hefur verið í notkun, þar með talið upplýsingum um myglu.

Mannvirkjastofnun og EFLA verkfræðistofa hafa ákveðið að vinna tölfræði um myglu- vanda upp úr tiltækum gögnum um myglu í byggingum og hefur verið leitað samstarfs við aðra aðila í byggingargeiranum varðandi þetta verkefni.

9. Samstarf og samvinna eftirlitsaðila og annarra stjórnvalda.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið lagði áherslu á að Mannvirkjastofnun efldi samstarf og samvinnu við eftirlitsstjórnvöld og önnur stjórnvöld, svo sem byggingarfulltrúa, Umhverfisstofnun, heilbrigðisnefndir sveitarfélaga og Nýsköpunarmiðstöð Íslands og stuðlaði að því að verklagsreglur stjórnvalda yrðu samræmdar.

Mannvirkjastofnun á í nánú samstarfi við byggingarfulltrúa, Nýsköpunarmiðstöð Íslands, Byggingarvettvanginn, Græna byggð o.fl. Einnig hefur stofnunin haldið allmarga fundi með Umhverfisstofnun, m.a. við gerð skýrslunnar frá 2015.

Líkt og þar kemur fram var löggjöfin, sem skýrsla starfshópsins tekur til að hluta, á mál-efnasviði annarra ráðuneyta en umhverfis- og auðlindaráðuneytisins sem þá fór með bygging- armál, en málaflökurinn fluttist til félagsmálaráðuneytisins 1. janúar 2019, sbr. þingsályktun nr. 1/149, um breytta skipan ráðuneyta í Stjórnarráði Íslands. Fyrir þann tíma fólst framfylgd umhverfis- og auðlindaráðuneytisins á tillögum starfshópsins einnig í því að kynna atvinnu- vega- og nýsköpunarráðuneytinu, mennta- og menningarmálaráðuneytinu og velferðarráðu- neytinu þær tillögur sem sneru að málefnasviði þeirra.

Þau þrjú atriði í skýrslu starfshóps um endurskoðun laga og reglugerða með tilliti til myglusvepps í húsnæði sem ekki var beint til Mannvirkjastofnunar eru tilgreind hér að aftan.

Umhverfis- og auðlindaráðuneyti.

Lykilhugtök í reglugerð nr. 941/2002, um hollustuhætti, sem tengjast umhirðu húsa verði skýrð nánar og skerpt á orðalagi.

Vinna sem varðar breytingar á reglugerð nr. 941/2002, um hollustuhætti, er þegar hafin í umhverfis- og auðlindaráðuneyti.

Starfshópur sem hafði það hlutverk að setja fram tillögur að stefnu og áhersluatriðum sem hafa skyldi til hliðsjónar við heildarendurskoðun reglugerðar nr. 941/2002, um hollustuhætti, skilaði tillögum til ráðherra 7. maí 2018. Í starfshópnum voru fulltrúar frá umhverfis- og auð- lindaráðuneytinu, Umhverfisstofnun og Samtökum heilbrigðiseftirlitssvæða á Íslandi.

Starfshópurinn lagði til að við endurskoðun reglugerðar um hollustuhætti yrði m.a. eftir- farandi haft til hliðsjónar:

1. Hugtök verði skýr, samræmd og skiljanleg,
2. reglugerðin verði hnitmiðuð og einfalt verði að framfylgja henni,
3. í reglugerðinni verði skýrar lágmarkskröfur og kröfur verði þarfar, raunhæfar og þar sem því verður við komið mælanlegar,
4. heimildir verði til staðar til að hægt verði að framfylgja kröfunum,
5. þegar vísað er til ákvæða í öðrum reglugerðum sé það skýrt að heilbrigðisnefnd hafi eftir- lit með að þeim ákvæðum sé framfylgt,
6. í forgrunni verði að reglugerðin sé sett til að vernda og viðhalda lýðheilsu og lífsgæðum almennings með áherslu á viðkvæma hópa og forvarnir.

Í kjölfarið fór umhverfis- og auðlindaráðuneytið þess á leit að Umhverfisstofnun, að höfðu samráði við ráðuneytið og hollustuháttahóp, sem er samvinnuvettvangur Umhverfisstofnunar og heilbrigðiseftirlitssvæða, ynni tillögur að nýrri reglugerð. Ráðuneytið lagði áherslu á mik-

ilvægi þess að Umhverfisstofnun myndi við vinnslu tillagna að nýrri hollustuháttareglugerð huga að samræmingu við aðrar reglugerðir, sérstaklega á sviði byggingarmála, með áherslu á skýrleika og valdmörk stjórnvalda. Umhverfisstofnun mun skila ráðuneytinu tillögu að nýrri reglugerð um hollustuhætti 1. september 2019. Drög að reglugerð verða sett í samráðsferli og gert er ráð fyrir því að ný reglugerð taki gildi fyrri hluta árs 2020. Í nýrri reglugerð verður stefnt að því að lykilhugtök er tengjast umhirðu húsa verði skýrari en nú er og skerpt verði á orðalagi.

