

10. ágúst 2010

Til Umhverfisnefndar Alþingis.
Skrifstofa Alþingis við Austurvöll
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. P 138/2979
komudagur 10.8.2010

Reynslusaga af byggingareftirliti - Erindi vegna frumvarps til laga um mannvirki

Formáli

Tilfni þess að undirritaðir senda umhverfisnefnd Alþingis þetta erindi er að fyrir þingið hefur verið lagt stjórnarfrumvarp til laga um mannvirki, þskj. 743 - 426. mál. Frumvarpi þessu, ef að lögum verður, er ætlað að koma í stað skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997 og vera grunnur nýrrar byggingarreglugerðar og breyttra vinnubragða í byggingareftirliti frá því, sem verið hefur. Í framvarpinu er að finna tillögur að nokkrum mikilvægum breytingum frá gildandi lögum og reglugerðum. Þær fela annars vegar í sér aðkallandi réttarbót fyrir kaupendur nýbyggðs íbúðarhúsnæðis - og hins vegar virkara eftirlit en verið hefur með því, að byggingaraðilar og þeir, sem annast byggingareftirlit, virði undanbragðalaust opinbera gæðastaðla og gildandi ákvæði byggingarreglugerðar. Á þessu hvoru tveggja hefur verið misbrestur. Eftirfarandi reynslusaga er umhugsunarvert dæmi um slíkt.

Þessi reynslusaga fjallar um:

- a) Kaup einstaklinga á íbúðarhúsnæði í smíðum.
- b) Hvernig byggingaraðili virti eða gat leyft sér að virða að vettugi ýmis ákvæði byggingarreglugerðar og opinberra gæðastaðla.
- c) Hvernig byggingareftirlit sveitarfélagsins brást við ábendingum íbúðakaupenda í þeim efnum.
- d) Hvernig það var dregið í sjö ár að taka húsnæðið til lögbundinnar lokaúttektar.
- e) Hvernig byggingareftirlitið sniðgekk við lokaúttekt rökstuddar athugasemdir um meint brot byggingaraðila á byggingarreglugerð.
- f) Hvernig staðið var að útgáfu lokaúttektarvottorðs án trúverðugra og/eða tilskilinna gagna frá byggingarstjóra og iðnmeisturum.
- g) Hvernig byggingareftirlitið og sveitarfélagið krafðist og kappkostaði, að kæru íbúðaeigenda til Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála (ÚSB) um meinbugi á útgáfu lokaúttektarvottorðs yrði vísað frá og alls ekki tekin til efnislegrar meðferðar.
- h) Úrskurð ÚSB, sem vísaði kærinni frá, þar sem kaupendur íbúðanna á byggingarstigi ættu ekki aðild að framkvæmd lokaúttektar á húsnæði sínu, og að kærnan (sem snerist eingöngu um meint brot á byggingarreglugerð), væri einkaréttarlegs eðlis og varðaði eingöngu ágreining á milli húsbýggjanda og húskaupenda, sem byggingarfulltrúa varðaði ekkert um.

Oftraust á byggingarreglugerð og byggingareftirliti

Árið 2002 voru undirritaðir meðal þeirra, sem keyptu íbúðir í smíðum í 22ja íbúða fjölbýlishúsi á Stór-Reykjavíkursvæðinu. Byggingaraðilinn var verktaki, sem úthlutað hafði verið byggingarleyfi fyrir húsinu, en seljandi íbúðanna var sparisjóður á suðvesturhorni landsins. Kaupendur íbúðanna töldu sig mega treysta því, að húsnæðið yrði byggt og frágengið á þann

hátt, sem áskilið er í gildandi byggingarreglugerð nr 441/1998, og að byggingareftirlit sveitarfélagsins myndi sjá til þess, að svo yrði með úttekt og útgáfu lokaúttektarvottorðs því til staðfestingar. Við, kaupendur íbúðanna, reyndumst hins vegar hafa haft hrapalega rangt fyrir okkur.

Að okkar dómi hafa núgildandi lög, sem byggingareftirlit og byggingarreglugerð nr. 441/1998 eru byggð á, ekki þjónað í raun þeim tilgangi, sem kveðið er á um í reglugerðinni:

Í Byggingarreglugerð segir, að eitt af megin markmiðum hennar sé að tryggja réttaröryggi í meðferð byggingarmála, þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn ... Þar segir einnig, að ... Byggingarfulltrúi skulu hafa eftirlit með því, að byggt sé í samræmi við gildandi ... lagaákvæði og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál. Vottorð um lokaúttekt má ekki gefa út, nema að gengið sé úr skugga um, að fullnægt hafi verið öllum tilskildum ákvæðum [í Byggingarreglugerð] um gerð og búnað, sem krafist er fyrir íbúðarhúsnæði.

Fullyrðingin um haldleysi núgildandi fyrirkomulags byggist á eftirfarandi:

- 1) Þegar íbúar fjölbýlishússins tóku við íbúðum sínum og fluttu í þær, kom fljótlega í ljós, að ýmsu var ábótavant í smíði og frágangi hússins. Sum þessara atriða vörðuðu frágang, sem ekki er kveðið á um í byggingarreglugerð og urðu því að útkljást á milli kaupenda og seljanda/húsbyggjanda. Önnur atriði snerust hins vegar beinlínis um, hvort húsið væri byggt og frágengið í samræmi við lágmarksákvæði byggingarreglugerðar, og að það hlyti því að koma til kasta byggingareftirlits sveitarfélagsins, þ.e. byggingarfulltrúa, að skera úr um, hvort svo væri. Þegar byggingarfulltrúinn reyndist ófáanlegur til þess, óskuðu íbúðaeigendurnir eftir mati dómkvaddra matsmanna til að meta sérstaklega, hvað af meintum göllum á húsinu vörðuðu ákvæði byggingarreglugerðar. Reyndust þau atriði hlaupa á tugum, og verðmat á þeim ágöllum tugum milljóna króna (sbr. Matsgerð frá í apríl 2008).
- 2) Með bréfi til byggingarfulltrúa sveitarfélagsins dags. 13. maí 2004, var farið fram á, að hann leiðbeindi húsfélaginu um hvaða umkvörtunatriði, sem lögð hefðu verið fram við seljanda/húsbyggjanda, vörðuðu ákvæði byggingarreglugerðar og hver ekki. Ekkert svar fékkst við þeirri spurningu, og engar leiðbeiningar voru veittar, eins og þó er kveðið á um í stjórnisýslulögum.
- 3) Næstu fjögur ár (2004 – 2008) margreyndu íbúðaeigendur að knýja á um, að byggingarfulltrúi tæki afstöðu til meintra og rökstuddra athugasemda þeirra um sniðgöngu seljanda/húsbyggjanda á ákvæðum byggingarreglugerðarinnar, þ.m.t. niðurstöðu framangreindrar Matsgerðar, en án nokkurra svara eða árangurs.
- 4) Í desember 2008 lögðu íbúðaeigendur málið fyrir bæjarráð sveitarfélagsins og bað það að sjá til þess, að lögbundin lokaúttekt á húsinu færi fram og að efnisleg afstaða yrði tekin til athugasemda íbúa um meint brot á byggingarreglugerð. Í febrúar 2009 skoruðu þeir enn fremur á byggingarfulltrúa að upplýsa íbúa um það rökstutt og skriflega, hvort einhverjir formlegir meinbugir væru á ábendingum þeirra og athugasemdum, þannig að þeir hefðu þá svigrúm með öðrum ráðum til að gæta hagsmuna og réttar síns. Hvorugt bar áþreifanlegan árangur.
- 5) Í ágústlok 2009 leituðu íbúðaeigendur til nýs bæjarstjóra í sveitarfélaginu og báðu hann um að kanna, hvað stæði í veginum fyrir lögbundinni lokaúttekt á fjölbýlishúsinu og hvers vegna engin svör eða viðbrögð bærust við athugasemdum um meint brot á byggingarreglugerðinni. Þessi málaleitan leiddi loks til þess

með illu, að byggingarfulltrúi boðaði til lokaúttektarfundar 21. sept. 2009, sjö árum eftir að flutt var í húsið.

