



Verkfræðingafélag Íslands

Félags- og húsnæðismálaráðuneytið
Skúlagötu 4
101 Reykjavík

Efni: Umsögn Verkfræðingafélags Íslands (VFÍ) um frumvarp um breytingu á lögum um mannvirki nr. 160/2010 (einföldun byggingareglugerðar og breytt byggingareftirlit).

Samráðsgátt: Mál nr. S-131/2026.

Verkfræðingafélag Íslands (VFÍ) fagnar því að ráðist sé í heildstæða endurskoðun á regluverki mannvirkjagerðar og tekur undir markmið um einfaldara og skilvirkara regluverk, aukið svigrúm til nýsköpunar og bætt gæði mannvirkja.

Um er að ræða umfangsmiklar breytingar sem geta haft veruleg áhrif á starfsumhverfi fagaðila í mannvirkjagerð. Á þessu stigi liggur útfærsla ýmissa þátta ekki fyrir. VFÍ telur því mikilvægt að áfram verði haft náið samráð við fagfélög og aðra hagaðila eftir því sem einstakir þættir breytinganna verða útfærðir nánar.

Umsögn þessi er fyrsta innlegg VFÍ í þá vinnu og tekur fyrst og fremst mið af þeim áformum og tillögum sem nú liggja fyrir. Félagið áskilur sér að koma frekari sjónarmiðum á framfæri eftir því sem vinnunni vindur fram.

Fyrst verður farið yfir markmið og áherslur fyrirhugaðrar lagasetningar, þá verður innihald tillagna HMS rakið gróflega og líklegar afleiðingar breytinga metnar. Í niðurstöðum verður farið yfir hvort líklegt sé að fyrrgreindum markmiðum fyrirhugaðrar lagasetningar verði náð á grundvelli tillagna HMS um breytingar á stjórnsýslu og umhverfi mannvirkjagerðar sem og einföldun byggingareglugerðar.

1. Almennt

Samkvæmt áformum félags- og húsnæðismálaráðherra eru fyrirhugaðar breytingar á lögum um mannvirki nr. 160/2010 liður í heilstæðri endurskoðun á stjórnsýslu mannvirkjamála, en þær varða fyrst og fremst eftirlit með mannvirkjagerð. Þá eiga fyrirhugaðar breytingar að gera stjórnvöldum kleift að gera breytingar á byggingareglugerð. Í áformunum er fjallað almennt um fyrirhugaðar breytingar, en ítarlegri lýsing á þeim kemur fram í nýjustu tillögum HMS að breytingum á byggingareftirliti.

Markmið, helstu leiðir og væntur ávinningur samkvæmt áformum stjórnvalda eru þar sett fram í hnotskurn með eftirfarandi hætti:

Markmið	Helstu breytingar / leiðir	Væntur ávinningur
Lægri byggingarkostnaður og aukin nýsköpun	Kerfisbreytingar og einföldun regluverks	Lægra húsnæðisverð og aukið svigrúm til nýsköpunar
Aukin samkeppnishæfni	Óþarfa stjórnsýslukröfur felldar niður og eftirlit fært í áhættumiðað horf	Minni stjórnsýslubyrði, skilvirkari ferli og betri samkeppnisstaða
Aukin neytendavernd	Markvissara eftirlit og áhersla á gæði og framkvæmd	Færri byggingargallar og aukin gæði mannvirkja

VFÍ bendir á að hér er um að ræða markmið og væntingar stjórnvalda en ekki niðurstöðu um orsakasamband einstakra þátta. Sérstaklega telur félagið mikilvægt að gera greinarmun á einföldun stjórnsýslu og ferla annars vegar og breytingum á tæknilegum kröfum til mannvirkja hins vegar. Ekki er sjálfgefið að einföldun eða fækkun tæknilegra krafna leiði til lægri byggingarkostnaðar eða húsnæðisverðs.

Með einföldun byggingarreglugerðar er stefnt að því að hún verði hnitmiðuð, markmiðsdrifin og í auknum mæli í virknimiðuðum farvegi. Samkvæmt áformunum er áhersla lögð á:

i. Skilgreiningu og styrkingu grunnkrafna til mannvirkja.

ii. Svigrúm til nýsköpunar.

iii. Skilvirkni stjórnsýslu.

iv. Eflingu neytendaverndar.

v. Sjálfbærni.

VFÍ tekur almennt undir þessi markmið. Félagið leggur þó áherslu á að einföldun regluverks og aukið faglegt svigrúm þurfi að haldast í hendur við skýra ábyrgð, viðeigandi hæfiskröfur og fullnægjandi eftirlit þannig að öryggi, heilnæmi og gæði mannvirkja séu tryggð.

Endurskoðun byggingarreglugerðar er þegar hafin og hefur verið birt tillaga að 3. hluta nýrrar reglugerðar sem fjallar um innivist og byggir á 10. og 11. kafla gildandi reglugerðar.