Félagsmálaráðuneyti.

Þætt verði við ákvæði í húsaleigulög, nr. 36/1994, um skyldu leigusala til að upplýsa leigutaka um raka og mygluvandamál í leiguhúsnæði og kveðið verði á um úttektaraðila á leiguhúsnæði með fagþekkingu í stað byggingarfulltrúa og húsnæðisnefnda sveitarfélaga.

Við endurskoðun húsaleigulaga í ráðuneytinu voru framangreindar tillögur hafðar til hliðsjónar en eftir mikla yfirlegu þótti ekki ástæða til að taka upp sérstök ákvæði varðandi myglusvepp. Ástæðan var sú að vandamál vegna raka og myglu eru almennt tengd vanrækslu á viðhaldi og þótti því ekki eðlilegt að fjalla sérstaklega um það einstaka vandamál enda margt annað sem getur fallið undir IV. kafla húsaleigulaga um viðhald húsnæðis sem kann að hafa neikvæð áhrif á ástand húsnæðis fyrir leigjendur.

Í þessu sambandi er þó jafnframt rétt að taka fram að af lögum nr. 63/2016, um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum, leiðir að framvegis verður aðilum leigusamninga skylt að láta fara fram úttekt á leiguhúsnæði við upphaf og lok leigutíma. Þá voru gerðar breytingar á ákvæðum húsaleigulaga að því er varðar hlutverk byggingarfulltrúa samkvæmt lögnum en nú er gert ráð fyrir að úttektaraðilar sem aðilar leigusamnings koma sér saman um muni sinna því hlutverki sem byggingarfulltrúum var áður falið.

Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneyti.

Sú skylda verði lögð á fasteignasala samkvæmt lögum nr. 99/2004 að hann upplýsi kaupanda fasteignar um það hvort fram hafi farið lokaúttekt á fasteigninni, hafi slíkt verið skylt.

Í j-lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, og í j-lið 2. mgr. 11. gr. eldri laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, kemur fram að í söluþingliti fasteignar skuli taka fram ef skýrslur hafa verið gerðar um ástand eignar. Sé fasteignasala kunnugt um slíkar skýrslur ber honum því skylda til að vísa til þeirra í söluþingliti. Beri slíkar skýrslur með sér að fasteign sé haldin göllum ber fasteignasala að tilgreina í söluþingliti hverjir þeir gallar eru, sbr. c-lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015, og c-lið 2. mgr. 11. gr. eldri laga nr. 99/2004.

Haldi kaupandi slíkri skýrslu og upplýsingum um galla leyndum fyrir fasteignasala og kaupanda þá sýnir seljandi af sér sagnæma háttsemi, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Slík vísitandi sagnæm háttsemi hefur áhrif á sakarmatið þegar tekin er afstaða til skaðabótaskyldu seljanda. Varðandi mat á sagnæmri háttsemi fasteignasala er það atviksbundið mat hverju sinni hvað fasteignasali mátti eða átti að vita um ástand fasteignar miðað við upplýsingar frá seljanda, skoðun á eigninni og fleiri þáttum. Viðmiðunarreglur hvað þetta varðar eru í 12. og 13. gr. laga nr. 70/2015.

Ekki er vísað til hugtaksins „lokaúttekt“ í lögum nr. 70/2015 og ekki heldur í eldri lögum nr. 99/2004. Samkvæmt 36. gr. mannvirkjalaga, nr. 160/2010, skal gera lokaúttekt á mannvirki innan þriggja ára frá því að það er tekið í notkun og öryggisúttekt hefur farið fram. Samkvæmt 3. mgr. 36. gr. er í lokaúttekt kannað hvort mannvirkið uppfylli ákvæði mannvirkjalaga og reglugerða settra á grundvelli þeirra, m.a. byggingarreglugerðarinnar, og hvort

Það hafi verið byggt í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Lokaúttekt er þannig ekki mat á ástandi eignar, en eign getur verið haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002 þrátt fyrir að hafa fengið lokaúttekt.

Við gerð frumvarps þess er varð að lögum nr. 70/2015 var ekki litið til tillagna starfshópsins enda var frumvarpið lagt fram á Alþingi í október 2014, nokkrum mánuðum áður en starfshópurinn skilaði skýrslunni.