



Bæjarráð Kópavogs

14. október 2021



Brunavarnir í íbúðum og búseta í atvinnuhúsnæði

2020

Óleyfisbúseta og fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði – niðurstöður vinnuhóps

Í apríl 2019 kynnti ríkisstjórnin að unnið skyldi að innleiðingu fjórtíu og fjögurra tillagna um umbætur á húsnæðismarkaði. Var sú ákvörðun hluti af aðgerðum stjórnvalda til stuðnings lífskjör samninga aðila vinnumarkaðarinnar. Verkefni nr. 37 af þessum fjórtíu og fjögurra stýrði að óleyfisbúsetu. Í ljósi verkefnisins segir: „Þarft verði í áttak til að safna upplýsingum um fjölda óskráðra íbúða og skilgreindir hagarir hvar sem leidd til þess að eigendur óskráðra íbúða sjái sér hag í því að íbúðin komi fram í opinberum skráningum.“

Verkefnið:

1. Meta umfang óskráðra íbúða
2. Yfirtara reglur um lögheimni m.t.l. óleyfisbúsetu og fjöldaskráningu í íbúðum

Ábyrgð á vinnu tillögunnar var á hendi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), sem jafnframt var falin eftirfylgni með tillögunum í heild. Undir stjórn HMS var settur á fót vinnuhópur til að meta umfang óskráðra íbúða út frá fyrirliggjandi upplýsingum. Í kjölfar brunans á Bræðraborgarstíg 1 í júní 2020 var hópurinn auk þess falið að fara yfir reglur um skráningu lögheimilis og aðseturs með tilliti til óleyfisbúsetu og fjöldaskráningu í íbúðum og meta hvaða lærdóm megi draga af þessum sorglega atviki í því samhengi.

Vinnuhópurinn var skipaður af Jóni Viðari Matthíassyni slökkviliðsstjóra, fulltrúa Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins, Birni Austmann Bjarnadóttur deildarstjóra þjónustudeildar, fulltrúa Þjóðskrár Íslands, Önnu Gunnhildi Ólafsdóttur sviðsstjóra félags- og þróunarsviðs Eflingar, fulltrúa Alþýðusambands Íslands og Önnu Guðmundu Ingvarsdóttur aðstoðarforstjóra, fulltrúa HMS sem jafnframt stýrði vinnu hópsins. Verkefnastjórn var Kristinn Tryggvi Gunnarsson, breytingastjóri HMS.

Óleyfisbúseta

Óleyfisbúseta: Húsnæði sem skipulagt er undir atvinnustærfermi en er nýtt til búðar fyrir einstaklinga

Óleyfisbúseta er skilgreind sem búseta einstaklinga í húsnæði sem skipulagt er undir atvinnustærfermi. Óleyfisbúseta er því skilgreind sem íbúð í húsnæði sem skipulagt er undir atvinnuhúsnæði en nýtt til búsetu. Í könnun sem Slökkvilið á höfuðborgarsvæðinu framkvæmdi á árinu 2017 komu fram skýrar vísbendingar um töluverða aukningu á óleyfisbúsetu á höfuðborgarsvæðinu. Þá var áætlað að í kringum 3.500-4.000 einstaklingar væru búsettir í óleyfisbúðum í atvinnuhúsnæði. Fjöldi staðfesttra óleyfisbúða á höfuðborgarsvæðinu var á þeim tíma alls 310 íbúðir og í þeim bjuggu alls 1.035 manns. Það er hærra hlutfall íbúa í hverri íbúð en gengur og gerist á almennum markaði þar sem meðaltalið íbúa í hverri íbúð er í kringum 2,6 manns en í óleyfisbúðum einum er fjöldinn skv. fyrrennfundum staðfestum fjöldatölum um 3,4 í hverri íbúð. Þrátt fyrir að þrjú ár séu litið frá því að framangreind kortlagning SHS á óleyfisbúsetu fór fram eru niðurstöður könnunarinnar ennþá bestu tilteku upplýsingar um mögulega

1

2021

HMS

Brunavarnir

Skýrsla um eldsvoða að Bræðraborgarstíg 1, 101 Reykjavík - 25. júní 2020



2021

Brunavarnir í íbúðum

Tillögur samráðssethvangs um úrbætur á brunavörnum í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu í kjölfar brunans við Bræðraborgarstíg 1