2. Tillögur HMS um breytingar á byggingareftirliti

Í uppfærðum tillögum HMS um breytingar á byggingareftirliti hafa þær hugmyndir sem fram komu í Vegvísi um breytingar á byggingareftirliti verið útfærðar nánar.

Eftirfarandi er yfirlit yfir helstu áform um efnislegar breytingar sem fyrirhugaðar eru:

Eftirlit með hönnun, áfanga- og öryggisúttektir

Færist frá byggingarfulltrúum og byggingarstjórum til HMS.

Framkvæmt af óháðum skoðunarstofum með starfsleyfi frá HMS.

Samkvæmt eftirlitsáætlun HMS.

Kostnaður greiddur af byggingarleyfishafa/verkeiganda.

Byggingarstjórahlutverk lagt niður

Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra felld niður.

Skoða fýsileika lögbundinnar starfsábyrgðartryggingar iðnmeistara.

Endurskoða löggildingu fagaðila og kröfur um endurmenntun.

Notkunareftirlit íbúðarhúsnæðis

Framkvæmt af óháðum skoðunarstofum með starfsleyfi frá HMS.

1 og 5 árum eftir öryggisúttekt.

Til að bregðast við verulegum byggingargöllum eftir á.

Kostnaður greiddur af eigendum (neytendum).

Þróun Mannvirkjaskrár

Öllum gögnum vegna ytra eftirlits skilað í gáttina.

Opinn aðgangur fyrir alla að gögnum frá fagaðilum um öll ný mannvirki.

Möguleiki á að vista þar gögn um viðhald og breytingar af hálfu eigenda.

3. Kostir og gallar tillagna HMS um breytingar á byggingareftirliti

Um er að ræða nokkrar breytingar á afmörkuðum þáttum stjórnsýslu og heildarferlis mannvirkjagerðar. Til að fá heildarmynd af því í hverju breytingarnar felast er nauðsynlegt að greina helstu efnislegu þætti breytinganna og átta sig á þeim kostum og göllum sem fylgja hverjum og einum þætti.

Breytingunum hefur hér verið raðað upp með einföldum hætti eftir þeim áhrifum sem þær munu hafa, en það er ekki endilega í takt við uppsetningu tillagna HMS en er betur til þess fallið að fá yfirsýn yfir tillögurnar og raunáhrif þeirra.

1) Eftirlit með hönnun, áfanga- og öryggisúttektir

a) Eftirlit og stjórnsýsla færast frá byggingarfulltrúum til HMS

Í gegnum árin hafa byggingarfulltrúaembætti mörg hver átt í vandræðum með að anna eftirliti og/eða tryggja hæfa skoðunarmenn og sérþekkingu til framkvæmdar eftirlits með framkvæmdum. Þá hefur stjórnsýsla og túlkun ákvæða byggingarreglugerðar ekki verið samræmd á milli embættanna, sem hefur valdið mismunandi framkvæmd þegar kemur að stjórnsýslu mannvirkjamála.

Í greiningu og mati á fjárhagslegum áhrifum þeirra áforma sem hér eru til umsagnar virðist ekki vera gert ráð fyrir neinum auknum kostnaði eða mannafla hjá HMS við að svo stórt verkefni á landsvísu færast til stofnunarinnar frá sveitarfélögunum. Flutningur svo umfangsmikilla verkefna til HMS kallar að mati VFÍ á að lagt verði mat á nauðsynlegan mannafla, sérþekkingu og fjármögnun

stofnunarinnar. Mikilvægt er að tryggt verði að HMS hafi fullnægjandi bolmagn til að sinna nýjum verkefnum án þess að það komi niður á öðrum lögbundnum verkefnum stofnunarinnar.

Ef upp kemur ágreiningur, t.d. á milli byggingarfulltrúa og verkeiganda, um tæknilegt atriði í skoðunarhandbók eða skoðunarlista, er skv. 2. mgr. 17. gr. laga um mannvirki hægt að fá álit HMS á atriðinu. Ekki er hægt að kæra slíkt til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þar sem ekki er um ákvörðun að ræða heldur lið í málsmeðferð/eftirliti. Álit HMS er bindandi fyrir báða aðila og er ekki hægt að kæra það til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála eða ráðherra.

Ef HMS fer með stjórnýslu við áfangaúttektir og öryggisúttektir þá er ljóst að stofnunin getur ekki sinnt þessu úrskurðarhlutverki, þar sem hún er sjálf aðili að ágreiningnum. Við slíka breytingu þarf því að tryggja að áfram verði fyrir hendi óháð leið til að fá skorið úr um tæknileg vafamál.

Ákjósanlegt væri að skipa t.d. álitsnefnd reyndra fagaðila, t.d. í samráði við fagfélögin, til að koma í stað HMS sem úrskurðaraðila svo að áfram verði mögulegt að taka á ágreiningi og álitaefnum sem upp koma við túlkun skoðunarhandbóka og skoðunarlista.

