

Algengi og eðli galla í nýbyggðum fjölbýlishúsum

Verkefnið er styrkt af Aski – mannvirkjarannsóknasjóði

HMS Húsnæðis- og mannvirkjastofnun



Stjórnarráð Íslands
Félags- og húsnæðismálaráðuneytið



Stjórnarráð Íslands
Menningar-, nýsköpunar- og háskólaráðuneytið



Útgáfa lokaskýrslu

Dagsetning	Skýrslan er unnin af:	Yfirfarið og samþykkt af HMS:
5. mars 2026	Stefáni Hrafn Jónssyni ásamt neðangreindum þátttakendum	

Unnið af

Niðurstöður og afrakstur verkefnisins eru eign styrkþega þegar lokaskýrsla hefur verið samþykkt. Hvatt er til að þátttakendur í rannsóknarverkefnum geri samning sín á milli um eignar- og nýtingarrétt á niðurstöðum og umsóknir einkaleyfa. Ef ekki er um annað samið eiga styrkþegar niðurstöður og afrakstur verkefna í hlutfalli við framlag hvers og eins.

Þátttakendur:	Framlag þátttakenda:
Stefán Hrafn Jónsson	Stjórn verkefnis og skýrsluskrif
Breki Karlsson	Fagleg ráðgjöf við gagnasöfnun og skýrsluskrif
Már Wolfgang Mixa	Fagleg ráðgjöf við gagnasöfnun og skýrsluskrif
Víðir Smári Petersen	Fagleg ráðgjöf við gagnasöfnun og skýrsluskrif
Eyþór Rafn Þórhallsson	Fagleg ráðgjöf við gagnasöfnun og skýrsluskrif
Arnar Eggert Thoroddsen	Starfsmaður verkefnis, gagnaöfnun og skýrsluskrif
Ævar Harðarson	Fagleg ráðgjöf og skýrsluskrif

Unnið fyrir

Þetta verkefni er styrkt af Aski – mannvirkjarannsóknarsjóði. Askur er sjóður í eigu félags- og húsnæðismálaráðuneytisins og menningar-, nýsköpunar- og háskólaráðuneytisins. Hlutverk Asks – mannvirkjarannsóknarsjóðs er að veita styrki til mannvirkjamála með áherslu á aukna þekkingu, umbætur og nýsköpun til að mæta samfélagslegum áskorunum á sviði mannvirkjagerðar. Dagleg umsýsla sjóðsins er í höndum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Frekari upplýsingar um sjóðinn eru á vefsíðu hans hms.is/askur

Skýrslan er unnin af ofangreindum höfundum sem eru eigendur skýrslunnar og bera ábyrgð á innihaldi hennar. Mynd á forsíðu tengist efni skýrslunnar ekki á neinn hátt. Myndina tók Stefán Hrafn Jónsson

Efnisyfirlit

Yfirlit yfir töflur	4
Lýsing á verkefninu	5
Flokkun verkefnis eftir áherslum úthlutunar.....	5
Inngangur.....	5
Nýsköpun og samfélagslegar áskoranir.....	6
Hagnýtingargildi og mikilvægi	6
Samanteknar niðurstöður.....	7
Framkvæmd verkefnisins, niðurstöður og ávinningur.....	9
Um úrtakið	9
Um viðmælendur.....	9
Niðurstöður	13
Niðurstöður úr könnun frá 100 fjölbýlishúsum:.....	15
Bakgrunnur fjölbýla og þátttakenda:.....	15
Samtal við sérfræðinga í byggingariðnaðinum.....	36
Ávinningur og árangur	38
Umræður.....	39
Heimildir.....	43
Viðauki	44

Yfirlit yfir töflur

Tafla 1. Fjöldi íbúða í fjölbýlishúsum.....	16
Tafla 2. Eignarhald íbúða í fjölbýlishúsunum í úrtakinu.....	17
Tafla 3. Af hverjum keypti viðmælandi/núverandi eigandi íbúðina?	17
Tafla 4. Ánægja með fasteignakaup.....	18
Tafla 5. Reynsla húsfélaga af göllum á fasteignum.....	18
Tafla 6. Birtingarstaður byggingargalla	19
Tafla 7. Áfallinn kostnaður húsfélaga við úrbætur	20
Tafla 8. Meðalkostnaður á fjölbýli og meðalkostnaður á íbúð eftir flokkuðum áföllnum kostnaði.....	20
Tafla 9. Hversu líklegt er kostnaður falli á eigendur eða hús?.....	21
Tafla 10. Áfallinn og líklegur kostnaður fjölbýla	21
Tafla 11. Birtingartími byggingargalla	22
Tafla 12. Staða úrbóta.....	22
Tafla 13. Mat á áhrifaþáttum gallanna.	23
Tafla 14. Er vitað hvað fór úrskeiðis?.....	24
Tafla 15. Samskipti við verktaka og byggingarstjóra	25
Tafla 16. Niðurstaða samtals greint eftir áföllnum kostnaði	26
Tafla 17. Óþægindi vegna byggingargalla.....	26
Tafla 18. Útlistun á óþægindum.....	26
Tafla 19. Staða lagfæringa	27
Tafla 20. Óviðgerðir byggingargallar.....	27
Tafla 21. Ánægja með niðurstöður viðgerða	28
Tafla 22. Reynsla af byggingargöllum í fjölbýlishúsinu	28
Tafla 23. Tilgreindar tegundir galla	29
Tafla 24. Atriði sem tilgreind voru í ólagi.....	30
Tafla 25. Tímasetning byggingargalla eftir árgangi fjölbýlishúsa.....	31
Tafla 26. Upphaf viðgerða eftir árgangi fjölbýlishúsa.....	32
Tafla 27. Lok viðgerða eftir árgangi fjölbýlishúsa	32
Tafla 28. Umfang kostnaðar eftir eignarhaldi.....	33
Tafla 29. Stutt lýsing á byggingargöllum sem kostuðu húsfélög 8–104 milljónir króna.....	34
Tafla 30. Stutt lýsing á hvað fór úrskeiðis í fjölbýlishúsum sem kostuðu húsfélög 8–104 milljónir króna.....	35
Tafla 31. Stutt lýsing á óþægindum í fjölbýlishúsum sem kostuðu húsfélög 8–104 milljónir króna eða meira.....	35

Lýsing á verkefninu

Verkefnið fellst í að meta umfang byggingargalla í nýbyggðum fjölbýlishúsum. Haft var samband við talsmenn fjölbýlishúsa á höfuðborgarsvæðinu með 6 eða fleiri íbúðum með fokheldisár 2014, 2018 og 2022. Staðlaðar og hálfstaðlaðar spurningar voru lagðar fyrir fulltrúa 100 fjölbýlishúsa með samtals 3.208 íbúðir. Formenn húsfélaga svöruðu fyrir 56 fjölbýli, aðrir meðlimir í stjórn húsfélaga í 23 skipti og aðrir (þar með talið starfsmenn eigenda þegar svo bar við) svöruðu í 21 skipti. Niðurstöður voru bornar undir sérfræðinga í byggingariðnaði sem bentu á ýmsa vankanta í regluverki og eftirfylgni í byggingaiðnaði. Svör þeirra eru nýtt í umræðum til að setja niðurstöður í víðara samhengi.

Flokkun verkefnis eftir áherslum úthlutunar

Áhersluflokkur úthlutunar: Byggingargallar, raki og mygla

Inngangur

Ákvörðun um fasteignakaup felur í sér mat á áhættu og væntingum. Annars vegar kaup á eldri eign með þekktri viðhaldssögu og hins vegar kaup á nýrri eign þar sem kaupandi gerir almennt ráð fyrir að viðhald verði takmarkað fyrstu árin. Þegar byggingargallar koma fram í nýbyggingum geta þeir haft áhrif sem eru bæði fjárhagsleg, félagsleg og í sumum tilvikum heilsufarsleg, sérstaklega þegar vandinn tengist raka, leka eða frágangi veðurhjúps.

Alþjóðlegar leiðbeiningar undirstrika að raki og mygla tengjast aukinni áhættu á öndunarfæraeinkennum og að forvarnir í hönnun, framkvæmd og viðhaldi skipti sköpum fyrir heilnæmt innloft. Á Íslandi hefur opinber og fagleg umræða um byggingargalla í íbúðarhúsnæði aukist á síðustu árum. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur meðal annars sett fram tillögur um breytingar á fyrirkomulagi byggingareftirlits með það að markmiði að draga úr byggingargöllum og styrkja neytendavernd á byggingamarkaði (HMS, 2025). Samhliða þessari umræðu er þó skortur á kerfisbundnum, nýlegum gögnum og rannsóknum, sem lýsa umfangi og eðli galla í nýbyggðum fjölbýlishúsum, hvernig gallar birtast, hvernig úrbótaferli dragast og hvaða kostnað og óþægindi eigendur búa við.

Markmið þessarar rannsóknar er að bæta úr þessum þekkingarskorti með því að kanna algengi og eðli byggingargalla í nýbyggðum fjölbýlishúsum og varpa ljósi á kostnað, tímaþátt og upplifun eigenda af úrlausn gallamála. Rannsóknin er sérstaklega miðuð við fjölbýlishús þar sem sameiginlegir byggingarhlutar og ábyrgðarkeðja milli hönnunar, framkvæmda, eftirlits og viðbragða við göllum geta gert úrlausnir flóknar.

Rannsóknarspurningar eru eftirfarandi:

- Hversu algengir eru byggingargallar í nýbyggðum fjölbýlishúsum?
- Hvar koma gallar helst fram (séreign, sameign eða hvort tveggja)?
- Hvaða tegundir galla eru algengastar
- Hvenær koma byggingargallar fram eftir afhendingu?
- Hver er áfallinn kostnaður eigenda vegna úrbóta?
- Hvaða kerfis- og ferlaþættir (t.d. verkaskipting, eftirlit, tryggingavernd, gagnasöfnun um byggingarsögu) koma fram í frásögnum eigenda og í samtölum við sérfræðinga?

Rannsóknin byggir á stöðluðum og hálfstöðluðum spurningum sem lagðar voru fyrir fulltrúa eigenda í 100 fjölbýlishúsum á höfuðborgarsvæðinu með sex eða fleiri íbúðum, þar sem fokheldisár var 2014, 2018 eða 2022. Svörin endurspeglar því fyrst og fremst stöðu og reynslu á húsfélags- eða eigendastigi (um sameign, ferla, kostnað og ábyrgð), en ekki tæknilega úttekt dómkvaddra matsmanna á einstökum byggingarþáttum. Samhliða gagnaöflun voru niðurstöður bornar undir sérfræðinga í byggingariðnaði til að styðja túlkun og setja niðurstöður í víðara samhengi regluverks, eftirlits og framkvæmdar.

Í framhaldinu er fyrst gerð grein fyrir aðferð, úrtaki og gagnaöflun. Þá eru niðurstöður settar fram með áherslu á algengi, birtingarstað galla, kostnað og upplifun eigenda. Að lokum er fjallað um niðurstöður í samhengi við fyrirliggjandi þekkingu, takmarkanir rannsóknarinnar og mögulegar ábendingar fyrir umbætur og frekari rannsóknir.

Nýsköpun og samfélagslegar áskoranir

Í þessari rannsókn er viðfangsefnið greint út frá sjónarhorni kaupenda og eigenda íbúða á íslenskum húsnæðismarkaði. Spurt er bæði út í fjárhagslegt álag og það álag sem felst í því að þurfa að glíma við byggingargalla og fá úrlausn mála hjá viðeigandi aðilum. Sveiflur í íslensku hagkerfi hafa um langt árabil haft mikil áhrif á íslenskan fasteignamarkað þar sem sífellt fer minna fyrir stöðugleika og fyrirsjáanleika. Kostnaður íbúðarkaupenda við úrbætur á göllum í nýbyggingum er ekki réttlætanlegur, allra síst þegar ungt fólk á í hlut, sem margt hvert á erfitt með að leggja fram útborgun fyrir íbúð. Því eins og þáverandi formaður Húseigandafélagsins sagði í grein í Vísi: „Ný hús eiga að vera gallalaus“ (Sigurður Helgi Guðjónsson, 2022).

Hár viðgerðarkostnaður vegna galla sem leggst á eigendur nýrra íbúða er í raun óásættanlegur.

Hagnýtingargildi og mikilvægi

Aukin þekking á umfangi og eðli byggingargalla í nýbyggingum er til þess fallin að nýtast við úrbætur á regluverki, umgjörð og fræðslu til að bæta byggingaframkvæmdir á íslenskum húsnæðismarkaði. Mikilvægt er að halda til haga að gallar í nýjum byggingum auka ekki aðeins fjárhagslegt álag á eigendur heldur einnig andlegt álag. Byggingargallar draga verulega úr sjálfbærni, því sama hver greiðir fyrir úrbætur þá fela gallarnir í sér soun á

hráefnum, mannauði og fjármunum sem hægt hefði verið að komast hjá með vandaðri vinnubrögðum. Aukin þekking á umfangi byggingargalla í nýbyggingum er því afar mikilvæg til að styðja við alla hagaðila á byggingarmarkaði.

Samanteknar niðurstöður

Rannsóknin nær til 100 nýbyggðra fjölbýlishúsa á höfuðborgarsvæðinu, með samtals 3.208 íbúðum, sem voru skráð fokheld árin 2014, 2018 og 2022. Niðurstöður sýna að byggingargallar eru algengir í nýbyggingum, þótt umfang þeirra sé mismunandi. Alls tilgreina talsmenn 91 af 100 fjölbýlishúsum að gallar hafi komið fram. Í 42 tilfellum voru gallar metnir léttvægir, í 30 tilfellum nokkuð alvarlegir og í 19 tilfellum umfangsmiklir.

Gallar tengjast langoftast sameign. Í 79 fjölbýlishúsum komu gallar fram í sameign, annaðhvort eingöngu þar eða samhliða göllum í íbúðum. Þetta bendir til kerfisbundinna frávikna fremur en einstakra tilvika.

