



UMHVERFIS- OG  
AUÐLINDARÁÐUNEYTIÐ

**Skýrsla starfshóps  
um endurskoðun laga og reglugerða  
með tilliti til myglusvepps í húsnæði  
- mars 2015 -**

---

## Efnisyfirlit

1. Inngangur .....	4
1.1. Verkefnið .....	4
1.2. Hlutverk starfshópsins og markmið .....	4
1.3. Fyrirkomulag vinnunnar.....	4
2. Upplýsingar um mygluvandamál í húsnæði.....	5
2.1. Upplýsingar frá byggingarfulltrúum.....	5
2.2. Tilkynningar og erindi til heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga og Umhverfisstofnunar .....	5
2.3. Rannsóknir og úttektir .....	6
3. Lög og reglugerðir .....	7
3.1. Lög nr. 160/2010 um mannvirki .....	7
3.1.1. Byggingarreglugerð, nr. 112/2012 .....	7
3.2. Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.....	8
3.2.1. Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti .....	8
3.3. Lög nr. 50/2000 um lausafjárkaup, lög nr. 48/2003 um neytendakaup og lög nr. 114/2014 um byggingarvörur .....	8
3.4. Lög nr. 40/2002 um fasteignakaup .....	8
3.5. Lög nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa .....	8
3.6. Húsaleigulög, nr. 36/1994 .....	8
3.7. Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús.....	8
4. Kröfur byggingarreglugerðar vegna mannvirkjagerðar.....	9
4.1. Inngangur.....	9
4.2. Kröfur til hönnunargagna.....	9
4.3. Efnislegar kröfur .....	9
4.3.1. Inngangur .....	9
4.3.2. Almennar kröfur .....	9
4.3.3. Almennar hollustukröfur .....	9
4.3.4. Loftgæði og loftræsing .....	10
4.3.5. Raki.....	10
4.3.6. Lagnir og tæknibúnaður.....	10
4.3.7. Almennar ábendingar starfshópsins .....	11
4.4. Niðurstaða og tillögur .....	11
5. Byggingareftirlit .....	13

5.1. Inngangur.....	13
5.1.1. Markmið eftirlits .....	13
5.2. Opinbert byggingaeftirlit .....	13
5.2.1. Áður en framkvæmd hefst.....	14
5.2.2. Á byggingarstigi .....	14
5.2.3. Við lok framkvæmda.....	15
5.2.4. Þvingunarúrræði o.fl.....	16
5.2.5. Gæðastjórnunarkerfi og faggilding .....	17
5.3. Innra eftirlit.....	17
5.4. Niðurstaða og tillögur .....	18
6. Leiðbeiningar og fræðsla til fagaðila .....	20
6.1. Inngangur.....	20
6.2. Leiðbeiningar .....	21
6.3. Námskeiðahald og menntun fagaðila .....	21
6.4. Rannsóknir.....	22
6.5. Niðurstaða .....	22
7. Hollustuhættir .....	23
7.1. Inngangur.....	23
7.2. Gæði húsnæðis og umhirða .....	24
7.3. Leiðbeiningar um umhirðu (fræðsla til almennings).....	24
7.4. Niðurstöður.....	24
8. Réttarstaða þeirra sem verða fyrir tjóni af völdum myglusvepps .....	25
8.1. Almenn .....	25
8.2. Ályktanir og tillögur skipaðs starfshóps .....	25
8.2.1 Ábyrgð seljanda fasteignar á göllum .....	25
8.2.2 Ábyrgð fagaðila við mannvirkjagerð .....	26
8.2.3 Ábyrgð vegna gallaðrar byggingarvöru eða rangs efnisvals.....	27
8.2.4 Ábyrgð fasteignasala og leigusala.....	28
8.2.5 Fasteignatrygging / húseigendatrygging .....	29
8.2.6 Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús.....	29
9. Samantekt .....	30
Fylgiskjal – Tjón af völdum myglusvepps .....	1-20

## 1. Inngangur

### 1.1. Verkefnið

Í þingsályktun Alþingis frá 12. maí 2014 um endurskoðun laga og reglna með tilliti til myglusveppa og tjóns af völdum þeirra kemur fram að þingið álykti að fela umhverfis- og auðlindaráðherra að skipa starfshóp sem taki til heildstæðrar endurskoðunar lög og reglur á sviði byggingarmála með tilliti til myglusveppa og þess tjóns sem þeir geta valdið. Gert var ráð fyrir að starfshópurinn skilaði skýrslu með niðurstöðum og tillögum að úrbótum sem ráðherra greindi opinberlega frá í kjölfarið.

Í samræmi við framangreinda þingsályktun skipaði umhverfis- og auðlindaráðherra þann 10. júní 2014 starfshóp vegna endurskoðunar á lögum og reglum á sviði byggingarmála með tilliti til myglusvepps og þess tjóns sem hann getur valdið.

Eftirtaldir skipa starfshópin:

Steinunn Fjóra Sigurðardóttir, formaður, umhverfis- og auðlindaráðuneyti,  
Hafsteinn Pálsson, verkfræðingur, umhverfis- og auðlindaráðuneyti,  
Ingibjörg Halldórsdóttir, lögfræðingur hjá Mannvirkjastofnun,  
Jón Guðmundsson, fagstjóri bygginga hjá Mannvirkjastofnun,  
Katrín Hilmarsdóttir, sérfræðingur hjá Umhverfisstofnun,  
Haraldur Einarsson, alþingismaður,  
Björn Marteinnsson, verkfræðingur og arkitekt hjá Nýsköpunarmiðstöð Íslands og  
Pétur Bolli Jóhannesson, arkitekt og formaður Félags byggingarfulltrúa.

Auk þess að skipa starfshópin var Guðný Björnsdóttir, lögfræðingur, ráðin til að vinna lögfræðilega greinargerð um réttarstöðu þeirra sem verða fyrir tjóni af völdum myglusvepps í húsnæði. Greinargerðin, sem er dagsett 18. nóvember 2014, er meðfylgjandi skýrslu þessari sem fylgiskjal. Í henni er fjallað um ábyrgð helstu aðila í þessu sambandi og þær váttryggingar sem eru í boði. Einnig er til samanburðar við íslenskan rétt fjallað um þær reglur sem gilda í Danmörku, Noregi og Svíþjóð við fasteignakaup og nýbyggingar og þá einkum með tilliti til neytendaverndar.

### 1.2. Hlutverk starfshópsins og markmið

Samkvæmt erindisbréfi starfshópsins er hlutverk hans að endurskoða lög og reglugerðir á sviði byggingarmála með tilliti til myglusvepps og þess tjóns sem hann getur valdið, þ.á m. kröfur sem gerðar eru til byggingarvara og við mannvirkjagerð, eftirlit stjórnvalda og leiðbeiningar og fræðsla til fagaðila. Hlutverk hans er einnig að skoða lög og reglugerðir á sviði hollustuhátta um gæði húsnæðis og umhirðu, skyldur eigenda og umráðamanna húsnæðis í því sambandi og þær leiðbeiningar sem til staðar eru um umhirðu húsnæðis. Við endurskoðunina skyldi starfshópurinn hafa það markmið að leiðarljósi að komið yrði í veg fyrir myndun myglusvepps í húsnæði. Gert var ráð fyrir að starfshópurinn skilaði skýrslu með niðurstöðum sínum og tillögum að úrbótum í ársbyrjun 2015.

### 1.3. Fyrirkomulag vinnunnar

Starfshópurinn hélt alls níu fundi vegna verkefnisins. Fyrsti fundurinn var haldinn 26. júní 2014 og sá síðasti 27. mars 2015. Umfjöllunarefni fundanna var upplýsingar um mygluvandamál í húsnæði, þ.á m. rannsóknir og úttektir, kröfur byggingarreglugerðar vegna mannvirkjagerðar, byggingareftirlit, leiðbeiningar og fræðsla til fagaðila, hollustuhættir og réttarstaða þeirra sem verða fyrir tjóni vegna myglusvepps.

## 2. Upplýsingar um mygluvandamál í húsnæði

### 2.1. Upplýsingar frá byggingarfulltrúum

Skipaður starfshópur leitaði til allra byggingarfulltrúa á landinu og óskaði eftir upplýsingum um nýlegar tilkynningar sem þeim hefðu borist um raka- og mygluvandamál í húsnæði. Svör bárust frá 12 byggingarfulltrúaembættum. Hjá 4 embættum höfðu engar tilkynningar verið skráðar. Hjá hinum 8 embættunum höfðu 20 tilkynningar verið skráðar, að meðaltali 1 - 6 á hverju embætti. Að mati byggingarfulltrúa eru húseigendur oft hikandi við að leita til sérfróðra aðila á borð við byggingarfulltrúa ef grunur vaknar um að myglusveppur sé í húsnæði, af ótta við þann kostnað sem það kann að hafa í för með sér að ráða bót á vandamálinu.

Þær upplýsingar sem starfshópnum bárust frá byggingarfulltrúaembættum voru misítarlegar og tekið fram að ekki væri alltaf ljóst hvert byggingarefni viðkomandi húsa væri. Í þeim tilfellum þar sem þær upplýsingar lágu fyrir var þó algengast að mygluvandamál væru í timburhúsum eða timburgólfum, en einungis eitt tilvik var tilgreint þar sem mygla hafði komið upp í steinsteyptu húsi. Þar höfðu rakaskemmdir orðið á jarðhæð við fjallshlíð þar sem jarðvegur náði upp á miðjan vegg. Viðhald virtist hafa verið lítið og ekki gætt að söfnun grunnvatns eða vörn gegn því. Töluverður þrýstingur var frá vatni og grunnvatnsstaða há.

Orsakir mygluvandamála, þar sem þær voru á annað borð tilgreindar, voru af margvíslegum toga. Í einu tilfelli hafði neysluvatnslögn í timburhúsi ekki verið einangruð og útveggir bólgnir. Þá olli ónóg loftun í útveggjaklæðningu myglu í tveimur timburhúsum, en í öðru þeirra hafði verið lokað fyrir loftun með frauði til þess að losna við óværu á borð við mýs og skordýr. Í einu tilfelli hafði bílskúr verið breytt í íbúðarhúsnæði til útleigu án samþykkis yfirvalda. Fram kemur að svo virðist sem bílskúrin hafi verið annað hvort lítið upphitaður eða óupphitaður við upphaflega byggingu hans og rakavandamál þess vegna komið upp. Þá er að lokum tilgreint dæmi um timburhús sem talið er að hafi verið byggt án þess að nægilega vel hafi verið vandað til verka. Viðhaldi hafi einnig verið lítið sinnt; ónóg loftræsing með opnun glugga auk þess sem útveggir og þakkantur hafi orðið fyrir fúa- og rakaskemmdum.

### 2.2. Tilkynningar og erindi til heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga og Umhverfisstofnunar

Starfshópurinn aflaði einnig upplýsinga hjá heilbrigðiseftirliti sveitarfélaga og Umhverfisstofnunar. Í ljós kom að á árinu 2013 var leitað um 500 sinnum til heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga varðandi leiðbeiningar, ráðleggingar eða aðstoð vegna raka og myglu í íbúðarhúsnæði. Þar af voru um 300 erindi frá höfuðborgarsvæðinu. Farið var samtals í um 150 húsaskoðanir vegna tilkynninga, þar af um 100 á höfuðborgarsvæðinu. Fjöldi erinda og húsaskoðana skiptist annars jafnt á aðra landshluta. Flest erindin bárust í gegnum síma og var jafnan leitast við að afgreiða erindin með þeim hætti.

Samkvæmt upplýsingum frá heilbrigðiseftirliti sveitarfélaga er algengast að bent sé á fræðslu- og upplýsingaefni á vefsíðu Umhverfisstofnunar þegar leitað er til þeirra vegna raka og myglu í húsnæði. Einnig er húseigendum og leigjendum bent á að leita til sérfróðra aðila, þ.á.m. til byggingarfulltrúa og smiða, ef óskað er eftir sýnatöku eða frekara mati, en fæst heilbrigðiseftirlitssvæðanna framkvæma sýnatöku sjálf.

Algengast er að kvartanir til heilbrigðiseftirlitssvæða varði tiltölulega nýtt húsnæði þar sem gallar hafa komið upp í byggingu eða frágangi hefur verið ábótavant og eldra húsnæði sem hefur fengið lélegt viðhald. Einnig getur verið um ranga umgengni í íbúðarhúsnæði að ræða.

Samkvæmt upplýsingum frá heilbrigðiseftirlitinu berast kvartanir oftast frá leigjendum og segir að staða þeirra geti verið örðug í málum af þessu tagi þar sem leigusalar taki misvel á ábendingum leigjenda um myglu- eða rakavandamál og geti erfitt ástand á leigumarkaði valdið leigjendum erfiðleikum við að finna nýtt húsnæði við hæfi þegar þess sé þörf. Einnig geti íbúðareigendum í fjölbýlishúsum reynst erfitt að fá samþykki annarra eigenda til að framkvæma skoðun í sameiginlegu rými og geti slík mál reynst flókin og langdregin.

Samkvæmt upplýsingum frá Umhverfisstofnun var leitað til stofnunarinnar í um 50 tilvika vegna raka og myglu í húsnæði á árinu 2013, ýmist með símtali eða fyrirspurn á vefsíðu stofnunarinnar. Auk þess fékk upplýsingasíða stofnunarinnar um raka og myglu 4000 heimsóknir og upplýsingasíða um innloft um 800 heimsóknir.

### 2.3. Rannsóknir og úttektir

Á árunum 1991-1992 gerði Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins úttekt á ástandi húsa í Reykjavík og á árinu 1997 var birt skýrsla sem byggði á úrvinnslu úr úttektinni.<sup>1</sup> Í úttektinni voru eigendur 112 húsa spurðir um leka í húsum þeirra og í ljós kom að rakavandamál tengd þökum voru tíð, jafnvel í nýbyggðum húsum. Við úrvinnslu niðurstaðna voru hús byggð á tímabilinu 1900-1990 flokkuð í 10 ára aldurshópa og greind þekkt rakavandamál eftir byggingarhlutum í öllum aldurshópum. Tíðni vandamála var þónokkuð mismunandi að umfangi eftir byggingarhlutum og aldurshóp, þó almennt hærrí tíðni í eldri húsum heldur en nýrri. Hvað varðar þök var tíðni rakavandamála að meðaltali á bilinu 18-43% eftir aldurshópum. Fyrir allt úrtakið var tíðni rakavandamála 27%. Fyrir útveggi voru samsvarandi tölur 12-57% og fyrir allt úrtakið 21%. Rakavandamál tengd þökum virtust einna tíðust í húsum byggðum á tímabilinu 1960-1980, en á þeim tíma var þakhalli iðulega lítill.

Á árunum 2005-2006 var gerð könnun á vegum Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins<sup>2</sup>. Í könnuninni var sendur spurningalisti til tæplega 2000 húseigenda í Reykjavík og á Akureyri og bárust svör frá um 300 þeirra. Um var að ræða eigendur einbýlis-, par- og raðhúsa og einnig íbúðareigendur í tví- eða þríbýlishúsum. Í könnuninni var m.a. spurt um leka- og rakavandamál og í ljós kom að slík vandamál eru eða hafa verið nokkuð tíð í húsum frá öllum byggingartímabilum. Af svarendum höfðu um 55% húseigenda í Reykjavík orðið varir við slík vandamál og 48% húseigenda á Akureyri. Sem fyrr voru rakavandamál tengd þökum algengust og höfðu 30% svarenda orðið varir við þau. Raka- og lekavandamál reyndust tíðari í eldri húsum en yngri, en þau voru þó sjaldgæfari í húsum byggðum á tímabilinu 1950-1960 þegar þakhalli var almennt meiri en hann varð síðar.

Í neðangreindri töflu kemur fram nánari sundurliðun upplýsinga frá svarendum:

<sup>1</sup> Benedikt Jónsson og Björn Marteinson (1997) *Ástand mannvirkja og viðhaldsþörf*, Rb skýrsla nr. 97-14, Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins, (214s+fskj).

<sup>2</sup> Björn Marteinson (2012) *Íslensk þök-gæði og þróun*, NMÍ 12-12 v1, lokaskýrsla til Rannís og Íbúðalánasjóðs, Nýsköpunarmiðstöð Íslands og Háskóli Íslands Umhverfis- og byggingarverkfræðideild, Keldnaholt.

	Fjöldi		Tíðni af heild		Orsök					
	alls	Raki/leki alls	Raki/Leki alls	Raka- þétting	Raki/leki þak	veggir	gluggar- hurðir	grunnv. yfirb.vatr	lagnir/ baðh.	
Reykjavík										
1950-59	11	6	54,5	0,0	9,1	27,3	9,1	18,2	0,0	
1960-69	32	20	62,5	3,1	31,3	18,8	12,5	0,0	3,1	
1970-79	20	14	70,0	0,0	40,0	15,0	10,0	5,0	10,0	
1980-89	21	9	42,9	4,8	28,6	9,5	4,8	4,8	4,8	
1990-99	17	9	52,9	0,0	47,1	0,0	11,8	0,0	0,0	
2000-	10	3	30,0	0,0	10,0	0,0	30,0	0,0	0,0	
Alls	111	61	55,0	1,8	30,6	12,6	11,7	3,6	3,6	
Akureyri										
1950-59	12	8	66,7	8,3	16,7	8,3	0,0	16,7	16,7	
1960-69	34	24	70,6	5,9	47,1	17,6	2,9	5,9	0,0	
1970-79	28	14	50,0	0,0	46,4	0,0	3,6	3,6	7,1	
1980-89	23	8	34,8	0,0	26,1	0,0	0,0	4,3	4,3	
1990-99	27	6	22,2	0,0	7,4	0,0	7,4	0,0	7,4	
2000-	24	3	12,5	0,0	0,0	8,3	4,2	0,0	0,0	
Alls	148	63	42,6	2,0	26,4	6,1	3,4	4,1	4,7	
Heild	259	124	47,9	1,9	28,2	8,9	6,9	3,9	4,2	

### 3. Lög og reglugerðir

#### 3.1. Lög nr. 160/2010 um mannvirki

Lög nr. 160/2010 um mannvirki (mvl.) eru grundvallarlagabálgur á sviði mannvirkjagerðar og gilda um öll mannvirki sem reist eru á landi, ofan jarðar eða neðan, og um alla þætti þeirra, þ.m.t. burðarvirki, lagnir, eldvarnir o.fl. Umhverfis- og auðlindaráðherra fer með yfirstjórn málaflöksins og til aðstoðar ráðherra er Mannvirkjastofnun, sem hefur eftirlit með framkvæmd laganna.

Víða er kveðið á um það í mvl. að ráðherra setji nánari ákvæði í reglugerð, og er byggingarreglugerð nr. 112/2012 sett með stoð í 1. mgr. 60. gr. laganna og 4. mgr. 24. gr. laga nr. 75/2000 um brunavarnir.

#### 3.1.1. Byggingarreglugerð, nr. 112/2012

Í byggingarreglugerð (bygg.rgl.) er fyrst og fremst fjallað um þær kröfur sem fagaðilar þurfa að uppfylla við mannvirkjagerð og er þar almennt að finna nánari útfærslu á ákvæðum mvl. Sem dæmi má nefna ákvæði um byggingarleyfi, byggingareftirlit og úttektir, hönnuði, byggingarstjóra og iðnmeistara, gæðastjórnunarkerfi, skoðunarhandbækur o.fl. Gildissvið reglugerðarinnar og markmið eru þau sömu og í mvl. og fela bindandi ákvæði reglugerðarinnar í sér lágmarkskröfur.

### **3.2. Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir**

Markmið laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir er að búa landsmönnum heilnæm líffsskilyrði og vernda þau gildi sem felast í heilnæmu og ómenguðu umhverfi. Lögin taka til hvers konar starfsemi og framkvæmda á Íslandi og hafa því þýðingu m.a. við mannvirkjagerð.

#### **3.2.1. Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti**

Reglugerð um hollustuhætti er sett með stoð í 4. gr. laga um hollustuhætti og mengunarvarnir og er markmið hennar að stuðla að framkvæmd hollustuverndar og samræma heilbrigðiseftirlit í landinu. Í reglugerðinni er m.a. kveðið á um gæði húsnæðis og umhirðu m.t.t. hönnunar, byggingar og viðhalds og fleiri skyldra atriða. Einnig er kveðið nánar á um eftirlit og framkvæmd þess.

### **3.3. Lög nr. 50/2000 um lausafjárkaup, lög nr. 48/2003 um neytendakaup og lög nr. 114/2014 um byggingarvörur**

Lög um lausafjárkaup gilda um kaup á byggingarvörum í atvinnustarfsemi og lög um neytendakaup um sölu hlutar til neytenda þegar seljandi hefur atvinnu sína af sölu. Lög um byggingarvörur fjalla um samræmd skilyrði fyrir markaðssetningu byggingarvara í Evrópusambandinu og er ætlað að tryggja að áreiðanlegar upplýsingar liggi fyrir um eiginleika byggingarvara með tilliti til þeirra grunnkrafna sem mannvirkjum er ætlað að uppfylla, t.d. um öryggi og hollustu.

### **3.4. Lög nr. 40/2002 um fasteignakaup**

Lög um fasteignakaup gilda um kaup á fasteignum að því leyti sem ekki er á annan veg mælt í lögum. Ákvæði laganna eru almennt frávikjanleg, þ.e. heimilt er að víkja frá þeim með samningi. Í lögnum er m.a. kveðið á um galla í fasteignum, tímamark við mat á galla og ábyrgð seljanda á gallanum.

### **3.5. Lög nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa**

Lög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa taka til þeirra sem hafa heimild til að hafa milligöngu um eigendaskipti að fasteignum o.fl., þ.m.t. réttarstöðu þeirra, störf og starfshætti.

### **3.6. Húsaleigulög, nr. 36/1994**

Húsaleigulög gilda um húsaleigusamninga, þ.e. um afnot af húsi eða hluta af húsi gegn endurgjaldi, hvort sem um er að ræða íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði. Í lögnum er meðal annarra atriða kveðið á um ástand hins leigða húsnæðis og viðhald þess.

### **3.7. Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús**

Lög um fjöleignarhús hafa að geyma reglur um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa, en þau teljast samkvæmt lögnum þau hús sem skiptast í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra. Ákvæði laganna eru ófrávikjanleg, nema annað sé tekið fram eða leiði af eðli máls. Í lögnum er m.a. kveðið á um upplýsingaskyldu við sölu, ákvarðanatöku, viðhald og úrræði húsfélags ef eigandi sinnir ekki nauðsynlegu viðhaldi á eign sinni. Eins er fjallað um úrræði eiganda ef húsfélag eða aðrir eigendur fást ekki til samvinnu um viðhald á sameign.



## 4. Kröfur byggingarreglugerðar vegna mannvirkjagerðar

### 4.1. Inngangur

Eitt af meginmarkmiðum byggingarreglugerðar er 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, sbr. a lið 1. gr. mvl. og 1.1.1. gr. bygg.rgl. Skv. b lið 1. gr. mvl. er markmiðið einnig að stuðla að endingu og hagkvæmni mannvirkja, og skulu kröfurnar með eðlilegu viðhaldi vera uppfylltar allan hagkvæman notkunartíma byggingar m.a. með því að tryggja að þau séu hönnuð þannig og byggð að þau henti íslenskum aðstæðum.

