

Mygla og húsin okkar

Eftir Eirík Þorsteinsson

"Fasteignamál þurfa að vera þannig að ábyrg hönnun, framkvæmd og umönnun bygginga sé verðlaunuð og að tjón af fúski lendi hjá þeim sem þá ábyrgð bera."

(Grein í Mbl. 30. Júní 2017)



Mygla er mikilvægur hluti alls lífs og aðferð náttúrunnar við að brjóta niður lífræn efni. Þetta skulum við hafa í huga þegar við bölvum myglu. En þrátt fyrir að einhver mygla sé eðlileg er hægt að stýra því hvort hún fær að grassera í húsakynnum með tilheyrandi tjóni.

Umræða um myglu hljómar stundum eins og þetta séu náttúruhamfarir, að samfélagið eigi að taka á þeim og tryggingafélög eigi að tryggja hús fyrir þessari „óværu“. Hætta á myglu er alltaf til staðar og verður ekki útrýmt, frekar en árstíðum eða kolefnisbindingu plantna. Það sem við getum aftur á móti gert er að hanna og byggja hús rétt, svo að hætta á myglu sé lágmörkuð. Ekki er síður mikilvægt að tryggja fagmennsku við umhirðu og viðskipti með húsnæði, þannig að tjónið af óábyrgri notkun og ónógu viðhaldi flytjist ekki yfir á nýja eigendur. Það fyrra er gert með réttri hönnun og framkvæmdum, studdum virku eftirliti, en það síðara með ábyrgri fasteignasölu, viðhaldi og ráðgjöf á líftíma húsa.

Hiti og loftraki eru lykilþættir sem ráða því hvernig myglu farnast en þó að það, ásamt hönnun, skapi grundvöll myglu hafa aðrir þættir áhrif á umfang hennar og hvort tjón og heilsuskaði hlýst af.

Eftir að hús er risið þurfum við ekki síst að horfa á umhverfið. Hvernig við sinnum húsunum okkar og hvernig við styðjum við ábyrga húseignarstefnu.

Ábyrgð á forvörnum og fyrirbyggjandi viðhaldi liggur þar af leiðandi víða, t.d. hjá hönnuðum hússins, meisturum fagiðna við byggingu hússins, byggingarstjóra, eftirlitsaðilum sem koma að hönnun og framkvæmd, eigendum að tryggja rétt viðhald, notendum að umgangast húsið rétt og viðgerðar- og viðhaldsaðilum. Með byggingareglugerð frá 2012 var sjónum beint að hönnun og byggingaframkvæmdum en hér vil ég ræða ábyrgð þriggja aðila þar fyrir utan sem skipta máli: fasteignasala, þeirra sem sjá um eftirlit með byggingum og loks verkfræðistofa sem sinna greiningu á myglu í húsnæði.

Við fasteignakaup situr fasteignasali beggja vegna borðsins, þ.e. fyrir hönd bæði seljanda og kaupanda, en ég tel það ekki ganga upp. Kaupandi verður að fá að vita um allar athugasemdir sem fram hafa komið um húseignina og því er nauðsynlegt að einhver annar gæti hagsmuna kaupandans en seljandans og sjái jafnframt um að fagleg úttekt á húsnæðinu fari fram. Þannig má tryggja að gallar flytjist ekki á milli eigenda, án þess að það endurspeglar í verði eignarinnar. Slíkt skilar ábyrgari húsnæðisrekstri og viðhaldi.

Við höfum tvöfalt eftirlitskerfi þar sem allir eiga að vera löggildir og tryggðir sem halda utan um hönnun á byggingum og sjá um byggingaframkvæmdir, auk þess sem opinbert eftirlit fylgist með á öllum stigum framkvæmda frá aðaluppdráttum að lokaúttekt. En þrátt fyrir það virðist brotalöm á því að tryggja skilgreinda ábyrgðarkeðju. Ef galli eða skemmd finnst í húsum er erfitt að finna þann ábyrga í þessu kerfi og húseigandinn situr uppi með skaðann. Þrátt fyrir vitneskju um byggingaraðferðir sem ekki virka eða frágang sem uppfyllir ekki kröfur virðist oft lítið aðhafst. Vitað er um dæmi þar sem byggingaverktakar hafa notað efni sem hefur ekki verið CE-merkt þrátt fyrir kröfu í lögum eða reglugerð eftir því sem við á um slíkt og einnig að myglaðar byggingareiningar hafi verið

lokaðar af í nýbyggingum. Í báðum tilfellum hafa úttektaraðilar komið að verkunum en ekki gert athugasemdir og hér eru því brotalamir á ferlinu. Nýlegar fréttir herma að opinberar byggingar liggja undir skemmdum vegna myglu og annarra galla sem virðast hafa komið til vegna slakra gagna og lélegs frágangs sem ekki náðist að stöðva með eftirliti verkkaupa eða opinberra aðila. Ef ekki er rétt byggt og reglubundið viðhald sparað er viðbúið að illa fari og þá er illa farið með opinbert fé.

Eftir sameiningu Iðntæknistofnunar Íslands og Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins í Nýsköpunarmiðstöð Íslands hefur dregið úr óháðum byggingarannsóknnum hjá henni. Í staðinn hafa verkfræðistofur séð um þessa vinnu í auknum mæli, sem er þá pöntuð af þeim sem þurfa. Hér er ekki efast um að verkfræðistofur búi yfir sérþekkingu hvað varðar mat á myglu og byggingargöllum og geti komið með ráðgjöf um viðhald, loftræstingu og val á byggingarefni. En kostnaðarsöm úttekt er ekki á allra færi og það væri óskandi að verkfræðistofur byðu upp á úttektir tengdar húsnæðis kaupum á sanngjörnu verði (eða að slíkar úttektir yrðu fastur þáttur í fasteignaviðskiptum), frekar en að vera kallaðar til eftir á þegar tjónið er ljóst og nýir eigendur nauðbeygðir til að henda góðum peningum á eftir slæmum.

Fyrirkomulag fasteignamála þarf að vera þannig að ábyrg hönnun, framkvæmd og umönnun bygginga sé verðlaunuð og að tjón af fúski og hirðuleysi lendi hjá þeim sem þá ábyrgð bera.

Höfundur er gæða- og fasteignastjóri Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands.