2010 nr. 160 28. desember
Lög um mannvirki

Tóku gildi 1. janúar 2011. *Breytt með:* L. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011). L. 131/2011 (tóku gildi 1. jan. 2012). L. 80/2012 (tóku gildi 1. jan. 2013). L. 60/2013 (tóku gildi 15. nóv. 2015). L. 114/2014 (tóku gildi 4. des. 2014 nema 2. mgr. 6. gr. sem tók gildi 1. jan. 2016; *EES-samningurinn:* II. viðauki reglugerð 305/2011). L. 138/2014 (tóku gildi 31. des. 2014). L. 109/2015 (tóku gildi 14. nóv. 2015). L. 115/2015 (tóku gildi 16. des. 2015). L. 91/2017 (tóku gildi 31. des. 2017). L. 46/2018 (tóku gildi 1. júlí 2018; um lagaskil sjá 19. gr.). L. 47/2018 (tóku gildi 26. maí 2018). L. 64/2018 (tóku gildi 26. júní 2018 nema 12. og 15. gr. sem tóku gildi 1. jan. 2019). L. 88/2018 (tóku gildi 29. júní 2018). L. 71/2019 (tóku gildi 5. júlí 2019). L. 137/2019 (tóku gildi 31. des. 2019). L. 134/2020 (tóku gildi 18. des. 2020). L. 25/2021 (tóku gildi 1. júlí 2021). L. 36/2022 (tóku gildi 1. júlí 2022, sbr. l. 11/2026). L. 35/2023 (tóku gildi 1. nóv. 2023). L. 113/2023 (tóku gildi 11. jan. 2024 nema b-liður 3. gr. sem tók gildi 1. febr. 2025). L. 11/2026 (tóku gildi 5. mars 2026; um lagaskil sjá 68. gr. og brbákv.).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **félags- og húsnæðismálaráðherra** eða **félags- og húsnæðismálaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

I. kafli. Almenn ákvæði.

■ **1. gr.** *Markmið.*

□ Markmið laga þessara er:

a. Að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt.

b. Að stuðla að endingu og hagkvæmni mannvirkja, m.a. með því að tryggja að þau séu hönnuð þannig og byggð að þau henti íslenskum aðstæðum.

c. Að stuðla að vernd umhverfis með því að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við hönnun og gerð mannvirkja.

d. Að stuðla að tæknilegum framförum og nýjungum í byggingariðnaði.

e. Að tryggja aðgengi fyrir alla.

f. Að stuðla að góðri orkunýtingu við rekstur bygginga.

■ **2. gr.** *Gildissvið.*

□ Lögin gilda um öll mannvirki sem reist eru á landi, ofan jarðar eða neðan, innan landhelginnar og efnahagslögsögunnar, sbr. þó 2. mgr. Lögin gilda um alla þætti mannvirkja, svo sem gerð burðarvirkja, lagnir, þ.m.t. neysluvatnslagnir, hitalagnir, fráveitulagnir, raflagnir, loftræsilagnir, gaslagnir og öryggiskerfi, fjarskiptabúnað, eldvarnir, þ.m.t. vatnsúðakerfi og önnur slökkvikerfi, og byggingarvörur, bæði á markaði og í mannvirkjum. Lögin gilda einnig um gróður á lóðum, frágang og útlit lóða, girðingar í þéttbýli, skilti, möstur, þ.m.t. fjarskiptamöstur, móttökudiska og tengivirki, gáma og leik- og íþróttasvæði.

□ Lög þessi gilda ekki um hafnir, varnargarða eða fyrirhleðslur, vegi eða önnur samgöngumannvirki, svo sem flugvelli, jarðgöng, vegskála eða brýr, aðrar en umferðar- og göngubrýr í þéttbýli.

■ **3. gr.** *Skilgreiningar.*

1. *Aðaluppdráttur:* Heildaruppdráttur að mannvirki, ásamt afstöðumynd þess, þar sem gerð er grein fyrir formi, aðgengi, útliti, stærð og staðsetningu mannvirkis, skiptingu þess í eignarhluta, byggingarefnum, byggingaraðferðum, innra skipulagi og notkun, brunavörnum, orkunotkun, meginskipulagi lóðar og aðlögun mannvirkis að næsta umhverfi og samþykktu deiliskipulagi.

2. *Aðgengi fyrir alla:* Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða. Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

3. *Algild hönnun:* Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir [fatlað fólk][1] sé þeirra þörf.

[4. *Áritun eða undirritun:* Staðfesting skjals, þ.m.t. rafræn, sbr. lög um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti.][2]

[5.][2] *Brunavarnir:* Eldvarnir, starfsemi slökkviliðs og aðrar aðgerðir einstaklinga og fyrirtækja sem mælt er fyrir um í lögum þessum og lögum nr. 75/2000, um brunavarnir.

[6.][2] *Byggingarleyfi:* Skriflegt leyfi byggingarfulltrúa eða [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][3] til að byggja hús eða önnur mannvirki, breyta þeim eða rífa, eða breyta notkun þeirra, útliti eða formi. Leyfið felur í sér samþykkt [aðaluppdrátta][4] og framkvæmdaáforma, og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum, sbr. 13. gr.

[7.][2] *Byggingarlýsing:* Í byggingarlýsingu er gerð grein fyrir uppbyggingu mannvirkis, helstu byggingarefnum og áferð og því lýst hvort mannvirki er búið loftræsingu eða öryggiskerfum. Þar er einnig gerð grein fyrir því hvernig mannvirkið uppfyllir ákvæði laga, reglugerða og staðla. Í byggingarlýsingu er greinargerð um notkun eða starfsemi í mannvirkinu, aðgengi, áætlaðan fjölda starfsmanna og mestan fjölda fólks í salarkynnum eftir því sem við á.

[8.][2] *Byggingarvara:* Vara sem framleidd er með það fyrir augum að hún verði varanlegur hluti af einhvers konar mannvirki.

[9.][2] *Deiliuppdráttur:* Uppdráttur þar sem gerð er nánari grein fyrir einstökum atriðum sem fram koma á aðal- og séruppdráttum og útfærslu þeirra í smáatriðum.

[10.][2] *Eldvarnir:* Allar fyrirbyggjandi aðgerðir sem miða að því að koma í veg fyrir eldsvoða eða hindra útbreiðslu elds.

[11.][2] *Evrópskt tæknisamþykki:* Matsskjal um hæfi byggingarvöru til tiltekinna nota, byggt á viðeigandi grunnkröfum. Evrópskt tæknisamþykki tekur til krafna sem gerðar eru til vörunnar, til aðferða til að sannprófa og votta samræmi við grunnkröfurnar og til upplýsinga um eiginleika vörunnar. Evrópusamtök um tæknisamþykki (EOTA) gefa út evrópskt tæknisamþykki.

. . . [5]

[12.][2] *Hönnunarstjóri:* Hönnuður aðaluppdrátta eða sá sem eigandi mannvirkis ræður til að bera ábyrgð á samræmingu hönnunargagna, sbr. [5. mgr.][4] 23. gr.

[13.][2] *Mannvirki:* Hvers konar jarðföst, manngerð smíð, svo sem hús og aðrar byggingar eða skýli, virkjanir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, fráveitumannvirki, umferðar- og göngubrýr í þéttbýli, stór skilti og togbrautir til fólksflutninga. Til mannvirkja teljast einnig tímabundnar og lausar byggingar sem ætlaðar eru til svefns eða daglegrar dvalar manna í fjóra mánuði eða lengur á sama stað, svo sem starfsmannabúðir og húsvagnar. Mannvirki á eða í hafi, vötnum og ám sem hafa fasta staðsetningu teljast einnig til mannvirkja samkvæmt lögum þessum.

[14.][2] *Markaðssetning byggingarvöru:* Hvers konar dreifing eða sala byggingarvöru.

[15.][2] *Prófunarstofa:* Faggiltur aðili, sbr. lög nr. 24/2006, um faggildingu o.fl., sem annast prófun.

. . . [5]

[16.][2] *Samþykkt hönnunargögn:* Hönnunargögn sem samþykkt hafa verið af útgefanda byggingarleyfis.

[17.][2] *Séruppdráttur:* Uppdráttur sem sýnir m.a. útfærslu einstakra byggingar- og mannvirkjahluta og tæknibúnaðar og skipulag lóða, ásamt tilvísunum í staðla um efniskröfur og annað sem þarf til að fullgera mannvirki að utan og innan.

[18.][2] *Skipulagsáætlun:* Áætlun um markmið og ákvarðanir viðkomandi stjórnvalda um framtíðarnotkun lands. Þar er gerð grein fyrir því að hvers konar framkvæmdum er stefnt og hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði. Forsendum ákvarðana er einnig lýst. Skipulagsáætlanir sveitarfélaga skiptast í þrjá flokka, svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag. Skipulagsáætlun er sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsuppdrætti þar sem það á við. [Raflínuskipulag er skipulagsáætlun sem unnin er og samþykkt af raflínunefnd, sbr. 9. gr. a skipulagslaga, nr. 123/2010.][6]

[19.][2] *Skoðunarstofa:* Skoðunarstofa sem hefur faggildingu og starfsleyfi samkvæmt ákvæðum laga þessara og laga nr. 24/2006, um faggildingu o.fl., til að annast tiltekin verkefni á sviði byggingareftirlits.

[20.][2] *Starfsmannabúðir:* Færanlegt húsnæði sem ætlað er til svefns, matar, daglegrar dvalar, vinnu eða samkomuhalds starfsfólks til skamms tíma í senn vegna atvinnustarfsemi.

. . . [5]

[1] *L. 115/2015, 22. gr.* [2] *L. 134/2020, 1. gr.* [3] *L. 11/2026, 42. gr.* [4] *L. 64/2018, 1. gr.* [5] *L. 114/2014, 25. gr.* [6] *L. 35/2023, 20. gr.*

II. kafli. Stjórnvöld mannvirkjamála.

■ **4. gr.** *Stjórn mannvirkjamála.*

□ [Ráðherra][1] fer með yfirstjórn mannvirkjamála samkvæmt lögum þessum. Ráðherra til aðstoðar er [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun].[2]

□ Sveitarstjórn ber ábyrgð á að stjórnsýsla og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði laga þessara. Byggingarfulltrúar annast eftirlit með mannvirkjagerð sem fellur undir 1. og 2. mgr. 9. gr.

[1] *L. 126/2011, 538. gr.* [2] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **5. gr.** [*Verkefni* [*Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar*].[1]

□ Helstu verkefni [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] samkvæmt lögum þessum eru:

1. að tryggja samræmingu á byggingareftirliti og eldvarnaeftirliti og starfsemi slökkviliða um land allt í samráði við viðkomandi stjórnvöld,

2. að annast gerð leiðbeininga, verklagsreglna og skoðunarhandbóka á fagsviði stofnunarinnar í samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga og aðra hagsmunaaðila,

3. að bera ábyrgð á markaðseftirliti með byggingarvörum samkvæmt lögum um byggingarvörur,

4. að annast aðgengismál,

5. að hafa eftirlit með framkvæmd laga um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, nr. 146/1996,

6. að starfrækja rafrænt gagnasafn um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt, sbr. 61. gr.,

7. að annast kynningu og fræðslu fyrir almenning og hagsmunaaðila,

[8. að annast rannsóknir, kynningu, fræðslu og gagnasöfnun í tengslum við byggingar- og mannvirkjarannsóknir],[2]

[9.][2] að gefa út byggingarleyfi og annast eftirlit með þeim framkvæmdum sem falla undir 3. mgr. 9. gr.,

[10.][2] að standa fyrir námskeiðum til réttinda fyrir hönnuði og byggingarstjóra og veita hönnuðum, iðnmeisturum og slökkviliðsmönnum löggildingu,

[11.][2] að bera ábyrgð á starfrækslu Brunamálaskóla fyrir slökkviliðsmenn, þ.m.t. slökkviliðsstjóra og eldvarnaeftirlitsmenn,

[12.][2] að gefa út starfsleyfi til byggingarstjóra og skoðunarstofa sem starfa samkvæmt lögum þessum og hafa eftirlit með starfsemi þeirra,

[13.][2] að gefa út starfsleyfi til þjónustu- og eftirlitsaðila brunavarna og samþykkja brunavarnaáætlanir sveitarfélaga samkvæmt ákvæðum laga um brunavarnir,

[14. að annast umsýslu samkeppnissjóðs um byggingar- og mannvirkjarannsóknir, sbr. 54. gr. a],[2]

[15.][2] að annast og stuðla að rannsóknum á sviði brunavarna, mannvirkjamála og manngerðs umhverfis í samvinnu við hagsmunaaðila og annast og stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál,

[16.][2] að annast eldvarnaeftirlit vegna mannvirkja innan efnahagslögsögu og landgrunnsmarka sem eru fyrirhuguð eða tilkomin vegna rannsókna og vinnslu vetniskola,

[17.][2] að taka þátt í starfi Staðlaráðs Íslands um gerð íslenskra og evrópskra staðla á sviði mannvirkjamála og tilnefna aðila til þátttöku í starfi Evrópusamtaka um tæknisamþykki (EOTA),

[18.][2] að eiga samstarf við hliðstæðar stofnanir í nágrannalöndunum og á alþjóðavettvangi,

[19.][2] að vera ráðuneytinu og öðrum stjórnvöldum til ráðgjafar um mannvirkjamál og veita umsögn um álitamál á því sviði.][3]

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *L. 25/2021, 11. gr.* [3] *L. 137/2019, 19. gr.*

■ **6. gr.** . . . [1]

[1] *L. 137/2019, 19. gr.*

■ **7. gr.** *Byggingarnefndir.*

□ Sveitarstjórn er heimilt með sérstakri samþykkt að kveða á um að í sveitarfélaginu starfi byggingarnefnd sem fjalli um byggingarleyfisumsókn áður en byggingarfulltrúi gefur út byggingarleyfi og hafi að öðru leyti eftirlit með stjórnsýslu hans fyrir hönd sveitarstjórnar.

