

Málefni: Áform um breytingar á lögum nr. 123/2010, með tilvísun samþykktar ríkisstjórnarinnar frá 24. Febrúar 2023.

Athugasemdir undirritaðs vegna fyrirhugaðar breytingar á lögum 123/2023:

Inntak

Aðilar í útlöndum (OECD) virðast hafa komist að því að eitthvað sé að lagagerð er varðar skipulags- og mannvirkjagerð á Íslandi. Þessi vitneskja hefur lengi verið þekkt hér á landi hjá reyndum fagmönnum, sem bent hafa á þvælin og samhengislaus lög, reglugerðir, skýringar og leiðbeiningar.

Allar lausnir á þessum vandamálum eru til innan fagstétta, en alltaf eru aðilar með litla kunnáttu (fagmenntun og reynslu) kallaðir til, og ef svo vill til, þá eru tillögur þeirra, hár- togaðar skjældar af aðilum með annarleg sjónarmið í huga. Veit ekki til þessa að skipulags- og mannvirkjagerð sé kennd við!

Fyrir rúmum 50 árum sagði æðsti yfirmaður framkvæmda stórs sveitarfélags (menntaður sem slíkur), að ein „vitlausustu plögg sem til væru séu skipulags- og byggingarlög“. Lítið virðist hafa breyst!

Endalaust er verið að gera „einhverjar samhengislausar lagaflækjur“ sem fáir skilja, hvað þá almenningur sem „þarf að lífa í samfélaginu“. Það gengur ekki að almenningur þurfi að ganga með einhverja lagfræðinga í sínum vasa til þrasa fyrir sig. Bilpróf er bara bílpróf til að aka bíl – menn eiga ekki að þurfa að fara á námskeið hjá lögfræðingur til að stilla bílstjórastólinn á fimm ára fresti – fara lögmenn, prestar, kennarar, kokkar eða embættismenn á 5 ára fresti til að stilla stóla og altari - alheimsumferðarreglur er ekki að breytast þótt ný ríkisstjórn komi í einhverju landi!

Lög/reglur/leiðbeiningar eiga að vera skírar og þeir fagmenn sem þurfa að sýna fagleg vinnubrögð eiga að geta farið í „skóla“ og fengið embættispróf þar, en ekki að þurfa að þvælast á einhver námskeið „úti í bæ“ til að fá starfstítl/starfsleyfi (sem hafa ekkert gildi ef menn fara til starfa erlendis!). Ríkið er að reka skóla sem eiga að vera „vottaðir/viðurkenndir á heimsvísu“, eða er verið fúska þar líka! Þarf ekki líka að gull/blý-húða embættismenn upp á nýtt annað slagið!

Af reynslu síðustu tugi ára er alltaf verið að setja inn einhverja „fyrirvara“ um alla hluti sem engin þörf er á ef aðilar kunna sitt fag. Það er eins og „laga- og reglugerðarsmiðir ráðuneyta (LRR)“ hafi litla innsýn eða faglega þekkingu á hvað menn eru að læra í skólum og hvað skólar eru að kenna – manni er spurn, hefur þetta fólk aldrei mokað, slegið gras, sett niður kartöflur, eldað mat, unnið með öðru fólki, búið sjálfstætt, ferðast, farið á spítala, í leikhús, á elliheimili eða dáið!

Regluverk

LRR virðast oft vera í hagsmunapotí þrátt fyrir inntak/markmið laga og regla. Almenningur skilur oft ekki samhengi hluta, því koma fagmenn og pólitíkusar að hlutum, sem oft hafa skólamenntun, reynslu, eru læsir, hafa starfsleyfi, hafa tryggingar, eru lögráða, með bílpróf, eru með hreint