### 4.2. Kröfur til hönnunargagna

Strax við hönnun mannvirkja ráðast margir af þeim þáttum sem nefndir eru í meginmarkmiðum bygg.rgl. Það ber því að gera ríkar kröfur til hönnuða við gerð hönnunargagna, verklýsinga og greinargerða enda eru fjölmörg ákvæði í bygg.rgl. sem varða þessar kröfur og tengjast umfjöllunarefni þessarar skýrslu.

Í gr. 4.3.4 í bygg.rgl. um loftræsingu er m.a. kveðið á um að á aðaluppdráttum skuli gerð grein fyrir loftræsingu lokaðra rýma og byggingar í heild og í gr. 4.3.5 um votrymi er kveðið á um að á aðaluppdráttum skuli gerð grein fyrir efnisvali, frágangi og gólfniðurföllum í votrymum. Þá segir í gr. 4.5.3 um greinargerðir hönnuða að hönnuðir skuli m.a. vinna greinargerðir vegna einangrunar, þ.m.t. er útreikningur á heildarleiðnitapi, sbr. gr. 13.2.3, og eftir atvikum rakapéttingu og einnig vegna loftræsingar.

Mikilvægt er að hönnuðir vandi efnisval til að minnka líkur á rakaskemmdum og er rétt loftræsing lykilatriði til að koma í veg fyrir of hátt rakastig. Vönduð hönnun votryma er einn af lykilþáttum til fækkunar vatnstjóna. Þá eykur ónóg einangrun og kuldabryr líkur á vandamálum vegna raka og rakapéttingar. Í því sambandi er bent á að leyfisveitandi getur krafist frekari greinargerða frá hönnuðum vegna flókinna eða sérstakra mannvirkja, t.d. þegar vandamt er að tryggja fullnægjandi frágang.

### 4.3. Efnislegar kröfur

#### 4.3.1. Inngangur

Veðurhjúp bygginga er ætlað að skilja á milli inni- og útiaðstæðna og skal hann hafa þá eiginleika að kleyft sé að halda óskaaðstæðum innandyra að því er varðar hita, raka og lofthreyfingu á hagkvæman og hollan máta með hita- og loftræsikerfi. Í bygg.rgl. er fjöldi ákvæða er varða þessa þætti.

#### 4.3.2. Almennar kröfur

Í gr. 6.3.2 bygg.rgl. um hjúp byggingar eru ákvæði um að veðurkápa byggingar skuli standast álagskröfur vegna umhverfispátta sem búist er við að mæði á henni vegna veðurfars, m.a. vegna regns. Þá er í gr. 8.2.6 um slagregnspröfun glugga kveðið á um að gluggar skuli prófaðir og kveðið á um lágmarksálag í þeim prófunum.

#### 4.3.3. Almennar hollustukröfur

Fjallað er um almennar hollustukröfur í kafla 10.1 í bygg.rgl. Þar eru sett fram meginmarkmið um að mannvirki skuli þannig hönnuð og byggð að heilsu og innra umhverfi sé ekki spilt vegna raka eða

mengunar í lofti sem geti valdið óþægindum, vanlíðan, minna starfsþreki eða heilsutjóni fyrir þá sem þar dvelja og tryggja beri að þessa sé gætt allan líftíma mannvirkisins. Hliðstæð krafa er gerð almennt varðandi byggingar í reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti.

Þá er í kafla 13.5 í bygg.rgl. um loftþéttleika húsa kveðið á um að tryggja skuli að hús séu nægjanlega loftþétt til að koma í veg fyrir orkutap og að dragsúgur valdi ekki óþægindum. Um hollustuhætti að öðru leyti vísast til umfjöllunar í kafla 7.

#### **4.3.4. Loftgæði og loftræsing**

Kafli 10.2 í bygg.rgl. fjallar um loftgæði og loftræingu, þ.á m. ferskloft, uppblöndun lofts og mengandi svæði, loftinntak og útblástursop, loftræingu íbúða og tengdra rýma, loftræingu í skólum og sambærilegum byggingum og loftræingu atvinnuhúsnæðis. Þar segir m.a. að loftgæði innan mannvirkja skuli vera fullnægjandi og að tryggt sé að loft innan mannvirkis innihaldi ekki mengandi efni sem valdið geti heilsutjóni eða óþægindum. Jafnframt eru ákvæði um að allar byggingar skuli loftræsa ásamt nánari umfjöllun um kröfur til mismunandi bygginga og rýma.

#### **4.3.5. Raki**

Í kafla 10.5 í bygg.rgl. er fjallað um raka, þ.á m. varnir gegn óþægindum og skemmdum vegna raka og vatns, varnir gegn úrkomu, regnvörn þaka og lágmarkshalla, varnir gegn rakapéttingu, raka í byggingarefni og votrými. Þar segir að mannvirki skuli þannig hönnuð og byggð að vatn eða raki geti ekki valdið skaða á því í heild eða einstökum hlutum þess eða skapað aðstæður sem valdið geta óþægindum, slysum eða verið hættulegar heilsu manna, s.s. vegna myndunar myglu eða varasamra örvera. Jafnframt skal tryggja að grunnvatn, yfirborðsvatn, úrkoma, s.s. regn, slagregn, snjór eða krapí, raki í jarðvegi, neysluvatn, loftraki, byggingarraki eða þéttivatn geti hvorki skaðað mannvirki eða einstaka hluta þess, né rýrt eðlileg hollustuskilyrði innandyrá. Að auki er ákvæði um að efni og byggingarhlutar sem notaðir eru í byggingu skulu vera nægjanlega þurrir við uppsetningu þannig að ekki sé hætt á myglu eða sveppamyndun, niðurbroti lífrænna efna eða aukinni efnaútgufun og að verja skuli rakadrægt byggingarefni þannig að úrkoma geti ekki valdið skemmdum á því. Þá er einnig kveðið á um að velja skuli þakefni og frágang með tilliti til þakhalla og að byggingarhlutar skuli þannig hannaðir og frágengnir að þeir geti ekki orðið fyrir skemmdum vegna uppsafnaðar rakapéttingar. Einnig er kveðið á um að votrými bygginga skuli þannig hönnuð og frágengin að ekki komi fram skemmdir á byggingu, einstökum byggingarhlutum eða byggingarefnum vegna notkunar vatns í votrýmum, leka eða rakapéttingar.

Í kafla 13.4 í bygg.rgl. um raka og vindvarnir segir að við hönnun og útfærslu á einangrun húsa skuli þess gætt að raka- og vindvarnir séu fullnægjandi svo raki og lofthreyfing hafi ekki óæskileg áhrif á einangrunargildi byggingarhluta og ekki geti orðið uppsöfnun raka í byggingarhlutanum.

#### **4.3.6. Lagnir og tæknibúnaður**

Í gr. 14.2.5. í bygg.rgl. um frágang á pípulögn er m.a. krafa um að pípur í hitakerfum bygginga séu einangraðar þannig að ekki verði óþarfa orkueyðsla eða óæskileg upphitun á öðrum lögnum og byggingarhlutum og að pípur í kælikerfum skuli einangraðar þannig að ekki verði óþarfa orkueyðsla og slagi á lögnum.

Í gr. 14.5.5 í bygg.rgl. um þéttleika og þrýstiprófun er m.a. kveðið á um að neysluvatnslagnir bygginga skuli þannig hannaðar og frágengnar að þéttleiki þeirra sé tryggður á fullnægjandi hátt og að almennt skuli leitast við að staðsetja neysluvatnslagnir þannig að hægt sé að greina leka sem kemur fram áður en hann veldur skemmdum og komast megi að lögn til viðgerða.

Í gr. 14.5.6 í bygg.rgl. um frágang á pípulögn er m.a. að finna ákvæði um að pípur sem ætlaðar eru fyrir kalt vatn skuli einangraðar þannig að ekki verði ónauðsynleg rakapétting.

#### 4.3.7. Almennar ábendingar starfshópsins

Í tilefni af umfjöllun kafla 4 um kröfur bygg.rgl. til mannvirkjagerðar telur skipaður starfshópur mikilvægt að setja fram því til viðbótar nokkrar almennar ábendingar sem vert er að hafa í huga.

Það er ætíð mikilvægt að raki og bleyta komist ekki inn í byggingarhluta og valdi þar skemmdum. Þá er ekki síður nauðsynlegt að gluggar standist það álag sem af íslenskri veðráttu stafar. Að auki þarf að huga að því að þar sem byggingarhlutar eru óþéttir þá getur rakt innloft komist inn í þá og þannig valdið skemmdum á þeim og stuðlað að óhollustu í húsnæðinu. Einnig má nefna að loftræsing bætir ekki aðeins loftgæði með fersklofti heldur tryggir hún einnig að rakastig rýma verði ekki of hátt.

Kostnaður þjóffélagsins vegna vatnstjóna er verulegur og því þjóðhagslega hagkvæmt að draga úr þeim kostnaði burtséð frá öðrum vanda sem vatnið og rakinn veldur og kemur oft ekki fram fyrir en síðar, s.s. myglu. Í því sambandi skal bent á að námskeið hafa verið í boði hjá IÐUNNI fræðslusetri fyrir fagfólk um frágang votryma og gert er ráð fyrir að í framhaldinu fari af stað vinna á vegum Vatnsvarnarbandalagsins<sup>3</sup> við gerð leiðbeininga um sama efni fyrir almenning.

Léttir byggingarhlutar s.s. timburveggir og þök þar sem einangrað er upp á milli sperra eru viðkvæmari en steiptir byggingarhlutar og hönnun og gerð þeirra oft mjög vandasöm. Ekki má þó vanmeta mikilvægi þess að steiptir byggingarhlutar séu þéttir og ósprungnir. Þá er rakavarnarlagið næst mikilvægasta efnislagið í léttum byggingarhluta (á eftir vatnsvörn) og í flóknum uppsetningum verður að leggja aukna áherslu á hönnun, verklýsingar, framkvæmd og gæðaúttektir á þessum efnislögum. Víða í nágrenni okkar er uppbygging þakanna vandaðri og loftun tryggð með svokallaðri krossloftun. Þannig er dregið verulega úr hættu á rakauppsöfnun.

Mikilvægt er að leki uppgötvist svo fljótt sem auðið er svo unnt sé að koma í veg fyrir frekari skaða. Einnig er mikilvægt að koma í veg fyrir ónauðsynlega rakapéttingu. Raki vegna þess að óþarfa slagi er á lögnum veldur skemmdum og því mikilvægt að koma í veg fyrir hann. Kaldavatnslagnir eru almennt með það lágan yfirborðshita að hætta er á slaga, það þarf því almennt að einangra og rakaverja slíkar lagnir í léttum byggingarhlutum, t.d. vegna vegghengdra salernisskála þar sem lagnir eru í óeinangruðu rými við vatnskassann (þekkt eru dæmi um myglu vegna slaga tengt slíkum frágangi).

#### 4.4. Niðurstaða og tillögur

*Skipaður starfshópur leggur sérstaka áherslu á það að ábyrgð hönnuða við mannvirkjagerð er mikil þar sem undirbúningur framkvæmda, m.a. skilgreining hönnunarforsenda og vönduð hönnun, greinargerðir, deililausnir, efnisval og verklýsingar eru forsenda þess að vel takist til við mannvirkjagerð og ekki sé hætt við raka- og mygluvandamálum. Starfshópurinn bendir á að leyfisveitandi getur krafist frekari greinargerða hönnuða vegna flókinna eða sérstakra mannvirkja. Þetta á til að mynda við þegar vandamt er að tryggja fullnægjandi frágang þannig að komið sé í veg fyrir ýmis vandamál síðar, s.s. myglu.*

*Rannsóknir sem hafa verið gerðar á ástandi þaka gefa vísendingar um að um mjög viðkvæman byggingarhluta sé að ræða þar sem allt of hátt hlutfall þaka í húsnæði leka eða rakavandamál eru í þeim. Að mati starfshópsins er því ástæða til að leggja aukna áherslu á að framfylgja kröfum varðandi þök og samhliða að íhuga fleiri leiðir sem eru til þess fallnar að bæta ástandið. Sama gildir um hlutverk drenlagna. Bent er á að rannsóknir eru forsenda*

<sup>3</sup> Fulltrúar Mannvirkjastofnunar, Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands, tryggingafélaga, IÐUNNAR (fræðslumiðstöð), fagfélaga og einnig Sylgja Dögg (Hús og heilsa).

*aukinnar þekkingar á vandanum og frekari fræðsla til hönnuða, iðnaðarmanna og húseigenda. Þá er mikilvægt að tryggja aukna fræðslu, t.d. með námskeiðum og fræðsluefni (Rb-blöð og sérrit) um frágang votryma þar sem vandamál hafa einnig verið tíð vegna ófullnægjandi frágangs eða rangs efnisvals. Í vætusömu umhverfi og þar sem stór hluti framleiðslu er óvarinn á byggingarstað er hætt við að raki geti orðið mikill ef ekki er tryggt að byggingarefni og byggingarhlutar séu geymdir við réttar aðstæður til að þeir skemmist ekki áður en til uppsetningar og notkunar kemur í mannvirki. Það þarf því að leggja aukna áherslu á að byggingar- og úttektaraðilar meti rakaástand byggingarefna og -hluta áður en þeim er lokað.*

*Að mati skipaðs starfshóps eru þau ákvæði bygg.rgl. sem fjalla um kröfur vegna mannvirkjagerðar fullnægjandi. Starfshópurinn telur því ekki tilefni vera til að gera breytingar á ákvæðum reglugerðarinnar hvað þetta varðar. Í því sambandi ber að líta til þess að ekki er komin löng reynsla af nýrri bygg.rgl. sem tók gildi snemma árs 2012. Nú þegar hafa þrjár breytingar verið gerðar á reglugerðinni og tók sú síðasta tók gildi í mars 2014. Einnig á eftir að koma í ljós reynslan af notkun skoðunarhandbóka í tengslum við byggingareftirlit og úttektir, sjá nánar umfjöllun í kafla 5.4. Starfshópurinn telur á hinn bóginn mikilvægt að stjórnvöld byggingarmála fylgist vel með því hvernig umrædd ákvæði reglugerðarinnar reynast í tengslum við áhættu vegna myglusvepps og að þau hlutist til um laga- eða reglugerðarbreytingar ef þau telja að þeirra sé þörf.*

*Starfshópurinn vill auk framangreinds benda á að byggingarhefð hér á Íslandi er að einangra steypt hús að innan. Þetta hefur í för með sér kuldabryr og hættu á rakamyndun nema gerðar séu sérstakar ráðstafanir. Á undanförunum árum hefur það orðið mun algengara að hús séu einangruð að utan og þannig komið í veg fyrir þessa hættu. Það er áhyggjuefni að þrátt fyrir að augljóslega sé um betri byggingaraðferð að ræða þegar einangrað er að utan að þá virðist sem sumir hönnuðir og sumir byggingaraðilar haldi fast í eldri aðferðina þrátt fyrir þekkingu um kuldabryr og hættu á rakamyndun. Að mati starfshópsins mætti ná auknum áhuga á einangrun og klæðningu steyptra veggja að utan með markvissri fræðslu um ávinninginn af breyttum aðferðum, verklýsingar og hönnunardæmi sem sýna frágangsaðriði. Starfshópurinn vill einnig benda á að ekki er að finna viðmið um hollustuhætti í reglugerðum varðandi innloft, s.s. æskilegt rakastig, og þá einnig að hús skuli hönnuð þannig að þau ráði við það rakastig. Æskilegt er að rannsóknaraðilar taki þetta atriði til skoðunar með það í huga að slík viðmið geti orðið að veruleika í almennti sátt um þýðingu þeirra.*

## 5. Byggingareftirlit

### 5.1. Inngangur

Eitt af viðfangsefnum skipaðs starfshóps var yfirferð á ákvæðum mvl. og bygg.rgl. um byggingareftirlit. Eftirlitsaðili er skilgreindur á eftirfarandi hátt í 1.2.1. gr. bygg.rgl. : „Sá sem annast eftirlit skv. reglugerð þessari, þ.m.t. yfirferð hönnunargagna og framkvæmd úttekta. Eftirlitsaðilar skv. reglugerð þessari geta verið byggingarfulltrúar og starfsmenn þeirra, starfsmenn skoðunarstofa, starfsmenn Mannvirkjastofnunar og aðrir þeir aðilar sem annast eftirlit fyrir hönd Mannvirkjastofnunar“.

Í mvl. er almennt gert ráð fyrir að byggingarfulltrúar gefi út byggingarleyfi vegna mannvirkjagerðar og annast einnig byggingareftirlit, sbr. 9. gr. Mannvirkastofnun gegnir þessu hlutverki hins vegar þegar um er að ræða mannvirkjagerð á hafi utan sveitarfélagamarka eða á öryggis- eða varnarsvæðum. Viðkomandi sveitarstjórn ber ábyrgð á að stjórnýsla og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði mvl. og hafa þær einnig heimildir til að hafa byggingarnefndir sem settar eru með sérstakri samþykkt, sbr. 7. gr. mvl.

#### 5.1.1. Markmið eftirlits

Mikilvægt er að huga að þeim markmiðum sem stefnt er að með byggingareftirliti og er þar helst að líta til markmiða 1. gr. mvl. Í því sambandi ber að hafa í huga að umfjöllun starfshópsins takmarkast við myglusvepp í húsnæði sem getur haft afleiðingar fyrir bæði heilsu og húseignir. Í a-b liðum 1. gr. mvl. er fjallað um þessa þætti, þ.e. að lögin hafi það að markmiði að : a) 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, og b) stuðla að endingu og hagkvæmni mannvirkja, m.a. með því að tryggja að þau séu hönnuð þannig og byggð að þau henti íslenskum aðstæðum. Eins og greina má af a-lið 1. gr. mvl. fjallar hann m.a. um neytendavernd sem er grundvallartilgangur löggjafar um mannvirkjagerð, þ.e. að vernda líf og heilsu allra þjóðfélagsþegna eins og fram kemur í athugasemdum við frumvarp það er varð að mvl.

### 5.2. Opinbert byggingaeftirlit

Byggingarfulltrúar og Mannvirkjastofnun eru útgefendur byggingarleyfis og sinna opinberu byggingareftirliti skv. mvl. og bygg.rgl. Skv. 2.8.1. gr. bygg.rgl. hefur leyfisveitandi eftirlit með því að hönnun mannvirkis sé í samræmi við mvl. og reglugerðir og að byggt sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn og lög og reglugerðir. Leyfisveitandi annast einnig úttektir í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og gefur úttektarvottorð á grundvelli niðurstöðu skoðunarstofu eða eigin skoðunar. Hann hefur eftirlit með því að úttektir skoðunarstofa fari fram og beitir þvingunarúrræðum ef fyrirmælum um úrbætur er ekki sinnt eða úttektir vanræktar. Þá hefur hann eftirlit með því að sótt sé um byggingarleyfi fyrir leyfisskyldum framkvæmdum og breyttri notkun mannvirkja og að viðhald húsa og mannvirkja sé viðhlítandi, sbr. nánar kafli 5.2.4.

Mannvirkjastofnun hefur eftirlit með framkvæmd mvl. og laga um brunavarnir og sinnir einnig því hlutverki að tryggja samræmingu á byggingareftirliti um land allt. Meðal verkefna Mannvirkjastofnunar er að annast gerð leiðbeininga, verklagsreglna og skoðunarhandbóka á fagsviði stofnunarinnar, bera ábyrgð á markaðseftirliti með byggingarvörum, að starfrækja rafrænt gagnasafn

um mannvirki og mannvirkjagerð um allt land og að gefa út starfsleyfi til handa byggingarstjórum og skoðunarstofum og hafa eftirlit með starfsemi þeirra.

Í mvl. og bygg.rgl. er gert ráð fyrir að leyfisveitandi og skoðunarstofur starfi frá 1. janúar 2015 í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar við yfirferð hönnunargagna og úttektir og skulu niðurstöður skráðar í skoðunarskýrslu, sjá 3.5. kafla bygg.rgl. Í skoðunarhandbókinni skulu m.a. vera ákvæði um úttektir, eftirlitsaðferðir, skoðunaráætlanir og viðkomandi eftirlitsstörf, sbr. 17. gr. mvl. Með fyrirmælum í skoðunarhandbókum er hægt að draga fram og leggja áherslu á eftirlit með tilteknum þáttum við mannvirkjagerð þar sem sérstök hættu er á byggingargöllum, t.d. þeim sem gætu valdið myglu.

### *5.2.1. Áður en framkvæmd hefst*

Áður en byggingarframkvæmd hefst er það hlutverk opinberra eftirlitsaðila að gæta þess að skilyrði laga og reglugerða séu uppfyllt, sbr. III. kafla mvl. um byggingarleyfið.

Skv. 9. gr. mvl. er meginreglan sú að sækja þarf um byggingarleyfi vegna mannvirkjagerðar. Heimilt er þó að undanskilja leyfi minniháttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum í bygg.rgl., sjá nánar 2.3.5. gr. bygg.rgl.

Þegar sótt er um byggingarleyfi ber í fyrsta lagi að skila inn gögnum vegna byggingaráforma, sbr. 2.4.1. gr. bygg.rgl., sem eru yfirfarin að leyfisveitanda. Þau eru aðallega aðaluppdrættir, tilkynning um hönnunarstjóra sem og önnur nauðsynleg gögn. Yfirferð á aðaluppdrætti er mikilvæg en þar er um að ræða heildaruppdrátt að mannvirki þar sem er gerð grein fyrir formi, aðgengi, útliti, stærð og staðsetningu mannvirkis, byggingarefnum, byggingaraðferðum, innra skipulagi og notkun, brunavörnum, orkunotkun o.fl. Ef öll skilyrði eru uppfyllt og mannvirkjagerðin er í samræmi við skipulagsáætlanir samþykkir leyfisveitandi byggingaráformin. Slíkt veitir þó ekki heimild til að hefja framkvæmdir.

### *5.2.2. Á byggingarstigi*

Til að unnt sé að gefa út endanlegt byggingarleyfi ber að leggja fram frekari gögn auk áðurgreindra gagna vegna samþykktar byggingaráforma, sbr. 2.4.1. gr. bygg.rgl., þ.e.: a) séruppdrætti og deiliuppdrætti ásamt nauðsynlegum fylgiskjöllum, b) yfirlýsingu byggingarstjóra um ábyrgð á framkvæmdinni, d) ábyrgðaryfirlýsingu iðnmeistara sem ber ábyrgð á einstökum verkþáttum, e) yfirlit hönnunarstjóra um innra eftirlit við framkvæmd hönnunar og f) yfirlit hönnunarstjóra um ábyrgðarsvið einstakra hönnuða og áritun hans til staðfestingar á því að um að yfirlitið sé tæmandi. Um skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis er nánar fjallað í 2.4.4. gr. bygg.rgl.