- 6) Á lokaúttektarfundinum, þar sem skoðunarmaður byggingarfulltrúa, byggingarstjóri hússins og fulltrúar íbúðaeigenda voru mættir, taldi skoðunarmaðurinn upp þau örfáu smáatriði, sem hann vildi, að byggingarstjóri gengi frá áður en lokaúttektarvottorð yrði gefið út. Engar af þeim ábendingum skoðunarmanns áttu rætur í margframlögðum athugasemdum húseigenda. Fulltrúar eigenda kröfðust þess þá að leggja fram formlegar athugasemdir sínar á fundinum. Skoðunarmaður bar þá við tímaskorti og vildi fá þær sendar í tölvupósti. Þegar því var hafnað, féllst hann á að hlusta á athugasemdirnar, en alls ekki að taka þær á nokkurn hátt til umfjöllunar á fundinum eða til greina við útgáfu lokaúttektarvottorðs.
- 7) Þann 16. okt. 2009 gaf byggingarfulltrúinn í sveitarfélaginu út lokaúttektarvottorð, þar sem staðfest var af hans hálfu, að húsið væri fullbyggt og fullfrágengið í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Hann tók ekkert tillit til framlagðra athugasemda húsfélagsins, sem studdar voru niðurstöðu dómkvaddra matsmanna.
- 8) Íbúðaeigendur sendu bæjarráði þann 28. sept. 2009 athugasemdir sínar við framkvæmd lokaúttektar og gengu eftir því, að byggingarfulltrúi legði fram tilskilin vottorð og yfirlýsingar byggingarstjóra og iðnmeistara eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð.

Vottorð byggingarstjórans um að húsið væri fullbyggt skv. byggingarreglugerð, reyndist þá vera frá árinu 2005. Síðan þá höfðu dómkvaddir matsmenn verið kallaðir til og komist að þveröfugri niðurstöðu.

Vottorð rafvirkjameistara um að allt væri í lagi af hans hálfu var dags. í mars 2007, en að tilhlutan húsfélagsins og fyrir milligöngu Neytendastofu voru rafmagnsmál í húsinu tekin út af löggiltri skoðunarstofu í júní 2008, eða rúmu ári seinna. Komust fulltrúar skoðunarstofunnar þá að þveröfugri niðurstöðu og að afar mörgu væri ábótavant. Þegar athygli byggingarfulltrúa var vakin á þessu, nældi hann sér í nýtt vottorð frá rafvirkjameistara, sem var dagsett allnokkru eftir að lokaúttektarvottorðið hafði verið gefið út! Brunamálastofnun, sem Neytendastofa heyrir nú undir, hefur enn ekkert fengið í hendur frá byggingarfulltrúa, byggingarstjóra eða rafvirkjameistara um að bætt hafi verið úr öllu því í rafmagnsmálunum, sem gerðar höfðu verið athugasemdir við af hálfu skoðunarstofunnar, enda er þeim verkum enn ólokið í sameign hússins.

- 9) Að dómi undirritaðra var þannig staðið að lokaúttekt hússins og útgáfu lokaúttektarvottorðs af hálfu byggingarfulltrúa, að það sýnist líkara málamyndagjöfningi heldur en gagnlegu og nauðsynlegu eftirliti með því, að ákvæðum byggingarreglugerðar sé fylgt. Hvað er þá til ráða, þegar þolendur slíkra vinnubragða telja á sig hallað?

Í 94. gr. gildandi byggingarreglugerðar segir, að rísi ágreiningur á milli aðila, megi skjóta honum til Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Það gerðu húseigendur í nóv. 2009. Þeir kærðu annars vegar, hvernig staðið var að lokaúttekt og ótrúverðugri útgáfu lokaúttektarvottorðs, - og hins vegar að ekki hefði verið tekin efnisleg afstaða til athugasemda þeirra um meint brot á byggingarreglugerð við úttekt á húsinu. Byggingarfulltrúi f.h. sveitarfélagsins brást við kærinni með því a) að krefjast að henni væri vísað frá, þar sem þeir, sem keyptu íbúðirnar af húsbyggjanda, hefðu ekki kærvaðild að málinu skv. lögum; b) að kæruefnin væru einkaréttarlegs eðlis og því alfarið mál á milli seljanda/

húsbýggjanda og íbúðakaupenda, jafnvel þótt þau vörðuð brot á byggingarreglugerð. Á þetta féllst úrskurðarnefndin með úrskurði sínum frá í mars 2010 í máli nr. 79/2009. Þannig standa hlutirnir nú – 8 árum eftir að íbúðir í fjölbýlishúsinu voru keyptar og í þær flutt.

Réttleysi íbúðakaupenda

Eins og sjá má af framangreindri frásögn og eins og málið snýr við eigendum íbúða í umræddu fjölbýlishúsi, hefur byggingarreglugerðin nr. 441/1998 og lögbundið byggingareftirlit ekki reynst það haldreipi, sem segir í áður tilvitnaðri 1. grein reglugerðarinnar, að *eitt af megin markmiðum hennar sé að tryggja réttaröryggi í meðferð byggingarmála, þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn ... Þar segir einnig, að ... Byggingarfulltrúi skulu hafa eftirlit með því, að byggt sé í samræmi við gildandi ... lagaákvæði og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál. Vottorð um lokaúttekt má ekki gefa út, nema að gengið sé úr skugga um, að fullnægt hafi verið öllum tilskildum ákvæðum [í Byggingarreglugerð] um gerð og búnað, sem krafist er fyrir íbúðarhúsnæði.*

Réttur okkar, íbúa fjölbýlishússins, sem keyptum íbúðir okkar á byggingarstigi, reyndist m.ö.o. nákvæmlega enginn, þegar um meint brot á byggingarreglugerð var að ræða. Við fengum heldur aldrei í hendur efnislega afstöðu byggingarfulltrúa til athugasemda okkar, enda taldi hann og telur enn, að honum beri engin skylda til að láta afstöðu sína í ljós.

Þegar íbúðaeigendurnir, einu þolendur málsins, leituðu til úrskurðarnefndarinnar, var erindi þeirra vísað frá, þar sem þeir ættu ekki kærvaðild samkvæmt lögum. Kom nefndin sér þannig hjá að taka efnislega afstöðu til athugasemda um meint brot á byggingarreglugerð. Þegar á hólminn var komið reyndust búðakaupendur því hvorki eiga rétt á a) að nefndin, sem ætlað er að skera úr ágreiningsmálum, færi yfir og tæki afstöðu til vinnubragða við lokaúttekt og útgáfu lokaúttektarvottorðs, - né b) að fá úr því skorið, hvort ábendingar um galla á smíði og frágangi hússins vörðuð tilgreind atriði byggingarreglugerðar og sem að byggingarfulltrúa bæri eðli málsins að taka afstöðu til. Berlegar gat réttleysi kaupenda íbúðahúsnæðis í byggingu tæplega birst.

Óviðunandi málalýktir

Að okkar dómi, sem bréf þetta ritum, er um að ræða óviðunandi stöðu og lýktir mála. Íbúar hússins leituðu til byggingarfulltrúa sveitarfélagsins í þeirri trú, að byggingarreglugerðin og byggingareftirlitið væri haldreipi þeirra, ef út af ákvæðum hennar væri brugðið. Svo reyndist ekki. Sá misskilningur hefur kostað 8 ára gagnlaust þref á milli íbúanna og byggingarfulltrúans, ómældan tíma okkar og ótaldar milljónir króna húseigenda í útlögðum kostnaði við að kalla til lögmennt og dómkvadda matsmenn, sem fóru jafn villir vegar.

