

Alþingi  
Umhverfisnefnd Alþingis  
Austurstræti 8 - 10  
150 REYKJAVÍK

## FASTEIGNAMAT RÍKISINS

Borgartúni 21 • 105 Reykjavík • ☎ 515 5300  
Fax 515 5310 • fmr@fmr.is • www.fmr.is

Reykjavík, 20. ágúst 2008

Tilvísun: 08070198/04.10/MH

### Efni: Frumvarp til laga um mannvirki, 375. mál.

Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf Alþingis, dags. 4. júlí sl., þar sem stofnuninni er veittur kostur á að gera umsögn við drög að nefndarálitum og drög að breytingartillögum við frumvarp til skipulagslaga, frumvarp til laga um mannvirki og frumvarp til laga um breytingu á lögum um brunavarnir.

Stofnunin óskar einungis þess að gera grein fyrir sjónarmiðum til umfjöllunar um fokheldisúttektir í drögum að nefndaráliti til laga um mannvirki, 375. mál, en þar segir að nefndin leggi ekki til breytingar af tilefni ábendinga um að fokheldisúttektir verði bætt við þær lögbundnu úttektir sem kveðið er á í frumvarpinu. Nefndin bendir á að núverandi lög kveða ekki á um úttektir af þessu tagi og einnig byggi fokheldisúttektir á lögum um skráningu og mat fasteigna og reglugerðum settum samkvæmt þeim og óeðlilegt sé því að mæla fyrir um slíka úttekt í lögum um mannvirki.

Fasteignamat ríkisins bendir á að nógildandi lög mæla ekki fyrir um ákveðnar úttektir heldur segir í 37. gr. laganna að kveða skuli á í reglugerð m.a. um úttektir og vottorð sem byggingarfulltrúi lætur í té. Í byggingarreglugerð nr. 44/1998 er mælt fyrir um áfangaúttektir í 48. gr. og í 2. mgr. segir að byggingarstjóra sé skylt að tilkynna til byggingarfulltrúa þegar bygging er fokheld. Þannig að skylda til fokheldisúttektar er fyrirliggjandi þó svo ekki sé vikið að henni samkvæmt orðanna hljóðan í nógildandi lögum. Með vísan til þess að hér er um lagatæknilegt atriði að ræða hvort um áfangaúttektir skuli fjallað um í lögum eins og gert er í frumvarpi til mannvirkjalaga eða í reglugerð samkvæmt nógildandi skipan mála telur Fasteignamat ríkisins ekki hafa komið fram viðhlítandi rök frá nefndinni hvers vegna ekki verði tekið tillit til óska um að kveðið verði á um fokheldi í lögnum. Vísað er til fyrri umsagnar stofnunarinnar, dags. 7. apríl sl., um nauðsyn þess að fokheldisúttekt verði áfram gerð, en þar sagði orðrétt:

*"Í frumvarpi til mannvirkjalaga er aflögð skylda til fokheldisúttektar og gert er ráð fyrir í VII. kafla frumvarpsins að áfangaúttektir fari fram á einstökum verkþáttum mannvirkis meðan á gerð þess stendur og öryggisúttekt áður en mannvirkið er tekið í notkun og að endingu lokaúttekt innan þriggja ára frá því að öryggisúttekt fór fram. Bent er á að meginreglan er sú að fyrsta fasteignamat mannvirkis er ákveðið eftir að byggingarfulltrúi hefur tilkynnt fokheldi þess, sbr. 3. og 4. mgr. 6. gr. reglugerðar skráningu og mat fasteigna nr. 406/1978. Sveitarfélag hefur heimild að leggja á fasteignaskatta á lóðir og mannvirki frá næstu mánaðarmótum eftir að þau eru skráð og metin í Landskrá fasteigna, sbr. 4. mgr. 4. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 og hefur sveitarfélag hagsmuni af því að það gerist sem fyrst svo það fái tekjur af eigninni. Þá miðast byggingarár mannvirkis við*

*tilkynningu sveitarfélags um fokheldi og er eitt grunnskráningaratriða hvers mannvirkis. Með vísan til framaritaðs telur stofnunin því æskilegt að skylda til fokheldisúttektar verði áfram í lögum."*

Þá er auk þess bent á að íslenskur staðall, ÍST 51:2001, er fyrirliggjandi um byggingarstig húsa og þar er fokheldi skilgreint sem byggingarstig 4 og lægsta byggingarstigið sem á aðeins við bygginguna í heild að allar notaðningar og sameign í henni séu á sama framkvæmdarstigi.

F.h. Eðsteignamats ríkisins



Margrét Hauksdóttir  
aðstoðarforstjóri