Ef rökstuddur grunur er um að mannvirki, hlutir þess eða tæknibúnaður uppfylli ekki kröfur mvl. eða bygg.rgl. eða hefur ekki verið notaður áður við sambærilegar aðstæður eða sambærilegan hátt getur leyfisveitandi krafist prófunar, vottunar eða skoðunar, sbr. 12. gr. mvl. og 2.4.3. gr. bygg.rgl. Ef niðurstaðan er sú að nauðsynlegt sé að gera ákveðnar úrbætur er unnt að gera kröfu um slíkt og í framhaldinu grípa til viðeigandi þvingunarúrræða ef ekkert er að gert eða láta bæta úr á kostnað eiganda.

Í 3.6. kafla bygg.rgl. er fjallað um yfirferð hönnunargagna. Skytt er að gera grein fyrir niðurstöðum skoðunar í skoðunarskýrslu með tilvísun til ákvæða skoðunarhandbókar og skulu allar athugasemdir koma þar fram sem og samskipti sem skipta máli. Við yfirferð á greinargerð hönnunarstjóra um ábyrgðarsvið hönnuða skal kanna hvort yfirlitið sé tæmandi og hvort hætta sé á skörun á ábyrgðarsviði hönnuða. Hönnuðum ber einnig að afhenda greinargerð til að rökstyðja að hönnunargögn standist gerðar kröfur. Til að unnt sé að samþykkja hönnunargögn þurfa þau að sýna að skilmálar skipulags og ákvæði mvl. og bygg.rgl. séu uppfyllt. Skv. 3.1.3. gr. bygg.rgl. getur leyfisveitandi við yfirferð uppdrátta leitað umsagnar annarra eftirlitsaðila eða ráðgjafa.

Á meðan á framkvæmdum stendur fer byggingareftirlitið m.a. fram í formi úttekta á mannvirkinu, sbr. VII. kafli mvl. og 3.7. kafla bygg.rgl. Áfangaúttektir eru gerðar á einstökum verkþáttum þar sem kannað er hvort þeir uppfylli gerðar kröfur. Byggingarstjóri er ætíð viðstaddur úttektir og yfirleitt viðkomandi iðnmeistari. Ef um sérstaka eða óvenjulega framkvæmd er að ræða eða nýja byggingartækni sem krefst annars fyrirkomulags áfangaúttekta en venjulega getur leyfisveitandi gert kröfu um aðra aðferðafræði og fyrirkomulag við úttektir, sbr. 3.7.3. gr. bygg.rgl.

Líkt og með yfirferð hönnunargagna ber að gera grein fyrir niðurstöðum úttekta í skoðunarskýrslu í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka. Þar skal koma fram hvað var skoðað og hvort verkið uppfylli settar kröfur. Allar athugasemdir sem skipta máli skulu koma fram í skoðunarskýrslu og öll formleg samskipti. Sé verkið ófullnægjandi skal gera athugasemdir og skal byggingarstjóri sjá til þess að bætt sé úr og úttekt endurtekin.

Áður en heimilt er að taka mannvirki í notkun ber að gera úttekt á öryggi þess og hollustuháttum (öryggisúttekt), sbr. 3.8 kafli bygg.rgl. Leyfisveitanda ber að boða til öryggisúttektar hafi það verið vanrækt af hálfu byggingarstjóra og ber honum að tilkynna það Mannvirkjastofnun.

### **5.2.3. Við lok framkvæmda**

Skytt er skv. 3.9. kafla bygg.rgl. að gera lokaúttekt á mannvirki þegar gerð þess er lokið og innan þriggja ára frá því að það er tekið í notkun. Úttektin snýr að því að byggt hafi verið í samræmi við kröfur laga og reglugerða og hönnunargögn. Leyfisveitanda ber að boða til úttektar hafi það verið vanrækt af byggingarstjóra. Viðstaddir eru byggingarstjóri og fulltrúi slökkviliðs og er iðnmeisturum og hönnuðum gefinn kostur á að vera viðstaddir. Sé mannvirkið ófullgert eða uppfyllir ekki að öllu leyti kröfur er heimilt að gefa út vottorð með athugasemdum. Þó mega ekki vera ófullgerðir verkþættir sem varða öryggis- og hollustukröfur né verkþættir sem eru háðir áfangaúttekt.

#### 5.2.4. Þvingunarúrræði o.fl.

Í X. kafla mvl. er fjallað um rannsóknir, þvingunarúrræði og viðurlög, sbr. einnig 2.9. kafli bygg.rgl. Skv. 55. gr. mvl. er heimilt að stöðva framkvæmdir eða notkun mannvirkis og fyrirskipa lokun þess þegar leyfisskyld framkvæmd er hafin án leyfis, ekki er sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en skv. leyfi, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulag, mannvirki er tekið í notkun án öryggisúttektar eða ef það er tekið til annarra nota en heimilt er skv. byggingarleyfi. Sama gildir ef ekki er að öðru leyti fylgt ákvæðum mvl. eða reglugerða við framkvæmdina. Ef framkvæmd er hafin án byggingarleyfis eða hún er í ósamræmi við skipulag getur eftirlitsaðili krafist þess að mannvirkið sé fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sé því ekki sinnt er heimilt að vinna verkið á kostnað viðkomandi. Reynist öryggi mannvirkis ábótavant við öryggis- eða lokaúttekt eða skaðlegt heilsu skal leyfisveitandi fyrirskipa lokun þess og koma í veg fyrir notkun þess þar til bætt hefur verið úr. Heimilt er að óska aðstoðar lögreglu við þessar aðgerðir.

Sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hættu eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar, eða ekki er gengið frá því skv. uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr, sbr. 56. gr. mvl. Sama gildir ef vanrækt er að láta fara fram úttektir, ef notkun mannvirkis er breytt án samþykkis eða ef notkun mannvirkis brýtur í bága við skipulag. Leyfisveitanda er heimilt að beita dagsektum, allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um eða láta af ólögmetu atferli. Leyfisveitandi getur látið vinna úrbætur á kostnað þess sem vanrækir að vinna verkið.

Ef hönnuður, byggingarstjóri eða iðnmeistari brýtur ákvæði laga, reglugerða eða samþykktu um skipulags- og byggingarmálefni, vanrækir hlutverk sitt og skyldur eða sýnir af sér ítrekaða eða alvarlega óvarkárni í starfi getur Mannvirkjastofnun veitt honum áminningu, sbr. 57. gr. mvl. Séu brot alvarleg eða ítrekuð getur Mannvirkjastofnun svipt hönnuð eða iðnmeistara löggildingu. Mannvirkjastofnun getur einnig svipt byggingarstjóra starfsleyfi ef hann uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir leyfisveitingu eða ef hann brýtur ákvæði laga, reglugerða eða samþykktu um skipulags- og byggingarmálefni, vanrækir hlutverk sitt og skyldur eða sýnir af sér ítrekaða eða alvarlega óvarkárni í starfi. Byggingarfulltrúa ber að tilkynna um brot þessara aðila til Mannvirkjastofnunar.

Ef hönnuður skilar ítrekað ófullnægjandi eða röngum hönnunargögnum til leyfisveitanda ber honum að skrá það í gagnasafn Mannvirkjastofnunar, sbr. 3.6.4. gr. bygg.rgl. Leyfisveitanda ber einnig að skrá í gagnasafnið athugasemdir um vanrækslu byggingarstjóra og/eða iðnmeistara sem kemur í ljós við úttektir eða háttsemi sem fer í bága við mvl. og bygg.rgl., sbr. 3.7.6. gr. bygg.rgl. Byggingarfulltrúa ber að tilkynna Mannvirkjastofnun um slík mál og afgreiðir stofnunin málið í samræmi við ákvæði mvl.

Skv. 37. gr. mvl., sbr. einnig 3.1.1. gr. bygg.rgl., er starfsmönnum Mannvirkjastofnunar, byggingarfulltrúa og starfsmönnum hans og fulltrúum slökkviliðs, svo og starfsmönnum skoðunarstofa sem falið hefur verið eftirlit, heimill frjáls aðgangur að lóðum og mannvirkjum til eftirlits með byggingarframkvæmdum. Liggi rökstuddur grunur fyrir um að fullbyggðu mannvirki sé verulega áfátt skal eftirlitsaðila heimill aðgangur þar til eftirlits. Sé um að ræða íbúðarhús í notkun þarf þó að liggja fyrir samþykki eiganda/umráðamanns eða dómsúrskurður. Skv. 3.1.2. gr. bygg.rgl. skulu samþykktir uppdrættir og byggingarleyfi ætíð liggja fyrir á byggingarstað vegna eftirlits.



Mannvirkjastofnun gaf út á síðasta ári nánari leiðbeiningar um gr. 2.9.1-2.9.3 í bygg.rgl., þ.e. um stöðvun framkvæmda, lokun mannvirkis o.fl., aðgerðir til að knýja fram úrbætur og áminningu og missi löggildingar eða starfsleyfis.

### **5.2.5. Gæðastjórnunarkerfi og faggilding**

Í mvl. er gerð sú krafa að þeir aðilar sem að mannvirkjagerðinni standa hafi gæðastjórnunarkerfi varðandi þá þætti rekstrar þeirra sem snýr að lögum og reglum um mannvirkjagerð. Á þetta við um Mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúa, hönnuði, byggingarstjóra og iðnmeistara. Krafan um gæðastjórnunarkerfi tók gildi 1. janúar 2015.

Skv. 19. gr. mvl. skulu Mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúar einnig hafa faggildingu til að fara yfir hönnunargögn og annast úttektir nema varðandi þá þætti eftirlitsins sem falið er skoðunarstofum að vinna. Þá skal gæðastjórnunarkerfi byggingarfulltrúa og Mannvirkjastofnunar vegna yfirferðar hönnunargagna og úttekta fullnægja kröfum faggildingaraðila. Mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúar hafa frest til 1. janúar 2018 til að afla sér faggildingar.

### **5.3. Innra eftirlit**

Um ábyrgð eiganda mannvirkis er fjallað í 15. gr. mvl., sbr. einnig 2.7.1. gr. bygg.rgl. Hann ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum mvl. og reglugerða á grundvelli laganna. Honum ber að hafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til að hanna, byggja og reka mannvirkið fari eftir ákvæðum mvl. og reglugerða. Þar sem eigandinn kann að vera aðili sem ekki kann skil á reglum um byggingarframkvæmdir þá ber honum að ráða til sín byggingarstjóra með ákveðnar hæfniskröfur og starfsleyfi. Byggingarstjórinn framkvæmir innra eftirlit eigandans við framkvæmdina, en við hönnunina annast svokallaður hönnunarstjóri innra eftirlitið.

#### **5.3.1. Hönnunarstjórar og hönnuðir**

Um ábyrgð og hlutverk hönnuða og hönnunarstjóra er fjallað í 23. gr. mvl., sbr. einnig 4.1.1. og 4.1.2. gr. bygg.rgl. Hönnunarstjóra ber að árita séruppdraetti til staðfestingar á því að samræming hönnunargagna hafi farið fram áður en leyfisveitandi samþykkir þá. Hönnunarstjóri skal áður en byggingarleyfi er gefið út leggja fram yfirlit um innra eftirlit við hönnunarstörf og skal uppfært yfirlit um innra eftirlit lagt fram við lok hönnunar mannvirkisins. Hönnunarstjóri skal einnig áður en byggingarleyfi er gefið út leggja fram yfirlit um ábyrgðarsvið einstakra hönnuða.

Um ábyrgð hönnuða og ábyrgðartryggingu hönnuða er fjallað í greinargerð um réttarstöðu þeirra sem verða fyrir tjóni af völdum myglusvepps í húsnæði. Greinargerðin er meðfylgjandi skýrslu þessari sem fylgiskjal.

#### **5.3.2. Byggingarstjórar og iðnmeistarar**

Um eigin úttektir byggingarstjóra er fjallað í 3.7.4. gr. bygg.rgl., sbr. einnig 34. gr. mvl. Hafi eigandi mannvirkis lagt fram greinargerð um innra eftirlit byggingarstjóra getur leyfisveitandi heimilað byggingarstjóra að gera einstakar áfangaúttektir. Skilyrði er að byggingarstjórinn hafi gæðakerfi. Áður skal þó liggja fyrir verkáætlun og skriflegt samkomulag byggingarstjóra og leyfisveitanda um það hvenær, hve oft og hvernig tilkynna skal um úttektina og um verklok þess verkþáttar sem heimildin tekur til svo og tafir á framkvæmd eða ef henni er hætt tímabundið. Gögn um eigin úttektir skulu varðveitt á byggingarstað. Heimilt er að rifta samkomulaginu starfi byggingarstjóri ekki í samræmi við það. Samkvæmt 3.9.2. gr. bygg.rgl. ber byggingarstjóra að afhenda uppfært yfirlit um innra eftirlit sitt við lokaúttekt.

Um iðnmeistara er fjallað í 4.10. kafla bygg.rgl. og ber þeim að hafa innra eftirlit. Um ábyrgð byggingarstjóra og iðnmeistara og ábyrgðartryggingu byggingarstjóra er fjallað í greinargerð þeirri sem er meðfylgjandi skýrslunni sem fylgiskjal.

#### 5.4. Niðurstaða og tillögur

*Starfshópurinn telur skilvirkt byggingareftirlit nauðsynlegt til að tryggja að öllum kröfum mvl. og reglugerða sé fylgt og þar með komið í veg fyrir ófagleg vinnubrögð sem geta m.a. leitt af sér myglusvepp í húsnæði. Sömuleiðis er mikilvægt að unnt sé að grípa inn í þegar húsnæði í notkun reynist skaðlegt heilsu. Í þessu sambandi er vert að minna á eftirfarandi sem fram kemur í athugasemdum við frumvarp það er varð að mvl. varðandi þá spennu og hraða sem verið hafði á byggingarmarkaði og þörfina fyrir markvisst og faglegt byggingareftirlit: „Undanfarin misseri hafa einkennst af spennu á byggingarmarkaði og sjaldan eða aldrei hefur eins mikið verið byggt á eins stuttum tíma. Heyrst hafa raddir um fleiri galla í mannvirkjum m.a. vegna aukins hraða við byggingarframkvæmdir þó að ekki liggi fyrir neinar rannsóknir sem staðfesta það. Allt þetta kallar á að settar séu skýrar reglur til að tryggja öryggi og heilnæmi mannvirkja, að gerðar séu kröfur um hæfni og öguð vinnubrögð þeirra sem að mannvirkjagerðinni koma og síðast en ekki síst að markvisst og faglegt byggingareftirlit fari fram. Á sama tíma þarf jafnframt að gæta þess að eftirlitið sé einfalt og ekki kostnaðarsamara eða flóknara en þörf krefur og að nýtt séu þau tæki sem tiltæk eru í nútímasamfélagi.“ Starfshópurinn telur mikilvægt að hafa ætíð í huga þær skyldur sem hvíla á eiganda sem framkvæmdaraðila að hafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til verksins fari að lögum og reglum og að hann ráði hæfa byggingarstjóra og hönnunarstjóra til að annast innra eftirlit fyrir hans hönd. Þá er ekki síður mikilvægt að einstakir starfsmenn fagaðila hafi tilskilda þekkingu og hæfni til starfa við mannvirkjagerðina.*

*Eins og rakið hefur verið er mannvirkjagerð leyfis skyld og er það grunnforsendan fyrir virku byggingareftirliti. Skylda til afhendingar gagna með leyfisumsókn er rik, þ.á m. krafa um aðaluppdrætti, greinargerðir og séruppdrætti og gögn um ábyrgðarsvið iðnmeistara og hönnuða. Krafa mvl. um byggingarstjóra sem annast innra eftirlit eiganda við mannvirkjagerð felur í sér neytendavernd og er til þess fallin að stuðla að faglegum vinnubrögðum. Þá eru heimildir leyfisveitanda til að krefjast sérstakrar prófunar, vottunar eða skoðunar á mannvirki einnig til þess fallnar að tryggja faglega mannvirkjagerð og sama á við um heimildir leyfisveitanda til að velja aðferðafræði og fyrirkomulag við úttektir þegar um sérstaka eða óvenjulega framkvæmd er að ræða eða nýja byggingartækni.*

*Að mati starfshópsins er ekki tilefni til ákvæða um ítarlegri úttektir af hálfu yfirvalda við mannvirkjagerð en nú þegar eru til staðar þar sem þær ná til allra þeirra mikilvægu þátta sem varða umfjöllunarefni skýrslu þessarar, sbr. 3.7.5. gr. um áfangaúttektir. Gert er m.a. ráð fyrir úttektum á lögnum í grunni áður en þær eru huldar, frágangi raka- og vindvarnarlaga, uppbyggingu þaka, loftun, afstífunu þeirra og festingum áður en klætt er, frágangi klæðningar þaka, frágangi, gerð og þykkt varmaeinangrunar og frárennslis-, regnvatns og þerrikerfi utanhúss. Við öryggisúttekt, sem er forsenda fyrir því að heimilt sé að taka mannvirki í notkun, þarf að uppfylla öryggis- og hollustukröfur mvl. og reglugerða. Við lokaúttekt mannvirkis mega hvorki verkþættir sem varða öryggis- og hollustukröfur né*

verkþættir sem háðir eru áfangauttekt vera ófullgerðir. Þá er með mvl. leitast við að tryggja að umræddar úttektir fari fram þar sem byggingarstjóra er skylt að kalla eftir þeim. Ef sú skylda er vanrækt ber leyfisveitanda að sjá til þess að úttektirnar fari fram.

Skoðunarhandbækur Mannvirkjastofnunar með ákvæðum um úttektir, eftirlitsaðferðir, skoðunaráætlanir og eftirlitsstörf skapa að mati starfshópsins tækifæri til að samræma og vanda frekar eftirlit með byggingarframkvæmdum og beina því eftirlitinu í auknum mæli að helstu áhættuþáttum við mannvirkjagerð.

Starfshópurinn telur þau úrræði sem byggingarfulltrúar og Mannvirkjastofnun hafa skv. mvl. og bygg.rgl. vegna brota á lögnum og reglugerðinni nægjanleg til að knýja á um viðeigandi lausn þegar þörf er á, þ.e. heimildir til stöðvunar framkvæmda eða á notkun húsnæðis og lokun þess. Mikilvægt í þessu sambandi er að leyfisveitanda ber skylda til að fyrirskipa lokun mannvirkis og koma í veg fyrir notkun þess þegar öryggi þess reynist ábótavant við öryggis-eða lokaúttekt þess eða það telst skaðlegt heilsu. Þá er öryggi í því fólgið að heimilt er að óska eftir aðstoð lögreglu við umræddar aðgerðir. Einnig eru heimilar ýmsar aðgerðir til að knýja á um viðeigandi úrlausn, þ.e. að krefjast úrbóta, leggja á dagsektir til að knýja á um úrbætur, láta vinna verk á kostnað viðkomandi og að innheimta kostnað og dagsektir með fjárnámi. Afar mikilvægt er í þessu sambandi að heimildirnar eiga ekki eingöngu við um framkvæmdir heldur einnig húsnæði eftir að gerð þess er lokið, þ.e. þegar ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar er ábótavant, af því stafar hætta eða það telst skaðlegt heilsu. Geta leyfisveitendur því t.d. ætíð gripið til þessara aðgerða ef um er að ræða húsnæði með rakaskemmdum eða myglusvepp, sem getur m.a. verið sökum rangrar notkunar eða vanrækslu á viðhaldi.

Að mati starfshópsins eru heimildir eftirlitsaðila til aðgangs að húsnæði skv. mvl. og bygg.rgl. einnig fullnægjandi þar sem þeir hafa óheftan aðgang að mannvirki meðan á byggingu þess stendur. Samþykki eiganda eða umráðamanns þarf þó eftir að húsnæði hefur verið tekið í notkun eða dómsúrskurður að liggja fyrir.

Eins og fram hefur komið eru í mvl. og bygg.rgl. heimildir Mannvirkjastofnunar til að veita hönnuðum, byggingarstjórum og iðnmeisturum áminningu og til að svipta þá löggildingu og starfsleyfi. Einnig er þar kveðið á um tilkynningarskyldu byggingarfulltrúa til stofnunarinnar í þessu sambandi. Að mati starfshópsins veita heimildir þessar viðkomandi aðilum ákveðið aðhald í starfi og geta stuðlað að vönduðum vinnubrögðum. Skráning í gagnasafn Mannvirkjastofnunar, m.a. á hönnunargögnum, eftirlitsskýrslum, úttektarvottorðum og öðru sem ákvarðanir leyfisveitanda eru byggðar á veitir einnig góða yfirsýn yfir stöðuna hjá hverjum og einum aðila. Yfirlit í skoðunarhandbókum yfir gerðar athugasemdir leyfisveitanda er einnig grundvöllurinn að því að það sé fyrirsjáanlegt hvaða brot hafa framangreindar afleiðingar. Þá er mikilvægt að Mannvirkjastofnun setji leiðbeiningar og verklagsreglur um hvaða brot geti leitt til áminninga og sviptingar löggildinga og starfsleyfa.

Starfshópurinn bendir á að það kerfi sem komið var á með mvl. árið 2011 hefur ekki að fullu tekið gildi. Ákvæði um gæðastjórnunarkerfi og skoðunarhandbækur tóku gildi um áramótin síðustu og tekur krafa um faggildingu eftirlits gildi árið 2018. Með ákvæðum þessum er leitast

við að tryggja enn frekar vönduð og öguð vinnubrögð fagaðila og eftirlitsaðila en ljóst er að ekki hefur enn reynt á þetta fyrirkomulag. Að mati starfshópsins eru þessar kröfur til þess fallnar að hvetja til vandaðra vinnubragða, t.d. er skylt að skrá öll þau mikilvægu atriði sem varða tiltekna framkvæmdir í gæðastjórnunarkerfi, þ.á m. skráningu um allar ákvarðanir, niðurstöður, samskipti og innra eftirlit. Mikilvægt er fyrir allt eftirlit að skráningar um framkvæmdir séu til staðar til að unnt sé að hafa nægjanlega yfirsýn. Rétt er að benda á í þessu sambandi að þær skráningar sem gæðastjórnunarkerfin og skoðunarhandbækurnar gera ráð fyrir ættu að leiða til þess að auðveldara sé að sýna fram á orsakir ýmiss konar galla í húsnæði, s.s. rakaskemmda sem geta leitt til mygluvandamála. Þá stendur yfir vinna í Mannvirkjastofnun við gagnasafn stofnunarinnar þar sem öll atriði er varða tiltekna framkvæmdir verða skráð eins og áður sagði. Mannvirkjastofnun gerir ráð fyrir að taka gagnasafnið í notkun að fullu árið 2018.