VFÍ telur mikilvægt að í nýju kerfi verði tryggð skýr og óháð leið til að fá faglega úrlausn tæknilegra álitaefna og telur eðlilegt að fagfélög komi að mótun slíks fyrirkomulags.

Kostir:

- Samræmdari framkvæmd.
- Eftirlit með fagaðilum á einni hendi og auðveldara að beita úrræðum og aðhaldi.
- Svigrúm fyrir byggingarfulltrúa til að sinna lögbundnum hlutverkum betur.

Gallar:

- Óskýrleiki valdheimilda og hlutverka á milli HMS og byggingarfulltrúa, sérstaklega hvað varðar veitingu byggingarleyfa, óleyfisnotkun, þvingunarráðstafanir og álagningu stjórnvaldssekta.
- Óskýrleiki um það hvort HMS eða sveitarfélög beri ábyrgð á gögnum vegna mannvirkjagerðar og teljist þannig ábyrgðaraðili vegna gagnavinnslu skv. lögum um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga nr. 90/2018.
- Hætta er á að þekking og reynsla sem byggst hefur upp hjá byggingarfulltrúaembættum nýtist ekki með fullnægjandi hætti við breytingarnar. Mikilvægt er að tryggja yfirfærslu þekkingar og að HMS hafi nægilegan mannauð og sérþekkingu til að sinna nýjum verkefnum.
- Ekki lengur mögulegt að fá bindandi álit eða úrskurð um tæknileg atriði við eftirlit.
- Engin fjárhagsáætlun eða raunhæf úttekt á kostnaði fyrir ríkissjóð og óljóst hvernig HMS hefur bolmagn til að sinna verkefninu á faglegan hátt án þess að það bitni á öðrum verkefnum.

b) Eftirlit framkvæmt af óháðum skoðunarstofum með starfsleyfi frá HMS

Í gildandi lögum um mannvirki er að finna heimild byggingarfulltrúa til að fela faggiltum skoðunarstofum eftirlit með mannvirkjagerð, að hluta eða með verki í heild, sbr. 20. gr. laganna. Áður var þar einnig að finna ákvæði sem skyldaði öll byggingarfulltrúaembætti til að sækja faggildingum sem skoðunarstofa til að geta sinnt byggingareftirliti, en ákvæðið var felld úr gildi með lögum nr. 314/2020. Tilgangur ákvæðisins var að samræma byggingareftirlit með aðstoð faggildingar, sem og að fela það einkaaðilum í auknum mæli. Faggildingarferlið reyndist flókið í framkvæmd og kröfur um óhæði erfiðar á litlu markaðssvæði m.v. skilyrði faggildingarstaðalsins ÍST EN ISO/IEC 17020:2012 og faggildingarkerfið komst ekki á.

Tillögur HMS fela í sér svipaðar hugmyndir um skoðunarstofur á markaði fyrir allt byggingareftirlit, en án faggildingar. Í tillögunum kemur fram að hugsanlegt sé að krafist verði faggildingar þegar reynsla komist á kerfið, en að miðað verði við faggildingarstaðalinn ÍST EN ISO/IEC 17020:2012 við starfsleyfisveitingar. Ekki liggur fyrir að hve miklu leyti það verður gert. Markmiðið er eftir sem áður að setja aukna miðstýringu á byggingareftirlit, samræma þannig eftirlitið á landinu öllu sem og að fela einkaaðilum á markaði stóran eða allan hluta eftirlitsins á grundvelli samkeppnissjónarmiða.

Kostir

- Nýr markaður búinn til fyrir skoðunarstofur, nýr samkeppnisvettvangur sem getur skapað hagstæð markaðsskilyrði.
- Ný störf fyrir aðila í mannvirkjagerð, t.d. byggingarstjóra verði hlutverk þeirra afmáð.
- Möguleiki á samræmdara eftirliti verði þétt haldið utan um skoðunarlista, túlkun og eftirlit með skoðunarstofum.
- Starfsleyfis skylda grundvöllur fyrir eftirliti með skoðunarstofum og -aðilum.

Gallar

- Ekki hægt að tryggja nægt framboð eftirlitsaðila.
- Ekki hægt að tryggja framboð eftirlits á landsvísu eða á smærri markaðssvæðum.
- Erfitt að tryggja óhæði eftirlitsaðila vegna smæðar lands og bransa.
- Huga þarf sérstaklega að því hvernig tryggja megi faglegt sjálfstæði og óhæði skoðunarstofa þegar verkeigandi velur og greiðir fyrir þjónustuna.
- Fjarlægð eftirlitsaðila frá verki, ekki á staðnum daglega og mögulega mikið fjareftirlit.

c) Eftirlitsaðili ráðinn af verkeiganda

Í Vegvísi HMS var miðað við að eftirlitsaðila yrði úthlutað á verk af hálfu HMS en í uppfærðum tillögum er gert ráð fyrir að verkeigendur velji sjálfir eftirlitsaðila á grundvelli viðskiptalegra forsenda. Á þetta að stuðla að samkeppni á markaði, bættri vörupróun og hvata til að veita betri þjónustu.

