

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
Austurstræti 8
150 Reykjavík

Seltjarnarnes, 7. desember 2020

**Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um ástandsskýrslur fasteigna.
Mál nr. 98, 151. löggjafarþing 2020-2021.**

Einkum um ástandsskýrslur fasteigna og brunavarnir

1 Inngangur

Eftir tíða alvarlega bruna undanfarin ár, nú síðast bruninn að Bræðraborgarstíg 1 í sumar þar sem þrjú fórust, hef ég saknað þess að sjá ekki raunhæfar tillögur um úrbætur í brunavörnum einkum fyrir eldra húsnæði.

Ég þekki vel til í Gamla Vesturbænum, bjó þar lengi og margir úr fjölskyldunni búa þar. Brunavörnum er víða ábótavant í Gamla Vesturbænum og svipað er örugglega ástatt víðar.

Ásstandsskoðun, gerð ástandsskýrslna og eignaskiptatrygginga við sölu fasteigna þar sem m.a. væri tekið á brunavörnum, t.d. flóttaleiðum og reykskynjurum væri held ég stórt framfaraskref í brunavörnum þó það leysi ekki öll brunavarnar mál.

Til að móta úrbótatillögur hef ég skoðað lauslega á netinu hvernig ástandsskoðun fasteigna og brunavörnum er háttað í öðrum löndum, einkum Danmörku, Noregi og Svíþjóð (hér eftir kallað D+N+S). Þó þetta væri einungis lausleg athugun, þá kom margt fróðlegt í ljós. Rétt er að taka fram að reglur um ástandsskoðun og brunavarnir eru talsvert mismunandi milli landanna og verklag tengd brunavörnum er jafnvel oft mismunandi milli sveitarfélaga.

2 Brunavarnir á Íslandi samanborið við Danmörku, Noreg og Svíþjóð, D+N+S

Tíðni alvarlega bruna og manntjón vegna bruna er lægst á Íslandi á Norðurlöndunum og má það líklega einkum þakka hve nýlegar steinsteyptar byggingar eru algengar. Ástandið er því væntanlega aðallega slæmt í eldri hverfum, sérstaklega í timburhúsum. Einnig má búast við að ákveðnir hópar séu í sérstakri hættu ef höfð er hliðsjón af D+N+S, t.d. eldri borgarar í heimahúsum, fátækt fólk og þar á meðal sérstaklega t.d. erlent verkafólk í leiguhúsnæði.

Reglugerðir o.fl. er varðar brunavarnir hafa verið í örri þróun í D+N+S undanfarna áratugi, mismunandi eftir löndum. Að sumu leyti virðist Ísland hafa dregist aftur úr hér, t.d. kemur mér í huga;

- Ástandsskoðun fasteigna við sölu og þá sérstaklega tengt brunavörnum, t.d. flóttaleiðir (tvær óháðar) og reykskynjarar, slökkvitæki og úttekt á raflögnum, gaslögnum og geymslu gaskúta, aðgreining brunarýma t.d. milli íbúða o.s.frv.. Í versta falli getur ástandsskoðun leitt til þess að íbúð er talin óíbúðarhæf. Í Skandinavíu tekur ástandsskoðun þó sjaldnast til allra fyrrgreindra þátta.

- Reglugerðir varðandi reykskynjara hafa verið endurbættar undanfarin ár í Skandinavíu, t.d. krafa um skynjara sem eru fastur hluti af lögnum íbúðar með 230 VAC aflgjafa og/eða 10 ára rafhlöðuending og samtenging skynjara.
- Tryggingafélög í D+N+S hvetja mörg með afslætti til tengingar reykskynjara við vakstöð svipaðri og Securitas og Öryggismiðstöðin reka héraendis. Þetta er alla jafna öruggasta brunavöktunin. Tryggingafélag gefur afslátt af stofnkostnaði skynjara og gæslukerfis eða mánaðargjaldi í samstarfi við gæslufyrirtæki ef tenging er við vaktstöð.
- Í sumum sveitarfélögum í D+N+S hafa slökkvilið frumkvæði að úttekt á brunavörnum fjölbýlishúsa. Virðast hafa heimildir til þessa. Tryggingarfélag áskilja sér líka rétt til að gera úttektir á brunavörnum íbúðarhúsnæðis.

Mjög ítarlegar rannsóknir hafa verið gerðar í D+N+S á ástandi brunavarna ásamt úrbótatillögum, gjarnan með átaksverkefnum sem beinast að ákveðnum hópum. Eðlilega þá er hliðstæð vinna ekki jafn þróttmikil héraendis vegna kostnaðar. Ég held þó að það mætti stytta sér verulega leið með því að heimfæra og nýta sér þessa Skandinavísku rannsóknar- og þróunarvinnu héraendis.

