

**Sb.**

**338. Tillaga til þingsályktunar**

[184. mál]

um gagngera rannsókn á íbúðum og sameignum í Breiðholti I.

Flm.: Bjarni Guðnason, Stefán Valgeirsson.

Alþingi ályktar að skora á félagsmálaráðherra að láta fara fram gagngera rannsókn á íbúðum og sameignum í Breiðholti I, þ. e. í fjölbýlishúsunum Ferjubakka 2—16, Grýtubakka 2—16 og 18—32 og Hjaltabakka 2—16 og 18—32.

Leiði sú rannsókn í ljós augljósa smíða- eða frágangsgalla á umræddum eignum, verði viðhlítandi lagfæringar gerðar, eigendum að kostnaðarlausu.

Jafnframt verði séð svo um, að íbúðaeigendum verði gefinn upp byggingarkostnaður ofangreindra húsa.

**Greinargerð.**

Svo sem kunnugt er, varð að ráði í júnisamkomulaginu svonefnda 1965 milli verkalýðsfélaga og ríkisvalds, að byggðar skyldu á árunum 1966—1970 1250 íbúðir í Reykjavík á vegum ríkisins og Reykjavíkurborgar í samvinnu við verkalýðsfélögin. Þessar byggingarframkvæmdir hafa átt sér stað í áföngum í Breiðholti, og er nú 4. áfangi í smíðum, enda komið fram á ár 1973.

Það mál, er hér er á dagskrá, varðar eingöngu 1. áfangann eða Breiðholt I, sem reistur var á árunum 1966—1969. Þó er undanskilinn sá hluti, er Reykjavíkurborg var aðili að, en hún leigir þær íbúðir út. Í ljós hefur komið, að bæði í íbúðum og sameign eru ýmsir smíða- og frágangsgallar, sem engan veginn geta talizt eðlilegir við sölu á nýjum íbúðum, og breytir þar engu, þótt ætlunin hafi verið, að íbúðir þessar yrðu sérlega ódýrar í byggingu, en sú varð þó ekki raunin á.

Fyrir framkvæmdum þessum í Breiðholti hefur staðið svonefnd framkvæmda- nefnd byggingaráætlunar, og skipa hana tveir nefndarmenn af hálfu húsnæðis- málastjórnar ríkisins, einn tilnefndur af Alþýðusambandi Íslands, einn tilnefndur

af fulltrúaráði verkalýðsfélaganna í Reykjavík og einn tilnefndur af Reykjavíkurborg.

Íbúðaeigendur í Breiðholti I hafa margsinnis farið þess á leit við framkvæmdanefndina, að hún léti gera nauðsynlegar lagfæringar á þeim göllum, er örugglega mega teljast smíðagallar. Að visu hefur framkvæmdanefndin látið lagfæra sitthvað í þeim íbúðum, sem verst þóttu á sig komnar, en því fer víðs fjarri að dómi eigenda, að nóg sé að gert. Við þetta vilja íbúðaeigendur að sjálfsögðu ekki una, og virðist framkvæmdanefndin ætla að smeygja sér undan allri ábyrgð í þessum efnum.

Þess má geta, að gerður var viðgerðarsamningur milli íbúðaeigenda og framkvæmanefndarinnar, þar sem taldir voru upp þeir ágallar, sem laga þyrfti. Við þennan samning hefur nefndin ekki staðið nema að litlu leyti (sjá fylgiskjöl I og II). Þá segir og bréf frá umsjónarmanni eldvarna til framkvæmdanefndar byggingaráætlunar sína sögu (sjá fylgiskjal III), en það hefur ekki borið árangur.

Íbúðaeigendur hafa reynt að ná rétti sínum með því að ræða við framkvæmdanefndina, rita henni ótal bréf og kynna mál sitt í blöðum. En árangur hefur ekki orðið sem erfiði. Og nú er ekki nema í eitt hús að venda, að hið háa Alþingi grípi í taumana og skori á félagsmálaráðherra að sjá til þess, að íbúðaeigendur nái rétti sínum.

Í reglugerð um íbúðabyggingar ríkisins og Reykjavíkurborgar, sem gefin er út af félagsmálaráðuneytinu 28. apríl 1967, segir m. a. svo í 12. gr.: „Félagsmálaráðherra skipar tvo trúnaðarmenn í samráði við borgarstjóra Reykjavíkur til þess að hafa eftirlit með öllum byggingarframkvæmdum og fjárreiðum vegna íbúðabygginga þeirra, sem um ræðir í reglugerð þessari.“ Það virðist því liggja í hlutarins eðli, að það komi í hlut félagsmálaráðuneytisins að sjá svo um, að íbúðakaupendur kaupi ekki svikna vöru.