Kostir:

- Eðlilegt að verkeigandi beri kostnað af eftirliti við eigið verk.
- Beint samningssamband milli verkeiganda og eftirlitsaðila eykur líkur á faglegu og skilvirku eftirliti.
- Minnkar tafir vegna eftirlits ef eftirlitsaðili er samningsbundinn verkeiganda.
- Aukin samkeppni getur leitt til lægra verðs og lækkað eftirlitskostnað.
- Minnkar umfang stjórnsýslu að verkeigandi sjái sjálfur um að velja og ráða skoðunarstofu.

Gallar:

- Aukinn kostnaður við mannvirkjagerð, við hlutverk byggingarstjóra samkvæmt gildandi reglum bætist nú eftirlit í formi yfirferðar hönnunargagna og framkvæmd öryggisúttekta. Þetta getur aukið kostnað við mannvirkjagerð og haft áhrif á fasteignaverð.
- Tilhneiging verður til að lágmarka eftirlit vegna kostnaðar, óháð þörf og flækjustigi mannvirkis.
- Hætta á að verkeigandi velji ávallt sama skoðunaraðila, sem leiðir til stöðugs viðskiptasambands og minna óhæði.
- Hætta á að skoðunaraðili skoði minna eða geri færri athugasemdir til að halda í viðskiptamann.

- Kostir við að fella niður kerfi þar sem byggingarstjóri er tengdur verkeiganda minnka verulega ef kerfið býður upp á ofangreint viðskiptasamband skoðunarstofu og verkeiganda.

d) Eftirlit framkvæmt samkvæmt eftirlitsáætlun HMS

Áætlað er að HMS geri eftirlitsáætlun fyrir hvert og eitt byggingarleyfi og á það að gerast með sjálfvirkum hætti í Mannvirkjaskrá á grundvelli fyrirfram skilgreindra forsenda, s.s. frammistöðumats fagaðila, umsögnum umsagnaraðila og eðli viðkomandi mannvirkis. Ekki kemur skýrt fram hvaða umsagnaraðila átt er við, en þó tekið er fram að hönnuðir geti merkt við áhættuþætti í hönnun sem þarfnast aukins eftirlits. Af tillögum HMS má ráða að eftirlitið muni helst byggja á úrtaksskoðunum og fjareftirliti með skjölum í gæðastjórnunarkerfi fagaðila.

Kostir:

- Möguleiki á hnitmiðaðra eftirliti út frá frammistöðu aðila.
- Möguleiki á hnitmiðaðra eftirliti út frá eðli mannvirkis, skoðunarlisti verður sniðinn að tegund mannvirkis.
- Kostnaður lækkar við að minnka eftirlit sem skilar ekki árangri eða er óþarfi.
- Hvati til að auka gæði þegar frammistaða fagaðila er tengd við fjárhagslega þætti, s.s. kostnað við eftirlit.
- Framboð eftirlitsaðila á landsbyggðinni aukið með möguleika á fjareftirliti.

Gallar:

- Óljóst á hverju nákvæmlega eftirlitsáætlanir munu byggja.
- Óljóst hver „núllpunktur“ eða grunneftirlitsþörf verður á hverju verki – verða t.d. úrtaksskoðanir frá byrjun, eða allt skoðað þar til aðilar hafa sýnt fram á að nægilegt sé að skoða úrtak úr verki, þ.e. gera t.d. bara áfangaúttekt á rakapáttum og burðarvirki?
- Óljóst hvort iðnmeistarar þurfi að skrásetja með nákvæmari hætti verkþætti sem ekki fá áfangaúttekt (nauðsynlegt að verði gert).
- Minna eftirlit getur aukið hættu á byggingargöllum ef áhættumiðað eftirlit er ekki útfært með fullnægjandi hætti. Mikilvægt er því að breytingar á umfangi eftirlits byggist á faglegum og gagnreyndum forsendum og að áhrif nýs fyrirkomulags á gæði mannvirkja verði metin reglulega.
- Ólíklegt að hönnuðir muni benda sérstaklega á þætti hönnunar sem þurfa aukið eftirlit, og auka þar með kostnað við verk, sem lendir á viðskiptavini þeirra. Hér er markaðs-/freistnivandi sem felst í því að hönnuðir ákveða að hækka ekki eftirlitskostnað til að freista þess að fá frekari viðskipti frá viðskiptavini/verkeiganda.
- Of einfalt frammistöðumatskerfi með of stórum stökkum í breytingum á eftirlitsþörf er mjög varhugavert og getur orsakað mikla fjölgun galla í nýbyggingum.
- Frammistöðumat fagaðila fer fram strax í fyrsta verki og hefur þá þegar áhrif á eftirlitsáætlanir, mikil áhætta fólgin í því að minnka strax eftirlit vegna t.d. mjög einfalds verks sem hefur heppnast vel.
- Varhugavert að breyta eftirlitsþörf og frammistöðumati á grundvelli eins verks, mjög mikilvægt að gæta hófs í að minnka eftirlitsþörf komi eitt verk með fáum athugasemdum í kjölfar margra með alvarlegum athugasemdum.
- Frammistöðumat verður erfitt í framkvæmd hjá aðilum sem nota nýjar kt. fyrir hvert verk.
- Hvernig reiknast undirverktakar, sem koma mögulega inn í verk eftir að eftirlitsáætlun er gerð, inn í frammistöðumat og eftirlitsáætlanir?