Tillögur afhentar:
Félags- og barnamálaráðgjafar
Samgöngu- og sveitarstjórnarráðgjafar
Fjármála- og efnahagsráðgjafar



2021



VERKEFNAÁÆTLUN UM KORTLAGNINGU Á BÚSETU Í ATVINNUHÚSNÆÐI

Höfuðborgarsvæðið 2021



HMS Alþýðusamband Íslands Reykjavíkurborg Þjóðskrár



Brunavarnir í íbúðum – skýrsla HMS

Samráðsvettvangur um brunavarnir í íbúðarhúsnæði

Alþýðusamband Íslands:

Anna Gunnhildur Ólafsdóttir sviðsstjóri félags- og þróunarsviðs Eflingar

Byggingarfulltrúaembætti Reykjavíkur:

Nikulás Úlfar Músson byggingarfulltrúi í Reykjavík

Félag byggingafulltrúa:

Jón Ben Einarsson formaður

Félag slökkviliðsstjóra á Íslandi:

Pétur Pétursson formaður

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir
aðstoðarforstjóri,
Hermann Jónasson forstjóri,
Þorlákur Snær Helgason sérfræðingur á
brunavarnasviði

Landssamband slökkviliðs og

sjúkraflutningarmanna:

Magnús Smári Smáason formaður

Samband íslenskra sveitarfélaga:

Guðjón Bragason sviðsstjóri lögfræði- og
velferðarsviðs

Samtök fjármálafyrirtækja:

Elín Þórunn Eiríksdóttir framkvæmdastjóri
tjónasviðs Sjóvárs

Skipulagsfulltrúaembætti Akureyrarbæjar:

Pétur Ingi Haraldsson sviðsstjóri skipulagssviðs

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins:

Jón Viðar Matthíasson slökkviliðsstjóri

Þjóðskrá Íslands:

Birta Austmann Bjarnadóttir deildarstjóri

Brunavarnir í íbúðum

Tillögur samráðsvettvangs um úrbætur á brunavörnum í
húsnæði þar sem fólk hefur búsetu í kjölfar brunans við
Bræðraborgarstíg 1

Tillögur afhentar:
Félags- og barnamálaráðherra
Samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra
Fjármála- og efnahagsráðherra



Mynd: Kristinn Magnússon

Brunavarnir í íbúðum – skýrsla HMS

13 tillögur til úrbóta

Samráðsvettvangur um brunavarnir í íbúðum telur að draga megi mikinn lærdóm af brunanum við Bræðraborgarstíg 1 og leggur til í því skyni fram 13 tillögur til úrbóta og eru þær eftirfarandi:

1. Vitundarvakning meðal almennings um stöðu brunavarna á heimili sínu.
2. Í opinberu byggingareftirliti verði skilgreindar sérstakar stöðuskoðanir byggingarfulltrúa og slökkviliðs vegna brunavarna.
3. Tryggt verði að íbúðarhúsnæði sé ekki tekið í notkun án þess að fram hafi farið öryggisúttekt, fyrir eða samhliða lokaúttekt.
4. Leigusali geri við upphaf leigusambands grein fyrir brunavörnum í leigusamningi skv. niðurstöðu ástandsskoðunar.
5. Skráningarskylda leigusamninga verði lögfest og mismunandi tegundir útleigu skilgreindar.
6. Endurskoðaðar verða heimildir til fjöldaskráningar lögheimilis/aðseturs í íbúðarhúsnæði.
7. Samhliða innleiðingu á flokkun mannvirkja verði ráðist í fræðsluáttak um tilkynningaskyldar og byggingarleyfis skyldar framkvæmdir með áherslu á brunavarnir.