sakavottarð, skulda ekki skatta, eru með vottað og úttekið gæðakerfi að aðilum sem HMS hefur vottað, en standast ekki staðal þar um (það er úttektaraðilarnir). En skilning hugtaka sem aðilar í skipulags- og mannvirkjamálum þurfa nú að hafa yfirsýna á eru til dæmis: Aðalskipulag – deiliskipulags – hverfiskipulags(?) - landbúnaðarsvæðis – hverfisverndar – iðnaðarsvæði – íbúasvæði – atvinnusvæði – blönduð byggð – hafsækin starfsemi – mengandi starfsemi – vatnsverndarsvæði - minjavernd – náttúruvá – lóðasamningaur – fasteignamat – brunabótamat – erfðafestur – hefðir – mælingar - jarðskjálftar, vindur, titringur, hávaði, snjóflóð, slökkvivatn - sorp – geislavirkni – leikskólar – barnaskólar – fjölbrautaskólarskólar – háskólar – námsскеiðaskólar – fangelsi – verslanir og þjónusta – bílastæði – nýtingarhlutföll - urðunarstaðir – þynningar svæði - úrkoma, sjávarföll, birta, rýmisþörf, umferð/samgöngur (vegir, brýr, hafnarkantar, gámasvæði), útliti, rafmagn, hreinlæti, fjarskipti ofl. – eignarhald – flóttaleiðir - löggæsla – viðhald – öryggi - fasteignasalar - sýslumenn (sem fer fækkandi!), veðurstofa – almannavarnir – lögreglustjóri – ríkislögreglustjóri, veð, bankar, alls konar lán og fleira og fleira! Allir þessir þættir liggja létt fyrir kjörnum fulltrúm, en virðast flækjast nokkuð fyrir embættismönnum – allir aðilar sem þessi mál snerta þurfa að vinna sem ein aðili og kosta lítið fyrir almenning og umhverfið! Ef eitthvað klikkar þá eru laglærðir snöggir til að laga hlutina – Hér er bara nokkur hugtök!

Reynsla

Aðilar skipuleggja þar sem fyrirhuguð er hafa starfsemi eða ekki og reisa mannvirki eða útfæra það sem menn hafa skipulagt – síðan þarf að vera hægt að fylgjast með á grundvelli opinberrar skráningar – sem núorðið er ekki hægt þar sem allir vísa hver á annan!

Það getur tekið allt frá 1 degi upp nær 100 ár að breyta/laga skipulag (reynsla), oftast vegna lélegs eða flókinna skjalaumsýslu opinberra aðila! Nú orðið er svo komið að varla er hægt að treysta opinberri skráningu gagna og framsetningu þeirra (reynsla/rannsókn: yfir 70% aðaluppdratta af mannvirkja eru úreltar/gagnslaugar til nota!). Oft er verið að breyta skipulagi/mannvirki á einfaldan hátt, sem er í blóra við það sem fyrir er! Galli er, að oft er búið að gera einfalda hluti flókna og öfugt! Dæmi um þetta er að verið er að skipuleggja íbúðabyggð inn á athafnasvæði og öfugt, verið er að troða húsnæði fyrir 10.000 manns, þar sem samgöngur/aðkoma/frákoma/veitur eru full nýttar! Verið er að gera kröfur um að menn sem kunna til verka og hafa „próf“ frá vottuðum og viðurkenndum skólum þurfi að fara á námskeið hjá „embættismönnum“ úti í bæ til að mega starfa – má ekki bara leggja niður „háskólamenntun“ og láta duga að menn fari bara á námskeið úti í bæ! Sveitarfélög eru ekki lengur með skipulags- eða byggingarfulltrúa, þrátt fyrir lög þar um. Áfangaúttektir, stöðuúttektir, öryggisúttektir og lokaúttektir eru sjaldan gerðar og lítið að marka þær (reynsla). Nokkrar gerðir eru til að matskerfum (byggingarstig og matsstig) og lítið vit í svona orðaleikum! Þá er og nokkrir flokkar af notkunarflokkum og umfangsflokkum sem skipulagsfulltrúar, byggingarfulltrúar og eftirlitsaðilar túlka hver með sínum hætti þvert á skipulagsskilmála!