Það sérkennilega kom einnig á daginn, að Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála, sem leitað var til, telur sig alls ekki eiga að taka á málum sem þessum, þrátt fyrir ákvæði 94. gr. gildandi byggingarreglugerðar þar sem segir, að rísi ágreiningur á milli aðila, megi skjóta honum til nefndarinnar. Það reyndist einnig dýrkeyptur misskilningur hjá okkur, íbúðakaupendunum.

Það alvarlegasta við þetta allt saman er, að óvandvirkir byggingaraðilar, sem eru þessum hnútum kunnugir, geta auðveldlega skákað í því skjóli. Dæmi um slíkt eru alkunn og fleiri en tölu verður á komið.

Mikilvæg ákvæði í frumvarpinu

Þegar undirritaðir lásu texta frumvarps þess um mannvirki, sem nú liggur fyrir Alþingi, töldu þeir sig sjá, að þar væri ýmislegt að finna til bóta, - og sem hefði komið sér vel og breytt miklu, ef þær leikreglur, sem þar eru boðaðar, hefðu verið í gildi, þegar lagt var upp í þá löngu og árangurslitlu ferð, sem hér hefur verið lýst. Helstu atriði eru þessi:

- 1) Í frumvarpinu er gert ráð fyrir, að ríkið setji á laggirnar og starfræki stofnun, Byggingarstofnun, sem hafa skal m.a. eftirlit með framkvæmd laga um byggingareftirlit. Stofnunin skal tryggja samræmingu á byggingareftirliti um land allt í samráði við viðkomandi stjórnvöld.
- 2) Byggingarstofnun getur tekið til athugunar að eigin frumkvæði eða samkvæmt ábendingu, hvort afgreiðsla byggingarfulltrúa hafi farið í bága við lög. Skal Byggingarstofnun kalla eftir skýringum frá byggingarfulltrúa og viðkomandi sveitarstjórn. Verði niðurstaða athugunar Byggingarstofnunar sú, að brotin séu ákvæði laga eða reglugerða, sem settar eru samkvæmt þeim, og byggingarfulltrúi geri ekki fullnægjandi ráðstafanir til úrbóta, skal Byggingarstofnun gera byggingarfulltrúa og viðkomandi sveitarstjórn aðvart og krefjast þess að úr sé bætt.
- 3) Þá segir í frumvarpinu, að lokaúttekt skuli fara fram innan þriggja ára eftir að mannvirkið er tekið í notkun, og að eigandi geti óskað eftir lokaúttekt.

Í athugasemdum með frumvarpinu er bent á, að byggingareftirlit í landinu þyki í nokkuð lausum reipum, lítið samhæfi sé á milli vinnuferla embættis, ólíkt og misvel staðið að eftirliti eftir umdæmum, og óskýr ákvæði í byggingareglugerð um, hvernig eftirliti skuli háttað. Í athugasemdunum er einnig að finna ábendingar um brýnar endurbætur í byggingareftirliti frá því sem nú er.

Þær endurbætur í frumvarpinu - ef í gildi væru - hefðu að öllum líkindum komið í veg fyrir þann óleysta ágreining, sem ríkt hefur áralangt við byggingareftirlitið í sveitarfélaginu og lýst hefur verið í þessu erindi. Nægir að nefna sem dæmi í þeim efnum orðrétt ákvæði 12. gr. frumvarpsins:

„Útgefanda byggingarleyfis er heimilt að krefjast prófunar, vottunar eða skoðunar á mannvirki, hlutum þess eða tæknibúnaði á kostnað umsækjanda, ef rökstuddur grunur er um, að það uppfylli ekki kröfur laga þessara ... Þegar sérstaklega stendur á, getur leyfisveitandi við útgáfu byggingarleyfis sett skilyrði um að prófun, vottun eða skoðun skuli framkvæmd á kostnað umsækjanda eftir að mannvirki er tekið í notkun, til að tryggja að uppfyllt séu ákvæði laga þessara og reglugerða, sem settar eru samkvæmt þeim og viðeigandi aðgerðir til úrbóta.“ Í athugasemdum með þessari grein frumvarpsins segir nánar: „Dæmi um notkun þessarar heimildar er, að við útgáfu byggingarleyfis séu sett skilyrði um hljóðvistarprófanir eftir að mannvirki er tekið í notkun, þannig að ganga megi úr skugga um að ákvæði reglugerðar um hljóðvist innan húss séu uppfyllt.“

Öðru vísi málalyktir ef ...

Í upphafi þessa erindis til Umhverfisstofndar Alþingis láta undirritaðir þá skoðun í ljós, að í fyrirliggjandi frumvarpi um mannvirki sé að finna tillögur að nokkrum mikilvægum breytingum frá gildandi lögum og reglugerðum, og sem fela annars vegar í sér aðkallandi réttarbót fyrir kaupendur nýbyggðs íbúðarhúsnæðis - og hins vegar virkara eftirlit með því, að byggingaraðilar og þeir, sem annast byggingareftirlit, virði landslög og byggingareglugerðir.

Undirritaðir leyfa sér að halda því fram, að sú reynslusaga – eða öllu heldur; raunasaga - sem hér hefur verið rakin af samskiptum þeirra f.h. meðeigenda sinna að tilteknu fjölbýlishúsi, hefði endað á nokkuð annan og farsælli veg, hefði frumvarpið, sem nú er til meðferðar, verið orðið að lögum við upphaf máls:

Í fyrsta lagi, hefðu íbúðakaupendur ekki þurft að ganga eftir því með erfiðismunum og árum saman, að húsið yrði tekið til lögbundinnar lokaúttektar. Samkvæmt frumvarpinu ber úttekt að vera lokið innan þriggja ára eftir að mannvirkið er tekið í notkun.

Í öðru lagi, hefðu íbúðakaupendur getað snúið sér til Byggingarstofnunar, hefðu þeir verið ósáttir við, að byggingarfulltrúi og/eða sveitarfélagið sinnti hvorki né svaraði ábendingum um meint brot á byggingarreglugerð við smíði og frágang hússins, í stað þess að koma alls staðar að lokuðum dyrum - en byggingarstofnun getur kallað eftir skýringum frá byggingarfulltrúa og viðkomandi sveitarstjórn.

Í þriðja lagi, hefði byggingarfulltrúi haft ótvírætt vald til að krefjast prófunar, vottunar eða skoðunar á mannvirki á kostnað umsækjanda, ef rökstuddur grunur er um, að það uppfylli ekki tilskyldar kröfur byggingarreglugerðar, - og krefjast úrbóta. T.d. getur byggingarfulltrúi sett skilyrði um hljóðvistarprófanir eftir að mannvirki er tekið í notkun, þannig að ganga megi úr skugga um að ákvæði reglugerðar um hljóðvist innan húss séu uppfyllt. (Eín af athugasemdum húsfélagsins snerist um hljóðvist).

Í fjórða lagi, hefðu íbúðakaupendur væntanlega átt raunverulegan rétt á að kæra til Byggingarstofnunar eða Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, hafi þeir haft uppi athugasemdir við framkvæmd lokaúttektar og/eða útgáfu lokaúttektarvottorðs. Þeir hefðu a.m.k. átt kost á að fá fullgildar og efnislegar skýringar á, hvort staðið hefði verið að þeim verkum með réttum hætti, í stað þess að koma einnig þar að lokuðum dyrum, sbr. úrskurð ÚSB (mál 79/2009).

Vettlingatök í eftirliti

Þjóðin hefur orðið fyrir miklum skakkaföllum að undanfögnu. Sumt af því má rekja til óvand- aðra vinnubragða, brota á góðum viðskiptaháttum, virðingarleysis fyrir lögum – og ámælis- verðs afskiptaleysis þeirra, sem falið var að hafa auga með málum.

