158. löggjafarþing 2026.
Þingskjal x — x. mál.
Stjórnarfrumvarp.

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um mannvirki, nr. 160/2010

Frá félags- og húsnæðismálaráðherra

1. gr.

Við 1. gr. laganna bætist ný málsgrein sem orðast svo:

Mannvirki skulu hönnuð á faglega fullnægjandi hátt í samræmi við viðurkenndar venjur, staðla og ákvæði laga og reglugerða og leiðbeinandi tilmæli um mannvirki og mannvirkjagerð. Skulu mannvirki uppfylla grunnkröfur um burðarþol og stöðugleika, varnir gegn eldsvoða, hollustuhætti, heilbrigði og umhverfi, öryggi við notkun og aðgengi, hávaðavarnir, orkusparnað og hitaeinangrun og sjálfbæra nýtingu náttúruauðlinda.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 3. gr. laganna:

a. Á eftir 1. málslið 1. töluliðar bætist við nýr málsliður er orðast svo: Aðaluppdráttur getur verið á tvívíðu eða þrívíðu formi.
b. 12. tölul. orðast svo: *Hönnunarstjóri*: Hönnuður aðaluppdrátta eða sá sem verkeigandi ræður til að bera ábyrgð á samræmingu hönnunargagna, sbr. 5. mgr. 16. gr.
c. 16. tölul. orðast svo: *Staðfest hönnunargögn:* Hönnunargögn sem staðfest hafa verið af útgefanda byggingarleyfis eða eftirlitsaðila.
d. 19. tölul. orðast svo: *Skoðunarstofa*: Skoðunarstofa sem hefur starfsleyfi samkvæmt ákvæðum laga þessara, sbr. V. kafli.
e. Við greinina bætast tveir nýir töluliðir sem orðast svo:
    i. *Verkeigandi:* Lóðarhafar eða eigendur mannvirkis sem sækja um og fá byggingarleyfi samkvæmt lögum þessum.
    ii. *Hönnunargögn*: Greinast í uppdrætti og fylgiskjöl. Uppdrættir greinast í aðaluppdrætti, séruppdrætti og deiliuppdrætti. Til fylgiskjala heyra m.a. byggingarlýsingar, greinargerðir, skráningartöflur, forsendur og útreikningar.

3. gr.

2. málsl. 2. mgr. 4. gr. laganna fellur brott.

4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:

a. 2. tölul. 1. mgr. orðast svo: að annast gerð og útgáfu leiðbeinandi tilmæla, leiðbeininga, verklagsreglna, skoðunarlista og eftirlitsáætlana á fagsviði stofnunarinnar.

b. 6. tölul. 1. mgr. orðast svo: að starfrækja mannvirkjaskrá, sbr. 61. gr.
c. Orðin „og byggingarstjóra“ í 10. tölul. falla brott.
d. Orðin „byggingarstjóra og“ í 12. tölul. falla brott.
e. Við 1. mgr. bætast tveir nýir töluliðir sem orðast svo:
    i. að yfirfara séruppdrætti byggingarleyfisskyldra mannvirkja sem falla undir áhættuflokk C og hafa eftirlit með þeim á byggingartíma.
    ii. að framkvæma notkunareftirlit með íbúðarhúsnæði í samræmi við 34. gr. laganna.
f. Við greinina bætist ný málsgrein sem orðast svo:

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun getur ákveðið að verkefni stofnunarinnar samkvæmt lögum þessum og reglugerðum sem settar eru á grundvelli þeirra og snúa að yfirferð hönnunargagna, eftirliti á framkvæmdatíma, framkvæmd öryggisúttekta og notkunareftirlit verði falin skoðunarstofum sem hlotið hafa starfsleyfi frá stofnuninni.

5. gr.

7. gr. laganna fellur brott.

6. gr.

1. mgr. 8. gr. laganna orðast svo:

Í hverju sveitarfélagi skal starfa byggingarfulltrúi sem sveitarstjórn ræður. Hann veitir byggingarleyfi, tekur á móti og vinnur úr gögnum vegna skráningarskyldra framkvæmda, annast lokaúttektir, veitir vottorð við lok niðurrifs og hefur eftirlit með þegar byggðum mannvirkjum. Hann hefur auk þess eftirlit með því hvort byggingarleyfisskyld framkvæmd skv. 9. gr. sé hafin án leyfis eða notkun mannvirkis breytt án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, hvort mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulag, mannvirki sé tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram eða ef mannvirki er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi. Hann gerir kröfur um úrbætur, fyrirskipar lokun mannvirkis og beitir þvingunarúrræðum þegar við á. Sveitarfélög geta ráðið sameiginlegan byggingarfulltrúa.

7. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 9. gr. laganna:

a. Í stað 1. og 2. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar sem orðast svo:

Óheimilt er að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa, sbr. 2. mgr., eða Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, sbr. 3. mgr. Þrátt fyrir ákvæði 1. málsliðar eru fráveitumannvirki og dreifi- og flutningskerfi hitaveitna, vatnsveitna, rafveitna og fjarskipta og breytingar á slíkum mannvirkjum undanþegin byggingarleyfi. Ráðherra getur jafnframt í reglugerð ákveðið að framkvæmdir sem lítil áhætta fylgir séu undanþegnar byggingarleyfi eða að gera megi vægari kröfur um málsmeðferð og eftirlit. Skulu undanþágur byggðar á ákvæðum um áhættuflokkun mannvirkja í reglugerð, sbr. 30. gr. laga þessara. Ávallt er þó skylt að skrá slíkar framkvæmdir í mannvirkjaskrá. Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um skráninguna, skil á gögnum og eftirlit.

Byggingarfulltrúi í viðkomandi sveitarfélagi veitir byggingarleyfi vegna hvers konar mannvirkjagerðar sem háð er byggingarleyfi samkvæmt lögum þessum og er ekki háð byggingarleyfi Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar.

8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 10. gr. laganna:

a. 1. mgr. orðast svo: Umsókn um byggingarleyfi skal skráð í mannvirkjaskrá Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, sbr. 61. gr., ásamt hönnunargögnum og öðrum nauðsynlegum gögnum, þ.m.t. tilkynningu um hver verði hönnunarstjóri mannvirkisins og þegar við á samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.
b. Á eftir orðunum „hönnunarstjóri mannvirkisins og“ í 1. mgr. kemur: ef við á.
c. Orðin „til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar“ í 2. mgr. falla brott.
d. Í stað orðanna „ tilkynningu vegna minniháttar mannvirkjagerðar“ í 3. mgr. kemur: skráningu vegna mannvirkja sem undanþegin eru byggingarleyfi á grundvelli reglugerðar.

9. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 12. gr. laganna:

a. Í stað orðsins „byggjanda“ í 2. málsl. 1. mgr. kemur: verkeiganda.
b. Í stað orðsins „eiganda“ í 3. málsl. 1. mgr. kemur: verkeiganda.

10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 13. gr. laganna:

a. 4. tölul. 1. mgr. orðast svo: Staðfest hefur verið að verkeigandi sé rétt skráður og leyfisveitandi hefur yfirfarið ábyrgðaryfirlýsingu verkeiganda.
b. 5. tölul. 1. mgr. fellur brott.
c. Í stað orðanna „23. gr.“ í 6. tölul. 1. mgr. kemur: 16. gr.
d. Við 1. mgr. bætist nýr töluliður sem orðast svo: Ef við á, leyfisveitandi hefur yfirfarið og samþykkt samning verkeiganda við skoðunarstofu um framkvæmd eftirlits á byggingartíma.
e. 2. mgr. orðast svo: Falli mannvirki undir áhættuflokk C, sbr. 30. gr. skal Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun yfirfara og staðfesta séruppdrætti og tilheyrandi greinargerðir áður en vinna við viðkomandi verkþátt hefst.
f. 3. mgr. orðast svo:

Undirritaðar yfirlýsingar um ábyrgð iðnmeistara sem nauðsynlegt er að komi að verkinu skulu skráðar í mannvirkjaskrá áður en vinna við viðkomandi verkþátt hefst.

11. gr.

4. mgr. 14. gr. orðast svo:

Leyfisveitandi getur að undangenginni aðvörun fellt byggingarleyfi úr gildi ef verkeigandi eða aðrir þeir sem bera ábyrgð á byggingarframkvæmdum samkvæmt lögum þessum sinna ekki fyrirmælum eftirlitsaðila við byggingareftirlit eða gerast sekir um alvarleg eða ítrekuð brot gegn lögum eða reglugerðum settum samkvæmt þeim. Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun og skoðunarstofum sem stofnunin hefur falið eftirlit er skylt að tilkynna leyfisveitanda um alvarleg og ítrekuð brot gegn lögum eða reglugerðum settum samkvæmt þeim.

12. gr.

IV. kafli laganna orðast svo með fyrirsögn:

Ábyrgð og hlutverk verkeiganda mannvirkis, hönnuða og iðnmeistara.

a. (15. gr.)

Ábyrgð verkeiganda mannvirkis.

Verkeigandi ber ábyrgð á því að við hönnun og byggingu mannvirkis sé farið að kröfum laga þessara, reglugerða og leiðbeinandi tilmæla sem sett eru á grundvelli þeirra.

Verkeigandi skal hafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til að hanna og byggja mannvirkið fari að ákvæðum laga þessara og reglugerðum og leiðbeinandi tilmælum sem sett eru á grundvelli þeirra.

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

Verkeigendur samkvæmt þessari grein geta verið lóðarhafar eða eigendur mannvirkis.

Sé mannvirki selt í heild eða að hluta áður en lokaúttekt fer fram ber fyrri verkeigandi ábyrgð samkvæmt 1. mgr. ásamt nýjum verkeiganda nema um annað sé samið í skriflegum samningi á milli þeirra.

b. (16. gr.)

Ábyrgð hönnuða.

Hönnuðir sem hafa fengið löggildingu, sbr. 17. og 18. gr., skulu gera aðal- og séruppdrætti.

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

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

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

Verkeigandi skal við umsókn um byggingarleyfi tilnefna hönnunarstjóra sem skal hafa yfirumsjón með og bera ábyrgð á því að samræming hönnunargagna fari fram. Hönnunarstjóri skal vera löggiltur hönnuður. Hönnunarstjóri annast innra eftirlit verkeiganda við hönnun mannvirkis. Skal hönnunarstjóri gera verkeiganda grein fyrir tilhögun innra eftirlits samkvæmt því sem nánar er kveðið á um í reglugerð og samningi við verkeiganda. Hönnunarstjóri skal áður en byggingarleyfi er gefið út leggja fram yfirlit um innra eftirlit við hönnunarstörf. Uppfært yfirlit um innra eftirlit skal lagt fram við lok hönnunar mannvirkisins. Hönnunarstjóri skal einnig áður en byggingarleyfi er gefið út leggja fram yfirlit um ábyrgðarsvið einstakra hönnuða og árita það til staðfestingar á því að um tæmandi yfirlit sé að ræða.

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

c. (17. gr.)

Löggilding hönnuða.

Rétt til að leggja fram uppdrætti vegna byggingarleyfisskyldra framkvæmda hafa þeir sem til þess hafa hlotið löggildingu Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Löggildingin skiptist í eftirfarandi svið:

a. Arkitektar og byggingarfræðingar geta fengið löggildingu til að gera aðaluppdrætti, uppdrætti að skipulagi lóða og tilheyrandi deiliuppdrætti.
b. Verkfræðingar og tæknifræðingar með viðkomandi sérmenntun geta fengið löggildingu til að hanna og gera séruppdrætti að burðarvirkjum, boðveitum, rafkerfum og raflögnum í mannvirkjum, vatns-, hita- og fráveitukerfum, loftræsikerfum og lýsingarkerfum.
c. Byggingarverkfræðingar og byggingartæknifræðingar geta fengið löggildingu til að gera aðaluppdrætti og tilheyrandi deiliuppdrætti, enda hafi þeir öðlast a.m.k. fimm ára starfsreynslu hjá löggiltum fagmanni á því sviði.
d. Innanhússarkitektar og landslagsarkitektar geta fengið löggildingu sem hönnuðir séruppdrátta, hver á sínu sviði.
e. Rafiðnfræðingar geta fengið löggildingu sem hönnuðir séruppdrátta á sínu sviði. Ráðherra setur ákvæði um stærðartakmörkun viðkomandi veitna í reglugerð.

d. (18. gr.)

Skilyrði fyrir löggildingu hönnuða.

Skilyrði fyrir löggildingu skv. 17. gr. eru eftirfarandi:

a. Að umsækjandi hafi hlotið heimild hlutaðeigandi ráðherra til starfsheitisins samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum, nr. 8/1996.
b. Að umsækjandi hafi staðist próf sem Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun stendur fyrir að undangengnu námskeiði um gildandi lög og reglur á sviði mannvirkjagerðar. Jafnframt skal á námskeiðinu fjallað um sérískenskar aðstæður sem taka þarf tillit til við hönnun.
c. Að umsækjandi hafi sérhæft sig á viðkomandi löggildingarsviði og öðlast starfsreynslu hjá löggiltum fagmanni á sviðinu. Starfsreynslutíminn skal ekki vera skemmri en þrjú ár eftir að námi í viðkomandi sérfræðigrein lýkur, þar af minnst eitt ár við mannvirkjagerð á Íslandi. Í vottorði um starfsreynslu skal gerð grein fyrir þeim verkefnum sem umsækjandi hefur unnið að á starfsreynslutímanum. Starfsreynslutíma skal lokið áður en námskeið og próf skv. b-lið eru sótt.

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

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun hefur eftirlit með störfum löggiltra hönnuða. Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun heldur skrá yfir löggilta hönnuði og skal hún varðveitt í mannvirkjaskrá, sbr. 61. gr.

e. (19. gr.)

Gæðastjórnunarkerfi hönnuða og hönnunarstjóra.

Hönnuðir og hönnunarstjórar skulu hafa gæðastjórnunarkerfi í samræmi við nánari fyrirmæli í reglugerð. Hönnuður skal í upphafi hvers byggingarleyfisskylds verks skilgreina það innan síns gæðastjórnunarkerfis. Gæðastjórnunarkerfi hönnuðar skal a.m.k. fela í sér staðfestingu á hæfni hönnuðar og á endurmenntun hans, skráningu á ákvörðunum hans við einstakar framkvæmdir, gátlista um samræmi hönnunargagna við reglur, staðla og leiðbeinandi tilmæli, skrá um samþykkt hönnunargögn, þ.m.t. allar breytingar á hönnunargögnum sem gerðar eru á framkvæmdatíma og byggingaryfirvöld hafa samþykkt, skrá um samskipti og leiðbeiningar byggingaryfirvalda og eftirlitsaðila og skrá um athugasemdir verkeiganda, hönnunarstjóra, eftirlitsaðila og byggingaryfirvalda vegna hönnunargagna. Gæðastjórnunarkerfi hönnunarstjóra skal að auki innihalda skrá um innra eftirlit hönnunarstjóra á hönnunarstigi og lýsingu á því.

Hönnuðir og hönnunarstjórar skulu tilkynna Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun um gæðastjórnunarkerfi sitt til skráningar í mannvirkjaskrá.

Komi í ljós við eftirlit að gæðastjórnunarkerfi uppfylli ekki ákvæði laga þessara eða reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim skal gefa löggiltum hönnuði eða hönnunarstjóra kost á að bæta úr því nema um alvarlegt brot sé að ræða. Um alvarleg og ítrekuð brot fer samkvæmt ákvæðum 57. gr. Heimilt er að kveða nánar á um tilhögun eftirlits í reglugerð.

f. (20. gr.)

Ábyrgð og verksvið iðnmeistara.

Verkeigandi skal halda skrá yfir alla iðnmeistara sem koma að verkum sem eru á hans ábyrgð og sjá til þess að ábyrgðaryfirlýsingar þeirra séu í mannvirkjaskrá. Skrá skal eftir umfangi mannvirkjagerðarinnar og eðli hennar þá húsasmíðameistara, múrarameistara, pípulagningameistara, rafvirkjameistara, blikksmíðameistara, stálvirkjameistara, málarameistara og veggfóðrarameistara sem tekið hafa að sér að bera ábyrgð á einstökum verkþáttum framkvæmdar og nauðsynlegt er að komi að viðkomandi verki, og leggja fram undirritaða ábyrgðaryfirlýsingu þeirra, sbr. 4. tölul. 1. mgr. 13. gr.

Iðnmeistari ber ábyrgð á því gagnvart verkeiganda að þeir verkþættir sem hann tekur að sér séu í samræmi við viðurkennda verkhætti, staðfesta uppdrætti, verklýsingar og ákvæði laga þessara, laga um byggingarvörur, reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim og leiðbeinandi tilmælum Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Skaðabótaábyrgð iðnmeistara fyrnist samkvæmt ákvæðum laga um fyrningu kröfuréttinda.

g. (21. gr.)

Skilyrði fyrir löggildingu iðnmeistara.

Þeir iðnmeistarar einir geta borið ábyrgð á einstökum verkþáttum við mannvirkjagerð sem hlotið hafa til þess löggildingu Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar.

Þeir iðnmeistarar geta hlotið löggildingu Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar sem hafa meistarabréf og hafa lokið prófi frá meistaraskóla eða hafa a.m.k. sambærilega menntun á hlutaðeigandi sviði.

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

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun hefur eftirlit með störfum löggiltra iðnmeistara.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun heldur skrá yfir löggilta iðnmeistara og skal hún varðveitt í mannvirkjaskrá, sbr. 61. gr.

h. (22. gr.)

Gæðastjórnunarkerfi iðnmeistara.

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

Iðnmeistari skal tilkynna Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun um gæðastjórnunarkerfi sitt til skráningar í mannvirkjaskrá, sbr. 61. gr.

Komi í ljós við eftirlit að gæðastjórnunarkerfi uppfylli ekki ákvæði laga þessara eða reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim skal gefa löggiltum iðnmeistara kost á að bæta úr því nema um alvarlegt brot sé að ræða. Um alvarleg og ítrekuð brot fer samkvæmt ákvæðum 57. gr. Heimilt er að kveða nánar á um tilhögun eftirlits í reglugerð.

i. (23. gr.)

Iðnmeistaraskipti.

Hætti iðnmeistari umsjón með verkþætti áður en verki er lokið skal verkeigandi sjá um að nýr iðnmeistari taki við störfum án tafar og skrá það í mannvirkjaskrá Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar.

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

13. gr.

V. kafli laganna orðast svo með fyrirsögn:

Skoðunarstofur.

a. (24. gr.)