Þrátt fyrir mikla útbreiðslu byggingargalla fellur kostnaður ekki alltaf á eigendur. Í 50 fjölbýlishúsum hefur enginn kostnaður fallið á eigendur. Í 31 fjölbýli nam áfallinn kostnaður einni milljón króna eða meira og í 11 fjölbýlishúsum nam hann 8–104 milljónum króna. Meðalkostnaður á íbúð, reiknaður yfir allt úrtakið, nemur um 254 þúsund krónum. Þá telja talsmenn 35 fjölbýlishúsa líklegt að frekari kostnaður falli á eigendur, sem undirstrikar að gallamál eru oft langdregin og fjárhagsleg óvissa viðvarandi.

Gallar birtast oft snemma eftir afhendingu íbúða, en þó ekki alltaf. Í 39 tilfellum komu þeir fram meira en ári eftir afhendingu. Í elstu fjölbýlunum eru dæmi um galla sem komu fram sex árum eða síðar eftir fokheldi. Viðgerðarferli geta einnig verið langdregin; í mörgum tilvikum standa viðgerðir enn yfir eða staða þeirra er óljós.

Algengustu tegundir byggingargalla tengjast raka og frágangi utanhúss. Rakaskemmdir voru metnar „nokkrar eða miklar“ í 40 af 100 fjölbýlishúsum og ófullnægjandi frágangur á pípulögnum í 21 fjölbýlishúsi. Samkvæmt fulltrúum eigenda voru leki, sprungur, glugga- og þakvandamál áberandi, sérstaklega í þeim húsum þar sem kostnaður var mestur.

Þegar spurt var um mögulegar orsakir vísaði stærstur hluti svarenda til framkvæmdagalla (34) og skipulags- og eftirlitsþátta (27). Færri nefndu hönnunargalla eða efnagalla. Þetta bendir til þess að vandinn liggi síður í frumhönnun einni og sér en fremur í framkvæmd, verkstjórn, eftirliti og ábyrgðarkeðju. Svör eigenda um orsakir galla eru túlkuð með fyrirvara um að viðmælendur höfðu misgóðar upplýsingar um framkvæmdasögu fjölbýlishússins.

Gallar hafa ekki aðeins fjárhagsleg áhrif heldur einnig félagsleg og sálræn. Í 62 fjölbýlishúsum voru óþægindi metin nokkur, mikil eða mjög mikil. Í opnum svörum var nefndur þirringur, þreyta, andlegt álag, samskiptaörðugleikar og í einstaka tilfellum flutningur úr íbúð. Gallamál eru því ekki aðeins tæknilegt eða fjárhagslegt viðfangsefni heldur snerta þau lífsgæði og félagslegt öryggi íbúa. Samtöl við sérfræðinga í byggingariðnaði styðja þessa mynd. Þar var

bent á hraða framkvæmda, sparnað, veikleika í eftirliti, óskýra verkaskiptingu milli stofnana, takmarkaða tryggingavernd og veikleika í ábyrgðarkeðju sem kerfislega áhættuþætti. Einnig var lögð áhersla á skort á heildstæðri skráningu byggingarsögu og samræmdu upplýsingakerfi.

Heildarniðurstaða rannsóknarinnar er sú að byggingargallar í nýbyggðum fjölbýlishúsum eru útbreiddir, oft kerfisbundnir og í sumum tilvikum fjárhagslega og andlega íþyngjandi. Þótt mörg mál leysist án verulegs kostnaðar fyrir eigendur, þá sýna niðurstöður að minnihluti stendur frammi fyrir háum kostnaði. En langdregin ferli og andlegt álag fylgir oft baráttu eigenda fyrir úrbótum.

Helstu hugtök:

Byggingargalli:

Byggingargalli er hvers kyns frávik frá settum lögum, reglugerðum, samþykktum teikningum eða góðri byggingarvenju sem veldur því að eignin stenst ekki eðlilegar kröfur um öryggi, notagildi eða endingu, og hefur áhrif á verðmæti, notkun eða viðhald eignarinnar. Galli telst vera til staðar þegar við afhendingu, eða síðar ef hann kemur í ljós og var ekki sjáanlegur við afhendingu, og má rekja hann til hönnunar, framkvæmdar, efnisvals eða eftirlits.

Fjölbýlishús/fjöleignarhús:

Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Sameign:

Sameign er í 1. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús skilgreind sem allir þeir hlutar húss, bæði innan og utan, og lóðar sem ekki eru ótvírætt í séreign svo og öll kerfi, tækjabúnaður, lagnir og tilfæringar sem þjóna aðallega þörfum heildarinnar eða hluta hennar með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt er að allir eigendur eða eftir atvikum tiltekinn hópur þeirra beri kostnað og áhættu af þeim.

Fokheldi:

Að bygging sé fokheld þýðir að hún er fullreist að utan, lokuð fyrir veðri og vindum, en frágangi innanhúss er ekki lokið. Húsið er þá með fokheld þak, gluggar og hurðar komnar í, og utanhússklæðning/pússning að mestu frágengin, svo hægt sé að hefja innvinnu án þess að rigning eða vindur skemmi bygginguna.

Fokheldisár:

Vísar til þess árs þegar bygging fær vottorð um fokheldi. Oftast er vottorð gefið út fljótlega eftir að bygging er fullreist. Í þeim dæmum sem beiðni um fokheldisvottorð dregst óhóflega er fokheldisár jafnvel skráð löngu eftir að bygging telst fullkláruð.

Framkvæmd verkefnisins, niðurstöður og ávinningur

Um úrtakið

Undirbúningur gagnaöflunar hófst um miðjan mars 2025 með samningu spurningalista til að safna upplýsingum um byggingargalla í nýlegum fjölbýlishúsum. Í úrvinnslu er í sumum tilfellum unnt að yfirfæra niðurstöður á íbúðir. Úrtakið náði til allra fjölbýlishúsa með sex eða fleiri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu sem eru skráð fokheld árin 2014, 2018 og 2022.

Í upphafi var stuðst við útgefna söluskrá fasteigna sem gefin er út af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS). Til að ná til fjölbýla sem aldrei hafa selst, t.d. í þeim tilfellum þegar leigufélög og sveitarfélög byggja og eiga viðkomandi eign áfram, var stuðst við sérkeyrslu frá HMS. Nokkuð bar á minniháttar misræmi á milli skráninga. Fokheldisár er stundum á reiki þegar íbúðum er bætt við eldra fjölbýli. Einnig þekkjast dæmi um fjölbýlishús sem er skráð fokheldt mörgum árum eftir að það er tekið fyrst í notkun þar sem eigendum hafði láðst að óska eftir úttekt hjá byggingarfulltrúa í viðkomandi sveitarfélagi. Dæmi eru um að búsetuúrræði sem eru í eigu eða rekin af sveitarfélögum eða styrktarfélagum, reynist með annan fjölda íbúða í fasteignaskrá en í uppgefnum tölum sveitarfélags. Auk þeirra 100 fjölbýla í endanlegu úrtaki var haft samband við talsmenn fjögurra minni fjölbýlishúsa. Ákveðið var að nota upplýsingar um þessi fjölbýli til að meta betur tengsl eignarhalds og reynslu. Tilgátan þar er að þegar lögaðilar eru í meirihluta eigenda hafi þeir haft betra tækifæri til að fá óháð og virkt eftirlit með framkvæmdum og að reynsla þeirra af göllum sé þar með minni en þegar fjölbýli er að mestu í eigu einstaklinga. Greininguna má sjá í töflu 28.

Þegar stór fjölbýlishús eru byggð með fleiri en einum stigagangi er stundum á reiki hvort um sé að ræða eitt eða fleiri fjölbýli. Í gagnasöfnum voru sambyggð hús gjarnan sameinuð í eitt „húsfélag“ ef viðmælandi hafði haldbærar upplýsingar um vandamál og viðgerðir allra stigaganga. Samliggjandi stigagangar eru ýmist reknir sem aðgreint húsfélag eða sem eitt húsfélag. Algengt er að sambyggð húsfélög reki saman stærra hús- eða lóðafélag til að sinna sameiginlegum verkefnum eins og viðgerðum á veðurhjúp, þ.e.a.s. þaki, útveggjum, gluggum og hurðum, eða rekstur á sameiginlegri bílageymslu, svo dæmi séu tekin. Stundum voru sambyggðar einingar með mismunandi fokheldisár þar sem ógerningur var að fá skiptingu áfallins kostnaðar eftir fokheldisári. Í þeim tilfellum var tilteknum einingum bætt inn í úrtakið. Tilbúið dæmi um þetta vandamál er fjölbýlishúsin *Gervigata 2 og 4* eru fokheld 2018 en *Gervigata 6* fokheld 2019. Í þessum tilbúna dæmi eru þessir þrjú stigagangar reknir saman undir einni kennitölu, einu húsfélagi. Ekki liggur fyrir mat á hversu stór hluti viðgerða snýr sérstaklega að húsnúmerum 2 og 4. Þá eru allir þrjú stigagangar „sameinaðir“ í eitt húsfélag og teknir með í úrtakið sem 2018 árgangur.

Um viðmælendur

Leitað var til fleiri íbúa/fulltrúa í alls níu fjölbýlishúsum þegar álitamál komu fram í fyrsta símaviðtalinu. Þetta var gert til að tryggja samræmi og trausta svörun. Fólk var spurt hvort stjórnandi rannsóknarinnar mætti hringja aftur og ræða málin og hvort til væru staðfestingar á þeim kostnaði sem hafði fallið til. Af þeim ellefu þátttakendum sem tilgreindu meira en átta milljón króna kostnað samþykktu allir nema einn að stjórnandi hefði aftur samband. Þessi eini vísaði á fyrirtæki sem þjónustar húsfélög með rekstur fjölbýla sem staðfesti frásögn eiganda. Í nokkrum tilfellum var hringt aftur í sama viðmælanda til að fá nánari útlistun á fyrri svörum.

Til að kanna réttmæti svara fólks í rannsókninni voru þrjú gallamál valin og rætt var við þrjá tæknimenntaða sérfræðinga sem komu að úrbótum. Samtölin staðfestu það sem kom fram hjá eigendum og styrkti það mat rannsakenda á að lýsing eigenda á ástandinu væri rétt þó svo svör um orsakir gallanna beri enn að túlka með fyrirvara. Í einu þessara þriggja tilfella þegar talað var við eiganda og sérfræðing, taldi eigandinn umræddan vanda sem galla þegar tæknifræðingurinn sagði að um hefði verið að ræða notkun á viðurkenndu efni á þeim tíma sem reynslan svo sýndi að var ekki nægjanlega gott og afleiðingin árum síðar var alvarlegur leki sem var kostnaðarsamt að lagfæra. Að öðru leyti kom fram fullt samræmi í lýsingu þessara tveggja á annmörkum og kostnaði. Í samtali sagði viðkomandi tæknifræðingur að þetta væri varla galli, hvorki fúsk né slægleg vinnubrögð en auðvitað bagalegt að viðurkennd aðferð við frágang á dúki dygði ekki lengur en raun bar vitni. Flestir þeirra sérfræðinga sem rætt var við telja það eðlilega kröfu að fjölbýlishús sé án þessara annmarka, að hús ættu að halda vatni án viðbótarframkvæmda í a.m.k. tíu ár eftir afhendingu.

Við greiningu svara kom fram góð samsvörun á milli spurninga, það er að innra samræmi í svörum fólks var gott. Það var fátt ef nokkuð sem gaf tilefni til að efast um gæði svaranna. Eftir að hafa gengið á eftir vafaatriðum og borið þau síðan í nokkrum tilfellum undir sérfræðinga og/eða fulltrúa fjölbýlishúsanna, telja starfsmenn rannsóknarinnar að svör þátttakanda lýsi vel reynslu fólks af glímunni við að fá úrbætur á annmörkum nýrra fjölbýlishúsa. Fjárhagslegt sem og andlegt álag sem leggst óhjákvæmilega á eigendur vegna þessa kemur síðan skýrt fram í niðurstöðum hér að neðan.

Við greiningu og túlkun á niðurstöðum ber að hafa í huga að eining rannsóknarinnar er fjölbýli, ekki einstaklingar. Svör einstaklinga um óþægindi, álag og ánægju með kaupin eru hins vegar að taka mið af reynslu þess sem svarar meira en annarra eiganda í fjölbýlinu. Þess ber líka að geta að fólk sem velst til formennsku og setu í stjórn húsfélaga er ekki tilviljunarkennt úrtak úr hópi eigenda og því gætu viðhorf þeirra verið frábrugðin viðhorfum annarra eigenda. Stjórn húsfélags er jafnan betur að sér og með meiri reynslu af byggingargöllum en almennir íbúar þó þeir séu í fæstum tilfellum með formlega menntun sem nauðsynleg er til að leggja mat á orsakir byggingargalla. Reynsla þeirra og þekking á staðbundnum aðstæðum er samt sem áður mikilvæg og því eru niðurstöður birtar þrátt fyrir að ekki hafi farið fram úttekt dómkvaddra matsmanna.

Starfsmaður verkefnisins

Arnar Eggert Thoroddsen var ráðinn starfsmaður verkefnisins og tók hann þátt í hönnun spurningalista, söfnun gagna, kóðun og úrvinnslu spurningalistans. Arnar Eggert er með doktorspróf í félagsfræði og er aðjúnkt við Háskóla Íslands þar sem hann hefur kennt og leiðbeint mörgum nemendum. Samhliða hönnun og forprófun spurningalistans fólst þjálfun Arnars Eggerts sem spyrils í að byggja upp traust, forðast leiðandi spurningar og leiða spurningalista markvisst áfram þegar samtal barst um víða um völl. Uppbygging trausts í viðtölum byggðist á þeirri sýn að viðmælandi upplifði hæfni spyrils, heiðarleika og velvilja þ.m.t hlýja og fordómalaus framkomu.