Allir þurfa á íbúðarhúsnæði að halda og margir leggja allt sitt undir fjárhagslega með vinnu- semi, sparsemi og lántökum til að koma sér þaki yfir höfuðið. Stór hluti fjárhagsvanda þeirra einstaklinga, sem verst fóru út úr hruninu, tengist íbúðakaupum og lántökum vegna þeirra, sem uxu mörgum yfir höfuð vegna gengisfellingar og verðbólgu. Þann vanda finna margir á eigin skinni.

Það er því þyngra en tárur taki, að sams konar lausatök, sem leiddu til þess að illa fór í fjár- málum þjóðarinnar, hafi einnig ríkt á undanfögnum ódagotstímum í byggingariðnaðinum og þar sem iðulega var kastað til höndum, mörgum íbúðakaupandanum til ómælds tjóns í öllum skilningi.

Það er því af brýnu tilefni að þetta frumvarp er lagt fram – og jafn brýnt að það nái fram að ganga og verði að lögum. Í greinargerð með frumvarpinu segir efnislega, að byggingareftirlit í landinu þyki í nokkuð lausum reipum, lítið samhæfi sé á milli vinnuferla embætta, ólíkt og misvel staðið að eftirliti eftir umdæmum, og óskýr ákvæði í byggingarreglugerð um hvernig eftirliti skuli háttað. Í þessum efnunum er einnig vísað í skýrslu, sem gefin var út af Skipulags- stofnun o.fl. árið 2008: Byggingareftirlitið - könnun á störfum og starfsaðstöðu byggingar- fulltrúa.

Framkvæmdagleði og fúsk

Í leiðara Morgunblaðsins 30. október 2007, eða fyrir tæpum þremur dýrmætum árum, sem bar heitið „Framkvæmdagleði og fúsk“ var vísað í frásagnir fjölmiðla um galla og ófullnægjandi vinnubrögð og fúsk í frágangi á nýbyggðu húsnæði, og sem bitni verst á neytandanum. Eigendur húsnæðis eigi sérlega erfitt með að sækja rétt sinn og það geti kostað mikinn tíma og fé að fá gert við húsnæði eða tjón bætt, þegar eitthvað fer úrskeiðis. Það sé óþolandi fyrir einstaklinga, sem hafi lagt í mestu fjárfestingu ævinnar, að uppgötva að nýja húsnæðið heldur ekki vatni.

Leiðarahöfundur spyr, hvernig best sé að veita þeim, sem standa í og bera ábyrgð á framkvæmdum, viðunandi aðhald. „Hvernig á að tryggja, að fúskararnir haldi ekki áfram að byggja og vinnubrögð þeirra bitni ekki á fleirum?“ Þeirri spurningu svarar höfundur með því að segja, að „eftirlit með framkvæmdum þarf að vera í lagi.“ Þar hefur hnífurinn staðið lengi í kúnni, - og fyrir það hafa margir golið dýru verði.

Lokaorð

Markmið undirritaðra með að leggja þetta erindi fyrir Umhverfisnefnd Alþingis, en hún fjallar um fyrirliggjandi frumvarp til laga um mannvirki, er að koma á framfæri sjónarmiði og reynslusögu úr hópi þeirra, sem eiga einna mest undir, að lög og reglugerðir um smíði íbúðahúsnæðis séu þannig úr garði gerð, að það fari sem minnst á milli mála, hvernig standa beri að húsbyggingum og byggingareftirliti svo að vel sé.

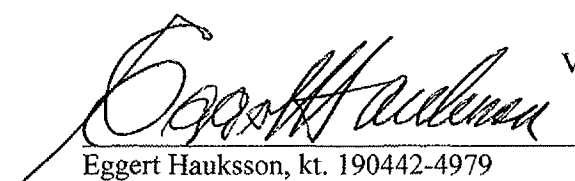
Okkar reynsla af núgildandi lögum, reglugerðum, vinnubrögðum og eftirliti er bæði bitur og slæm. Sú saga er því miður ekkert einsdæmi; fjölmargir hafa sams konar sögu að segja. Gæði þess húsnæðis, sem reist hefur verið á umliðnum árum, eru vitaskuld misjöfn, en almennt verri en til er ætlast og við verður unað í ljósi þeirra miklu og samanlagt milljarða hagsmuna, sem eru í húfi. Óskýrar reglur og handahófskennt eftirlit með þeim býður upp á og nærir slíkt ástand.

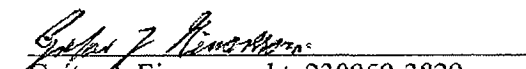
Undirrituðum er kunnugt um ýmsa aðila, sem hafa samskonar sögu að segja, og sem sitja að óþörfu uppi með stórgallað húsnæði og fjárhagslegt tjón, vegna þess að ákvæðum um byggingarreglugerð og byggingareftirlit hefur sums staðar ekki verið betur fylgt en raun ber vitni.

Það væri verðugt rannsóknarefni að kanna:

- Hversu stór hluti þess íbúðarhúsnæðis, sem byggt hefur verið síðan byggingarreglugerð nr. 441/1998 tók gildi, stenst ákvæði hennar við nánari skoðun.
- Hversu vandlega og samviskusamlega hefur verið staðið að lögbundnum lokaúttektum byggingareftirlits og útgáfu lokaúttektarvottorða með tilliti til ákvæða sömu reglugerðar.
- Hvort brögð séu að því, að lokaúttektir á íbúðarhúsnæði dragist stundum árum saman – og farist jafnvel alveg fyrir – eftir að byggingu þess er álitnið lokið, aðallega vegna þess að veruleikinn er orðinn sá, að grandalausir (og réttláusir) íbúar eru fluttir inn, og sprettharðir og óvínir byggingarverktakar fyrir löngu horfnir að vettvangi – steingleymdir byggingareftirlitinu.

Virðingarfyllst,


Eggert Hauksson, kt. 190442-4979


Grétar J. Einarsson, kt. 230959-3829

- Erindi þetta styðst við fjölda gagna, sem Umhverfisnefnd er heimill aðgangur að.
- Erindi þessu fylgir frásögn: „Harmsaga íbúðarkaupanda“, en hún var tekin saman í jan. 2009.

Harmsaga íbúðarkaupanda

I - Inngangur

Frænka mín ein hringdi í mig í janúar 2009 og bað mig að koma og spjalla við sig. Þegar ég kom í umbeðna heimsókn, sagði hún mér farir sínar ekki sléttar og bað mig ásjár. Hún varð ekkja fyrir nokkrum árum og ákvað í kjölfarið að skipta um húsnæði. Draumur hennar var að finna hentuga íbúð í góðu fjölbýlishúsi á Stór-Reykjavíkursvæðinu, þar sem hún gæti látið fara vel um sig og verið sem lausust við allt ónauðsynlegt veraldlegt amstur.

Þetta fór á annan veg en til var stofnað. Það, sem átti að vera farsælt ævikvöld að loknu annasömu og oft erfiðu dagsverki, hafði snúist upp í margra ára umstang, angist og martröð, sem engan enda sæi á. Það sem verra var; hún hefði verið beitt hreinum svikum og rangindum í viðskiptum - og það sviði henni sárast. Hún hefði reynt að lifa lífi sínu á heiðvirðan hátt og að stunda störf sín af samviskusemi og af virðingu fyrir þeim, sem hún átti í samskiptum við, en lenti síðan að dagsverki loknu, ellimóð og óverðskuldað, í klóm óabyggilegra manna, eins og hún orðaði það.