Skoðunarstofur.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun getur falið skoðunarstofum, sem fengið hafa starfsleyfi stofnunarinnar, yfirferð hönnunargagna, eftirlit á framkvæmdatíma, framkvæmd öryggisúttekta og notkunareftirlit. Skal gera samning við skoðunarstofu vegna slíks framsals. Beiting réttar- og þvingunarúrræða skal þó ávallt vera í höndum leyfisveitanda.

Skoðunarstofur skulu hafa gæðastjórnunarkerfi í samræmi við nánari fyrirmæli í reglugerð. Gæðastjórnunarkerfi skal a.m.k. fela í sér staðfestingu á hæfni skoðunarstofu, skráningu á hæfi til að taka að sér einstök verkefni og skrá yfir eftirlitsþætti og niðurstöður eftirlits.

Skoðunarstofur skulu skrá í mannvirkjaskrá upplýsingar um framkvæmd og niðurstöður eftirlits samkvæmt lögum þessum auk annarra upplýsinga sem lögin og reglugerðir settar á grundvelli þeirra gera kröfu um skráningu á.

Ef skoðunarstofa, sem Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun hefur falið framkvæmd verkefna, telur að ekki sé farið að lögum þessum eða reglugerðum eða leiðbeinandi tilmælum sem sett eru á grundvelli laganna við mannvirkjagerð skal skoðunarstofan tilkynna viðkomandi leyfisveitanda um það án tafar til að hann geti tekið

ákvörðun um hvort að ástæða sé til að beita réttar- og/eða þvingunarúrræðum. Einnig skal skoðunarstofan tilkynna Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun um málið.

b. (25. gr.)

Skilyrði fyrir starfsleyfi skoðunarstofa.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun gefur út starfsleyfi til rekstrar skoðunarstofu. Áður en starfsleyfi er veitt skal gengið úr skugga um að skoðunarstofa fullnægi að öllu leyti kröfum laga þessara og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra. Starfsleyfi skal gefið út til tiltekins tíma, mest til fimm ára í senn.

Skilyrði fyrir starfsleyfi skoðunarstofa eru að skoðunarstofa hafi tæknilegan stjórnanda sem uppfylli hæfniskröfur þessarar greinar og að starfsmenn eða samningsbundnir verktakar á vegum skoðunarstofunnar uppfylli hæfniskröfur greinarinnar. Skoðunarstofur geta fengið starfsleyfi til að sinna annað hvort framkvæmdaeftirliti eða hönnunareftirliti eða bæði.

Til að skoðunarstofa geti fengið starfsleyfi til að sinna framkvæmdaeftirliti þarf hún að hafa starfsmenn eða samningsbundna verktaka sem uppfylla eitthvert eftirtalinna skilyrða:

a. Eru iðnmeistarar með löggildingu Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar og a.m.k. tveggja ára reynslu sem slíkir af störfum við byggingarframkvæmdir eða byggingareftirlit.
b. Eru verkfræðingar, tæknifræðingar, arkitektar eða byggingarfræðingar með a.m.k. tveggja ára reynslu sem slíkir af störfum við byggingarframkvæmdir eða byggingareftirlit.

Einnig þarf skoðunarstofa sem óskar eftir starfsleyfi til að sinna framkvæmdaeftirliti að sýna fram á að á stofunni starfi í föstu starfi tæknilegur stjórnandi sem er húsasmíðameistari, múrarameistari, pípulagningameistari, blikksmíðameistari eða rafvirkjameistari sem hefur a.m.k. fimm ára skjalfesta starfsreynslu sem löggiltur iðnmeistari við byggingarframkvæmdir. Tæknilegur stjórnandi skal hafa verið í viðeigandi starfi í minnst þrjú ár af síðustu tíu árum.

Til að skoðunarstofa geti fengið starfsleyfi til að sinna hönnunareftirliti þarf hún að hafa starfsmenn eða samningsbundna verktaka sem eru verkfræðingar, tæknifræðingar, arkitektar eða byggingafræðingar með löggildingu Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar sem hönnuðir aðal- eða séruppdrátta og a.m.k. eins árs reynslu sem löggiltir hönnuðir af störfum við byggingarframkvæmdir, hönnun mannvirkja, byggingareftirlit eða verkstjórn við byggingarframkvæmdir.

Einnig þarf skoðunarstofa sem óskar eftir starfsleyfi til að sinna framkvæmdaeftirliti að sýna fram á að á stofunni starfi í föstu starfi tæknilegur stjórnandi sem er húsasmíðameistari, múrarameistari, pípulagningameistari, blikksmíðameistari eða rafvirkjameistari sem hefur a.m.k. fimm ára skjalfesta starfsreynslu sem löggiltur iðnmeistari við byggingarframkvæmdir. Tæknilegur stjórnandi skal hafa verið í viðeigandi starfi í minnst þrjú ár af síðustu tíu árum.

Þá er það skilyrði fyrir útgáfu starfsleyfis að skoðunarstofa hafi viðurkennt gæðastjórnunarkerfi.

Skoðunarstofa skal tilkynna Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun án tafar breytingar sem geta haft árhrif á starfsleyfið.

Skilyrði fyrir endurnýjun starfsleyfis er að fyrir liggi mat Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar um að starfsemi skoðunarstofunnar hafi verið í samræmi við lög og reglur.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun getur svipt skoðunarstofu starfsleyfi ef hún uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir leyfisveitingu. Sama á við ef skoðunarstofa hlítir ekki fyrirmælum Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, vanrækir hlutverk sitt og skyldur eða sýnir af sér ítrekaða óvarkárni í starfi.

Listi yfir skoðunarstofur með starfsleyfi skal varðveittur í mannvirkjaskrá, sbr. 61. gr.

c. (26. gr.)

Eftirlit með skoðunarstofum.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun annast eftirlit með störfum skoðunarstofa samkvæmt fyrirmælum laga þessara og reglugerða og reglna settra á grundvelli þeirra.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun getur tekið mál til meðferðar að eigin frumkvæði ef ástæða er til að ætla að skoðunarstofa hafi brotið gegn lögum þessum eða reglugerðum sem settar eru á grundvelli þeirra.

Hver sá sem telur skoðunarstofu hafa brotið á sér getur vísað málinu til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, enda hafi hann lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun tekur ákvörðun um ágreiningsefni sem lúta að störfum skoðunarstofa samkvæmt lögum þessum og reglum settum á grundvelli þeirra.

Skoðunarstofum, starfsmönnum þeirra og verktökum sem eru eða hafa verið samningsbundnir skoðunarstofum er skylt að veita Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun allar nauðsynlegar upplýsingar sem stofnunin óskar eftir í tengslum við þau verkefni sem stofnuninni eru falin í lögum þessum. Takmarka lagaákvæði um þagnarskyldu ekki skyldu til að veita upplýsingar samkvæmt þessari grein.

d. (27. gr.)

Óhæði skoðunarstofa.

Skoðunarstofa skal vera óháð verkeiganda, hönnuði og iðnmeisturum framkvæmda sem skoðunarstofa tekur að sér að hafa eftirlit með bæði í reynd og ásýnd. Skal skoðunarstofa ekki taka að sér eftirlit með framkvæmdum ef einhver þau tengsl eru milli skoðunarstofunnar og verkeiganda, hönnuðar eða iðnmeistara sem eru fallin til þess að vekja efa um óhæði hans hjá vel upplýstum þriðja aðila, svo sem atvinnutengsl, fjölskyldutengsl, bein eða óbein fjárhagsleg tengsl eða viðskiptatengsl önnur en sem leiðir af eftirlitinu. Skoðunarstofa skal vera óháð verkeiganda, hönnuði og iðnmeisturum það tímabil sem skoðun á hönnunargögnum og eftirlit með framkvæmdum fer fram.

Skoðunarstofa skal gera viðeigandi ráðstafanir til að tryggja óhæði í reynd og ásýnd. Skal skoða óhæði í ljósi mögulegra hagsmuna- eða viðskiptaárekstra, og beinna eða óbeinna tengsla skoðunarstofu, starfsmanna skoðunarstofu og samningsbundinna verktaka skoðunarstofu við verkeiganda, hönnuði og iðnmeistara viðkomandi mannvirkis. Skulu ráðstafanir skráðar í gæðakerfi skoðunarstofu.

Skoðunarstofa skal ekki taka að sér eftirlit ef til staðar er ógnun við óhæði sem ekki er hægt að draga úr með viðeigandi varúðarráðstöfunum þannig að hún verði ásættanleg.

e. (28. gr.)

Gjaldtaka fyrir vinnu skoðunarstofa.

Skoðunarstofur skulu taka gjald fyrir þjónustu sína.

14. gr.

VI. kafli laganna fellur brott.

15. gr.

Í upphafi VII. kafli laganna bætast sex nýjar greinar sem orðast svo:

a. (29. gr.)

Tilhögun eftirlits með mannvirkjum.

Eftirliti með mannvirkjum skal hagað í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða og leiðbeinandi tilmæla sem sett eru á grundvelli þeirra. Við eftirlitið skal nota skoðunarlista og þegar við á eftirlitsáætlanir fyrir hvert mannvirki sem veitt er byggingarleyfi fyrir. Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ber ábyrgð á gerð skoðunarlista og eftirlitsáætlana á grundvelli ákvæða laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim. Eftirlit miðar að því að sannreyna að framkvæmd sé í samræmi við staðfest hönnunargögn, lög þessi, reglugerðir og leiðbeinandi tilmæli sem sett hafa verið samkvæmt þeim.

b. (30. gr.)

Áhættuflokkun mannvirkja.

Mannvirki skulu flokkuð eftir áhættu sem af þeim stafar. Skulu mannvirki flokkuð í þrjá áhættuflokka. Í áhættuflokki A eru áhættuminnstu mannvirkin. Í áhættuflokki B eru þau mannvirki sem miðlungs áhætta fylgir og í áhættuflokki C eru mannvirki sem fylgir meiri áhætta.

Ekki þarf að sækja um byggingarleyfi vegna mannvirkja sem eru í áhættuflokki A, en slíkar framkvæmdir eru þó skráningarskyldar. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir mannvirki sem eru í áhættuflokki B og þurfa hönnuðir og iðnmeistarar að sinna innra eftirliti með hönnun og framkvæmd þeirra mannvirkja. Mannvirki í áhættuflokki C eru ávallt byggingarleyfisskyld. Þá skal bæði innra og ytra eftirlit fara fram með hönnun og framkvæmdum við slík mannvirki.

Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um áhættuflokkun mannvirkja, leyfisskyldu og framkvæmd eftirlits út frá slíkri flokkun. Skal framkvæmd eftirlits með mannvirkjum taka mið af áhættuflokkun mannvirkja.

c. (31. gr.)

Eftirlit á framkvæmdatíma.

Eftirlit á framkvæmdatíma, eftir að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttekt fer fram, skiptist í innra og ytra eftirlit. Innra eftirlit er á ábyrgð löggiltra hönnuða og iðnmeistara og fer fram á grundvelli skoðunarlista. Ytra eftirlit er á ábyrgð Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar þar til öryggisúttekt hefur farið fram og byggingarfulltrúa frá því að öryggisúttekt lýkur og þar til lokaúttekt hefur farið fram. Ytra eftirlit fer fram á grundvelli eftirlitsáætlana.

Markmið eftirlitsins er að tryggja að kröfur sem gerðar eru í lögum, reglugerðum og leiðbeinandi tilmælum séu uppfylltar og að fyrir liggi áreiðanlegar upplýsingar um byggingu hvers mannvirkis.

d. (32. gr.)

Innra eftirlit.

Innra eftirlit skal fara fram í samræmi við skoðunarlista á öllum mannvirkjum sem eru byggingarleyfisskyld. Skoðunarlistar byggja á upplýsingum um mannvirkið sem fylgja umsókn um byggingarleyfi og gögnum frá leyfisveitanda. Í skoðunarlistum koma fram þeir verkþættir og þær kröfur sem löggiltir hönnuðir og iðnmeistarar þurfa að uppfylla auk áhættumats á hverjum verkþætti, en Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ber ábyrgð á framkvæmd áhættumats.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun skal sjá til þess að skoðunarlistar fyrir hvert mannvirki sem hlotið hefur byggingarleyfi séu útbúnir í mannvirkjaskrá. Gerðir eru tveir

skoðunarlistar fyrir hverja byggingarleyfisskylda framkvæmd, annars vegar skoðunarlisti vegna hönnunar mannvirkis og hins vegar skoðunarlisti vegna framkvæmda. Bera löggiltir hönnuðir ábyrgð á því að innra eftirlit samkvæmt skoðunarlista vegna hönnunar fari fram en löggiltir iðnmeistarar bera ábyrgð á því að eftirlit samkvæmt skoðunarlista vegna framkvæmda fari fram. Felst innra eftirlit í því að vista nánar tilgreind gögn fyrir tiltekna verkþætti ýmist í mannvirkjaskrá eða gæðakerfi viðkomandi ábyrgðaraðila.

Verkeigandi greiðir löggiltum hönnuðum og iðnmeisturum þann kostnað sem fellur til vegna innra eftirlits.

e. (33. gr.)

Ytra eftirlit.

Ytra eftirlit skal fara fram í samræmi við eftirlitsáætlanir á þeim mannvirkjum sem flokkuð eru í áhættuflokk C samkvæmt flokkun á grundvelli 30. gr. laga þessara. Eftirlitsáætlanir byggja á upplýsingum um mannvirkið sem fylgja umsókn um byggingarleyfi, öðrum gögnum frá verkeiganda og gögnum frá leyfisveitanda, en Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ber ábyrgð á því að áhættumeta hvern verkþátt. Í eftirlitsáætlunum koma m.a. fram upplýsingar um yfirferð hönnunargagna, hvaða verkþættir verða skoðaðir, hversu oft verkþættirnir verða skoðaðir á framkvæmdatíma og hvert umfang eftirlitsins verður, auk áhættumats á hverjum verkþætti, en Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ber ábyrgð á framkvæmd áhættumats. Val á verkþáttum ræðst af fyrirhuguðum notum mannvirkis og helstu byggingarefnum. Umfang eftirlits tekur einnig mið af reynslu og frammistöðu þeirra hönnuða og iðnmeistara sem að verkinu koma. Eftirlitsáætlanir geta tekið breytingum á framkvæmdatíma m.a. vegna vals á iðnmeisturum og athugasemdum sem fram koma við eftirlit.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun skal sjá til þess að eftirlitsáætlanir fyrir hvert mannvirki sem flokkað er í áhættuflokk C og hlotið hefur byggingarleyfi séu útbúnar í mannvirkjaskrá. Gerðar eru tvær eftirlitsáætlanir fyrir hverja framkvæmd. Annars vegar eftirlitsáætlun vegna hönnunar mannvirkis og hins vegar eftirlitsáætlun vegna framkvæmda. Eftirlit vegna hönnunar mannvirkis miðar að því að staðreyna að tilskilin gögn hafi verið lögð fram, að þau uppfylli kröfur stjórnvalda um form og framsetningu og að viðeigandi hönnuðir og ábyrgðaraðilar hafi staðfest ábyrgð sína á þeim. Eftirlit vegna framkvæmda miðar að því að sannreyna að þeir hlutar sem til skoðunar eru hafi verið framkvæmdir í samræmi við samþykkt hönnunargögn, m.a. varðandi samsetningar, efnisval og frágang, og að viðeigandi iðnmeistarar og aðrir ábyrgðaraðilar hafi sannanlega unnið verkin sem þeir bera ábyrgð á.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ber ábyrgð á að ytra eftirlit samkvæmt eftirlitsáætlun fari fram. Stofnuninni er heimilt að fela skoðunarstofum sem hlotið hafa starfsleyfi frá stofnuninni framkvæmd eftirlits samkvæmt þessu ákvæði.

Verkeigandi ber ábyrgð á að semja um framkvæmd eftirlitsins við Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun eða skoðunarstofu sem stofnunin hefur falið framkvæmd eftirlits.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun, eða skoðunarstofur sem stofnunin felur að sinna eftirliti, skulu sjá um að hönnunargögn, eftirlitsskýrslur, gátlistar, úttektarvottorð og önnur gögn sem útbúa skal samkvæmt eftirlitsáætlun séu færð í mannvirkjaskrá eftir því sem nánar er kveðið á um í reglugerð.

Verkeigandi greiðir Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun, eða skoðunarstofu ef stofnunin hefur falið slíkum aðila að annast eftirlitið, þann kostnað sem fellur til vegna ytra eftirlits.

f. (33. gr. a)

Eftirlit með notkun þegar byggðra mannvirkja.

Leyfisveitendur hafa eftirlit með þegar byggðum mannvirkjum og framkvæmdum eða notkun mannvirkis ef byggingarleyfisskyld framkvæmd skv. 9. gr. er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, ekki sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en leyfi stendur til, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulag, mannvirki er tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram eða ef mannvirki er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi. Eftirlitið er í höndum byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags eða í höndum Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar falli mannvirkið undir 3. mgr. 9. gr.

16. gr.

34. gr. laganna orðast svo ásamt fyrirsögn:

Notkunareftirlit.

Framkvæma skal notkunareftirlit með íbúðarhúsnæði sem fellur undir áhættuflokk C.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ber ábyrgð á framkvæmd notkunareftirlits Stofnuninni er heimilt að fela skoðunarstofum sem hlotið hafa starfsleyfi frá stofnuninni framkvæmd eftirlits samkvæmt þessu ákvæði.

Markmið notkunareftirlits er að skoða og skrá endingu og virkni mikilvægra byggingarhluta og kerfa eftir að notkun mannvirkis er hafin. Eftirlitið fer fram á grundvelli skoðunarlista fyrir notkunareftirlit. Beinist eftirlitið sérstaklega að burðarvirki, raka- og vatnssöfnun, innivist og lagna- og tæknikerfi mannvirkis.

Notkunareftirlit fyrir hvert mannvirki sem fellur undir ákvæðið skal fara fram tvisvar. Í fyrra sinn einu ári eftir að niðurstöður öryggisúttektar lágu fyrir og í síðara sinn fimm árum eftir að niðurstöður öryggisúttektar lágu fyrir.

Niðurstöður notkunareftirlits skulu skráðar í mannvirkjaskrá.

Húsfélag viðkomandi mannvirkis, eða eigendur ef húsfélag er ekki starfandi, bera ábyrgð á því að semja við Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun eða skoðunarstofu sem stofnunin hefur falið framkvæmd eftirlits um framkvæmd eftirlitsins. Húsfélagið, eða eftir atvikum eigendur, greiða Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun, eða skoðunarstofu, ef stofnunin hefur falið slíkum aðila að annast eftirlitið, þann kostnað sem fellur til vegna notkunareftirlits.

Eigandi íbúðarhúsnæðis í áhættuflokki B getur óskað eftir því að notkunareftirlit verði framkvæmt í samræmi við ákvæði þetta.

17. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 35. gr. laganna:

a. Í stað orðanna „útgefandi byggingarleyfis hafi“ í 1. mgr. kemur: Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun eða skoðunarstofa sem stofnunin hefur falið eftirlit hefur.
b. Í stað 2. mgr. koma tvær málsgreinar sem orðast svo:

Verkeigandi ber ábyrgð á því að semja við Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun eða skoðunarstofu sem stofnunin hefur falið framkvæmd eftirlits um framkvæmd öryggisúttektar áður en mannvirkið er tekið í notkun. Viðstaddir slíka úttekt skulu auk eftirlitsaðila og fulltrúa verkeiganda vera þeir löggiltu hönnuðir og iðnmeistarar sem þess óska eða verkeigandi hefur boðað og fulltrúi slökkviliðs þegar við á. Hafi verkeigandi vanrækt að óska eftir öryggisúttekt áður en mannvirki er tekið í notkun skal útgefandi byggingarleyfis

boða til slíkrar úttektar og skal hann tilkynna það Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun. Einnig getur eigandi mannvirkis ávallt óskað eftir öryggisúttekt. Verkeigandi greiðir Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun, eða skoðunarstofu ef stofnunin hefur falið slíkum aðila að annast eftirlitið, þann kostnað sem fellur til vegna öryggisúttektar.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun skal hafa eftirlit með því að öryggisúttektir samkvæmt þessari grein fari fram og getur beitt þvingunarúrræðum í samræmi við ákvæði laga þessara ef fyrirmælum um úrbætur er ekki sinnt eða vanrækt er að láta lögbundna úttekt fara fram.

18. gr.

2. mgr. 36. gr. laganna orðast svo:

Verkeigandi skal óska eftir því við byggingarfulltrúa, og í tilvikum sem falla undir 3. mgr. 9. gr. Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun, að framkvæmd verði lokaúttekt. Viðstaddir slíka úttekt skulu auk leyfisveitanda vera fulltrúi verkeiganda. Verkeigandi skal tilkynna löggildum hönnuðum og iðnmeisturum mannvirkisins um lokaúttektina og gefa þeim kost á að vera viðstaddir. Hafi verkeigandi vanrækt að óska eftir lokaúttekt innan þeirra tímamarka sem fram koma í 1. mgr. skal útgefandi byggingarleyfis boða til slíkrar úttektar og skal hann tilkynna það Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun. Einnig getur eigandi mannvirkis óskað eftir að lokaúttekt sé gerð.

19. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. laganna:

a. Í stað orðanna „sem falið hefur verið eftirlit, sbr. 20. gr.“ kemur: sem Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun hefur falið eftirlit með framkvæmd.
b. Í stað 3. mgr. koma tvær málsgreinar sem orðast svo:

Aðgangur skv. 1. mgr. að íbúðarhúsi sem tekið hefur verið í notkun skal ákveðinn með úrskurði dómara nema fyrir liggi samþykki eiganda eða forráðamanns húsnæðisins um aðgang. Úrskurður skal liggja fyrir svo fljótt sem verða má en eigi síðar en innan þriggja sólarhringa frá því að beiðni um aðgang er lögð fram í héraðsdómi.

Hafi eigandi eða forráðamaður neitað eftirlitsaðilum um aðgang að húsnæði, eða ekki næst í hann, þarf eitt af eftirfarandi skilyrðum að vera fyrir hendi svo að eftirlitsaðili geti farið fram á úrskurð dómara:

a. samsetning íbúa í húsnæði veldur áhyggjum, t.d. vegna búsetu barna og viðkvæmra hópa,
b. grunur leikur á að húsnæðinu hafi verið breytt án leyfis,
c. grunngerð húss, svo sem stærð, tegund, byggingarefni eða byggingarár, veldur aukinni áhættu að mati eftirlitsaðila,
d. grunur er um að brunavörnum sé verulega áfátt í húsnæði,
e. húseigandi eða forráðamaður ógnar öryggi annarra að mati eftirlitsaðila eða
f. húsnæði ber með sér að það þurfi viðhald.

20. gr.

Á eftir 56. gr. kemur ný 56. gr. a sem orðast svo ásamt fyrirsögn:

Heimild Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagstofnunar til íhlutunar

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun getur, að eigin frumkvæði eða eftir ábendingu þar um, tekið til skoðunar hvort byggingarfulltrúi hafi látið hjá líða að annast þau verkefni sem honum eru falin skv. lögum þessum, þar með talið útgáfa byggingarleyfis skv. 13. gr., lokun mannvirkis skv. 55. gr. eða að grípa til viðeigandi ráðstafana skv. 56. gr. Skal stofnunin kalla eftir skýringum frá byggingarfulltrúa og viðkomandi sveitarstjórn nema málið sé að fullu upplýst.

Verði niðurstaða Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar sú að byggingarfulltrúi hafi ekki gripið til viðeigandi ráðstafana eða brugðist við þrátt fyrir ábendingar eða beiðni þar um skal stofnunin gera byggingarfulltrúa og viðkomandi sveitarstjórn aðvart og krefjast þess að úr sé bætt. Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun er heimilt, ef ekki er úr bætt, að beita sömu réttar- og þvingunarúrræðum gagnvart eiganda mannvirkis og byggingarfulltrúi.

21. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 57. gr. laganna:

a. Orðið „byggingarstjóri“ í 1. mgr. fellur brott.
b. 2. mgr. fellur brott.
c. Orðið „byggingarstjóra“ í 3. mgr. fellur brott.

22. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 60. gr. laganna:

a. Í stað orðsins „tilkynningar skv. 1. mgr. 9. gr.“ í 2. tölul. 1. mgr. kemur: skráningar á mannvirkjagerð í áhættuflokki A sbr. 30. gr.
b. 3. tölul. 1. mgr. orðast svo: Tilhögun innra eftirlits við byggingarframkvæmdir og þær kröfur sem gerðar eru til gæðakerfa hönnuða, hönnunarstjóra og iðnmeistara. Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um áhættuflokkun mannvirkja og framkvæmd eftirlits út frá slíkri flokkun. Jafnframt er heimilt að kveða nánar á um tilhögun eftirlits með störfum löggiltra hönnuða og löggiltra iðnmeistara.
c. 5. tölul. 1. mgr. fellur brott.
d. 6. tölul. 1. mgr. orðast svo: Skilyrði fyrir útgáfu starfsleyfis til handa skoðunarstofu, sbr. 25. gr., þ.m.t. gildistíma starfsleyfis, starfsemi skoðunarstofu, hæfi starfsmanna og tæknilegs stjórnanda skoðunarstofu til að sinna framkvæmdaeftirliti og hönnunareftirliti og gæðastjórnunarkerfi skoðunarstofu. Jafnframt skal setja nánari ákvæði um eftirlit Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar með starfsemi skoðunarstofa sbr. 26. gr., ákvæði um óhæði skoðunarstofu skv. 27. gr. og um gjaldtöku skoðunarstofa sbr. 28. gr.
e. 7. tölul. 1. mgr. orðast svo: Úttektarskyldu, gerð öryggisúttektar og lokaúttektar, þar sem m.a. er kveðið á um þau gögn sem leggja þarf fram vegna þeirra og í hvaða tilvikum aðkomu slökkviliðs er krafist.
f. 12. tölul. 1. mgr. orðast svo: Nánari ákvæði um skoðunarlista og eftirlitsáætlanir um yfirferð hönnunargagna og framkvæmd öryggis- og lokaúttekta. Heimilt er í eftirlitsáætlun að kveða um mismunandi tilhögun eftirlits og viðbrögð eftirlitsaðila eftir gerð mannvirkis, áhættu og fyrri frammistöðu viðkomandi hönnuðar eða iðnmeistara. Í skoðunarlistum skal koma fram yfirlit yfir þá þætti sem eru til skoðunar og ákvæði um verklag við framkvæmd skoðunar. Skoðunarlistar skulu birtir á vef Húsnæðis-,

mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Í skoðunarlistum fyrir hvert mannvirki skulu nánar tilgreindir þeir þættir sem skoða skal, skoðunaraðferð, samanburðarskjöl, lýsing skoðunar, staðlaðar skýringar mats, flokkun og vægi athugasemda og áhrif athugasemda á afgreiðslu eftirlitsaðila og framsetningu niðurstöðu. Skoðun skal takmarkast við þá þætti sem fram koma í skoðunarlista. .

23. gr.

61. gr. laganna orðast svo ásamt fyrirsögn:

Mannvirkjaskrá Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun skal starfrækja mannvirkjaskrá, rafrænt kerfi sem heldur utan um stjórnsýslu mannvirkjamála, umsóknir, leyfisveitingar og eftirlit með framkvæmdum við mannvirki og notkun þeirra í samræmi við ákvæði laga þessara. Mannvirkjaskrá er einnig gagnasafn fyrir upplýsingar um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt. Byggingarfulltrúar og slökkvilið skulu hafa endurgjaldslausan aðgang að þeim hluta mannvirkjaskrár sem varðar mannvirki og mannvirkjagerð í umdæmi þeirra.

24. gr.

Breytingar á öðrum lögum

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. *Lög um Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun, nr. 137/2019, með síðari breytingum:*

a. Í stað 2. málsl. 15. gr. laganna koma tveir málsliðir er orðast svo:

Einnig skal stofnunin reka mannvirkjaskrá, rafrænt kerfi sem heldur utan um stjórnsýslu mannvirkjamála, umsóknir, leyfisveitingar og eftirlit með framkvæmdum við mannvirki og notkun þeirra í samræmi við ákvæði laga þessara. Mannvirkjaskrá er einnig gagnasafn fyrir upplýsingar um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt.

2. *Lög um brunavarnir, nr. 75/2000, með síðari breytingum:*

a. Við 1. mgr. 3. gr. laganna bætist nýr töluliður er orðast svo: *Heit vinna* telst vera hvers konar vinna þar sem unnið er með opinn eld eða annan hitagjafa, s.s. logskurðarverkfæri, logsuðu, rafsuðu, heitt loft og gasloga. Heit vinna samkvæmt lögum þessum nær til framkvæmda á byggingarstað en ekki til staðbundinnar og varanlegrar starfsemi, svo sem á vélaverkstæðum, í málmsteypum eða öðrum sambærilegum iðnfyrirtækjum.

b. Á eftir 1. málsl. 1. mgr. 12. gr. laganna koma tveir nýir málsliðir, svohljóðandi:

Eldvarnaeftirlit skal vera áhættumiðað og byggjast á mati á áhættu sem stafar af mannvirkjum og notkun þeirra. Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd áhættumiðaðs eldvarnaeftirlits, þ.á m. áhættumat, forgangsröðun, tíðni og umfang eftirlits.

c. Á eftir 24. gr. laganna bætist ný grein er verður 24. gr. a sem orðast svo ásamt fyrirsögn:

Starfsleyfi vegna heitrar vinnu.

Við byggingu mannvirkis, breytingu þess, viðhald eða endurbætur, er einungis heimilt að framkvæma heita vinnu hafi ábyrgðarmaður verksins til þess starfsleyfi veitt af Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun. Slíkt starfsleyfi skal einungis veitt þeim sem uppfyllir skilyrði um menntun, hæfni og þjálfun. Ráðherra setur í reglugerð nánari kröfur um framkvæmd þessarar greinar, þ.m.t. um veitingu starfsleyfis og kröfur til menntunar og hæfni.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun getur svipt ábyrgðarmann starfsleyfi ef hann uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir leyfisveitingu. Sama á við ef ábyrgðarmaður hlítir ekki

fyrirmælum Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar eða brýtur ítrekað gegn ákvæðum laga þessara eða reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim

d. Eftirfarandi breytingar verða á 38. gr. a laganna:

1. Í stað 1. og 2. mgr. koma þrjár málsgreinar er orðast svo:

   Þjónustuaðili brunavarna sem sinnir uppsetningu, viðhaldi og þjónustu brunavarnabúnaðar skal hafa ábyrgðarmann sem hefur starfsleyfi útgefið af Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun. Skilyrði til að öðlast slíkt starfsleyfi eru að viðkomandi ábyrgðarmaður uppfylli kröfur reglugerðar sem ráðherra setur vegna starfseminnar. Starfsmenn sem hafa hæfni til að annast uppsetningu, viðhald og þjónustu, þ.m.t. skoðun og prófun slíks búnaðar, skulu hafa lokið námi sem viðurkennt er af Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun.

   Starfsleyfi ábyrgðarmanns samkvæmt 1. mgr. sem Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun veitir skal gefið út vegna eftirfarandi flokka:

   a. starfsleyfi vegna þjónustu við færanlegan slökkvi-, öryggis- og viðbragðsbúnað, þar á meðal viðhald, skoðun, áfyllingu og prófun slökkvitækja, reykköfunarbúnaðar og annars sambærilegs búnaðar.

   b. starfsleyfi vegna uppsetningar, viðhalds, skoðunar og þjónustu staðbundinna brunavarnakerfa og tengds búnaðar, hvort sem um er að ræða hand- eða sjálfvirkan búnað, þ.m.t. brunaviðvörunarkerfi, slökkvikerfi, neyðarlýsingar, reyklosunarkerfi, sjálfvirkan lokunarbúnað hurða, reyktjöld, hurðaopnara og samskiptabúnað fyrir örugg svæði hreyfihamlaðra.

   Heimilt er að takmarka starfsleyfi við tiltekna starfsemi eða búnað innan þeirra flokka sem tilgreindir eru í 2. mgr. Ráðherra er heimilt í reglugerð að kveða nánar á um flokka og tegundir starfsleyfa, hvaða starfsemi fellur þar undir og þær hæfnis-, menntunar- og reynslukröfur sem gerðar eru til ábyrgðarmanna og starfsmanna sem annast uppsetningu, viðhald og þjónustu brunavarnarbúnaðar.
2. Í stað orðanna „skv. 1. og 2. mgr.“ í 1. málsl. 3. mgr. kemur: samkvæmt þessari grein.
3. Á eftir 2. málsl. 3. mgr. bætist við nýr málsliður er orðast svo: Stofnuninni er heimilt að fela faggiltri skoðunarstofu eða vottunarstofu að annast, að hluta eða öllu leyti, skoðun og yfirferð gæðastjórnunarkerfis fyrir hönd stofnunarinnar.
4. Í stað orðsins „úttektarskýrslu“ í 3. málsl. 3. mgr. kemur: staðfestingu.
5. Orðin „frá faggiltri skoðunarstofu eða vottunarstofu“ í 3. málsl. 3. mgr. falla á brott.
6. Í stað orðanna „4. mgr.“ í 5. málsl. 3. mgr. kemur: 5. mgr.
7. Í stað orðanna „starfsmenn þjónustuaðila“ í 5. mgr. kemur: ábyrgðarmenn þjónustuaðila brunavarna.

25. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2028.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Árið 2023 skipaði innviðaráðherra stýrihóp um breytingar um byggingarreglugerð, en verkefni hans var einfalda regluverk og auka skilvirkni í mannvirkjagerð. Við vinnuna yrði m.a. horft til niðurstaðna úr úttekt Efnahags- og framfarastofnunarinnar, OECD, á regluverki í mannvirkjagerð á Íslandi frá 2020 en í úrbótartillögum var m.a. bent á að einfalda þyrfti ferli byggingarleyfa, gera þau skilvirkari og áhættumiðaðri. Markmiðið var að kröfur um ytra

eftirlit og aðkomu stjórnvalda tækju mið af stærð, flækjustigi, notkun og áhættu mannvirkja, í stað þess að sama ferli gilti um allar framkvæmdir óháð umfangi. Starfshópar, mannaðir sérfræðingum mannvirkjageirans, voru í kjölfarið settir saman til að yfirfara byggingarreglugerðina í heild sinni. Tveir hópar fjölluðu um ábyrgðir og eftirlit, annars vegar hönnunareftirlit og hins vegar framkvæmda- og notkunareftirlit, en aðrir hópar fjölluðu um tæknilega hluta reglugerðarinnar.

Hóparnir sem fjölluðu um eftirlit settu ekki fram sameiginlegar tillögur heldur skráðu niður helstu áskoranir og vandamál ásamt hugmyndum og tillögum um úrbætur, en flestir voru sammála því að breytingar væru nauðsynlegar.

Veturinn 2023-2024 voru tillögur varðandi ábyrgðir og eftirlit unnar áfram innan Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), m.a. byggt á vinnu sérfræðihópanna, og voru þær tillögur gefnar út í Vegvísi að breyttu byggingareftirliti í maí 2025. Á sama tíma skipaði félags- og húsnæðismálaráðherra stýrihóp til að fylgja tillögunum eftir sem eru nú hluti af fyrsta húsnæðispakka ríkisstjórnarinnar sem kynntur var í október 2025.

Vegvísi HMS var ætlað að bregðast við þeim veikleikum sem bent hafði verið á að væru á byggingareftirliti, en helstu ábendingar snéru að því að regluverk væri þunglamalegt, stjórnsýslan óljós og þung í vöfum og að fyrirsjáanleika skorti. Auk þess sem skortur á eftirliti og ábyrgð fagaðila var talinn óásættanlegur. Voru í vegvísinum settar fram tillögur um breytingar á eftirliti með byggingu mannvirkja með það að markmiði að móta nýtt fyrirkomulag byggingareftirlits og tryggja neytendavernd. Miðuðu tillögurnar að því að færa ábyrgð á byggingum mannvirkja til verkeiganda, hönnuða og framkvæmdaraðila og tryggja að neytendur sitji ekki uppi með tjón vegna byggingargalla.

Vegvísir að breyttu byggingareftirliti var kynntur á fundi HMS þann 12. maí 2025. Í kjölfarið átti stofnunin samtöl við ýmsa hagaðila og á tímabilinu frá október til desember 2025 hélt HMS fimm vinnustofur vegna tillagnanna með hagaðilum. Í júní 2026 kynnti stofnunin svo uppfærðar tillögur þar sem tekið hafði verið tillit til sjónarmiða sem fram kom í samráðsferlinum.

Í kjölfarið hafa ráðuneytið og Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun unnið saman að ritun frumvarps þessa.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar kemur fram að það sé markmið ríkisstjórnarinnar að einfalda regluverk í mannvirkja- og skipulagsmálum.

Fyrir liggur ítarleg úttekt OECD á regluverki í mannvirkjaiðnaði og ljóst að mörg vandamál hrjá íslenskan mannvirkjaiðnað. Þung reglubyrði, óljós og þunglamaleg stjórnsýsla og skortur á fyrirsjáanleika er meðal þess sem veldur kostnaði sem skilar sér þó ekki í betri mannvirkjum. Skortur er á eftirliti, ábyrgð fagaðila er óljós og hætta er á að neytendur sitji uppi með tjón sem rekja má til hönnunar eða framkvæmdar.