Hæfni spyrils var meðal annars eflað með markvissri vinnu hans við að setja sig inn í málefnið. Þannig tók hann þátt í öllum fundum rannsóknarhóps fljótlega eftir að styrkur var veittur þar sem hann fræddist um efnið í gegnum samtöl við lögfræðing, viðskiptafræðing og byggingarverkfræðing, sem allir þrír búa yfir séfræðipækkingu í húsnæðismálum. Eðlislægur heiðarleiki spyrils vó þungt þegar stjórnandi rannsóknarinnar leitaði til hans um þátttöku í verkefninu. Í þjálfun spyrils var lögð áhersla á að hann væri hreinskilinn þegar samtalið fór yfir í tæknileg atriði sem hann hafði ekki nógu mikla þekkingu á. Spyrill lagði áherslu á það strax í upphafi samtala að niðurstöður yrðu ekki raktar til einstaklinga, fyrirtækja eða húsnúmera.

Undir lok gagnasöfnunar tóku Stefán Hrafn verkefnisstjóri og Arnar Eggert viðtöl við ýmsa sérfræðinga í byggingarmálum og báru niðurstöðurnar undir þá til að þekking þeirra og sjónarhorn myndi nýtast við túlkun niðurstaðna. Samantekt á þeim samtölum er í lok niðurstöðukaflans.

Hönnun spurningalista

Við hönnun spurningalistans var lögð áhersla á að hann yrði hvorki of langur né íþyngjandi. Þetta var gert til þess að auðvelda gagnaöflun í gegnum símaviðtöl. Vandvirkni var gætt í orðalagi og uppsetningu, og fyrri útgáfa spurningalistans var prófuð í tveimur skrefum. Fyrsta tilraun var gerð á litlum hópi ættingja. Seinni tilraunin var gerð á fimmtán húsnúmerum fjölbýlishúsa. Í kjölfar þessara tilrauna var spurningalistinn endurskoðaður með hliðsjón af niðurstöðum þrífufkeyrslunnar áður en eiginleg gagnasöfnun hófst. Spurningalistinn er birtur í viðauka.

Framkvæmd rannsóknar

Úthringingar í úrtakinu voru gerðar í tveim lotum. Fyrsta lota hófst um miðjan mars 2025 og stóðu fram til loka júní. Síðari lotan sem var mun styttri stóð yfir frá 6. til 18. ágúst 2025. Starfsmaður verkefnisins, Arnar Eggert Thoroddsen, hringdi í um 130 íbúa og eða eigendur, og skráði svörin jafnóðum inn í könnunarforritið *SurveyMonkey*. Svör bárust að lokum frá fulltrúum allra fjölbýlishúsa í úrtakinu.

Símaviðtölin voru framkvæmd þannig að hringt var úr farsíma starfsmanns verkefnisins. Við úthringingar var stuðst við skráðar upplýsingar á ja.is til að finna tengiliði. Í fyrstu var hringt til íbúa af handahófi í tilteknum fjölbýlishúsum, en fljótlega kom í ljós að vænlegra væri að

ná til formanna eða annarra aðila í stjórn viðkomandi húsfélaga. Þessi nálgun reyndist mjög árangursrík. Svör formanna gáfu mun heildstæðari mynd af stöðu gallamála. Upplýsingar formanna voru auk þess mun áreiðanlegri en svör almennra íbúa. Í þeim örfáu tilfellum þar sem fram kom misræmi í svörum milli formanns og annars íbúa fjölbýlis, var notast við svör frá stjórnnum húsfélaga.

Reynslan af því að tala við formenn húsfélaga var jákvæð. Formennirnir sýndu að jafnaði meiri ábyrgðartilfinningu, áhuga og höfðu betri yfirsýn yfir stöðu gallamála en almennir íbúar. Auk þess að veita traustari upplýsingar gáfu svör formanna oft dýpri innsýn í þau gallavandamál sem húsfélagið var að glíma við. Eins og fram kemur í niðurstöðum þá hafa sumir formenn húsfélaga glímt við gallamál í langan tíma. Það var því ekki óalgengt að viðmælendur upplifðu símtalið sem kærkomið tækifæri til að fá að tala um vandamál sem höfðu fengið ónóga athygli og umræðu. Sem dæmi um þetta skrifaði talsmaður eins fjölbýlishúss: „Takk fyrir að taka á móti þessu og ljá okkur eyra“.

Lengd símtalanna var að jafnaði um 17–20 mínútur. Stystu viðtölin tóku um sjö mínútur, en það lengsta stóð í 60 mínútur. Úthringingar fóru yfirleitt fram í fjögurra tíma lotum, þar sem sex viðtöl í einni lotu taldist mjög góður árangur. Talsverður tími fór jafnframt í að undirbúa símtölin, finna rétta tengiliði og skrá niður ítarlegar athugasemdir í lok viðtals.

Í fáeinum tilvikum kusu viðmælendur að svara könnuninni sjálfir í vefformi eftir stutt samtal við spyrill. Þessi leið reyndist hins vegar síðri en gott símtal. Stundum þurfti að minna á svörum með SMS-skilaboðum. Símtöl þar sem spyrjandi gat jafnframt útskýrt vafaatriði í rauntíma, reyndust mun betri til að tryggja gæði svara.

Undir lok gagnaöflunartímabilsins hafði ekki tekist að ná sambandi í síma við átta húsfélög. Ýmist hafði enginn svarað símtalinu eða ekkert símanúmer var skráð á ja.is. Úr varð að starfsmenn verkefnisins, þeir Stefán Hrafn og Arnar Eggert, fóru í vettvangsferð og keyrðu á milli þessara átta fjölbýlishúsa. Með því að banka upp á tókst að klára gagnaöflun fyrir þau húsfélög eða fá uppgefið símanúmer hjá forsvarsmönnum og klára gagnaöflun daginn eftir með símtali.

Þátttaka í rannsókninni var góð eftir að hafa þurft að hafa töluvert fyrir því að fá svör frá síðustu fjölbýlishúsum. Það kom skýrt í ljós að margir íbúar voru fúsir til að veita upplýsingar, og töldu það jákvætt að loksins væri áhugi sýndur á þeirra upplifun af byggingargöllum.

Samhliða formi í SurveyMonkey fyrir spyril til að skrá svör í símtölum var sett upp annað form samhliða sem hentaði betur fyrir þá sem kusu að svara spurningum sjálfir á netinu.

Aðrar aðferðir við gagnaöflun

Auk þess voru gerðar nokkrar tilraunir til að ná til stærra úrtaks með ódýrari hætti en símaviðtölum og vettvangsferðum. Þrjár leiðir voru reyndar:

1. Bréfpóstur með slóð og QR kóða á vefkönnunina sem send var á öll fjölbýli á Suðurlandi sem féllu undir sömu skilgreiningu og úrtakið á höfuðborgarsvæðinu.
2. Auglýsingar voru birtar á Facebook-síðum Félagsvísindasviðs Háskóla Íslands, Neytendasamtakanna og Húseigendafélagsins auk Facebook-síðu þar sem gallar í húsnæði eru ræddir.
3. Kallað var eftir ábendingum um umfangsmikla galla í nokkur skipti þegar stjórnandi rannsóknarinnar fór í viðtal í útvarpi og kynnti rannsóknina. Í kjölfarið komu nokkrar ábendingar á netfangið gallar@hi.is þar sem starfsmenn rannsóknarinnar þökkðu ábendingar og báðu viðkomandi um að svara spurningum í vefformi. Hlekkur á vefformið mátti finna á hi.is/gallar.

Ofangreindar aðferðir skiluðu fáum en góðum svörum. Þannig var svarhlutfall fyrir valin fjölbýlishús á Suðurlandi afar lágt. Alls var sendur bréfpóstur á húsfélög 39 húsnúmera á Suðurlandi en aðeins bárust 7 svör. Reynslan sýnir að verði rannsóknin endurtekin er mikilvægt að leggja upp með sömu eða svipaða aðferð og notuð var á höfuðborgarsvæðinu, það er hæfileg blanda af símaviðtölum og vettvangsheimsóknnum.

Niðurstöður

Niðurstöðum er skipt í nokkra undirkafla. Fyrst er sagt frá því sem kom fram í símaviðtölum við fulltrúa eigenda, frásagnir og upplýsingar sem voru ekki hluti af spurningalista rannsóknarinnar, þemu sem voru algeng og þótti mikilvægt að segja frá. Þá er gerð grein fyrir niðurstöðum nokkurra lykilbreyta fyrir allt úrtakið. Þar á eftir er gerð grein fyrir svörum við lykilsurningum, sérstaklega fyrir þau fjölbýlishús þar sem kostnaður af byggingargöllum reyndist hvað hæstur.

Svör við nokkrum spurningum úr listanum er sleppt í niðurstöðum þar sem spurningarnar voru notaðar til þess að ramma inn viðtalið, byggja upp traust og til að spyrill vissi við hvern væri rætt og þannig metið í samtalinu hvort betra væri að leita til annars fulltrúa í fjölbýlishúsinu.

Af þessum 100 fjölbýlishúsum sem svöruðu voru 91 sem tilgreindu vandamál sem talsmenn upplifðu sem byggingargalla. Þessir gallar voru allt frá minniháttar atriðum sem leyst voru fljótt og vel yfir í umfangsmikla byggingargalla sem kallaði á áralanga baráttu fyrir úrbótum á nýju húsnæði með verulegum kostnaði.

Að baki þessum 91 fjölbýlishúsum þar sem viðmælendur tilgreindu byggingargalla eru um 2.970 íbúðir. Eigendur þessara eigna hafa síðan mismunandi sögu að segja. Fáir þeirra sem gáfu upplýsingar um framkvæmdasögu byggingarinnar voru með próf í lögfræði eða

sérfræðiþekkingu á byggingaframkvæmdum en hafa samt glímt við að ná fram úrbótum á byggingargöllum á mörg ár og hafa því aflað sér nokkurrar reynslu af þessum málflökki.

Niðurstöður sýna að þegar eigendur gallaðrar fasteignar þurfa að standa í því að fá byggingaraðila til þess að bæta úr byggingargöllum getur málsmeðferðin verið með ýmsu móti. Þetta getur verið allt frá því að byggingaverktakinn sé látinn vita um annmarka og starfsfólk á vegum hans lagar það sem þarf án útgjalda fyrir eigendur yfir í að eigendur þurfi að leita réttar síns með aðstoð lögmanns þar sem dómkvaddur matsmaður er fenginn til að meta galla og málið fer síðan fyrir dómstóla. Í þessu sambandi má nefna að í viðtali í Speglinum á RÚV við Guðfinnu Jóhönnu Guðmundsdóttur, lögmann sem sérhæfir sig í gallamálum, sagði hún að fá byggingargallamálafni endi á borðum dómstóla (Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir, 2025). Ástæðan sé sú að ráða þurfi lögmennt og sérfróða matsmenn en slíkt sé kostnaðarsamt og tímafrekt ferli og óvíst er hvort slík málaferli skili tilætluðum árangri. Kostnaður við vinnu matsmanns getur hlaupið á milljónum króna að viðbættum kostnaði vegna lögmanns. Erfitt getur reynst fyrir eigendur að sækja í byggingarstjóratryggingar og starfsábyrgðartryggingar. Byggingarstjóratryggingar og starfsábyrgðartryggingar hönnuða eru mjög lágar, aðeins um 22 milljónir króna, óháð stærð byggingar eða fjölda íbúða.

Í samtölum við formenn húsfélaga eða aðra talsmenn eigenda sem rætt var við kom fram að oft áttu þeir erfitt með að leggja mat á það hvort um væri að ræða byggingargalla í viðkomandi fjölbýlishúsum í skilningi laga. Þeir höfðu hreinlega ekki þá þekkingu sem til þurfti. Til að leggja mat á slíkt þarf því oft að kalla til dómkvaddan matsmann, sem er umfangsmikið verkefni í hverju og einu tilfelli. Þrátt fyrir þetta var eftir fremsta megni gengið úr skugga um að veittar upplýsingar væru traustar og þá hvort annmarkar væru verulega íþyngjandi og féllu að skilgreiningu um galla í nýbyggingum, að svo miklu leyti sem hægt er með þessari rannsóknaraðferð.

Niðurstöður úr könnun frá 100 fjölbýlishúsum:

Margir viðmælendur lýstu langri og strangri glímu við úrlausn gallamála sem hafði í för með sér ergelsi og þreytu. Þeir sögðu frá stöðugum ágreiningi og þrasi við verktaka. Á móti komu þó raddir sem tóku aðstæðunum með meiri ró og sögðu jafnvel: „Svona er þetta bara.“

Viðmælendur lýstu jafnframt feginleika yfir því að hafa loks „mann á línunni“ sem var tilbúinn að hlusta. Hreinskilni margra kom spyrjanda á óvart; svör voru skýr og skilmerkileg og greinilegt að fólk vildi leggja sitt af mörkum til að rannsóknin endurspeglaði stöðuna af nákvæmni. Um leið kom í ljós að þekking og yfirsýn var misjöfn. Almennir íbúar, sem ekki sátu í stjórn húsfélags, höfðu oft takmarkaða innsýn í stöðu mála, á meðan þeir sem báru ábyrgð innan húsfélagsins höfðu yfirleitt meiri yfirsýn enda eru það gjarnan einstaklingar með elju og áhuga sem veljast til slíkra trúnaðarstarfa.

Að lokum vakti það athygli hversu viljugt fólk var að taka þátt í rannsókninni. Margir svöruðu símtölum frá ókunnugu númeri og tóku sér tíma til að ræða málin. Góð þátttaka bendir til þess að málefnið brenni á fólki.

Ekki þykir ástæða til að greina frá svörum við öllum spurningum í spurningalistanum, sem finna má í viðauka. Listinn byrjar á nokkrum spurningum sem var fyrst og fremst ætlað til að ramma inn samtalið, þannig að spyrill og viðmælandi vissu stöðu hvors annars.