Brunavarnir í íbúðum – skýrsla HMS

13 tillögur til úrbóta

Samráðsvettvangur um brunavarnir í íbúðum telur að draga megi mikinn lærdóm af brunanum við Bræðraborgarstíg 1 og leggur til í því skyni fram 13 tillögur til úrbóta og eru þær eftirfarandi:

8. Skilgreindir verði hvatar fyrir eigendur íbúðarhúsnæðis sem ráðist hafa í framkvæmdir í húsnæðinu án þess að afla byggingarleyfis eða tilkynna framkvæmdina þegar þar var skylt til þess að gera svo.
9. Sérstakt átaksverkefni HMS, byggingarfulltrúa og slökkviliðs vegna eldri timburhúsa.
10. Óleyfisbúseta [*Búseta í atvinnuhúsnæði*] verði kortlögð með ítarlegum hætti.
11. Metið verði hvort og í hvaða mæli heimila skuli með lögum tímabundna aðsetursskráningu og búsetu í atvinnuhúsnæði sem uppfyllir kröfur um öryggi.
12. Endurskoðaðar verði heimildir slökkviliðs og byggingarfulltrúa til að leggja á stjórnvaldssektir vegna brota á lögum og til aðgangs að íbúðarhúsnæði til eftirlits.
13. Lög um brunatryggingar verði tekin til heildstæðrar endurskoðunar m.a. með í huga að útbúa hvata til brunavarna í gegnum brunatryggingar.



Brunavarnir í íbúðum – skýrsla HMS

Tillaga 12 - Sektorheimildir – stjórnvaldssektir Umferðarlög nr. 77/2019

- Markmið laga þessara er að vernda líf og heilsu vegfarenda með auknu umferðaröryggi þar sem jafnræðis er gætt milli vegfarenda, óháð samgöngumáta, og tillit tekið til umhverfissjónarmiða við skipulagningu umferðar.
 - Í lögunum er kveðið á um að sektir allt að 500.000 kr. skuli ákveðnar í reglugerð að fengnum tillögum ríkissaksóknara (97. gr.).
 - Í reglugerðinni skal tilgreina til hvaða tegunda brota hún tekur og hvaða sekt og önnur viðurlög skuli koma fyrir hverja tegund brots.
- Tilgangur með reglunum og hærri sektum er að sporna gegn lögbrotum.