Markmið með frumvarpi þessu er að einfalda byggingareftirlit og gera það áhættumiðað. Þannig er lagt til að byggingareftirlit með einfaldari mannvirkjagerð verði minnkað en að aukið eftirlit verði með flóknari og áhættusamari mannvirkjagerð. Einnig er frumvarpinu ætlað að skýra og einfalda regluverkið og kveða skýrt á um hvar ábyrgð á framkvæmdum við mannvirki liggur.

3. Meginefni frumvarpsins.

Í frumvarpinu er lagt til að fyrirkomulagi byggingareftirlits verði breytt í veigamiklum atriðum með það að markmiði að styrkja neytendavernd, fækka byggingargöllum og auka traust

á mannvirkjagerð með skýrari ábyrgðarkeðju, markvissara eftirliti og betri upplýsingagjöf. Gert er ráð fyrir að tekið verði upp markvisst og áhættumiðað ytra eftirlit með mannvirkjagerð og það verði í höndum Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar (HMS) sem falið geti óháðum skoðunarstofum að framkvæma eftirlitið. Byggingarstjórakerfið verði lagt niður og hlutverk byggingarfulltrúa afmarkað við veitingu byggingarleyfis og mat á því hvort aðaluppdrættir samræmist gildandi skipulagi og gerð lokaúttektar. Hönnunareftirlit og eftirlit á framkvæmdartíma verði í höndum óháðra skoðunarstofa í umboði HMS og byggt á áhættumiðaðri eftirlitsáætlun sem tekur mið af áhættu eftir gerð mannvirkis, byggingarefnis og fyrri reynslu af þeim fagaðilum sem að mannvirkjagerðinni standa. Hönnuðir og iðnmeistarar beri ábyrgð á sínum verkum gagnvart verkeiganda samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins. Áfram gegni byggingarfulltrúar þó lykilhlutverki á framkvæmdartíma þegar kemur að beitingu þvingunarúrræða ef upp koma alvarleg eða ítrekuð brot á því regluverki sem um mannvirkjagerðina gildir sem kallað getur á lokun mannvirkis, afturköllunar byggingarleyfis, kröfu um úrbætur og fleira.

Lagt er til að mannvirkjum verði skipt í þrjá áhættuflokka, A, B og C, og að eftirlit fari eftir þeirri áhættu sem talin er af byggingu og notkun mannvirkjanna. Gert er ráð fyrir að áhættuflokkarnir verði nánar útfærðir í reglugerð. Þannig er lagt til að mannvirki í áhættuflokki A verði ekki byggingarleyfisskyld, heldur aðeins skráningarskyld. Þá er lagt til að mannvirki í áhættuflokki B verði byggingarleyfisskyld, en að eftirlit verði að mestu takmarkað við innra eftirlit hönnunarstjóra og hönnuða og iðnmeistara. Loks er lagt til að mannvirki í áhættuflokki C, þar sem áhættan er talin mest, verði byggingarleyfisskyld og þurfi að sæta bæði innra eftirliti hönnunarstjóra og hönnuða og iðnmeistara og ytra eftirliti. Gert er ráð fyrir að ytra eftirlit verði í höndum Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, en að stofnunin geti framselt eftirlitið til skoðunarstofa sem fengið hafa starfsleyfi stofnunarinnar.

Gert er ráð fyrir að verkeigandi, sem er eigandi lóðar eða mannvirkis, beri ábyrgð á ferlinu og sé tengiliður við leyfisveitendur og eftirlitsaðila. Þannig er gert ráð fyrir að verkeigandi meti í hvaða áhættuflokk mannvirki falli og sendi inn skráningu eða umsókn um byggingarleyfi ásamt gögnum í samræmi við það. Gert er ráð fyrir að skráningar og umsóknir um byggingarleyfi verði gerðar í mannvirkjaskrá HMS.

Byggingarstjórakerfið lagt niður og meiri ábyrgð lögð á verkeiganda

Í frumvarpinu felst sú breyting að ekki er lengur gert ráð fyrir að byggingarstjóri mannvirkis annist innra eftirlit eiganda frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttekt hefur farið fram. Þess í stað er gert ráð fyrir að verkeigandi beri meiri ábyrgð á eftirliti, að innra eftirlit verði í höndum hönnuða og iðnmeistara í mannvirkjum sem falla undir áhættuflokk B og C, auk þess sem að HMS og skoðunarstofur fyrir hönd stofnunarinnar sinni ytra eftirliti með mannvirkjum sem falla undir áhættuflokk C.

Áhættuflokkar mannvirkja

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að mannvirkjum verði skipt í þrjá áhættuflokka. Tekur flokkunin mið af afleiðingaflokkun Eurocodes, en Eurocodes eru evrópskir þolhönnunarstaðlar sem hafa verið í gildi á Íslandi frá árinu 2010. Tekur flokkunin samkvæmt stöðlunum mið af manntjóni eða slysum annars vegar og efnahagslegum, samfélagslegum eða umhverfislegum afleiðingum hins vegar.

Lagt er til að horfið verði frá þeirri skipan að gera greinarmun á byggingarleyfi og byggingarheimild eftir eðli framkvæmda. Í stað þess verði byggingarleyfi meginreglan fyrir mannvirki í áhættuflokkum B og C. Reynslan bendir til þess að tvískipting milli

byggingarleyfis og byggingarheimildar hafi valdið óvissu um réttarstöðu framkvæmda og óþarfa flækjustigi í framkvæmd.

Sem dæmi um flokkun mannvirkja í áhættuflokka má nefna að gert er ráð fyrir að í A flokk falli lítil mannvirki, s.s. grindverk eða pallar og minni endurbætur á mannvirki og lóð.

Í flokki B er gert ráð fyrir einfaldari mannvirkjum. Sem dæmi má nefna svalalokanir, umfangsmiklar endurbætur og einbýlishús, parhús, raðhús og frístundahús til eigin nota.

Í flokki C er gert ráð fyrir öllum mannvirkjum sem ekki falla í flokka A og B. Í þennan flokk falla mannvirki sem fylgir meiri áhætta. Sem dæmi má nefna iðnaðar- og verslunarhúsnæði, skóla, íþróttahús, gistiheimili, hótel, sjúkrahús, dvalarheimili, menningarmannvirki og virkjanir og orkumannvirki. Í þennan flokk fellur jafnframt íbúðarhúsnæði sem ekki er byggt til eigin nota. Er það til að tryggja nauðsynlega neytendavernd og sérstakt tillit tekið til þeirrar áhættu sem neytendur gangast undir við kaup á íbúðarhúsnæði af þriðja aðila.

Það er verkeigandi sem velur áhættuflokk mannvirkis þegar unnið er að skráningu eða umsókn um byggingarleyfi, en byggingarfulltrúi metur svo hvort að verkeigandi hefur flokkað mannvirki réttilega.

Hlutverk byggingarfulltrúa

Í tillögunum er gert ráð fyrir nokkuð miklum breytingum á hlutverki byggingafulltrúa, aðallega hvað varðar eftirlit á framkvæmdatíma.

Áfram er gert ráð fyrir að byggingarfulltrúi veiti byggingarleyfi vegna mannvirkja í áhættuflokki B og C og yfirfari skráningar vegna mannvirkja í áhættuflokki A. Í tengslum við það er byggingarfulltrúa ætlað að leita umsagnar skipulagsfulltrúa ef vafi leikur á að byggingarleyfisskyld framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins. Þá er gert ráð fyrir að byggingarfulltrúi samþykki byggingaráform fyrir mannvirki í áhættuflokki B og C. Í þessu ferli fer byggingarfulltrúi yfir byggingarleyfisumsókn og gengur úr skugga um hún sé sett fram af verkeiganda og að verkeigandi hafi skilað inn ábyrgðaryfirlýsingu. Þá kannar byggingarfulltrúi hvort að aðaluppdrættir uppfylli ákvæði mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar og að tilkynnt hafi verið um hönnunarstjóra mannvirkisins. Einnig getur byggingarfulltrúi gert sérstakar kröfur um prófanir, vottanir eða skoðun á mannvirki, hlutum þess eða tæknibúnaði á kostnað umsækjanda ef rökstuddur grunur er um að það uppfylli ekki kröfur mannvirkjalaga, laga um byggingarvörur og reglugerðir. Það er svo hlutverk byggingarfulltrúa að meta hvort skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis séu uppfyllt, þar með talið hvort mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu, og yfirfara og staðfesta að aðaluppdrættir séu í samræmi við kröfur laga og reglugerða, meta hvort byggingarleyfisgjöld og önnur tilskilin gjöld hafi verið greidd eða samið um greiðslu þeirra, hvort verkeigandi sé rétt skráður og ábyrgðaryfirlýsing hans yfirfarin, hvort hönnunarstjóri hafi lagt fram yfirlit um innra eftirlit hönnunar og yfirlit um ábyrgðasvið einstakra hönnuða og hvort verkeigandi hafi samið við skoðunarstofu um framkvæmd ytra eftirlits fyrir mannvirki í áhættuflokki C.

Áfram er gert ráð fyrir því að byggingarfulltrúi veiti umsækjanda leyfi til að kanna jarðveg á framkvæmdasvæði án þess að byggingarleyfi hafi verið gefið út. Einnig er lagt til að það verði áfram hlutverk byggingarfulltrúa að meta hvort mannvirki falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum, hvort mannvirki falli undir IV., VI. og VII. kafla laga um menningarminjar og hvort óvissa sé um að fyrirhuguð byggingarleyfisskyld framkvæmd hafi alvarleg eða óafturkræf áhrif á tiltekin vistkerfi og jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga

um náttúruvernd eða minjar sem skráðar eru á C-hluta náttúruminjaskrár skv. 37. gr. sömu laga, og ef svo er hvort heimilt sé að veita byggingarleyfi og hvort binda skulu leyfi skilyrðum.

Lagt er til að það verði hlutverk byggingarfulltrúa að fella byggingarleyfi úr gildi á grundvelli mats á því hvort skilyrði séu til þess, taka við tilkynningum um iðnmeistaraskipti og taka við tilkynningum frá HMS eða skoðunarstofu um brot á lögum eða reglugerðum við hönnun eða framkvæmd mannvirkjagerðar í áhættuflokki C.

Þá er lagt til að byggingarfulltrúi fari með ytra eftirlit frá því öryggisúttekt lýkur og þar til lokaúttekt hefur farið fram.

Einnig er lagt til að byggingarfulltrúi fari með eftirlit með þegar byggðum mannvirkjum og framkvæmdum eða notkun mannvirkis ef byggingarleyfisskyld framkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni. Einnig fari byggingarfulltrúi með eftirlit í þeim tilvikum þar sem ekki er sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en leyfi stendur til, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulag, mannvirki er tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram eða ef mannvirki er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi

Lagt er til að byggingarfulltrúi sjái um framkvæmd lokaúttektar, þ.m.t. boðun lokaúttektar hafi verkeigandi eða eigandi vanrækt að óska eftir henni innan tímamarka, úttekt á því hvort mannvirkið uppfylli ákvæði mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar og hvort byggt hafi verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn, útgáfa vottorðs um lokaúttekt, með eða án athugasemda og fyrirskipun um lokun mannvirkis og krafa um úrbætur komi í ljós við úttektina að mannvirki uppfylli ekki öryggis- eða hollustukröfur.

Frumvarpsdrögin gera ráð fyrir að það verði áfram hlutverk byggingarfulltrúa að stöðva framkvæmdir eða notkun mannvirkis tafarlaust og fyrirskipa lokun mannvirkis ef byggingarleyfisskyld framkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, ekki sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en leyfi stendur til, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulag, mannvirki er tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram eða ef mannvirki er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi. Er gert ráð fyrir að byggingarfulltrúi geti áfram gert kröfu um að hið ólögmæta mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlægt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brýtur í bága við skipulag. Einnig skuli byggingarfulltrúi fyrirskipa lokun mannvirkis og koma í veg fyrir að það verði tekið í notkun fyrr en úr hefur verið bætt reynist öryggi mannvirkis ábótavant við öryggis- eða lokaúttekt þess eða það telst skaðlegt heilsu

Gert er ráð fyrir að byggingarfulltrúi hafi áfram heimild til að beita dagsektum og leggja á stjórnvaldssektir.

Í frumvarpinu er lagt til að ákvæði um byggingarnefndir verði fellt brott, en sveitarfélögum er eftir sem áður heimilt að starfrækja slíkar nefndir.

Eftirlit með mannvirkjum á framkvæmdatíma

Ein af meginbreytingum frumvarpsins er fyrirkomulag eftirlits með mannvirkjum á framkvæmdatíma.

Eftirlit vegna hönnunar mannvirkis miðar að því að staðreyna að tilskilin gögn hafi verið lögð fram, að þau uppfylli kröfur stjórnvalda um form og framsetningu og að viðeigandi hönnuðir og ábyrgðaraðilar hafi staðfest ábyrgð sína á þeim. Eftirlit vegna hönnunar mannvirkis felur ekki í sér staðfestingu á tæknilegri virkni eða réttmæti hönnunar heldur að gerð sé fullnægjandi grein fyrir virkni með tilliti til fyrirhugaðrar notkunar mannvirkis og ytri aðstæðna.

Þá felur eftirlit vegna hönnunar mannvirkis ekki í sér staðfestingu á neinu öðru en því sem þeim ber að skoða og staðfesta samkvæmt eftirlitsáætlun.

Eftirlit vegna framkvæmda miðar að því að sannreyna að þeir hlutar sem til skoðunar eru hafi verið framkvæmdir í samræmi við samþykkt hönnunargögn, m.a. varðandi samsetningar, efnisval og frágang, og að viðeigandi iðnmeistarar og aðrir ábyrgðaraðilar hafi sannanlega unnið verkin sem þeir bera ábyrgð á. Eftirlit vegna framkvæmda felur ekki í sér staðfestingu á neinu öðru en því sem eftirlitsaðila ber að skoða og staðfesta samkvæmt eftirlitsáætlun.

Gert er ráð fyrir því að HMS beri ábyrgð á að ytra eftirlit samkvæmt eftirlitsáætlun fari fram en jafnframt að stofnuninni verði heimilt að fela skoðunarstofum sem hlotið hafa starfsleyfi frá HMS framkvæmd eftirlitsins.

Verkeigandi ber ábyrgð á að semja um framkvæmd eftirlitsins við Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun eða skoðunarstofu sem stofnunin hefur falið framkvæmd eftirlits.

Ekki er gert ráð fyrir sérstöku eftirliti með mannvirkjum sem falla undir áhættuflokk A.

Eftirlit með mannvirkjum sem falla undir áhættuflokk B verður einungis svokallað innra eftirlit, sem verður í höndum hönnuða og iðnmeistara. Lagt er til að eftirlitið fari fram í samræmi við skoðunarlista. Skoðunarlistarnir byggja á upplýsingum um mannvirkið sem skráðar hafa verið í mannvirkjaskrá þegar sótt var um byggingarleyfi, auk gagna frá leyfisveitanda. Í skoðunarlistum koma fram þeir verkþættir og þær kröfur sem löggiltir hönnuðir og iðnmeistarar þurfa að uppfylla auk áhættumats á hverjum verkþætti, en Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ber ábyrgð á framkvæmd áhættumats.

Það er hlutverk HMS að tryggja að skoðunarlistar fyrir hvert mannvirki sem hlotið hefur byggingarleyfi séu útbúnir í mannvirkjaskrá. Gert er ráð fyrir að gerðir verði tveir skoðunarlistar fyrir hvert byggingarleyfisskylt mannvirki. Annars vegar skoðunarlisti vegna hönnunar og hins vegar skoðunarlisti vegna framkvæmda. Bera löggiltir hönnuðir ábyrgð á því að innra eftirlit samkvæmt skoðunarlista vegna hönnunar fari fram en löggiltir iðnmeistarar bera ábyrgð á því að eftirlit samkvæmt skoðunarlista vegna framkvæmda fari fram. Felst innra eftirlit í því að vista nánar tilgreind gögn fyrir tiltekna verkþætti ýmist í mannvirkjaskrá eða gæðakerfi viðkomandi ábyrgðaraðila.

Gert er ráð fyrir að verkeigandi greiði löggiltum hönnuðum og iðnmeisturum þann kostnað sem fellur til vegna innra eftirlits.

Eftirlit með mannvirkjum sem falla undir áhættuflokk C verður annars vegar innra eftirlit, sambærilegt því sem hönnuðir og iðnmeistarar hafa með mannvirkjum í áhættuflokki B, og hins vegar ytra eftirlit. Gert er ráð fyrir að ytra eftirlit fari fram í samræmi við eftirlitsáætlanir, en slíkar áætlanir byggja á upplýsingum um mannvirkið sem fylgja umsókn um byggingarleyfi og gögnum frá leyfisveitanda, en HMS ber ábyrgð á því að áhættumeta hvern verkþátt. Í eftirlitsáætlunum koma m.a. fram upplýsingar um yfirferð hönnunargagna, hvaða verkþættir verða skoðaðir, hversu oft verkþættirnir verða skoðaðir á framkvæmdatíma og hvert umfang eftirlitsins verður, auk áhættumats á hverjum verkþætti, en HMS ber ábyrgð á framkvæmd áhættumats. Val á verkþáttum ræðst af fyrirhuguðum notum mannvirkis og helstu byggingarefnum. Umfang eftirlits tekur einnig mið af reynslu og frammistöðu þeirra hönnuða og iðnmeistara sem að verkinu koma. Eftirlitsáætlanir geta tekið breytingum á framkvæmdatíma m.a. vegna vals á iðnmeisturum og athugasemdum sem fram koma við eftirlit.

Það er HMS sem ber ábyrgð á því að til verði eftirlitsáætlanir fyrir hvert mannvirki sem flokkað er í áhættuflokk C og hlotið hefur byggingarleyfi. Eftirlitsáætlanir verða gerðar í mannvirkjaskrá. Eins og með skoðunarlista er gerð ráð fyrir að annars vegar verði gerð eftirlitsáætlun vegna hönnunar mannvirkis og hins vegar eftirlitsáætlun vegna framkvæmda.

Lagt er til að HMS muni bera ábyrgð á því að ytra eftirlit far fram, en stofnunin getur falið skoðunarstofum, sem fengið hafa starfsleyfi hjá stofnuninni, að framkvæma eftirlitið. Beiting réttar- og þvingunarúrræða verður þó alltaf í höndum leyfisveitanda. Mun verkeigandi þurfa að semja við skoðunarstofu áður en byggingarleyfi er veitt og ber verkeigandi kostnað af eftirlitinu.