□ Sveitarstjórn er heimilt að gera það að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis af hálfu byggingarfulltrúa, vegna allra eða tiltekinna mannvirkjagerða, að byggingarnefnd og/eða sveitarstjórn hafi samþykkt útgáfuna.

□ Sveitarstjórn ákveður fjölda nefndarmanna byggingarnefndar. Um byggingarnefndir og störf þeirra gilda ákvæði sveitarstjórnarlaga eftir því sem við á.

□ Sveitarstjórn getur ákveðið að nefndin fjalli einnig um skipulagsmál sveitarfélagsins enda sé skipan nefndarinnar í samræmi við skipulagslög.

□ Sveitarfélög geta haft samvinnu við nágrannasveitarfélög um starfrækslu byggingarnefnda og ráðningu byggingarfulltrúa á grundvelli samkomulags eða eftir atvikum sameiginlegrar samþykktar.

□ Samþykkt sem sett er samkvæmt þessari grein skal lögð fyrir ráðherra til staðfestingar og birt af sveitarstjórn í B-deild Stjórnartíðinda. Enn fremur skal hún færð inn í rafrænt gagnasafn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1]

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **8. gr.** *Byggingarfulltrúar.*

□ Í hverju sveitarfélagi skal starfa byggingarfulltrúi sem sveitarstjórn ræður. Hann hefur eftirlit með mannvirkjagerð sem fellur undir 1. og 2. mgr. 9. gr. Sveitarfélög geta haft samstarf um byggingareftirlit og ráðið sameiginlegan byggingarfulltrúa.

□ Sveitarstjórn getur falið byggingarfulltrúa að annast einnig skipulagsmál enda uppfylli hann einnig kröfur skipulagslaga um menntun og starfsreynslu skipulagsfulltrúa. Um störf og verksvið skipulagsfulltrúa fer samkvæmt skipulagslögum.

□ Byggingarfulltrúi skal hafa löggildingu sem hönnuður skv. 25. gr. og skal sveitarstjórn senda [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] tilkynningu um ráðningu hans.

□ Byggingarfulltrúa eða starfsmönnum hans er óheimilt að vinna nokkurt það starf sem kann að koma til afgreiðslu í umdæmi hans.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

III. kafli. Byggingarleyfi.

■ **9. gr.** *Byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.*

□ Óheimilt er að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa, sbr. 2. mgr., eða [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1] sbr. 3. mgr. [Ráðherra getur í reglugerð kveðið á um að minni háttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum, sbr. flokkun mannvirkja skv. 1. mgr. 17. gr., skuli undanþiggja byggingarleyfi, að slíkar framkvæmdir séu einungis tilkynningarskyldar eða að gera skuli vægari kröfur um fylgigögn eða umsóknarferli.][2] [Fráveitumannvirki og dreifi- og flutningskerfi hitaveitna, vatnsveitna, rafveitna og fjarskipta og breytingar á slíkum mannvirkjum eru undanþegin byggingarleyfi.][3] Um byggingarleyfi vegna bygginga tengdra fráveitumannvirkjum og dreifi- og flutningskerfum hitaveitna, vatnsveitna, rafveitna og fjarskipta, þ.m.t. fjarskiptamöstrum, tengivirkjum og móttökudiskum, fer skv. 1. og 2. málsl.

□ Byggingarfulltrúi í viðkomandi sveitarfélagi veitir byggingarleyfi, eftir atvikum í samræmi við samþykkt skv. 1. mgr. 7. gr., vegna hvers konar mannvirkjagerðar sem háð er byggingarleyfi skv. 1. mgr. en ekki er háð byggingarleyfi [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] skv. 3. mgr., þ.m.t. vegna virkjana og annarra mannvirkja sem reist eru í tengslum við slíkar framkvæmdir.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] veitir byggingarleyfi vegna framkvæmda við eftirtalin mannvirki:

a. Mannvirki á hafi utan sveitarfélagamarka. Sé mannvirki á hafi eigi fjær ytri mörkum netlaga en eina sjómílu skal leita umsagnar næsta sveitarfélags, eins eða fleiri eftir atvikum, við umfjöllun um byggingarleyfisumsókn.

b. Mannvirki á varnar- og öryggissvæðum, sbr. 62. gr.

□ Leiki vafi á því hvort mannvirki er háð byggingarleyfi eða fellur undir 2. eða 3. mgr. skal leita niðurstöðu úrskurðarnefndar, sbr. 59. gr. Niðurstaða nefndarinnar skal liggja fyrir innan eins mánaðar frá því að slíkt erindi berst.

□ Varði breyting á mannvirki útlit þess og form skal leita samþykkis skipulagsnefndar áður en byggingarleyfi er veitt nema breyting sé óveruleg.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *L. 134/2020, 2. gr.* [3] *L. 64/2018, 2. gr.*

■ **10. gr.** *Umsókn um byggingarleyfi.*

□ Umsókn um byggingarleyfi skal send hlutaðeigandi byggingarfulltrúa eða eftir atvikum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] ásamt hönnunargögnum og öðrum nauðsynlegum gögnum, þ.m.t. tilkynningu um hver verði hönnunarstjóri mannvirkisins og samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

□ Með umsókn til [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2] vegna mannvirkja sem falla undir b-lið 3. mgr. 9. gr. skal fylgja staðfesting skipulagsfulltrúa viðkomandi sveitarfélags . . . [2] á því að fyrirhuguð framkvæmd sé í samræmi við skipulagsáætlanir á svæðinu. Ef mannvirki er háð byggingarleyfi byggingarfulltrúa skal hann leita umsagnar skipulagsfulltrúa leiki vafi á að framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins. Leita skal umsagnar skipulagsnefndar Keflavíkurflugvallar vegna mannvirkja á flugvallarsvæði Keflavíkurflugvallar . . . [2].

□ Í reglugerð skal kveðið nánar á um hvaða gögn skuli fylgja byggingarleyfisumsókn [og tilkynningu vegna minni háttar mannvirkjagerðar][3] og hvernig frá umsókn, uppdráttum og öðrum gögnum skuli gengið.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *L. 11/2026, 43. gr.* [3] *L. 64/2018, 3. gr.*

■ **11. gr.** *Samþykkt byggingaráforma.*

□ Ef mannvirki er háð byggingarleyfi skv. 9. gr. fer byggingarfulltrúi eða eftir atvikum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] yfir byggingarleyfisumsókn og gengur úr skugga um að aðaluppdrættir uppfylli ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra og að tilkynnt hafi verið um hönnunarstjóra mannvirkisins. Tilkynnir byggingarfulltrúi eða eftir atvikum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] umsækjanda skriflega um samþykkt byggingaráforma hans, enda sé fyrirhuguð mannvirkjagerð í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði [eða skipulag á haf- og strandsvæðum sé um að ræða svæði utan netlaga].[2] Tilkynning samkvæmt þessari grein veitir umsækjanda ekki heimild til að hefja byggingarframkvæmdir.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *L. 88/2018, 18. gr.*

■ **12. gr.** *Sérstakar kröfur.*

□ Útgefanda byggingarleyfis er heimilt að krefjast prófunar, vottunar eða skoðunar á mannvirki, hlutum þess eða tæknibúnaði á kostnað umsækjanda ef rökstuddur grunur er um að það uppfylli ekki kröfur laga þessara, [laga um byggingarvörur][1] og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim eða ef viðkomandi hlutur eða tæknibúnaður hefur ekki verið notaður áður við sambærilegar aðstæður eða á sambærilegan hátt. Standist mannvirkið ekki prófun, vottun eða skoðun skal útgefandi byggingarleyfis gefa byggjanda ákveðinn frest til að gera nauðsynlegar úrbætur. Að öðrum kosti getur hann gripið til viðeigandi þvingunarúrræða eða látið bæta úr því sem áfátt er á kostnað eiganda.

□ Þegar sérstaklega stendur á getur leyfisveitandi við útgáfu byggingarleyfis sett skilyrði um að prófun, vottun eða skoðun skuli fara fram á kostnað umsækjanda eftir að mannvirki er tekið í notkun til að tryggja að uppfyllt séu ákvæði laga þessara, [laga um byggingarvörur][1] og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim og að gerðar séu viðeigandi aðgerðir til úrbóta.

□ Prófun, skoðun og vottun skv. 1. og 2. mgr. skulu fara fram í samræmi við viðeigandi staðla og skulu þeir sem þetta annast hafa til þess viðurkenningu frá [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun].[2] Heimilt er útgefanda byggingarleyfis að krefjast þess að faggiltur aðili annist þetta, sbr. lög um faggildingu o.fl., nr. 24/2006. Séu ekki til staðlaðar prófunarlýsingar skal prófandi leggja fram skriflega lýsingu um prófunina ásamt rökstuðningi fyrir réttmæti prófunaraðferðar.

[1] *L. 114/2014, 25. gr.* [2] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **13. gr.** *Útgáfa byggingarleyfis.*

□ Skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis eru eftirfarandi:

1. Mannvirkið og notkun þess samræmast skipulagsáætlunum á svæðinu [eða skipulagi á haf- og strandsvæðum sé um að ræða svæði utan netlaga].[1)]

2. [Leyfisveitandi hefur yfirfarið og staðfest aðaluppdrætti.][2)]

3. Byggingarleyfisgjöld og önnur tilskilin gjöld hafa verið greidd, svo sem gatnagerðargjald samkvæmt ákvæðum laga um gatnagerðargjald og bílastæðagjald eða gjald fyrir skipulagsvinnu samkvæmt ákvæðum skipulagslaga, eða samið um greiðslu þeirra. Undanskilin eru þó gjöld sem falla ekki í gjalddaga fyrr en við útgáfu byggingarleyfis.

4. Byggingarstjóri hefur undirritað yfirlýsingu um ábyrgð sína og afhent leyfisveitanda undirritaða ábyrgðaryfirlýsingu þeirra [húsasmíðameistara, múrarameistara, pípulagningameistara og rafvirkjameistara][3)] sem ábyrgð munu bera á einstökum verkþáttum.

5. Skráð hefur verið í gagnasafn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][4)] að viðkomandi byggingarstjóri og iðnmeistarar hafi gæðastjórnunarkerfi í samræmi við ákvæði laga þessara.

6. Hönnunarstjóri hefur lagt fram yfirlit um innra eftirlit vegna hönnunarinnar og yfirlit um ábyrgðarsvið einstakra hönnuða í samræmi við [5. mgr.][3)] 23. gr.

□ [[Leyfisveitandi skal yfirfara og staðfesta séruppdrætti og tilheyrandi greinargerðir áður en vinna við viðkomandi verkþátt hefst.][2)]

□ Undirritaðar yfirlýsingar um ábyrgð annarra iðnmeistara en þeirra sem tilgreindir eru í 4. tölul. 1. mgr. og nauðsynlegt er að komi að verkinu, sbr. 32. gr., skulu afhentar leyfisveitanda áður en vinna við viðkomandi verkþátt hefst. Ekki þarf þó að tilkynna um blikksmíðameistara, stálvirkjameistara, málarameistara eða veggfóðrarameistara vegna byggingar íbúðarhúss, frístundahúss, bílskúrs eða viðhalds og viðbyggingar slíkra mannvirkja til eigin nota eiganda.][3)]

□ . . .[3)] Heimilt er að veita umsækjanda leyfi til að kanna jarðveg á framkvæmdasvæði án þess að byggingarleyfi hafi verið gefið út.