Frænka mín bað mig um að hlusta á sögu sína og skrá hana niður. Hún bað mig einnig um, að ef ég segði eða sýndi þetta einhverjum, að gera það undir mínu eigin nafni. Hún hefði ekki lengur þrek og heilsu til að standa í þeim stórræðum og því sviðsljósi, sem svona stappi fylgdi. Þótt nafn hennar sjálf var kæmi hvergi fram í frásögninni, mætti ég heita upplýsingum öllum þeim, sem málið varðaði. Hún vildi ekki koma aftan að neinum, en að hún kysi sjálf að veita þær upplýsingar, augliti til auglitis við þann, sem um þær bæði og ætti jafnframt hlut að máli. – Ég ákvað að verða við þessari bön frænku minnar. Hver vissi nema að ég gæti einhvern tíma lent í svona aðstöðu sjálfur?

II - Íbúðakaupin

Fyrir u.þ.b. átta árum, þegar frænka mín var 65 ára, fór hún á stúfana ásamt dóttur sinni að leita að hentugri íbúð. Vinkona frænkunnar, sem svipað var ástatt fyrir, slóst með í för. Þær lágu yfir fasteignaauglýsingum í blöðum og á netinu og þræddu fasteignasölur. Þær fundu fjölbýlishús í byggingu, sem þeim leist vel á. Hönnun íbúðanna hentaði vel. Fasteignasalinn virtist traustur og stóð á gömlum merg, seljandi húsnæðisins var þekktur og vel kynntur sparisjóður, sem hafði húsbýggjandann og iðnaðarmenn á sínum snærum. Verðið var að vísu í hærri kantinum miðað við annað húsnæði í grenndinni, en frænkan setti slíkt ekki fyrir sig; hún mat ýmsa kosti við húsið þar á móti. Niðurstaða varð á endanum sú, að frænka mín og vinkona hennar keyptu tvær samliggjandi íbúðir á einni af efstu hæðum hússins, og töldu sig þar með vera komnar fyrir vind á lífssiglingu sinni. Þær sáu ekki boðana framundan.

Þær stöllu, frænka mín og vinkona hennar, áttu að fá íbúðir sínar afhentar átta mánuðum síðar. Þeim gekk vel að selja sitt gamla húsnæði. Þær greiddu kaupverð nýju íbúðanna með skilum. Dagurinn, sem þær áttu að fá íbúðirnar afhentar, rann upp. Þær sóttu lykklana allar eftirvæntingar, ekki stóð á þeim. Það átti að byrja á því að leggja gólfefni.

III - Aðkoman

Þetta nýja fjölbýlishús iðaði af lífi. Iðnaðarmenn voru út um allt, einn með hundinn sinn með sér. Flutt hafði verið inn í einstaka íbúðir, en frágangi sameignar og flestra íbúða var ólokið, þar með talda íbúðir vinkvennanna. Nýju eigendurnir urðu að láta leggja gólfefni á innan um mennina, sem voru að vinna að öðru í íbúðunum. Næstu tvo mánuði voru menn á vegum húsbýggjandans að rápa inn og út um íbúðirnar, sem þá þegar hafði verið flutt í, til að sinna hinu og þessu, sem eftir var eða kvartað undan. Eitt af því, sem þeir gerðu í þeirri lotu, mörgum vikum eftir að flutt var inn, var að setja loks öryggisjárn á stóra opnanlega glugga, sem börn, og jafnvel fullorðnir, gátu auðveldlega fallið út um.

Þessir menn á vegum húsbýggjandans voru af einhverjum ástæðum enn með lykla að íbúðunum og gerðu sig svo heimakomna á stundum, að þeir bönkuðu ekki einu sinni aður en þeir stungu lykklum í skrána og buðu sér inn. Eftir að slíkt hafði gerst, að frænku minn sofandi og fáklæddri uppi í rúmi, skipti hún um skrá.

IV – Verkið lofar meistarann

Loks þóttist húsbýggjandinn hafa klárað íbúð frænku minnar og gufaði upp án þess að kveðja. Hún leit yfir sviðið: Miðstöðvarofninn á stofuveggnum hallaðist; ofnloka á tvo ofna af sjö vantaði, tveir til viðbótar virkuðu ekki; vatnslögnum að einum miðstöðvarofni var víxlað í vegg, þannig að heita vatnið rann inn í hann að neðan og það kalda úr honum að ofan, en ekki öfugt eins og gert er ráð fyrir; rafknúin loftræsting í baðherbergi óvirk; vífta yfir eldavel ófrágengin; fúgu vantaði milli veggflísa í eldhúsi; vatn lak meðfram eldhúsvaski; gapandi sprungur á múr steinveggja; gaudrifin samkeyti á gipsveggjum; ófyllt og handarstórt gat við karm forstofudyra og ljós af stigapalli barst undir þröskuldinn; WC skál skrölti laus; ókleift að tengja þurrkara í þvottahúsinu þar sem rafloagn gleymdist; óvirkir sjónvarpstenglar; nokkrar rafmagnsdósir ótengdar; sigin gólf í íbúð og á svölum; afar hljóðbært á milli hæða og á milli íbúðar og stigapalls, þannig að á meðan frænka mín var að venjast þessu, hljóp hún í sinn síma, þegar hringdi hjá nágranna, og hváði við og hélt að verið væri að ræða við sig, þegar einhverjir voru að tala saman á stigapallinum utan íbúðarinnar; vatn lak í rigningum niður um loft herbergja og inn um glugga í íbúðum hennar og vinkonunnar; þak hússins lék á reidiskjálfi og gekk til í illviðrum, með því er saga þaksins aðeins hálfögð; fram á stigapalli hékk lafandi ljós á einni skrúfu; daun úr sorpgeymslu og matarlykt úr íbúðum lagði um stigagang og forstofur vegna skorts á loftræstingu; og bílinn hennar fennti inn í bílageymslunni, eins og sést á ljósmynd, sem höfð er uppi við heima hjá henni. Þetta var martröð, sem stendur enn. Við tóku verstu ár frænku minnar.

V – Sameiginlegt skipsbrot

Frænka mín hafði átt misjafna daga, flesta góða, vegna þess, að hennar sögn, að hún væri bjartsýn að eðli og hefði sjald-

an látið bugast, heldur tekist á við mótlæti og sorgir af skapstyrk og vissu um að ávallt myndi úr rætast með Guðs hjálp og góðra manna. En nú brást það; góðir menn virtust ekki vera til staðar að þessu sinni og Guð beið sýnilega átektar.

Frænka mín margnaudaði um að fá hlutina lagfærða. Fyrst sneri hún sér til fasteignasöluunnar, en hún vísaði á seljandann, sem var þessi rómaði sparísjóður, sem hún hafði lagt traust sitt á. Þar fékk frænka mín kaldar viðtökur. Að vísu var lofað öllu fögru, en ekki staðið við neitt. Loks hættu menn þar á bæ að taka símann, svara bréfum frænku minnar eða að sinna henni, þegar hún mætti á staðinn.

Í stuttu máli höguðu starfsmenn þessarar lánastofnunar sér nákvæmlega eins og óskilvísir menn gera; þeir víkja sér undan, lofa öllu fögru, ganga á bak orða sinna og hlaupa jafnvel í felur á bak við hurð eins og einn æðsti yfirmaður sparísjóðsins gerði að sögn frænku minnar síðast þegar hún kom þangað fyrir nokkrum árum. Hún hafði aldrei kynnst öðru eins. Hún hafði alltaf átt traust og góð samskipti við sínar bankastofnanir, bæði í viðskiptum og einkafjármálum. Hún hélt að sú fjármálastofnun þrífist tæplega lengi, sem afrækti viðskiptaskyldur sínar með jafn afdráttarlausum hætti og raun bæri vitni, og gæfi auk þess grandalausum og skilvís- um viðskiptavinum sínum langt nef, gengju þeir eftir efnudum á viðskiptasamningi sínum.