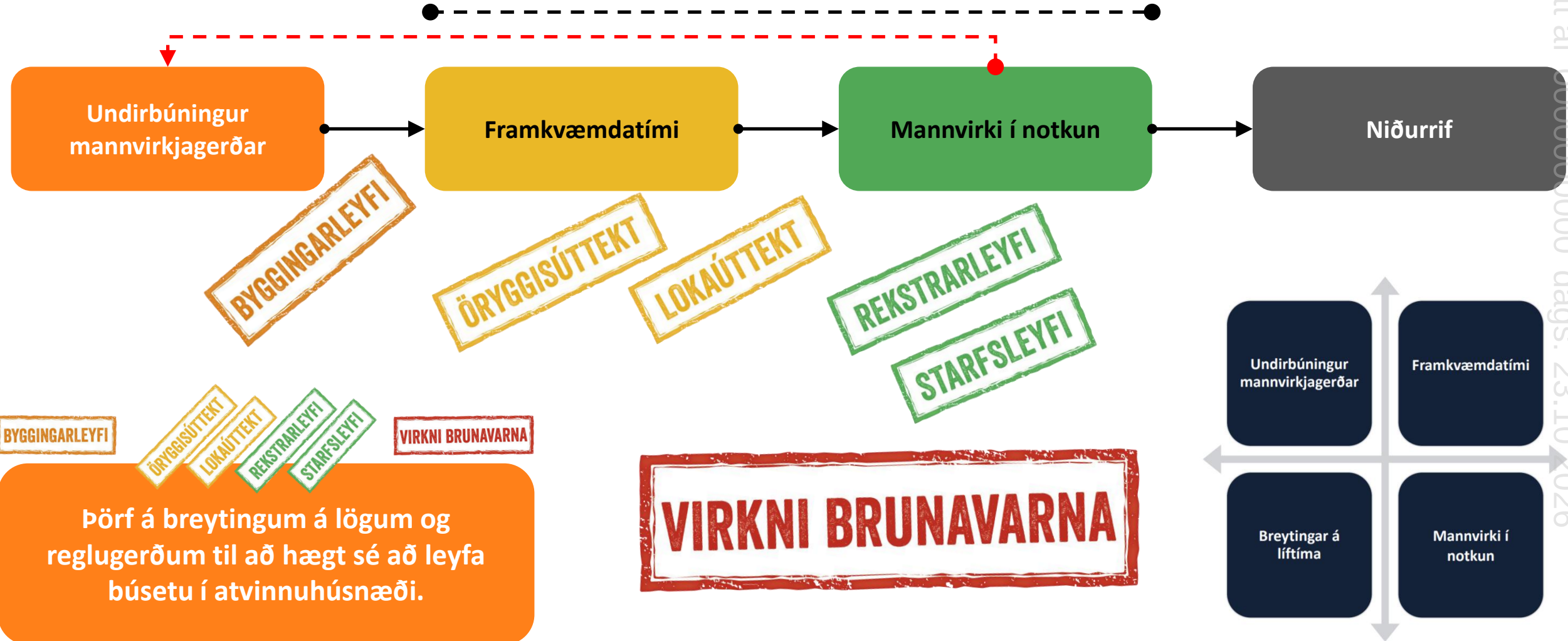
Lög um brunavarnir nr. 75/2000

- Markmið laga þessara er að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja fullnægjandi eldvarnaeftirlit, forvarnir og viðbúnað við eldsvoðum og mengunaróhöppum á landi.



Það er ekki skortur á reglum og leiðbeiningum ...

Breytingar á líf- / framkvæmdatíma



Búseta í atvinnuhúsnæði

Grunur um búsetu	2008 ¹⁾	2014 ²⁾	2015 ³⁾	2016 ³⁾	2017 ²⁾	1. sep. 2020
Reykjavík	76	75	86	93	132	140
Hafnarfjörður	21	43	48	49	81	81
Kópavogur	55	49	53	54	63	64
Mosfellsbær	7	24	24	24	19	13
Garðabær	8	4	4	5	15	16
Seltjarnarnes	3	0	0	1	2	2
Höfuðborgarsvæðið	170	195	215	226	312	316

fjölgun milli ára	2014/2008	2015/2014	2016/2015	2017/2016
	15%	10%	5%	38%

- 1) Kortlagt og búseta staðfest með eldvarnaskoðun.
2) Kortlagt eingöngu.
3) Ábendingar eða að búseta kom í ljós við almenna eldvarnaskoðun.

Fjöldi	
Akralind	6
Auðbrekka	16
Bakkabraut	12
Bryggjuvör	2
Dalvegur	5
Digranesvegur	2
Hafnarbraut	3
Hamraborg	1
Hjallabrekka	1
Kársnesbraut	3
Nýbýlavegur	3
Skemmuvegur	1
Smiðjuvegur	8
Vesturvör	1
Alls	64



Búseta í atvinnuhúsnæði

1. Vinnu sem leidd var af HMS vegna óleyfisbúsetu [*Búseta í atvinnuhúsnæði*] og við tókum þátt í er lokið.
2. Fyrir liggur verkáætlun fyrir átaksverkefni sem felur í sér skoðun á hverju einasta atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu þar sem kannað er hvort búseta sé til staðar.
3. Sérstök áhersla verður á öryggismál eins og brunavarnir sem og félagslega stöðu þeirra sem þar búa.
4. Er það von þeirra sem komu að verkefnalýsingunni að þar með náist góð yfirsýn yfir umfang búsetu í atvinnuhúsnæði sem hefur verið kallað eftir í lengri tíma og muni hafa mótandi áhrif á lög og reglugerðir í þessum málaflokki.
5. Ráðið verður starfsfólk í verkefnið í gegnum atvinnuátakið Hefjum störf. Verkefnið hefst í október-nóvember og tekur u.þ.b. þrjá mánuði.
6. HMS mun greiða um 40% af kostnaðinum en sveitarfélögin á HBS um 60% og er lagt til að sú upphæð skiptist eftir íbúatölu sveitarfélaganna. Heildarkostnaður er áætlaður um 20 m.kr.



VERKEFNAÁÆTLUN UM KORTLAGNINGU Á BÚSETU Í ATVINNUHÚSNÆÐI

Höfuðborgarsvæðið 2021



Búseta í atvinnuhúsnæði

Reynt verður að ráða starfsfólk í verkefnið í gegnum atvinnuátakið Hefjum störf til að lækka kostnað.