□ Óheimilt er að gefa út byggingarleyfi fyrir mannvirki sem fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum fyrr en álit [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][5)] um mat á umhverfisáhrifum liggur fyrir eða ákvörðun stofnunarinnar um að framkvæmd sé ekki matsskyld.

□ [Óheimilt er að gefa út byggingarleyfi fyrir mannvirki sem fellur undir IV., VI. og VII. kafla laga um menningarminjar fyrr en álit Minjastofnunar Íslands liggur fyrir.][6)]

□ [Ef óvissa er um hvort fyrirhuguð byggingarleyfisskyld framkvæmd hafi alvarleg eða óafturkræf áhrif á tiltekin vistkerfi og jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd eða minjar sem skráðar eru á C-hluta náttúruminjaskrár skv. 37. gr. sömu laga skal umsækjandi um byggingarleyfi afla sérfræðiálits um möguleg og veruleg áhrif á þau vistkerfi eða jarðminjar. Leyfisveitanda er heimilt að binda byggingarleyfi skilyrðum sem þykja nauðsynleg til að draga úr slíkum áhrifum. Við mat á því hvað teljast alvarleg eða óafturkræf áhrif skal taka mið af verndarmarkmiðum 2. og 3. gr., sbr. 9. gr. laga um náttúruvernd.][7)]

□ [Leyfisveitandi getur frestað afgreiðslu leyfisumsóknar sé um að ræða mannvirkjagerð á strandsvæði samkvæmt lögum um skipulag haf- og strandsvæða þar sem tillaga að strandsvæðisskipulagi hefur verið auglýst þegar umsókn er lögð fram. Frestunin skal þó ekki vera lengri en sjö mánuðir nema sérstakar ástæður mæli með því.][1)]

[1)] *L. 88/2018, 18. gr.* [2)] *L. 134/2020, 3. gr.* [3)] *L. 64/2018, 4. gr.* [4)] *L. 11/2026, 42. gr.* [5)] *L. 11/2026, 44. gr.* [6)] *L. 80/2012, 59. gr.* [7)] *L. 109/2015, 36. gr.*

■ **14. gr.** *Gildistími byggingarleyfis.*

□ Byggingarleyfi fellur úr gildi hafi byggingarframkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess. Í reglugerð skal kveða nánar á um hvenær talið er að byggingarframkvæmdir séu hafnar.

□ Nú stöðvast byggingarframkvæmdir í eitt ár eða lengur og getur leyfisveitandi þá að undangenginni aðvörun fellt byggingarleyfið úr gildi.

□ Hafi byggingarframkvæmdir stöðvast í tvö ár hið skemmsta getur leyfisveitandi tekið ófullgert mannvirki, byggingarefni og lóð eignarnámi samkvæmt lögum um framkvæmd eignarnáms.

□ Leyfisveitandi getur að undangenginni aðvörun fellt byggingarleyfi úr gildi ef eigandi mannvirkisins eða aðrir þeir sem bera ábyrgð á byggingarframkvæmdum samkvæmt lögum þessum sinna ekki fyrirmælum eftirlitsaðila við byggingareftirlit eða gerast sekir um alvarleg eða ítrekuð brot gegn lögunum eða reglugerðum settum samkvæmt þeim.

□ Ítarlegri ákvæði um byggingarhraða sem sett eru af sveitarfélagi á grundvelli skipulagslaga gilda framar ákvæðum 1. og 2. mgr.

IV. kafli. Ábyrgð eiganda mannvirkis og tilhögun byggingareftirlits.

■ **15. gr.** *Ábyrgð eiganda mannvirkis.*

□ Eigandi ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga þessara og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra.

□ Eigandi skal hafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til að hanna, byggja og reka mannvirkið fari eftir ákvæðum laga þessara og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Hönnunarstjóri annast innra eftirlit eiganda við hönnun mannvirkis, sbr. [5. mgr.][1)] 23. gr. Byggingarstjóri mannvirkis annast innra eftirlit eiganda frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttekt hefur farið fram. Hönnunarstjóri og byggingarstjóri skulu gera eiganda grein fyrir tilhögun innra eftirlits samkvæmt því sem nánar er kveðið á um í reglugerð og samningi við eiganda.

□ Eigandi ber ábyrgð á að fram fari lögboðið eftirlit með byggingu mannvirkisins í samræmi við ákvæði laga þessara.

□ Þessir teljast eigendur samkvæmt þessari grein:

a. Lóðarhafi óbyggðrar lóðar.
b. Umsækjandi um byggingarleyfi.
c. Byggingarleyfishafi.
d. Eigandi mannvirkis í byggingu. Sé mannvirki selt í heild eða að hluta áður en lokaúttekt fer fram ber fyrri eigandi ábyrgð skv. 1. mgr. ásamt nýjum eiganda nema um annað sé samið í skriflegum samningi milli þeirra. Skal þá koma skýrt fram að nýr eigandi gangi inn í samning fyrri eiganda við byggingarstjóra mannvirkisins eða nýr byggingarstjóri sé ráðinn fyrir mannvirkið í heild.
e. Eigandi mannvirkis eftir að lokaúttekt hefur farið fram.

[1)] *L. 64/2018, 5. gr.*

■ **16. gr.** *Hlutverk útgefanda byggingarleyfis.*

□ Útgefandi byggingarleyfis hefur eftirlit með því að hönnun mannvirkis sé í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim og að byggt sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög og reglugerðir sem um mannvirkjagerðina gilda.

□ Útgefandi byggingarleyfis annast úttektir í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og gefur út viðeigandi vottorð, sbr. 3. mgr., á grundvelli niðurstöðu skoðunarstofu eða eigin skoðunar. Hann hefur eftirlit með að úttektir sem skoðunarstofur [og byggingarstjórar][1] annast fari fram og beitir þvingunarúrræðum í samræmi við ákvæði laga þessara ef fyrirmælum um úrbætur er ekki sinnt eða vanrækt er að láta lögbundna úttekt fara fram.

□ Útgefandi byggingarleyfis gefur út vottorð um eftirfarandi úttektir, eftir atvikum á grundvelli skoðunarskýrslu skoðunarstofu eða eigin skoðunar:

1. Öryggisúttekt.
2. Lokaúttekt.
3. Úttekt við lok niðurrifs mannvirkis.

□ Útgefandi byggingarleyfis skal sjá um að hönnunargögn, eftirlitsskýrslur, gátlistar, úttektarvottorð og önnur gögn sem ákvarðanir hans eru byggðar á séu færð í gagnasafn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2] eftir því sem nánar er kveðið á um í reglugerð.

[1] *L. 64/2018, 6. gr.* [2] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **17. gr.** [*Tilhögun ytra eftirlits með mannvirkjum.*][1]

□ Eftirliti með mannvirkjum skal hagað í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka sem [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] býr til á grundvelli ákvæða laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim. [Mannvirki skulu flokkuð eftir stærð þeirra, hversu vandasöm hönnun þeirra er, fyrirhugaðri notkun og samfélagslegu mikilvægi. Framkvæmd eftirlits með framkvæmdum skal taka mið af þeirri flokkun. Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um flokkun mannvirkja og framkvæmd eftirlits út frá slíkri flokkun.][3] [Leyfisveitanda er heimilt að beita úrtaksskoðun í stað alskoðunar samkvæmt því sem nánar er kveðið á um í reglugerð.][1]

□ Komi upp ágreiningur um tæknileg atriði við túlkun skoðunarhandbókar skv. 1. mgr. og um tilhögun eftirlits á grundvelli hennar skal leita álits [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[2] Ef ágreiningur snýst um eftirlit [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2] skal leita álits ráðherra. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] getur að eigin frumkvæði gefið út álit um tæknilegt eftirlit með tiltekinni mannvirkjagerð eða með mannvirkjagerð almennt. Álit [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2] og eftir atvikum ráðherra er bindandi fyrir alla aðila máls og sætir ekki endurskoðun [úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála].[4]

□ Hafi skoðunarstofa farið yfir hönnunargögn eða annast úttekt takmarkast yfirferð útgefanda byggingarleyfis við framlagða skoðunarskýrslu. Sama gildir ef skoðunarstofa annast aðra þætti byggingareftirlits. Útgefandi byggingarleyfis, sem og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun],[2] getur þó tekið til athugunar að eigin frumkvæði eða samkvæmt ábendingu hvort eftirlit skoðunarstofu samræmist lögum og skilyrðum í starfsleyfi hennar. Taki byggingarfulltrúi slíkt mál til athugunar skal hann tilkynna það [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] án tafar.

□ Byggingarfulltrúi getur ávallt ákveðið að leitað skuli umsagnar annarra eftirlitsaðila, svo sem slökkviliðs eða heilbrigðiseftirlits, við yfirferð uppdráttar, óháð því hvort byggingarfulltrúi eða skoðunarstofa annast eftirlitið.

□ [[Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] hefur eftirlit með störfum löggiltra hönnuða, löggiltra iðnmeistara og byggingarstjóra, m.a. með úttektum á gæðastjórnunarkerfum þeirra. Eftirlit með gæðastjórnunarkerfum löggiltra hönnuða, byggingarstjóra og iðnmeistara skal fara fram á minnst fimm ára fresti, auk þess sem heimilt er að framkvæma aukið og/eða tíðara eftirlit ef ítrekað koma fram aðfinnslur við störf þeirra. Við framkvæmd eftirlits, sem og við umsókn um starfsleyfi eða endurnýjun þess, skulu eftirlitsskyldir aðilar afla og leggja fram úttektarskýrslu um gerð eða virkni gæðastjórnunarkerfis frá faggiltri skoðunarstofu eða vottunarstofu. Komi í ljós við eftirlit að gæðastjórnunarkerfi uppfylli ekki ákvæði laga þessara eða reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim skal gefa eftirlitsskyldum aðila kost á að bæta úr því nema um alvarlegt brot sé að ræða. Um alvarleg og ítrekuð brot fer samkvæmt ákvæðum 57. gr. Heimilt er að kveða nánar á um tilhögun eftirlits í reglugerð.][3]

[1] *L. 64/2018, 7. gr.* [2] *L. 11/2026, 42. gr.* [3] *L. 134/2020, 4. gr.* [4] *L. 131/2011, 29. gr.*

■ **18. gr.** *Hlutverk* [*Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar*][1] *við eftirlit byggingarfulltrúa.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] getur tekið til athugunar að eigin frumkvæði eða samkvæmt ábendingu hvort afgreiðsla byggingarfulltrúa hafi farið í bága við lög. Skal [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] kalla eftir skýringum frá byggingarfulltrúa og viðkomandi sveitarstjórn nema málið sé að fullu upplýst. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal þó ekki hlutast til um mál sem þegar eru til meðferðar hjá úrskurðarnefnd skv. 59. gr.

□ Verði niðurstaða athugunar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] sú að brotin séu ákvæði laga þessara eða reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim og byggingarfulltrúi geri ekki fullnægjandi ráðstafanir til úrbóta skal [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] gera byggingarfulltrúa og viðkomandi sveitarstjórn aðvart og krefjast þess að úr sé bætt. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] er heimilt, ef ekki er úr bætt, að beita sömu réttar- og þvingunarúrræðum gagnvart eiganda mannvirkis og byggingarfulltrúi, þar á meðal að gefa út eða fella úr gildi byggingarleyfi eða gefa út viðeigandi vottorð.

□ Þegar meðferð [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] skv. 1. mgr. er lokið skal eftirlit með mannvirkjagerðinni og önnur stjórnsýsla málsins vera í höndum viðkomandi byggingarfulltrúa. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal tilkynna það byggingarfulltrúa með formlegum hætti þegar afskiptum stofnunarinnar af máli er lokið.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **19. gr.** [*Gæðastjórnunarkerfi leyfisveitenda.*

□ Leyfisveitendur skulu hafa virkt gæðastjórnunarkerfi samkvæmt nánari fyrirmælum í reglugerð. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] hefur eftirlit með gæðastjórnunarkerfum byggingarfulltrúa. Við framkvæmd eftirlits [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] skulu byggingarfulltrúar afla og leggja fram úttektarskýrslu um gerð eða virkni gæðastjórnunarkerfis frá faggiltri skoðunarstofu.