Vert er að geta þess, að við byggingarframkvæmdir í Breiðholti I voru notaðar nýjar aðferðir við fjöldaframleiðslu íbúða og beitt fullkomnustu tækni og skipulagningu, sem kostur var á. Þetta leiddi til þess, eins og viðurkennt hefur verið af framkvæmdanefndinni, að fyrstu byggingarframkvæmdir í Breiðholti urðu með tilraunastærni. Menn voru að þreifa sig áfram með nýja byggingartækni. Þetta leiddi aftur af sér þá smíða- og frágangsgalla, sem hér um ræðir. Er sjáanlegt, að í síðari áföngum Breiðholti framkvæmda hefur verið um miklar framfarir að ræða og þar hafa menn lært af fyrri reynslu. Getur talizt nokkur sanngirni í því, að kaupendur íbúða í Breiðholti I beri bótalaust þá annmarka, sem fram hefur komið í íbúðum þeirra vegna þessarar tilraunastarfsemi?

Reynt hefur verið að láta orð liggja að því, að ekki væri mark takandi á þessum kvörtunum íbúðaeigenda í Breiðholti I, þar sem um væri að ræða örfáa nöldurseggi, sem væru alltaf óánægðir, hvar sem þeir væru. Þessi málflutningur er engum til sóma. En til þess að taka af öll tvímæli, hafa um 243 íbúðaeigendur af 260 í ofangreindum fjölbýlishúsum eða rúm 93% skrifað undir skjal, þar sem farið er fram á sams konar beiðni og um getur í þingsályktunartillögunni. Meginástæðan fyrir því, að ekki skuli vera 100% þátttaka, er sú, að sumar íbúðanna eru leigðar út.

Rétt er að vekja athygli á, að í þingsályktunartillögu þessari er einungis farið fram á, að óhlutdrægur aðili kanni ástand íbúða og sameignar og láti í ljós álit sitt. Reynist berlegir ágallar, sem rætur eiga að rekja til smíðagalla eða vinnusvika, verði gerðar viðhlítandi lagfæringar íbúðaeigendum að kostnaðarlausu. Hér er auðvitað ekki átt við eðlilegt slit af nýtingu íbúðanna.

Íbúðaeigendur óska þess enn fremur, eins og fram kemur í þingsályktunartillögunni, að fá uppgefinn byggingarkostnað, þar sem þeir telja sig hafa ástæðu til að ætla, að íbúðarverð hafi verið of hátt. Í fyrrgreindri reglugerð segir, að söluverð hverrar íbúðar skuli vera kostnaðarverð. Hér verður vitaskuld enginn dómur lagður á það, hvort íbúðakaupendur hafi nokkuð fyrir sér í þessu efni eða ekki. En varla er þeim láandi, þótt þeir vilji fá uppgefinn byggingarkostnað, enda má það heita réttur þeirra, eins og staðið er að byggingu þessara íbúða.

## Fylgisjal I.

### FJÖLBÝLISHÚS, 1 ÁFANGI

#### VIÐGERÐIR

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar lætur fara fram lokayfirferð í blokkunum, þar sem ábyrgðarári verktaka er nú um það bil að ljúka. Ákveðið er, að eftirtalin atriði verði lagfærð, þar sem gallar hafa komið fram, enda stafi þeir ekki af óeðlilegri umgengni eða viðhaldsskorti. Einstakir gallar, aðrir en þeir, sem taldir eru upp hér á eftir, verða teknir til athugunar og lagfærðir, eftir því sem tilefni gefst til. Verkinu verður hraðað, eftir því sem veður og aðstæður leyfa.

Formanni hvers húsfélags verður gefinn kostur á að fylgjast með lagfæringunum, og haft verður samráð við hann um meðferð ágreiningsefna.

#### 1. ÚTVEGGIR OG ÞAK

- 1.1. Skipt verður um móðugler og sprungin gler.
- 1.2. Gert verður við glerjun, þar sem lekar hafa komið fram.
- 1.3. Gluggar og svalahurðir verða þéttaðar, þar sem þörf krefur.
- 1.4. Gert verður við leka á útveggjum.
- 1.5. Gert verður við leka á þaki og túðum.
- 1.6. Svalahandrið verði máluð og þar sem málning hefur flagnað af.