Hér að neðan er gert grein fyrir dreifingu svara frá 100 fjölbýlishúsum. Stutt umfjöllun fylgir hverri töflu. Umræður um niðurstöðurnar fylgja í kafla þar á eftir.

Bakgrunnur fjölbýla og þátttakenda:

Úrtakið í rannsókninni var hannað til að gefa skýra og samanburðarhæfa mynd af því hvernig byggingargallar koma fram í nýbyggðum fjölbýlishúsum, hvernig brugðist er við þeim og hvaða kostnaður og óþægindi fylgja. Tekið skal fram að grunneining rannsóknarúrtaksins er fjölbýlishús, ekki einstaklingur eða íbúð.

Miðað var við að fá eitt svar frá hverju fjölbýlishúsi. Til að fá sem mesta breidd í aldri nýbygginga og stöðu gallaferla var úrtakið valið þannig að bæði komu fram hús þar sem gallar komu snemma í ljós og hús þar sem gallar birtust síðar eða væru enn í úrvinnslu. Því var ákveðið að velja þrjá árganga eftir fokheldisári: 2014 (29 fjölbýli), 2018 (36 fjölbýli) og 2022 (35 fjölbýli). Samtals 100 fjölbýli. Þessi skipting eftir fokheldisári gerir kleift að bera saman að hluta hvort og hvernig mynstur í birtingu galla, upphafi viðgerða og lokum viðgerða breytist milli eldri og yngri nýbygginga. Samtals var því rætt við fulltrúa eigenda í 100 fjölbýlishúsum á höfuðborgarsvæðinu með 6 eða fleiri íbúðum þar sem fokheldisárin voru 2014, 2018 og 2022.

Eins og fram hefur komið voru svarendur í flestum tilfellum talsmenn húsfélaga eða aðilar sem höfðu umboð til að svara fyrir hönd eiganda. Ef fjölbýli var í eigu lögaðila var algengt að

svör fengjust frá framkvæmdarstjórum eða öðru starfsfólki sem hafði yfirsýn yfir sameiginleg mál og þekkti til stöðu úrbóta. Í sumum tilfellum var um að ræða talsmenn leigufélaga, sveitarfélaga eða annarra lögaðila þegar þeir gegndu hlutverki eiganda eða umsjónaraðila.

Þessi aðgreining skiptir máli við túlkun niðurstaðna. Svör einstakra íbúðaeigenda byggja oftár á persónulegri reynslu, tilfinningalegu álagi og daglegum samskiptum, á meðan svör starfsmanna fyrirtækja eða stofnana sem eiga heilar fasteignir eru grunvölluð í starfi þeirra, og mótuð af rekstrarlegum sjónarmiðum. Niðurstöðurnar endurspeglar því fyrst og fremst þá yfirsýn sem liggur á húsfélags- eða eigendastigi — um sameign, ferla, ábyrgð og kostnað — en ekki endilega upplifun hvers og eins íbúa.

Spurningalistinn var byggður upp þannig að fyrst var aflað almennra upplýsinga og flokkunar á stöðu galla og alvarleika, áður en farið var í nánari útlistun. Þannig fengust bæði stöðluð svör sem auðvelt er að bera saman milli húsa (til dæmis um hvort gallar hafi komið fram, hvar þeir birtust, hvenær þeir komu fram, stöðu úrbóta og áfallinn/líklegan kostnað) og opin svör þar sem talsmenn gátu lýst göllum í eigin orðum. Opin svör voru síðan kóðuð með kerfisbundnum hætti. Í svörum við sumum spurningum gat fólk nefnt fleiri en eitt atriði og því er eðlilegt að samanlagður fjöldi svara í slíkum töflum fari yfir 100.

Í úrvinnslu er mikilvægt að hafa í huga að ekki voru allir viðmælendur viðstaddir byggingarframkvæmdina og áttu því erfitt með að meta „hvað fór úrskeiðis“. Þeir byggðu því oft frásögn sína á sögum og/eða gögnum frá byggingarferlinu, til dæmis samskiptum, úttektum eða álitsgerðum og reynslu af úrlausnum. Af þeim sökum er greining á orsakabáttum túlkuð sem upplifun og mat þeirra sem tala fyrir hönd húsfélagsins, fremur en staðfest tæknileg greining á einstökum byggingaratriðum.

Alls voru 29 byggingar í úrtakinu sem voru fokheldar árið 2014, 36 árið 2018 og 35 árið 2022.

<i>Stærð fjölbýla</i>	<i>Fjöldi fjölbýlishúsa</i>	<i>Fjöldi íbúða í stærðarflokki</i>
6–10 íbúðir	25	188
11–20 íbúðir	21	315
21–40 íbúðir	26	755
41–70 íbúðir	17	886
71 og fleiri íbúðir	11	1.064
Samtals	100	3.208

Tafla 1. Fjöldi íbúða í fjölbýlishúsum

Eins og áður segir var ákveðið að halda eftir svörum frá nokkrum fjölbýlishúsum sem haft var samband við en eru utan úrtaksins þar sem fokheldisár er annað en í skilgreindu úrtaki. Í þeirri greiningu bættust við 7 fjölbýli, hvert með 5 íbúðir eða samtals 35 íbúðir til greiningar sem vikið er að síðar. Í öllum greiningum, nema annað sé tekið fram, byggja niðurstöður á svörum frá 100 fjölbýlishúsum með 3.208 íbúðum með þeirri skiptingu sem sést í töflu 1 fyrir ofan. Þar eru sem dæmi 25 fjölbýlishús með 6–10 íbúðum hvert, samtals 188 íbúðir og svo

framvegis. Alls eru því 3.208 íbúðir undir í þessum 100 fjölbýlishúsum. Heildarfasteignamat 95 fjölbýla sem höfundar hafa upplýsingar er um 272.630.950.000 krónur. Sé fasteignamatinu deilt niður á samsvarandi 2.952 íbúðir er það 92 milljónir króna á íbúð að meðaltali. Alls eru 713 af 2.906 íbúðum í eigu lögaðila eða 24,5%. Upplýsingar vantar um eignarhald 301 íbúða.

Eignarhald í fjölbýlishúsum	Fjöldi fjölbýla
Allar íbúðir í einkaeign	23
Yfir helmingur íbúða í einkaeign	60
Lögaðili eigendur 51–95% íbúða	5
Leigufélag og stúdentaíbúðir	5
Búsetuúrræði & þjónustuíbúðir	5
Búseti að hluta eða alfarið	2
Samtals	100

Tafla 2. Eignarhald íbúða í fjölbýlishúsunum í úrtakinu

Tafla 2 sýnir eignarhald í þeim fjölbýlishúsum sem tóku þátt í rannsókninni. Taflan er sett saman annars vegar úr upplýsingum um fjölda lögaðila frá HMS og eftir atvikum ítarlegri upplýsingum frá þeim sem svöruðu spurningum fyrir hönd eigenda.

Af hverjum var íbúðin keypt?	Fjöldi
Keypt af fyrri eiganda	14
Keypt af byggingaraðila	61
Annað	22
Vantar svar	3
Samtals	100

Tafla 3. Af hverjum keypti viðmælandi/núverandi eigandi íbúðina?

Þegar spurt var um af hverjum viðmælandi keypti sína íbúð var það fyrst og fremst til að spyrill gæti sett sig inn í aðstæður og hvernig haga átti áframhaldandi samtali. Þeir sem svara „annað“ eru oftast talsmenn eigenda, til dæmis leigufélaga eða búsetuúrræði.

Hversu ánægður er viðmælandi með kaupin?	Fjöldi
Mjög ánægð/ur	52
Frekar ánægð/ur	32
Hvorki né	8
Frekar óánægð/ur	2
Svarar ekki*	6
Samtals	100

* Í sumum tilfellum var um að ræða talsmann leigufélaga, sveitarfélaga eða annarra lögaðila

Tafla 4. Ánægja með fasteignakaup

Tafla 4 sýnir að lang flestir viðmælendur eru ánægðir með fasteignakaupin. Af 100 svörum eru 52 mjög ánægð og 32 frekar ánægð, þannig að alls eru 84 af 100 ánægð með kaupin. Aðeins 2 af 100 eru frekar óánægð og 8 af 100 eru hvorki ánægð né óánægð. Vert er að geta þess að þetta er ein af fáum breytum sem snúa að tilteknum eigendum, þar sem áherslan er á að lýsa fjölbýlishúsum. Í nokkrum tilvikum var um að ræða talsmenn leigufélaga, sveitarfélaga eða annarra lögaðila sem svöruðu spurningunni út frá öðrum forsendum en einstaklingar sem eru íbúðareigendur og leggja mat á sína stærstu fjárfestingu.

Í fyrstu mætti ætla að um sé að ræða misræmi í niðurstöðum, þegar stór hluti upplifir galla og glímu við úrbætur en flestir eru ánægðir með kaupin. Fasteignakaup eru yfirleitt stærsta fjárfesting heimilis og tengjast væntingum um öryggi, stöðugleika og framtíð. Fólk metur því kaupin heildstætt; staðsetningu, skipulag íbúðar, stærð, fjárhagslega stöðu og lífsgæði. Gallar geta verið alvarlegir og tímafrekir án þess þó að vega þyngra en jákvæðu þættirnir í heildarmati kaupenda. Auk þess er mögulegt að eigendur séu ánægðir með það sem þeir hafa keypt, ánægðir með ákvörðunina sjálfa en mögulega óánægðir með framkvæmdina. Margir kunna að vera ánægðir með að hafa keypt í tilteknu hverfi eða húsnaði, en óánægðir með hvernig staðið var að byggingu, afhendingu eða viðbrögðum við göllum. Með öðrum orðum; fólk getur verið sátt við að eiga, en ósátt við ferlið. Eins gæti aðlögun spilað inn í. Þegar gallamál dragast á langinn verður ákveðin eðlileg aðlögun; fólk lærir að lifa með óþægindunum, forgangsraðar og dregur úr væntingum. Þá getur heildaránægja haldist há þrátt fyrir raunverulegt álag. Fólk gæti hafa tekið ákvörðun um að glíma við vandann en láta hann ekki raska sálarró það sem eftir er og reyna að lifa í sátt. Mögulega er slíkt rólyndisfólk líka líklegra til að veljast til formennsku í stjórn húsfélaga.

Hefur þú eða húsfélagið orðið vart við einhverja byggingargalla í fjölbýlishúsinu/fasteigninni?

	Fjöldi
Enginn galli	9
Eitthvað um galla - léttvægir gallar	42
Nokkuð um galla - ekki stórvægilegir	30
Mikið um galla - umfangsmiklir gallar	19
Samtals	100

Tafla 5. Reynsla húsfélaga af göllum á fasteignum

Viðmælendur voru beðnir um almenna lýsingu á hversu umfangsmiklir gallarnir voru sem hafa komið fram. Tafla 5 sýnir að í langflestum fjölbýlishúsum hefur orðið vart við einhvers konar galla. Aðeins 9 af 100 tilgreina að enginn galli hafi komið upp. Flestir lýsa léttvægum eða miðlungs göllum, 42 segja að eitthvað sé um galla en að þeir séu léttvægir og 30 að nokkuð sé um galla en þó ekki stórvægilega. Þá telja 19 að um sé að ræða mikla eða umfangsmikla byggingargalla.

Alls tilgreina talsmenn 19 af þessum 100 fjölbýlishúsum að um hafi verið að ræða umfangsmikla galla á húsnæðinu. Lýsingar- og atviksorðin hér eru vissulega háð túlkun hvers og eins, en gefa ágæta innsýn í upplifun viðmælandans. Nánar er farið í eðli, umfang, kostnað og tímaþáttinn í síðari spurningum.

Ef gallar hafa komið fram, hvar hafa þeir birst?	Fjöldi
Enginn galli hefur komið fram	9
Galli hefur komið fram í einni íbúð	1
Gallar komu fram í 2-3 íbúðum	5
Gallar komu fram í 4 íbúðum eða meira	6
Gallar komu fram í sameign	24
Gallar komu fram í sameign og einni íbúð	3
Gallar komu fram í sameign og 2-3 íbúðum	6
Gallar komu fram í sameign og 4+ íbúðum	46
Samtals	100
Samtals í stökum íbúðum, ekki í sameign	12
Samtals í sameign eingöngu og sameign samhliða stökum íbúðum.	79

Tafla 6. Birtingarstaður byggingargalla

Tafla 6 sýnir að gallar, þegar þeir koma fram, tengjast langoftast sameign. Eins og áður þá greina talsmenn 9 fjölbýlishúsa frá því að enginn galli hafi komið fram. Í 12 tilfellum er greint frá göllum sem koma aðeins fram í stökum íbúðum, en án galla í sameign. Í 79 fjölbýlishúsum er hins vegar greint frá göllum í sameign, ýmist eingöngu í sameign eða í sameign samhliða göllum í einni eða fleiri íbúðum.

Algengasta mynstrið að gallar komi fram bæði í sameign og í fjórum íbúðum eða fleiri, sem á við um 46 fjölbýli. Þá er greint frá göllum eingöngu í sameign í 24 fjölbýlum. Þetta bendir til þess að þegar byggingargallar eru til staðar séu þeir oft kerfisbundnir eða útbreiddir, fremur en bundnir við einstaka íbúðir. Einhver möguleg skekkja gæti hafa komið fram ef t.d. formaður húsfélags er ekki kunnugt um galla í einstaka íbúðum sem gæti hafa komið fram áður en hann tók sæti í stjórn.