□ Leyfisveitanda er heimilt að útvista eftirliti við yfirferð séruppdrátta þegar um vandasama eða umfangsmikla framkvæmd er að ræða. Skoðunarmaður skal uppfylla skilyrði 21. gr. Sé um sérstaklega vandasama framkvæmd að ræða er leyfisveitanda heimilt að gera sérstakar kröfur til hæfis skoðunarmanna. Yfirferð skoðunarmanna er á ábyrgð leyfisveitanda og skal farið eftir ákvæðum 3. mgr. 17. gr. um fram-

kvæmd skoðunar að því leyti sem við á.][2)]

[1)] *L. 11/2026, 42. gr.* [2)] *L. 134/2020, 5. gr.*

■ **20. gr.** *Faggiltar skoðunarstofur.*

□ [Sveitarstjórn og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] er heimilt að ákveða að skoðunarstofa annist yfirferð hönnunargagna og framkvæmd áfanga-, öryggis- og lokaúttekta. Slík skoðunarstofa skal hafa starfsleyfi [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1)] sbr. 3. mgr.][2)] Beiting réttar- og þvingunarúrræða samkvæmt lögum þessum skal þó ávallt vera í höndum leyfisveitanda. Sé hönnun mannvirkis sérstaklega vandasöm getur byggingarfulltrúi við meðferð byggingarleyfisumsóknar ákveðið að faggilt skoðunarstofa annist eftirlit með viðkomandi framkvæmd í heild eða að hluta.

□ Ákveði sveitarstjórn, byggingarfulltrúi eða [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] að skoðunarstofa annist eftirlit, sbr. 1. mgr., skal eigandi mannvirkisins ráða slíka skoðunarstofu til verksins og greiða kostnað við eftirlitið, enda hafi skoðunarstofan starfsleyfi skv. 3. mgr. Byggingarfulltrúa og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] er í slíkum tilvikum einungis heimilt að taka gjald sem nemur kostnaði við þá þætti eftirlitsins sem þau annast.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] gefur út starfsleyfi til rekstrar skoðunarstofu skv. 1. mgr. Starfsleyfi skal gefið út til tiltekins tíma, mest til fimm ára í senn. Skilyrði fyrir útgáfu starfsleyfis er að skoðunarstofa hafi hlotið faggildingu og skoðunarmenn hennar og tæknilegur stjórnandi uppfylli viðeigandi skilyrði 21. gr. Í starfsleyfi skal tilgreina þá þætti eftirlits sem skoðunarstofu er heimilt að taka að sér. Um faggildingu fer samkvæmt lögum nr. 24/2006, um faggildingu o.fl.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] getur svipt skoðunarstofu starfsleyfi ef hún uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir leyfisveitingu. Sama á við ef skoðunarstofa hlítir ekki fyrirmælum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1)] vanrækir hlutverk sitt og skyldur eða sýnir af sér ítrekaða óvarkárni í starfi. Starfsleyfi fellur sjálfkrafa niður verði skoðunarstofa svipt faggildingu sinni.

[1)] *L. 11/2026, 42. gr.* [2)] *L. 64/2018, 9. gr.*

■ **21. gr.** *Hæfi skoðunarmanna.*

□ Skoðunarmenn byggingarfulltrúa, [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] eða skoðunarstofa skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:

a. Skoðunarmaður I: Iðnmeistarar með löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] og a.m.k. tveggja ára reynslu sem slíkir af störfum við byggingarframkvæmdir eða byggingareftirlit sem [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] viðurkennir. Verkfræðingar, tæknifræðingar, arkitektar og byggingarfræðingar með a.m.k. tveggja ára reynslu sem slíkir af störfum við byggingarframkvæmdir eða byggingareftirlit sem [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] viðurkennir.

b. Skoðunarmaður II: Verkfræðingar, tæknifræðingar, arkitektar og byggingarfræðingar með löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] sem hönnuðir aðaleða séruppdrátta og a.m.k. [eins árs][2)] reynslu sem löggiltir hönnuðir af störfum við byggingarframkvæmdir, hönnun mannvirkja, byggingareftirlit eða verkstjórn við byggingarframkvæmdir.

c. Skoðunarmaður III: Verkfræðingar og tæknifræðingar með löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] á sviði viðkomandi mannvirkjagerðar og að lágmarki [fimm][2)] ára starfsreynslu sem löggiltir hönnuðir af verk- og byggingarstjórn við mannvirkjagerð, byggingareftirlit eða hönnun.

□ Ráðherra ákveður með reglugerð hvaða þætti eftirlits skoðunarmönnum I–III er heimilt að sinna eftir gerð og umfangi mannvirkis og eftir því hvort um er að ræða yfirferð hönnunargagna eða úttekt.

[1)] *L. 11/2026, 42. gr.* [2)] *L. 64/2018, 10. gr.*

V. kafli. Hönnun mannvirkja.

■ **22. gr.** *Hönnunargögn.*

□ Mannvirki skulu hönnuð á faglega fullnægjandi hátt í samræmi við viðurkenndar venjur, staðla og ákvæði laga og reglugerða um mannvirki og mannvirkjagerð.

□ Hönnunargögn mannvirkja sem heyra undir lög þessi greinast í uppdrætti og fylgiskjöl. Uppdrættir greinast í aðaluppdrætti, séruppdrætti og deiliuppdrætti. Til fylgiskjala heyra m.a. byggingarlýsingar, greinargerðir, skráningartöflur, forsendur og útreikningar.

■ **23. gr.** *Ábyrgð hönnuða.*

□ Hönnuðir sem hafa fengið löggildingu, sbr. 25. og 26. gr., skulu gera aðal- og séruppdrætti.

□ Hönnuðir bera ábyrgð á því gagnvart eiganda mannvirkis að hönnun þeirra sé faglega unnin og mannvirkið standist þær kröfur sem til þess eru gerðar í lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim enda hafi verið fylgt að fullu uppdráttum hönnuðar, verklýsingu, skriflegum fyrirmælum og viðurkenndum starfsvenjum. Hönnuðir skulu árita uppdrætti sína . . . [1)] og þannig staðfesta ábyrgð sína.

□ Hönnuður séruppdráttar ber ábyrgð á því að hönnun hans samræmist aðaluppdrætti.

□ [Hönnuðir skulu fara yfir eigin verk að þeim loknum og ganga úr skugga um að ákvæði laga og reglugerða séu uppfyllt áður en hönnunargögn eru afhent byggingaryfirvöldum til yfirferðar. Skrá skal niðurstöður innra eftirlits í gæðastjórnunarkerfi hönnuðar og skal gátlisti eða önnur staðfesting á eigin yfirferð fylgja hönnunargögnunum samkvæmt því sem nánar greinir í reglugerð.][2)]

□ Eigandi mannvirkis skal við umsókn um byggingarleyfi tilnefna hönnunarstjóra sem skal hafa yfirumsjón með og bera ábyrgð á því að samræming hönnunargagna fari fram. Hönnunarstjóri skal vera löggiltur hönnuður. . . . [1)] Hönnunarstjóri skal áður en byggingarleyfi er gefið út leggja fram yfirlit um innra eftirlit við hönnunarstörf. Uppfært yfirlit um innra eftirlit skal lagt fram við lok hönnunar mannvirkisins. Hönnunarstjóri skal einnig áður en byggingarleyfi er gefið út leggja fram yfirlit um ábyrgðarsvið einstakra hönnuða og árita það til staðfestingar á því að um tæmandi yfirlit sé að ræða.

□ Hönnuður, einstaklingur eða fyrirtæki þar sem löggiltur hönnuður starfar sem leggur uppdrætti fyrir byggingarnefnd, byggingarfulltrúa eða [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3)] skal hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu. Skaðabótaábyrgð hönnuðar fyrnist samkvæmt ákvæðum laga um fyrningu kröfuréttinda. Ráðherra setur í reglugerð[4)] nánari ákvæði um ábyrgðartryggingu hönnuðar.

[1)] *L. 134/2020, 6. gr.* [2)] *L. 64/2018, 11. gr.* [3)] *L. 11/2026, 42. gr.* [4)] *Rg. 271/2014.*

■ **24. gr.** *Gæðastjórnunarkerfi hönnuða og hönnunarstjóra.*

□ Hönnuðir og hönnunarstjórar skulu hafa gæðastjórnunarkerfi í samræmi við nánari fyrirmæli í reglugerð. Hönnuður skal í upphafi hvers byggingarleyfisskylds verks skilgreina það innan síns gæðastjórnunarkerfis. Gæðastjórnunarkerfi hönnuðar skal a.m.k. fela í sér staðfestingu á hæfni

hönnuðar og á endurmenntun hans, skráningu á ákvörðunum hans við einstakar framkvæmdir, gátlista um samræmi hönnunargagna við reglur og staðla, skrá um samþykkt hönnunargögn, þ.m.t. allar breytingar á hönnunargögnum sem gerðar eru á framkvæmdatíma og byggingaryfirvöld hafa samþykkt, skrá um samskipti og leiðbeiningar byggingaryfirvalda og eftirlitsaðila og skrá um athugasemdir byggingarstjóra, hönnunarstjóra, eftirlitsaðila og byggingaryfirvalda vegna hönnunargagna. Gæðastjórnunarkerfi hönnunarstjóra skal að auki innihalda skrá um innra eftirlit hönnunarstjóra á hönnunarstigi og lýsingu á því.

□ Hönnuðir og hönnunarstjórar skulu tilkynna [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] um gæðastjórnunarkerfi sitt til skráningar í gagnasafn stofnunarinnar.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **25. gr.** *Löggilding hönnuða.*

□ Rétt til að leggja fram uppdrætti vegna byggingarleyfis hafa þeir sem til þess hafa hlotið löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1] Löggildingin skiptist í eftirfarandi svið:

a. Arkitektar og byggingarfræðingar geta fengið löggildingu til að gera aðaluppdrætti, uppdrætti að skipulagi lóða og tilheyrandi deiliuppdrætti.

b. Verkfræðingar og tæknifræðingar með viðkomandi sérmenntun geta fengið löggildingu til að hanna og gera séruppdrætti að burðarvirkjum, boðveitum, rafkerfum og raflögnum í mannvirkjum, vatns-, hita- og fráveitukerfum, loftræsikerfum og lýsingarkerfum.

c. Byggingarverkfræðingar og byggingartæknifræðingar geta fengið löggildingu til að gera aðaluppdrætti og tilheyrandi deiliuppdrætti, enda hafi þeir öðlast a.m.k. fimm ára starfsreynslu hjá löggiltum fagmanni á því sviði.

d. Innanhússarkitektar og landslagsarkitektar geta fengið löggildingu sem hönnuðir séruppdrátta, hver á sínu sviði.

e. Rafiðnfræðingar geta fengið löggildingu sem hönnuðir séruppdrátta á sínu sviði. Ráðherra setur ákvæði um stærðartakmörkun viðkomandi veitna í reglugerð.[2]

□ Listi yfir löggilta hönnuði skal varðveittur í gagnasafni [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1]

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *Rg. 717/2011, sbr. 794/2011.*

■ **26. gr.** *Skilyrði fyrir löggildingu hönnuða.*

□ Skilyrði fyrir löggildingu skv. 25. gr. eru eftirfarandi:

a. Að umsækjandi hafi hlotið heimild [hlutaðeigandi ráðherra][1] til starfsheitisins samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum, nr. 8/1996.

b. Að umsækjandi hafi staðist próf sem [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] stendur fyrir að undangengnu námskeiði um gildandi lög og reglur á sviði mannvirkjagerðar. Jafnframt skal á námskeiðinu fjallað um séríslenskar aðstæður sem taka þarf tillit til við hönnun.

c. Að umsækjandi hafi sérhæft sig á viðkomandi löggildingarsviði og öðlast starfsreynslu hjá löggiltum fagmanni á sviðinu. Starfsreynslutíminn skal ekki vera skemmri en þrjú ár eftir að námi í viðkomandi sérfræðigrein lýkur, þar af minnst eitt ár við mannvirkjagerð á Íslandi. Í vottorði um starfsreynslu skal gerð grein fyrir þeim verkefnum sem umsækjandi hefur unnið að á starfsreynslutímanum. Starfsreynslutíma skal lokið áður en námskeið og próf skv. b-lið eru sótt.

□ Ráðherra ákveður gjald sem umsækjendur greiða fyrir að þreyta próf skv. b-lið 1. mgr. Skal fjárhæðin taka mið af kostnaði við námskeið og prófhald. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] er heimilt að fela öðrum að annast námskeið og próf fyrir hönd stofnunarinnar.

[1] *L. 126/2011, 538. gr.* [2] *L. 11/2026, 42. gr.*

VI. kafli. Byggingarstjórar og iðnmeistarar.

■ **27. gr.** *Byggingarstjórar.*

□ Við stjórn byggingarframkvæmda hvers leyfisskylds mannvirkis skal á hverjum tíma vera einn byggingarstjóri. Óheimilt er að veita byggingarleyfi fyrir framkvæmd nema ráðinn hafi verið byggingarstjóri sem uppfyllir hæfniskröfur 28. gr.

