

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs. (SHS) fagnar þeim góða ásetningi sem kemur fram í fyrirhugaðri lagabreytingu og skýringum þar að lútandi um bættar eldarnir í leiguhúsnæði. Ákvæði um brunavarnir í leiguhúsnæði eru þó ekki nýjar af nálinni. Í 14. gr. núgildandi laga er kveðið á um reykskynjara og slö-kkvitæki og í framhaldi kveðið á um að leiguhúsnæði skuli að öðru leyti fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram væru settar í lögum og reglugerðum. Í 19. gr. er síðan kveðið á um viðhaldsskyldu eiganda á leiguhúsnæði og eru brunavarnir þar tilgreindar.

Í því frumvarpi til breytinga á húsaleigulögum sem nú liggur fyrir eu í raun tvær breytingar er varða brunavarnir. Annars vegar er nú skylda að taka húsnæði út í tengslum við gerð leigusamnings og hins vegar sú að þær eru tilgreindar sérstaklega gagnvart úttekt leigusala og leigjanda samhliða gerð leigusamnings og við lok leigutíma. Virðist því ætlað að tryggja að ástand hins leigða húsnæðis hljóti, ásamt öðrum þáttum, skráningu í miðlægum gagnagrunni.

Þetta vekur óhjákvæmilega upp spurningar um á hvern hátt þetta muni tryggja brunavarnir í leiguhúsnæði og er vert að nefna nokkur atriði í því samhengi.

1. Ef gengið er út frá þeim fyrirmælum laganna að leiguhúsnæði skuli uppfylla ákvæði gildandi laga og reglugerða er vert að skoða ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000 um ábyrgð eiganda og forráðamanna húsnæðis á brunavörnum. Í 23. gr er þar kveðið á um að eigandi beri ábyrgð á að húsnæði fullnægi kröfum sem fram eru settar í lögum og reglugerðum. Því má spyrja hvort framfylgja eigi þessari ábyrgð eiganda á brunavörnum eða eiga þær að vera samkomulagsatriði á milli aðila? Vert að minna á að eigandi húsnæðis getur ekki á nokkurn hátt samið sig frá þeirri ábyrgð sem lög um brunavarnir leggja á hans herðar.
2. Í greinargerð með lagafrumvarpinu er gengið út frá því að leigusali og leigjandi geti sjálfir gert úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis, þ.m.t. á brunavörnum. Slíkt er gerlegt en við hvað á að miða? Byggingarreglugerð kveður á um að eldvarnir húsnæði skuli koma fram á aðaluppdráttum og því óhjákvæmilegt að miða við þá ef húsnæði er hannað og byggt á grunni núgildandi laga og reglugerða. Sé húsnæði hannað og byggt fyrir þann tíma þyrfti að meta brunavarnir leiguhúsnæðis út frá kröfum dagsins í dag og er vægast sagt hæpið að aðrir en byggingamenntað fólk ráði við slíkt. Vandséð er hvernig stöðluð úttektareyðublöð eigi að leysa slíkt verkefni, nema jú ef ekki er ætlunin er að framfylgja þeirri ábyrgð eiganda sem bæði húsaleigulög og lög um brunavarnir kveða á um.
3. Ef þetta er skoðað frá því sjónarhorni að brunavarnir séu samkomulagsatriði, eða að leigutaki sé í það minnsta upplýstur um misgóðar eða slæmar eldvarnir, er vandséð hvernig skráning í miðlægan gagnagrunn eigi að breyta miklu ef nokkru um brunavarnir í leiguhúsnæði. Ástand á leigumarkaði er slæmt og hallar á leigjendur í því samhengi og líklegt sé að margir geti ekki annað en unað kostum leigusala ef þeir eiga að fá þak yfir höfuðið.

Í tengslum við það sem hér er skrifað er vert að skoða dóm Héraðsdóms Reykjavíkur frá 9. júní 2021, mál nr. S-6353/2020, þar sem leigusali var sakfelldur vegna slæmra eldvarna. Meginefni kæru SHS til ákærusviðs Lögreglunnar á höfuðborgarsvæðisins snérist um meint brot á 220. gr. almennra hegningarlega; að leigusali hafi í gróðaskyni stefnt lífi og heislu fólks í hættu. Málið var reyndar mjög alvarlegt og umrædd búseta var ósamþykkt og í atvinnuhúsnæði. Forvitnilegt er hvort heimfæra megi þennan dóm upp á löglegt íbúðarhúsnæði eins og var á Bræðraborgarstíg 1.

Það er mat SHS að þrátt fyrir góðan ásetning sé langsótt að umræddar lagabreytingar muni skila þeim árangri í bættum eldvörnum sem stefnt er að.

Virðingarfyllt,  
e.u. slökkviliðsstjóra,  
Bjarni Kjartansson, sviðsstjóri.