Viðmælandi í einu fjölbýli, þar sem byggingargalli í sameign er nefndur, tilgreindi að fjölbýlishúsið hafi ekki að fullu verið klárað þegar fólk flutti inn. Verktakinn hætti áður en að allar íbúðir voru fullbúnar til afhendingar. Í mörgum tilfellum voru formenn eða aðrir í stjórn húsfélagsins fyrir svörum vegna þess að þeir þekkja alla jafna best viðgerðarsögu viðkomandi fjölbýlishúsa. En á sama tíma er einhver hætta á vanmat sé á göllum í stökum íbúðum ef núverandi formenn eru ekki upplýstir um allt það sem komið hefur fram í séreignum og mögulega leyst án aðkomu húsfélagsins. Þar sem að fjöldi íbúða er mikill, eða 2.150, sem eru í eigu einstaklinga, er ljóst að ekki var unnt að hafa samband við þá alla.

Samantekt á kostnaði fjölbýlis	Fjöldi
Enginn galli	9
Enginn kostnaður hefur fallið á eigendur/húsfélag	50
Kostnaður húsfélags er undir milljón krónur	10
Kostnaður húsfélags er 1–7,9 milljónir króna	20
Kostnaður húsfélags er 8–104 milljónir króna	11
Samtals	100

Tafla 7. Áfallinn kostnaður húsfélaga við úrbætur

Tafla 7 sýnir að í mörgum fjölbýlishúsum hefur annaðhvort ekki orðið vart við galla eða að úrbætur hafa ekki haft í för með sér kostnað fyrir húsfélagið. Í 9 af 100 fjölbýlishúsum er greint frá því að enginn galli hafi komið fram og í 50 er greint frá því að enginn kostnaður hafi fallið á eigendur vegna úrbóta. Í 10 fjölbýlishúsum er áfallinn kostnaður undir einni milljón. Í 20 tilfellum er kostnaður á bilinu 1–7,9 milljónir og í 11 er kostnaður 8–104 milljónir króna.

Flokkaður þegar áfallinn kostnaður á fjölbýli	Meðalkostnaður á fjölbýli IKR	N	Meðalkostnaður á íbúð IKR	N
Enginn galli	0	9	0	238
Enginn kostnaður	0	50	0	1.729
Undir milljón	173.000	10	6.337	273
1–7,9 milljón	3.100.000	20	113.714	689
8–104 milljón	30.990.909	11	1.520.762	525
Samtals	4.046.300	100	254.337	3.454

Tafla 8. Meðalkostnaður á fjölbýli og meðalkostnaður á íbúð eftir flokkuðum áföllnum kostnaði

Sem dæmi um meðaltalskostnað á fjölbýli má segja þetta: Ef húsfélag er í flokknum undir ein milljón krónur þá hafa eigendur þeirra 273 íbúða þurft að greiða að meðaltali 6.337 krónur. Heildarmeðaltal er 254 þúsund krónur á íbúð. Hæsti meðalkostnaður á íbúð í úrtakinu var 2 milljónir króna en þess ber að geta að spyrill ræddi við talsmann fjölbýlis sem var utan úrtaksins þar sem meðalkostnaður á íbúð var um 6 milljónir króna.

Ef það á eftir að gera við galla í fjölbýlishúsinu, er líklegt að viðbótarkostnaður falli á eigendur eða húsfélagið?

	Fjöldi
Veit ekki	6
Erfitt að segja	9
Nei	37
Mögulegt	7
Líklegt	29
Ekkert svar eða á ekki við	12
Samtals	100

Tafla 9. Hversu líklegt er kostnaður falli á eigendur eða hús?

Tafla 9 sýnir að talsmenn meta áhættu á viðbótarkostnaði með nokkurri óvissu, en þó er töluverður hópur sem telur kostnað líklegan. Í 37 fjölbýlishúsum er talið að kostnaður muni ekki falla á eigendur eða húsfélag, en í 29 er það talið líklegt og í 7 mögulegt. Á sama tíma segja 9 að erfitt sé að segja og 6 vita það ekki. Í 12 tilfellum er annaðhvort ekkert svar eða spurningin á ekki við. Heildarmyndin er því sú að í umtalsverðum hluta tilfella er annaðhvort búist við kostnaði eða óvissa ríkir um hann. Í 41 fjölbýlishúsi er greint frá einhverjum áföllnum kostnaði vegna úrbóta, og í 31 nemur sá kostnaður um eina milljón eða meira. Upplýsingarnar sem koma fram í töflu 7 segja hins vegar aðeins frá þegar áföllnum kostnaði. Eins og kemur fram síðar þá fela gallamál oft í sér langa og þunga glímu í leit að úrbótum og nokkuð er um að kostnaður eigi mögulega eftir að bætast við útgjöld.

	Enginn galli	Enginn kostnaður	Undir millj. kr	1–7,9 millj. kr	8–104 millj. kr	Samtals
Ekki líklegur viðbótarkostnaður	9	42	6	5	3	65
Líklegur viðbótarkostnaður	0	8	4	15	8	35
Samtals	9	50	10	20	11	100

Tafla 10. Áfallinn og líklegur kostnaður fjölbýla

Eins og sjá má í töflu Tafla 10 telja talsmenn 35 fjölbýlishúsa líklegt að viðbótarkostnaður falli á húsfélagið vegna galla, en í 65 fjölbýlishúsum er ekki talið líklegt að viðbótarkostnaður komi til. Mynstrið er skýrt þegar litið er til áfallins kostnaðar. Af þeim 50 fjölbýlishúsum þar sem enginn gallakostnaður hefur fallið á fram að þessu telja talsmenn 8 þeirra líklegt að viðbótarkostnaður komi síðar, á meðan 42 telja það útilokað eða ólíklegt. Í þeim hópi sem þegar hefur orðið fyrir kostnaði er viðbótarkostnaður einnig algengari eftir því sem áfallinn

kostnaður er hærri, undir einni milljón telja 4 af 10 húsum líklegt að kostnaður bætist við. Í kostnaðarflokknum 1–7,9 milljónir telja 15 af 20 það líklegt, og í flokknum 8 milljónir eða meira telja 8 af 11 það líklegt.

Hvenær komu byggingargallar fram?	Fjöldi
Ekki galli	9
Við afhendingu eða áður en íbúð var afhent	14
Innan við 6 mánuðum eftir að íbúð var afhent	25
6–12 mánuðum eftir að íbúð var afhent	11
Meira en einu ári eftir að íbúð var afhent	39
Vantar svar	2
Samtals	100

Tafla 11. Birtingartími byggingargalla

Talsmenn fjölbýlanna voru spurðir að því hvenær gallarnir hefðu komið fram. Tafla 11 sýnir að oftast komi gallar fram tiltölulega fljótt, en jafnframt að í mörgum fjölbýlishúsum birtist gallavandi síðar á líftíma bygginga.

Af þeim 89 húsum þar sem greint er frá því að gallar hafi komið fram segja fulltrúar 14 húsa að gallar hafi komið fram við afhendingu eða áður en íbúð var afhent. Þá greina 25 frá því að gallar hafi komið fram innan sex mánaða frá afhendingu og 11 innan 6–12 mánaða. Á hinn bóginn greina talsmenn 39 fjölbýla frá því að gallar hafi komið fram meira en einu ári eftir afhendingu, sem bendir til þess að verulegur hluti gallamála verði sýnilegur síðar en á fyrsta ári.

Hver er staðan á úrbótum?	Fjöldi
Ekki galli	9
Gallarnir hafa verið leystir að mestu eða öllu leyti	49
Gallarnir hafa verið leystir að hluta	16
Unnið er að úrbótum	14
Lítið eða ekkert hefur verið gert til að bæta úr göllum	6
Gallar leystir en farnir að taka sig upp aftur	1
Mögulegar aðgerðir. Biðstaða eins og er	4
Gallinn er óviðráðanlegur	1

Tafla 12. Staða úrbóta

Tafla 12 sýnir að í mörgum fjölbýlishúsum telja talsmenn húsfélaga að úrlausn hafi náðst að verulegu leyti, en jafnframt að töluverður hluti sé enn í óvissu eða í ferli. Í 49 fjölbýlishúsum telja talsmenn að gallar hafi verið leystir að mestu eða öllu leyti og í 16 að gallar hafi verið leystir að hluta. Þá er í 14 fjölbýlishúsum enn unnið að úrbótum.

Samhliða þessu má sjá að í 6 fjölbýlishúsum hefur lítið eða ekkert verið gert til að bæta úr göllum. Í 4 fjölbýlishúsum er staðan sú að mögulegar aðgerðir séu til skoðunar en málið í biðstöðu. Í einu tilfalli er greint frá því að gallar hafi verið leystir en séu farnir að taka sig upp aftur. Í einu tilfalli er tilgreint að gallinn sé óviðráðanlegur. Í því tilfalli var tilgreint að kælilögn vantaði í sameign og leki sé í gluggum í ofsaveðrum. Samt sem áður lítur eigandi á að þessi galli sé ekki stórvægilegur.

Heildarmyndin bendir þannig til þess að þótt flest húsfélög telji að einhverjar úrbætur hafi þegar átt sér stað, þá sé hjá talsverðum minnihluta enn ólokið úrbótum á byggingargöllum og allnokkur óvissa um næstu skref. Þrátt fyrir að talsmenn eigenda hafi haft mismiklar upplýsingar um orsakir vandamála í sínu fjölbýlishúsi þá var fólk spurt hvort það teldi að mismunandi tegundir galla hafi lítil eða engin áhrif á uppkomið vandamál. sbr. töflu 12 fyrir neðan og tengda umfjöllun.

Hversu mikið eða lítið telur þú að eftirtaldir þættir hafi haft áhrif á tilkomu gallanna?	Fjöldi sem svarar Mikil áhrif eða mjög mikil áhrif*
Hönnunargallar – Mistök í upphaflegri hönnun byggingar, t.d. í nægilega nákvæmum burðarþolsútreikningum, ófullnægjandi einangrun, veðurvörn eða röngu vali á byggingarefnum.	15
Framkvæmdagallar – Vinnubrögðum var ábótavant, t.d. vegna vanhæfni verktaka, ónægjar verkstjórnar, rangrar uppsetningar á efnunum eða lítils eftirlits með vinnuferlum.	34
Efnagallar – Notkun á óhæfum eða gölluðum byggingarefnum, skortur á samhæfni milli efna eða notkun á efnunum sem ekki henta veðurfari og aðstæðum.	15
Ekki tekið nægjanlegt tillit til veðurfars og náttúruáhrifa.	12
Skipulags- og lagabættir – Skortur á nægilegu eftirliti með byggingarframkvæmdum, veik lög eða reglugerðir sem ekki kveða á um nægjanlega vönduð vinnubrögð.	27
Tímapressa og sparnaður – T.d. ef verktakar flýta sér of mikið eða spara í efnunum og vinnu til að minnka kostnað.	19

* Viðmælendur gátu tilgreint fleiri en eitt atriði

Tafla 13. Mat á áhrifaþáttum gallanna.

Tafla 13 sýnir hvaða þættir talsmenn telja hafa haft mikil eða mjög mikil áhrif á tilkomu galla. Algengast er að vísað sé til framkvæmdagalla; 34 telja að vinnubrögð, verkstjórn, uppsetning efna eða eftirlit með verkferlum hafi haft mikil áhrif. Næstalgengast er að vísað sé til

skipulags- og lagaþátta, þar sem 27 telja að skortur á eftirliti með byggingarframkvæmdum eða veikur laga- og reglugerðarrámmi hafi haft mikil áhrif. Þá telja 19 viðmælendur að tímapressa og sparnaður hafi haft mikil áhrif. Hönnunargallar og efnagallar eru hvor um sig nefndir í 15 tilfellum og í 12 tilfellum er tilgreint að ekki hafi verið tekið nægjanlegt tillit til veðurfars og náttúruáhrifa. Rétt er að hafa í huga að viðmælendur voru sjaldnast sjálfir viðstaddir þegar byggt var og mat þeirra byggist því líklega á frásögnum annarra eða túlkun á greiningum annarra sem geta haft misgóða þekkingu á byggingarframkvæmdum almennt og viðkomandi framkvæmdum. Með þeim fyrirvara er þó athyglisvert hve margir benda á þætti sem tengjast framkvæmdum og ytra eftirliti. Vert er að minna á að viðmælendur gátu tilgreint að meira en einn þáttur hafi haft mikil áhrif sem skýrir af hverju heildarsumman er vel yfir 100.

	Fjöldi
Nei, ekki vitað	26
Fúsk	28
Rangt efni	3
Handvömm	17
Skortur á eftirliti	3
Sparað í byggingu	3
Hönnunargalli, veður/umhverfis áhrif	5
Ókláruð bygging	1
Eðlilegir vaxtaverkir	2
Ekkert svar	12
Samtals	100

Tafla 14. Er vitað hvað fór úrskeiðis?

Tafla 14 sýnir dreifingu svara þegar viðmælendur voru inntir eftir því hvað hafi helst farið úrskeiðis. Þar kemur fram að í mörgum tilfellum telja talsmenn húsfélaga sig ekki hafa skýra mynd af því hvað fór úrskeiðis, en jafnframt að verulegur hópur nefnir skýringar sem lúta að vinnubrögðum og gæðum framkvæmdar. Í 26 tilfellum er greint frá því að ekki sé vitað hvað fór úrskeiðis og í 12 tilfellum liggur ekkert svar fyrir.

Þegar viðmælendur nefna skýringu er algengast að vísað sé til fúsks, sem á við í 28 tilfellum. Þá er handvömm nefnd 17 sinnum. Aðrar skýringar eru mun sjaldnar nefndar; hönnunargalli eða veður- og umhverfisáhrif í 5 skipti og rangt efni, skortur á eftirliti og sparnaður í byggingu í 3 tilvikum hver. Einnig er nefnt í eitt skipti að bygging hafi verið ókláruð. Í tvö skipti var sagt að um „eðlilega vaxtaverki“ hafi verið að ræða, sem bendir til þess að viðmælendur sýni frávikum mikið umburðarlyndi. Rétt er að nefna að í fæstum tilfellum höfðu viðmælendur sérþekkingu á húsbyggingum. Mikla þekkingu og ítarlega úttekt þarf til að greina á milli hönnunargalla og annarskonar galla. Svör þátttakenda við þessari spurningu gefa áhugaverða innsýn í upplifun eigenda en koma ekki í staðin fyrir úttekt fagaðila, svo sem arkitekta, byggingarverkfræðinga eða byggingartæknifræðinga.