2.1 Brunavarnir – Forgangsröðun viðkvæmra hópa

Skilvirkast til að bæta brunavarnir er líklega að forgangsráða hópum íbúa og aðlaga kröfur að þörfum.

Mér dettur t.d. í hug:

- **Húsnæði ætlað eldri borgurum (70 ára +).** Svíar segja að það sé 4-5 sinnum meiri líkur á að eldri borgarar farist í eldsvoða en yngra fólki. Eflaust margt sem spilar hér inni. Reykskynjarar eru oft óvirkir eða ekki til staðar, líklega erfitt fyrir fótafúna og óstöðuga eldri borgara að fara upp í háar tröppur til að prófa skynjara eða skipta um rafhlöðu. Flóttaleiðir ógreiðfærar fyrir eldri borgara o.fl. Hér þyrfti að vera krafa um reykskynjara sem aðrir en íbúar annast, t.d. öryggisgæslufyrirtæki. Flóttaleiðir þurfa að vera sérstaklega greiðfærar. Ástandsskoðun ætti að leiða í ljós/votta hvort íbúðin sé örugg fyrir eldri borgara. Í D+N+S hafa menn hér áhyggjur af sívaxandi fjölda eldri borgara sem býr æ lengur í eigin íbúð. Hliðstæðar kröfur fyrir fatlaða.
- **Gamalt húsnæði, einkum timburhús.** Brunavarnir eru víða í miklum ólestri í slíku húsnæði. Á efri hæðum vantar oft tvær óháðar flóttaleiðir. Oft býr fátækt fólk í lélegu gömlu húsnæði og sýnir reynslan í D+N+S að brunavörnum er oft mjög ábótavant, reykskynjarar fáir eða engir og oft óvirkir. Slökkvitæki sjaldan til staða eða útrunnin. Kröfur í ástandsskoðun og úrbætur þurfa að taka mið af þessu ástandi.

Í D+N+S hefur sýnt sig að oftast er erfitt að koma brunavörnum í gott horf fyrir ofangreinda hópa. Skilvirkast er ef aðrir aðilar en íbúarnir taka að sér, gjaldfrjálst, að annast brunavarnir. Ýmsar leiðir í þessa veru hafa verið farnar í D+N+S, ég þekki það bara lauslega. T.d. hafa sjálfboðaliðar undir stjórn slökkviliðsmanna annast uppsetningu reykskynjara hjá eldra fólki o.fl. Tryggingafélög hafa veitt afslátt af búnaði og/eða iðgjöldum vaktfyrirtækja ef fjarvöktun er á skynjurum (sbr Securitas og Öryggismiðstöðin). Ríki og sveitarfélög hafa einnig styrkt verkefni og eflaust líka einhver góðgerðasamtök. Ef um er að ræða leiguhúsnæði þá ber leigusala að sjá til þess að brunavarnir séu í lagi og eðlilegast að slökkvilið hafi eftirlit með því.

3 Ástandsskoðun almennt í D+N+S

Ástandsskýrsla er gerð til að geta keypt eignaskiptatryggingu sem bætir stærri galla, einkum leynda, á byggingunni sem geta komið í ljós á næstu 10 árum (5 ár í Noregi). Innihald ástandsskýrslunnar tekur mið af aldri og gerð húsnæðis, einnig eignaskiptatryggingin. Fasteignasalinn hefur alla jafna milligöngu um að ráða matsfyrirtæki sem framkvæmir ástandsúttekt og hefur milligöngu um samninga við tryggingafélagið vegna eignaskiptatryggingar.

Tryggingin er sjaldnast skylda skv lögum en er þáttur í lang flestum fasteignaviðskiptum. Verð tryggingarinnar metur tryggingafélagið út frá aldri og gerð húsnæðis og ástandsskýrslunni. Í D+N+S hafa þessar eigendaskiptatryggingar verið viðteknar í 20-30 ár og þykja jafn sjálfsagðar og aðrar tryggingar á eignum, húsnæði, bifreiðum o.s.frv. enda getur áhættan verið mikil ef leyndir gallar eru á húsnæði. Það er furðulegt að þessar tryggingar hafi ekki rutt sér til rúms hérlendis.

Stöndugir seljendur fasteigna, t.d. stór fasteignafélög geta valið að ábyrgjast sjálfir fasteignina í 10 ár án aðkomu tryggingafélags.

Yfirvofandi ástandsúttekt hvetur þá sem eru að selja nýja húseign til að forðast fúsk og að afhenda eign í góðu ásikkomulagi. Krafa um ástandsskýrslu ætti líka að hvetja til bætts viðhalds fasteigna.