Það var 2023, sem **stjórn mála flokkar** komu sér saman um að endurskoða skipulagslög, 123/2010, afrakstur er nú að koma í ljós, 2026-2023= 3ár. Nú má fagfólk á markaði „kommentera“ á afraksturinn og hafa 2 mánuði til. Þetta gerðist sama þegar skipulags- og mannvirkjalög voru gefið út á sínum tíma: þau voru birt þegar „allir“ voru í fríi! Afleiðingar: Nú þarf að endurskoða pakkann – eru menn að læra eitthvað af þessu, og hvenær fara „skaparnir“ (á

námskeið og) í próf! Verður gefin út listi með vottuðum sköpurum, eins og með vottuðum hönnuðum! Kemur ÍÐAN, til með að halda námskeið!

Er ekki hægt að einfalda þessi kerfi? Skipulagslög, reglugerð, aðalskipulag með mörgum teikningum/skjölum, hundruða síðna greinargerðum (sem fáir lesa eða skilja). Síðan Mannvirkjalög, reglugerðir og leiðbeiningar (fyrir utan staðla og þjóðarskjöl), sérteikningar; rými, deili, sérmyndir, burður, vatn, hiti, frárennsli, loftræsing, slökkvikerfi, rafmerki, boðkerfi, úttektir(?), skráningatöflur, eignaskiptasamningar, þinglýsingar, sölusamningar ...! Niðurstaðan engin veit hvað gögn gilda eða hvað er hvers!

Hvað kemur íbúum við skipulagsáætlanir? Skipulagsáætlanir taka á því til hvernar nota eigendur landa skuli/eigi/ætli/megi nota land.

Stærsti hluti landa/lóða í þéttbýli eru í eigu „sveitarfélaga“, sem síðan „selja(!) og leigja“ fólki svæði til mannvirkjagerðar og rekstrar! Hvað kemur „kaupendur og leigjendum“ við skipulagslög og áætlanir!

„Sveitarfélög“ eiga að gera aðalskipulag og breyta þeim og allt sem því fylgir og koma skoðanir „kaupenda og leigjenda“ ekkert við! Spurning er af hverju eru sveitarfélög að „selja og leigja“ lóðir ef þau eiga sjálf lóðirnar þrátt fyrir allt og geta sagt upp „leigu og lóðanotum“ hvenær sem er og haft frjálsa gerðir á öllum hlutum, meira að segja keypt/verðlagt eigur leigjenda á landinu ef þeim sýnist og rekið burt! Er ekki kominn tími til að breyta gömlum úreltum hugsanagangi: Ef þú „kaupir byggingarrétt“ á lóð þá „áttu lóðina líka“ – sveitarfélög „geta og gera“ alltaf reikning fyrir þjónustu hvort eð er! Af hverju eru leigjendur að borga eigna-skatta af „lóðum“ sem þeir eiga ekki? Af hverju eru lánveitendur og lóðareigendur ekki látnir borga leigugjald/skatta af „eign eða láns-hlutfalli“ sínu í verðmæti/fasteignamati/brunabótamati!

Fullyrðing: Embættismenn sem eru að sýsla um þessi mál hafa yfirleitt litla fagþekkingu á þessum eða samhengi hluta, þótt þeir hafi setið nokkra fundir um þessi mál eða sótt nokkur námskeið! Ekki benda á mig – þetta tilheyrir örðu ráðuneyti/stofnun!

Niðurstaða:

Fáið fagmenn með reynslu til að taka á þessum málum - til að létta embættismönnum lífið – nógu erfitt eiga þeir – almenningur veit ekkert hvað gildir fram yfir annað eða hvort einhver gögn gilda eða eru til – hvað þá embættismenn! Opinbert eftirlit eða eftirfylgni er til lítils og gagnslaust nú til dags!

Embættismenn svara almennt ekki „síma og lítið er um viðtalstíma“: Bara senda bréf eða mail, en engin þorir eða vill svara þeim samt! Símaþorð eru „alltaf“ mönnuð fólki sem hafa enga fagþekkingu!