Annars vegar ríkir talsverð óvissa um rót vandans, en hins vegar sé, þegar skýringar eru nefndar, mest vísað til atriða sem tengjast vinnubrögðum, frágangi og gæðum framkvæmdar.

Var haft samband við verktaka eða byggingastjóra vegna gallanna?	Fjöldi
Ekki galli	9
Eigandi hefur haft samband	8
Stjórn húsfélags hefur haft samband	49
Eigandi og stjórn húsfélags hefur haft samband	12
Stjórn og lögmaður húsfélags hefur haft samband	12
Ekki hefur verið reynt að hafa samband	1
Annað	9
Samtals	100

Tafla 15. Samskipti við verktaka og byggingarstjóra

	Enginn kostnaður	Undir millj. kr	1–7,9 millj. kr	8–104 millj. kr	Samtals
Byggingaraðili/ábyrgðaraðilar laga allt eða mest	30	4	3	0	37
Dómsmál	2	0	0	0	2
Enn í ferli	8	1	1	3	13
Tryggingafyrirtæki gekk í málið	1	0	0	0	1
Vesen og leiðindi og lítið eða ekkert um úrlausnir	3	1	7	1	12
Íbúar/eigendur/húsfélag sáu um finna og greiddu fyrir viðgerðir	0	0	4	2	6
Kostnaði deilt á milli tveggja eða fleiri aðila (tryggingaf., verktaki/byggingaraðili, eigendur)	1	2	4	5	12
Verktaki lagar sumt og annað ekki og venjulega eftir dúk og disk	2	2	1	0	5
Ekkert svar	3	0	0	0	3
Enginn galli	9				9
Samtals	59	10	20	11	100

Tafla 16. Niðurstaða samtals greint eftir áföllnum kostnaði

Tafla 16 dregur fram að algengasta niðurstaðan sé að byggingaraðili eða aðrir ábyrgðaraðilar hafi lagfært allt eða mest, sem á við í 37 af 91 tilviki (9 til viðbótar tilgreina engan galla). Þessi niðurstaða er helst í þeim fjölbýlishúsum þar sem enginn kostnaður hefur fallið á húsfélagið. Í öðrum tilvikum er myndin mun flóknari og oftast tengd hærri kostnaði. Í 12 af 91 tilvikum er staðan enn í ferli og í 12 af 91 tilvikum lýsa talsmenn miklu veseni og leiðindum með litlum eða engum úrlausnum. Þessir flokkar birtast hlutfallslega oftast þegar áfallinn kostnaður er 1–7,9 milljónir eða meira. Þá má einnig sjá að kostnaði er oft deilt milli fleiri en eins aðila, sem á við í 11 tilvikum. Í 6 tilvikum hafi eigendur/húsfélag sjálf þurft að finna lausnir og greiða fyrir viðgerðir. Dómsmál eru fátíð, en koma þó fyrir í 4 tilfellum og tengjast því þegar mestur kostnaður hefur fallið á eigendur.

Hefur gallinn valdið óþægindum?	Fjöldi
Enginn galli	9
Sama og engin óþægindi	25
Nokkur óþægindi	39
Mikil óþægindi	16
Mjög mikil óþægindi	6
Svarar ekki	5
Samtals	100

Tafla 17. Óþægindi vegna byggingargalla

Tafla 17 sýnir að þegar byggingargallar koma upp eru óþægindi algeng. Í 5 tilfellum liggur ekki fyrir svar um óþægindi. Af þeim sem meta óþægindi segja 25 að þau séu lítil sem engin, en 39 nefna nokkur óþægindi. Þá lýsa 16 miklum óþægindum og 6 mjög miklum óþægindum. Í umtalsverðum hluta fjölbýla fylgja göllum raunveruleg óþægindi sem hafa áhrif á daglegt líf íbúa viðkomandi fjölbýlishúsa.

Óþægindi	Fjöldi
Pírringur	26
Óþægindi, ótilgreint	19
Þreytandi/lýjandi	15
Andleg/sálræn áhrif	9
Kostnaður, efnahagslegt álag	7
Vond samskipti/leiðindi/þvarg	6
Þurfti að flytja út	4
Líkamleg áhrif/einkenni	1
Ekki tilgreind	41

Tafla 18. Útlistun á óþægindum

Tafla 18 dregur fram að óþægindin sem talsmenn nefna eru oftast hversdagsleg og álagsbundin. Spurningin var opin og algengt var að fólk tilgreindi fleiri en eitt atriði. Svörin eru flokkuð í töflunni hér að ofan. Algengast er að nefndur sé pirringur (26 tilvik) og óþægindi án nánari skýringar (19). Einnig kemur fyrir að þetta sé lýjandi eða þreytandi (15) og að þetta hafi andleg eða sálræn áhrif (9). Þá eru nefnd dæmi um efnahagslegt álag (7) og leiðindi/þvarg og erfið samskipti (6). Í fáeinum tilvikum er nefnt að þurft hafi að flytja út (4) og líkamleg einkenni (1). Þetta bendir til þess að áhrifin snúist ekki bara um „tæknilegt vandamál“ heldur líka um álag, tíma og samskipti.

Lýsing á stöðu lagfæringar	Fjöldi
Ekki gallar	9
Fjölbýlishúsið hefur verið að mestu laust við galla	14
Gallar í fjölbýlishúsinu voru lagfærðir án nokkurs eða lítils kostnaðar fyrir eigendur	30
Gallar í fjölbýlishúsinu voru lagfærðir með einhverjum kostnaði fyrir eigendur	18
Gallar í fjölbýlishúsinu voru lagfærðir með miklum kostnaði fyrir eigendur	12
Gallar í fjölbýlishúsinu hafa ekki verið lagfærðir og eru til óþæginda	15
Gallar í fjölbýlishúsinu hafa ekki verið lagfærðir en eru án teljandi óþæginda	2
Samtals	100

Tafla 19. Staða lagfæringa

Tafla 19 sýnir fjölbreytta stöðu gallamála. Í 9 tilfellum er greint frá því að enginn galli hafi komið fram og í 14 tilfellum er fjölbýlið að mestu laust við galla. Í 30 tilfellum hafa gallar verið lagfærðir án nokkurs eða lítils kostnaðar fyrir eigendur, en í 18 tilfellum með einhverjum kostnaði og í 12 tilfellum með miklum kostnaði. Samhliða þessu segja talsmenn í 15 tilfellum að gallar hafi ekki verið lagfærðir og séu til óþæginda, en í 2 tilfellum að óviðgerðir gallar valdi ekki teljandi óþægindum. Heildarmyndin er því að í mörgum tilvikum hefur tekist að klára úrbætur, en í talsverðum minnihluta er vandinn enn til staðar og í sumum tilvikum íþyngjandi.

Á eftir að gera við einhverja galla í fjölbýlishúsinu?	Fjöldi
Ekki galli	9
Nei, enginn galli er án viðgerða	42
Léttvægir gallar eru óviðgerðir	24
Miðlungs miklir gallar óviðgerðir	16
Umtalsverðir gallar óviðgerðir	9
Samtals	100

Tafla 20. Óviðgerðir byggingargallar

Tafla 20 sýnir að talsmenn 42 fjölbýla telja að enginn galli sé eftir óviðgerður. Á hinn bóginn segja talsmenn 24 fjölbýla að léttvægir gallar séu enn óviðgerðir, 16 að miðlungs miklir gallar séu óviðgerðir og 9 að umtalsverðir gallar séu enn óviðgerðir. Þetta bendir til þess að þó að víða hafi verið brugðist við, þá séu eftir vandamál í allmörgum fjölbýlishúsum og í hluta þeirra af alvarlegri gerð.

Hversu sátt/ur eða ósátt/ur ert þú við niðurstöðu viðgerða?	Fjöldi
Ekki galli	9
Mjög ósátt/ur	2
Frekar ósátt/ur	4
Hvorki sátt/ur né ósátt/ur	32
Frekar sátt/ur	26
Mjög sátt/ur	23
Ekkert svar	4
Samtals	100

Tafla 21. Ánægja með niðurstöður viðgerða

Tafla 21 sýnir að afstaða til niðurstöðu viðgerða er oft hvorki skýr ánægja né óánægja. Eins og áður er í 9 tilfellum enginn byggingargalli. Í 4 tilvikum vantar svar. Af hinum segja 32 talsmenn að þeir séu hvorki sáttir né ósáttir, 26 frekar sáttir og 23 mjög sáttir. Óánægja er sjaldgæfari; 4 eru frekar ósáttir og 2 mjög ósáttir. Þetta gefur til kynna að viðgerðir leysi mörg mál, en að niðurstaðan skilji samt eftir blendna heildarupplifun hjá stórum hópi íbúa.

Lýsing á stöðu mála	2014	2018	2022	Samtals
Fjölbýlishúsið hefur verið alveg eða að mestu laust við galla	7	3	13	23
Gallar í fjölbýlishúsinu voru lagfærðir án nokkurs eða lítils kostnaðar fyrir eigendur	6	12	12	30
Gallar í fjölbýlishúsinu voru lagfærðir með einhverjum kostnaði fyrir eigendur	8	8	2	18
Gallar í fjölbýlishúsinu voru lagfærðir með miklum kostnaði fyrir eigendur	7	4	1	12
Gallar í fjölbýlishúsinu hafa ekki verið lagfærðir og eru til óþæginda	1	7	7	15
Gallar í fjölbýlishúsinu hafa ekki verið lagfærðir en eru án teljandi óþæginda	0	2	0	2

Tafla 22. Reynsla af byggingargöllum í fjölbýlishúsinu

Tafla 22 bendir til þess að reynslan sé ólík eftir fokheldisári, en að „ókláruð“ mál séu áberandi í yngsta árganginum. Fjöldinn sem lýsir því að gallar hafi ekki verið lagfærðir og valdi óþægindum er 1 af 29 í árgangi 2014, 7 af 36 í árgangi 2018 og 7 af 35 í árgangi 2022.

Samhliða þessu er hópurinn sem lýsir fjölbýlinu alveg eða að mestu lausu við galla eru 7 af 29 (2014), 3 af 36 (2018) og 13 af 35 (2022). Taflan gefur því vísbendingu um að í nýjustu fjölbýlishúsunum sé annars vegar meiri hluti sem telur sig að mestu laus við galla, en hins vegar líka áberandi hluti sem lýsir óloknum úrbótum með óþægindum. Ef farið verður í framhaldsrannsókn á þessum húseignum eftir nokkur ár má búast við að áfallinn kostnaður eigenda muni hækka frá því sem fram kemur í þessari rannsókn.

Ber eitthvað á eftirtöldum tegundum galla?	lítið eða ekkert*	nokkuð eða mikið
Atriði sem þekkt er að tengist vatni og/eða raka		
Rakaskemmdir/leki	60	40
Mygla	96	4
Léleg einangrun	91	9
Loftun ábótavant	92	8
Ófullnægjandi frágangur á pípulögnum	79	21
Ónákvæm vinnubrögð í steypu og burðarvirki	91	9
Lélegur frágangur á klæðningu/útveggjum	85	15
Lélegt frárennsli/skólplagnir	91	9
Fjöldi sem tilgreinir nokkuð eða mikið við eitt eða fleiri vatns eða rakatengd atriði hér að ofan		
		50
Önnur atriði		
Léleg hljóðeinangrun eða hljóðvist	87	13
Ófullnægjandi frágangur á raflögnum	93	7
Vandamál með lyftu	95	5
Ófullnægjandi brunavarnir	96	4
Vandamál við loftræstingu	89	11
Slæmur frágangur innréttinga	86	14
Slæmt útsýni eða birtuskilyrði	98	2
Slæm lykt	97	3
Ófullnægjandi frágangur á lóð	94	6

* Þar með talið þeir 9 sem upplifðu ekki galla húsnæði

Tafla 23. Tilgreindar tegundir galla

Tafla 23 sýnir að rakatengd vandamál, frágangur pípulagna og frágangur á klæðningu meira áberandi en aðrir flokkar galla. Rakaskemmdir eru metnar „nokkrar eða miklar“ í 40 af 100 tilvika og ófullnægjandi frágangur á pípulögnum í 21 af 100. Þar á eftir koma klæðning og útveggir (15 af 100), slæmur frágangur innréttinga (14 af 100) og léleg hljóðeinangrun eða hljóðvist (13 af 100). Önnur atriði eru sjaldnar metin „nokkuð eða mikið“, svo sem vandamál við loftræstingu (11 af 100) og mygla (4 af 100). Niðurstöðurnar benda því til að meginvandinn lúti oftast að raka og frágangi kerfa og yfirborða en að sjaldgæfum eða sértækum bilunum.

Hafa ber í huga að viðmælendur nefndu margir fleira en eitt atriði, en að því sögðu kemur í ljós að helmingur fjölbýla (50 af 100) hefur glímt við galla sem þekkt er að tengjast raka eða leka, það er eitt eða fleiri atriði eru nefnd úr efri hluta töflu 23.

Birtuskilyrði og útsýni í nýbyggingum hafa verið áberandi í opinberri umræðu síðustu misseri. Í því samhengi vekur athygli að talsmenn tveggja fjölbýla nefna slík atriði. Það má túlka á fleiri en einn veg. Annars vegar er mögulegt að birtuvandamál séu algengari í enn nýrri byggingum en þeim sem rannsóknin nær til, til dæmis húsum reistum eftir 2022. Hins vegar getur verið að íbúar upplifi skort á birtu síður sem galla í sama mæli og sérfræðingar og álitsgjafar í fjölmiðlum, eða að þeir hafi að einhverju leyti sætt sig við slíkar aðstæður og því ekki talið ástæðu til að tilgreina þær sérstaklega þegar að eftir því var spurt.