□ Byggingarstjóri er faglegur fulltrúi eiganda við mannvirkjagerð og starfar í umboði hans samkvæmt skriflegum ráðningar- eða verksamningi við eiganda. Byggingarstjóri skal gæta réttmætra hagsmuna eiganda gagnvart byggingaryfirvöldum, hönnuðum, iðnmeisturum og öðrum sem að mannvirkjagerðinni koma. Um umboð byggingarstjóra, verksvið og ábyrgð fer eftir ákvæðum laga þessara, reglugerðar og samningi við eiganda.

□ Byggingarstjóra er ekki heimilt að taka að sér ábyrgð á hönnun eða einstökum verkþáttum mannvirkjagerðar sem hann stýrir. Sé um að ræða smærri byggingu til eigin nota, svo sem bílskúr eða viðbyggingu við íbúðarhús eða frístundahús, getur eigandi þó falið einum af iðnmeisturum eða hönnuðum mannvirkisins byggingarstjórn þess enda hafi viðkomandi starfsleyfi [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] skv. 28. gr.

□ Heimildir byggingarstjóra takmarkast af gerð mannvirkis og umfangi framkvæmda svo sem hér segir:

1. Nýbygging einfalds atvinnuhúsnæðis, íbúðarhúsa, frístundahúsa og minni háttar mannvirkja auk breytinga, endurbyggingar eða niðurrifs á slíkum mannvirkjum.

2. Vatnsaflsvirkjanir, jarðvarmavirkjanir og önnur orkuver, olíuhreinsunarstöðvar og vatnsstíflur sem falla undir [flokk A í 1. viðauka][2] við lög nr. 106/2000, um mat á umhverfisáhrifum.

3. Önnur mannvirki en falla undir 1. og 2. tölul.

□ Ráðherra birtir í reglugerð nánari tilgreiningu mannvirkja skv. 3. og 4. mgr.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *L. 138/2014, 15. gr.*

■ **28. gr.** *Starfsleyfi byggingarstjóra.*

□ Byggingarstjóri skal hafa starfsleyfi [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1] Skilyrði fyrir útgáfu starfsleyfis er að umsækjandi uppfylli viðeigandi hæfniskröfur 2.–4. mgr., hafi sótt sérstakt námskeið sem [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] stendur fyrir og hafi gæðastjórnunarkerfi samkvæmt nánari fyrirmælum í reglugerð, sbr. 31. gr. Starfsleyfi byggingarstjóra skal gefið út til tiltekins tíma, mest til tíu ára í senn. Missi byggingarstjóri starfsleyfi er honum óheimilt að fara með umsjón framkvæmda og skal hann þegar segja sig frá verkinu með skriflegri tilkynningu til eiganda og leyfisveitanda. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] ber að upplýsa leyfisveitendur um niðurfellingu starfsleyfis byggingarstjóra.

□ Húsasmíðameistarar, múrarameistarar, pípulagningameistarar, blikksmíðameistarar, rafvirkjameistarar og byggingariðnfræðingar geta öðlast starfsleyfi til þess að hafa umsjón með framkvæmdum sem falla undir 1. tölul. 4. mgr. 27. gr. Skulu þeir hafa hlotið löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] og hafa a.m.k. tveggja ára reynslu sem slíkir af störfum við byggingarframkvæmdir eða

byggingareftirlit sem viðurkennd er af stofnuninni. Byggingarstjórar sem falla undir þessa málsgrein og hafa starfað við byggingarstjórn í þrjú ár og hafa allan þann tíma haft fullnægjandi gæðastjórnunarkerfi sem slíkir í samræmi við ákvæði laga þessara geta einnig öðlast starfsleyfi til að hafa umsjón með framkvæmdum sem falla undir 3. tölul. 4. mgr. 27. gr.

□ Verkfræðingar, tæknifræðingar, arkitektar og byggingarfræðingar geta öðlast starfsleyfi til þess að hafa umsjón með framkvæmdum sem falla undir 1. og 3. tölul. 4. mgr. 27. gr. Skulu þeir hafa a.m.k. fimm ára reynslu sem slíkir af störfum við byggingarframkvæmdir, hönnun bygginga, byggingareftirlit eða verkstjórn við byggingarframkvæmdir.

□ Verkfræðingar og tæknifræðingar með löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] á sviði viðkomandi mannvirkjagerðar og að lágmarki tíu ára starfsreynslu af verkstjórn við mannvirkjagerð, byggingareftirliti eða hönnun geta öðlast starfsleyfi til þess að hafa umsjón með framkvæmdum sem falla undir 2.–3. tölul. 4. mgr. 27. gr. Þar af skulu þeir hafa a.m.k. þriggja ára starfsreynslu af stjórnun eða eftirliti við mannvirkjagerð.

□ Fyrirtæki og stofnanir geta í eigin nafni borið ábyrgð sem byggingarstjórar við mannvirkjagerð enda starfi þar maður við byggingarstjórn sem hefur starfsleyfi til að annast umsjón með þeirri gerð mannvirkis, sbr. 4. mgr. 27. gr.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] heldur skrá um byggingarstjóra með starfsleyfi samkvæmt þessari grein og skal hún varðveitt í gagnasafni stofnunarinnar.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **29. gr.** *Ábyrgð og verksvið byggingarstjóra.*

□ Byggingarstjóri ræður iðnmeistara í upphafi verks með samþykki eiganda eða samþykkir ráðningu þeirra. Samsvarandi gildir um uppsögn iðnmeistara. Byggingarstjóri skal gera skriflegan samning við iðnmeistara sem hann ræður í umboði eiganda. Í samningi skal m.a. koma fram á hvaða verkþáttum iðnmeistari ber ábyrgð.

□ Byggingarstjóri skal í umboði eiganda annast samskipti við leyfisveitendur, eftirlitsaðila mannvirkis, hönnuði og iðnmeistara, auk annarra sem að verkinu koma. Skal hann sjá um að aflað sé nauðsynlegra heimilda vegna framkvæmdarinnar, eftir því sem lög og reglugerðir mæla fyrir.

□ Byggingarstjóri fer yfir hönnunargögn með iðnmeisturum mannvirkis vegna heildarskipulags og samræmingar á mismunandi verkþáttum. Leiki vafi á túlkun hönnunargagna skal byggingarstjóri skera úr, eftir atvikum í samráði við hönnuði, og skrá niðurstöður í gæðastjórnunarkerfi sitt. Falli mannvirki undir 2. eða 3. tölul. 4. mgr. 27. gr. skal byggingarstjóri sjá til þess að skipulagðir samráðsfundir séu haldnir með eiganda og hönnuðum og skrá efni þeirra í gæðastjórnunarkerfi sitt.

□ Byggingarstjóri hefur yfirumsjón með því að aflað sé samþykktar leyfisveitanda við breytingum sem gerðar eru á hönnun eða gerð mannvirkis í byggingu og að ávallt sé unnið í samræmi við nýjustu útgáfu samþykktra hönnunargagna.

□ Byggingarstjóri skal hafa virkt eftirlit með því að þeir sem koma að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga þessara, [laga um byggingarvörur][1] og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Verði byggingarstjóri við eftirlit var við ágalla á verki iðnmeistara eða hönnuðar skal hann gera viðkomandi aðvart og krefjast þess að úr sé bætt innan hæfilegs tíma. Athugasemdir byggingarstjóra skulu skráðar á viðeigandi hátt í gæðastjórnunarkerfi hans og annarra hlutaðeigandi. Sé athugasemdum byggingarstjóra ekki sinnt eða um ítrekaða vanrækslu að ræða skal hann tilkynna það eiganda. Komi verulegir ágallar á mannvirki í ljós við úttekt, við lok verkhluta eða framkvæmda, eða eftir að mannvirki er tekið í notkun, sem ekki hefur verið bætt úr og rekja má til stórfelldrar vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða, ber byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllunum gagnvart eiganda, enda hefðu ágallarnir ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit skv. 1. málsl.

□ [Byggingarstjóri skal gera eftirlitsaðila viðvart um lok úttektarskyldra verkþátta með skráningu í gagnasafn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[2] Byggingarstjóri annast sjálfur framkvæmd áfangaúttekta nema eftirlitsaðili ákveði að annast áfangaúttekt sjálfur eða tilkynni um úrtaksskoðun og skal byggingarstjóri þá vera viðstaddur úttektina, sbr. einnig 34. gr. Hann skal jafnframt tilkynna viðeigandi iðnmeisturum og hönnuðum með sannanlegum hætti um allar úttektir nema samningur þeirra á milli kveði á um annað.][3]

□ Hljóti eigandi eða annar þriðji maður tjón af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi ber hann skaðabótaábyrgð á því samkvæmt almennum reglum. Byggingarstjóri ber ekki ábyrgð á faglegri framkvæmd verkþátta á ábyrgð einstakra iðnmeistara eða hönnuða né því að iðnmeistarar og aðrir sem að verkinu koma uppfylli skyldur sínar samkvæmt verk- eða kaupsamningi.

□ Byggingarstjóri skal hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu sem gildir í a.m.k. fimm ár frá lokum þeirra framkvæmda sem hann stýrði. Skaðabótaábyrgð byggingarstjóra fyrnist samkvæmt ákvæðum laga um fyrningu kröfuréttinda. Nánari ákvæði um ábyrgðartryggingu byggingarstjóra skulu koma fram í reglugerð.[4]

[1] *L. 114/2014, 25. gr.* [2] *L. 11/2026, 42. gr.* [3] *L. 64/2018, 12. gr.* [4] *Rg. 271/2014.*

■ **30. gr.** *Byggingarstjóraskipti.*

□ Hætti byggingarstjóri umsjón með framkvæmdum áður en lokaúttekt fer fram skal hann tilkynna það á sannanlegan hátt til útgefanda byggingarleyfis. Fellur ábyrgð byggingarstjóra á verkinu niður vegna verkþátta sem ólokið er þegar leyfisveitandi tekur á móti slíkri tilkynningu. Eiganda er skylt að sjá til þess að framkvæmdir séu stöðvaðar þar til nýr byggingarstjóri hefur undirritað ábyrgðaryfirlýsingu og útgefandi byggingarleyfis hefur staðfest að hann uppfylli skilyrði 27., 28. og 29. gr. Leyfisveitandi skal án ástæðulauss dráttar frá móttöku tilkynningar samkvæmt þessu ákvæði gera úttekt á stöðu framkvæmda og skulu bæði fráfarandi byggingarstjóri, ef þess er kostur, og hinn nýi undirrita úttektina.

□ Verði útgefandi byggingarleyfis þess var að byggingarframkvæmdum er fram haldið án byggingarstjóra skal hann tafarlaust stöðva framkvæmdir og loka vinnusvæði ef nauðsyn krefur.

■ **31. gr.** *Gæðastjórnunarkerfi byggingarstjóra.*

□ Byggingarstjóri skal í upphafi hvers byggingarleyfisskylds verks skilgreina það innan síns gæðastjórnunarkerfis, sbr. 28. gr. Gæðastjórnunarkerfi byggingarstjóra skal a.m.k. fela í sér staðfestingu á hæfni byggingarstjóra og á endurmenntun hans, skráningu á ákvörðunum hans við einstakar framkvæmdir, skrá yfir úttektir og niðurstöður þeirra, skrá yfir samskipti og leiðbeiningar byggingaryfirvalda og eftirlitsaðila, skrá yfir athugasemdir við störf iðnmeistara, skrá yfir athugasemdir til hönnuða vegna hönnunargagna, skrá um innra eftirlit byggingarstjóra með framkvæmdinni og

lýsingu á því, lýsingu á lokaúttekt og undirbúningi hennar þar sem m.a. er gengið frá skýrslu yfir allar úttektir, þ.m.t. öryggisúttekt, lýsingu á verki og samþykkt hönnunargögn.