2. Byggingarstjórahlutverk lagt niður

a) Lögbundið eftirlit byggingarstjóra felld niður og ábyrgð fagaðila skilgreind betur

VFÍ telur ótímabært að taka endanlega afstöðu til niðurfellingar byggingarstjórahlutverksins á þessu stigi. Áður þarf að liggja skýrar fyrir hvernig samræming framkvæmda, ábyrgð fagaðila, eftirlit og tryggingavernd verði útfærð í nýju kerfi.

Kostir:

- Komast hjá því að byggingarstjóri fari með eftirlit sem er ekki óháð vegna ráðningarsambands við verkeiganda.
- Einfaldar ábyrgðarkeðju mannvirkjagerðar og leggur áherslu á hlutverk og ábyrgð fagaðila.
- Lækkar byggingarkostnað (án þess að tekin sé afstaða til þess sem bætist við annars staðar vegna eftirlits).
- Einfaldar stjórnsýslu við skráningu byggingarstjóra/félags sem byggingarstjóra á verk.

Gallar:

- Eftirlit orðið fjarlægara verki.
- Líkur á umfangsminna eftirliti.
- Hætta á að samræmingarhlutverk og eftirlit því tengt fari forgörðum og auki hættu á göllum og að ekki sé farið eftir uppdráttum.
- Getur flækt samskiptaleiðir fagaðila á verki.
- Óþarfa lagabreytingar varðandi fagaðila m.v. skýra ábyrgð í lögum.
- Hætta á að breyta dómstólaframkvæmd verði orðalagi um ábyrgð fagaðila breytt.
- Flóknari stjórnsýsla að vera með mismunandi aðila sem koma fram fyrir hönd verkeiganda.
- Ekkert í tillögum sem auðveldar neytendum að sækja bætur á hendur verkeiganda.
- Hætta er á verri stöðu neytenda ef ekki verður samhliða tryggt að raunhæf og aðgengileg úrræði séu til staðar til að sækja bætur vegna byggingargalla.
- Neytendur þurfa samt sem áður að sýna fram á hver olli galla og sanna sök viðkomandi fagaðila með kostnaðarsamri matsgerð til að geta sótt bætur úr tryggingum.
- Getur talist skerðing á stjórnarskrárvörðum atvinnuréttindum byggingarstjóra sem ekki er gerð grein fyrir í áformum um lagasetningu eins og skylt er.

b) Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra felld niður

Með því að fella niður hlutverk byggingarstjóra verður leyst úr því vandamáli sem skapast hefur við að sækja bætur í starfsábyrgðartryggingu þeirra vegna strangrar túlkunar tryggingafélaga á skilyrðum fyrir meðábyrgð byggingarstjóra. Hafa tryggingafélög þannig hafnað stórum hluta krafna til greiðslu úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra vegna galla undanfarin ár. Hefur úrskurðarnefnd í váttryggingamálum staðfest þá túlkun tryggingafélaga, en dómstólar hafa hins vegar túlkað skilyrðin með víðtækari hætti. Fyrir neytendur hefur þetta haft þær afleiðingar að í flestum tilvikum þurfa þeir að stefna þeim fyrir dóm sem bera ábyrgð á byggingargöllum, eða í það minnsta kveðja til dómkvaddan matsmann til að sækja rétt sinn með tilheyrandi kostnaði.

Helsta þýðingin fyrir neytendur varðar möguleika þeirra til að sækja rétt sinn án þess að þurfa að leita til dómstóla og án þess að kveðja til dómkvaddan matsmann. Erfitt er að komast hjá hinu síðarnefnda, en þó mögulegt að fá óháðan matsmann til að meta tjón sem felur í sér minni kostnað en að fara í gegnum dómstólana. Til að bæta stöðu neytenda þarf að tryggja að fyrir hendi séu

raunhæfar leiðir til að sækja bætur vegna tjóns án óhóflegs kostnaðar. Þar koma ýmsar leiðir til greina, svo sem viðeigandi tryggingavernd, sérstök úrskurðarleið eða byggingagallatrygging.