Lagt er til að strangar kröfur verði gerðar til hæfni starfsmanna skoðunarstofa, en auk þess er lagt til að hjá skoðunarstofum þurfi að starfa tæknilegur stjórnandi sem hefur víðtæka starfsreynslu af mannvirkjagerð. Þá er lagt til að gerðar verði miklar kröfur um óhæði skoðunarstofa og tryggt að sú skoðunarstofa sem tekur að sér ytra eftirlit sé óháð verkeiganda, hönnuði og iðnmeisturum framkvæmda bæði í reynd og ásýnd. Er gert ráð fyrir að skoðunarstofa megi ekki taka að sér eftirlit með framkvæmdum ef einhver þau tengsl eru milli skoðunarstofunnar og verkeiganda, hönnuðar eða iðnmeistara sem eru fallin til þess að vekja efa um óhæði hans hjá vel upplýstum þriðja aðila, svo sem atvinnutengsl, fjölskyldutengsl, bein eða óbein fjárhagsleg tengsl eða viðskiptatengsl önnur en sem leiðir af eftirlitinu. Skoðunarstofa skal vera óháð verkeiganda, hönnuði og iðnmeisturum það tímabil sem skoðun á hönnunargögnum og eftirlit með framkvæmdum fer fram.

Notkunareftirlit

Sem hluti af aukinni neytendavernd er gert ráð fyrir að skyldubundið notkunareftirlit verði framkvæmt á nýju íbúðarhúsnæði, sem ekki er byggt fyrir eigin not verkeiganda, einu og fimm árum eftir staðfestingu á öryggisúttekt. Tilgangurinn með eftirlitinu er að fanga snemma frávik sem leitt gætu til tjóns og fyrirbyggja frekara tjón. Með notkunareftirliti er ætlunin að skoða og skrá endingu og/eða virkni mikilvægra byggingarhluta og kerfa og mun miðast við áður útgefna eftirlitsáætlun vegna hönnunar og framkvæmda umrædds mannvirkis m.t.t. mikilvægra þátta sem tengjast burðarvirki, raka- og vatnssöfnunar, innivistar og lagna- og tæknikerfum.

Gert er ráð fyrir að eftirlitið verði í höndum Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar sem falið geti skoðunarstofu framkvæmd þess. Eftirlitið verði í formi vettvangsskoðunar og niðurstöður hennar skráðar í staðlað form og færðar inn í mannvirkjaskrá og myndi þannig hluta af handbók hússins.

Gert er ráð fyrir að kostnaður við úttektina verði borinn af húseigendum/húsfélögum hverju sinni en á sama tíma er ávinningur úttektanna fyrir þessa aðila margvíslegur. Þannig væri hægt að ráðast í fyrirbyggjandi aðgerðir í þeim tilfellum sem frávik uppgötvast, til að koma í veg fyrir frekari skemmdir. Þegar kemur að endursölu eigna síðar meir munu gögn vegna viðgerða sem eigandi eða húsfélag ræðst í byggt á niðurstöðum slíkra úttekta verða mikilvæg og með þeim hægt að sýna fram á hvað kom í ljós og hvernig brugðist var við. Niðurstöður úttektanna munu nýtast húseigendum sem óháð mat ef til þess kemur að sóst verði eftir úrbótum frá verkeiganda sem upphaflega stóð fyrir mannvirkjagerðinni. Hagstæðar niðurstöður slíkra skoðana geta jafnframt orðið til þess að halda verðgildi eigna með tillit til sölu síðar meir. Öll myndu þessi gögn svo styrkja Handbók hússins sem hluti af viðhaldssögu mannvirkisins.

Niðurstöður notkunarúttekta mun jafnframt nýtast HMS í því að greina og leggja mat á áhættusama verkþætti og leiða þar með til markvissari fræðslu og eftirlits á hverjum tíma. Þá er gert ráð fyrir að HMS nýti niðurstöður notkunarskoðana á landsvísu til að greina hvort þörf verði á að koma á fót byggingargallatryggingu til að tryggja enn frekari neytendavernd eins og lagt var til í vegvísi um breytt byggingareftirlit í maí 2025. Sú greining getur þó ekki hafist fyrr en viss fjöldi mannvirkja hefur farið í gegnum fimm ára notkunarskoðanir.

Breytingar á lögum um brunavarnir

Samhliða eru lagðar til breytingar á brunavarnalögum til að tryggja samræmi í regluverki og styðja við tillögur um breytt byggingareftirlit, bæði hvað varðar breytta eftirlitið og fyrirhugaðar breytingar á skipulagi slökkviliða.

Í fyrsta lagi er þar um að ræða breytingu sem miðar að því að gera eldvarnaeftirlit slökkviliða áhættumiðað. Markmiðið er að eftirliti verði forgangsraðað út frá áhættu og að nálgunin verði í samræmi við þá stefnumörkun sem sett hefur verið fram í vegvísi um breytt eftirlit og vegvísi að framtíðarskipulagi slökkviliða.

Í öðru lagi er um að ræða lögfestingu á ákvæði um heita vinnu í ljósi alvarlegra bruna sem orðið hafa að undanförnu við meðhöndlun opins elds á byggingarstað.

Í þriðja lagi er um að ræða breytingar á ákvæðum um þjónustuaðila brunavarna.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Efni frumvarpsins gefur hvorki tilefni til að ætla að það stangist á við stjórnarskrá lýðveldisins né alþjóðlegar skuldbindingar.

5. Samráð.

Frumvarpið er afrakstur margra ára vinnu stjórnvalda í samráði við hagaðila. Árið 2023 skipaði innviðaráðherra stýrihóp um breytingar um byggingarreglugerð, en verkefni hans var einfalda regluverk og auka skilvirkni í mannvirkjagerð. Í stýrihópnum áttu sæti fulltrúar innviðaráðuneytisins, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, Sambands íslenskra sveitarfélaga og Samtaka iðnaðarins. Í kjölfarið voru settir saman starfshópar til að yfirfara byggingarreglugerðina í heild sinni. Í hverjum starfshóp voru sjö til níu sérfræðingar tilnefndir á grundvelli hagaðilagreiningar fyrir viðkomandi hóp. Var starfshópunum ætlað að hafa víðtækt samráð sín á milli sem og við aðra hagaðila. Í þeim tveimur starfshópum sem fjölluðu um ábyrgðir og eftirlit með byggingarframkvæmdum áttu sæti fulltrúar HMS, byggingarverkfræðingur, arkitekt, byggingarfræðingur, húsasmíðameistari, byggingarfulltrúi sveitarfélags, starfsmaður skipulagsfulltrúa sveitarfélags, fulltrúi Sambands íslenskra sveitarfélaga, fulltrúi Samtaka iðnaðarins og fleiri aðilar tengdir byggingariðnaðinum.

Í maí 2025 skipaði félags- og húsnæðismálaráðherra stýrihóp til að vinna að breytingum á byggingarregluverki. Í stýrihópnum voru fulltrúar ráðuneytisins, HMS, Sambands íslenskra sveitarfélaga og Samtaka iðnaðarins.

Í maí 2025 gaf HMS út Vegvísi að breyttu byggingareftirliti. Vegvísirinn var kynntur á fundi HMS þann 12. maí 2025. Í kjölfarið átti stofnunin samtöl við ýmsa hagaðila og á tímabilinu frá október til desember 2025 hélt HMS fimm vinnustofur vegna tillagnanna með hagaðilum. Í júní 2026 voru svo kynntar uppfærðar tillögur þar sem tekið var tillit til þeirra sjónarmiða sem fram höfðu komið í samráðinu.

Þann 13. júlí 2026 var birt í samráðgátt áformaskjal vegna breytinga á lögum um mannvirki og gefinn frestur til 21. ágúst til að veita umsögn. Bárust umsagnir frá 13 aðilum. Í umsögnunum var m.a. bent a að útfæra þurfi með nánari hætti hver beri ábyrgð á opinberu eftirliti á framkvæmdatíma, afmarka hlutverk hvers og kæruleiðir. Skýra þurfi betur kröfur sem gerðar verði til skoðunarstofa og hvernig koma eigi í veg fyrir hagsmunaárekstra. Einnig þurfi að útfæra betur lágmark ytra eftirlits og forsendur áhættumiðaðs eftirlits. Þá var einnig bent á að meta þurfi betur kostnaðaráhrif breytinganna.

6. Mat á áhrifum. (Í vinnslu)

Afleiðingar af samþykkt frumvarps fyrir almannahagsmuni og helstu hagsmunaaðila.

Áhrif á stjórnsýslu ríkisins og sveitarfélaga.
Fjárhagsmat.
Mat á jafnréttisáhrifum.
Mat á áhrifum á persónuvernd.
Endursögn þess sértæka mats á áhrifum sem farið hefur fram.
Rökstutt hvers vegna ávinningur af samþykkt frumvarpsins sé meiri en hugsanleg neikvæð eða íþyngjandi áhrif þess.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í greininni eru lagðar til tvíþættar breytingar á markmiðsákvæði laganna. Í fyrsta lagi er lagt til að ákvæði sem nú er í 1. mgr. 22. gr. laganna, þar sem fjallað er um hönnunargögn, verði flutt í 1. gr. laganna, en þar er kveðið á um að mannvirki skuli hönnuð á faglega fullnægjandi hátt í samræmi við viðurkenndar venjur, staðla og ákvæði laga og reglugerða um mannvirki og mannvirkjagerð.

Í öðru lagi er lagt til að bætt verði við greinina ákvæði um þær grunnkröfur sem gerðar eru til mannvirkja, en í núgildandi lögum er ekki að finna skilgreiningu á þeim. Er ákvæðinu ætlar að bæta úr því með því að kveða á um það með skýrum hætti í lögum um mannvirki að mannvirki þurfi að uppfylla grunnkröfur varðandi burðarþol og stöðugleika, brunavarnir, hollustuhætti, öryggi og aðgengi, hávaðavarnir, orkusparnað og einangrun og sjálfbæra nýtingu auðlinda. Grunnkröfurnar, sem byggja á evrópsku byggingarvörureglugerðinni (CPR), verða þannig hluti af meginmáli laganna í stað þess að nú sé þær fyrst og fremst að finna í viðauka við lög um byggingarvörur og með því er lagastoð ákvæða byggingarreglugerðar um framangreinda þætti styrkt.

Um 2. gr.

Í ákvæðinu eru lagðar til breytingar á skilgreiningum í 3. gr. laganna í samræmi við þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpi þessu. Er þar í fyrsta lagi gert ráð fyrir að aðaluppdrættir geta verið í tvívíðu eða þrívíðu formi til þess að hægt verði að skila stafrænum þrívíðum gögnum með umsókn. Með breytingunni ætlunin að tryggja ótvíræða heimild fyrir því að skila hönnunargögnum á formi stafrænna líkana, svokölluð BIM gögn (e. *Building information modeling*).

Í öðru lagi er lagt til að skilgreiningu á hugtakinu hönnunarstjóri verði breytt í samræmi við aðrar breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu. Snúa breytingarnar að því að gert er ráð fyrir að verkeigandi ráði hönnunarstjóra.. Í þriðja lagi er lagt til að talað verði um staðfest hönnunargögn í stað þess að í núgildandi lögum er að finna skilgreiningu á samþykktum hönnunargögnum. Er breytingin í samræmi við aðrar breytingar í frumvarpinu og þá áherslu sem lögð er á að yfirferð byggingarfulltrúa og HMS, eða skoðunarstofa fyrir hönd stofnunarinnar, á hönnunargögnum feli ekki í sér samþykki á hönnuninni sem slíkri heldur því að tilskilin gögn hafi verið lögð fram og að þau uppfylli kröfur um form og framsetningu og að hönnuðir og aðrir ábyrgðaraðilar hafi staðfest ábyrgð sína á þeim.

Þá er lögð til breyting á skilgreiningu laganna á skoðunarstofu, en í núgildandi lögum nær hugtakið skoðunarstofa aðeins til faggiltra skoðunarstofa sem hafa starfsleyfi samkvæmt ákvæðum laga um mannvirki og laga nr. 24/2006, um faggildingu o.fl. Er breytingin í

samræmi við breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu á hlutverki skoðunarstofa og þeim kröfum sem gerðar eru til þess að skoðunarstofur fái starfsleyfi.

Loks er lagt til að tveimur nýjum skilgreiningum verði bætt við ákvæðið. Annars vegar er þar um að ræða skilgreiningu á verkeigenda. Er lagt til að verkeigandi verði skilgreindur með þrengri hætti en í núgildandi lögum, þannig að verkeigandi sé sá sem hefur réttindi yfir lóð eða er eigandi mannvirkis og sækir um byggingarleyfi. Hins vegar er um að ræða skilgreiningu á hönnunargögnum. Skilgreiningin er samhljóða skilgreiningu á hönnunargögnum sem er í 2. mgr. 22. gr. núgildandi laga, en betur þykir fara á því að hafa hana í 3. gr. laganna með öðrum skilgreiningum.

Um 3. gr.

Í ákvæðinu er lögð til breyting á 4. gr. laganna sem fjallar um stjórn mannvirkjamála. Er lagt til að ákvæði 2. málsl. 2. mgr. 4. gr. falli brott, en þar er kveðið á um að byggingarfulltrúi annist eftirlit með mannvirkjagerð. Er breytingin í samræmi við breytingar á byggingareftirliti sem lagðar eru til í frumvarpinu, en í þeim felst að aðeins hluti byggingareftirlits er í höndum byggingarfulltrúa, en ekki er gert ráð fyrir að byggingarfulltrúar fari með eftirlit á framkvæmdatíma eftir útgáfu byggingarleyfis og þar til öryggisúttekt lýkur.

Um 4. gr.

Í greininni eru lagðar til breytingar á 5. gr. laganna sem fjalla um verkefni Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar (HMS) í samræmi við þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpi þessu.

Í breytingunum felst í fyrsta lagi að HMS er falið að annast gerð og útgáfu leiðbeinandi tilmæla á sviði mannvirkjamála. Er leiðbeinandi tilmælum ætlað að veita nánari skýringar á ákvæðum laga og reglna, og vera til leiðbeiningar um hvað telst í samræmi við þær grunnkröfur sem gerðar eru til mannvirkja. Tilmælin geta enn fremur orðið grundvöllur krafna HMS um úrbætur með vísan til laga um mannvirki eða byggingarreglugerðar.

Í öðru lagi er lögð til breyting sem leiðir af breytingu sem lögð er til á 61. gr. laganna, þar sem lagt er til að lögfest verði ákvæði um mannvirkjaskrá HMS, rafrænt kerfi sem heldur utan um stjórnsýslu mannvirkjamála, umsóknir, leyfisveitingar og eftirlit með framkvæmdum við mannvirki og notkun þeirra og er gagnasafn fyrir upplýsingar um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt.

Í þriðja lagi eru lagðar til breytingar sem hafa það að markmiði að fella brott tilvísanir laganna til byggingarstjóra í samræmi við tillögur um að leggja byggingarstjórakerfið niður.

Loks eru lagðar til breytingar á 5. gr. sem snúa að auknu hlutverki Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar við eftirlit með mannvirkjum á framkvæmdatíma, en með frumvarpinu er lagt til að stofnunin beri ábyrgð á eftirliti með mannvirkjum í áhættuflokki C eftir að byggingarleyfi hefur verið gefið út og þar til öryggisúttekt er lokið. Jafnframt er í ákvæðinu lagt til að HMS verði heimilt að fela skoðunarstofum, sem fengið hafa starfsleyfi stofnunarinnar á grundvelli laganna, þau verkefni stofnunarinnar sem snúa að umræddu eftirliti, þ.e. yfirferð hönnunargagna, eftirliti á framkvæmdatíma, framkvæmd öryggisúttekta. Einnig er í ákvæðinu bætt við ákvæði um að stofnunin beri ábyrgð á framkvæmd notkunareftirlits með íbúðarhúsnæði í áhættuflokki C, en einnig er gert ráð fyrir að stofnunin geti falið slíkt eftirlit skoðunarstofum sem hlotið hafa starfsleyfi frá stofnuninni.

Um 5. gr.

Í ákvæðinu er lagt til að ákvæði um byggingarnefndir sveitarfélaga falli brott. Í núgildandi ákvæði 7. gr. er kveðið á um að hlutverk byggingarnefnda, kjósi sveitarfélag að setja slíka nefnd á laggirnar, fjalli um byggingarleyfisumsóknir áður en byggingarfulltrúi gefur út byggingarleyfi og hafi að öðru leyti eftirlit með stjórnsýslu hans fyrir hönd sveitarstjórnar. Þá kemur fram að sveitarstjórn sé heimilt að gera það að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis af hálfu byggingarfulltrúa, vegna allra eða tiltekinna mannvirkjagerða, að byggingarnefnd og/eða sveitarstjórn hafi samþykkt útgáfuna. Til þessa þarf sérstaka samþykkt sveitarstjórnar og skal hún lögð fyrir ráðherra til staðfestingar, birt af sveitarstjórn í B-deild Stjórnartíðinda og færð inn í rafrænt gagnasafn HMS. Þegar lög um mannvirki voru sett var gerð sú grundvallarbreyting að sveitarstjórn staðfesti að meginreglu til ekki lengur ákvarðanir byggingarfulltrúa. Felld var niður skylda sveitarfélaga til að starfrækja byggingarnefnd en þess í stað ákveðið að sveitarfélögum væri það heimilt. Samhliða voru gerðar strangari kröfur til faglegrar hæfni byggingarfulltrúa og honum veitt almennt umboð til útgáfu byggingarleyfa fyrir byggingarleyfisskyld mannvirki. Gert var ráð fyrir að sveitarstjórnir kæmu að jafnaði ekki að stjórnsýslu byggingarmála með beinum hætti, slík mál væri í eðli sínu tæknileg og eðlilegt að framkvæmd þeirra væri í höndum aðila með sérfræðiþekkingu á því sviði.

Í dag eru 10 sveitarfélög með samþykktir um byggingarnefndir sem staðfestar hafa verið af ráðherra og birtar í B-deild stjórnartíðinda, þar af níu samþykktir frá árunum 2011-2014 og ein frá 2022. Auk þess sem tvær samþykktir eru um sameiginlegar byggingarnefndir sveitarfélaga, önnur frá 2013 og hin 2014.