#### 2. INNVEGGIR

- 2.1. Sprungur út af þensluraufum. Gert verður við sprungur í stigagangi og anddyri og í íbúðum á 2. og 3. hæð út frá þenslurauf. Settur breiðari listi yfir þenslurauf í forstofu og tróð undir og gengið betur frá henni í efstu plötu.
- 2.2. Raufar milli íbúða við útveggi. (Hljómburður). Í svefnherbergjum verður sett kittissnúra, strigastyrktur plastborði og trélisti yfir rauf gluggamegin og spartlað og málað yfir raufar hinum megin. Í stofum verður fyllt betur í rauf með steinull, milli veggenda og G8
- 2.3. Raufar milli eldhúsa og eldhúss og stofu í úrtaki fyrir skólplögnum. Hljómburður verður lagfærður með því að spartla í raufina og mála eða setja somvyl á vegginn milli eldhúsbörða í borðhæð.
- 2.4. Í baðherbergjum verða límdar þær flísar, sem lausar eru eða los er á. Einnig verður handlaugum fest, þar sem los er á þeim.

#### 3. HURÐIR

- 3.1. Útihurðir. Skipt verður um skrá.
- 3.2. Innihurðir. Los á lómum og hurðarkörmum verður lagfært.
- 3.3. Athugað verður, hvort hljóðeinangrun í flekum yfir forstofuhurðum í hornstigahúsum er í lagi, og gert við, ef svo er ekki.

#### 4. GÓLF

- 4.1. Gerðar verða tilraunir með lagfæringu á parketti í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda.
- 4.2. Gólfúkur á anddyrum verður lagfærður eða endurnýjaður, þar sem hann hefur skemmt vegna vatnságangs.

#### 5. LAGNIR

Gert verður við skólplagnir, þar sem leki hefur komið fram.

#### 6. BÍLASTÆÐI

Gengið verður endanlega frá bílastæðum við blokkir 3 og 5.

## 7. STÉTTAR

Stéttar, sem sigið hafa, verða lagfærðar að vori.

## 8. LÓÐIR

Aðstoð verður veitt við lóðarlögun að vori með því að leggja fram mold til verksins.

Samþykkir 2. 12. 1969,

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar

Eyjólfur K. Sigurjónsson.

Ingólfur Finnbogason.

Guðm. J. Guðmundsson.

Gísli Halldórsson.

Ragnar Björnsson.

Óskar V. Friðriksson.

Jónatan Hall.

Árni Theodórsson.

## Fylgiskjal II.

### Viðgerðir.

Eins og byrjun þessa samnings ber með sér, þá er um miklu fleiri galla að ræða en þá, sem flokkaðir eru undir greinar 1—8. Þær greinar eru aðeins um galla, sem eru í öllum stigahúsum og öllum blokkunum, en ekki bundnir við einstakar íbúðir.

Hvað viðkemur því atriði að gefa formönnum húsfélaganna kost á því að fylgjast með lagfæringum og hafa samráð við þá um meðferð ágreiningsefna, hefur það aldrei verið gert.

### 1. ÚTVEGGIR OG ÞAK

- 1.1. Hefur verið gert í nokkrum tilfellum, en mikið ógert enn þá.
- 1.2. Hefur verið gert, en árangur lítill og verri en enginn í mörgum tilfellum.
- 1.3. Hefur verið gert, en mjög víða án nokkurs árangurs.
- 1.4. Hefur sums staðar verið reynt, en ekki náð árangri.
- 1.5. Hefur mikið verið kittað, en ekki náð árangri.
- 1.6. Hefur aldrei verið reynt.

### 2. INNVEGGIR

- 2.1. Var framkvæmt.
- 2.2. Var framkvæmt með þeirri aðferð, sem greinin segir til um. Hefur víða borið árangur.
- 2.3. Var framkvæmt í mörgum tilfellum. Hér er um brandvegg að ræða, og var þessi vinnuaðferð viðhöfð, en dugði víða stutt. Margir hafa hins vegar veggfóðrað þessa veggj með góðum árangri.
- 2.4. Hefur verið framkvæmt mörgum sinnum, en án verulegs árangurs. Handlaugum ekki verið fest.