Athugið að í D+N+S þá er það ekki „... aðilar sem útbúa ástandsskýrslur vegna sölu fasteigna verði ábyrgir fyrir göllum sem rýra verðmæti þeirra svo nokkru varði“ eins og segir í þingsályktunartillögunni. Vegna þess að áhættan er einkum vegna leyndra galla sem ekki er hægt að ætlast til að neinn sjái fyrir, þá eðlilegra að tryggingafélag sé ábyrgt eftir að hafa yfirfarið ástandsskýrsluna. Ég held það sé óraunhæft að aðili sem útbýr á standsskýrsluna geti staðið undir ábyrgðinni jafnvel þó hann sé með starfábyrgðartryggingu. Eignaskiptatrygging er verðlögð eftir aldri, gerð og ástandi fasteignar sem fellur illa að starfábyrgðartryggingu. Ein ástæðan er líka sú að höfundur ástandsskýrslunnar verður ekki kennt um leynda galla.

Í Danmörku er skýrslan tvískipt, tilstandsrapport og elrapport (raflagnir). Skýrslan um raflagnir er vegna brunavarna. Frá 2012 er lagaskylda að taka út raflagnir og skrifa skýrslu ef kaupa á eignaskiptatryggingu.

Eins og áður segir þá legg ég til að brunavarnir verði inni í ástandsskoðun hérlendis; reykskynjarar, flóttaleiðir, slökkvitæki, ástand raflagna og gaslagna.

4 Brunavarnir – Tillögur um kröfur fyrir ástandsskoðun

4.1 Reykskynjarar

Mikil þróun hefur verið á reykskynjurum og reglugerðum um notkun þeirra á undanförunum árum og áratugum í D+N+S en reglugerðir hérlendis held ég hafi ekki alltaf náð eð fylgja þessari þróun. S.l. 10-20 ár hefur verið skylda í D+N+S að hafa uppsetta reykskynjara í nýjum íbúðum áður en þær eru seldar eða leigðar út.

Í D+N+S hafa um 25%-30 % íbúða ekki verið með virka reykskynjara. Í lang flestum íbúðum þar sem fólk hefur látist í bruna hafa ekki verið virkir reykskynjarar. Stundum hafa skynjararnir einfaldlega ekki verið settir upp, þeir bilaðir eða rafhlaða tóm. T.d. er augljóst að eldri borgarar treysta sér oft ekki upp í háar tröppur til að setja upp eða prófa reykskynjara eða skipta um rafhlöðu. Brunavarnir sitja oft á hakanum hjá leigjendum og fátæku fólki.

Því er í lögum í Danmörku frá 2004 krafa um að í nýjum íbúðum séu uppsettir reykskynjarar með 230 VAC **afllæðingu frá rafkerfi hússins** og rafhlöðu til vara. Samsvarandi krafa er í Noregi frá 2011. Ekki þarf þá að skipta reglulega um rafhlöðu. Slíkir skynjarar tilheyra þá lagnakerfi hússins og eru settir upp af fagmönnum, íbúar mega ekki gera það sjálfir. Mælt er með að skynjararnir séu **samtengdir** þ.a. ef einn skynjari skynjar bruna þá pípa þeir allir. Þetta er mikið öryggisatriði, t.d. ef eldur kviknar í stigagangi.

Mér finnst það mætti skoða hvort reykskynjarar með rafhlöðu sem endast mörg ár og skynjararnir tengjast vaktmiðstöð t.d. Securitas eða Öryggismiðstöð teljist ekki jafn örugg lausn og 230 VAC skynjarar?

Í íbúðum í Noregi, eldri en frá 2011 eiga allir reykskynjarar í íbúð að vera samtengdir.

4.2 Flóttaleiðir

Í eldri hverfum, einkum með timburhúsum en einnig öðrum lélegum húsum, t.d. í Gamla Vesturbænum, eru oft ekki tvær óháðar flóttaleiðir úr íbúðum, t.d. af 3. og 4. hæð. Ég held það hljóti að vera brýnt að koma flóttaleiðum hér í lag, t.d. með uppsetningu einfaldra brunastiga sem oftast er lítill kostnaður. Ástandsskoðun þyrfti að ná til flóttaleiða.

5 Heimildir:

Til að auðvelda þeim vinnuna sem vilja skoða málið betur hef ég hér tekið saman nokkrar slóðir með áhugaverðum upplýsingum.