Í samkeppnismati OECD á regluverki í mannvirkjaiðnaði frá 2020 er ákvæði mannvirkjalaga um byggingarnefndir sveitarfélaga sagt geta leitt til þess að lengja leyfisveitingarferli en auk þess sé ákvæðið óskýrt sem leitt geti til þess að ósamræmi verði í beitingu þess. Auk þess leggi ákvæðið á óþarflega stjórnsýslulega byrði sem geti m.a. aukið kostnað, leitt til tafa og óskilvirkni. Leggur OECD til að ákvæði um byggingarnefndir sveitarfélaga verði annað hvort fellt niður eða að settur verð skýr tímarammi um afgreiðslufrest.

Lagt er til að sérákvæði um byggingarnefndir verði fellt niður til samræmis við tillögu OECD. Sveitarfélögum verður þó eftir sem áður heimilt að fela skipulags- og umhverfisnefndum eða öðrum fastanefndum verkefni á grundvelli sveitarstjórnarlaga, en stjórnsýsla byggingarleyfa er færð með beinum hætti til byggingarfulltrúa til að tryggja hraðari og faglegri málsmeðferð.

Um 6. gr.

Í ákvæðinu er lögð til endurskoðun á 1. mgr. 8. gr. sem fjallar um hlutverk byggingarfulltrúa með það að markmiði að skilgreina hlutverk þeirra í samræmi við hið breytta byggingareftirlit, sem rakið er ítarlega hér að framan. Meginbreytingin frá núgildandi lögum er að byggingarfulltrúum er ekki ætlað að hafa eftirlit á framkvæmdatíma mannvirkja, þ.e. eftir útgáfu byggingarleyfis og þar til öryggisúttekt lýkur, en frumvarpið gerir ráð fyrir að slíkt eftirlit verði í höndum HMS og að stofnunin geti falið skoðunarstofum að sinna því eftirliti fyrir sína hönd.

Áfram er hins vegar gert ráð fyrir að byggingarfulltrúi veiti leyfi til að kanna jarðveg á framkvæmdasvæði, samþykki byggingaráform, veiti byggingarleyfi og taki á móti skráningum vegna skráningarskyldra framkvæmda.

Einnig er gert ráð fyrir að það verði hlutverk byggingarfulltrúa að fella byggingarleyfi úr gildi á grundvelli mats á því hvort skilyrði séu til þess og taka við tilkynningum frá HMS eða

skoðunarstofu um brot á lögum eða reglugerðum við hönnun eða framkvæmd mannvirkjagerðar í áhættuflokki C.

Þá er lagt til að byggingarfulltrúi fari með ytra eftirlit frá því öryggisúttekt lýkur og þar til lokaúttekt hefur farið fram.

Einnig er lagt til að byggingarfulltrúi fari áfram með eftirlit með þegar byggðum mannvirkjum og framkvæmdum eða notkun mannvirkis ef byggingarleyfisskyld framkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni. Einnig fari byggingarfulltrúi með eftirlit í þeim tilvikum þar sem ekki er sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en leyfi stendur til, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulag, mannvirki er tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram eða ef mannvirki er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi.

Þá er lagt til að byggingarfulltrúar stöðvi framkvæmdir eða notkun mannvirkis tafarlaust og fyrirskipi lokun mannvirkis ef byggingarleyfisskyld framkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, ekki sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en leyfi stendur til, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulag, mannvirki er tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram eða ef mannvirki er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi. Er gert ráð fyrir að byggingarfulltrúi geti áfram gert kröfu um að hið ólögmæta mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlægt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brýtur í bága við skipulag. Einnig skuli byggingarfulltrúi fyrirskipa lokun mannvirkis og koma í veg fyrir að það verði tekið í notkun fyrr en úr hefur verið bætt reynist öryggi mannvirkis ábótavant við öryggis- eða lokaúttekt þess eða það telst skaðlegt heilsu

Gert er ráð fyrir að byggingarfulltrúar hafi áfram heimild til að beita þvingunarúrræðum og leggja á stjórnvaldssektir.

Um 7. gr.

Í greininni er lögð til breyting á 1. og 2. mgr. 9. gr. laganna sem fjalla um byggingarleyfisskylda mannvirkjagerð. Helsta breytingin snýr að heimild ráðherra til að ákveða með reglugerð að ekki þurfi að sækja um byggingarleyfi vegna framkvæmda sem lítil áhætta fylgir. Gert er ráð fyrir að ákvæði reglugerða taki mið af áhættuflokkun sem fjallað er um í frumvarpinu og að þau mannvirki sem verði undanþegin byggingarleyfi verði mannvirki í áhættuflokki A. Jafnframt er lagt til að þau mannvirki sem verða undanþegin byggingarleyfi með reglugerð verði skráningarskyld, en að ekki verði lengur fjallað um tilkynningarskylda mannvirkjagerð í lögunum. Gert er ráð fyrir að skráningar mannvirkja sem undanþegin eru byggingarleyfi verði gerðar í mannvirkjaskrá og að kveðið verði nánari á um það í reglugerð hvaða gögnum þarf að skila og hvaða upplýsingar þarf að skrá. Byggingarfulltrúi fer svo yfir skráninguna. Samhliða eru felld niður ákvæði um byggingarheimild.

Um 8. gr.

Í greininni er lögð til breyting á 10. gr. laganna sem fjallar um umsókn um byggingarleyfi. Markmið breytinganna er að stuðla að aukinni stafvæðingu og samræmingu í byggingarleyfisferlum með því að umsókn um byggingarleyfi skuli skráð beint í mannvirkjaskrá HMS ásamt hönnunargögnum, tilkynningu um hönnunarstjóra og samþykki meðeigenda (ef við á) í stað þess að byggingarleyfisumsókn skuli lögð fram hjá byggingarfulltrúa í viðkomandi sveitarfélagi eins og núgildandi lög gera ráð fyrir. Í stað tilkynningarskyldu vegna minniháttar mannvirkja er lagt til að lögfest verði skráningarskylda þeirra mannvirkja sem eru í lægsta áhættuflokki og þar með undanþegin byggingarleyfi.

Um 9. gr.

Í greininni eru lagðar til breytingar á 12. gr. laganna. Breytingarnar fela í sér að orðið verkeigandi komi í stað orðanna „eigandi“ og „byggjandi“ í samræmi við aðrar breytingar á hugtakanotkun í frumvarpinu.

Um 10. gr.

Í greininni eru lagðar til breytingar á ákvæðum 13. gr. laganna um skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis. Í núgildandi lögum er m.a. skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis að byggingarstjóri hafi undirritað ábyrgðaryfirlýsingu og lagt fram ábyrgðaryfirlýsingar húsasmíðameistara, múrarameistara, pípulagningameistara og rafvirkjameistara og að gæðakerfi byggingarstjóra og iðnmeistara séu skráð. Þá fer leyfisveitandi (byggingarfulltrúi) að meginstefnu yfir alla séruppdrætti. Í ákvæðinu eru lagðar til breytingar til samræmis við tillögur frumvarpsins um að leggja byggingarstjórakerfið niður og gera verkeiganda að helsta ábyrgðaraðila. Í samræmi við það er lagt til að kveðið verði á um að áður en byggingarleyfi verði veitt þurfi að liggja fyrir staðfesting á að verkeigandi sé rétt skráður og að fyrir liggi ábyrgðaryfirlýsing verkeiganda sem leyfisveitandi hefur yfirfarið. Einnig er lagt til að tilvísun til byggingarstjóra falli brott. Samhliða því er lagt til að fellt verði brott krafa um skráningu á gæðakerfi byggingarstjóra í 5. tölul. 1. mgr.

Þá er lagt til að við ákvæðið bætist nýr töluliður þar sem það er gert að skilyrði fyrir veitingu byggingarleyfis að verkeigandi hafi lagt fram samning við skoðunarstofu um framkvæmd eftirlits á byggingartíma þegar við á. Er gert ráð fyrir að leyfisveitandi yfirfari slíkan samning og kanni hvort að hann sé í samræmi við ákvæði laga og reglna.
Einnig er gerð tillaga um að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun, eða skoðunarstofur í þeirra umboði yfirfari og staðfesti séruppdrætti og greinargerðir í áhættuflokki C í stað byggingarfulltrúa. Slíkir uppdrættir þurfa því ekki að liggja fyrir þegar byggingarleyfi er veitt, heldur er gert ráð fyrir að þeir verði yfirfarnir á framkvæmdatíma, og að staðfesting á yfirferð liggi fyrir áður en vinna við viðkomandi verkþátt hefst. Loks er gert ráð fyrir að ábyrgðaryfirlýsingar viðeigandi iðnmeistara skuli skráðar í mannvirkjaskrá áður en vinna við viðkomandi verkþátt hefst, í stað þess að samkvæmt núgildandi lögum þarf að leggja fram ábyrgðaryfirlýsingar húsasmíðameistara, múrarameistara, pípulagningameistara og rafvirkjameistara áður en byggingarleyfi er gefið út.

Um 11. gr.

Gerð er tillaga um breytingu á 4. mgr. 14. gr. sem kveður á um að leyfisveitandi geti fellt byggingarleyfi úr gildi ef verkeigandi eða aðrir þeir sem bera ábyrgð á byggingarframkvæmdum sinna ekki fyrirmælum eftirlitsaðila við byggingareftirlit eða gerast sekir um alvarleg eða ítrekuð brot gegn lögum eða reglum. Jafnframt er lag til að lögfest verði tilkynningarskylda eftirlitsaðila til að upplýsa leyfisveitanda um alvarleg og ítrekuð brot. Markmið breytingarinnar er að gera byggingarfulltrúum kleift að sinna eftirlitsskyldum sínum og eftir atvikum beita þeim úrræðum sem þeir hafa samkvæmt ákvæðum laganna.

Um 12. gr.

Lagt er til að í stað IV. kafla laganna sem fjallar um ábyrgð eiganda og tilhögun byggingareftirlits komi nýr kafli sem beri heitið *Ábyrgð og hlutverk verkeiganda mannvirkis, hönnuða og iðnmeistara*. Jafnframt er lagt til að ákvæði um eftirlit með mannvirkjagerð færist í VII. kafla sbr. 15. gr. frumvarps þessa.

Um a. lið (15. gr.)

Í greininni er fjallað um ábyrgð verkeiganda, en með verkeiganda er átt við lóðarhafar eða eigenda mannvirkis sem sótt hefur um byggingarleyfi.

Lagt er til að skerpt verði verulega á ábyrgð og skyldum verkeiganda frá því sem nú er samkvæmt gildandi lögum. Áfram er gert ráð fyrir að verkeigandi beri ábyrgð á að farið sé að lögum, reglum og leiðbeinandi tilmælum við hönnun og byggingu mannvirkis. Í stað þess að fela byggingarstjóra það hlutverk verkeiganda að viðhafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til að byggja mannvirki, bæði hönnuðir og iðnmeistarar, fari að ákvæðum laga, reglna og leiðbeinandi tilmæla, verður það á ábyrgð verkeiganda. Þá er lagt til að verkeigandi beri ábyrgð á því að lögboðið eftirlit með byggingu mannvirkis fari fram.

Ekki er gerð krafa um að lögbundið verði að verkeigandi taki ábyrgðartryggingu eða hafi gæðastjórnunarkerfi. Hins vegar er gert ráð fyrir að verkeigandi skrái með ítarlegum hætti í mannvirkjaskrá hvernig hann sinni skyldum sínum samkvæmt lögunum.

Loks er kveðið á um að ef mannvirki er selt fyrir lokaúttekt beri fyrri og nýr verkeigandi óskipta ábyrgð nema um annað sé samið skriflega. Er ákvæðinu ætlað að tryggja að ábyrgðarkeðjan verði óslitin og að ljóst sé hver er ábyrgur ef galli reynist á mannvirki eða í ljós kemur að reglur hafi verið brotnar við byggingu þess.

Um b. lið (16. gr.)

Í greininni er fjallað um ábyrgð hönnuða og hönnunarstjóra og er ákvæðið að miklu leyti samhljóða núgildandi 23. gr. laga.

Í 5. mgr. eru þó lagðar til breytingar í samræmi við breytingar á fyrirkomulagi eftirlits. Er þannig kveðið á um að hönnunarstjóri skuli annast innra eftirlit verkeiganda við hönnun mannvirkis og að hann skuli gera verkeiganda grein fyrir tilhögun innra eftirlits. Jafnframt er kveðið á um að hönnunarstjóri skuli áður en byggingarleyfi er gefið út leggja fram yfirlit um innra eftirlit við hönnunarstörf og skal uppfært yfirlit lagt fram við lok hönnunar mannvirkisins.

Um c. lið (17. gr.)

Í greininni er fjallað um löggildingu hönnuða og er ákvæðið samhljóða núgildandi 25. gr. laga.

Um d. lið (18. gr.)

Í ákvæðinu er fjallað um skilyrði fyrir löggildingu hönnuða og er það samhljóða núgildandi 26. gr. laga.

Þó hefur verið bætt við ákvæðið tveimur málsgreinum. Í fyrri málsgreininni er kveðið á um að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun hafi eftirlit með störfum löggiltra hönnuða líkt og nú er kveðið á um í 5. mgr. 17. gr., en í síðari málsgreininni er kveðið á um að stofnunin haldi skrá yfir löggilta hönnuði og að skráin skuli varðveitt í mannvirkjaskrá líkt og nú er kveðið á um í 2. mgr. 25. gr.

Um e. lið (19. gr.)

Lagt er til að í ákvæðinu verði fjallað um gæðastjórnunarkerfi hönnuða og hönnunarstjóra. Ákvæðið er samhljóða 24. gr. núgildandi laga.

Þá hefur verið bætt við greinina einni málsgrein þar sem kveðið er á um heimild Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar til að bregðast við brotum gegn ákvæðinu. Sambærilegt ákvæði er í lokamálslið 17. gr. gildandi laga.

Um f. lið (20. gr.)

Í greininni er fjallað um ábyrgð og verksvið iðnmeistara. Ákvæðið er efnislega samhljóða 1. og 2. mgr. 32. gr. gildandi laga að öðru leyti en því að lagt er til að það sé á ábyrgð verkeiganda í stað byggingarstjóra að halda skrá yfir alla iðnmeistara sem koma að verkinu sem eru á ábyrgð verkeiganda. Þá er lagt til að haldið sé utan um ábyrgðaryfirlýsingar iðnmeistara í mannvirkjaskrá í stað gæðakerfis byggingarstjóra.

Um g. lið (21. gr.)

Í greininni er fjallað um skilyrði fyrir löggildingu iðnmeistara. Greinin er samhljóða 3. og 4. mgr. 32. gr. gildandi laga.

Um h. lið (22. gr.)

Fjallað er um gæðastjórnunarkerfi iðnmeistara í greininni og eru ákvæðin að mestu samhljóða 6. og 7. mgr. 32. gr.

Þá hefur verið bætt við greinina einni málsgrein þar sem kveðið er á um heimild Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar til að bregðast við brotum gegn ákvæðinu. Sambærilegt ákvæði er í lokamálslið 17. gr. gildandi laga.

Um i. lið (23. gr.)

Í greininni er fjallað um iðnmeistaraskipti. Ákvæðið er efnislega samhljóða 33. gr. núgildandi laga að því undanskyldu að lagt er til að skyldur byggingarstjóra til að sjá til þess að framkvæmdir við þá verkþætti sem fráfarandi iðnmeistari bar ábyrgð á séu stöðvaðar þar til nýr iðnmeistari hefur tekið við ábyrgð á verkinu verði fluttar til verkeiganda. Þá er einnig lagt til að það verði á ábyrgð verkeiganda að gera úttekt á þeim verkþáttum sem fráfarandi iðnmeistari hafði umsjón með.

Um 13. gr.

Lagt er til að í stað núgildandi V. kafla, sem fjallar um hlutverk og ábyrgð sveitarfélaga og byggingarfulltrúa komi nýr kafli með heitið, *Skoðunarstofur*, með fimm nýjum greinum sem fjalla um þær kröfur sem gerðar eru til skoðunarstofa sem sinna ytra eftirliti með mannvirkjagerð á framkvæmdatíma.

Um a. lið (24. gr.)

Í ákvæðinu er lagt til að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun geti falið skoðunarstofum, sem fengið hafa starfsleyfi stofnunarinnar, með samningi að annast yfirferð hönnunargagna, framkvæmdaeftirlit, öryggisúttektir og notkunareftirlit. Beiting þvingunarúrræða er þó undanskilin og verður ávallt hjá leyfisveitanda.

Lagt er til að skoðunarstofur skuli vera með gæðastjórnunarkerfi sem feli a.m.k. í sér staðfestingu á hæfni skoðunarstofu, skráningu á hæfi til að taka að sér einstök verkefni og skrá yfir eftirlitsþætti og niðurstöður eftirlits. Gert er ráð fyrir að nánari kröfur til gæðastjórnunarkerfa verði útfærðar í reglugerð.

Í 3. mgr. er sérstaklega tekið fram að skoðunarstofur skuli skrá allar upplýsingar um framkvæmd og niðurstöður eftirlits auk aðrar upplýsingar sem lög eða reglugerðir krefjast í mannvirkjaskrá.

Að lokum er í 4. mgr. kveðið á um tilkynningaskyldu skoðunarstofu til leyfisveitanda og Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, telji hún að ekki sé farið að lögum, reglugerðum eða leiðbeinandi tilmælum við mannvirkjagerð. Mikilvægt er að þessi skylda sé skýr í ljósi þess að skoðunarstofur hafa ekki þvingunarheimildir, heldur eru þær á höndum leyfisveitanda. Því þarf leyfisveitandi að fá upplýsingar frá eftirlitsaðilum um möguleg brot á lögum og reglugerðum til þess að hann geti sinnt skyldum sínum.

Um b. lið (25. gr.)

Í greininni er fjallað um starfsleyfi skoðunarstofa. Þar kemur fram að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun veitir skoðunarstofum starfsleyfi. Lagt er til að skoðunarstofur geti fengið starfsleyfi vegna framkvæmdaeftirlits eða hönnunareftirlits. Þá geta skoðunarstofur fengið starfsleyfi til að sinna bæði framkvæmda- og hönnunareftirliti. Það er skilyrði fyrir veitingu starfsleyfis að á skoðunarstofu starfi tæknilegur stjórnandi sem uppfylli nánar tilgreind lögbundin skilyrði, sem eru misjöfn eftir því hvort að skoðunarstofa hefur leyfi til að sinna framkvæmda- eða hönnunareftirliti. Þá er það skilyrði að hjá skoðunarstofu starfi starfsmenn eða verktakar séu samningsbundnir stofunni sem uppfylla nánar tilgreind skilyrði varðandi menntun og reynslu.