Greiðandi	Landshlutar	Íbúafjöldi m.v. 1. janúar 2021	Greiðslu- hlutfall	Áætlaður heildarkostnaður *
HMS	Önnur sveitarfélög	132.514	36%	7.186.381
HBS	Höfuðborgarsvæðið	236.278	64%	12.813.619
		368.792	100%	20.000.000

HBS	Skipting á milli sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu			
	Garðabær	17.693	7,5%	959.511
	Hafnarfjörður	29.687	12,6%	1.609.959
	Kópavogur	38.332	16,2%	2.078.787
	Mosfellsbær	12.589	5,3%	682.715
	Reykjavík	133.262	56,4%	7.226.946
	Seltjarnarnes	4.715	2,0%	255.700
		236.278	100,0%	12.813.619

* Mögulega tekst að lækka kostnað í gegnum atvinnuátakið Hefjum störf.



VERKEFNAÁÆTLUN UM KORTLAGNINGU Á BÚSETU Í ATVINNUHÚSNÆÐI

Höfuðborgarsvæðið 2021



Búseta í atvinnuhúsnæði

1. Búið að ráða 6 til 8 manns í gegnum *Hefjum störf*.
2. Fræðsla hafin.
3. Tveir vanir aðilar frá ASÍ koma í verkefnið.
4. Ekki útilokað að það þurfi að fá starfsmenn frá forvarnasviði SHS og byggingarfulltrúum sveitarfélaganna.
5. Komin heimasíða með kynningarefni á verkefninu
6. Farið í kynningarátak á verkefninu á næstunni
7. Búið að kynna verkefnið í nokkrum sveitarfélögum á HBS.



VERKEFNAÁÆTLUN UM KORTLAGNINGU Á BÚSETU Í ATVINNUHÚSNÆÐI

Höfuðborgarsvæðið 2021



12. gr. Eldvarnaeftirlit sveitarfélaga

hafa, í samvinnu við byggingarfulltrúa, eftirlit með því hvort fólk tekur sér búsetu í atvinnuhúsnæði án þess að byggingarleyfi samkvæmt lögum um mannvirki hafi verið veitt fyrir breyttri notkun þess og grípa til viðeigandi þvingunarúrræða skv. VIII. kafla laga þessara og X. kafla laga um mannvirki ef þörf krefur. Ef ljóst þykir að hætta skapist af slíkri búsetu skal enn fremur kæra málið til lögreglu

Héraðsdómur

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 9. júní 2021

Mál nr. S - 6353/2020:

Héraðssaksóknari

(Kolbrún Benediktsdóttir varahéraðssaksóknari)

D Ó M S O R Ð:

Ákærði, X, sæti fangelsi í fimm mánuði en fullnustu refsingarinnar er frestað og falli hún niður að liðnum tveimur árum frá uppkvaðningu dóms þessa haldi ákærði almennt skilorð 57. gr. laga nr. 19/1940, sbr. 4. gr. laga nr. 22/1955. Ákærði greiði málsvarnarlaun skipaðs verjanda síns 989.520 krónur, og verjanda á rannsóknarstigi, 68.700 krónur.



Smíðshöfði 7

- Eigandi starfsmannaleigunnar 2findjob var dæmdur í fimm mánaða skilorðsbundið fangelsi fyrir að stefna lífi og heilsu á þriðja tug erlendra starfsmanna sinna í hættu með því að hýsa þá í hættulegu húsnæði.
- Lét smíða búseturými, sem fulltrúar slökkviliðsins lýstu sem „svefnskápum“, fyrir erlenda starfsmenn starfsmannaleigu sinnar.
- Skemmst er frá því að segja, að ákærði var sakfelldur fyrir þau brot sem honum var gefið að sök.
- Um stefnumarkandi dóm er að ræða en aldrei áður hefur verið fjallað um brot gegn lögum um brunavarnir á vettvangi dómstóla með áherslu á skyldur eigenda og forráðamanna mannvirkja.
- Fyrir slökkviliðið hefur dómurinn gríðarlega mikla þýðingu ekki síst fyrir þá sök að fallist er á að staðið hafi verið rétt að öllum formsatriðum við rannsókn málsins.
- Þá skiptir ekki síður máli að með dóminum hefur mörgum lagalegum sem og réttarfarslegum óvissuatriðum verið eytt sem gerir slökkviliðinu kleift að ganga óhikað til verks við sambærilegar aðstæður.



Tvö má bíða
úrvinnslu lögreglu

Ólafur Sævar '00000000000' dags: 23.10.2026