Samkvæmt framangreindu er það mat skipaðs starfshóps að þau ákvæði mvl. og bygg.rgl. er varða byggingareftirlit séu fullnægjandi til að ná markmiðum mvl. um að vernda líf og heilsu manna og eignir og stuðla að neytendavernd. Tækifæri geta falist í aukinni fræðslu til byggingarfulltrúa, hönnuða, framkvæmdaraðila og eigenda/umráðamanna húsnæðis, m.a. með vönduðum leiðbeiningum og fræðslu viðeigandi stofnana til að tryggja fullnægjandi gæði mannvirkja í samræmi við lög og reglur og að notkun þeirra leiði ekki af sér myndun raka og/eða mygluvandamál. Starfshópurinn telur þó rétt að áréttta mikilvægi þess að byggingareftirlit með mannvirkjagerð sé öflugt þar sem dæmin sýna að í mörgum tilvikum er ástæðan fyrir raka- og mygluvandamálum í húsnæði röng eða óvönduð vinnubrögð. Í því sambandi er m.a. mikilvægt að við úttektir eftirlitsaðila og innra eftirlit fagaðila sé lögð aukin áherslu á það að meta rakaástand byggingarefna- og hluta áður en þeim er lokað í ljósi þess vætusama umhverfis sem við búum við þar sem kemur fyrir að byggingarefni er óvarið á byggingarstað. Sjá nánari umfjöllun í kafla 4.4.

## 6. Leiðbeiningar og fræðsla til fagaðila

### 6.1. Inngangur

Eitt meginmarkmiðið með setningu nýrra laga um mannvirki árið 2011 var að auka samræmingu í málaflokknum og fræðslu og leiðbeiningar til byggingarfulltrúa, fagaðila og almennings í því skyni m.a. að stuðla að auknum gæðum við mannvirkjagerð og minnka hættuna á byggingargöllum. Liður í þessu var að setja á fót sérstaka ríkisstofnun, Mannvirkjastofnun, sem hefði yfirumsjón með málaflokknum og væri stjórnvöldum til ráðgjafar um mannvirkjamál og annaðist kynningu og fræðslu fyrir almenning og hagsmunaaðila. Samræmingar- og leiðbeiningahlutverk sitt rækir stofnunin m.a. með gerð leiðbeininga, verklagsreglna og skoðunarhandbóka á fagsviði stofnunarinnar og starfrækslu rafræns gagnasafns um mannvirki og mannvirkjagerð. Þá stendur stofnunin fyrir námskeiðum til réttinda fyrir hönnuði og byggingarstjóra.

Leiðbeiningar, fræðsla og rannsóknir eru nátengd í þessum málaflokki eins og öðrum. Nauðsynlegt er að aflað sé þekkingar á sviði mannvirkjamála, dreginn lærdómur af því sem úrskaiðis hefur farið og reynslu og þekkingu miðlað til sem flestra. Þannig er Mannvirkjastofnun annars vegar ætlað að

annast sjálf rannsóknir á tjónum á mannvirkjum og hins vegar að annast og stuðla að rannsóknum almennt á sviði mannvirkjamála og manngerðs umhverfis í samvinnu við hagsmunaaðila og gefa út og stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál.

## 6.2. Leiðbeiningar

Eins og áður sagði þá annast Mannvirkjastofnun gerð leiðbeininga, verklagsreglna og skoðunarhandbóka á fagsviði stofnunarinnar og er ætlað að starfrækja rafrænt gagnasafn um mannvirki og mannvirkjagerð. Stofnunin hefur gefið út fjölmörg leiðbeiningablöð um nánari framkvæmd bygg.rgl. sem gagnast bæði byggingarfulltrúum við framkvæmd byggingareftirlits, hönnuðum við gerð hönnunargagna og byggingaraðilum við mannvirkjagerð. Dæmi um útgefnar leiðbeiningar sem varðað geta það svið sem hér er til umfjöllunar eru eftirfarandi leiðbeiningar: nr. 2.2.2. Rannsóknir á slysum og tjónum, 2.4.3. Sérstakar kröfur (vegna byggingarleyfis), 2.9.1 – 2.9.3. sem fjalla um beitingu þvingunarúrræða og viðbrögð við brotum og 4.5.3. Greinargerðir hönnuða.

Vatnsvarnarbandalagið, þ.e. samstarfshópur um varnir gegn vatnstjóni var stofnaður í lok árs 2013. Aðilar að honum eru Félag dúklagna- og veggfóðrarameistara, Félag pípulagningameistara, IDAN fræðslusetur, Mannvirkjastofnun, Múrarameistarafélag Reykjavíkur, Nýsköpunarmiðstöð Íslands, Samtök um loftgæði og tryggingafélögin Sjóvá-Almennar, TM, VÍS og Vörður tryggingar. Samstarfshópurinn telur að mjög megi draga úr vatnstjóni með fræðslu til almennings og aukinni þekkingu og fagmennsku iðnaðarmanna. Starfshópurinn hefur m.a. gefið út fræðslufni til almennings um helstu orsakir vatnstjóna og má nálgast það á heimasíðu Mannvirkjastofnunar ([www.mannvirkjastofnun.is](http://www.mannvirkjastofnun.is)). Eins og fram hefur komið þá er einnig í gangi námskeið á vegum IDUNNAR fræðsluseturs fyrir fagfólk um frágang votryma og gert er ráð fyrir að í framhaldinu fari af stað vinna Vatnsvarnarbandalagsins við gerð leiðbeininga um sama efni fyrir almenning.

Umhverfisstofnun hefur nýlega gefið út ítarlegar leiðbeiningar til almennings um innloft, raka og myglu í híbýlum þar sem veitt er almenn fræðsla um orsök myglu, forvarnir og umgengni og til hvaða ráðstafana sé hægt að grípa verði vart við myglu (sjá [www.ust.is](http://www.ust.is)). Þá hefur Nýsköpunarmiðstöð Íslands gefið út rit og leiðbeiningablöð um raka og rakaskemmdir (sjá [www.nmi.is](http://www.nmi.is)). Til bóta væri fyrir fagaðila og almenning ef unnt væri að nálgast þann fróðleik sem er að finna í Rb-blöðum og sérritum stofnunarinnar án endurgjalds.

Víða í nágrennalöndunum má finna heimasíður með fróðleik um myglu. Má þar sem dæmi nefna að í Danmörku getur almenningur nálgast upplýsingar á heimasíðunni [www.skimmel.dk](http://www.skimmel.dk) og í Finnlandi á slóðinni: [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi).

## 6.3. Námskeiðahald og menntun fagaðila

Ýmis námskeið og ráðstefnur hafa verið haldin undanfarin misseri um raka og myglu í mannvirkjum. Árið 2013 stóðu Mannvirkjastofnun, Samtök iðnaðarins, Nýsköpunarmiðstöð Íslands, ICEIAQ (Iceland Indoor Air Quality) og fagfélög hönnuða fyrir tveimur ráðstefnum í Reykjavík og á Akureyri um raka og myglu. Upplýsingar um dagskrá og fyrirlestra má finna á heimasíðu Mannvirkjastofnunar ([www.mannvirkjastofnun.is](http://www.mannvirkjastofnun.is)). Þá hefur Endurmenntun Háskóla Íslands boðið upp á námskeið um sama efni og IDAN fræðslusetur staðið fyrir námskeiðum um frágang votryma.

Á Íslandi annast þrjár skólar menntun mannvirkjahönnuða, Háskóli Íslands, sem menntar verkfræðinga, Háskólinn í Reykjavík sem menntar verk-, tækni- og byggingarfræðinga og Listaháskóli Íslands sem býður upp á nám í arkitektúr. Allar þessar starfsstéttir geta komið að hönnun húsa og með góðri þekkingu á byggingareðlisfræði er hægt að minnka áhættuna á mygluskaða í mannvirkjum. Í þessu sambandi skal nefnt að námskeið Endurmenntunar Háskóla Íslands hafa m.a. staðið hönnuðum og öðrum þeim sem koma að mannvirkjagerð til boða.

#### 6.4. Rannsóknir.

Í 54. gr. mvl. segir að verði manntjón eða alvarleg hættu skapast vegna tjóns á mannvirki eða tjónið er til þess fallið að skapa hættu skuli Mannvirkjastofnun rannsaka tjónið og orsakir þess, tilhögun byggingareftirlits og það hvernig að hönnun mannvirkis og byggingarframkvæmdum var staðið. Skilgreint er nánar í bygg.rgl. hvaða tjón Mannvirkjastofnun skal rannsaka samkvæmt þessari grein. Vátryggingafélög skulu senda Mannvirkjastofnun upplýsingar ár hvert um bætt tjón á mannvirkjum. Hugsunin að baki ákvæðinu er að finna orsakir slíkra tjóna og læra af þeim mistökum sem kunna að hafa átt sér stað við hönnun eða gerð mannvirkisins. Einnig gætu slíkar rannsóknir leitt í ljós að breyta þurfi reglum um hönnun og byggingu mannvirkja. Nokkuð hefur skort á að slíkar rannsóknir færu fram með skipulögðum og samræmdum hætti. Mannvirkjastofnun hefur haldið utan um þær tilkynningar um tjón vegna mygluskemmda sem stofnuninni hafa borist, óháð því hvort tjónið falli undir rannsóknarskyldu stofnunarinnar.

Samkvæmt 12. tölul. 5. gr. mvl. er eitt af verkefnum Mannvirkjastofnunar að annast og stuðla að rannsóknum á sviði byggingarmála og brunavarna í samvinnu við hagsmunaaðila. Í athugasemdum við frumvarp það er varð að mvl. segir nánar um ákvæðið: „Ekki er ætlunin að Byggingarstofnun annist sjálf umfangsmiklar rannsóknir, enda sinna háskólar, einkareknar rannsóknarstofur og opinberir aðilar slíkum rannsóknum að mestu leyti. Hins vegar verður Byggingarstofnun að hafa yfirsýn yfir mannvirkjagerð þannig að misfellur og vandamál í málaflokknum upplýsist. Vinna þarf úr upplýsingum frá byggingarfulltrúum og öðrum aðilum jafnóðum, stuðla að skýrslugerð og áætla rannsóknarþörfina, einkum vegna séríslenskra aðstæðna. Þessar niðurstöður þarf að birta stjórnvöldum og öðrum sem málið varðar, t.d. sem tölfræðilegar rannsóknarniðurstöður.“ Í frumvarpi til mvl. var hin nýja stofnun nefnd Byggingarstofnun sem breyttist í heitið Mannvirkjastofnun í meðförum þingsins.

#### 6.5. Niðurstaða

*Eins og fram kemur í 6. kafla hefur talsvert verið fjallað um raka og myglu á undanförunum árum, bæði á ráðstefnum og námskeiðum um málefnið, sem er afar jákvætt að mati skipaðs starfshóps. Starfshópurinn telur stofnun nýrrar Mannvirkjastofnunar einnig mikilvægt skref þar sem stofnunin hefur það hlutverk að leiðbeina eftirlits- og fagaðilum við mannvirkjagerð auk þess sem útgefnar leiðbeiningar hennar eru afar mikilvæg hjálpartæki og stuðla að faglegum vinnubrögðum allra aðila.*

*Fram hefur komið að ýmis konar fræðsluefni hefur verið gefið út um raka og myglu sem er gagnlegt öllum þeim sem fræðast þurfa um þetta málefni. Nýútgefið rit Umhverfisstofnunar um inniloft, raka og myglu í híbýlum er aðgengilegt á heimasíðu stofnunarinnar sem og rit*

*samstarfshóps um helstu orsakir vatnstjóns á heimasíðu Mannvirkjastofnunar. Starfshópurinn leggur það til að upplýsingar um þessi rit verði birt sem viðast, þ.m.t. á heimasíðum heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga og hjá fasteignasölum og sveitarfélögum.*

*Skipaður starfshópur telur mikilvægt að þekking á byggingareðlisfræði í námi mannvirkjahönnuða verði aukin og aukin áhersla verði lögð á þau fræði í viðkomandi háskólum. Einnig er ljóst að allir iðnaðarmenn sem koma að byggingarframkvæmdum geta í störfum sínum haft áhrif á hvort hætta skapist á rakaskemmdum og myglu í mannvirkjum og því mikilvægt að nemendum sé kenndur grunnur í byggingareðlisfræði til að þeir geti forðast röng vinnubrögð. Það er þ.a.l. nauðsynlegt að mati starfshópsins að þeir skólar sem mennta iðnaðarmenn bjóði upp á námskeið og fræðslu um forvarnir og fagleg vinnubrögð á þessu sviði. Íðan fræðslusetur hefur eins og áður segir t.d. verið boðið upp á námskeið fyrir iðnaðarmenn um gerð votrýma og frágang rakavarnarlaga. Nauðsynlegt er að halda áfram að bjóða upp á endurmenntunarnámskeið á þessu sviði. Þá leggur starfshópurinn almennt áherslu á mikilvægi aukinnar fræðslu fyrir fagaðila um frágang votrýma og einnig markvissa fræðslu um ávinninginn af því að einangra húsnæði að utanverðu, sjá nánari umfjöllun í kafla 4.4.*

*Að mati starfshópsins er einnig afar mikilvægt að Mannvirkjastofnun ræki hlutverk sitt hvað varðar það að annast og stuðla að rannsóknum á sviði byggingarmála og að Nýsköpunarmiðstöð Íslands verði í auknum mæli gert kleift að sinna byggingarannsóknum, ekki síst vegna þeirra vandamála er lúta að raka og myglu í húsnæði. Í því sambandi er mikilvægt að fjármagn verði lagt í auknar rannsóknir á sviði byggingareðlisfræði og viðhaldi bygginga. Þá væri æskilegt og afar gagnlegt í því sambandi að Mannvirkjastofnun hefði frumkvæði að því að afla verði með markvissum hætti þeirra gagna sem viðkomandi stofnanir og eftirlitsaðilar hafa um raka- og mygluvandamál í húsnæði og birti með reglubundnum hætti tölfræði um málefnið.*

## 7. Hollustuhættir

### 7.1. Inngangur

Um hollustuhætti í umhverfinu er fjallað í lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti. Þar eru sett fram viðmið og skilyrði sem uppfylla verður til að tryggja almenningi öryggi og heilbrigði í sínu nánasta umhverfi.

Í hollustuháttareglugerð er nánar fjallað um íbúðarhúsnæði og hvaða viðmið skulu uppfyllt til að tryggja aðilum örugga og heilnæma búsetu. Í IV. kafla reglugerðarinnar er að finna almenn ákvæði og segir í 14. gr. að íbúðarhúsnæði skuli vera þannig gert og viðhaldið, umgengið og þrifið að þeir sem þar dveljast eða nálægir íbúar, hljóti ekki heilsutjón eða óþægindi af. Í VI. kafla reglugerðarinnar er fjallað um íbúðarhúsnæði, starfsmannabústaði og starfsmannabúðir og segir þar í 24. gr. að óheimilt sé að leigja út íbúðarhúsnæði nema það hafi hlotið samþykki byggingaryfirvalda og það er að auki óheimilt ef heilsu manna er stefnt í hættu, m.a. vegna hita og raka, fráveitu skólps, meindýra, mengunar í lofti, vatni o.fl. Skv. ákvæðinu getur heilbrigðisnefnd bannað afnot íbúðarhúsnæðis ef

hún telur það hættulegt heilsu íbúanna og skal í því sambandi sérstaklega tekið tillit til velferðar barna, sjúklinga og aldraðra.

### 7.2. Gæði húsnæðis og umhirða

Um gæði húsnæðis og umhirðu er fjallað í 16. gr. hollustuháttareglugerðar. Þar segir að byggingar og mannvirki skulu hönnuð, byggð og viðhaldið þannig að heilsu manna sé ekki stefnt í hættu, m.a. vegna hita og raka. Almennitur getur leitað til heilbrigðisnefndar ef leiguhúsnæði og annað íbúðarhúsnæði er ekki talið fullnægjandi m.t.t. hollustuhátta eða ef húsnæði er álitid heilsuspillandi. Heilbrigðiseftirlit nær m.a. til fræðslu, leiðbeininga og almennrar skoðunar á húsnæði. Í 18. gr. reglugerðarinnar er fjallað um hreinlæti og þrif mannvirkja og segir þar að ekki megi haga hreinsun húsa, húshluta eða húsmuna þannig að leitt geti til óþrifnaðar eða ónæðis fyrir aðra. Sú skylda hvílir á eigendum eða umráðamönnum húsnæðis að halda húsnæðinu hreinu og snyrtilegu þannig að ekki valdi öðrum ónæði.

Um viðmið og kröfur til mannvirkja fer skv. bygg.rgl.

### 7.3. Leiðbeiningar um umhirðu (fræðsla til almennings)

Á vef Umhverfisstofnunar ([www.ust.is](http://www.ust.is)) má finna upplýsingar og leiðbeiningar fyrir almenning um:

- inniloft,
- raka og myglu,
- hvernig megi finna upptök raka,
- aðferðir til að fjarlægja myglu,
- hvernig hægt sé að draga úr raka og
- ítarefni og svör við algengum spurningum.

Fræðsluefnið er byggt á upplýsingum frá Alþjóðaheilbrigðisstofnuninni (WHO), Umhverfisstofnun Evrópu (EEA), Umhverfisstofnun BNA (EPA), Norðurlöndunum og ritrýndum rannsóknum. Er leitast við að upplýsa almenning og leiðbeina með einföldum hætti um inniloft, raka og myglu, umhirðu húsnæðis, forvarnir og úrræði en jafnframt um í hvaða tilfellum ráðlagt er að leita til sérfróðra aðila. Hægt er að leita til heilbrigðiseftirlits sveitarfélaganna varðandi upplýsingar og leiðbeiningar um inniloft, raka og myglu.

### 7.4. Niðurstöður

*Að mati heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga er þörf á því að skýra nánar í hollustuháttareglugerð tiltekna skilgreiningar og orðalag, þ.e. „heilsuspillandi húsnæði“, „hættulegt heilsu“, „heilsu manna stefnt í hættu“ og „ófullnægjandi m.t.t. hollustuhátta“, til að unnt verði að auka samræmi í eftirliti heilbrigðiseftirlitsins með hollustuháttum. Heilbrigðiseftirlitið hefur þó almennt talið að ákvæði húsaleigulaga séu skýr m.t.t. ábyrgðar leigusala í slíkum málum. Heilbrigðiseftirlitið hefur hins vegar talið vera þörf á aukinni fræðslu til almennings, m.a. um þær upplýsingar og leiðbeiningar sem til eru og að verklagsreglur eftirlitsaðila verði samræmdar.*

*Skipaður starfshópur leggur til að framangreindar skilgreiningar og orðalag í hollustuháttareglugerð verði skýrðar frekar við endurskoðun reglugerðarinnar. Einnig er lagt*



til að bætt verði ákvæði í húsaleigulög nr. 36/1994 um skyldu leigusala til að upplýsa leigutaka um raka og mygluvandamál sem komið hafa upp í húsnæði og ráðstafanir og úrbætur sem hafa verið framkvæmdar, ef við á, áður en gengið er frá húsaleigusamningi. Þannig verði frekar komið í veg fyrir að leigusali geti leigt út húsnæði án þess að upplýsa leigutaka um þekkt vandamál í tengslum við raka og myglu og dragi þar með úr líkum á að hann sinni nauðsynlegum úrbótum og viðhaldi og að húsnæði sé jafnvel ítrekað leigt út án slíkra upplýsinga til leigutaka. Starfshópurinn tekur þá undir það mat heilbrigðiseftirlitsins að fræða þurfi almenning um þær upplýsingar og leiðbeiningar sem til eru um raka og myglusvepp í húsnæði. Slíkt væri t.d. hægt að gera með því að birta öll fræðslu- og upplýsingarit um málefnið hjá þeim stjórnvöldum og aðilum sem koma að málefninu, sbr. nánari umfjöllun í kafla 6.5. Einnig er nánara samstarf og samvinna eftirlitsaðila og annarra stjórnvalda mikilvæg, þ.e. Umhverfisstofnunar, heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga og Mannvirkjastofnunar, og að verklagsreglur þeirra verði samræmdar.

## 8. Réttarstaða þeirra sem verða fyrir tjóni af völdum myglusvepps

### 8.1. Almenn

Meðfylgjandi skýrslu þessari er greinargerð sem ber heitið *Tjón af völdum myglusvepps*. Um er að ræða lögfræðilega greinargerð um réttarstöðu þeirra einstaklinga sem verða fyrir tjóni af völdum myglusvepps í húsnæði. Þar er fjallað um ábyrgð seljanda fasteignar, ábyrgð fagaðila við byggingastarfsemi og ábyrgð seljanda byggingarefnis og að nokkru leyti ábyrgð leigusala og fasteignasala. Þá er vikið að váttryggingum og rétti til greiðslna úr þeim vegna tjóns af völdum myglusvepps. Að lokum er gerð grein fyrir því hvaða sambærilegar reglur gilda í Danmörku, Noregi og Svíþjóð við fasteignakaup og nýbyggingar.

### 8.2. Ályktanir og tillögur skipaðs starfshóps

Í eftirfarandi kafla gerir starfshópurinn grein fyrir sínum ályktunum og tillögum vegna meðfylgjandi greinargerðar um tjón af völdum myglusvepps. Vegna ábendinga til starfshópsins voru ákvæði laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús einnig skoðuð að nokkru leyti með tilliti til réttarstöðu íbúðareiganda gagnvart öðrum eigendum sama fjöleignarhúss í tengslum við kostnaðarþátttöku þeirra vegna raka- eða mygluvandamála í íbúð sem hugsanlega má rekja til sameignar.

#### 8.2.1 Ábyrgð seljanda fasteignar á göllum

Um ábyrgð seljanda fasteignar á göllum, þ.á m. myglusveppi, fer eftir ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Lögin gilda jafnt um kaup á fullbúinni fasteign og fasteign sem seljandinn annast smíði á. Hér á landi eru ekki á boðstólum váttryggingar sem taka til ábyrgðar seljanda.

Í meðfylgjandi greinargerð er fjallað ýtarlega á bls. 3-4 um hugtakið galla í skilningi fasteignakaupalaga. Þar kemur m.a. fram að fasteign teljist gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og sem dæmi mundi almennt íbúðarhúsnæði teljast gallað ef það hentaði ekki til slíkra afnota. Því mætti hugsa sér að slíkt ætti við um íbúðarhúsnæði sem væri óíbúðarhæft vegna myglusvepps.