Kostir:

- Lækkar byggingarkostnað.
- Leysir úr þeirri erfiðu stöðu sem hefur skapast við að sækja bætur í starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra.
- Minnkar umfang stjórnsýslu við að fylgjast með gildistíma tryggingar á verki.

Gallar:

- Verri staða fyrir neytendur ef ekki verður tryggt með fullnægjandi hætti að raunhæf úrræði séu til staðar til að sækja bætur vegna byggingargalla, meðal annars með viðeigandi tryggingavernd eða öðrum úrræðum.

c) Endurskoða löggildingu fagaðila og kröfur um endurmenntun

Mjög lítið er fjallað um þennan lið í tillögunum og því ekki ljóst í hverju þetta felst, en tryggja á betur hæfni og menntun fagaðila með slíkri endurskoðun. Þá virðist standa til að bæta við löggildingu vegna brunahönnunar, sem hefur lengi verið rætt. Að mati VFÍ þarf þó að liggja skýrar fyrir hvað annað falli undir fyrirhugaða endurskoðun.

Kostir:

- Fækkar líklega byggingargöllum með hæfari aðilum og meiri kröfum.
- Fjarlægir hindranir fyrir þá sem sinna brunahönnun.

Gallar:

- Erfitt að meta, mjög óljósar tillögur.
- Breytingar á löggildingu, hæfiskröfum og endurmenntun fagaðila varða félagsmenn VFÍ með beinum hætti. Félagið telur mikilvægt að slíkar breytingar verði unnar í nánú samráði við viðkomandi fagfélög og að tryggt verði að hæfiskröfur taki mið af menntun, sérþekkingu, reynslu og þeirri faglegu ábyrgð sem viðkomandi störfum fylgir. VFÍ óskar eftir aðkomu að áframhaldandi vinnu við útfærslu þessara þátta.

3. Notkunareftirlit íbúðarhúsnæðis

Skyldubundið notkunareftirlit á aðeins að ná til íbúðarhúsnæðis sem ekki er byggt til eigin nota og mun húseigandi/húsfélag bera kostnað af slíku eftirliti. Eftirlitið verður framkvæmt eftir eitt ár og svo aftur eftir fimm ár af skoðunarstofu og niðurstöður færðar inn í mannvirkjaskrá og í Handbók hússins auk þess sem þær verða nýttar til greiningarvinnu hjá HMS. Farið verður almennt í kosti og galla slíks eftirlits til að forðast endurtekningar úr fyrri umfjöllun.

Kostir:

- Góð viðbót við Handbók hússins og getur aukið verðgildi mannvirkis og stuðlað að því að söluyfirlit og yfirlýsingar húsfélaga séu byggðar á traustum upplýsingum.
- Kostur fyrir nýja kaupendur að hafa aðgengi að slíkum upplýsingum um mannvirki.
- Möguleiki á að breyta regluverki þannig að slíkar skoðanir geti verið grundvöllur bótaákvörðunar tryggingafélaga í stað mats dómkvaddra matsmanna.
- Hvati til að sinna viðhaldi mannvirkis af hálfu húseiganda.

- Nýtist mjög vel til að útbúa og viðhalda gagnagrunni um byggingargalla á Íslandi.

Gallar:

- Eftirlit til að bregðast við verulegum byggingargöllum eftir á í stað þess að hafa meira eftirlit við mannvirkjagerð og koma þannig í veg fyrir galla.
- Húseigendur bera allan kostnað af eftirlitinu án þess að geta beint niðurstöðunum í fyrirfram ákveðinn farveg ef gallar uppgötvast.
- Ýmsir gallar, t.d. vegna loftunar þaks, koma fram á lengri tíma en fimm árum – þarf að tryggja að skoðun nái sérstaklega til slíkra atriða.

4. Þróun Mannvirkjaskrár

Auk framangreinds er fjallað um þróun Mannvirkjaskrár og hvaða gögn áætlað sé að hægt sé að vista í gáttinni. Ekki er um miklar efnislegar breytingar að ræða en frekar breytingu á ferli gagnaskila. Þau gögn sem talin eru upp í tillögum HMS skal flestum skila til byggingarfulltrúa í dag, utan fylgigagna með byggingarvörum (yfirlýsingu um nothæfi og leiðbeiningum með byggingarvöru).

Tillögur HMS ganga út frá því að öllum gögnum vegna ytra eftirlits verði skilað í Mannvirkjaskrá, en áfangaúttektir færast þá úr því að vera skilgreindar sem innra eftirlit yfir í ytra. Samkvæmt tillögunum virðist ætlunin vera sú að aðgangur að gögnum um mannvirki verði opinn öllum en gögn um fagaðila, s.s. frammistöðumat og mál vegna alvarlegra athugasemda, verði ekki aðgengileg.

Kostir:

- Einfölduð gagnaskil – minni kostnaður.
- Minni tafir vegna samskipta við stjórnvöld tengdum gagnaskilum.
- Stóraukinn aðgangur að gögnum fyrir almenning og húseigendur.
- Minni stjórnsýsluumsvif vegna gagnabeiðna sem tengjast mannvirkjum.
- Aukið gegnsæi og upplýsingaflæði.
- Skref í aukinni rafrænni stjórnsýslumeðferð.