### 3. HURÐIR

- 3.1. Var gert.
- 3.2. Hefur sums staðar verið gert, en ekki borið árangur nema í einstaka tilfelli.
- 3.3. Var athugað á einum stað, en ekki lagfært.

#### 4. GÓLF

- 4.1. Voru negld niður á stöku stað, en árangur enginn.
- 4.2. Var gert að nokkru leyti, en víða losnað aftur.

#### 5. LAGNIR

Hefur ekki verið gert.

#### 6. BÍLASTÆÐI

Ekki annað en að unglingar voru látnir raka af því mesta stórgrýtinu.

#### 7. STÉTTAR

Hefur verið gert á fjórum stöðum, en árangur ófullnægjandi. Annað ógert.

#### 8. LÓÐIR

Tvö húsfélög fengu einhverja mold.

F. b. hefur aldrei viljað viðurkenna, að um ófullnægjandi frágang á lóðum og bílastæðum væri að ræða, og þess vegna voru þeir aldrei til viðræðna um lóðarlögun.

Samkvæmt matsgerð hússins Grýtubakka 2—16, frá 27. júní 1972, og F. b. áfrýjaði ekki til yfirmats, er kostnaður við lóðarlögun og bílastæði metinn á kr. 1 179 250.00, og viljum við taka skýrt fram, að sú lóð var ekki á nokkurn hátt frábrugðin lóðum hinna húsanna, en þau eru þegar búin að leggja hundruð þúsunda í lóðarlögun.

F. b. lofaði við undirskrift þessa samnings að athuga einangrun í undirgöngum, með tilliti til kulda í nærliggjandi íbúðum, en hefur ekki staðið við það.

Enn fremur að setja opnanlegan glugga í svefnherbergjum, þar sem þeir voru ekki fyrir hendi. Þetta var gert á þann hátt, að glugga, sem nær frá lofti í gólf, var skipt í miðju og timburfleki settur í efri helming til opnunar.

Framanritað er árangur þess samkomulags, sem gert var milli húsfélaganna og Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar 2. des. 1969.

Ferjubakki 2—16. Árni Theodórsson. Ari Jónsson.

Grýtubakki 2—16. Örn Egilsson. Loftur Hauksson.

Grýtubakki 18—32. Snjólfur Fanndal. Ragnar Sigurðsson.

Hjaltabakki 2—16. Steindór Úlfarsson. Ragnar Björnsson.

Hjaltabakki 18—32. Steingr. Guðbrandsson. Svanfríður Jónsdóttir.

### Fylgiskjal III.

Reykjavík, 2. júlí 1971.

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar,  
Lágmúla 9,  
Reykjavík.

Við athugun á íbúðarhúsum að Grýtubakka 2—32 hefur komið í ljós, að ekki hefur verið farið eftir ákvæðum byggingarsamþykktar fyrir Reykjavík í nokkrum tilvikum.

Eftirtöldum atriðum er ábótavant frá sjónarmiði eldvarna og öryggis.

1. Í kjallara eru stigahús opin inn í geymslusvæði. Annars vegar er enginn dyraumbúnaður og hins vegar er stórt op yfir dyrum. Loka þarf stigahúsum í kjallara á eldtraustan og reykþéttan hátt.

2. Í kjallara þurfa að vera eldvarnarveggir með tilheyrandi eldvarnarhurðum með mest 50 m millibili.
3. Sorpgeymslur eru ekki eldtraustar í hólf og gólf. Hér er viðartenging í klæðningu yfir dyrum.
4. Samkvæmt byggingarsamþykkt á sorprenna að ganga með óbreyttu þvermáli beint upp úr þaki. Í risinu er loftræsting frá snyrtiherbergjum og sorprellum tengd saman með pípum gegnum eldvarnarveggi. Í veggjunum er opið með pípunum og væntanlega engar eldvarnarlokur innan í pípunum.
5. Í risi ná eldvarnarveggir ekki þétt upp að yztu þakklæðningu. Viðarbönd liggja yfir og ofan á veggjunum undir þakklæðningunni.

Er þess vænzt, að framantalin atriði verði athuguð af yðar hálfu og fundin viðunandi lausn í samráði við eldvarnareftirlitið.

Athuga þarf einnig, hvort svipað er ekki ástatt með aðrar byggingar, sams konar, sem Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar hefur reist í Breiðholtinu.

Virðingarfyllst,

Einar Eyfells, umsjónarm. eldvarna.