Starfshópurinn telur ljóst að eitt af aðalvandamálunum sem kaupendur fasteigna þurfa að glíma við þegar upp kemur mygla í húsnæði er tíminn og fjármunirnir sem þeir þurfa að eyða í að sækja mál fyrir dómstólum. Sönnunarbyrðin hvílir alfarið á þeim og þar með áhættan og óvissan um það hvort tjónið verður bætt. Reynslan er sú að ágreiningur er oft um ábyrgð vegna galla í fasteignakaupum og í gegnum árin hefur oft reynt á slíkan ágreining fyrir dómstólum og verða þau mál gjarnan tímafrek og kostnaðarsöm. Þá getur langur tími liðið frá afhendingu eignar og þess að myglusveppur uppgötvist sem gerir sönnun á galla erfiða. Í því sambandi ber að nefna að áhrif myglu á einstaklinga eru mismunandi og enn sem komið er eru ekki til viðmiðunarmörk um hvað telst heilsuspillandi umfang myglu sem getur haft áhrif á mat á því hvort mygluvandamál í húsnæði telst galli. Algengt er að þau vandamál sem koma upp séu vegna lélegs viðhalds og rangrar notkunar húsnæðis og getur ábyrgð í því sambandi oft verið óljós þar sem erfiðleikum er bundið að sýna fram á upphaf myglunnar. Í greinargerðinni er greint frá því að í frumvarpi því er varð að fasteignakaupalögum hafi verið kveðið á um gerð skýrslu um ástand húseignar við sölu hennar. Var talið að slíkt gæti leitt til fækkunar gallamála en þó kveðið á um frjálst val um gerð hennar. Gert var ráð fyrir að kaupandi gæti ekki borið fyrir sig galla á húseign sem tilgreina hefði átt í skýrslunni og kveðið á um hlutlæga ábyrgð skýrsluhöfundar á tjóni vegna galla sem ekki væri tilgreindur eða vegna þess að fasteign væri ekki að öðru leyti í samræmi við skýrsluna. Ákvæði um ástandsskýrslur var fellt út úr frumvarpinu í meðförum allsherjarnefndar og er það því ekki til staðar í fasteignakaupalögum. Þingnefndin var þó sammála um að reglurnar væru áhugaverðar og að þær þyrftu að koma síðar til nánari umfjöllunar nefndarinnar. Í greinargerð lögfræðingsins er auk þessa bent á dönsk lög um neytendavernd í fasteignakaupum sem taka til kaupa á fasteign sem er aðallega notuð til íbúðar af seljanda eða aðallega til íbúðar fyrir kaupanda. Til að seljandi losni undan ábyrgð þarf hann m.a. að afhenda kaupanda ástandsskýrslu ásamt tilboði frá váttryggingafélagi um eigendaskiptatryggingu og tilboði um að greiða helming iðgjalds ef kaupandi tekur trygginguna. Helmingur krafna í eigendaskiptatrygginguna hefur verið vegna rakavandamála og myglusvepps en hins vegar hefur flestum kröfum verið hafnað þar sem að ekki hefur verið talið að um galla væri að ræða sem leiddi til greiðsluskyldu. Vegna þessa eru í Danmörku uppi fyrirætlanir og í gangi undirbúningur að því að setja reglur um sérstaka tryggingarvernd í eigendaskiptatrygginguna sem taki til raka og myglusvepps og er gert ráð fyrir að þær taki gildi í fyrsta lagi síðari hluta ársins 2015.

*Starfshópurinn leggur það til að umhverfis- og auðlindaráðuneytið hefji viðræður við atvinnuvega- og nýsköpunaráðuneytið um að hið síðarnefnda fylgist með framangreindri reglusetningu í Danmörku um sérstaka tryggingavernd í eigendaskiptatryggingu sem taki til raka og myglusvepps og kanni hvort sú reglusetning væri hagkvæm hér á landi með aukna neytendavernd í huga. Lagt er enn fremur til að við þá vinnu verði höfð til hliðsjónar fyrrgreind ákvæði um ástandsskýrslur sem koma fram í frumvarpi því er varð að lögum nr. 40/2002.*

### 8.2.2 Ábyrgð fagaðila við mannvirkjagerð

Í mvl. er fjallað um verksvið og starfsábyrgð fagaðila við mannvirkjagerð, þ.e. hönnuða, byggingarstjóra og iðnmeistara. Eins og þar kemur fram er skilyrði fyrir ábyrgð þeirra að þeir hafi vanrækt starfsskyldur sínar skv. lögnum og að tjón megi rekja til þeirrar vanrækslu. Tjónþolinn sjálfur þarf að sýna fram á tjón vegna vanrækslu þeirra ætli hann sér að krefja þá um bætur.

Í mvl. er þess krafist af hönnuðum og byggingarstjórum að þeir hafi starfsábyrgðartryggingu vegna hugsanlegs bótaskylds tjóns sem þeir valda en iðnmeistarar eru hins vegar ekki skyldugir til að hafa slíka tryggingu. Sú nefnd sem umhverfissráðherra skipaði til að semja frumvarp til laga um mannvirki lagði það til að tryggingarskylda byggingarstjóra og hönnuða yrði afnumin og var í frumvörpum þeim sem lögð voru fram á 133. og 135 löggjafarþingi því ekki gert ráð fyrir slíkri tryggingarskyldu. Gert var þó ráð fyrir að þeim yrði áfram heimilt að kaupa sér slíka tryggingu og líklegt væri að margir þeirra kysu að gera það<sup>4</sup>. Við síðari framlagningu frumvarpsins var sú ákvörðun tekin af umhverfissráðherra að hafa skyldutryggingu í framlögðu frumvarpi með sambærilegum hætti og í eldri skipulags- og byggingarlögum frá 1997, þ.e. að byggingarstjórar og hönnuðir þyrftu áfram að hafa slíka ábyrgðartryggingu en ekki iðnmeistarar.<sup>5</sup>

*Að mati skipaðs starfshóps eru ákvæði mvl. skýr um starfsábyrgð fagaðila við mannvirkjagerð. Ákvæði um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra veita hins vegar takmarkaða vernd gegn tjóni af völdum myglusvepps þar sem erfitt getur verið að sanna að tjónið verði rakið til sakar þessara aðila. Þá eru ekki í boði starfsábyrgðartryggingar fyrir iðnmeistara en allt eins gæti verið hægt að rekja orsök myglu til rangra vinnubragða þeirra. Starfshópurinn leggur það því til að kannað verði hvort rétt sé að kveða á um sambærilega tryggingu hér á landi og í Danmörku, þ.e. dönsku byggingargallatrygginguna sem veitir neytendum vernd sem verða fyrir tjóni vegna myglusvepps í húsnæði. Sú trygging er eignatrygging og þarf tjónþoli því ekki að sanna sök eins og þegar um ábyrgðartryggingu fagaðila við mannvirkjagerð er að ræða. Starfshópurinn leggur jafnframt til að hafin verði endurskoðun á ákvæðum mvl. um starfsábyrgðartryggingar fagaðila þar sem jafnhliða verði skoðaðir framangreindir möguleikar á öðrum tryggingum til að auka neytendavernd hér á landi. Starfshópurinn telur hins vegar að þegar um atvinnuhúsnæði sé að ræða séu aðilar að jafnaði jafnsettir og geti gert kröfur um tryggingar í samningum sín á milli.*

### 8.2.3 Ábyrgð vegna gallaðrar byggingarvöru eða rangs efnisvals

Í greinargerðinni er vikið að ábyrgð vegna gallaðrar byggingarvöru eða þegar um rangt efnisval við mannvirkjagerð er að ræða. Lög nr. 50/2000 um lausafjárkaup gilda um kaup á byggingarvörum í atvinnustarfsemi og lög nr. 48/2003 um neytendakaup um sölu hlutar til neytenda þegar seljandi hefur atvinnu sína af sölu. Ljóst er að kaup á byggingarefni er oftast liður í atvinnustarfsemi byggingaraðila og gera má ráð fyrir að galli í byggingarefni vegna myglusvepps fari sjaldan fram hjá fagaðilum við mannvirkjagerð og myndu þeir því baka sér ábyrgð ef þeir notuðu slíkt efni í byggingar. Eins og gildir almennt í gallamálum þarf kaupandinn að sýna fram á að um galla sé að ræða sem megi rekja til orsaka sem seljandi ber ábyrgð á. Í þeim tilvikum sem valið hefur verið rangt byggingarefni miðað við aðstæður og myglusvepp má rekja til þess þarf að meta hver beri ábyrgð á röngu efnisvali en eins og fram hefur komið fer um ábyrgð fagaðila við mannvirkjagerð eftir mvl. og bygg.rgl., sjá umfjöllun í köflum 8.2.1-8.2.2.

<sup>4</sup> Sjá vefsíðu Alþingis <http://www.althingi.is/altext/133/s/1004.html> og <http://www.althingi.is/altext/135/s/0617.html>.

<sup>5</sup> Sjá vefsíðu Alþingis <http://www.althingi.is/altext/139/s/0082.html>.

### 8.2.4 Ábyrgð fasteignasala og leigusala

Í greinargerðinni er fjallað lítillega um ábyrgð fasteignasala og leigusala. Fasteignasalar geta borið ábyrgð vegna galla, þ.m.t. galla sem getur leitt til raka og myglusvepps, ef þeir vanrækja skyldur sínar við gerð söluyfirlits og öflun gagna og upplýsinga sem máli skipta við sölu eignar. Um þeirra ábyrgð gilda lög nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Er þeim skylt að hafa í gildi ábyrgðartryggingu vegna fjártjóns sem leiðir af gáleysi í þeirra störfum. Til að geta krafist bóta frá fasteignasala þarf kaupandi fasteignar að sýna fram á að fasteignasalinn hafi vanrækt skyldur sínar og að vanrækslan hafi leitt til tjóns fyrir hann.

Við leigu á húsnæði hvílir sú skylda á aðilum leigusamnings skv. húsaleigulögum nr. 36/1994 að láta fara fram úttekt á ástandi húsnæðisins við afhendingu eða skil á því, þ.e. ef annar aðili krefst þess. Bera þeir jafnt kostnaðinn við úttektina sem er framkvæmd af byggingarfulltrúa eða húsnæðisnefnd á vegum sveitarfélagsins. Skýrt er tekið fram í lögnum að leigusali skuli sjá til þess að húsnæði sé afhent í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi. Ef húsnæði er ekki í fullnægjandi ástandi eða um galla er að ræða getur leigjandi krafist úrbóta þegar þörf er á. Honum er einnig heimilt að bæta úr sjálfur og draga frá leigunni kostnaðinn ef ekki er bætt úr innan tímafresta og getur hann rift leigusamningi ef um verulega annmarka er að ræða. Hann getur einnig átt kröfu um lækkun leigu að mati byggingarfulltrúa.

*Skipaður starfshópur telur ekki vera tilefni til að leggja til grundvallarbreytingar á lögum nr. 99/2004, sem eru á málefnaviði atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytis varðandi þau ákvæði sem taka til ábyrgðar fasteignasala gagnvart kaupendum fasteigna þar sem umrædd löggjöf felur almennt í sér nægjanlega vernd gagnvart aðilum við kaup á húsnæði. Starfshópurinn leggur þó til að sú skylda verði lögð á fasteignasala í lögnum að upplýsa kaupanda fasteignar um það hvort lokaúttekt hafi verið framkvæmd á því húsnæði sem hann festir kaup á í þeim tilvikum sem slíkt hefur verið skylt.*

*Hvað varðar húsaleigulög nr. 36/1994 þá hefur að undanfögnu verið í gangi vinna við endurskoðun þeirra í velferðarráðuneytinu. Í þingmálaskrá ríkisstjórnarinnar 2014-2015 er gert ráð fyrir framlagningu frumvarps til breytinga á lögnum á yfirstandandi löggjafarþingi og segir að frumvarpinu sé ætlað að endurskoða húsaleigulög með það að markmiði að treysta umgjörð leigumarkaðar og efla úrræði leigusala og leigutaka<sup>6</sup>. Starfshópurinn telur því ekki vera tilefni til sérstakra tillagna um grundvallarbreytingar á þeim lögum en bendir þó á að það samræmist illa hlutverki byggingarfulltrúa sem opinbers eftirlitsaðila með mannvirkjagerð að sinna úttektum á húsnæði á frjálsum leigumarkaði. Reynslan hefur sýnt að byggingarfulltrúar hafa lítil tæk á því að sinna þessu hlutverki vegna þess lögbundna hlutverks sem þeir sinna skv. mvl. Húsnæðisnefndir eru einnig fátíðar í sveitarfélögum og hafa almennt ekki yfir að búa sérþekkingu til að sinna úttektum á leiguhúsnæði. Starfshópurinn leggur til að í stað þessara úttektaraðila verði kveðið á um aðra aðila með fagþekkingu til að annast slíkar úttektir. Slíkar hugmyndir hafa verið uppi við endurskoðun húsaleigulaga og tekur starfshópurinn undir það að slíkar breytingar verði gerðar á lögnum. Eins og fram kemur í kafla 7.4 leggur starfshópurinn einnig til að bætt verði ákvæði í húsaleigulög um skyldu*

<sup>6</sup> Sjá vefsíðu Stjórnarráðs Íslands <http://www.stjornarrad.is/Thingmalaskrar/nr/558>

*leigusala til að upplýsa leigutaka um raka og mygluvandamál sem komið hafa upp í leiguhúsnæði og einnig ef við á um ráðstafanir og úrbætur sem hafa þar verið framkvæmdar.*

### **8.2.5 Fasteignatrygging / húseignatrygging**

Í greinargerðinni kemur fram að algengt er að fasteignareigandi taki, auk lögboðinnar brunatryggingar húseignar, váttryggingu sem er samsett af fleiri en einni tegund trygginga þ.e. svonefnda fasteigna- eða húseignatryggingu. Fasteignatrygging/húseignatrygging er frjáls trygging sem samanstendur af tryggingum á viðkomandi húseign eða húseignarhluta (eignatryggingum), ábyrgðartryggingu húseiganda og réttaraðstoðartryggingu (málskostnaðartryggingu). Mögulegt er að tjón af völdum myglusvepps geti leitt til greiðsluskyldu í tengslum við vatnstjón. Undanskilið er þó tjón vegna langvarandi raka eða leka. Tekið er fram í greinargerðinni að erfitt getur verið að sýna fram á að orsök myglusvepps megi rekja til vatnstjóns sem veitti rétt til að fá greiddar bætur úr tryggingunni. Málskostnaðartrygging gæti bætt málskostnað vegna ágreinings sem varðar galla á húseign váttryggingartaka. Starfshópurinn telur það því afar jákvætt að kaup á þessum tryggingum eru í reynd algengar.

### **8.2.6 Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús**

Skipuðum starfshópi bárust ábendingar um að skoða hvort leggja ætti til breytingar á ákvæðum laga um fjöleignarhús í tengslum við úrræði einstakra íbúðareigenda gagnvart öðrum eigendum sama fjöleignarhúss vegna raka- eða mygluvandamála í húsnæði. Nánar tiltekið þegar hugsanlega mætti rekja slík vandamál í einstakri íbúð til sameignar fjöleignarhússins. Fékk starfshópurinn ábendingar um að úrræði íbúðareiganda til að knýja fram kostnaðarpáttöku annarra eigenda fjöleignarhúss vegna ástandsskoðunar og úrbóta væru of flókin og kostnaðarsöm.

Í 38. gr. fjöleignarhúsalaga er fjallað um nauðsynlegt viðhald og athafnaleysi húsfélags. Í 1. mgr. 38. gr. segir að eiganda sé rétt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á sameign á kostnað allra ef hún eða séreignarhlutar liggja undir skemmdum vegna vanrækslu á viðhaldi og húsfélagið eða aðrir eigendur hafa ekki, þrátt fyrir tilmæli og áskoranir, fengist til samvinnu og til að hefjast handa í því efni. Skv. 2. mgr. skal viðkomandi eigandi, áður en framkvæmdir hefjast, jafnan afla sönnunar á nauðsyn viðgerðarinnar, umfangi hennar og kostnaði við hana og öðrum atriðum sem máli geta skipt. Skal viðgerðin síðan framkvæmd á þeim grundvelli en óveruleg og óhjálpmælig frávik skipta þó ekki máli. Í 3. mgr. segir síðan að með kostnað vegna undirbúnings slíkra viðgerða og framkvæmdar þeirra skuli fara sem sameiginlegan kostnað skv. lögnum.

Í athugasemdum við frumvarp það er varð að fjöleignarhúsalögum segir að 38. gr. sé undantekning frá meginreglu 36. gr. um að eiganda sé m.a. óheimilt að taka ákvarðanir eða gera ráðstafanir sem snerta sameignina eða sameiginleg málefni. Segir að heimild 38. gr. byggist á því að eigandi þurfi ekki að una því að sameign hússins níðist niður vegna vanrækslu á viðhaldi þegar húsfélagið eða aðrir eigendur vilji ekki hefjast handa og synji um nauðsynlegt samstarf og skelli skollaeyrum við öllum tilmælum. Tryggast sé fyrir eiganda áður en hann leggi út í framkvæmdir að fá dómkvadda sérfróða matsmenn til að meta þau atriði sem tiltekin séu í 2. mgr. Ekki hafi þó þótt fært að lögbinda þá aðferð og geti eigandi tryggt sér sönnun með öðrum hætti, svo sem með mati, vottorðum eða skýrslum

tæknifróðra manna og fagmanna, t.d. Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins. Yfirleitt væri ótryggt að ætla að sanna þessi atriði með vitnum, t.d. með vitnaskýrslum þeirra manna sem verkið hafi unnið, ef þeir hafi ekki gefið mat eða vottorð fyrir fram áður en verkið hafi hafist. Jafnan sé brýnt að öðrum eigendum sé gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna og koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Gilda hér annars venjulegar reglur réttarfarsins um sönnun og mat sönnunargagna.

*Að mati skipaðs starfshóps er í framangreindum ákvæðum fjöleignarhúsalaga gætt að rétti allra eigenda í fjöleignarhúsi hvað framangreint vandamál snertir. Skv. 41. gr. laganna þarf að jafnaði einfaldan meirihluta eigenda á húsfundi til að taka ákvörðun um viðgerðir á sameign vegna myglu- og rakavandamála, nema ef viðgerðirnar ganga verulega lengra og eru verulega dýrari og umfangsmeiri en venjulegt viðhald, en í þeim tilfellum þarf samþykki 2/3 hluta eigenda. Starfshópurinn telur ljóst að slík vandamál eru ekki í öllum tilvikum augljós og oft vandséð við fyrstu sýn hvort þörf sé á nánari skoðun eða viðgerðum. Því sé nauðsynlegt að íbúðareigandi sýni fram á þörfina á viðgerð sé ekki meirihluti eigenda sammála mati hans. Þar koma inn hefðbundnar reglur réttarfarsins um sönnun og mat sönnunargagna, sbr. framangreint. Starfshópurinn telur því ekki tilefni til að leggja til breytingar á framangreindum ákvæðum fjöleignarhúsalaga hvað varðar vanrækslu húsfélags á nauðsynlegu viðhaldi fjöleignarhúss eða reglur um ákvarðanatöku húsfélags í því sambandi.*

## 9. Samantekt

Af þeim upplýsingum sem starfshópurinn aflaði um vandamál vegna raka og myglu og fram koma í 2. kafla verður ráðið að slík vandamál hafa verið og virðast enn vera algeng. Orsakir vandans virðast þá helst liggja í röngum vinnubrögðum við hönnun og mannvirkjagerð, vanrækslu á viðhaldi og rangri notkun á húsnæði. Umræða um málefnið er því mikilvæg og er skýrsla þessi innlegg í þá umræðu. Að lokinni yfirferð starfshópsins er það mat hans að ekki sé þörf á umfangsmiklum lagabreytingum í þeirri viðleitni að ráða bót á þessum vanda heldur að tækifærin liggja helst í aukinni fræðslu, leiðbeiningum, menntun fagaðila og auknum rannsóknum á sviðinu sem leitt gæti til nýrra og bættra vinnubragða og byggingaraðferða. Einnig gegnir skilvirkt byggingareftirlit afar mikilvægu hlutverki. Í því sambandi ber að hafa í huga að það kerfi sem komið var á með lögum nr. 160/2010 um mannvirki árið 2011 hefur ekki að fullu tekið gildi og lítið hefur enn reynt á ákvæði nýrrar byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Því er nauðsynlegt að fylgst verði vel með því hvernig löggjöfin reynist í framkvæmd og á það einnig við um ákvæði byggingarreglugerðar um kröfur til mannvirkjagerðar. Starfshópurinn telur einnig mikilvægt að möguleikar á aukinni tryggingavernd neytenda verði skoðaðir í ljósi þess tíma og þeirra fjármuna sem það tekur fyrir þá að fá úrlausn sinna mála þegar kemur upp mygluvandamál í húsnæði.

Helstu tillögur skipaðs starfshóps eru þessar eins og nánar greinir í niðurstöðuköflum skýrslunnar:

- ✓ *Fram fari endurskoðun á ákvæðum laga nr. 160/2010 um starfsábyrgðartryggingar fagaðila með mannvirkjagerð. Samhliða verði könnuð nánar dönsk byggingargallatrygging, sem veitir neytendum vernd sem verða fyrir tjóni vegna myglusvepps í nýbyggingum, og hvort hagkvæmt væri að taka slíka tryggingu upp hér á landi.*

- ✓ Fylgst verði með fyrirhugaðri setningu reglna í Danmörku um sérstaka neytendavernd með eigendaskiptatryggingu við sölu fasteigna, sem tekur til raka og myglusvepps, og hagkvæmni hennar hér á landi könnuð.
- ✓ Fræðsluefni um raka- og mygluvandamál verði gert aðgengilegt á netinu sem víðast, bæði hjá stjórnvöldum og öðrum aðilum.
- ✓ Lykilhugtök í reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti sem tengjast umhirðu húsa verði skýrð frekar og skerpt á orðalagi.
- ✓ Almennt verði lögð aukin áhersla á að framfylgja kröfum byggingarreglugerðar nr. 112/2012 varðandi þök og drenlagnir og einnig íhugaðar fleiri leiðir sem eru til þess fallnar að draga úr vandamálum vegna leka og raka.
- ✓ Aukin áhersla verði lögð á að byggingar- og úttektaraðilar meti rakaástand byggingarefna og -hluta áður en þeim er lokað.
- ✓ Aukin áhersla verði lögð á byggingareðlisfræði í námi mannvirkjahönnuða og í námi iðnaðarmanna sem koma að mannvirkjagerð verði boðið upp á námskeið og fræðslu um forvarnir og fagleg vinnubrögð á byggingarsviðinu. Einnig verði áfram í boði endurmenntunarnámskeið fyrir þessa aðila.
- ✓ Aukin áhersla verði lögð á fræðslu fyrir fagaðila um frágang votrýma.
- ✓ Markviss fræðsla verði í boði fyrir fagaðila um ávinning af því að einangra húsnæði að utanverðu.
- ✓ Skoðunarhandbækur verði nýttar sem tæki til að samræma og vanda frekar byggingareftirlit.
- ✓ Mannvirkjastofnun setji leiðbeiningar og verklagsreglur um þau brot fagaðila á lögum og reglugerðum sem leitt geta til áminninga og sviptingar löggildinga og starfsleyfa.
- ✓ Aukin áhersla verði lögð á það lögbundna hlutverk Mannvirkjastofnunar að annast og stuðla að rannsóknum á sviði byggingarmála og að Nýsköpunarmiðstöð Íslands verði í auknum mæli gert kleift að sinna byggingarannsóknum.
- ✓ Aukið fjármagn verði lagt í rannsóknir á sviði byggingareðlisfræði og viðhaldi bygginga.
- ✓ Æskilegt er að rannsóknum verði beint að gerð viðmiða um hollustuhætti varðandi inniloft, s.s. æskilegt rakastig í húsum með það í huga að hús verði hönnuð þannig að þau ráði við æskilegt rakastig.
- ✓ Mannvirkjastofnun hafi frumkvæði að markvissri öflun gagna um raka- og mygluvandamál í húsnæði og birti með reglubundnum hætti tölfræði um málefnið.
- ✓ Samstarf og samvinna eftirlitsaðila og annarra stjórnvalda á sviðinu verði eflt og verklagsreglur samræmdar.
- ✓ Bætt verði ákvæði í húsaleigulög nr. 36/1994 um skyldu leigusala til að upplýsa leigutaka um raka og mygluvandamál í leiguhúsnæði og kveðið verði á um úttektaraðila á leiguhúsnæði með fagþekkingu í stað byggingarfulltrúa og húsnæðisnefnda sveitarfélaga.
- ✓ Sú skylda verði lögð á fasteignasala skv. lögum nr. 99/2004 að hann upplýsi kaupanda fasteignar um það hvort fram hafi farið lokaúttekt á fasteigninni hafi slíkt verið skylt.