Til þess að skoðunarstofa geti fengið starfsleyfi til að sinna framkvæmdareftirliti þarf hún að hafa starfsmenn eða samningsbundna verktaka sem eru annað hvort iðnmeistarar með löggildingu HMS og a.m.k. tveggja ára starfsreynslu sem slíkir af störfum við byggingarframkvæmdir eða byggingareftirlit eða eru verkfræðingar, tæknifræðingar, arkitektar eða byggingarfræðingar með a.m.k. tveggja ára reynslu sem slíkir af störfum við byggingarframkvæmdir eða byggingareftirlit. Tæknilegur stjórnandi skoðunarstofu sem hyggst sinna framkvæmdareftirliti þarf að vera húsasmíðameistari, múrarameistari, pípulagningameistari, blikksmíðameistari eða rafvirkjameistari sem hefur a.m.k. fimm ára skjalfesta starfsreynslu sem löggiltur iðnmeistari við byggingarframkvæmdir. Tæknilegur stjórnandi skal hafa verið í viðeigandi starfi í minnst þrjú ár af síðustu tíu árum.

Til þess að fá starfsleyfi til hönnunareftirlits þarf skoðunarstofa að hafa starfsmenn eða samningsbundna verktaka sem eru verkfræðingar, tæknifræðingar, arkitektar eða byggingafræðingar með löggildingu Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar sem hönnuðir aðal- eða séruppdrátta og a.m.k. eins árs reynslu sem löggiltir hönnuðir af störfum við byggingarframkvæmdir, hönnun mannvirkja, byggingareftirlit eða verkstjórn við byggingarframkvæmdir. Þá þarf skoðunarstofa sem óskar eftir starfsleyfi til að sinna framkvæmdaeftirliti að sýna fram á að á stofunni starfi í föstu starfi tæknilegur stjórnandi sem er húsasmíðameistari, múrarameistari, pípulagningameistari, blikksmíðameistari eða rafvirkjameistari sem hefur a.m.k. fimm ára skjalfesta starfsreynslu sem löggiltur iðnmeistari við byggingarframkvæmdir. Tæknilegur stjórnandi skal hafa verið í viðeigandi starfi í minnst þrjú ár af síðustu tíu árum.

Í öllum tilvikum er gerð krafa um að skoðunarstofa hafi viðurkennt gæðastjórnunarkerfi.

Starfsleyfi verður í mesta lagi veitt til fimm ára í senn. Áður en starfsleyfi verður endurnýjað þarf að liggja fyrir mat HMS á því að starfsemi skoðunarstofunnar hafi verið í samræmi við lög og reglur síðan starfsleyfið var síðasta endurnýjað.

Í greininni er kveðið á um heimild HMS til að svipta skoðunarstofu starfsleyfi ef hún uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir leyfisveitingu. Sama á við ef skoðunarstofa hlítir ekki

fyrirmælum stofnunarinnar, vanrækir hlutverk sitt og skyldur eða sýnir af sér ítrekaða óvarkárni í starfi.

Listi yfir skoðunarstofur með starfsleyfi skal varðveittur í mannvirkjaskrá.

Um c. lið (26. gr.)

Í greininni er kveðið á um eftirlit Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar með skoðunarstofum. Kemur þar fram að stofnunin geti tekið mál upp að eigin frumkvæði ef ástæða er til að ætla að skoðunarstofa hafi brotið gegn lögum um mannvirki, en ákvæðið er talið nauðsynlegt til að HMS geti sinnt eftirlitsskyldum sínum.

Auk heimildar Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar geta aðilar sem telja að skoðunarstofa hafi brotið gegn sér vísað málum til stofnunarinnar, en skilyrði er að viðkomandi hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun úrskurðar um kæru- og ágreiningsefni sem lúta að störfum skoðunarstofa samkvæmt lögum þessum.

Skoðunarstofum, starfsmönnum þeirra og verktökum sem eru eða hafa verið samningsbundnir skoðunarstofum er skylt að veita Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun allar nauðsynlegar upplýsingar sem stofnunin óskar eftir. Laga- eða samningsákvæði um þagnarskyldu takmarka ekki skyldu til að veita stofnuninni upplýsingar.

Um d. lið (27. gr.)

Í greininni er að finna ítarlegar kröfur sem gerðar eru til skoðunarstofa um óhæði gagnvart verkeiganda, hönnuðum og iðnmeisturum framkvæmdar sem skoðunarstofa tekur að sér eftirlit með. Er gerð krafa um óhæði bæti í reynd og ásýnd. Með óhæði í reynd er átt við að skoðunarstofa geti látið í ljós álit án þess að hafa orðið fyrir áhrifum sem stofna faglegu mati í hættu og gera skoðunarstofu kleift að starfa af heiðarleika og beita hlutleysi og faglegri dómgreind. Með óhæði í ásýnd er átt við að ekki séu til staðar tengsl og aðstæður sem hafa svo mikla þýðingu að óvilhallur og upplýstur þriðji aðili væri líklegur til að álykta á grundvelli allra staðreynda og aðstæðna að heiðarleika, hlutleysi, faglegri gagnrýni skoðunarstofu eða starfsmanns hafi verið stefnt í hættu.

Í greininni er kveðið á um að skoðunarstofa skuli ekki taka að sér eftirlit með framkvæmdum ef fyrir hendi eru tengsl milli skoðunarstofu og verkeiganda, hönnuðar eða iðnmeistara sem eru til þess fallin að vekja efa um óhæði. Í ákvæðinu eru talin upp í dæmaskyni atvinnu-, fjölskyldu-, viðskipta- eða bein eða óbein fjárhagstengsl, en talningin er ekki tæmandi.

Gerð er krafa um að skoðunarstofa sé óháð verkeiganda, hönnuði og iðnmeisturum allt það tímabil sem skoðun á hönnunargögnum og eftirlit með framkvæmdum fer fram.

Í greininni er lögð sú skylda á skoðunarstofur að gera ráðstafanir til að tryggja óhæði í reynd og ásýnd og að skoðunarstofa skuli ekki taka að sér eftirlit ef til staðar er ógnun við óhæði sem ekki er hægt að draga úr með viðeigandi varúðarráðstöfunum þannig að ógnunin verði ásættanleg.

Um e. lið (28. gr.)

Í greininni kemur fram að skoðunarstofur innheimti gjald fyrir þjónustu sína. Ekki er gert ráð fyrir að sett verði sérstök gjaldskrá sem skoðunarstofum beri að fara eftir enda er gert ráð fyrir að þær starfi á samkeppnisgrundvelli og setji sér gjaldskrár sjálfar.

Um 14. gr.

Í samræmi við niðurfellingu byggingarstjórakerfisins er lagt til að kafli VI falli brott en ákvæði sem nú eru í 32. gr. og 33. gr. flytjast í kafla IV og verða 20. og 23. gr. með smávægilegum breytingum.

Um 15. gr.

Í greininni er lagt til að sex nýjar greinar bætist við upphaf VII. kafla laganna, en kaflinn fjallar um eftirlit með mannvirkjagerð.

Um a. lið (29. gr.)

Lagt er til að í greininni verði fjallað um tilhögun eftirlits með mannvirkjum. Ákvæðið kemur að ákveðnu leyti í stað 17. gr. gildandi laga, en lagðar eru til verulegar breytingar á fyrirkomulagi eftirlits. Eftir sem áður miðar eftirlit að því að sannreyna að framkvæmd sé í samræmi við staðfest hönnunargögn, lög, reglugerðir og leiðbeinandi tilmæli.

Í greininni er kveðið á um að nota skuli skoðunarlista og eftirlitsáætlanir, þegar við á, við eftirlitið, en gengið er út frá því að gerðir verði skoðunarlistar og eftirlitsáætlanir fyrir hvert mannvirki sem veitt er byggingarleyfi fyrir. Listarnir munu verða til í mannvirkjaskrá og ber Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ábyrgð á því að gögnin verði til.

Um b. lið (30. gr.)

Í greininni er fjallað um áhættuflokkun mannvirkja, en lagt er til að framkvæmd eftirlits með mannvirkjum taki mið af áhættuflokkun viðkomandi mannvirkis.

Lagt er til að mannvirki verði flokkuð í þrjá áhættuflokka eftir þeirri áhættu sem af þeim stafar. Sem dæmi um flokkun mannvirkja í áhættuflokka má nefna að gert er ráð fyrir að í A flokk falli lítil mannvirki, s.s. grindverk eða pallar og minni endurbætur á mannvirki og lóð. Í flokki B er gert ráð fyrir einfaldari mannvirkjum. Sem dæmi má nefna svalalokanir, umfangsmiklar endurbætur og einbýlishús, parhús, raðhús og frístundahús til eigin nota. Í flokki C er gert ráð fyrir öllum mannvirkjum sem ekki falla í flokka A og B. Í þennan flokk falla mannvirki sem fylgir meiri áhætta. Sem dæmi má nefna iðnaðar- og verslunarhúsnæði, skóla, íþróttahús, gistiheimili, hótel, sjúkrahús, dvalarheimili, menningarmannvirki og virkjanir og orkumannvirki. Í þennan flokk fellur jafnframt íbúðarhúsnæði sem ekki er byggt til eigin nota. Er það til að tryggja nauðsynlega neytendavernd og sérstakt tillit tekið til þeirrar áhættu sem neytendur gangast undir við kaup á nýbyggingu íbúðarhúsnæði af þriðja aðila.

Gert er ráð fyrir að ráðherra setji í reglugerð nánari ákvæði um áhættuflokkun mannvirkja, leyfisskyldu og framkvæmd eftirlits út frá áhættuflokkun.

Um c. lið (31. gr.)

Í greininni er fjallað um eftirlit á framkvæmdatíma, en með því er átt við tímabilið frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttekt fer fram. Lagt er til að eftirlit á framkvæmdatíma skiptist í innra og ytra eftirlit. Gert er ráð fyrir að innra eftirlit verði á ábyrgð verkeiganda og framkvæmt af hönnuðum og iðnmeisturum og fari fram á grundvelli skoðunarlista. Lagt er til að ytra eftirlit verði framkvæmt á grundvelli eftirlitsáætlana og að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun beri ábyrgð á slíku eftirliti þar til öryggisúttekt er lokið, en byggingarfulltrúar eftir það. Gert er ráð fyrir að HMS verði heimilt að semja við skoðunarstofur um að framkvæma ytra eftirlit.

Um d. lið (32. gr.)

Í ákvæðinu er fjallað um innra eftirlit. Gert er ráð fyrir að innra eftirlit fari fram á öllum mannvirkjum sem eru byggingarleyfisskyld, þ.e. öllum mannvirkjum í áhættuflokkum B og C.

Gert er ráð fyrir að innra eftirlit verði framkvæmt eftir skoðunarlistum sem gerðir verða fyrir hvert byggingarleyfisskylt mannvirki í mannvirkjaskrá. Byggja skoðunarlistar á upplýsingum um mannvirkið sem fylgja umsókn um byggingarleyfi og gögnum frá leyfisveitanda auk þess sem áhættumat á hverjum verkþætti sem Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ber ábyrgð á að framkvæma. Í skoðunarlistum munu koma fram þeir verkþættir og þær kröfur sem löggiltir hönnuðir og iðnmeistarar þurfa að uppfylla.

Innra eftirlit skiptist í hönnunareftirlit annars vegar og framkvæmdaeftirlit hins vegar og í samræmi við það verða gerðir tveir skoðunarlistar fyrir hvert mannvirki, annars vegar skoðunarlisti hönnunar og hins vegar skoðunarlisti framkvæmda. Hönnuðir framkvæma innra eftirliti samkvæmt skoðunarlista hönnunar, en iðnmeistarar framkvæma innra eftirlit samkvæmt skoðunarlista framkvæmda.

Gert er ráð fyrir að hönnuðir og iðnmeistarar krefji verkeiganda um kostnað sem til fellur vegna innra eftirlits.

Um e. lið (33. gr.)

Í greininni er fjallað um ytra eftirlit með mannvirkjum á framkvæmdatíma. Aðeins er gert ráð fyrir að ytra eftirlit verði með mannvirkjum sem flokkuð eru í áhættuflokk C, en í þann flokk falla mannvirki sem fylgir meiri áhætta.

Ytra eftirlit mun fara fram á grundvelli eftirlitsáætlana, en þær verða útbúnar í mannvirkjaskrá á grundvelli gagna um mannvirkið sem fylgja umsókn um byggingarleyfi, öðrum gögnum frá verkeiganda og gögnum sem koma frá leyfisveitanda. Eftirlitsáætlanir verða áhættumiðaðar og byggja þannig einnig á áhættumat á hverjum verkþætti sem Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ber ábyrgð á að framkvæma.

Í eftirlitsáætlunum mun m.a. koma fram hvaða verkþættir verða skoðaðir, hversu oft verkþættirnir verða skoðaðir á framkvæmdatíma og hvert umfang eftirlitsins verður. Val á verkþáttum ræðst af fyrirhuguðum notum mannvirkis og helstu byggingarefnum. Umfang eftirlits tekur einnig mið af reynslu og frammistöðu þeirra hönnuða og iðnmeistara sem að verkinu koma. Eftirlitsáætlanir geta tekið breytingum á framkvæmdatíma m.a. vegna vals á iðnmeisturum og athugasemdum sem fram koma við eftirlit.

Það er á ábyrgð Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar að sjá til þess að eftirlitsáætlanir verði til fyrir hvert mannvirki í áhættuflokki C sem fær byggingarleyfi. Gert er ráð fyrir að gerðar verði tvær eftirlitsáætlanir fyrir hvert mannvirki, annars vegar eftirlitsáætlun vegna hönnunar og hins vegar eftirlitsáætlun vegna framkvæmda.

Eftirlit vegna hönnunar mannvirkis miðar að því að staðreyna að tilskilin gögn hafi verið lögð fram, að þau uppfylli kröfur stjórnvalda um form og framsetningu og að viðeigandi hönnuðir og ábyrgðaraðilar hafi staðfest ábyrgð sína á þeim. Eftirlit vegna hönnunar mannvirkis felur ekki í sér staðfestingu á tæknilegri virkni eða réttmæti hönnunar heldur að gerð sé fullnægjandi grein fyrir virkni með tilliti til fyrirhugaðrar notkunar mannvirkis og ytri aðstæðna. Þá felur eftirlit vegna hönnunar mannvirkis ekki í sér staðfestingu á neinu öðru en því sem þeim ber að skoða og staðfesta samkvæmt eftirlitsáætlun. Eftirlit vegna framkvæmda miðar að því að sannreyna að þeir hlutar sem til skoðunar eru hafi verið framkvæmdir í samræmi við samþykkt hönnunargögn, m.a. varðandi samsetningar, efnisval og frágang, og

að viðeigandi iðnmeistarar og aðrir ábyrgðaraðilar hafi sannanlega unnið verkin sem þeir bera ábyrgð á. Eftirlit vegna framkvæmda felur ekki í sér staðfestingu á neinu öðru en því sem eftirlitsaðila ber að skoða og staðfesta samkvæmt eftirlitsáætlun.

Lagt er til að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun beri ábyrgð á að ytra eftirlit samkvæmt eftirlitsáætlun fari fram, en gert er ráð fyrir að stofnunin muni fela skoðunarstofum sem hlotið hafa starfsleyfi frá stofnuninni framkvæmd eftirlitsins.

Það er skylda verkeiganda að semja um framkvæmd eftirlitsins við Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun eða skoðunarstofu sem stofnunin hefur falið framkvæmd eftirlits og er gert ráð fyrir að slíkur samningur liggi fyrir áður en byggingarleyfi er veitt, en gert er ráð fyrir að verkeigandi beri að öllu leyti kostnað af ytra eftirliti.

Um f. lið (33. gr. a.)

Í ákvæðinu er fjallað um eftirlit með notkun þegar byggðra mannvirkja. Gert er ráð fyrir að leyfisveitendur, þ.e. byggingarfulltrúar og Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun í tilvikum sem falla undir 3. mgr. 9. gr. laganna, hafi eftirlit með þegar byggðum mannvirkjum og framkvæmdum eða notkun mannvirkis ef byggingarleyfisskyld framkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, ekki sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en leyfi stendur til, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulag, mannvirki er tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram eða ef mannvirki er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi.

Um 16. gr.

Í greininni eru lagðar til breytingar á 34. gr. sem fjallar nú um áfangaúttektir sem framkvæmdar eru af byggingarstjóra á einstökum verkþáttum á byggingartíma. Lagt er til að ákvæðið falli brott en í stað þess komi nýtt ákvæði sem fjallar um notkunareftirlit sem er skyldubundið eftirlit með íbúðarhúsnæði í áhættuflokki C með það að markmiði að skoða og skrá endingu og/eða virkni mikilvægra byggingarhluta og kerfa og mun miðast við áður útgefna eftirlitsáætlun vegna hönnunar og framkvæmda umræddsmannvirkis m.t.t. mikilvægra þátta sem tengjast burðarvirki, raka- og vatnssöfnunar, innivistar og lagna- og tæknikerfum.

Gert er ráð fyrir að eftirlitið verði í höndum Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar sem falið geti skoðunarstofu framkvæmd þess. Eftirlitið verði í formi vettvangsskoðunar og niðurstöður hennar skráðar í staðlað form og færðar inn í mannvirkjaskrá.

Lagt er til að kostnaður við notkunareftirlit verði greiddur af húseigendum hverju sinni.

Um 17. gr.

Í greininni eru lagðar til breytingar á 35. gr. laganna um öryggisúttekt í samræmi við þá breytingu að ábyrgð á framkvæmd öryggisúttekta færist frá byggingarfulltrúa til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, sem getur falið skoðunarstofum framkvæmd úttektanna. Er þannig í fyrsta lagi lagt til að í 1. mgr. komi tilvísun til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar eða skoðunarstofu, í stað leyfisveitanda.

Í öðru lagi er lagt til að í stað núgildandi 2. mgr. 35. gr. komi ítarlegri ákvæði um framkvæmd öryggisúttekta og skyldur verkeiganda. Þar kemur fram hverjir geti óskað eftir öryggisúttekt, hver annist framkvæmd hennar, hverjir skuli vera viðstaddir og til hvaða úrræða skuli grípa ef húsnæði er tekið í notkun án þess að vottorð um öryggisúttekt hafi verð gefið út.

Loks er kveðið á um það að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun skuli hafa eftirlit með því að öryggisúttektir fari fram. Getur stofnunin beitt þvingunarúrræðum ef fyrirmælum um úrbætur er ekki sinnt eða vanrækt er að láta úttekt fara fram.

Um 18. gr.

Í greininni eru lagðar til breytingar á 2. mgr. 36. gr. laganna sem fjallar um lokaúttekt mannvirkis. Breytingarnar snúa að því að verkeigandi kemur í stað byggingarstjóra og leyfisveitandi kemur í stað eftirlitsaðila. Þá verður ekki gerð krafa um að fulltrúi slökkviliðs sé viðstaddur en verkeiganda eða leyfisveitanda verður þó áfram frjálst að óska eftir því að hann verði viðstaddur, sé talin þörf á.