Það er orðið svo að almenningur, hvað þá embættismenn, vita ekki hvað skjöl:

- Eru gild!
- Eru ógild!
- Eru ráðgefandi!
- Eru leiðbeinandi!
- Eru ákvarðandi!

eða

- Til hvers eru hönnuðir og skjölun og fyrir hvern!
- **Til hvers er verið að skipuleggja – hús/götu/hverfi/veitur til 10-12 ára!!**
- Íslendingar eru ekki lengur 100.000!
- **Til hvers eru markmið – (bara fyrir lóðareigendur?)!**
- Til hvers er eftirlit og fyrir hvern!
- Til hvers eru embættismenn og hvert er hæfi þeirra – eru þeir lögráða!
- Hvað er verið að borga „sveitarfélögum“ og fyrir hvað?
- Til hvers þarf leyfi – hvaða leyfi – hjá hverjum (byggingar- og skipulagsfulltrúaembættið aflagt)?
- Hvað og til hvers eru deiliskipulög og opinber skráning ... og hvað nærst

Nú er kominn tími til að sameina/einfalda lög, reglur, leiðbeiningar þannig að einn aðili geti haft yfirsýn – eða bara sleppa þessu! Skoða þarf hæfni þeirra sem fjalla um þessi mál – gera kröfum um „heilstæðni“!

Friðrik Ólafsson – 240753 2439

Löggildur skipulags- og mannvirkjahönnuður, byggingastjóri, áhættusérfræðingur, tryggingasérfræðingur, með margra ára reynslu í stjórnun framkvæmda, eftirlits og fleira á Íslandi og víða.

PS: Eitt smá/lítið sýnishorn af mörgum, þar sem engin lóð(!) er til eða ekkert skipulag(!), en samt skráð lóð, deiliskipulag og mannvirki hjá sveitarfélagi og FMR (frá 1952) og nú (2026) enn innheimt lóðarleiga og fasteignagjöld (í yfir +72 ár!) hjá sveitarfélaginu! Að þessu eina máli hafa komið á 6 mánuðum að minnsta kosti 8 lögmenn hjá nokkrum stofnunum (+einn tæknimaður!), en fáir vilja „snerta á því“, þrátt fyrir ýmis símtöl/pósta! – Ekki er hægt að fjarlægja mannvirki nema fá leyfi hjá byggingarfulltrúa, en ákvarðanir hans (og borgarstjórnar) virðast samt hafa **ekkert** gildi og byggingarfulltrúi ekki **lengur** til!

Fundur vegna Rxx, með ÞLÓ starfsmanni borgarlögmans 22.07.2026; kl 14-15, – samantekt. Ábúendur lögðu fram letter nr. 73 og ræddu það. ÞLÓ telur að engin lóðarblöð séu til, þrátt fyrir stimpluð/samþykkt/gögn frá byggingarfulltrúa sýni það. ÞLÓ telur að leyfi sé fyrir 65m² húsi, [nú 2026!] • Skv. FMR eru skráð einbýlishús og geymsla (111,7+9,6)m² [frá 1952] • Samþykkt teikning 12.10.2021: þá er gert ráð fyrir einu húsi: 111,7m²[stimplað af b.fulltr.] • Lóð, L110yyy, er skráð 1952 sem 3.800m² skv. FMR [og er enn 2026!] • Lóðarleigugjöld eru nú reiknuð af (111,7+9,6)mm² [frá 1952/1956!] ÞLÓ telur embættismenn hafi gert mistök 1952/1956 og 2020/2024 við framkvæmdir/endurbætur á Rxx. ÞLÓ telur að ekki hafi verið gerð mistök við breytingar á skipulagi á Á-væði, þrátt fyrir lög 6/2001! ÞLÓ telur að enginn „samningur sé til (allt munnleg!)“ eða sé í gildi er varðar lóðarleigur Rxx (í 70 ár!). ÞLÓ segir að Rborg muni ekki „ýta ábúendum burt“ – þó einbýlishús/lögheimili sé á erfðafestulandi! Ábúendur voru ósammála skýringum ÞLÓ með hliðsjón af letter nr. 73 – óskiljanleg vinnubrögð! ÞLÓ ætlar að gera samantekt! [ekki komið nú 19.08.2026!] Fundarmenn voru ÞLÓ,ÖH,FÓ (Letter nr. 74:) PS: uppfærslur FÓ 19.08.2026; enn fæst ekki fundur með Borgarstjóra!