■ **32. gr.** *Ábyrgð og verksvið iðnmeistara.*

□ [Byggingarstjóri skal í gæðastjórnunarkerfi sínu halda skrá yfir alla iðnmeistara sem koma að verkum sem hann stýrir og varðveita afrit af undirrituðum ábyrgðaryfirlýsingum þeirra. Skrá skal eftir umfangi mannvirkjagerðarinnar og eðli hennar þá húsasmíðameistara, múrarameistara, pípulagningameistara, rafvirkjameistara, blikksmíðameistara, stálvirkjameistara, málarameistara og veggfóðrarameistara sem tekið hafa að sér að bera ábyrgð á einstökum verkþáttum framkvæmdar og nauðsynlegt er að komi að viðkomandi verki, og leggja fram undirritaða ábyrgðaryfirlýsingu þeirra, sbr. 4. tölul. 1. mgr. og 3. mgr. 13. gr.][1)]

□ Iðnmeistari ber ábyrgð á því gagnvart eiganda mannvirkis að þeir verkþættir sem hann tekur að sér séu í samræmi við viðurkennda verkhætti, samþykkta uppdrætti, verklýsingar og ákvæði laga þessara, [laga um byggingarvörur][2)] og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim. Skaðabótaábyrgð iðnmeistara fyrnist samkvæmt ákvæðum laga um fyrningu kröfuréttinda.

□ Þeir iðnmeistarar einir geta borið ábyrgð á einstökum verkþáttum við mannvirkjagerð sem hlotið hafa til þess löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[3)] Þeir iðnmeistarar geta hlotið [löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][3)]][1)] sem hafa meistarabréf og hafa lokið prófi frá meistaraskóla eða hafa a.m.k. sambærilega menntun á hlutaðeigandi sviði.

□ Löggilding til handa rafvirkjameisturum sem gefin er út á grundvelli laga nr. 146/1996, um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, jafngildir löggildingu skv. 3. mgr.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3)] heldur skrá yfir löggilta iðnmeistara og skal hún varðveitt í gagnasafni stofnunarinnar.

□ Iðnmeistarar skulu hafa gæðastjórnunarkerfi sem feli a.m.k. í sér staðfestingu á hæfni iðnmeistara, [afrit af ábyrgðaryfirlýsingum],[1)] skrá yfir úttektir og niðurstöður þeirra og skrá yfir athugasemdir byggingarstjóra, auk skrár um innra eftirlit iðnmeistarans og lýsingu á því í samræmi við nánari ákvæði í reglugerð.

□ Iðnmeistari skal tilkynna [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3)] um gæðastjórnunarkerfi sitt til skráningar í gagnasafn stofnunarinnar.

[1)] *L. 64/2018, 13. gr.* [2)] *L. 114/2014, 25. gr.* [3)] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **33. gr.** *Iðnmeistaraskipti.*

□ Hætti iðnmeistari umsjón með verkþætti áður en verki er lokið skal byggingarstjóri sjá um að nýr iðnmeistari taki við störfum án tafar og [skrá það í gagnasafn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)]].[2)]

□ Byggingarstjóri skal sjá til þess að framkvæmdir við þá verkþætti sem fráfarandi iðnmeistari bar ábyrgð á og hafði umsjón með séu stöðvaðar þar til nýr iðnmeistari hefur undirritað ábyrgðaryfirlýsingu. Skal byggingarstjóri gera úttekt á þeim verkþáttum sem fráfarandi iðnmeistari hafði umsjón með og skulu bæði fráfarandi iðnmeistari, ef þess er kostur, og hinn nýi undirrita úttektina. Nýr iðnmeistari ber ábyrgð á þeim verkþáttum sem unnir eru eftir að hann tók við starfi.

[1)] *L. 11/2026, 42. gr.* [2)] *L. 64/2018, 14. gr.*

VII. kafli. Eftirlit með mannvirkjagerð.

■ **34. gr.** *Áfangaúttektir.*

□ Mannvirki skulu byggð þannig að þau uppfylli ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar hafa verið samkvæmt þeim. Gerðar skulu áfangaúttektir á einstökum verkþáttum mannvirkjagerðar þar sem [byggingarstjóri eða][1)] eftirlitsaðili kannar hvort viðkomandi þáttur sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög þessi og reglugerðir sem settar hafa verið samkvæmt þeim.

□ [Byggingarstjóri mannvirkis skal fyrir hönd eiganda þess sjá til þess að áfangaúttektir fari fram og tilkynna eftirlitsaðila um lok úttektarskyldra verkþátta og fyrirhugaðar áfangaúttektir með skráningu í gagnasafn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[2)] Byggingarstjóri annast áfangaúttektir í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og skoðunarlista.

□ Útgefandi byggingarleyfis getur þrátt fyrir ákvæði 2. mgr., ef þörf þykir á og vegna vanrækslu byggingarstjóra, ákveðið að eftirlitsaðili, þ.e. byggingarfulltrúi, [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2)] eða eftir atvikum skoðunarstofa, annist áfangaúttektir skv. 2. mgr. Slík ákvörðun getur náð til allra áfangaúttekta vegna tiltekins mannvirkis eða einungis þeirra áfangaúttekta sem lenda í úrtaki í kjölfar tilkynningar byggingarstjóra um lok úttektarskylds verkþáttar. Áfangaúttekt eftirlitsaðila skal framkvæmd í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og skoðunarlista og er heimilt að úttekt takmarkist hverju sinni við nánar tilgreint úrtak innan þess verkþáttar sem tekinn er út.

□ Byggingarstjóri skal skrá niðurstöður eigin áfangaúttekta í gagnasafn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[2)] Honum er skylt að vera viðstaddur allar áfangaúttektir. Ef sérstaklega stendur á, t.d. vegna veikinda, getur byggingarstjóri veitt aðila með starfsleyfi byggingarstjóra skýrt og afmarkað umboð til að mæta í eða annast tilteknar áfangaúttektir. Iðnmeistari eða sá sem hann tilnefnir í sinn stað skal vera viðstaddur úttekt á þeim verkþáttum sem eru á hans ábyrgðarsviði nema um annað sé samið í samningi milli iðnmeistara og eiganda.][1)]

□ Geri eftirlitsaðili alvarlegar athugasemdir við úttekt verkþáttar skal byggingarstjóri sjá til þess að bætt sé úr og áfangaúttekt endurtekin.

□ . . .[1)]

[1)] *L. 64/2018, 15. gr.* [2)] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **35. gr.** *Öryggisúttekt.*

□ Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema það uppfylli öryggis- og hollustukröfur laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, og útgefandi byggingarleyfis hafi gefið út vottorð um öryggisúttekt.

□ Byggingarstjóri skal fyrir hönd eiganda mannvirkis óska eftir öryggisúttekt áður en það er tekið í notkun. Viðstaddir slíka úttekt skulu auk eftirlitsaðila og byggingarstjóra vera fulltrúi slökkviliðs og þeir iðnmeistarar og hönnuðir sem þess óska eða byggingarstjóri hefur boðað. Hafi byggingarstjóri vanrækt að óska eftir öryggisúttekt áður en mannvirki er tekið í notkun skal útgefandi byggingarleyfis boða til slíkrar úttektar og skal hann tilkynna það [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun].[1)] Einnig getur eigandi mannvirkis ávallt óskað eftir öryggisúttekt.

[1)] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **36. gr.** *Lokaúttekt.*

□ Innan þriggja ára frá því að mannvirki var tekið í notkun og öryggisúttekt fór fram skal gera lokaúttekt á mannvirkinu. Heimilt er að gera samtímis öryggis- og lokaúttekt.

□ Byggingarstjóri skal fyrir hönd eiganda mannvirkis óska eftir lokaúttekt. Viðstaddir slíka úttekt skulu auk eftirlitsaðila vera byggingarstjóri og fulltrúi slökkviliðs. Byggingarstjóri skal tilkynna iðnmeisturum og hönnuðum mannvirkisins um lokaúttektina og gefa þeim kost á að vera viðstaddir. Hafi byggingarstjóri vanrækt að óska eftir lokaúttekt innan þeirra tímamarka sem fram koma í 1. mgr. skal útgefandi byggingarleyfis boða til slíkrar úttektar og skal hann tilkynna það [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun].[1] Einnig getur eigandi mannvirkis óskað eftir að lokaúttekt sé gerð.

□ Við lokaúttekt skal gerð úttekt á því hvort mannvirkið uppfyllir ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar hafa verið samkvæmt þeim og hvort byggt hefur verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn.

□ Sé mannvirki ekki fullgert við lokaúttekt, ef það uppfyllir ekki að öllu leyti ákvæði laga þessara eða reglugerða sem settar hafa verið samkvæmt þeim eða er ekki að öllu leyti í samræmi við samþykkt hönnunargögn, getur útgefandi byggingarleyfis gefið út vottorð um lokaúttektina með athugasemdum. Þáttum sem varða aðgengi skal þó ávallt hafa verið lokið við gerð lokaúttektar.

□ Komi í ljós við lokaúttekt að mannvirki uppfyllir ekki öryggis- eða hollustukröfur getur eftirlitsaðili fyrirskipað lokun mannvirkis og lagt fyrir eiganda þess að bæta úr og skal þá lokaúttektarvottorð ekki gefið út fyrr en það hefur verið gert.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **37. gr.** *Aðgangur að mannvirki.*

□ Starfsmönnum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1] byggingarfulltrúa og starfsmönnum hans og fulltrúum slökkviliðs, svo og starfsmönnum skoðunarstofa sem falið hefur verið eftirlit, sbr. 20. gr., skal heimill frjáls aðgangur að lóðum og mannvirkjum til eftirlits með byggingarframkvæmdum.

□ [Uppdrættir sem leyfisveitandi hefur samþykkt skulu ásamt útgefnu byggingarleyfi ætíð vera aðgengilegir eftirlitsmönnum.][2]

□ Liggi rökstuddur grunur fyrir um að fullbyggðu mannvirki sé verulega áfátt með tilliti til ákvæða laga og reglugerða um byggingarmál skal eftirlitsaðila heimill aðgangur þar til eftirlits. Án samþykkis eiganda eða umráðamanns er þó eigi heimilt að fara í þessum tilgangi inn í íbúðarhús sem tekið hefur verið í notkun, nema að fengnum úrskurði dómara.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *L. 134/2020, 7. gr.*

VIII. kafli. . . . [1]

[1] *L. 114/2014, 25. gr.*

IX. kafli. Gjaldtaka og leyfisgjöld.

■ **50. gr.** *Byggingaröryggisgjald.*

□ Vátryggingafélög og aðrir sem annast vátryggingar skulu árlega innheimta með iðgjöldum sínum sérstakt byggingaröryggisgjald. Byggingaröryggisgjaldið skal nema 0,045 prómillum af vátryggingarfjárhæð brunatrygginga fasteigna og lausafjár, svo og samsettra vátrygginga sem fela í sér brunatryggingu. [Náttúruhamfaratrygging][1] telst þó ekki gjaldskyld trygging í þessu efni né heldur brunatryggingar skipa og flugvéla. [Tekjur af byggingaröryggisgjaldi renna í ríkissjóð.][2]

□ Þeir sem innheimta byggingaröryggisgjaldið skulu hafa staðið ríkissjóði skil á gjaldinu innan þriggja mánaða frá innheimtu þess. Endanlegt uppgjör gjaldsins fyrir hvert ár fer fram þegar ársreikningar þeirra sem annast innheimtu þess liggja fyrir.

□ Ráðherra setur nánari reglur[3] um innheimtu byggingaröryggisgjalds í reglugerð.

[1] *L. 46/2018, 20. gr.* [2] *L. 47/2018, 19. gr.* [3] *Rg. 1068/2010.*

■ **51. gr.** *Gjaldskrá vegna byggingareftirlits byggingarfulltrúa.*

□ Sveitarstjórnum er heimilt að setja gjaldskrá fyrir veitta þjónustu og verkefni byggingarfulltrúa, m.a. fyrir undirbúning, svo sem vegna nauðsynlegrar [aðkeyptrar sérfræðiþjónustu og útvistunar eftirlits],[1] útgáfu byggingarleyfis byggingarfulltrúa, útgáfu stöðuleyfa, útmælingu, eftirlit, úttektir, yfirferð hönnunargagna og vottorð sem byggingarfulltrúi lætur í té. Upphæð gjalds skal taka mið af kostnaði við þjónustu og einstök verkefni og skal byggð á rekstraráætlun þar sem rökstudd eru þau atriði sem ákvörðun gjalds byggist á. Gjaldið má ekki vera hærra en sá kostnaður. [Heimilt er að taka mið af meðaltalskostnaði vegna einstakra eftirlitsþátta. Ef sýnt er að umframvinna falli til hjá embætti byggingarfulltrúa skal greiðandi fyrir fram upplýstur um umfang þeirrar umframvinnu eða áætlun gerð í samráði aðila. Gjald fyrir umframvinnu skal innheimt samkvæmt tímagjaldi sem tilgreint er í gjaldskrá. Heimilt er að ákveða að tímagjaldið í gjaldskránni taki ársfjórðungslegum breytingum í samræmi við launavísitölu fyrir starfsmenn sveitarfélaga.][1] Gjaldskrá skal birt í B-deild Stjórnartíðinda.