Gallar:

- Hætta á að Mannvirkjaskrá verði ekki fullprófuð eða tilbúin m.v. undangengnar nýjungar.
- Minnkar tengingu byggingarfulltrúa við verk.
- Minna eftirlit með gagnaskilum, sérstaklega efnislegt eftirlit (innihald gagna).
- Hætta á að þróun Mannvirkjaskrár byggi á ófullnægjandi þekkingu og skilningi á túlkun laga og stjórnsýslu mannvirkjamála m.v. undangengnar nýjungar og erindi HMS til byggingarfulltrúa undanfarið um túlkun og framfylgd ákvæða laga um mannvirki, sérstaklega hvað varðar þvingunarúrræði.

5. Niðurstöður

Í áformum um lagasetningu sbr. mál nr. S-131/2026 í Samráðsgátt eru markmið hennar eftirtalin:

- Lægri byggingarkostnaður og aukin nýsköpun.
- Aukin samkeppnishæfni.
- Aukin neytendavernd og færri byggingargallar.

Lægri byggingarkostnaður og aukin nýsköpun

Eins og fram hefur komið er ýmislegt í framlögðum tillögum HMS um breytt byggingareftirlit sem getur haft áhrif til lækkunar byggingarkostnaðar, t.a.m. einfaldara, hnittmiðaðra og samræmdara

eftirlit sem og einfölduð stjórnsýsla hvað varðar gagnaskil, samskipti, skráningu, upplýsingabeiðni og eftirlit sem ekki skilar árangri eða er óþarft.

Ýmislegt fleira getur haft áhrif til lækkunar við fyrstu sýn, en leiðir í raun til annars kostnaðar sem getur komið á móti og jafnvel orðið hærri, t.a.m.:

- Afmáning hlutverks byggingarstjóra og tryggingar.
 - Það þarf líklega enn stöðugildi eins og byggingarstjóra til að sinna samskiptum og samræmingu, þó að eftirlitið fari annað.
 - Getur bæst við kostnaður vegna trygginga annarra fagaðila, sem geta þá verið mun fleiri.
- Kostnaður við yfirferð hönnunargagna og öryggisúttekt hjá byggingarfulltrúa.
 - Verður líklega hærri kostnaður hjá einkaaðila, nema að eftirlit minnki verulega.
- Minna eftirlit í heild sinni, úrtaksskoðanir og ekkert ytra eftirlit með tilteknum verkum.
 - Getur auðveldlega leitt til aukins kostnaðar vegna úrbóta og galla.

Þá eru tillögur um lögbundið notkunareftirlit eftir eitt og fimm ár, en slíkur kostnaður leggst ekki á byggingarkostnað heldur beint á húseigendur á fyrstu fimm árum eftir kaup á nýbyggingu. Möguleg byggingagallatrygging kann jafnframt að hafa þjóðhagslegan ávinning og styrkja stöðu neytenda, en hún getur aukið kostnað fagaðila í mannvirkjagerð. Sá kostnaður kann að einhverju leyti að koma fram í byggingar- og fasteignaverði.

Ekki hefur verið unnin greining á kostnaði eða hvaða áhrif breytingarnar geta haft á byggingarkostnað, svo að ekki liggur fyrir með skýrum hætti að þær muni leiða til lægri byggingarkostnaðar. Byggingarkostnaður ræðst af fjölmörgum þáttum og VFÍ telur varhugavert að ganga út frá því að einföldun eða fækkun tæknilegra krafna ein og sér leiði til marktækrar lækkunar byggingarkostnaðar eða húsnæðisverðs. Tækifæri til hagræðingar geta ekki síður falist í einfaldari og fyrirsjáanlegri ferlum, aukinni stöðlun, stafrænni stjórnsýslu og skilvirkari framkvæmd verkefna.

Aukið faglegt svigrúm hönnuða getur skapað tækifæri til nýsköpunar og hagkvæmari lausna. Forsenda þess er þó að skýrar grunnkröfur um öryggi, heilnæmi og gæði liggi fyrir og að leiðbeiningar og eftirlit styðji við faglega beitingu hins aukna svigrúms. Við mat á mögulegum ávinningi breytinganna þarf jafnframt að horfa til kostnaðar yfir líftíma mannvirkja en ekki eingöngu stofnkostnaðar.

Aukin samkeppnishæfni

Samræming byggingareftirlits og fækkun hindrana, t.a.m. með því að fella niður ytra eftirlit að miklu leyti í einfaldari verkum er í samræmi við tillögur OECD um fækkun samkeppnishindrana í mannvirkjagerð. Standa þarf mjög vel að því að færa stóran hluta eftirlits til skoðunarstofa og gera strangar kröfur til skoðunarstofa um gæði og samræmingu skoðana, því samkeppni á þeim vettvangi getur auðveldlega leitt til ófullnægjandi eftirlits.