Um 19. gr.

Í ákvæðinu eru lagðar til breytingar á 1. mgr. 37. gr. laganna um aðgang að mannvirki til samræmis við breytt hlutverk aðila skv. frumvarpi þessu.

Þá er lagt til að 3. mgr. 37. gr., sem fjallar um aðgang eftirlitsaðila að mannvirki verði breytt til samræmis við 2. mgr. 20. gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 eins og henni var breytt með 11. gr. laga nr. 113/2023. Breytingin var gerð í kjölfar þess að Héraðsdómur Reykjavíkur felldi úrskurð í máli nr. Ö-49/2023 þar sem forvarnasvið Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins reyndi að fá aðgang að tiltekinni fasteign í Reykjavík með dómsúrskurði. Var beiðnin lögð fram á grundvelli heimildar þágildandi 1. mgr. 20. gr. laga um brunavarnir sem var sambærileg þeirri heimild sem nú er í 3. mgr. 37. gr. Kröfu slökkviliðsins var vísað frá dómi með vísan til þess að 1. mgr. 20. gr. væri ekki nægilega vönduð og lögskýringargögn ekki nægilega upplýsandi til að á henni mætti byggja kröfu um aðgang að heimili fólks.

Um 20. gr.

Lagðar eru til breytingar á ákvæðum laganna sem fjalla um eftirlit Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar með byggingarfulltrúum. Í dag er kveðið á um eftirlit stofnunarinnar í 18. gr. laganna. Lagt er til að hún falli brott en í stað hennar komi nýtt ákvæði sem byggir á núgildandi ákvæði. Þó er lagt til að heimildir stofnunarinnar til íhlutunar verði bundnar við tilvik þar sem byggingarfulltrúi hefur af einhverjum ástæðum ekki aðhafst, s.s. látið hjá líða að veita byggingarleyfi, lokun mannvirkis eða grípa til viðeigandi ráðstafana til að knýja fram úrbætur. Í núgildandi lögum getur stofnunin brugðist við bæði athöfnum og athafnaleysi byggingarfulltrúa, en þó er stofnunni ekki heimilt að hlutast til um mál sem þegar eru til meðferðar hjá úrskurðarnefnd. Má af því ráða að hægt sé að beina málum, sem kæra mætti til úrskurðarnefndarinnar til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Með þeirri breytingu sem lögð er til hér, yrðu skilin milli verkefna stofnunarinnar og úrskurðarnefndarinnar skýrari þannig að ákvarðanir og athafnir færu til endurskoðunar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála en Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun gæti beitt sér í þeim málum þar sem byggingarfulltrúi bregst ekki við eða tekur ekki ákvörðun. Samkvæmt ákvæðinu skal stofnunin, telji hún að byggingarfulltrúi hafi ekki gripið til viðeigandi ráðstafana, gera byggingarfulltrúa og sveitarstjórn aðvart og krefjast úrbóta. Grípi byggingarfulltrúi ekki til viðeigandi ráðstafana þrátt fyrir það getur stofnunin gripið til sömu úrræða og byggingarfulltrúa eru falin skv. lögunum til þess að bæta úr.

Um 21. gr.

Í ákvæðinu er lagðar til breytingar á 57. gr. laganna þar sem tilvísun til byggingarstjóra er felld brott. Samhliða er fellt brott ákvæði 2. mgr. 57. gr. sem fjallar um heimildir Húsnæðis-,

mannvirkja- og skipulagsstofnunar til að svipta byggingarstjóra starfsleyfi. Breytingarnar eru til samræmis við aðrar breytingar frumvarpsins þar sem felld eru brott ákvæði sem snúa að byggingarstjórum.

Um 22. gr.

Í greininni eru lagðar til breytingar á 60. gr. laganna sem geymir reglugerðheimildir laganna. Er þar í fyrsta lagi lagt til í a-lið að felld verði brott tilvísun til tilkynningarskyldra mannvirkjagerðar í 2. tölul. 1. mgr. og stað verði vísað til skráningar á mannvirkjagerð í áhættuflokki A, til samræmis við nýja áhættuflokkun sbr. b-lið 15. gr. hér að framan..

Í b-lið er lagt til að orðalag 3. tölul. verði endurskoðað í ljósi þeirra breytinga sem gerðar eru í 15. gr. á tilhögun eftirlits. Er þannig gert ráð fyrir að ráðherra setji nánari ákvæði um áhættuflokkun mannvirkja og framkvæmd eftirlits á grundvelli hennar í reglugerð, auk þess að kveða á um tilhögun eftirlits með störfum löggiltra hönnuða og iðnmeistara.

Í c-lið er lagt til að 5. tölul. 1. mgr. falli brott en þar er fjallað um að ráðherra skuli setja reglugerð um starfsleyfi byggingarstjóra, námskeið o.fl.

Í d-lið er lagt til að orðalag 6. tölul. 1. mgr. verði endurskoðað til samræmis við ákvæði frumvarps þessa um skoðunarstofur. Er lagt til að ráðherra setji frekari reglur um starfsemi skoðunarstofa, þ.á m. skilyrði fyrir útgáfu starfsleyfa fyrir skoðunarstofur, hæfi starfsmanna og tæknilegs stjórnanda, óhæði þeirra og gjaldtöku ásamt eftirliti Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar með starfsemi skoðunarstofa.

Í e-lið er lagt til að við 7. tölul. falli brott orðið áfangaúttektir, og við bætist að sett verði í reglugerð á hvaða tilvikum aðkomu slökkviliðs verði krafist við gerð öryggis- og lokaúttekta.

Í f-lið er lagt til að 12. tölul. verði endurskoðaður til að endurspegla þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpi þessu, þar sem ráðherra setji nánari ákvæði um skoðunarlista og eftirlitsáætlanir um yfirferð hönnunargagna og framkvæmd öryggis- og lokaúttekta, en tilvísun í skoðunarhandbækur og áfangaúttektir falli brott. Þá verði heimilt í eftirlitsáætlun að kveða um mismunandi tilhögun eftirlits og viðbrögð eftirlitsaðila eftir gerð mannvirkis, áhættu og fyrri frammistöðu viðkomandi hönnuðar eða iðnmeistara. Þá er að finna nánari ákvæði um skoðunarlista sem skuli birtir á vef Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, en gera skuli skoðunarlista fyrir hvert og eitt mannvirki þar sem fram komi þær þætti sem skoða skuli, hvaða aðferð skuli nota við skoðun, samanburðarskjöl, lýsing skoðunar og staðlaðar skýringar. Þá skal einnig flokka vægi og áhrif athugasemda sem koma við skoðun og framsetning niðurstöðu eftirlitsaðila. Að lokum kemur fram að skoðun skuli takmarkast við þá þætti sem settir eru fram í skoðunarlista viðkomandi mannvirkis.

Um 23. gr.

Í ákvæðinu er lagt til að í stað núgildandi ákvæðis 61. gr. laganna, sem fjallar um rafrænt gagnasafn Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar komi nýtt ákvæði um mannvirkjaskrá. Mannvirkjaskrá verði nýtt heiti yfir það sem nú er skilgreint sem annars vegar rafrænt gagnasafn HMS í 5., 7., 16., 24., 25., 28., 29., 32.-34., 60. og 61. gr. núgildandi laga og hins vegar rafræn byggingagátt í 15. gr. laga um Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun nr. 137/2019. Lagt er til að í 1. málsl. verði kveðið á um að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun skuli starfrækja mannvirkjaskrá sem haldi utan um stjórnsýslu mannvirkjamála, umsóknir, leyfisveitingar og eftirlit með framkvæmdum við mannvirki og notkun þeirra. Er í frumvarpinu m.a. gert ráð fyrir því að umsóknir um

byggingarleyfi verði í gegnum mannvirkjaskrá, skráning lykilupplýsinga um mannvirki og þá aðila sem koma að mannvirkjagerðinni verði í gegnum kerfið, það haldi utan um samskipti leyfisveitenda, verkeigenda, hönnuða, iðnmeistara og eftirlitsaðila, skoðunarstofur skrái þar niðurstöður eftirlits á framkvæmdatíma og niðurstöður notkunareftirlits, þar verði að finna heildarskrá yfir löggilta hönnuði, iðnmeistara og skoðunarstofur sem hlotið hafa starfsleyfi o.s.frv. Þá verða skráningar- eða byggingarleyfisskyldar breytingar sem gerðar verða á mannvirki síðar einnig skráðar í mannvirkjaskrána. Þannig myndast mikilvægt safn upplýsinga fyrir eigendur mannvirkja, fagaðila og eftirlitsaðila um hvert og eitt mannvirki, sbr. 2. málslið greinarinnar.

Í 3. málslið kemur fram að byggingarfulltrúar og slökkvilið muni hafa endurgjaldslausan aðgang að upplýsingum í mannvirkjaskrá um mannvirki í þeirra umdæmi enda er um að ræða upplýsingar sem þessum aðilum eru nauðsynlegar til þess að þeir geti sinnt lögbundnum verkefnum sínum.

Um 24. gr.

Í greininni eru tillögur um breytingar á öðrum lögum.

Um 1. tölul.

Í ákvæðinu er gerð tillaga um breytingu á 2. málsl. 15. gr. laga um nr. 137/2019 um Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun. Er lagt til að þar komi inn samskonar skilgreining á mannvirkjaskrá og er lagt til að verði í 61. gr. laga um mannvirki sbr. 23. gr. frumvarps þessa.

Um 2. tölul.

Lagt er til að gerðar verði breytingar á lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

Í fyrsta lagi er þar um að ræða breytingu sem miðar að því að gera eldvarnaeftirlit slökkviliða áhættumiðað. Markmiðið er að eftirliti verði forgangsraðað út frá áhættu og að nálgunin verði í samræmi við aðrar breytingar sem lagðar eru fram í frumvarpi þessu um áhættumiðað eftirlit með mannvirkjagerð.

Í öðru lagi er um að ræða lögfestingu á ákvæði um heita vinnu í ljósi alvarlegra bruna sem orðið hafa að undanförnu við meðhöndlun opins elds á byggingarstað.

Í þriðja lagi er um að ræða breytingar á ákvæðum um þjónustuaðila brunavarna.

Um a-lið

Í ákvæðinu er lagt til að við 1. mgr. 3. gr. laganna bætist ný skilgreining á hugtakinu „heit vinna“ til að tryggja að öll vinna sem felur í sér verulega íkveikjuhætta sé undir eftirliti og reglugerð. Með því að skilgreina nákvæmlega hvaða tegundir vinnu falla undir hugtakið er hægt að setja fram lágmarkskröfur um menntun, hæfni og þjálfun til að auka öryggi á vinnustöðum og vernda almannahagsmuni.

Um b-lið.

Í greininni er lagt til að lögfest verði í 2. gr. er áhættumiðað eldvarnaeftirlit. Markmið breytingarinnar er að tryggja að tíðni, umfang og framkvæmd eldvarnaeftirlits taki mið af raunverulegri áhættu sem stafar af mannvirkjum, starfsemi og notkun þeirra hverju sinni.

Með breytingunni er horfið frá því að forgangsröðun eftirlits byggist að öllu leyti á fyrir fram skilgreindum flokkum samkvæmt reglugerð yfir í fyrirkomulag þar sem forgangsröðun tekur mið af faglegu áhættumati. Áhættumat byggir meðal annars á líkum á eldsvoða og

mögulegum afleiðingum hans ásamt öðrum þáttum sem áhrif geta haft á brunavarnir og öryggi fólks.

Breytingin endurspeglar jafnframt að aðstæður og áhættuþættir eru ólíkir milli starfssvæða slökkviliða. Það sem telst mikil áhætta á einu svæði þarf ekki að eiga við á öðru svæði. Með áhættumiðuðu eftirliti skapast því svigrúm til að forgangsraða eftirliti með hliðsjón af staðbundnum aðstæðum, áhættum og þörfum, þannig að eldvarnaeftirliti sé beint þangað sem hættan er mest í þeim tilgangi að draga úr líkum eldsvoða.

Jafnframt er lagt til að ráðherra setji í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd áhættumiðaðs eldvarnaeftirlits, þar á meðal um viðmið áhættumats, forgangsröðun, tíðni og umfang eftirlits. Mikilvægt er að slík atriði séu útfærð í reglugerð þannig að unnt sé að taka mið af breytingum á starfsháttum, tækniþróun og reynslu af framkvæmd eftirlits á hverjum tíma.

Um c-lið

Í greininni er lagt til að heit vinna verði gerð starfsleyfisskyld þegar hún fer fram á vinnusvæðum í tengslum við byggingaframkvæmdir, hvort sem er vegna nýbygginga, viðhalds eða endurbóta mannvirkja. Heit vinna felur í sér verulega eldhættu, einkum þegar notast er við opinn eld eða aðra hitagjafa við tímabundnar framkvæmdir, t.d. við lagningu þakpappa eða málmvinnu á byggingarstöðum. Slíkar aðstæður hafa ítrekað leitt til alvarlegra eldsvoða. Við slíkar aðstæður er einungis heimilt að framkvæma heita vinnu hafi ábyrgðarmaður verksins til þess starfsleyfi veitt af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Með starfsleyfisskyldu er tryggt að einungis hæfir aðilar með viðurkennda menntun, þjálfun og þekkingu á öryggiskröfum geti framkvæmt slíka vinnu. Þetta er í samræmi við fyrirmynd Norðurlandanna, þar sem viðurkennd námskeið og þjálfun eru grundvallarkröfur starfsleyfis. Með þessum breytingum er markmiðið að draga úr hættu á eldsvoðum og vernda almannahagsmuni.

Þá er gert ráð fyrir að ráðherra verði heimilt að setja nánari reglugerð samkvæmt þessari grein ásamt kröfum um menntun, hæfni og þjálfun starfsmanna sem sinna heitri vinnu.

Starfsleyfisskylda nær ekki til staðbundinnar og varanlegrar starfsemi þar sem heit vinna fer fram að jafnaði undir fast mótuðum verklagsreglum, svo sem á vélaverkstæðum, í málmsteypum og öðrum sérhæfðum iðnfyrirtækjum. Í slíkum tilvikum er gert ráð fyrir að viðeigandi öryggiskerfi, brunavarnir og vinnuvernd séu hluti af daglegum rekstri og falli undir gildandi lög er varða rekstrarleyfi viðkomandi starfsemi.

Markmiðið er eingöngu að ná utan um áhættusama heita vinnu sem framkvæmd er bæði við ný- og viðhaldsframkvæmdir og er tímabundinn verkþáttur í framkvæmdaferli bygginga. Heit vinna er nauðsynlegur verkþáttur í gerð bygginga og hefur ítrekað leitt til alvarlegra eldsvoða líkt og mörg dæmi sýna um lagningu ábrædds þakpappa. Þessi aðgreining starfsleyfis frá staðbundinni heitrar vinnu er því nauðsynleg til að tryggja að fyllsta öryggis sé gætt við þennan áhættusama verkþátt. Þeir sem við hann vinna skulu búa yfir viðeigandi hæfni og þekkingu á þeim áhættum sem starfinu fylgja, vera hæfir til að skilgreina forvarnaþörf og geta brugðist við með réttum hætti í neyð.

Um d-lið

Í 38. gr. a laga um brunavarnir, nr. 75/2000, er kveðið á um starfsleyfi vegna þjónustu við tiltekinn brunavarnabúnað og um hæfisskilyrði þeirra sem annast slíka starfsemi. Ákvæðið tekur annars vegar til þjónustu við handslökkvitæki og reykköfunarbúnað, þ.m.t.

loftgæðamælingar, og hins vegar til uppsetningar, viðhalds og þjónustu við brunavarnakerfi og annan búnað sem tengist brunavörnum mannvirkja.

Með breytingu á ákvæðinu árið 2023 var hugtakið ábyrgðarmaður tekið upp í stað hugtaksins þjónustuaðili á tilteknum stöðum. Sú breyting fól í sér að starfsleyfið skyldi í auknum mæli tengt þeim einstaklingi sem bæri faglega ábyrgð á starfseminni. Eftir stendur þó að skýra betur í lögunum hver sé eiginlegur leyfishafi, hvernig starfsleyfi ábyrgðarmanns tengist starfsemi tiltekins þjónustuaðila og hvaða áhrif það hafi ef ábyrgðarmaður lætur af störfum eða flytur sig til annars þjónustuaðila.

Markmið frumvarpsins er að festa í sessi að starfsleyfi sé veitt ábyrgðarmanni vegna starfsemi hjá tilteknum þjónustuaðila. Sé ábyrgðarmaður einyrki er hann jafnframt þjónustuaðili í skilningi ákvæðisins. Starfsleyfið verður þannig ekki sjálfstæð, almenn starfsheimild sem ábyrgðarmaður getur nýtt hjá hvaða þjónustuaðila sem er, heldur er það bundið við þá starfsemi, það gæðastjórnunarkerfi og þann þjónustuaðila sem HMS hefur metið við leyfisveitinguna.

Jafnframt er lagt til að starfsleyfum verði skipt í tvo meginflokka. Annars vegar verði um að ræða þjónustu við færanlegan slökkvi-, öryggis- og viðbragðsbúnað og hins vegar uppsetningu, viðhald, skoðun og þjónustu brunavarnakerfa og brunavarna sem eru hluti mannvirkis. Heimilt verði að skipta meginflokkunum frekar í undirflokka í reglugerð og takmarka starfsleyfi við tiltekna starfsemi eða tegundir búnaðar.

Þá er lagt til að skýr lagaheimild verði sett fyrir því að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun geti falið faggiltri skoðunarstofu eða vottunarstofu að annast skoðun og yfirferð gæðastjórnunarkerfa í umboði stofnunarinnar. Ákvörðunarvald um veitingu, endurnýjun, takmörkun eða sviptingu starfsleyfa verði þó áfram hjá Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun.

Við skoðun og yfirferð gæðastjórnunarkerfa er horft sérstaklega til verkskráninga þjónustuaðila, s.s. þjónustusamninga og eftirfylgni með þeim, skráningar búnaðar sem er í þjónustu þeirra, starfsstöð og þess búnaðar sem notaður er til að framkvæma þeirrar vinnu sem fellur undir starfsleyfi.

Um 25. gr.

Gert er ráð fyrir að gildistaka verði 1. júlí 2028 og taki þá til framkvæmda sem sótt er um byggingarleyfi fyrir eftir þann tíma eða byrjað er á, þegar um er að ræða framkvæmdir sem ekki eru leyfisskyldar.