

2.9.2. gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012, sbr. rgl. nr. 1173/2012, 350/2013, 280/2014, 360/2016, 666/2016, 722/2017, 669/2018, 1278/2018 og 977/2020
56. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010

Aðgerðir til að knýja fram úrbætur

Í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð segir:

„Sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hættu eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sama gildir ef vanrækt er að láta fara fram úttektir samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim, ef notkun mannvirkis er breytt án samþykkis byggingarfulltrúa eða ef notkun mannvirkis brýtur í bága við skipulag.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim, eða láta af ólögum atferli. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef Húsnæðis- og mannvirkjastofnun leggur þær á.

Byggingarfulltrúi og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

Dagsektir og kostnað skv. 2. og 3. mgr. má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélag eða eftir atvikum ríkið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.“

Leiðbeiningar

1 Fyrirmæli um úrbætur

Byggingarfulltrúar hafa eftirlit með byggingarleyfisskyldri mannvirkjagerð í þeirra umdæmi. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) hefur að auki eftirlit með mannvirkjagerð á hafi utan sveitarfélagamarka og á varnar- og öryggissvæðum. Til að byggingarfulltrúar og HMS geti rækt sitt eftirlitshlutverk og fylgt eftir ákvörðunum sínum eru í 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar ákvæði um heimildir þeirra til að knýja fram úrbætur með álagningu dagsekta.

Samkvæmt 1. mgr. 2.9.2. gr. skal byggingarfulltrúi eða eftir atvikum HMS gera eiganda mannvirkis eða umráðamanni aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er:

- ef ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar er ábótavant, af því stafar hættu eða það telst skaðlegt heilsu
- ef ekki er gengið frá mannvirki samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu
- ef vanrækt er að láta fara fram úttektir samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim
- ef notkun mannvirkis er breytt án samþykkis byggingarfulltrúa eða ef notkun mannvirkis brýtur í bága við skipulag

Hafa ber í huga að framangreint ástand lóðar eða mannvirkis getur verið þess eðlis að það varði einnig verksvið annarra stjórnvalda, svo sem heilbrigðiseftirlits eða slökkviliðs. Því getur verið æskilegt að byggingarfulltrúi hafi samráð við heilbrigðiseftirlit eða slökkvilið áður en úrræðum samkvæmt 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar er beitt.

2 Aðgerðir

2.1. Dagsektir

HMS og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim, eða láta af ólögum atferli, samanber 2. mgr. 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef HMS leggur þær á.

Markmið dagsekta er að knýja fram tiltekna skyldu og falla þær niður þegar hlutað-eigandi hefur uppfyllt skyldu sína. Dagsektir eru þannig ekki refsing eða viðurlög í eðli sínu. Eftir að dagsektir hafa verið innheimtar verða þær þó ekki endurgreiddar þó farið sé að fyrirmælum stjórnvaldsins síðar.¹

2.2. Verk unnið á kostnað eiganda

Auk álagningar dagsekta geta byggingarfulltrúi og eftir atvikum HMS látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið, samanber 3. mgr. 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar. Kostnaðinn má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélag eða eftir atvikum ríkið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir.

¹ Páll Hreinsson: Þvingunarúrræði stjórnvalda. Bls. 384.

3 Álagning dagsekta – ferill máls

3.1. Almennt

Álagning dagsekta er stjórnvaldsákvörðun og skal því fylgja ákvæðum stjórnarsýslulaga við málsmeðferðina.² Öll bréf skal birta fyrir ábyrgðaraðila (eigandi eða umráðamaður) með sannanlegum hætti.

Ekki er tilgreint í 2. mgr. 2.9.2. gr. að hverjum dagsektir skuli beinast. Hins vegar segir í 1. mgr. 2.9.2. gr. að eiganda eða umráðamanni eignar skuli gert aðvart og lagt fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Í 15. gr. laga um mannvirki er ákvæði um ábyrgð eiganda. Þar segir í 1. mgr. að eigandi beri ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laganna og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Jafnframt segir í 3. mgr. 15. gr. að eigandi beri ábyrgð á að fram fari lögboðið eftirlit með byggingu mannvirkis í samræmi við ákvæði laganna. Samkvæmt þessu ættu því dagsektir almennt að beinast eiganda mannvirkis og hugsanlega í einhverjum tilvikum umráðamanni.