## Tjón af völdum myglusvepps

Að beiðni Umhverfis- og auðlindaráðuneytisins hef ég tekið saman yfirlit um réttarstöðu einstaklinga sem verða fyrir tjóni af völdum myglusvepps í húsnæði án þess þó að um ítarlega umfjöllun sé að ræða. Í yfirlitinu er rætt um ábyrgð seljanda fasteignar, ábyrgð fagaðila við byggingarstarfsemi og ábyrgð seljanda byggingarefnis. Í stuttu máli er einnig vikið að ábyrgð leigusala og mögulegri ábyrgð fasteignasala. Það skal tekið fram að flest af því sem sagt er á almennt við um aðra galla en myglusvepp. Þá er í yfirlitinu vikið að váttryggingum bæði lögboðnum og frjálsum og rétt til greiðslna úr þeim vegna tjóns af völdum myglusvepps. Í beiðninni var einnig óskað eftir að kannað yrði hver réttarstaðan væri í nálægum löndum. Var því til samanburðar við íslenskan rétt kannað hvaða reglur giltu í Danmörku, Noregi og Svíþjóð við fasteignakaup og nýbyggingar og þá einkum með tilliti til neytendaverndar. Í lok yfirlitsins er samantekt og nokkrar hugleiðingar.

### 1. Ábyrgð seljanda fasteignar á göllum

#### *Lög nr. 40/2002 um fasteignakaup*

Um ábyrgð seljanda fasteignar fer eftir ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup (fkpl.). Lögin gilda um kaup á fasteignum að því leyti sem ekki er á annað veg mælt í lögum. Einnig gilda þau um makaskipti og um kaup og skipti á hlutum í fasteign eftir því sem við getur átt. Þá gilda lögin um kaup á fasteign þegar seljandi á að annast smíði hennar í heild eða að hluta og kaupandi leggur ekki til verulegan hluta efnis til smíðinnar.

Samkvæmt 1. mgr. 5. gr. fkpl. eru lögin frávíkanleg, enda sé ekki annað ákveðið í þeim eða leiði með vissu af ákvæðum þeirra. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar er þó ekki heimilt að víkja frá lögunum með samningi í neytendakaupum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.

Samkvæmt 6. gr. fkpl. er með neytendakaupum átt við kaup á fasteign af seljanda, þegar salan er liður í atvinnustarfsemi hans, og eignin er aðallega ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda, fjölskyldu hans, heimilisfólk og þá sem hann umgengst. Kaup teljast þó ekki neytendakaup ef seljandi hvorki vissi né mátti vita við samningsgerð að fasteign var keypt í því skyni.

Um rökin fyrir sérreglu 2. mgr. 5. gr. fkpl. um neytendakaup segir í greinargerð með frumvarpi að lögunum:

Rök fyrir þessari skipan eru fyrst og fremst þau að einstaklingum, sem kaupa íbúðarhúsnæði fyrir sig og sína af þeim sem selja þau sem hluta af atvinnustarfsemi sinni, sé þörf á þeirri lágmarksvernd sem lögin veita.



Við mat á því hvort seljandi verði talinn bera ábyrgð vegna myglusvepps í húsnæði þarf að svara ýmsum spurningum. Er myglusveppurinn í viðkomandi tilviki galli í skilningi fkpl.? Ef svo er var myglusveppurinn til staðar við afhendingu? Ef svo var ekki má rekja orsökina til atvika fyrir afhendinguna sem seljandi ber ábyrgð á?

#### *Galli í skilningi fkpl.*

Í III. kafla fkpl. eru ákvæði um eiginleika fasteignar og galla. Í 1. ml. 18. gr. er almenn skilgreining á gallahugtakinu en samkvæmt henni telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Í athugasemdum við 18. gr. í greinargerð kemur fram að orðalagið „annað sem leiðir af lögum þessum og kaupsamningi“ vísi til ótilgreindra atriða sem beinlínis séu tilgreind í samningi eða leiði af túlkun hans eða lögnum. Kaupandi megi ganga út frá því að eign hafi bæði þá sérstöku eiginleika eða notagildi sem um hafi verið samið auk þess sem hún eigi að hafa þá almennu eiginleika og notagildi sem fasteignir af þeirri gerð og aldri sem um ræði hafi.

Í 1. mgr. 19. gr. fkpl. er gallahugtakinu sett skýrari mörk. Ákvæðinu er skipt í almennan og sérstakan hluta. A-liður ákvæðisins tekur til almenna hlutans, en þar segir að fasteign teljist gölluð ef hún henti ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til. Í athugasemdum í greinargerð er tekið sem dæmi að almennt íbúðarhúsnæði myndi teljast gallað ef það hentaði ekki til slíkra afnota. Hugsa má sér að slíkt ætti við um íbúðarhúsnæði sem væri óbúðarhæft vegna myglusvepps. Í 2. ml. 18. gr. er takmörkun á gallahugtakinu en þar segir að notuð fasteign teljist þó ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Í 2. mgr. 19. gr. fkpl. er sérregla um neytendakaup. Í athugasemdum í greinargerð kemur fram að reglan eigi einnig við í flestum öðrum tilvikum en neytendakaupum. Samkvæmt ákvæðinu skal ástand og búnaður fasteignar eða hluta hennar vera í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru í lögum, stjórnvaldsreglum eða fyrirmælum reistum á þeim er voru í gildi þegar fasteign eða hlutar hennar voru byggðir eða endurbyggðir. Þetta gildi þó ekki ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess. Kaupandi á þannig einungis rétt til þess að gera kröfu um að fasteign hafi þá eiginleika sem lög og reglur mæltu fyrir um á þeim tíma sem fasteignin var byggð. Þannig getur kaupandi ekki gert sömu kröfur til fasteignar sem er komin til ára sinna og þeirrar sem er nýleg, hann þarf þó ekki að sætta sig við lakara ástand en almennt getur talist um sambærilegar og jafn gamlar eignir (Viðar Már Matthíasson bls. 242). Það skal áréttað að þegar fasteign er ekki í samræmi við kröfur í byggingarlöggjöf á byggingartíma eignar er forsenda ábyrgðar vegna myglusvepps að orsakatengsl milli hans og þess ágalla teljist sönnuð, sbr. dómur Hæstaréttar 28. febrúar 2013 í máli nr. 563/2012 sem reifaður er á bls. 4. Í dóminum taldist tjón vegna myglusvepps ekki nægjanlega sennilega afleiðing þess að loftræsing í þakrými fullnægðei ekki kröfum, sem leiddu af gildandi byggingarreglugerð á þeim tíma sem hús var reist.

Við mat á því hvort um galla sé að ræða í skilningi fkpl. kemur einnig til skoðunar hvort seljandi hafi uppfyllt upplýsingaskyldu sín. Samkvæmt 26. gr. laganna telst fasteign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Sama gildir samkvæmt 27. gr. ef fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans

hönd, hafa veitt kaupanda eða ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Ef seljandi vissi um rakavandamál eða myglusvepp í íbúð væru það tvímælalaust atriði sem kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Ef seljandi lætur hjá líða að upplýsa um þau atriði væri um galla að ræða sem seljandi bæri ábyrgð á.

Í 1. mgr. 29. gr. fkpl. er almenn regla um aðgæsluskyldu kaupanda. Þar kemur fram að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamingurinn var gerður. Kæmu t.d. í söluyfirliti upplýsingar um að í fasteign hafi verið myglusveppur á nokkrum stöðum gæti kaupandi ekki borið fyrir sig þann galla.

#### *Tímamark við mat á galla*

Samkvæmt 20. gr. fkpl. skal við mat á því hvort fasteign telst gölluð miða við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda sem almennt er við afhendingu. Þá ber seljandi einnig ábyrgð á galla, sem fram kemur síðar, ef orsakir gallans eru vanefndir af hans hálfu.

Um ábyrgð seljanda á myglusveppi í húseign er fjallað í tveimur nýlegum hæstaréttardómum. Ekki var í málunum ágreiningur um að um galla væri að ræða. Í fyrra dóminum frá 13. desember 2012 var talið sannað að myglusveppur hefði verið til staðar við afhendingu fasteignarinnar.

#### **Hrd. 13. desember 2012 (mál nr. 276/2012).**

Á og S keyptu sumarbústað í smíðum af S ehf. Skömmu eftir að þau hófu vinnu við húsið kom í ljós myglusveppur í milliveggjum bústaðarins og grindarefni sem hafði fylgt með í kaupum. Í dómi héraðsdóms sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum kom m.a. fram að sýni hafi verið tekin níu mánuðum eftir afhendingu hússins. Þá hafi einnig legið fyrir að húsið hafi verið í byggingu í allt að tvö ár áður en það var afhent og hafi það staðið opið fyrir veðrum og vindum mestallan þann tíma þannig að raki og vatn hafi átt greiðan aðgang að byggingarefni hússins og skapað skilyrði fyrir sveppagróður.

Í dómi Hæstaréttar var talið að færðar hefðu verið sönnur á að myglusveppur hafi við afhendingu verið í byggingarefni sem notað var í burðargind bústaðarins og í því byggingarefni sem fylgdi. Bústaðurinn hafi því verið haldinn galla við afhendingu hans í skilningi laga nr. 40/2002 (fkpl).

Samkvæmt mati dómkvadds matsmanns nam tjón vegna gallans kr. 360.660.- og var sú fjárhæð dregin frá kröfu seljanda um eftirstöðvar kaupverðs. Í matsgerð sem ekki hafði verið hnekkt var komist að þeirri niðurstöðu að byggingarstjóra sumarbústaðarins hafi ekki mátt vera ljóst að í byggingarefni því sem notað var til bústaðarins hafi verið myglusveppur eða annars konar skemmdir. Kröfu kaupanda um bætur fyrir afnotamissi var því hafnað þar sem ekki þótti sýnt fram á saknæma háttsemi seljanda sem er skilyrði greiðslu fyrir óbeint tjón sbr. 43. gr. fkpl. Hvað varðar aðgæsluskyldu kaupanda var í héraðsdómi sérstaklega vitnað til sérfróðs aðila um að myglusveppur geti verið vikur, mánuði eða ár að vaxa og algengt að hann fari fram hjá leikmönnum sem fagmönnum við sjónskoðun. Þá segir í dóminum að í því tilfelli sem um ræði hafi spónaplöturnar verið úr mjög grófu efni með miklum litarmismun og því ekki óeðlilegt að hafi myglusveppur verið að vaxa í þeim, þá hafi hann fari fram hjá kaupendum og smíð sem skoðað hafði húsið með þeim.

Í síðari dóminum frá 28. febrúar 2013 varð niðurstaðan hins vegar sú að ekki var talið sannað að myglusveppur hafi verið í eigninni við afhendingu. Þá var hann ekki heldur talinn sennileg afleiðing galla sem viðurkennt var að seljandi bæri skaðabótaábyrgð á. Var seljandi því sýknaður af kröfu um bætur vegna myglusvepps.

### **Hrd. 28. febrúar 2013 (mál nr. 563/2012).**

Með kaupsamningi dagsettu í janúar 2006 keypti K íbúðarhús ásamt bílskúr af S. Af hálfu K var fullyrt að eftir að fjölskyldan flutti í húsið hafi farið að bera á heilsufarsvandamálum sem í fyrstu hafi verið raktar til annarra orsaka en hússins. Í skýrslu Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands, sem er dagsett 19. nóvember 2008 er staðfest að myglusveppur sé í óeðlilegu umfangi í húsinu. Í dómi Hæstaréttar var talið ósannað að myglusveppi hafi verið að finna við afhendingu fasteignarinnar þann 1. mars 2006. Hins vegar var talið að seljandi bæri skaðabótaábyrgð á galla vegna þess að loftræsing í þakrými fullnægði ekki þeim kröfum, sem leiddu af gildandi byggingarreglugerð á þeim tíma sem hús var reist. Segir í dóminum að hvorki verði fundið í matsgerð né öðrum gögnum málsins nokkuð til að varpa ljósi á ástæðu þess að ónóg loftræsing í þakrými hafi ekki valdið vandkvæðum þann langa tíma (26 ár) sem fasteignin var í eigu S. Þá segir að þótt líta megi svo á að orsakasamband geti talist milli þessa annmarka og þess að myglusveppir hafi á einhverju tímamarki efti 1. mars 2006 farið að myndast í húsunum sé ekki unnt að telja tjónið af þessum sökum nægilega sennilega afleiðingu þess annmarka til að skaðabótaskylda verði felld á S.

### *Vanefndaúrræði kaupanda*

Þegar fyrir liggur að myglusveppur í húseign er galli í skilningi fkpl. og að hann hafi verið til staðar við afhendingu húseignar eða orsök hans vanefndir seljanda, en um þessi atriði hvílir sönnunarbyrðin á kaupanda, vaknar spurningin um hver séu úrræði kaupanda. Um vanefndaúrræði kaupanda er fjallað í ákvæðum IV. kafla fkpl. (37. – 45. gr.) en samkvæmt þeim getur kaupandi beitt eftirtöldum vanefndaúrræðum vegna galla:

- a. krafist úrbóta ef seljandi hefur byggt fasteign eða innréttingar í hana enda valdi það seljanda ekki ósanngjörnum kostnaði eða óhagræði,
- b. krafist afsláttar þegar galli rýrir verðmæti fasteignar. Þarf þó að rýra verðmæti svo nokkru nemi ef um notaða fasteign er að ræða,
- c. rift kaupum ef galli teljst veruleg vanefnd,
- d. krafist skaðabóta vegna beins tjóns af völdum galla þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Ef galla eða tjón af völdum galla má rekja til saknæmrar háttsemi getur kaupandi krafist bóta fyrir bæði beint og óbeint tjón svo sem afnotamissis,
- e. haldið eftir greiðslum til tryggingar kröfu vegna galla,

Nánar er kveðið á um skilyrði beitingu vanefndaúrræðanna í ákvæðum IV. kafla. Til viðbótar við það sem sagt hefur verið um ábyrgð seljanda og rétt kaupanda gagnvart honum skal vakin athygli á 45. gr. fkpl. en samkvæmt henni getur kaupandi beint kröfu vegna galla að fyrri eiganda eða öðrum fyrri samningsaðila í sama mæli og seljandi gæti haft uppi slíka kröfu (sprangkrafa).

### *Tímafrestir*

Samkvæmt 48. gr. fkpl. glatar kaupandi rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Réttur til að senda tilkynningu fellur niður að liðnum fimm árum frá afhendingu fasteignar, nema seljandi hafi ábyrgst hana í lengri tíma. Um fyrningu á kröfu kaupanda á hendur seljanda vegna galla og annarra vanefnda gilda ákvæði laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Samkvæmt þeim er almennur fyrningarfrestur fjögur ár sbr. 3. gr. laganna. Upphaf fyrningarfrests kröfu kaupanda vegna

galla myndi venjulega vera við afhendingu eignar. Í 10. gr. fyrningarlaga er kveðið á um viðbótarfrest sem getur komið til skoðunar þegar galli á húseign kemur seint í ljós sem ekki er óalgengt þegar um myglusvepp er að ræða. Í nefndri 10. gr. segir að hafi kröfuhafi ekki haft uppi kröfu sökum þess að hann skorti nauðsynlega vitneskju um kröfuna eða skuldarann þá fyrnist krafa hans aldrei fyrr en einu ári eftir þann dag þegar hann fékk eða bar að afla sér slíkrar vitneskju. Ekki er unnt að framlengja fyrningarfrest samkvæmt ákvæðinu í meira en tíu ár frá því að krafa hefði ella fyrnst.

#### *Ábyrgð seljanda. Vátryggingar*

Fyrir nokkrum árum hóf eitt íslenskt vátryggingafélag sölu á tryggingu sem nefndist söluvernd og var ábyrgðartrygging seljanda fasteignar. Vátryggingin tók til skaðabótaábyrgðar seljanda fasteignar vegna galla. Sölu þessarar tryggingar hefur verið hætt og mun slík trygging ekki lengur fáanleg á íslenskum vátryggingarmarkaði.

Komi til dómsmáls í gallamáli kann að vera réttur til greiðslu úr réttaraðstoðartryggingu (málskostnaðartryggingu) hafi eignin verið tryggð fasteigna- eða húseigendatryggingu (sjá nánar kafla um fasteigna- og húseigendatryggingu bls. 9-10).

## **2. Nýbyggingar**

#### *Ábyrgð byggingaraðila sem seljanda*

Lög um fasteignakaup nr. 40/2002 (f.kpl.) gilda eins og áður er komið fram um kaup á fasteign þegar seljandi á að annast smíði hennar. Þau gilda því um ábyrgð byggingaraðila sem seljanda á byggingargöllum. Þegar kaupandi ætlar eignina til persónulegra nota fyrir sig og fjölskyldu sína er ekki heimild til að víkja frá ákvæðum laganna með samningi ef það yrði óhagstæðara fyrir hann, sbr. 2. mgr. 5. gr. laganna. Þá á 2. málslíður 18. gr. um að fasteign teljist ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eingöngu við um notaðar eignir enda hlýtur kaupandi nýrrar eignar mega gera ráð fyrir að ný fasteign sé ekki haldin ágöllum.

Úrræði kaupanda á hendur seljanda sem er byggingaraðili vegna galla geta á sama hátt og við kaup notaðra húseigna verið krafa um úrbætur, krafa um afslátt, krafa um skaðabætur og riftun ef galli er verulegur. Þá getur jafnframt stofnast réttur til að halda eftir greiðslum.

#### *Ábyrgð fagaðila við mannvirkjagerð*

Kveðið er á um verksvið og starfsábyrgð fagaðila við mannvirkjagerð í lögum um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Samkvæmt 23. gr. mannvirkjalaga skulu *hönnuðir* sem hafa fengið löggildingu gera aðal- og séruppdrætti. Bera hönnuðir ábyrgð á því gagnvart eiganda mannvirkis að hönnun þeirra sé faglega unnin og mannvirkið standist þær kröfur sem til þess eru gerðar í lögnum og reglugerðum settum samkvæmt þeim enda hafi verið fylgt að fullu uppdráttum hönnuðar, verklýsingu, skriflegum fyrirmælum og viðurkenndum starfsvenjum. Skulu hönnuðir árita uppdrætti sína eigin hendi og staðfesta þannig ábyrgð sína.

Samkvæmt 27. gr. mannvirkjalaga skal við stjórn byggingarframkvæmda hvers leyfisskylds mannvirkis vera einn *byggingarstjóri* sem hlotið hefur leyfi Mannvirkjastofnunar. Í 29. gr. er

kveðið á um ábyrgð og verksvið byggingarstjóra. Samkvæmt greininni er m.a. kveðið á um að byggingarstjóri ráði iðnmeistara í upphafi verks og að hann skuli hafa virkt eftirlit með framkvæmd verks. Hljóti eigandi eða annar þriðji maður tjón af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi beri hann skaðabótaábyrgð á því samkvæmt almennum reglum. Byggingarstjóri ber hins vegar 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.

Samkvæmt 32. gr mannvirkjalaga ber *iðnmeistari* ábyrgð á því gagnvart eiganda mannvirkis að þeir verkþættir sem hann tekur að sér og falla undir iðngrein hans séu í samræmi við viðurkennda verkhætti, samþykktu uppdrætti, verklýsingar og ákvæði laganna og reglugerða sem settar hafa verið samkvæmt þeim.

#### *Byggingargallar. Vátryggingar*

Skilyrði ábyrgðar fagaðila samkvæmt mannvirkjalögum er að aðilinn hafi vanrækt starfsskyldur sínar samkvæmt lögnum og að tjón megi rekja til þeirrar vanrækslu. Hvað varðar tjón af völdum myglusvepps í húseign kemur til skoðunar hver sé orsök. Ef ekki tekst að sanna orsök er ekki um skaðabótaábyrgð fagaðila að ræða. Ef hins vegar mætti sannalega rekja rekja tjón af völdum myglusvepps til rangrar hönnunar eða vanræks eftirlits byggingarstjóra þá væri um bótaskyld tilvik að ræða. Sönnunarbyrðin hvílir á tjónþolanum.

Í mannvirkjalögum er kveðið á um skyldu hönnuða og byggingarstjóra að hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu vegna tjóns sem leitt getur af störfum þeirra en slík skylda er ekki lögð á löggilta iðnmeistara. Nánari ákvæði um trygginguna eru í reglugerð nr. 271/2014 um *starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra*. Trygging skal nema minnst 13.000.000 kr. vegna hvers einstaks tjónsatviks. Einstakt tjónsatvik í þeim skilningi er allt fjárhagstjón sem verður við ákveðna byggingarleyfisskylda framkvæmd. Heildarvátryggingarfjárhæð innan hvers tólf mánaða tímabils skal nema minnst 39.000.000 kr. Fjárhæðirnar skulu miðast við byggingarvísitölu í janúar 2014 og breytast 1. janúar ár hvert í samræmi við breytingar á vísitölunni. Þegar um umfangsmikla hönnun eða byggingarframkvæmd er að ræða þar sem líkur eru á því að vátryggingarfjárhæð dugi ekki til greiðslu bóta getur útgefandi byggingarleyfis að höfðu samráði við Mannvirkjastofnun krafist frekari trygginga þó að hámarki 5% af áætluðum byggingarkostnaði viðkomandi framkvæmdar.

Við útboð stærri verka er almennt gerð krafa um tryggingu fyrir því að verktaki standi við skuldbindingar sínar gagnvart verkaupa. Sú trygging getur verið í formi *bankaábyrgðar eða verktryggingar frá vátryggingafélagi*. Samkvæmt verktryggingu ábyrgist félagið greiðslu á tjóni sem verkkaupi kann að verða fyrir efni verktaki (vátryggingartaki) ekki skyldur sínar samkvæmt samningi við verkkaupa. Verkkaupi getur kafið félagið um bætur vegna galla sem fram hefur komið á verki verktakans. Skilyrði útgáfu verktryggingar er jafnan að verktaki leggi fram bakábyrgðir og skuldbindi sig til að endurgreiða félaginu það sem það kann að þurfa að greiða vegna tryggingarinnar.