Í seinni hluta könnunar voru þátttakendur beðnir um að lýsa göllunum nánar. Opin svör fólks voru greind. Enginn, einn, tveir eða þrír mismunandi gallar voru greindir í svörum. Þá var dregið fram hvaða hluti húsnæðis væri í ólagi (oftast nafnorð) og þá hvernig það væri í ólagi (oftast sagnorð eða lýsingarorð)

Hvað er í ólagi	Fjöldi
Bílskúr/bílakjallari	13
Efnamengun	1
Efniviður	5
Einangrun	2
Frágangur	5
Geymsla	1
Gler	6
Gluggar	13
Gólfefni	5
Heildarútlit og virkni fjölbýli	3
Hljóðvist	3
Hurðar	11
Innrétting	9
Íbúðin almennt	15
Klæðning/ytri veggir	13
Loftræstikerfi	4
Málningarvinna	3
Ótilgreint, veggir	4
Pípulagnir	14
Raflagnir	7
Sameign	11
Steypa/múr	14
Svalir	3
Tæki/innbú/aukahlutir	5
Þak	11
Alls*	181

*Fólk tilgreindi oft fleira en eitt atriði

Tafla 24. Atriði sem tilgreind voru í ólagi

Tafla 24 byggir á greiningu opinna svara þar sem fólk gat nefnt fleiri en eitt atriði, og því er heildarfjöldi atriða 181. Algengast er að nefnd sé íbúðin almennt (15 skipti), pípulagnir (14), steypa/múr (14), og síðan bílskúr/bílakjallari, gluggar og klæðning/útveggir (13 hvert). Hurðir og sameign/þak eru einnig áberandi í svörum. Gallar eru ekki einangraðir við eitt tiltekið atriði, heldur dreifast yfir marga hluta byggingarinnar og oft á svæði sem getur haft víðtæk áhrif á notkun og viðhald. Eins og kom fram í töflu 23 þá tengjast þessi atriði flest þáttum sem hefa áhrif á vatns- eða rakaskemmdir.

Í yfirferð á því „hvað er að“ er algengast að svörin lýsi því að eitthvað sé einfaldlega „í ólagi“ (86 tilvik) eða að um leka sé að ræða (42 tilvik), þá ýmist leki að utan eða innan. Aðrar algengar lýsingar eru að eitthvað sé einfaldlega gallað (14) eða sprungið (12).

Tími frá fokheldi þar til galli kom fyrst fram	Fokheldisár 2014	Fokheldisár 2018	Fokheldisár 2022
0 ár frá fokheldi	6	13	18
1 ár frá fokheldi	6	8	7
2–3 ár frá fokheldi	6	6	2
4–5 ár frá fokheldi	1	5	0
6+ ár frá fokheldi	7	3	0
Ósamræmanleg dagsetning	1	0	1
Ekki galli	1	1	7
Vantar svar	1	0	0
Samtals	29	36	35

Tafla 25. Tímasetning byggingargalla eftir árgangi fjölbýlishúsa

Tafla 25 sýnir að í öllum árgöngum koma gallar oft fram fljótt eftir að hús verður fokhelt, en að eldri árgangurinn er jafnframt með fleiri seint framkomna galla. Í árgangi 2022 komu gallar oft fram strax (18 af 35 innan árs frá fokheldi) en í árgangi 2014 eru seint framkomnir gallar algengari (7 af 29 eftir 6 ár eða meira). Þetta bendir til að hluti vandans birtist snemma, en að í sumum eldri húsum hafi gallar líka komið fram eða orðið sýnilegir mun síðar.

Tími frá fokheldi þar til viðgerðir hófust	Fokheldisár 2014	Fokheldisár 2018	Fokheldisár 2022
0 ár frá fokheldi	2	9	12
1 ár frá fokheldi	2	5	3
2–3 ár frá fokheldi	7	5	5
4–5 ár frá fokheldi	2	7	0
6+ ár frá fokheldi	12	4	0
Ósamræmanleg dagsetning	0	0	1
Ekki galli	1	1	7
Ekki byrjað að gera við	1	3	4
Óljóst hvort viðgerðir eru í gangi	2	2	3
Samtals	29	36	35

Tafla 26. Upphaf viðgerða eftir árgangi fjölbýlishúsa

Tafla 26 sýnir að viðgerðir hefjast víða snemma í yngri árgöngum, en að í elsta árganginum er algengt að viðgerðir hefjist seint. Í árgangi 2022 hefjast viðgerðir oft innan árs frá fokheldi (12 af 35). Í árgangi 2014 er hins vegar áberandi fjöldi þar sem viðgerðir hefjast eftir 6 ár eða meira (12 af 29). Taflan gefur þannig til kynna að í sumum tilfellum geti liðið langur tími frá því að hús verður fokhelt þar til úrbætur komast í raun af stað. Eitt fjölbýlishús sem skráð er fokhelt árið 2022 var í raun tekið í notkun mun fyrr. Samkvæmt upplýsingum frá HMS kemur fyrir að tafir verði á því að óskað sé eftir úttekt vegna mats á fokheldi, og í þessu tilviki var það raunin. Af þeim sökum er ekki marktækt að greina tímasetningar viðgerða út frá skráðu fokheldisári. Húsið er þó með í öðrum greiningum þar sem mikilvægt er að halda samræmdri skilgreiningu úrtaksins. Ógerlegt er að leggja sjálfstætt mat á raunverulegt fokheldisár allra fasteigna í gagnasafninu, og því er stuðst við skráðar upplýsingar til að viðhalda samfellu og samanburðarhæfni í greiningunni.

Tími frá fokheldi þar til viðgerðum lauk/ staða	Fokheldisár 2014	Fokheldisár 2018	Fokheldisár 2022
0 ár frá fokheldi	0	1	3
1 ár frá fokheldi	1	0	1
2–3 ár frá fokheldi	2	0	8
4–5 ár frá fokheldi	3	3	0
6+ ár frá fokheldi	13	10	0
Viðgerðir standa yfir	5	14	6
Ekki byrjað að gera við	1	3	3
Ekki galli	1	1	7
Óljóst hvort viðgerðir eru í gangi	3	4	7
Samtals (N)	29	36	35

Tafla 27. Lok viðgerða eftir árgangi fjölbýlishúsa

Tafla 27 sýnir að í mörgum tilvikum eru viðgerðir enn í gangi eða staðan óljós, sérstaklega í árgangi 2018 þar sem „viðgerðir standa yfir“ á við um 14 tilfellum af 36. Í árgangi 2014 er einnig stór hópur með langan tíma til lokunar (13 af 29 í floknum 6 ár eða meira), og í öllum árgöngum má sjá nokkur tilvik þar sem óljóst er hvort viðgerðir séu í gangi. Heildarmyndin er því sú að úrbótaferlið getur verið langdregið og að „lokið“ er ekki sjálfgefinn endapunktur, heldur er töluverður hluti mála enn í vinnslu eða í óvissu.

		Enginn galli	Enginn kostnaður	Undir millj	1–7,9 millj	8–104 millj	
Leigufélög, stúdentaíb. og lögaðilar að mestu	n	4	7	0	6	2	19
	%	21,1%	36,8%	0,0%	31,6%	10,5%	100%
Einkaeign að mestu	n	5	46	10	17	10	88
	%	5,7%	52,3%	11,4%	19,3%	11,4%	100%
Samtals	n	9	53	10	23	12	107
	%	8,4%	49,5%	9,3%	21,5%	11,2%	100%

Tafla 28. Umfang kostnaðar eftir eignarhaldi

Stærstu gallarnir (8–104 milljónir króna):

Í niðurstöðum til þessa er fjallað um öll þau 100 fjölbýli sem eru í úrtakinu þar sem, eins og áður segir, ýmist fundust engir gallar, léttvægir gallar og umfangsmiklir gallar. Hér fyrir neðan er gerð grein fyrir eðli umfangmestu gallanna, þeirra sem kostuðu húsfélög 8–104 milljónir króna hvert.

Þegar talsmenn þessara fjölbýla eru spurðir hvort viðgerðum sé lokið, kemur í ljós að fimm þessara ellefu fjölbýla tilgreina að enginn galli sé án viðgerða. Eitt fjölbýli í viðbót tilgreinir að léttvægir gallar séu óviðgerðir, þrjú að miðlungs gallar séu óviðgerðir og tvö fjölbýli að umtalsverðir gallar séu óviðgerðir (ekki birt í töflu).

Þegar talsmenn þessara 11 fjölbýla voru spurðir hvort líklegt sé að kostnaður falli á eigendur eða húsfélagið segja tveir að það sé erfitt að segja. Einn segir nei, ekki kostnaður á eigendur. Sex svara að það sé líklegt (ekki birt í töflu).

Stutt lýsing

Þak lekur. Vegna loftræstingar. Rispað gler í íbúðum. Lekamál. Eitt og annað smálegt í gegnum árin.

[nafn fyrirtækis] tók út sprungur á vegg (2019/2020). Bílakjallari með sprungum. Verktakar laga. Eigendur létu flota bílakjallara upp

Lélegt efni sem byggt var úr. Of mikil sparsemi. Leki.

Lekaviðgerðir, dyrasími, múrviðgerðir (mikið), málningarvinna o.s.frv.

Mygla (orsök ekki fundin). Klæðning. Efnamengun (vond lykt).

Leki í íbúðum, hljóðmengun, hurðar illa frágengnar, gluggar illa settir í, gólfið í bílageymslu kolvitlaust, klæðning

Leki, lélegur frágangur, margt óklárað.

Rífa plötur af, komust mýs í gegnum klæðningu. Steypugallar, plötusamskeyti. Gluggaísetningar o.fl.

Platan yfir bílakjallaranum vitlaust steyppt. Mikill leki inn í kjallarann.

Lekavandamál. Þak í ólagi.

Tafla 29. Stutt lýsing á byggingargöllum sem kostuðu húsfélög 8–104 milljónir króna

Lýsingar á umfangsmestu og dýrustu göllum í töflu 29 draga fram að lekavandamál voru áberandi þáttur þessum tilfellum þar sem leki var nefndur í 9 tilfellum og gluggavandamál og steypuvandamál í því tíunda þar sem ekki var minnst á leka, en alvarleg steypuvandamál verða oft að leka ef ekki er brugðist fljótt við.

Hvað fór úrskeiðis?

Eftirliti með framkvæmdum ábótavant.

Frostsprungur. Húsið byggt á klöppum.

Fúsk, handvömm. Kuldabryr: Galli á klæðningu, frost á milli steypu og timburs.

Fúsk.

Handvömm, fúsk.

Lélegur frágangur.

Loftun á þaki

Mistök í byggingarframkvæmdum. Fyrstu byggingar eftir hrun. Sparað til af hendi X.

Ný loftræsting eyðilagði þakið.

Of mikið sparað í efniskostnaði

Tafla 30. Stutt lýsing á hvað fór úrskeiðis í fjölbýlishúsum sem kostuðu húsfélög 8–104 milljónir króna

Undirliggjandi þema í svörum fólks við hvaða fór úrskeiðis er að ekki hafi verið vandað nægjanlega vel til verka. Lítið ef nokkuð er vísað til hönnunar og viðmælendur hafa almennt takmarkaðar upplýsingar um fyrirkomulag framkvæmda.

Lýsing á óþægindum

Aðallega tími og peningar. Seinkun á afhendingu

Fólk stóískt meira og minna.

Leiðinlegt að standa í þessu. Havaríið hefur samt þjappað íbúum saman.

Lýjandi, berjast fyrir sjálfsögðum hlutum.

Óþægilegt fyrir fólknið sem bjó í íbúðunum.

Pirrandi, leiðinlegt.

Pirringur, vesen. Erfitt að bíða eftir viðgerðum. Hittir fólk mismunandi.

Pirringur. Lýjandi. Rýrir íbúðina.

Pirringur. Slys. Fólk rann í hálfu vegna gallaðs snjóbræðslukerfis í plötunni. Ekkert alvarlegt samt. Afkomaógn fyrir eldri íbúa. Kostnaður hár.

Þreyta, ósanngirni og peningaútlát.

Þurftum að flytja út vegna myglu. Sálræn áhrif.

Tafla 31. Stutt lýsing á óþægindum í fjölbýlishúsum sem kostuðu húsfélög 8–104 milljónir króna eða meira.

Þegar óþægindi eru sérstaklega greind fyrir þennan hluta fjölbýlishúsanna er áberandi hvað reynslan er lýjandi og hversu mikill pirringur hefur fylgt glímunni við gallana.

Samtal við sérfræðinga í byggingariðnaðinum

Starfsmenn verkefnisins báru niðurstöður undir sérfræðinga í byggingariðnaðinum. Um var að ræða tvo starfsmenn Staðlaráðs, tvo aðila sem hafa starfað við byggingar- og skipulagsmál sveitarfélaga, tvo hönnuði, einn starfsmann tryggingafélags, verkfræðing sem unnið hefur sem dómkvaddur matsmaður og fleiri sem þekkja vel til. Starfsmenn Staðlaráðs samþykktu að starfsstöð þeirri væri tilgreind en aðrir eru nafnlausir. Skýrsluhöfundar þakka þeim öllum fyrir ábendingarnar. Samantekt ábendinga fer hér á eftir. Atriðin sem fram koma í þessum samtölum byggja á mati þessara sérfræðinga og eru sett fram án ýtarlegri greiningar. Hvert og eitt atriði gæti verið sjálfstætt rannsóknarefni.