Mynd 1: Yfirlit yfir málsmeðferð vegna álagningar dagsekta

3.2. Áskorun um úrbætur – andmælubrэф

Þegar byggingarfulltrúi hefur fengið vitneskju um eða grunur leikur á að ekki sé fylgt ákvæðum laga og reglna við byggingarframkvæmd leggur byggingarfulltrúi mat á það hvort grípa þurfi til þvingunarúrræða samkvæmt heimild 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar. Skal hann gæta þess að nægjanleg gögn liggi fyrir í málinu og leggur á grundvelli þeirra mat á málið. Farið er yfir hvort leita þarf samráðs við önnur stjórnvöld, svo sem heilbrigðiseftirlit eða slökkvilið.

Telji byggingarfulltrúi að skilyrði séu til beitingar þvingunarúrræða er eiganda sent bréf þar sem tilgreint er hverju byggingarfulltrúi telur áfátt, skorað á hann að bæta úr og honum gefinn kostur á að koma að sínum sjónarmiðum og andmælum. Dæmi um efni slíks bréfs:

- lýsing á því sem er áfátt
- tilvísun til lagaákvæða
- áskorun um úrbætur
- tímafrestir í málsmeðferð
- ábyrgðaraðila gefinn kostur á að koma að sínum sjónarmiðum og andmælum
- tillaga að framkvæmdaáætlun (ef við á)
- viðvörðun um fyrirhugaða álagningu dagsekta

² Páll Hreinsson: Þvingunarúrræði stjórnvalda. bls. 385.

- áætluð fjárhæð dagsekta

3.3. Áfangaskipting úrbóta - framkvæmdaáætlun

Hugsanlegt er að eigandi óski eftir fresti til að gera þær úrbætur sem byggingarfulltrúi krefst. Byggingarfulltrúi metur hvort slíkur frestur er veittur.

Samhliða álagningu dagsekta, samanber 3.5. lið hér á eftir, getur byggingarfulltrúi gert skriflegt samkomulag við eiganda um framkvæmdaáætlun þar sem úrbótum er áfangaskipt. Í framkvæmdaáætlun skal gerð grein fyrir fyrirkomulagi og álagningu dagsekta ef áætluninni er ekki fylgt, svo sem fjárhæð dagsekta og tímasetningu hvers áfanga. Unnt er að áfangaskipta úrbótum þannig að tiltekin fjárhæð dagsekta sé lögð á hvern áfanga áætlunarinnar, sem falla svo niður ef úrbætur eru gerðar innan tímafrests. Eiganda er tilkynnt skriflega um innheimtu dagsekta ef hann fylgir ekki framkvæmdaáætlun.

3.4. Áskorun um úrbætur - ítrekun

Þegar byggingarfulltrúa hafa borist sjónarmið eiganda, eða að liðnum þeim fresti sem veittur var til andmæla, fer byggingarfulltrúi yfir málið. Í sumum tilvikum kann að vera rétt að ítreka áskorun um úrbætur áður en dagsektir eru lagðar á.

3.5. Álagning dagsekta

Þegar byggingarfulltrúa hafa borist sjónarmið eiganda, eða að liðnum þeim fresti sem veittur var til andmæla, fer byggingarfulltrúi yfir málið og tekur endanlega ákvörðun um hvort lagðar skuli á dagsektir. Eiganda er tilkynnt niðurstaða málsins skriflega. Dæmi um efni slíks bréfs:

- lýsing á því sem er áfátt
- tilvísun til lagaákvæða
- áskorun um úrbætur
- helstu sjónarmið sem ráðandi voru við mat á málinu, samanber liður 3.2.
- framkvæmdaáætlun (ef við á) og tímafrestir
- fjárhæð dagsekta
- tímamark þegar áfallnar dagsektir verða innheimtar
- kærueimild og kæruleiðbeiningar

3.6. Innheimta

Dagsektir og kostnað samkvæmt 2. og 3. mgr. 2.9.2. gr. má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélag eða eftir atvikum ríkið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir. Dagsektir falla niður ef eigandi gerir þær úrbætur sem krafist er. Dagsektir sem innheimtar hafa verið fást hins vegar ekki endurgreiddar þó farið sé að fyrirmælum stjórnvaldsins síðar, samanber lið 2.1. hér að framan.

Tilvísanir

- Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum
- Lög um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum
- Stjórnsýslulög, nr. 37/1993 með síðari breytingum
- Páll Hreinsson: Þvingunarúrræði stjórnvalda. bls. 373-390. Afmælisrit Jónatan Þórmundsson sjötugur 19. desember 2007. Reykjavík 2007.

Yfirlit yfir breytingar sem gerðar hafa verið á leiðbeiningunni:

Útgáfa	Lýsing á breytingu:	Dags.
1.0	Á ekki við	15.5.2014
1.1	Letur stækkað	4.6.2018
1.2	MVS breytt í HMS og tilvísun fjarlægð	4.2.2020
1.3	Yfirlit yfir breytingar	15.12.2020