### 3. Ábyrgð vegna gallaðrar byggingarvöru eða rangt efnisval

Um kaup á byggingarvörum í atvinnustarfsemi gilda reglur laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup (kaupalaga). Ákvæði laganna eru frávíkjanleg og eiga samkvæmt 3. gr. laganna ekki við þegar annað leiðir af samningi, fastri venju milli aðila, viðskiptavenju eða annarri venju sem telja verður bindandi í millum aðila. Um neytendakaup gilda lög nr. 48/2003 (neytendakaupalög) en samkvæmt lögnum er með neytendakaupum átt við sölu hlutar til neytanda þegar seljandi eða umboðsmaður hans hefur atvinnu sína af sölu. Þar gæti m.a. verið um byggingarefni að ræða sem neytandi keypti. Lögin eru ófrávíkjanleg og ekki er heimilt að semja um eða bera fyrir sig kjör sem eru neytanda óhagstæðari en leiða mundi af lögnum. Efni kaupalaga og neytendakaupalaga er um margt líkt þótt í ýmsum tilvikum sé réttur neytandans ríkari en aðila í atvinnurekstri en ekki verður hér farið út í samanburð laganna. Í því sem hér fer á eftir er við það miðað að kaup á byggingarefni sé liður í atvinnustarfsemi byggingaraðila og samkvæmt því er eingöngu litið til ákvæða kaupalaga.

Í IV. kafla kaupalaga eru ákvæði um eiginleika söluhlutar og galla og í V. kafla eru ákvæði um vanefndaúrræði kaupanda. Skilyrði þess að seljandi beri ábyrgð vegna myglusvepps í byggingarefni er að um sé að ræða galla í skilningi laganna. Gallahugtak kaupalaga er skylt gallahugtaki fkpl. en ekki verður nánar fjallað um það hér. Ef myglusveppur væri í byggingarefni eða raki sem síðar leiddi til myglusvepps mætti sem dæmi álykta að efnið væri gallað. Almennt myndi slíkt þó sjaldan fara fram hjá fagaðilum byggingar og kynnu þeir jafnvel að baka sér ábyrgð með því að nota gallað efni.

Meginregla um tímamark galla samkvæmt kaupalögum er afhendingartími. Kaupandi hefur sönnunarbyrði um að um galla sé að ræða sem hafi verið til staðar á afhendingartíma eða að síðar tilkominn galla megi rekja til orsaka sem seljandi beri ábyrgð á. Kaupandi glatar rétti sínum til þess að bera fyrir sig galla ef hann tilkynnir ekki seljanda án ástæðulauss dráttar frá því að hann varð galla var eða mátti verða hans var. Ef kaupandi leggur ekki fram kvörtun innan tveggja ára frá þeim degi er hann veitti söluhlut viðtöku getur hann ekki síðar borið gallann fyrir sig. Þetta gildir þó ekki ef seljandi hefur í ábyrgðaryfirlýsingu eða öðrum samningi tekið á sig ábyrgð vegna galla í lengri tíma. Við sölu á byggingarefni, sem ætlaður er verulega lengri endingartími en almennt gerist um söluhluti, er frestur til að bera fyrir sig galla fimm ár frá því að efninu var veitt viðtaka.

Ef valið hefur verið rangt byggingarefni miðað við aðstæður og myglusvepp má rekja til þess þarf að meta hver beri ábyrgð á röngu efnisvali. Um ábyrgð fagaðila við mannvirkjagerð fer eins og áður er komið fram eftir ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Samkvæmt 4.5.3. gr. reglugerðarinnar skal hönnuður í gögnum sínum setja fram kröfur er varða eiginleika og efnisgæði byggingarvöru, svo og allar aðrar nauðsynlegar upplýsingar um vöruna til að tryggja rétt innkaup og notkun hennar. Ef rekja má rangt efnisval til þess sem kemur fram í hönnunargögnum má álykta að hönnuðurinn beri ábyrgð. Iðnmeistari ber ábyrgð á að verk á hans sviði séu í samræmi við hönnunargögn og góða starfshætti og byggingarstjóri skal hafa virkt eftirlit með því að þeir sem koma að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum og verklýsingum. Ef ekki hefur verið farið eftir hönnunargögnum þá eru líkur á ábyrgð viðkomandi iðnmeistara og

hugsanlega einnig byggingarstjóra vegna skorts á eftirliti. Lögð skal áhersla á að ávallt þarf að skoða hvert einstakt tilvik áður en fullyrt verður um ábyrgð eins eða fleiri fagaðila vegna rangs efnisvals.

#### **4. Ábyrgð fasteignasala**

Fasteignasalar geta borið ábyrgð vegna galla ef þeir vanrækja skyldur sínar við gerð söluyfirlits og öflun gagna og upplýsinga sem máli skipta við sölu eignar. Um starfsemi fasteignasala gilda lög nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa (fasteignasölulaga). Samkvæmt 27. gr. laganna ber fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Í 10. gr. fasteignasölulaga er kveðið á um skyldu fasteignasala að semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignar. Skal hann afla undirskriftar seljanda um að efni söluyfirlits sé rétt og samkvæmt bestu vitund hans. Í 11. gr. er nánar fjallað um efni söluyfirlits en í 1. mgr. greinarinnar segir að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, megi ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Samkvæmt 12. gr. skal fasteignasali sjálfur afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skuli hann kynna sér af eigin raun. Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. ber fasteignasali ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans.

Samkvæmt 5. gr. fasteignasölusala er fasteignasala skylt að hafa í gildi ábyrgðartryggingu vegna fjártjóns sem leiðir af gáleysi í störfum hans eða þeirra sem ráðnir eru til starfa hjá honum. Nánari ákvæði um trygginguna eru í reglugerð nr. 940/2004 um tryggingar fasteigna-, fyrirtækja og skipasala. Sem dæmi um ábyrgð fasteignasala vegna galla má nefna dóm Hæstaréttar frá 6. október 2005 í máli nr. 105/2005. Í dóminum var seljandi ekki talinn hafa uppfyllt upplýsingaskyldu sína gagnvart kaupendum um galla sem honum var kunnugt um. Jafnframt var starfsmaður fasteignasölu talinn hafa sýnt af sér vanrækslu. Voru seljandinn og fasteignasalan því talin bera óskipta fébótaábyrgð á tjóni kaupendanna vegna gallans.

#### **5. Ábyrgð leigusala – réttarstaða leigjenda**

Um húsaleigusamninga gilda húsaleigulög nr. 36/1994. Samkvæmt 2. gr. laganna er óheimilt að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en lögin mæla fyrir um nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávik þess efnis. Ákvæði laganna um atvinnuhúsnæði eru hins vegar frávikjanleg.

Í III. kafla húsaleigulaga er fjallað um ástand hins leigða húsnæðis. Skal húsnæði, þegar það er afhent leigjanda, vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu. Skal það við afhendingu vera hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hitunar og eldhústæki í lagi svo og vatns- og frárennslislagnir. Komi í ljós að hið leigða húsnæði er ekki í því ástandi sem leigusamningur greinir eða leigjandi hlaut að mega

gera ráð fyrir skal leigjandi innan eins mánaðar frá afhendingu gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hverra úrbóta er krafist. Að öðrum kosti telst leigjandi una húsnæðinu. Leigjandi skal segja til um galla, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var.

Gerir leigusali ekki innan eins mánaðar ráðstafanir til að bæta úr annmörkum á húsnæðinu er leigjanda heimilt að ráða bót á þeim og draga frá leigunni þann kostnað sem af því hlýst, enda hafi hann fyrst aflað samþykkis byggingarfulltrúa. Hafi leigusali ekki sinnt réttmætri kröfu leigjanda um úrbætur innan tveggja mánaða frá því hún barst honum og leigjandi ekki ráðið bót á þeim er leigjanda heimilt að rifta leigusamningnum, enda sé um verulega annmarka að tefla miðað við fyrirhuguð not leigjanda af húsnæðinu. Leigjandi á kröfu til hlutfallslegrar lækkunar á leigu meðan eigi hefur verið bætt úr annmörkum á hinu leigða húsnæði. Lækkun leigunnar metur byggingarfulltrúi, en rétt er þó aðilum að bera álit hans undir kærunefnd húsamála.

Því sem lýst hefur verið hér að framan myndi eiga við þegar leigjandi uppgötvar myglusvepp í leigðu húsnæði og segir fyrir um hvaða úrræði hann hefur til að koma kröfum sínum um úrbætur á framfæri. Þess skal einnig getið að leigjandi getur í slíkum tilfellum leitað til heilbrigðisnefndar til að fá athugun á ástandi húsnæðisins sbr. 16. gr. reglugerðar um hollustuhætti nr. 941/2002. Getur heilbrigðisnefnd bannað afnot íbúðarhúsnæðis ef hún telur húsnæðið hættulegt heilsu íbúanna og skal þar sérstaklega tekið tillit til velferðar barna, sjúklinga og aldraðra, sbr. 24. gr. reglugerðarinnar. Samkvæmt 60. gr. húsaleigulaga er leigjanda heimilt að rifta leigusamningi ef húsnæði spillist svo á leigutímanum af ástæðum sem ekki verða raktar til leigjanda að það nýtist eigi lengur til fyrirhugaðra nota eða teljist heilsuspillandi að mati heilbrigðisyfirvalda. Um bótarétt leigjanda á hendur leigusala vegna riftunar fer eftir almennum reglum kröfuréttar.

Að lokum skal getið um heimildir aðila leigusamnings að óska eftir úttektum á ástandi húsnæðis. Samkvæmt 1. mgr. 71. gr. húsaleigulaga er aðilum leigusamnings skylt að láta fara fram úttekt á hinu leigða húsnæði við afhendingu þess eða við skil húsnæðisins við lok leigutíma ef annar aðilinn krefst þess. Skulu aðilar þá greiða að jöfnu kostnað vegna úttektarinnar. Úttektir samkvæmt húsaleigulögum skal byggingarfulltrúi viðkomandi sveitarfélags framkvæma. Þó getur sveitarfélag falið húsnæðisnefnd eða starfsmanni á hennar vegum það verkefni.

## **6. Fasteignatrygging / húseigendatrygging**

Algennt er að fasteignareigandi taki, auk lögboðinnar brunatryggingar húseignar, váttryggingu sem er samsett af fleiri en einni tegund trygginga þ.e. svonefnda fasteigna- eða húseigendatryggingu. Þetta eru frjálsar tryggingar en gildissvið skilmála tryggingafélaganna eru svipaðs efnis þótt ávallt megi gera ráð fyrir einhverjum frávikum. Fasteignatrygging/húseigendatrygging samanstendur almennt af tryggingum vegna tjóns á viðkomandi húseign eða húseignarhluta (eignatryggingum), ábyrgðartryggingu húseiganda og réttaraðstoðartryggingu (málkostnaðartryggingu). Í váttryggingarskilmálum eru eignatryggingarnar tilgreindar svo sem vatnstjónstrygging og fok- og óveðurstrygging. Ekki er þar að finna sérstaka tryggingu vegna tjóns af völdum myglusvepps í húseign og það er því ekki bótaskyld sem slíkt.



Álitaefni er hvort hugsanlegt sé að tjón af völdum myglusvepps geti leitt til greiðsluskyldu samkvæmt eignatryggingu sem tilgreind er í skilmálum fasteignatryggingar. Skál sem dæmi litið til *vatnstjónstryggingar* í því sambandi en algeng orsök myglusvepps er raki í húseign. Vatnstjónstrygging tekur almennt til skemmda á váttryggðri húseign sem á upptök sín innan veggja hússins og stafar eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum. Einnig bætast tjón sem verða þegar vatn flæðir úr hreinlætistækjum vegna mistaka eða skyndilegra bilana á þeim svo og tjón vegna leka úr frystikistum kælliskápum, vatnsrúmunum og fiskabúrum. Sérstaklega er tekið fram að tjón vegna langvarandi raka eða leka bætist ekki. Oft mun reynast erfitt að sanna orsök myglusvepps en ef hana mætti sannanlega rekja til bótaskylds vatnstjóns samkvæmt vatnstjónstryggingu gæti stofnast greiðsluskylda.

Réttaraðstoðartrygging (málkostnaðartrygging) bætir samkvæmt reglum í skilmálum tryggingarinnar málkostnað vegna ágreinings sem snertir váttryggðan sem eiganda váttryggðrar húseignar og getur komið til úrlausnar héraðsdóms eða Hæstaréttar hér á landi. Tilvik sem gæti fallið undir þá tryggingu væri málkostnaður vegna ágreinings sem varðar galla á váttryggðri húseign.

## 7. Erlend löggjöf

### Danmörk

#### *Fasteignakaup.*

Í Danmörku voru árið 1995 sett lög um neytendavernd við fasteignaviðskipti (neytendaverndarlög) sem tóku gildi 1. janúar 1996 (lov nr 391/1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.). Tilgangur með lagasetningunni var fækkun ágreiningsmála vegna galla og neytendavernd bæði seljenda og kaupenda. Lögin hafa tekið allnokkrum breytingum en nýjasta lögbirting þeirra er nr. 148/2013. Um fasteignaviðskipti sem falla ekki undir neytendaverndarlögin er reglum laga um lausafjárkaup beitt með löggjöfnun eða öðrum hætti svo og almennum reglum kröfuréttarins.

Neytendaverndarlögin gilda um samninga um kaup á fasteign, þegar eignin er aðalega notuð til íbúðar af seljanda eða er aðallega ætluð til íbúðar fyrir kaupanda. Reglurnar gilda ekki um kaup á óbyggðri lóð eða lóð með húsi í byggingu.

Í 1. kafla laganna er kveðið á um ákveðið fyrirkomulag sem seljandi getur valið til að losna undan ábyrgð vegna leyndra galla á húseign (huseftirsynsordningen). Til þess að seljandi losni undan ábyrgð þarf hann að afhenda kaupanda eftirfarandi gögn og upplýsingar áður en kaupsamingur er gerður.

- Skýrslu byggingarfróðs skoðunarmanns um ástand byggingar (tilstandsreport). Skilyrði er að skoðunarmaður hafi leyfi ráðherra til að framkvæma slíkar skoðanir.
- Skýrslu sérfróðs aðila um ástand raflagna (elinstallationsrapport). Skilyrði er að aðilinn hafi öðlast leyfi ráðherra til slíkra verka.
- Tilboð frá váttryggingafélagi um eigendaskiptatryggingu með upplýsingum um verð og skilmála, sem að lágmarki skulu vera í samræmi við það sem kveðið er á um í

tilskipun um gildisvið eigendaskiptatrygginga (BEK nr. 13/2012 om dæknings-  
omfanget for ejerskifteforsikringer).

- Skriflegt bindandi tilboð seljanda um að greiða helming iðgjalds eigendaskipta-  
tryggingar ef kaupandi tekur þá tryggingu.
- Upplýsingar um réttaráhrif þess að uppfyllt eru skilyrði 1. kafla neytendaverndarlaga.

Í dönskum lögum um sölu fasteigna (Lov om omsætning af fast ejendom, lovbekendtgørelse  
nr. 1717/2010) er kveðið á um upplýsingaskyldu fasteignasala gagnvart seljanda og kaupanda  
hvað varðar öflun ástandsskýrslu og eigendaskiptatryggingar og réttaráhrif þess.

Hafi seljandi uppfyllt ofangreind skilyrði getur kaupandi ekki byggt á því gagnvart honum að  
byggingin sjálf sé haldin galla eða að raflagnir, loftræstikerfi, hitakerfi, vatnslagnir eða  
frárennislagnir séu ekki í lagi (funktionsdygtige) eða ekki í samræmi við opinber fyrirmæli.  
Kaupandi getur ekki heldur byggt á því gagnvart seljanda að galli hafi átt að vera nefndur í  
ástandsskýrslu en ekki verið það.

Seljandi leysist úr ábyrgð jafnt þótt kaupandi ákveði að kaupa ekki eigendaskiptatryggingu. Í  
þeim tilvikum getur kaupandi þó byggt á því byggingin sé ekki í samræmi við kvaðir eða  
opinber fyrirmæli nema um sé að ræða raflagnir, loftræstikerfi, hitakerfi, vatnslagnir eða  
frárennislagnir. Einnig getur hann byggt á ábyrgðaryfirlýsingu seljanda (garanti) eða að  
seljandi hafi gerst sekur um svik eða stórkostlegt gáleysi.

Kaupandi getur gert skaðabótakröfu á þann sem gert hefur ástandsskýrslu vegna galla sem  
hefði átt að geta um í skýrslunni. Þess skal getið að meðal skilyrða fyrir því að fá leyfi sem  
sérfróður skoðunarmaður er að viðkomandi hafi starfsábyrgðartryggingu.

Nánari reglur sem varða fyrirkomulag I. kafla neytendaverndarlaganna, svo sem um skipun  
sérfróðra skoðunarmanna, framkvæmd skoðunar á húseign og gerð ástandsskýrslu, eru í  
tilskipun (BEK nr. 1262/2012 om huseftersynsordningen). Í viðauka við þá tilskipun er  
kveðið á um hámark þóknunar löggilts skoðunarmanns. Reglur um skýrslur um ástand  
raflagna eru í sérstakri tilskipun (BEK nr. 19/2012 om elinstallationsrapporter som led i  
huseftersynsordningen). Þess skal getið að þegar um er að ræða íbúð í fjölbýlishúsi þarf auk  
ástandsskýrslu íbúðar að liggja fyrir sérstök ástandsskýrsla fyrir sameignina.

Í þeim tilvikum sem neytendaverndarlögin eiga ekki við svo sem um sölu atvinnuhúsnæðis  
gilda eins og áður er komið fram eldri ólögfestar reglur um gallaábyrgð seljanda í  
fasteignakaupum. Sama gildir um ábyrgð seljanda íbúðarhúsnæðis sem uppfyllir ekki skilyrði  
1. kafla neytendaverndarlaganna.

*Gildisvið eigendaskiptatryggingar og tjón vegna myglusvepps.*

Meginreglan hefur verið að samsvörun sé milli greiðsluskyldu úr eigendaskiptatryggingu og  
þeirrar gallaábyrgðar sem seljandi leysist undan. Í álitsgerð nefndar sem skipuð var af  
dómsmálaráðherra til að leggja mat á fyrirkomulag 1. kafla neytendaverndarlaga og meta  
hvort þörf væri á breytingum (BET 1520/2010 om huseftersynsordningen) kemur fram að  
samkvæmt upplýsingum váttryggingafélaga sé helmingur krafna í eigendaskiptatrygginguna  
vegna rakavandamála en slík vandamál leiða gjarnan til myglusvepps. Sagt er að flestum

kröfum sé hafnað með vísan til þess að í sambærilegum húsum hvað varðar aldur og húsagerð megi almennt búast við rakavandamálum þar með töldum myglusveppi. Ekki sé því um galla að ræða sem leiði til greiðsluskyldu úr tryggingunni. Mörg slík mál hafi verið kærð til dönsku úrskurðarnefndarinnar í váttryggingarmálum (ankenævnet for forsikring). Niðurstaða nefndarinnar hafi almennt verið sú að hafi hús verið byggt í samræmi við reglur sem giltu á byggingartíma þess sé ekki um greiðsluskyldu að ræða. Þó hafi í einstökum tilvikum verið fallist á greiðsluskyldu þegar myglusveppur hafi verið mjög umfangsmikill. Hafi neitanir féлага og álit úrskurðarnefndar skapað ónægju tryggingartaka sem telji trygginguna ekki standa undir væntingum og hafi þeim reynst erfitt að átta sig á gildissviði hennar.

Meðal annars með hliðsjón af ofangreindu komst nefnd sú sem skipuð var af dómsmálaráðherra að þeirri niðurstöðu að rakavandamál væru það sérstaks eðlis að það réttlætti að vikið væri frá meginreglunni um samsvörun milli gallaábyrgðar seljanda og greiðsluskyldu úr tryggingunni. Gerði nefndin tillögu um sérstaka tryggingarvernd í eigendaskiptatryggingu vegna raka í íbúðarherbergjum húseignar. Þar er gert ráð fyrir að ákvörðun um greiðsluskyldu verði eftir hlutlægum mælikvarða metið ástand viðkomandi húseignar án samanburðar við sambærilegar húseignir. Þegar greiðsluskylda stofnist vegna raka í íbúðarherbergi skuli tryggingin jafnframt ná til myglusvepps sem af rakanum hefur leitt. Þá gerði nefndin tillögu um að byggingarfróðir skoðunarmenn framkvæmi rakamælingar í byggingunni og skrái upplýsingar þar að lútandi í ástandsskýrslu.

Ljóst var frá upphafi að áður en kveðið yrði á um sérstaka tryggingarvernd vegna raka í tilskipun um eigendaskiptatryggingar þyrfti að fara fram undirbúningsvinna og tímafrekar tæknilegar rannsóknir. Ákvarða þyrfti viðmiðunarmörk raka, velja mælitæki og mælingaraðferðir o.fl. Þetta ferli hefur tekið lengri tíma en ætlað var í upphafi og reynst flóknara og umfangsmeira. Nú er gert er ráð fyrir að reglur um sérstaka rakavernd í eigendaskiptatryggingunni taki í fyrsta lagi gildi síðari hluta ársins 2015.

### *Byggingargallatrygging*

Við lagabreytingu sem tók gildi 1. apríl 2008 kom nýr kafli (kafli 4a) inn í dönsku byggingarlögin (byggeloven nr. 1185/2010). Í kaflanum er kveðið á um skyldu byggingaraðila nýs íbúðarhúsnaðis að váttryggja gegn byggingargöllum. Ákveðnir aðilar eru þó tilgreindir sem skulu undanþegnir váttryggingarskyldu. Þar á meðal er kveðið á um að neytandi sem sjálfur stendur fyrir byggingu til eigin íbúðarnota sé undanþeginn skyldunni. Þá er ekki váttryggingarskylda vegna bygginga sumarbústaða.

Lagasetningin 2008 kom í kjölfarið af röð dómsmála þar sem neytendur höfðu ekki fengið tjón sitt bætt vegna myglusvepps í nýbyggingum og tilgangur hennar var að auka neytendavernd og fækka byggingargöllum. Samkvæmt lögunum skal umsókn byggingaraðila um byggingarleyfi fylgja tilboð um byggingargallatryggingu (byggeskadeforsikring) frá váttryggingafélagi. Við lok byggingar skal síðan senda staðfestingu á tryggingunni og á því að iðgjald hennar hafi verið greitt en það er skilyrði fyrir því að út sé gefið leyfi til að taka byggingu í notkun.

Byggingargallatrygging er eignatrygging en ekki ábyrgðartrygging, þ.e. viðkomandi húseign er váttryggð, og eigandi hennar er váttryggður. Tryggingin tekur gildi við afhendingu eignar

og gildir í 10 ár. Hún er óuppsegjanleg og iðgjaldið greiðist í einu lagi. Það er byggingaraðili sem greiðir iðgjald tryggingarinnar sem vafalaust reiknast síðan með öðrum byggingarkostnaði. Iðgjaldið ákvarðast samkvæmt einstaklingsbundnu áhættumati vátryggingafélags og mun það að meðaltali vera um 1,5% af verði eignar (bolius.dk/byggeskadeforsikring). Við eigendaskipti fylgir tryggingin húseigninni og nýr eigandi er vátryggður. Tryggingin greiðir bætur fyrir útgjöld við að bæta úr bótaskyldum byggingargöllum sem nánar eru skilgreindir í tilskipun um byggingargallatryggingu (BEK nr. 1292:2007 om byggeskadeforsikring). Samkvæmt tilskipuninni er byggingargalli:

1. Brot, leki, aflögun, eyðilegging eða veiking (svækkelse) í byggingu sem orsakast af byggingarframkvæmd og er veruleg.
2. Aðrar hlutlægar (fysiske) aðstæður þ.á m. raki, myglusveppur eða útgufun efna, sem á afgerandi hátt rýra notagildi byggingar.
3. Hlutlægar aðstæður sem valda yfirvofandi hættu á byggingargalla sem nefndur er í tl. 1 eða 2.