Frænka mín og vinkona hennar í næstu íbúð, sneru sér með raunir sínar til húsfélagsins. Þá kom á daginn, að nánast allir í húsinu höfðu sams konar sögu að segja, og að hvorki ræki né gengi í samskiptum þeirra eða húsfélagsins við sparísjóðinn eða húsbyggjandann á hans vegum. Nokkrir, þar á meðal stöllumar, höfðu ekki einu sinni fengið afsöl fyrir íbúðum sínum, og hafa ekki enn, þótt þeir hefðu greitt kaupverðið upp fyrir löngu og á tilsettum tíma. Slíkt hefði einhvern tíma flokkast undir óskilvísi og vanrækslu af hálfu seljanda. Ýmislegt fleira kom á daginn.

VI - Afarkostir

Sparísjóðurinn, sem seldi íbúðirnar, hafði átt samvinnu um það við nokkra fasteignasala. Einn þeirra veitti þáverandi formanni húsfélagsins þær upplýsingar, að íbúðakaupendur ættu að greiða svokallað skipulagsgjald, sem þeim hafði borist rúkkum um. Þessar upplýsingar reyndust rangar og áttu sér hvorki stað í landslögum né kaupsamningum, en það kom því miður of seint í ljós. Seljandi hússins gat fyrir þessi óbættu mistök fasteignasalans haldið hálfri annarri milljón króna meira eftir í sínum vasa heldur en honum bar.

Annar fasteignasali gerði sér lítið fyrir og stakk á sig nokkrum milljónatugum af því fé, sem viðskiptavinir hans í fjölbýlishúsinu höfðu samanlagt tekið að láni til íbúðakaupanna hjá Íbúðalánasjóði, og komst hann með feng sinn úr landi. Fasteignasalinn hafði átt að koma húsnæðislánsfénu milliliðalaust í hendur seljanda. Sparísjóðurinn, seljandi hússins, taldi sig auðvitað vera illa svikinn af samstarfsaðila sínum, fasteignasalanum. Til að bæta sér skaðann, sneri hann sér að fullri hörku að þeim íbúðakaupendum, sem á þennan hátt urðu fórnarlömb fasteignasalans, sem seljandi hafði lagt lag sitt við. Stóðu þeir íbúðakaupendur nú frammi fyrir hvoru tveggja; að greiða til baka það fé til Íbúðalánasjóðs, er tekið hafði verið að láni og fasteignasalinn hafði stolið - og einnig að skila seljanda íbúðanna sömu upphæð upp í kaupverðið, þ.e. að greiða tvöfalt, þannig að sparísjóðurinn kæmist þurr- um fótum frá viðskiptum sínum við fasteignasalan. Sparísjóðnum tókst þetta að vísu ekki að fullu, en sýndi andlit sitt í málinu.

Frænka mín þakkaði Guði fyrir, að standa ekki í sporum þessa fólks. Hún lét þessi örlög nágranna sinna í húsinu samt ekki slá sig út af laginu og hélt enn ótraud áfram að nauða um efnidir á kaupsamningi sínum við seljanda hússins, sparísjóðinn. Hún brá jafnvel á það ráð að höfða til samvisku þessara manna.

VII - Brúðkaupið

Dóttir frænku minnar, og einkabarn, var með henni, þegar íbúðin var keypt, en hélt síðan til útlanda, þar sem hún dvelur. Rúmum tveimur árum eftir að móðir hennar flutti í nýju íbúðina sína, giftist dóttirin erlendum kollega og var brúðkaupið haldið hérlendis. Fjölskylda og vinir brúðgumans fjölmenntu til landsins og ákvað frænka mín að halda sérstakt samsæti fyrir tengdafiölskyldu dóttur sinnar heima í nýju íbúðinni. Ástandið á íbúðinni var þá enn bágborið eins og áður er lýst. Frænkan hafði samband með fjögurra mánaða fyrirvara við sparísjóðinn, seljanda íbúðarinnar, og bað yfirmann þar um að sjá til þess, að íbúðin yrði í sómasamlegu standi þegar gestirnir kæmu, þannig að búið væri að fela veggsprungur, mála og gera við vatnsskemmdir o.fl. Þetta bragð frænkunnar virtist ætla að hrifa. Tíminn var sagður nægur til stefnu og ekki vildi seljandinn láta þetta einstæða tækifæri ganga sér úr greipum til að sýna að honum væri ekki alls varnað, þrátt fyrir allt. Gengið var, svona til öryggis af hálfu frænku minnar, frá dagsetningu á verklokum. Hún var von að vilja hafa vaðið fyrir neðan sig.

Brúðkaupsdagurinn nálgast, erlendu gestirnir streymdu til landsins, alls 34 að tölu, kirkja frátekin, veislusalur tilbúinn og kynnisferðir um landið skipulagðar. Allt stóðst nema veislan heima hjá frænku minni, móður brúðarinnar - af henni varð aldrei. Sparísjóðurinn, seljandi íbúðarinnar, sendi ekki sína menn á vettvang fyrir en brúðkaupið var afstaðið og gestirnir farnir úr landi, þrátt fyrir ítrekuð fyrirheit af sinni hálfu og grátbænir frænku minnar. Þetta segist hún aldrei geta fyrirgefið. Hún sat með kreppta hnefa í kirkjunni, þegar dóttir hennar gekk í hjónabandið. Hún gat ekki meir. Til andskotans með þennan sparísjóð - bara að hún yrði nú bænheyrð!

VIII - Vatnsaginn

Frænka mín hafði aldrei komið á heimili dóttur sinnar og eiginmanns hennar erlendis, þegar henni barst boð um að koma og dvelja hjá þeim á útmánuðum, veturinn eftir að þau giftust. Full tilhlökkunar bjó frænka mín sig undir ferðina, gekk frá öllu í íbúðinni og ferðataskan stóð tilbúin. Hún lagðist til svefnis. Áður en frænka mín lagði augun aftur var eins og einhver hvíslaði að henni að gæta sín. Henni varð órótt og steig fram úr rúminu. Hún steig í vatn. Frænka mín veinaði upp yfir sig og kveikti ljósið. Það var stór vatnspollur á gólfinu og úr loftinu hrundu vatnsdropar í stríðum straumum. Hún æddi fram eftir tusku. Hún æddi um alla íbúðina til að gæta að, hvort læki víðar. Það lak einnig í öðru herbergi og þar var allt á floti. Parketið og munir lágu undir skemmdum. Hún raðaði ílátum undir helstu lekastaðina og stóð í því alla nóttina að þurrka upp og bjarga frá skemmdum. Flugvélin, sem frænka mín átti far með í bitíð þá um morguninn, fór án hennar. Eftir þetta og margendurtekinn leka standa gapandi múr- og rakaskemmdir í lofti íbúðarinnar, og sem ekki hefur verið gert við í öll þessi hræðilegu ár.

Vinkona frænku minnar, sú sem býr í næstu íbúð, fór enn verr út úr svona dæmi. Eitt skipti, þegar hún var að koma

heim frá útlöndum seint að kvöldi til, var allt á floti í íbúðinni hennar. Nágrannarnir hjálpuðu henni um nóttina að ausa og þurrka. Þessar tvær íbúðir eru ekkert einsdæmi í húsinu að þessu leyti.

Fyrir um einu ári var dyrabjöllunni hjá frænku minni hringt um ellefuleytið að kvöldi til. Í dyrunum stóð maður, sem býr á hæðinni fyrir neðan hana. Hann spurði, hvort hugsanlegt væri, að vatn læki inn í íbúðina hjá henni. Hún kom af fjöllum. Nágranninn sagði þá, að vatn læki niður úr lofti í eldhúsinu hjá sér; hann hafi fundið vatnsdropa falla á höfuð sitt, þar sem hann stóð á miðju gólfi. Granni frænku minnar reyndist hafa rétt fyrir sér. Það kom í ljós, að vatn hafði flætt inn um þrællokað gluggafag og með karmi í eldhúsi frænku minnar, streymt niður með vegg, ofan í sókkul eldhússkáps og þaðan niður á gólf og undir parketið. Þar hafði vatn safnast saman og lak í gegnum steyppt gólfíð niður á hæðina fyrir neðan. Það skvampaði undir fótum, þegar gengið var á parketinu.