[1] *L. 134/2020, 8. gr.*

■ **52. gr.** *Gjaldskrá* [*Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar*].[1]

□ [[Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] er heimilt að innheimta gjöld fyrir veitta þjónustu og verkefni sem stofnuninni er falið að annast eða hún tekur að sér, m.a. fyrir undirbúning, svo sem vegna aðkeyptrar sérfræðiþjónustu, útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfis og vottorða, fyrir útmælingu, eftirlit, úttektir, yfirferð hönnunargagna og útgáfu starfsleyfa og löggildinga, samkvæmt gjaldskrá sem stjórn stofnunarinnar setur. Gjaldið skal aldrei vera hærra en nemur þeim kostnaði sem hlýst af því að veita þjónustuna.][2]

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *L. 134/2020, 9. gr.*

■ **53. gr.** *Greiðsla gjalda.*

□ Sveitarstjórnir og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] ákveða í gjaldskrá sinni gjalddaga byggingarleyfisgjalda og hvernig þau skuli innheimt. Eigi má gefa út byggingarleyfi fyrr en gjöld þessi hafa verið greidd samkvæmt settum reglum eða samið hefur verið um greiðslu þeirra.

□ Vanskil á greiðslu gjalda skv. 1. mgr. veita byggingarfulltrúa og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] heimild til að neita að gefa út vottorð um viðkomandi mannvirki.

□ Gjöldum skv. 51. og 52. gr. fylgir lögveð í viðkomandi fasteign eða lóð og má innheimta gjaldfallin gjöld með fjárnámi.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

X. kafli. Rannsóknir, þvingunarúrræði og viðurlög.

■ **54. gr.** *Rannsóknir á tjóni á mannvirkjum.*

□ Verði manntjón eða alvarleg hætta skapast vegna tjóns á mannvirki eða tjónið er til þess fallið að skapa hættu skal [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] rannsaka tjónið og orsakir þess, tilhögun byggingareftirlits og það hvernig að hönnun mannvirkis og byggingarframkvæmdum var staðið. Um rannsóknir á tjóni vegna eldsvoða gilda ákvæði VII. kafla laga um brunavarnir. Skilgreina skal nánar í reglugerð hvaða tjón [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal rannsaka samkvæmt þessari grein.

□ Eigandi mannvirkis sem verður fyrir tjóni sem fellur undir 1. mgr. skal tilkynna það til [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] svo fljótt sem unnt er. Hafi byggingarfulltrúi orðið þess áskynja að tjón hafi orðið á mannvirki sem fellur undir 1. mgr. skal hann tilkynna það [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun].[1] [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] getur hafið rannsókn að eigin frumkvæði vanræki eigandi að tilkynna um tjónið. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal senda viðkomandi byggingarfulltrúa niðurstöður rannsóknar tjóns eftir því sem við á.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] rannsakar vettvang þegar eftir að tjón hefur verið tilkynnt, með aðstoð lögreglu ef um er að ræða slys sem sætir lögreglurannsókn samkvæmt lögum um meðferð sakamála. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal fá afrit af öllum rannsóknargögnum lögreglu að lokinni lögreglurannsókn, hafi hún farið fram. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] kveður til sérfróða menn vegna rannsóknarinnar eftir því sem þörf krefur.

□ Vátryggingafélög skulu senda [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] upplýsingar ár hvert um bætt tjón á mannvirkjum. Ráðherra setur nánari ákvæði um upplýsingagjöf samkvæmt þessari málsgrein í reglugerð.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ [**54. gr. a.** *Samkeppnissjóður.*

□ Samkeppnissjóður um byggingar- og mannvirkjarannsóknir er í eigu ríkisins og ber ríkið ábyrgð á skuldbindingum hans. Sjóðurinn heyrir undir ráðherra en [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] annast stjórn og daglega umsýslu sjóðsins, þ.m.t. stjórnsýslu og úthlutun.

□ Hlutverk sjóðsins er að styrkja byggingarrannsóknir með áherslu á nýsköpun og samfélagslegar áskoranir á sviði mannvirkjagerðar hverju sinni.

□ Ráðherra er heimilt að setja nánari reglur um starfsemi sjóðsins í reglugerð,[2] svo sem um úthlutunarreglur og fagráð.][3]

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *Rg. 1025/2021, sbr. 1081/2022.* [3] *L. 25/2021, 11. gr.*

■ **55. gr.** *Stöðvun framkvæmda, lokun mannvirkis o.fl.*

□ Ef byggingarleyfisskyld framkvæmd skv. 9. gr. er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, ekki sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en leyfi stendur til, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulag, mannvirki er tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram eða ef mannvirki er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi getur byggingarfulltrúi stöðvað slíkar framkvæmdir eða notkun tafarlaust og fyrirskipað lokun mannvirkisins. Sama gildir ef ekki er að öðru leyti fylgt ákvæðum laganna eða reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim við byggingarframkvæmdina. Ef mannvirkið fellur undir 3. mgr. 9. gr. skal stöðvun framkvæmda og lokun mannvirkis vera í höndum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1]

□ Ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brýtur í bága við skipulag getur byggingarfulltrúi eða eftir atvikum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun],[1] ef mannvirkið fellur undir 3. mgr. 9. gr., krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlægt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slík verk á hans kostnað.

□ Reynist öryggi mannvirkis ábótavant við öryggis- eða lokaúttekt þess eða það telst skaðlegt heilsu skal útgefandi byggingarleyfis fyrirskipa lokun þess og koma í veg fyrir að mannvirkið verði tekið í notkun fyrr en úr hefur verið bætt.

□ Ef þörf krefur er lögreglu skylt að aðstoða byggingarfulltrúa og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] við þær aðgerðir er greinir í 1.–3. mgr.

□ Sveitarfélag eða ríkið eftir atvikum á endurkröfu á eiganda mannvirkis vegna kostnaðar sem það hefur haft af ólöglegri mannvirkjagerð og lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **56. gr.** *Aðgerðir til að knýja fram úrbætur.*

□ Sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hætta eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1] eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sama gildir ef vanrækt er að láta fara fram úttektir samkvæmt lögum þessum, ef notkun mannvirkis er breytt án samþykkis byggingarfulltrúa eða ef notkun mannvirkis brýtur í bága við skipulag.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum þessum og reglugerðum, eða láta af ólögmætu atferli. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] leggur þær á.

□ Byggingarfulltrúi og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

□ Dagsektir og kostnað skv. 2. og 3. mgr. má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélag eða eftir atvikum ríkið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **57. gr.** *Áminning og missir löggildingar eða starfsleyfis.*

□ Ef hönnuður, byggingarstjóri eða iðnmeistari brýtur ákvæði laga, reglugerða eða samþykkta um skipulags- og byggingarmálefni, vanrækir hlutverk sitt og skyldur eða sýnir af sér ítrekaða eða alvarlega óvarkárni í starfi getur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] veitt honum áminningu. Séu brot alvarleg eða ítrekuð getur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] svipt hönnuð eða iðnmeistara löggildingu.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] getur svipt byggingarstjóra starfsleyfi ef hann uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir leyfisveitingu. Sama á við ef byggingarstjóri brýtur ákvæði laga, reglugerða eða samþykkta um skipulags- og byggingarmálefni, vanrækir hlutverk sitt og skyldur eða sýnir af sér ítrekaða eða alvarlega óvarkárni í starfi.

□ Byggingarfulltrúi sem verður áskynja um brot hönnuðar, byggingarstjóra eða iðnmeistara samkvæmt þessari grein skal tilkynna um það til [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1]

[1] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ [**57. gr. a.** *Stjórnvaldssektir.*

□ Byggingarfulltrúi getur lagt stjórnvaldssektir á einstakling eða lögaðila sem:

1. hefur framkvæmdir sem eru byggingarleyfisskyldar án þess að hafa fengið byggingarleyfi skv. 9. gr.,

2. tekur mannvirki í notkun án þess að hafa óskað eftir og fengið útgefið vottorð um öryggisúttekt skv. 35. gr.,

3. óskar ekki eftir og fær ekki útgefið vottorð um lokaúttekt á mannvirki innan þriggja ára frá því að það var tekið í notkun og lokaúttekt fór fram skv. 36. gr.

□ Ráðherra er heimilt í reglugerð að ákveða fjárhæð stjórnvaldssekta fyrir brot á 1. mgr. innan þess ramma sem ákveðinn er í 4. mgr.

□ Hafi fjárhæð sekta ekki verið ákveðin í reglugerð skal við ákvörðun sekta m.a. taka tillit til alvarleika brots, hvað það hefur staðið lengi, samstarfsvilja hins brotlega aðila og hvort um ítrekað brot er að ræða.

□ Sektir sem lagðar eru á einstaklinga geta numið frá 10.000 kr. til 10.000.000 kr. Sektir sem eru lagðar á lögaðila geta numið frá 25.000 kr. til 25.000.000 kr.

□ Gjalddagi stjórnvaldssektar er 30 dögum eftir að ákvörðun um sektina var tekin. Hafi stjórnvaldssekt ekki verið greidd innan 15 daga frá gjalddaga skal greiða dráttarvexti af fjárhæð sektarinnar frá gjalddaga. Ákvörðun byggingarfulltrúa um stjórnvaldssekt er aðfararhæf og renna sektir í ríkissjóð að frádregnum kostnaði við álagningu og innheimtu. Um ákvörðun og útreikning dráttarvaxta fer eftir lögum um vexti og verðtryggingu.

□ Stjórnvaldssektum skal beitt óháð því hvort lögbrot eru framin af ásetningi eða gáleysi.

□ Ákvörðun byggingarfulltrúa er endanleg á stjórnsýslustigi. Aðili máls getur skotið ákvörðun um stjórnvaldssekt til dómstóla og er málshöfðunarfrestur þrír mánuðir frá því að ákvörðun var tekin. Málskot frestar aðför.][1)]

[1)] *L. 113/2023, 8. gr.*

■ [**57. gr. b.** *Réttur til að fella ekki á sig sök.*

□ Í máli sem beinist að einstaklingi og lokið getur með álagningu stjórnvaldssekta eða öðrum viðurlögum samkvæmt lögum þessum hefur maður, sem rökstuddur grunur leikur á að hafi gerst sekur um lögbrot, rétt til að neita að svara spurningum eða afhenda gögn eða muni nema hægt sé að útiloka að það geti haft þýðingu fyrir ákvörðun um brot hans. Eftirlitsaðilar skulu leiðbeina hinum grunaða um þennan rétt.][1)]

[1)] *L. 113/2023, 8. gr.*

■ [**57. gr. c.** *Frestur til að beita viðurlögum.*

□ Heimild eftirlitsaðila til að leggja á stjórnvaldssektir eða beita öðrum viðurlögum samkvæmt lögum þessum fellur niður þegar fimm ár eru liðin frá því að háttsemi lauk.

□ Frestur skv. 1. mgr. rofnar þegar eftirlitsaðili tilkynnir aðila um upphaf rannsóknar á meintu broti. Rof frests hefur réttaráhrif gagnvart öllum sem staðið hafa að broti.][1)]

[1)] *L. 113/2023, 8. gr.*

■ **58. gr.** *Refsiábyrgð.*

□ Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim varða sektum eða fangelsi allt að tveimur árum nema þyngri refsing liggi við samkvæmt öðrum lögum.

XI. kafli. Ýmis ákvæði.

■ **59. gr.** *Úrskurðir.*

□ [Stjórnvaldsákvarðanir sem teknar eru á grundvelli laga þessara sæta kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. þó ákvæði 2. mgr. 17. gr. Um aðild, kærufrest, málsmeðferð og annað er varðar kæruna fer samkvæmt lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.][1)]

[1)] *L. 131/2011, 30. gr.*

■ **60. gr.** *Setning reglugerða.*

□ Ráðherra setur að tillögu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] og í samráði við hagsmunaaðila reglugerðir[2)] sem ná til alls landsins þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd laga þessara. Við setningu reglugerða á grundvelli laga þessara skal haft samráð við Samband íslenskra sveitarfélaga um atriði sem varða skyldur sveitarfélaga. Í reglugerð skulu vera ákvæði um eftirfarandi atriði, sbr. einnig önnur ákvæði laga þessara um setningu reglugerða:

1. Kröfur sem gera skal til hönnunar og mannvirkja um útlit, rýmisstærðir og samsvörun við næsta umhverfi, hagkvæmni og notagildi, aðgengi, öryggi, heilnæmi, tæknilegan frágang og viðhald, umgengni og öryggi á vinnustöðum auk krafna um gróður á lóðum, og frágang og útlit lóða, þ.m.t. girðingar. Einnig lágmarkskröfur sem einstakir hlutar mannvirkja og mismunandi tegundir þeirra skulu uppfylla, svo sem um undirstöður, byggingarefni, burðarþol, einangrun gegn kulda, raka og hávaða, loftgæði, hljóðvist, birtu, lagnakerfi, hollustuhætti, brunavarnir og þess háttar. Jafnframt skal kveða á um kröfur til mannvirkja við verulegar breytingar á þeim eða breytingar á notkun mannvirkis. Í reglugerð er heimilt að vísa til staðla sem Staðlaráð Íslands hefur staðfest eða sett um tæknilega útfærslu eða annað sem snýr að mannvirkjum, eða til ákvæða og skuldbindinga sem fylgja aðild Íslands að alþjóðasamningum.