Aukin neytendavernd og færri byggingargallar

Óháðu ytra eftirliti skoðunarstofa er ætlað að stuðla að færri byggingargöllum og aukinni neytendavernd. VFÍ telur að fækkun byggingargalla og aukin gæði mannvirkja eigi að vera eitt af meginviðmiðum við mat á árangri hins nýja kerfis. Ekki er þó alveg ljóst hvernig byggingargöllum á að fækka í kjölfar tillagna þar sem gert er ráð fyrir minna eftirliti og veltur þessi þáttur alfarið á raunverulegri virkni hins nýja kerfis hvað varðar hert eftirlit með þeim sem standa sig verr og fá fleiri athugasemdir á verk auk þess hversu strangar kröfur og eftirlit er með skoðunarstofum. Þá er mikilvægt að tryggja óhæði skoðunarstofa en það er mjög vandasamt vegna smæðar markaðarins.

Þá virðist hluti tillagna að einhverju leyti miða að því að bregðast við byggingargöllum eftir á, t.d. með notkunareftirliti 1 og 5 árum eftir lokaúttekt og að hægt sé að finna gögn um byggingu mannvirkis auðveldlega til stuðnings kröfum vegna galla í stað þess að þau fari í gegnum eftirlit í upphafi. Þrátt fyrir að þessi atriði geti verið mjög gagnleg ætti áherslan að vera á því að fyrirbyggja að gallar komi upp í nýbyggingum með skilvirku eftirliti.

VFÍ telur afar mikilvægt að breytingar á byggingarstjórahlutverkinu og starfsábyrgðartryggingu þess verði ekki gerðar án þess að samhliða liggi skýrt fyrir hvernig fullnægjandi tryggingavernd og réttarstaða neytenda verði tryggð. Skoða þarf heildstætt hvaða fyrirkomulag trygginga og ábyrgðar þjóni því markmiði best.

Með tillögunum virðist jafnframt vera fallið frá þeim hugmyndum sem fram komu í Vegvísi HMS um að verkeigandi bæri ábyrgð gagnvart kaupanda mannvirkis með stuðningi byggingagallatryggingar. Samkvæmt þeim tillögum sem nú liggja fyrir virðist í staðinn gert ráð fyrir að neytendur geti eftir atvikum sótt bætur í starfsábyrgðartryggingar þeirra fagaðila sem ábyrgð bera. Áfram þarf þó að tryggja að neytendur hafi raunhæf og aðgengileg úrræði til að sækja bætur vegna byggingargalla.

Einföldun byggingarreglugerðar

Einföldun byggingarreglugerðar og aukið faglegt svigrúm þarf að fara saman við markvisst og áhættumiðað eftirlit, sérstaklega á fyrstu stigum innleiðingar nýs kerfis. Mikilvægt er að fylgst verði kerfisbundið með áhrifum breytinganna á gæði og öryggi mannvirkja og að unnt verði að bregðast við ef reynslan gefur tilefni til.

VFÍ telur jafnframt erfitt að taka endanlega afstöðu til fyrirhugaðra breytinga á byggingarreglugerð fyrir en betur liggur fyrir hvernig leiðbeiningar, viðmið og ófrávíkjanlegar grunnkröfur um öryggi og heilnæmi verða útfærðar. Með markmiðs- og virknimiðaðri reglugerð verður jafnframt mikilvægt að fagaðilar hafi aðgang að skýrum tæknilegum leiðbeiningum og viðurkenndum lausnum þar sem það á við. Aukinni stöðlun og samræmdum viðmiðum, meðal annars fyrir viðkvæma verkþætti og frágang, getur fylgt bæði aukið öryggi og hagræði og minni hætta á endurteknum byggingargöllum.

VFÍ tekur undir markmið um einfaldara og skilvirkara regluverk mannvirkjagerðar og telur að aukið faglegt svigrúm geti skapað tækifæri til nýsköpunar og hagkvæmari lausna. Jafnframt er mikilvægt að breytingarnar tryggi áfram öryggi, heilnæmi og gæði mannvirkja og að ábyrgð, hæfiskröfur og eftirlit séu skýr.

Um er að ræða umfangsmikla endurskoðun sem enn er á fyrstu stigum. VFÍ telur því mikilvægt að áfram verði haft náið samráð við félagið og aðra fagaðila eftir því sem einstök atriði verða útfærð, ekki síst varðandi byggingarreglugerð, byggingareftirlit, ábyrgð fagaðila, hæfiskröfur, löggildingu og endurmenntun. Félagið mun eftir því sem vinnunni vindur fram taka nánari afstöðu til einstakra þátta.

Reykjavík, 21. ágúst 2026.

F.h. Verkfræðingafélags Íslands.

Árni B. Björnsson, framkvæmdastjóri.