Vatnið hélt áfram að streyma inn með eldhúsglugganum hjá frænku minni fram eftir nóttu á meðan á regnvíðrinu stóð. Það stórlak einnig með stofuglugga. Frænkan var með ílát og þuskur á lofti og svaf hvorki þá nóttina né heldur þá næstu. Hún tók strax ljósmyndir af þessu og gerði seljanda og byggjanda hússins viðvart morguninn eftir. Þar sneru menn sér ekki einu sinni á hina hliðina. Þar við stendur. Heimilið reyndist ekki sá gríðastaður, sem frænka mín ætlaði því að vera. Henni er sjaldan rótt - og aldrei, þegar hún bregður sér af bæ.

IX - Húsfélagið

Aðalfundur húsfélagsins eru haldnir árlega og aukafundur reglulega þess á milli. Aðalumræðuefnið s.l. sex ár hefur ávallt verið ástand hússins og viðskilnaður húsbýggjanda og seljanda. Stjórn húsfélagsins hefur sýnt mikla þrautseigju í því að reyna að ná málum fram gagnvart þessum aðilum, en með litlum árangri, utan tvisvar. Í annað sinnið féllst sparisjóðurinn á, að lokað skyldi stóru opi á bílskýli hússins, þar sem snjór og regn flæddi ávallt inn um og yfir bíla í úrkomum. Í hitt skiptið samþykkti sparisjóðurinn að settur yrði upp nýr dyrabúnaður í bílgeymsluna, þar sem sá sem fyrir var, virkaði ekki lengur, þannig að bílar komust hvorki út né inn. Húsfélagið tók að sér framkvæmdirnar, en sparisjóðurinn hét að kosta þær. Húsfélagið lagði út fyrir verkinu og sendi sjóðnum síðan reikningana eins og um var samið. Síðan eru 5 ár. Greiðsla hefur ekki enn borist frá sparisjóðnum. Í hvert sinn, sem gengið er eftir henni, svarar sjóðurinn annað hvort ekki, eða vísar á lögfræðinga sína, sem legið hafa yfir málinu allan þennan tíma án þess að komast að niðurstöðu. Upphæðin nemur aðeins 287.106 krónum á þágildandi verðlagi, sem sýnir, að sparisjóðnum er tamt að vera trúr yfir litlu.

Stjórn húsfélagsins skipa valinkunnir menn. Þar er gamall og reyndur yfirmaður í ríkisstofnun og annar til, sem er tæknimenntaður og kann skil á húsasmíði. Þessir menn eru búnir að tefla fram öllum hugsanlegum rökum og reglugerðum í samskiptum sínum við seljanda og húsbýggjanda, en það er eins og þeir séu hafnir yfir lög. Dæmi um það er, að húsið hefur ekki enn verið tekið til lögmastrar lokaúttektar eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð að sé gert innan hæfilegs tíma að viðlögðum dagsektum. Byggingarreglugerð er þó ætlað að tryggja, samkvæmt orðanna hljóðan, að réttur íbúðakaupenda sé ekki fyrir borð borinn í viðskiptum þeirra við húsbýggjendur. Yfirmenn sveitarfélagsins, þar sem frænka mín býr, hafa einnig verið ákallaðir. Þeir virðast hins

vegar mega sín lítills, þegar seljandi og byggjandi þessa fjölbýlishúss eru annars vegar, þ.e. öflug fjármálastofnun og umsvifamikill verktaki. Hvað er þá til ráða?

X - Gömul kynni gleymast ei

Frænka mín átti stórt skólaútskriftarafmæli fyrir tveimur árum. Þar hitti hún gamlan bekkjarbróður, sem hafði gengið réttlætisgyðjunni á hönd og gerst lögmaður. Hún spurði, hvort hann væri ekki til í að líta við í kaffi hjá sér einhvern daginn. Hann kom stuttu síðar og hitti frænku mína og vinkonu hennar, sem býr í næstu íbúð og hefur sömu sögu að segja. Auk þeirra voru viðstaddir áður nefndir tvímenningar úr stjórn húsfélagsins. Þau sögðu lögmanninum allt af léttu og sýndu honum íbúðir sínar og vegsummerki. Hann sá og sagði, að það væri á brattan að sækja. Einstaklingar stæðu oft höllum fæti, þegar við væri að etja reynda, harðsnúna og öfluga aðila, sem teldu sig hvorki þurfa að skeyta um málavexti né horfa í lögfræðikostnað. Vinkonurnar litu í eigin barm og sögðust ekki hafa úr neinu að spila og tvímenningarnir sögðu, að hússjóður stæði á núlli. Það þyrfti því að taka allt fé að láni, sem það kynni að kosta að leita réttar síns - sýnda veiði en ekki gefna.

Lögmaðurinn, skólabróðir frænku minnar, er hættur að praktisera og dæma, og er sestur á friðarstól með sín eftirlaun. Hann sá þó aumur á æskufélaga sínum og bauðst til að leggja íbúunum lið. Daginn eftir ritaði þessi lögmaður forstöðumanni sparisjóðsins, seljanda hússins, bréf, þar sem hann beindi því til hans persónulega, að hann gengi fram fyrir skjöldu og leitaði lausna á þessu máli, sem allir yndu og hefðu sóma af. Ekkert svar barst. Lögmaðurinn ítrekaði þá erindi sitt. Í þetta sinn barst svar, en ekki frá forstöðumanninum, sem það persónulega bréf hafði verið stílað á, heldur frá lögmanni sparisjóðsins. Þar var beðið um tilteknan upplysing. Þær voru veittar um hæl. Síðan þá, þ.e.a.s. í tvö heil ár, voru íbúar hússins ekki virtir viðlits. Þar með er þó ekki öll sagan sögð.

XI - Illra kosta völ

Lögmaðurinn sagði, að húsfélagið hefði um tvennt að velja; að leggja upp laupana í þessari viðureign eða að kosta einhverju til, t.d. allt að 500.000 kr, til að fá matsmenn á sínum snærum til að ganga úr skugga um, hvort og hve alvarlegir gallar væru á smíði hússins. Almennur fundur í húsfélaginu ákvað að velja síðari kostinn. Ráðnir voru tveir matsmenn, sérfræðingur, sem mældi hljóðvist hússins, og löggiltur matsmaður, sem fór yfir smíði þess og sannprófaði ýmsar ábendingar um galla í sameign og einstökum íbúðum. Niðurstaðan var ótvíræð; hljóðvist hússins stóðst ekki lágmarksákvæði byggingarreglugerðar og umtalsverðir gallar fundust á smíði hússins, reyndar meiri og stærri heldur en íbúar höfðu áður áttað sig á. Þessar niðurstöður voru sendar byggingarfulltrúa sveitarfélagsins ásamt brýningu um, að hann léti þau atriði málsins til sína taka, sem vörðuðu ákvæði byggingarreglugerðar. Hann lét sér fátt um finnast. Íbúar hússins stóðu berlega einir. Nú voru góð ráð dýr.