5.1 Ásstandsskýrslur og eigendaskiptatryggingar í D+N+S

5.1.1 Danmörk

[Tiek dine elinstallationers brandrisiko \(bolius.dk\)](http://bolius.dk)

Fra 1. maj 2012 er det blevet obligatorisk at få foretaget et eftersyn og få udarbejdet en elinstallationsrapport af din bolig, hvis du ønsker at tegne en ejerskifteforsikring ved salg.

5.2 Brunavarnir í D+N+S

5.2.1 Danmörk

[Røgalarmer redder liv | Købstædernes Forsikring | Købstædernes Forsikring \(kfforsikring.dk\)](http://kfforsikring.dk)

“I lejligheder og huse, som er bygget efter 2004, skal der være røgalarmer installeret. Alarmen skal være tilsluttet el-nettet med backup via et internt batteri. Hvis du bygger mere end 50 % til et hus fra før 2004, gælder samme regler.”

Købstædernes Forsikring er til enhver tid berettiget til at foretage eftersyn med henblik på en vurdering af såvel det forsikrede som risikoforholdene i øvrigt – også selv om der ikke er indmeldt risikoændringer.

[Røgalarm - anskaf dig en god røgalarm og undgå brand \(tryg.dk\)](http://tryg.dk)

.... Derudover skal du beregne udgifter til at få en autoriseret elektriker til installationen, da du ikke må gøre det selv.

[122 røgalarmpatrulien-brev-til-potentielle-deltagere-2017.pdf \(brandbevaegelsen.dk\)](http://brandbevaegelsen.dk)

RøgalarmPatruljen redder farmor – sæt brandsikkerhed på dagsordenen

Få et grydeklart og finansieret brandforebyggelsesprojekt fra BrandBevægelsen: RøgalarmPatruljen gør ældre borgere og deres nærmeste netværk ekstra opmærksomme på vigtigheden af, at de røgalarmer, som de fleste har i dag, rent faktisk fungerer. RøgalarmPatruljerne besøger derfor nogle tusinde danske hjem som et godt eksempel til efterfølgelse. Ældre er en meget udsat gruppe ved brand og har relativt få røgalarmer i forhold til befolkningen generelt. Vi ved desuden, at en del af de opsatte røgalarmer ikke virker på grund af opbrugt eller manglende batteri, ligesom nogle røgalarmer er tilsmudsede og derfor virker. En RøgalarmPatrulje består af en brandmand og to spejdere på 10 -12 år. Spejderne vil modtage en indledende træning af en instruktør fra det lokale beredskab med støtte fra BrandBevægelsen. Derved skabes en ekstra mulighed for at få omtale i medierne samt et lokalt netværk mellem beredskabet og spejderne. RøgalarmPatruljen tjekker beboernes røgalarmer, og hvis der ikke er en røgalarm i hjemmet, sætter patruljen en op. Hvis en røgalarm ikke virker eller mangler batteri, tilbyder patruljen at isætte batteri eller om nødvendigt udskifte røgalarmen.

5.2.2 Noregur

[Dette bør du vite om røykvarsleren din! | Tryg Forsikring](#)

Eldre og pleietrengende, personer med nedsatt funksjonsevne og rusavhengige er spesielt utsatt. Tall fra DSB viser at cirka 75 prosent av dem som omkommer i brann er i disse gruppene. Personer over 70 år har fire til fem ganger høyere risiko for å omkomme i brann sammenlignet med resten av befolkningen.

[Brannvarsler | Elektroimportøren AS \(elektroimportoren.no\)](#)

Under halvparten av boliger utsatt for dødsbrann har hatt fungerende røykvarsler.

I boliger med mange rom og/eller flere etasjer, bør røykvarslere seriekobles.

5.2.3 Svíþjóð

[Brandsäker bostad för alla : vägledning för individanpassat brandskydd \(msb.se\)](#)

Personer i åldersgruppen 65 år eller äldre är överrepresenterade i dödsbränder och det är vanligt att de omkomna har någon form av funktionsnedsättning.

Om utvecklingen fortsätter och inga särskilda åtgärder vidtas visar trenden att bostadsbränderna kommer att bli fler och att antalet döda i bostadsbränder riskerar att öka med drygt en tredjedel till år 2050.4 Bedömningen grundar sig på SCB:s befolkningsprognos avseende ökningen av antalet äldre och en oförändrad risk för dödsbränder.

Að lokum hvet ég þingmenn til að kynna sér vel lög og reglur um ástandsskoðun fasteigna, eigendaskiptatryggingar og brunavarnir í Skandinavíu áður sest verður niður við laga- og reglugerðarsmiði hérlendis. Í Skandinavíu búa menn eðlilega að mikilli reynslu umfram okkur á þessu sviði.

Virðingarfyllt,
Jóhann Þór Magnússon
Verkfræðingur