Sagt er í tilskipuninni að aðstæður sem valdi yfirvofandi hættu séu aðstæður sem samkvæmt reynslu muni orsaka byggingargalla ef ekki séu gerðar fyrirbyggjandi ráðstafanir. Jafnframt kemur fram að við mat á því, hvort um sé að ræða byggingargalla skuli m.a. lögð áhersla á hvort það hafi þýðingu fyrir öryggi eða heilsu manna að verk sé faglega rétt framkvæmt og hvort fylgt hafi verið opinberum fyrirmælum. Þá skuli hafa til hliðsjónar dæmi sem nefnd eru í viðauka tilskipunarinnar.

Í viðauka tilskipunarinnar eru tilgreind dæmi um byggingargalla sem samkvæmt einstaklingsbundnu mati geti leitt til bótaskyldu. Tekið er fram að ekki sé um tæmandi upptalningu að ræða. Hvað varðar myglusvepp sem byggingargalla eru í viðaukanum tilgreind þrjú dæmi.

- Sýnilegur myglusveppur á meira en 400 cm<sup>2</sup> svæði í íbúðarherbergi, þar með töldu eldhúsi og þvottahúsi, hvort sem sveppurinn er samfelldur eða í blettum.
- Sýnilegur myglusveppur utan íbúðarherbergja, sem leiðir til almennrar og ekki óverulegrar hættu á heilsutjóni vegna lofts sem berst til íbúðarherbergja og/eða vegna staðsetningar myglusveppsins með tilliti til íbúðarherbergja.
- Hulinn myglusveppur, sem leiðir til almennrar og ekki óverulegrar hættu á heilsutjóni sem afleiðing lofts sem berst til íbúðarherbergja og/eða vegna staðsetningar myglusveppsins með tilliti til íbúðarherbergja.

Jafnframt kemur fram í tilskipuninni að tryggingin bæti kostnað við:

- 1) að bæta úr byggingargalla
- 2) að bæta úr fylgiskaða byggingargalla sem hefur þýðingu fyrir notagildi byggingar
- 3) sanngjarna og eðlilega lögfræðilega og tæknilega aðstoð við að staðreyna galla
- 4) sanngjarna og eðlilega tæknilega aðstoð við að bæta úr galla
- 5) framkvæmd mats samkvæmt fyrirfram samningi við vátryggingafélag
- 6) nauðsynlegan húsnæðiskostnaðar í allt að 12 mánuði þegar flytja þarf úr húsnæði vegna bótaskylds galla
- 7) nauðsynlegan flutning og geymslu innbús.

Í vátryggingarskilmálum byggingargallatryggingar er jafnan ákvæði um endurkröfurétt félags gagnvart þeim sem kynnu að bera ábyrgð gagnvart vátryggðum og/eða vátryggingartaka.

Í dönsku byggingarlögunum (kafla 4a) er kveðið á um skyldu váttryggingafélags að annast og kosta tvær skoðanir á húseign, annars vegar eins árs skoðun og hins vegar 5 ára skoðun. Tilgangur þessara skoðana er að meta ástand eignar og skrá galla. Nánari reglur um skoðanirnar og skýrslugjöf vegna þeirra eru í tilskipun um byggingargallatryggingu. Þá er í lögunum kveðið á um heimild ráðherra að setja reglur um opinbera birtingu upplýsinga um bótaskylda byggingargalla. Heimilt er að við slíka birtingu komi fram nafn einstaklings eða lögaðila sem byggt hefur eða tekið þátt í byggingu húseignar. Í 6. kafla tilskipunar um byggingargallatryggingu eru reglur um birtingu og efni upplýsinganna en þær skulu birtar á internetinu. Birting upplýsinga samkvæmt tilskipuninni hófst ekki fyrr en á þessu ári (<http://boligejer.dk/tjek-byggevirkksomheden/0/56>).

## **Noregur**

### *Fasteignakaup*

Norsku lögin um fasteignakaup (lov om avhending av fasteigedom nr. 93/1992) gilda um kaup, gjafir og skipti á fasteignum. Við setningu íslensku fasteignakaupalaganna frá 2002 (fkpl.) voru norsku lögin höfð til hliðsjónar og eru ákvæði þeirra m.a. um galla og vanefndaúrræði í meginatriðum sama efnis og þau íslensku. Ekki er í norsku lögunum kveðið á um ástandsskýrslur eða eigendaskiptatryggingu.

### *Hús í smíðum*

Norsku fasteignakaupalögin gilda ekki um samninga neytenda við framkvæmdaaðila um kaup á íbúðarhúsnæði í smíðum. Um slík kaup gilda sérstök lög „lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. nr. 43/1997“. Þau lög gilda annars vegar um samninga um smíði íbúðabyggingar og samninga um verk sem unnið er sem liður í þeirri framkvæmd og hins vegar um kaup á eign sem ekki er fullgerð á samningstíma. Þá eiga lögin einnig við um endursölu slíkrar eignar. Óheimilt er að víkja frá lögunum í óhag neytanda. Ákvæði um galla eru í IV. kafla laganna. Þar er í 12. gr. kveðið á um að byggingaraðili skuli setja tryggingu fyrir efndum samnings. Tryggingin skal gilda í fimm ár eftir afhendingu eignar og vera að lágmarki 10% af samningsfjárhæðinni. Vegna krafna sem koma fram eftir afhendingu eignar getur tryggingarfjárhæðin þó verið 5% af samningsfjárhæð. Hvað varðar samning þar sem lóðarréttindi fylgja skal tryggingin gilda 5 ár eftir afhendingu og tryggingarfjárhæðin vera að lágmarki 5% af samningsfjárhæð. Vegna krafna sem koma fram eftir afhendingu getur tryggingarfjárhæðin þó verið 3%. Lögboðin trygging skal vera í formi sjálfskuldarábyrgðar eða tryggingar frá fjármálafyrirtæki sem rétt hefur til að veita slíka þjónustu, þ.e. bankaábyrgðar eða váttryggingar. Þá er heimilt að samþykkja geymslugreiðslu í fjármálafyrirtæki (deponering) sem tryggingu. Leggi byggingaraðili ekki fram tryggingu hefur kaupandi rétt til að halda eftir allri greiðslu.

## **Svíþjóð**

Í Svíþjóð eru ákvæði um kaup, skipti og gjafir fasteigna í IV. kafla Jordabalken frá 1972 en í kaflanum er 31 lagagrein. Samkvæmt 19. gr. d. er óheimilt að víkja frá tilgreindum ákvæðum kaflans neytanda í óhag. Ekki eru í lögunum ákvæði um ástandsskýrslur eða eigendaskiptatryggingar.

### *Verklakatrygging*

Þann 1. júní 2014 tóku gildi í Svíþjóð lög um verklakatryggingu (lag nr. 2014:227 om færðigstállandeskydd). Með lögnum voru felld úr gildi lög um byggingargallatryggingu sem gilt höfðu frá árinu 1993 (lag nr. 1993:320 om byggfelförsäkring). Eftir 1. júní 2014 er því ekki lengur lagaskylda að váttryggja gegn byggingargöllum í Svíþjóð en talið var að lögín frá 1993 hefðu ekki uppfyllt þær væntingar sem til þeirra höfðu verið gerðar með tilliti til neytendaverndar.

Í nýju lögnum um verklakatryggingu er kveðið á um tryggingarskyldu vegna samninga neytenda við aðila í atvinnurekstri (näringsidkare). Skal lögboðin verklakatrygging vera í gildi vegna nýbyggingar og jafnframt skal vera trygging vegna leyfisskyldrar viðbyggingar eða endurbóta á húseign telji byggingarnefnd þess þörf. Trygging skal vera í formi váttryggingar eða bankaábyrgðar og er hún skilyrði útgáfu byggingarleyfis. Heimild er í lögnum fyrir byggingarnefnd að ákveða að ekki sé þörf á tryggingu vegna húss sem ekki er ætlað til heilsársbúsetu svo sem sumarbústaðar.

Verklakatryggingin skal taka til aukins kostnaðar við að ljúka verki t.d. þegar byggingaraðili verður gjaldþrota. Einnig tekur hún til kostnaðar við að bæta úr göllum sem skoðunarmaður uppgötvar við lokaskoðun og því tjóni sem gallarnir hafa valdið á byggingunni. Heimilt er að takmarka trygginguna við ákveðna fjárhæð sem þó skal aldrei vera lægri en 10% af samningsfjárhæð. Samkvæmt lögnum er þeim sem tryggingu veitir ekki heimilt að áskilja sjálfsábyrgð neytanda.

Samkvæmt lögnum skal í skilmálum verklakatryggingar kveðið á um endurkröfurétt þess sem trygginguna veitir gagnvart byggingaraðila (verksala) og öðrum sem kynnu að bera skaðabótaábyrgð gagnvart neytanda.

## **8. Samantekt og hugleiðingar**

### *Fasteignakaup*

Um ábyrgð seljanda fasteignar á göllum þ.á m. myglusveppi fer eftir ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002 (fkpl.), sbr. umfjöllum í 1. kafla þessa yfirlits. Af því sem kemur fram í þeirri umfjöllun má ráða að við skoðun á því hvort myglusveppur í húseign sé galli sem leiði til þess að kaupandi geti beitt vanefndaúrræðum gagnvart seljanda þurfi í hverju einstöku tilviki að beita einstaklingsbundnu mati. Þar geta ýmis atriði haft áhrif auk þess sem beinlínis er tekið fram í kaupsamningi. Sem dæmi um atriði sem geta haft áhrif á matið má nefna aldur og gerð húseignar, magn myglusvepps í húsnæði, orsök myglusvepps, hvort bygging er reist í samræmi við reglur byggingarlöggjafar og í einhverjum tilvikum gæti verið eignar skipt máli. Þá þarf að taka afstöðu til þess hvort seljandi hafi uppfyllt upplýsingaskyldu sína og kaupandi aðgæsluskyldu. Reynslan er sú að ágreiningur verður oft um ábyrgð vegna galla í fasteignakaupum og í gegnum árin hefur oft reynt á slíkan ágreining fyrir dómstólum og verða þau mál gjarnan tímafrek og kostnaðarsöm. Kaupandi hefur sönnunarbyrði um galla og að galli hafi verið til staðar við afhendingu eignar eða síðar fram kominn galli sé afleiðing

vanefnda seljanda. Langur tími getur liðið frá afhendingu eignar og þess að myglusveppur uppgötvast sem leiðir til þess að erfiðara verður með sönnun.

Í Danmörku er myglusveppur í húseignum útbreytt vandamál. Þar er í sérstökum lögum um neytendavernd í fasteignakaupum kveðið á um sérstakt fyrirkomulag sem seljandi getur valið til að losna undan ábyrgð vegna leyndra galla á húseign (huseftersynsordningin). Lögin gilda um kaup á fasteign þegar eign er aðallega notuð til íbúðar af seljanda eða er aðallega ætluð til íbúðar fyrir kaupanda. Til þess að seljandi losni undan ábyrgð þarf hann m.a. að afhenda kaupanda skýrslu um ástand húseignar ásamt tilboði frá váttryggingafélagi um eigendaskiptatryggingu og skriflegu bindandi tilboði seljanda um að greiða helming iðgjalds ef kaupandi tekur þá tryggingu. Meginreglan hefur verið sú að samsvörun sé milli greiðsluskyldu úr eigendaskiptatryggingu og gallaábyrgðarinnar sem seljandi leysist undan. Komið hefur í ljós að helmingur krafna í eigendaskiptatrygginguna hefur verið vegna rakavandamála og myglusvepps. Flestum slíkum kröfum er hafnað með vísan til þess að ekki sé um galla að ræða sem leiði til greiðsluskyldu úr tryggingunni og hefur sú niðurstaða oftast verið staðfest af úrskurðarnefnd í váttryggingarmálum. Þannig hefur ástandsskýrsla og eigendaskiptatrygging ekki reynst veita nægjanlega vernd í málum sem varða raka og myglusvepp. Með hliðsjón af því eru uppi fyrirætlanir og í gangi undirbúningur að því að setja reglur um sérstaka tryggingarvernd í eigendaskiptatrygginguna sem taki til raka og myglusvepps. Gert er ráð fyrir að reglurnar taki í fyrsta lagi gildi síðari hluta ársins 2015.

Í fkpl. eru ekki ákvæði um ástandsskýrslur eða váttryggingar. Í frumvarpi því sem síðar varð að lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup voru í VIII. kafla frumvarpsins reglur um ástandsskýrslur. Var talið að slíkar skýrslur gætu leitt til fækkunar gallamála fyrir dómstólum. Ástandsskýrsla var þar skilgreind sem „skýrsla þess er fengið hefur opinbert leyfi til að gera slíka skýrslu, í því formi sem nánar er mælt fyrir um í lögum þessum og reglugerð“. Þeir einir máttu gera ástandsskýrslur sem fengið hefðu til þess leyfi ráðherra. Skilyrði leyfisveitingar væri m.a. að umsækjandi legði fram staðfestingu um að hann hafi keypt ábyrgðartryggingu vegna starfa síns. Það skyldi vera frjálst val seljanda að leggja fram skýrslu um ástand fasteignar. Ekki var gerður greinarmunur á því hvort um íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði væri að ræða. Legði seljandi fram ástandsskýrslu og hún væri gerð á síðustu sex mánuðum gæti kaupandi ekki borið fyrir sig galla gagnvart honum sem tilgreina hefði átt í skýrslunni. Ekki var gert ráð fyrir eigendaskiptatryggingu eða ábyrgðartryggingu seljanda. Þess í stað var kveðið á um hlutlæga ábyrgð skýrsluhöfundar á tjóni vegna galla sem ekki væri tilgreindur í skýrslu eða vegna þess að fasteign væri að öðru leyti ekki í samræmi við skýrsluna. Kafli frumvarpsins um ástandsskýrslur var felldur niður í meðförum Alþingis. Í álitum allsherjarnefndar (127. lþ. þskj. 1056) segir að nefndin hafi ítarlega rætt reglur VIII. kafla frumvarpsins um ástandsskýrslur. Nefndinni hafi borist ábendingar um þær sem hún telji þurfa frekari skoðunar við og m.a. þurfi að kanna nánar reynslu af slíkum skýrslum annars staðar á Norðurlöndunum. Nefndin leggi því til að VIII. kafli frumvarpsins falli brott. Hins vegar telji nefndin reglurnar afar áhugaverðar og sé sammála um að þær eigi að koma til umfjöllunar hjá nefndinni strax á næsta þingi. Ekki er vitað hvort álitafni varðandi reglur VIII. kafla frumvarpsins hafi í framhaldinu verið til frekari skoðunar eða umfjöllunar sem æskilegt hefði verið og þá einkum með tilliti til neytendaverndar.

Telja má að ástandskoðun eignar sé almennt til þess fallin að fækka ágreiningsmálum vegna galla. Álitafni er hins vegar miðað við reynslu Dana af reglum um ástandsskoðun og eigendaskiptatryggingu að hve miklu leyti það fyrirkomulag myndi í raun bæta rétt kaupanda fasteignar hvað varðar tjón af völdum myglusvepps. Áhugavert verður því að fylgjast með setningu fyrirhugaðra reglna Dana um sérstaka tryggingarvernd í eigendaskiptatryggingu sem taki til raka og myglusvepps.

#### *Nýbyggingar - byggingargallar*

Ákvæði fkpl. gilda um um ábyrgð byggingaraðila sem seljanda. Ábyrgðin í slíkum tilvikum er rík að því leyti að ekki er heimild til að víkja frá ákvæðum laganna með samningi kaupanda íbúðarhúsnæðis til eigin nota honum í óhag. Í lögnum eru ekki eins og áður er komið fram ákvæði um váttryggingar og ábyrgðartrygging seljanda er ekki á boðstólum á íslenskum váttryggingarmarkaði. Í lögum um mannvirki og byggingarreglugerð er kveðið á um ábyrgð fagaðila, þ.e. hönnuðar, byggingarstjóra og iðnmeistara og skyldu hönnuða og byggingarstjóra að hafa ábyrgðartryggingu vegna tjóns sem þeir valda af gáleysi í störfum sínum. Skilyrði greiðsluskyldu úr þeim tryggingum er að það teljist sannað að fagaðilinn hafi vanrækt starfsskyldur sínar og að tjónið megi rekja til þeirrar vanrækslu. Sönnunarbyrðin hvílir á tjónþolanum. Ekki er í mannvirkjalögum eða byggingarreglugerð gerður greinarmunur á því hvað varðar váttryggingarskyldu hvort um íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði er að ræða.

Í Danmörku, Noregi og Svíþjóð hefur með lagasetningu verið lögð áhersla á neytendavernd vegna nýbygginga en aðilum í atvinnurekstri ætlað að tryggja rétt sinn með samningum. Í dönsku byggingarlögnum er þannig kveðið á um skyldu byggingaraðila nýs íbúðarhúsnæðis að váttryggja gegn byggingargöllum. Sú trygging gildir í 10 ár og er eigandinn á hverjum tíma váttryggður. Byggingargallatryggingin er váttrygging á viðkomandi húseign (eignatrygging). Í lögnum er mælt fyrir um skyldu váttryggingafélags að framkvæma eins árs og fimm ára skoðun á húseign. Í viðauka með tilskipun um trygginguna eru tilgreind tilvik sem geta leitt til greiðslu úr tryggingunni. Þar eru meðal annars tilgreind tilvik þar sem myglusveppur leiðir til greiðsluskyldu. Tryggingin er skilyrði útgáfu byggingarleyfis. Í Noregi gilda sérstök lög um samninga neytenda við framkvæmdaaðila um kaup á íbúðarhúsnæði í smíðum. Í þeim lögum er kveðið á um tryggingu sem getur verið í formi bankatryggingar eða efnðaváttryggingar. Skilyrði greiðslu úr tryggingunni eru vanefndir framkvæmdaaðila. Í Svíþjóð er í nýlegum lögum kveðið á um verklokatryggingu sem greiðir bætur þegar byggingaraðila tekst ekki vegna gjaldþrots að ljúka byggingu eða vegna galla sem koma í ljós við lokaskoðun byggingarinnar. Sú trygging kemur í staðinn fyrir lögboðna byggingargallatryggingu sem ekki þótti hafa uppfyllt þær kröfur til neytendaverndar sem til var ætlast. Í dönskum lögum er ekki kveðið á um tryggingu sem tekur til gjaldþrots framkvæmdaraðila.

Hvað varðar tjón af völdum byggingargalla í nýbyggingum þar á meðal myglusveppi, er álitafnið hvort þörf er á aukinni neytendavernd hér á landi. Telja má að þegar um atvinnuhúsnæði er ræða séu aðilar að jafnaði jafnsettir og geti gert kröfur um tryggingar í samningum sín á milli. Þegar litið er til þess sem rakið hefur verið um norræna löggjöf virðist danska byggingargallatryggingin veita neytendum sem verða fyrir tjóni vegna myglusvepps betri vernd en efnðatryggingar í Noregi og Svíþjóð. Tryggingin er eignatrygging þannig að tjónþoli þarf ekki að sanna sök eins og þegar um ábyrgðartryggingu fagaðila við



mannvirkjagerð er að ræða. Þá stuðla reglur um eins árs og fimm ára skoðun húseignar að því að byggingargallar uppgötvist og að bætt sé úr þeim. Iðgjöld vegna tryggingarinnar hafa verið há eða að meðaltali 1,5% af verði eignar. Innifalið mun vera gjald fyrir skoðanirnar tvær. Iðgjaldið greiðist af framkvæmdaraðila en kemur vafalaust fram í byggingarkostnaði.

Reykjavík, 18. nóvember 2014.

---

Guðný Björnsdóttir  
lögfræðingur.

## Fylgiskjal

### Heimilda og lagaskrá

Viðar Már Matthíasson: Fasteignakaup og fasteignir, Reykjavík 2008.

#### *Íslensk lög og reglugerðir*

Húsaleigulög nr. 36/1994 um húsleigusamninga

Lög nr. 50/2000 um lausafjárkaup

Lög nr. 40/2002 um fasteignakaup

Lög nr. 48/2003 um neytendakaup

Lög nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa

Lög nr. 160/2010 um mannvirki

Reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002

Reglugerð nr. 940/2004 um tryggingar fasteigna-, fyrirtækja og skipasala

Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Reglugerð nr. 271/2014 um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra

#### *Lagafrumvarp:*

Frumvarp til laga um fasteignakaup. 127. löggjafarþing 2001- 2002. Þskj. 291.

#### *Dómar:*

Hrd. 13. desember 2012 mál nr. 276/2012

Hrd. 28. febrúar 2013 mál nr. 563/2012

#### *Dönsk lög og tilskipanir*

Lov nr. 391/1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

Byggeloven nr. 1185/2010 með síðari breytingum

Lov om omsætning af fast ejendom, lovbekendtgørelse nr. 1717/2010)

Bekendtgørelse nr. 1292/2007 om byggeskadeforsikring

Bekendtgørelse nr. 19/2012 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen

Bekendtgørelse nr. 13/2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.m.

Bekendtgørelse nr. 1262/2012 om huseftersynsordningen

#### *Álitsgerðir nefnda o.fl.*

Betænkning nr. 1276/1994. Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

Vejledning om byggeskadeforsikring. Energistyrelsen 2012.

#### *Danskar vefsíður:*

<https://www.bolius.dk/ejerskifteforsikring-8909/>

<http://boligejer.dk/tjek-byggevirksohmheden/0/56>

<http://boligejer.dk/forsikring-byggeri>

<http://www.themis.dk/searchinclude/lovsamling/Forbrugerbeskyttelsesloven.html>

[http://www.ens.dk/sites/ens.dk/files/byggeri/byggeriets-regler/evaluering\\_byggeskadeforsikring.pdf](http://www.ens.dk/sites/ens.dk/files/byggeri/byggeriets-regler/evaluering_byggeskadeforsikring.pdf)

[http://www.ens.dk/sites/ens.dk/files/byggeri/anbefalinger\\_til\\_at\\_oege\\_tegningsprocenten\\_efter\\_hoering\\_september\\_2012.pdf](http://www.ens.dk/sites/ens.dk/files/byggeri/anbefalinger_til_at_oege_tegningsprocenten_efter_hoering_september_2012.pdf)

### ***Norsk lög***

Lov nr. 93/1992 om afhending av fast eighed (afhendingslova)

Lov nr. 43/1997 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.

### ***Sænsk lög***

Lag nr. 994/1970. Jordbalk

Lag nr. 2014/227 om færdigstillandeskydd

### ***Lagafrumvarp***

Regeringens proposition 2013/14:125. Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen och ny lag om færdigstillandeskydd.

### ***Álitsgerð***

*SOU 2013:10* Rätta byggfelen snabbt – med effektivare förelägganden och försäkringar.

Slutbetänkande av Byggkravsutredningen, Stockholm 2013.