2. Hönnunargögn, byggingarlýsingar, skýrslur um innra og ytra eftirlit, greinargerðir og önnur gögn sem skila þarf vegna umsóknar um byggingarleyfi [eða tilkynningar skv. 1. mgr. 9. gr.][3)] Í reglugerð skal kveða á um kröfur til hönnunargagna mismunandi mannvirkja og mannvirkjahluta og skiptingu uppdrátta í aðal-, sér- og deiliuppdrætti. Einnig skulu vera ákvæði um hönnunargögn sem skila skal vegna virkjana og annarra sérhæfðra mannvirkja og til hvaða þátta eftirlit útgefanda byggingarleyfis skal taka.

3. Tilhögun innra eftirlits við byggingarframkvæmdir og þær kröfur sem gerðar eru til gæðakerfa [byggingarfulltrúa],[4)] hönnuða, hönnunarstjóra, byggingarstjóra og iðnmeistara. [Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um flokkun mannvirkja og um framkvæmd eftirlits út frá slíkri flokkun. Jafnframt er heimilt að kveða nánar á um tilhögun eftirlits með störfum löggiltra hönnuða, löggiltra iðnmeistara og byggingarstjóra í reglugerð.][4)] Ráðherra getur með reglugerð ákveðið að faggilt vottunarstofa skuli votta þessi gæðastjórnunarkerfi. Heimilt er að gera mismunandi kröfur til gæðakerfa samkvæmt lögum þessum eftir gerð mannvirkis.

4. Námskeiðshald og próf fyrir hönnuði skv. 26. gr. og lágmarksárangur til að standast það.

5. Nánari ákvæði um útgáfu starfsleyfis byggingarstjóra, flokkun starfsleyfa eftir gerð mannvirkja og námskeiðshald, auk ákvæða um starfshætti, ábyrgð og verksvið byggingarstjóra, sbr. 27.–31. gr.[5)]

6. Skilyrði fyrir útgáfu starfsleyfis til handa faggiltri skoðunarstofu, sbr. 20. gr., gildistíma starfsleyfis, starfsemi skoðunarstofu, hæfi skoðunarmanna, sbr. 21. gr., og hvaða þáttum byggingareftirlits skoðunarmönnum I–III er heimilt að sinna eftir gerð og umfangi mannvirkis og eftir því hvort um er að ræða yfirferð hönnunargagna eða úttekt. [Jafnframt skal setja nánari ákvæði um eftirlit [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] með starfsemi skoðunarstofa.][3)]

7. Úttektarskyldu, gerð áfangaúttekta, öryggisúttektar og lokaúttektar, þar sem m.a. er kveðið á um þau gögn sem leggja þarf fram vegna þeirra.

8. Staðsetningu, gerð og frágang skilta auk ákvæða um hvaða skilti skulu háð byggingarleyfi.

9. Skilyrði fyrir veitingu stöðuleyfa fyrir gáma, báta, torgsöluhús, stór samkomutjöld og þess háttar sem ætlað er að standa utan skipulagðra svæða fyrir slíka hluti í lengri tíma en tvo mánuði. Í reglugerð skal kveðið á um atriði sem varða öryggi og hollustuhætti vegna þessara lausafjármuna og um heimildir byggingarfulltrúa til þess að krefjast þess að þeir séu fjarlægðir ef ekki eru uppfyllt ákvæði reglugerðarinnar.

10. Frágang leiksvæða, íþróttasvæða og annarra opinna svæða.

11. Nánari ákvæði um gagnasafn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] um mannvirki og mannvirkjagerð, hvað skal skrá þar og með hvaða hætti. . . . [3]

[12. Nánari ákvæði um skoðunarhandbækur og skoðunarlista um yfirferð hönnunargagna og framkvæmd áfanga-, öryggis- og lokaúttekta. Heimilt er í skoðunarhandbók og skoðunarlista að kveða á um úrtaksskoðun í stað alskoðunar og mismunandi tilhögun eftirlits og viðbrögð eftirlitsaðila eftir gerð mannvirkis, áhættu og fyrri frammistöðu viðkomandi hönnuðar, byggingarstjóra eða iðnmeistara. Í skoðunarhandbók skal koma fram yfirlit yfir þá þætti sem eru til skoðunar, ákvæði um verklag við framkvæmd skoðunar, skoðunaraðferðir, gerð skoðunarskýrslu, flokkun athugasemda og áhrif athugasemda á afgreiðslu eftirlitsaðila og framsetningu niðurstöðu. Skoðunarhandbók skal vera hluti af gagnasafni [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] og skal birt sem fylgiskjal við reglugerð. Skoðunarlistar ásamt stoðritum skulu birtir á vef [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] auk þess sem þeir skulu vistaðir í gagnasafni stofnunarinnar. Í skoðunarlistum skulu nánar tilgreindir þeir þættir sem skoða skal, skoðunaraðferð, samanburðarskjöl, lýsing skoðunar, staðlaðar skýringar mats og vægi athugasemda. Skoðun skal takmarkast við þá þætti sem fram koma í skoðunarlista.][3]

[13.][3] Nánari ákvæði um byggingareftirlit og verksvið byggingarfulltrúa og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1]

[14.][3] Nánari ákvæði um beitingu þvingunarúrræða skv. 55.–57. gr.

[15. Nánari reglur um starfsemi samkeppnissjóðs um byggingar- og mannvirkjarannsóknir.[6]][7]

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *Rg. 112/2012, sbr. 1173/2012, 350/2013, 280/2014, 360/2016, 666/2016, 722/2017, 669/2018, 1278/2018, 977/2020, 667/2021, 1321/2021, 859/2022, 1677/2023 og 383/2024.* [3] *L. 64/2018, 16. gr.* [4] *L. 134/2020, 10. gr.* [5] *Rg. 271/2014.* [6] *Rg. 1025/2021, sbr. 1081/2022.* [7] *L. 25/2021, 11. gr.*

■ **61. gr.** *Gagnasafn* [*Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar*].[1]

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal starfrækja rafrænt gagnasafn fyrir upplýsingar um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt í samræmi við ákvæði laga þessara. . . . [2] Byggingarfulltrúar og slökkvilið skulu hafa endurgjaldslausan aðgang að þeim hluta gagnasafns [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] sem varðar mannvirki og mannvirkjagerð í umdæmi þeirra.

[1] *L. 11/2026, 42. gr.* [2] *L. 36/2022, 15. gr.*

■ **62. gr.** *Um yfirstjórn mannvirkjamála á varnar- og öryggissvæðum.*

□ [Ráðherra er fer með málefni varnar- og öryggissvæða][1] fer með yfirstjórn skipulags- og mannvirkjamála á varnar- og öryggissvæðum eins og þau eru skilgreind í lögum nr. 34/2008, sbr. og lög nr. 110/1951, og lögum nr. 176/2006 eftir því sem við getur átt, þar á meðal um gjaldheimtu.

□ Ákvæði laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim eiga við um mannvirkjamál á varnar- og öryggissvæðum, sbr. þó ákvæði 1. mgr. 21. gr. laga nr. 34/2008. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] gefur í umboði [ráðherra, sbr. 1. mgr.],[1] út byggingar- og framkvæmdaleyfi og hefur eftirlit með mannvirkjagerð og öðrum leyfisskyldum framkvæmdum á varnar- og öryggissvæðum. Gerður skal þjónustusamningur milli [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2] og [ráðherrans][1] um byggingareftirlit stofnunarinnar samkvæmt þessari grein.

□ [Ráðherra][1] setur nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar í reglugerð að höfðu samráði við [ráðherra, sbr. 1. mgr.][1] Heimilt er í reglugerð að gera sérstakar kröfur til mannvirkja á varnar- og öryggissvæðum í samræmi við alþjóðlegar skuldbindingar Íslands.

[1] *L. 126/2011, 538. gr.* [2] *L. 11/2026, 42. gr.*

■ **63. gr.** *Þagnar- og trúnaðarskylda.*

□ [Eftirlitsaðilar og aðrir sem starfa samkvæmt ákvæðum laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim eru bundnir þagnarskyldu skv. X. kafla stjórnsýslulaga.][1]

□ Upplýsingar og tilkynningar eftirlitsaðila til fjölmiðla skulu vera efnislega rökstuddar og þess gætt að einstök atvinnugrein, stofnun eða fyrirtæki bíði ekki tjón og álitshnekki að ástæðulausu.

[1] *L. 71/2019, 5. gr.*

■ **64. gr.** *Gildistaka.*

□ Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2011.

□ Reglugerðir og önnur stjórnvaldsfyrirmæli sem sett eru samkvæmt eldri lögum skulu halda gildi sínu að svo miklu leyti sem þau fara ekki í bága við lög þessi.[1]

[1] *Sjá nú: Rg. 621/1997. Rg. 737/1997. Rg. 747/1997, sbr. 354/2004. Rg. 168/2000, sbr. 188/2001. Augl. 847/2000.*

■ **65. gr.** *Breytingar á öðrum lögum. . . .*

■ **Ákvæði til bráðabirgða.**

□ 1. Þrátt fyrir ákvæði 8. gr. halda starfandi byggingarfulltrúar við gildistöku laga þessara fullum rétti sínum til starfa, sbr. þó 3. tölul. [Byggingarfulltrúar og starfsmenn þeirra sem voru starfandi við gildistöku laganna teljast einnig uppfylla skilyrði 1. mgr. 21. gr. sem skoðunarmenn.][1]

2. . . . [1]

3. Þeir hönnuðir sem öðlast höfðu, með löggildingu umhverfisráðherra eða með öðrum hætti, rétt til að leggja fram uppdrætti vegna byggingarleyfisumsóknar í gildistíð eldri laga halda þeim rétti sínum. Þeir skulu enn fremur teljast uppfylla kröfur um hliðstæða löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2] skv. b- og c-lið 1. mgr. 21. gr. og 4. mgr. 28. gr.

4. Iðnmeistarar sem fengið höfðu viðurkenningu byggingaryfirvalda eða löggildingu umhverfisráðherra í gildistíð eldri laga til að bera ábyrgð á einstökum verkþáttum mannvirkjagerðar hver á sínu sviði halda þeim rétti. Þeir skulu enn fremur teljast uppfylla kröfur um löggildingu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2] skv. a-lið 1. mgr. 21. gr. og 2. mgr. 28. gr.

5. Hafi þeir sem taldir eru upp í 25. gr. þegar við gildistöku laga þessara lokið hluta þess reynslutíma sem nauðsynlegur er samkvæmt núgildandi lögum til að öðlast löggildingu skulu þeir eiga kost á að ljúka honum eftir eldri reglum.

6. Þeir sem sannanlega hafa tekið að sér byggingarstjórn mannvirkis í gildistíð eldri laga teljast uppfylla skilyrði 2. og 3. mgr. 28. gr. og mega því annast byggingarstjórn þeirra mannvirkja sem falla undir 1. og 3. tölul. 4. mgr. 27. gr. laga þessara. Til að starfa sem byggingarstjórar samkvæmt ákvæðum laga þessara skulu þeir hafa viðeigandi gæðastjórnunarkerfi og afla sér starfsleyfis [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[2)]

7. Þrátt fyrir ákvæði 5. tölul. 1. mgr. 13. gr. hafa hönnuðir, hönnunarstjórar, byggingarstjórar og iðnmeistarar frest til 1. janúar 2015 til að uppfylla ákvæði 24. gr., 31. gr. og 6. mgr. 32. gr. um gæðastjórnunarkerfi.

8. . . .[3)]

9. . . .[4)]

10. . . .[3)]

11. . . .[4)]

[1)] *L. 134/2020, 11. gr.* [2)] *L. 11/2026, 42. gr.* [3)] *L. 114/2014, 25. gr.* [4)] *L. 137/2019, 19. gr.*

Viðauki. . . .[1)]

[1)] *L. 114/2014, 25. gr.*