Með þessa niðurstöðu í höndum sagði lögmaðurinn forráðamönnum húsfélagsins, að enn á ný væri tveggja kosta völ: að láta staðar numið, eða að leita til dómstóls um að kveðja til opinbera matsmenn. Þá yrði húsfélagið að bera kostnaðinn, sem gæti hlaupið á 1,5 til 2,5 milljónum króna. Og í framhaldi niðurstöðu dómkvaddra matsmanna, að höfða

mál á hendur seljanda og byggjanda hússins, þar sem krafist væri endurgreiðslu á matskostnaði og fébóta og/eða lagfæringa á meintum göllum í smíði hússins. Svona málastapp gæti kostað húsfélagið 1,5 milljónir króna til viðbóta. Færi allt á versta veg, gæti húsfélagið tapað með þessu hætti allt að 4 til 5 milljónum króna. Félli dómur hins vegar húsfélaginu í hag, að einhverju eða öllu leyti, bæri seljanda og húsbýggjanda að bæta íbúum hússins matskostnað og skaðann. Þá kæmi félagið væntanlega út á sléttu, sennilega gott betur. Ekki mætti hins vegar gleyma því, að allt svona tæki tíma og á taugarnar. Menn yrðu því að gera það upp við sig, hverju þeir vildu kosta til í þeim efnum. Þeir, sem við væri að etja, myndu sennilega hvorki horfa í tíma né peninga til að hrista húsfélagið af sér. Viðtæk reynsla í samskonar málum kenndi, að líkurnar í þeim efnum væru þeirra megin. Húsfélagið fór vandlega yfir stöðuna og valdi enn seinni kostinn.

XII – Matsgerð - Byggingarreglugerð

Fyrir hálfu öðru ári tilnefndi héraðsdómur matsmenn skv. beiðni húsfélagsins. Þeirra beið stærra verkefni heldur en nokkurn uggði. Fimm mánuðum síðar lá matsgerðin fyrir. Samkvæmt niðurstöðum hennar hleypur kostnaður við lagfæringar og/eða bætur vegna missmíðar hússins á tugum milljóna króna og málskostnaðarkrafa húsfélagsins, að meðtöldum matskostnaði, nemur um fimm milljónum króna. Þetta var stór biti, en teningunum hafði verið kastað.

Matsgerðin var afhent byggingarfulltrúa, og í þetta sinn að viðstöddum lögmanni húsfélagsins og lögmanni sveitarfélagsins. Þótt í matsgerðinni kæmu fram stór atriði, sem vörðuðu ákvæði byggingarreglugerðar, lét byggingarfulltrúi sér enn fátt um finnast. Tvímenningsarnir í stjórn húsfélagsins skunduðu þá með bréf á fund sveitarstjóra, þar sem þeir kveinkuðu sér undan afstöðu byggingarfulltrúa. Það dugði ekki til.

Lögmaður húsfélagsins sagði, að hann sæi ekki, að byggingarfulltrúi gæti uppá eigin eindæmi skotið sér undan að taka á þessum málum. Ákvæði byggingarreglugerðar væru skýr um skyldur og ábyrgð hans. Blásið var því til annars fundar með byggingarfulltrúa, aftur að viðstöddum lögmonnum beggja, þar sem húsfélagið krafðist þess, að hann rökstyddi skriflega þá afstöðu sína að sinna ekki þeim niðurstöðum matsgerðarinnar, sem vörðuðu verksvið hans. Það, sem hafðist út úr þeim fundi, var, að byggingarfulltrúi fól lögmanni sveitarfélagsins að rökstyðja afstöðu sína bréflaga. Aldrei kom það bréf frá lögmanni sveitarfélagsins. Heggur sá, sem hlífa skyldi sagði þá lögmaður húsfélagsins.

Í byggingarreglugerð segir nefnilega afdráttarlaust að *eitt af megin markmiðum hennar sé að tryggja réttaröryggi í meðferð byggingarmála, þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn... Þar segir einnig, að...Byggingarfulltrúi skal hafa eftirlit með því, að byggt sé í samræmi við gildandi ...lagaákvæði og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál. Vottorð um lokaúttekt má ekki gefa út, nema að gengið sé úr skugga um, að fullnægt hafi verið öllum tilskildum ákvæðum [í Byggingarreglugerð] um gerð og búnað, sem krafist er fyrir íbúðarhúsnæði.*

Þar sem fjölþýlishúsið, sem frænka mín býr í, hefur ekki enn verið tekið til lögmætrar lokaúttektar samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar, þegar hún sagði mér þessa sögu, er ólíklegt að samskiptum byggingarfulltrúa og húsfélagsins sé með öllu lokið. Til þess eru tvímenningsarnir í stjórn húsfélagsins of þverir, og lögmaðurinn, skólabróðir frænku minnar, of vel að sér í gildandi byggingarreglugerð. Eitthvað hef ég

frétt síðar hjá frænku minni af þessi máli, en hún segist ekki vera þeim reibihnútum nógu kunnug til að vilja láta hafa eitthvað eftir sér frekar í þeim efnum að svo stöddu.

XIII – Hjól réttlætisins

Það tók seljanda og byggjanda hússins hálf tveggja ár að bregðast við niðurstöðum dómkvöddu matsmannanna og ítrekuðum tilmælum um að setjast yfir málið. Það var ekki fyrr en miskunnarlaus hótun um málssókn vofði yfir, að þeir létu lögmennt sína sjá sig. Það var rétt, sem lögmaður frænku minnar hafði sagt, að það yrði ekkert horft í úthald og kostnað í viðureign við hana og húsfélagið. Það er oftast, sem sá sterki sigrar, heldur en sá, sem hefur málstaðinn sín megin. Og taktu eftir einu, bætti lögmaðurinn við, þegar þau ræddu saman, þú nærð aldrei augnsambandi við þessa menn, þeir líta ávallt undan.

Hluti ágreiningsmála við seljanda og byggjanda hússins hefur nýlega verið leystur með erfíðum samningum. Þriðjungur af þeim fimm milljónum króna, sem þetta stapp hefur kostað í útlögðum peningum, hefur fengist endurgreiddur. Útaf standa enn tugir milljóna í kröfum vegna byggingargalla, sem bíður byggingarfulltrúa að taka afstöðu til, eins og honum ber. Örrífaráðið er að leita til dómstóla, og slíkt kostar peninga, sem liggja ekki á lausu. Tíminn vinnur hins vegar gegn frænku minni. Hjól réttlætisins snúast stundum hægar en hjól tímans.

Frænka mín veit, að það er of seint að iðrast eftir dauðann, þess vegna liggur henni á. Hún sér ekki eftir neinu í lífi sínu jafnmikið og að hafa keypt þessa íbúð af sparisjóðnum og að hafa teymt vinkonu sína út í samskonar ógæfu. Þess iðrist hún það sem eftir er, lífs og liðin.

Frænka mín sagði, þegar við kvöddumst, að hún gæti ekki tekið því eins og ekkert væri, að á henni hafi verið brotið á þann hátt, sem hér hefur verið lýst. Hún gæti ekki sætt sig við, að árin, sem áttu að vera kyrrlát og góð, hafi orðið óreiðumönnum að leiksoppi. Hún bað mig um að koma því á framfæri. Hún vissi að hún væri að biðja mig um mikið með því að biðja mig um að segja þessa sögu hennar á mína ábyrgð. Einhver verði hins vegar að hengja bjöllu á köttinn, og að hún treysti mér til þeirrar dáðar.

XIV - Eftirmáli

Ég, sem rita þessar línur að beiðni frænku minnar, get bætt því við, að hún hefur synt mér margvísleg gögn um samskipti sín og húsfélagsins við sparisjóðinn, seljanda hússins, og byggingarfulltrúann í sveitarfélaginu, þar sem fjölþýlishúsið stendur. Frænka mín veit, að hún er að kveða upp harða dóma yfir þessum aðilum, en hún hafi matsskýrslur, ljósmyndir og afrit af bréfum og fundargögnum, sem styðji hennar mál. Hún vill ekki halla réttu máli, en viðurkennir að á málinu hljóti að vera tvær hliðar, annars vegar sín, sem hér er birt - og hins vegar afstaða og sjónarmið seljanda og húsbýggjanda, og jafnvel byggingarfulltrúans. En hún bara þekki ekki þeirra hliðar á málinu. Hún heyrir aldrei í þessum mönnum, þeir láti ávallt eins og að hún sé ekki til, og – eins og lögmaðurinn, vinur hennar sagði svo eftirminnilega – þeir líta allaf undan, þegar reynt er að ná augnsambandi við þá.