Hvað telst galli og hvað telst „vaxtaverkir“

Viðmælendur leggja áherslu á að gott væri að útskýra betur fyrir nýjum eigendum muninn á raunverulegum göllum annars vegar og eðlilegri aðlögun/þurrki í nýju húsi hins vegar. Óhapp getur líka orðið þegar fólk bregst of hratt við (fer t.d. í viðgerðir áður en hús hefur náð jafnvægi) eða sinnir ekki grundvallaratriðum eins og reglulegri loftun. Engin formleg skilgreining þekkist í byggingariðnaði á hugtakinu vaxtaverkir. Þegar viðmælendur notuðu orðið vaxtaverkir var það annars vegar merki um umburðarlyndi og hins vegar merki um að byggingargallinn var svo smávægilegur að það tæki því ekki að eltast við kröfu um bætur.

Hraði, sparnaður og „að stytta sér leið“ er áhætta

Endurtekið þema er að framkvæmdir séu orðnar hraðari og sparnaður algengur. Framkvæmdaaðilar stytta sér leiðir, spara í frágangi, og fram komi metnaðarleysi undir pressu. Sem dæmi um pressu er minnst á hátt vaxtastig, þrönga tímalínu, arðsemiskröfur og tímafrekt kerfi samþykkis- og leyfisveitinga. Teikningar og verklýsingar eru ekki rýndar nægjanlega vel áður en hafist er handa. Þegar vinna er hafin þarf stundum að bregðast við og ekki raunhæft að bíða eftir formlegu samþykki byggingarfulltrúa þegar teymi iðnaðarmanna er á verkstað.

Þekkingarskortur

Þekkingarleysi er áhættuþáttur. Nokkuð er um að fólk sé ráðið til að sinna verkefnum sem það hefur ekki formlega menntun til að sinna. Minnst er á að þekkingarleysi eigi við víða í ferlinu, allt frá skipulagi til afhendingar fasteignar. Við sem samfélag erum ekki nægjanlega dugleg í að deila uppsafnaðri reynslu í byggingargeiranum.

Eftirlit og ábyrgð

Viðmælendur lýsa gráum svæðum þegar byggingarstjórar/úttektaraðilar vinna „í umboði“ byggingaraðila og samskipti verða of nánin. Í minni sveitarfélögum geti sami einstaklingur borið marga hatta (skipulag, úttektir, sinnt fráveitu o.fl.), eitthvað sem veikir bæði getu og sjálfstæði kerfisins. Þegar byggingarfulltrúi taki út húseign þar sem hann kom sjálfur að

skipulagsmálum sem er að hluta til undir í lokaúttekt. Dæmi þekkist að byggingaverktaki hefji smíði á stóru fjölbýli áður en að byggingarleyfi hafi verið gefið út.

HMS, sveitarfélög og hlutverkaskörun

Verkaskipting milli HMS og byggingarfulltrúa/matsmanna sveitarfélaga er stundum óskýr og getur valdið núningi eða þá að atriði falla milli skips og bryggju. Um leið er bent á að þekking og hæfni starfsfólks sé misgóð. Á það bæði við hjá stofnunum og á vettvangi.

Staðlar, íslenskt veður og gluggar sem dæmi um „sniðmát sem þarf að standast“

Notkun staðla er nefnt ítrekað. Sumir telja að of oft sé unnið „eftir eigin höfði“ í stað þess að fylgja alþjóðlegum og íslenskum stöðlum. Minnst er á að of auðvelt sé að komast hjá því að nota staðla sem tilgreindir eru í byggingarreglugerðum. Á sama tíma er varað við að Evrópuvottað byggingarefni sé notað án úttektar við íslenskar aðstæður. Sérstakt dæmi er nefnt, að þörf sé á slagveðurs-/þrýstiprófunum á gluggum við íslenskar aðstæður. Meðal annars er rætt um að vara geti verið „í lagi“ á pappír en frágangur/ísetning sé ófullnægjandi.

Einnig kemur fram að innflutningur geti verið óstöðugur. Dæmi þekkist að söluaðili hafi selt kerfi en ekki haft tiltæka rétta fylgihluti. Þá hafi byggingaraðili „reddað sér“ og fundið til efni til að klára því ekki væri tími til að bíða eftir sendingu aukahluta að utan. Slíkt eykur hættu á alvarlegum frávikum (t.d. þegar saumur úr röngum málmum er notaður með klæðningu, það er galvanísk tæring).

Tryggingar, fjárhæðir og raunverulegur kostnaður

Bent er á að starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra og hönnuða séu of veikar/lágar miðað við mögulegt tjón. Ábyrgðakeðjan er of veik þegar margir undirverktakar koma að framkvæmdum. Viðmælendur vísa í dæmi um stórtjón sem þeir rekja til fúsks. Það undirstrikar að „lítill“ frávik geta orðið að mjög stóru fjárhagstjóni.

Skammvinn félög og „kennitölufلاك“

Það er gagnrýnt að hægt sé að setja upp félag/kennitölu fyrir eina blokk, ljúka verki og hverfa svo af vettvangi með því að loka fyrirtækinu áður en næsta blokk er byggð. Sumir telja að setja þurfi skýrari og harðari kröfur um hverjir geti byggt fjölbýli en að hagsmunaaðilar í geiranum standi gegn slíkum breytingum.

Neytendastaða, fasteignasalar og dómsleiðin

Viðmælendur lýsa því að það sé þungt og erfitt fyrir almenning að fara með gallamál í lögfræðilegt ferli, því fari fá mál alla leið. Einnig kemur fram gagnrýni á að fasteignasalar sitji of oft „stikkfrír“ í ábyrgðarkeðjunni. Höfundar skýrslunnar hafa heyrt af nokkrum dæmum þar sem fólk flytur inn í fjölbýlishús áður en lokaúttekt fer fram.

Gögn, skráning og heildrænt upplýsingakerfi. Að sjá söguna, ekki bara augnablikið.

Sterk hugmynd sem endurtekur sig í samtölunum er að byggingarsaga húss (úttektir, nauðsynleg próf, frávik, lagfæringar) eigi að vera skráð og vera aðgengileg og samræmd, helst í einu kerfi. Ýmsar hugmyndir heyrðust um hverjir ættu að hafa aðgang að

slíkum gögnum, sumir fullyrða að best væri ef þau væru aðgengileg öllum, þar með talið kaupendum og seljendum. Á sama tíma heyrst að gögn sem eigi að skila sér geri það ekki alltaf, að úttekt sé misjöfn milli sveitarfélaga og að utanumhaldi gagna hafi hrakað.

Samanburður við önnur lönd

Noregur og Danmörk eru nefnd sem dæmi um kerfi þar sem staðlar, eftirfylgd og eftirlit eru talin sterkari (þótt gallar þekkist auðvitað líka þar).

Samantekt af því sem sérfræðingarnir benda á

Heildarniðurstaðan (eins og hún birtist í þessum punktum) er frásögn af kerfi þar sem margt er vel gert af mörgum – en veikleikar í hraða, ábyrgðarkeðju, eftirliti, staðlahlýðni, skráningu og tryggingavernd gera það að verkum að gallamál geta orðið bæði algengari og þyngri en þau þurfa að vera.

Ávinningur og árangur

Verkefnið fyllir eyðu í rannsóknum á íslenskum fasteigna- og byggingarmarkaði. Gallar í nýbyggingum hafa vakið athygli, en engar nýlegar rannsóknir hafa greint umfang galla, hvað þá að lagt hafi verið mat á þær fjárhagslegu byrgðar sem gallar hafa á stöðu íbúðareigenda, álag á hagkerfið og skuldastöðu íslenskra fjölskyldna.

Rannsóknin mætir þörf á betri þekkingu á viðbrögðum eigenda við byggingargöllum og áhrifa gallamála á lífsgæði þeirra. Með blandaðri aðferðafræði, meginlegum könnunum og eigindlegum viðtölum, verður mynduð heildstæð sýn á reynslu og viðbrögð eigenda, ásamt innsýn í áhrif eftirlits og ábyrgðarskyldu á byggingargæðiferlið.

Þrátt fyrir að rannsóknin nái ekki í öllum tilfellum að greina hvort galli falli undir lagalega skilgreiningu þess hugtaks þá hefur rannsóknin komið fram með traust mat á því fjárhagslega tjóni sem íbúðareigandi verður fyrir. Rannsókninni er heldur ekki ætlað að finna nýjar tegundir af göllum, frekar að auka þekkingu á því efnahagslegu, stofnanalegu og lagalegu umhverfi sem eigendur íbúða búa við.

Margt ungt fólk á nú erfitt með að fjárfesta í sinni fyrstu íbúð. Þegar galli bætir töluverðum kostnaði við útborgun og afborganir lána hefur það í för með sér mikið andlegt álag og mögulega vanlíðan. Þó svo heilsufarslegir þættir verða ekki mældir beint, þá er mikilvægt að leggja mat á umfang þessa vanda í íslensku samfélagi. Verkefnið hefur ekki aðeins fræðilegt gildi, heldur munu niðurstöður veita mikilvægar upplýsingar fyrir markvissar umbætur á íslenskum byggingamarkaði.

Umræður

Heildarmynd niðurstaðna er skýr: byggingargallar eru mjög algengir í úrtakinu og birtast oftast sem mynstur í sameign en sem einangruð frávik í stökum íbúðum. Slíkt bendir til þess að gallar séu í mörgum tilvikum kerfisbundnir, tengdir framkvæmd, frágangi eða byggingarferlinu, fremur en tilviljanakenndum mistökum í einstökum íbúðum. Þessi niðurstaða er í takt við það sem norrænar kortlagningar hafa einnig bent á: að gallar séu víða til staðar í nýbyggingum. Til dæmis bendir nýleg norsk skýrsla unnin fyrir norsk byggingaryfirvöld til þess að minnsta kosti þrjár af fjórum nýjum íbúðabyggingum hafi byggingargalla samkvæmt þeirra skilgreiningu (Simen Pedersen o.fl., 2022).

Fyrsta markmið rannsóknarinnar er að varpa ljósi á umfang byggingargalla í nýbyggðum fjölbýlishúsum. Niðurstöður eru afgerandi. Gallar eru ekki fátíð vandamál heldur frekar algengir þegar ný fjölbýlishús eru byggð. Umfang galla, fjárhagslegt álag á eigendur og tíminn sem tekur að ná fram úrbótum er mjög misjafn.

Niðurstöður rannsóknarinnar sýna að byggingargallar eru útbreiddir í nýbyggðum fjölbýlishúsum, en alvarleiki og afleiðingar eru þó breytilegar milli húsa. Í 91 af 100 fjölbýlishúsum komu fram gallar að mati talsmanna eigenda og í nærri fimmtungi tilvika voru gallar metnir umfangsmiklir. Samhliða þessu kemur skýrt fram að gallar tengjast oftast sameign og birtast því sem kerfislægt mynstur fremur en undantekning í einstaka íbúðum.

Í mörgum tilfellum laga byggingaraðilar annmarkana þegar eigendur benda á þá. Niðurstöðurnar benda jafnframt til þess að fjárhagsleg áhrif gallamála á eigendur séu mjög breytileg. Í helmingi fjölbýlishúsa hafði enginn kostnaður fallið á eigendur á þeim tíma sem gagnaöflun fór fram. Á sama tíma var umtalsverður minnihluti sem stóð frammi fyrir mjög háum kostnaði. Meðalkostnaður á íbúð yfir úrtakið var um 254 þúsund krónur, en dreifing er afar skökk þar sem fá fjölbýli bera stærstan hluta kostnaðarinnar. Tímapátturinn skiptir einnig máli. Gallar komu oft fram fljótlega eftir afhendingu, en í fjölmörgum tilvikum birtust þeir ekki fyrr en meira en ári síðar. Algengt er að viðgerðarferli dragist mikið eða staða á fyrirhuguðum úrbótum sé óljós. Algengustu gallarnir tengdust raka, leka og frágangi utanhúss, auk atriða sem tengjast lagnakerfum sem er í samræmi við norska rannsókn (Kvande & Kim Robert Lisø, 2010) sem sýnir að stór hluti byggingargalla í Noregi eru rakatengdir.

Gallamál hafa ekki aðeins fjárhagsleg áhrif á eigendur og húsbyggjendur heldur einnig félagsleg og sálræn, þar sem viðmælendur lýstu óþægindum, álagi og jafnvel röskun á daglegu lífi og samskiptum íbúa. Þannig verður „umfang“ gallamála ekki eingöngu metið í krónum eða viðgerðarverkum, heldur einnig í lífsgæðum og félagslegu öryggi.

Í 31 af 100 fjölbýla hafa eigendur þurft að greiða 1-104 milljónir króna til að fá úrlausn gallamála. Alls telja talsmenn 35 af 100 fjölbýlanna að viðbótarkostnaður eigi líklega eftir að falla á eigendur í tengslum við þá galla sem hafa komið fram, þar af eru 8 fjölbýli þar sem

enginn kostnaður hefur fallið á eigendur. Í einhverjum tilfellum gætu gallar komið fram síðar með tilheyrandi líklegum viðbótarkostnaði. Samkvæmt Kvande og Kim Robert Lisø, (2010) koma 50% byggingargalla fram á fyrstu 5 árum líftíma bygginga. Hlutfall fjölbýlishúsa sem þurfa að kosta úrbætur á byggingargöllum á því að öllum líkindum eftir að hækka úr 31% í líklega 39% (sjá töflu 10) og mögulega meir ef 50% hlutfallið í Noregi á við um íslenskar byggingar.

Niðurstöður sýna að umfjöllun fjölmiðla um byggingargalla í nýjum fjölbýlishúsum er ekki dæmigerð fyrir stöðuna í held. Umræða í fjölmiðlum um gallamál var ein af nokkrum kveikjum að þessu rannsóknarverkefni. Eðli fjölmiðla er að draga fram frávík og stór mál þar sem tjón, kostnaður og vandamál eru hvað mest. Umtalsverður leki í blokk í Borgarnesi vekur meiri athygli en sögur af fjölbýlishúsum þar sem húsbyggjandi kemur og lagar annmarka fljótt eftir að tilkynnt er um þá. Umfjöllun fjölmiðla (sjá t.d. Ingólfur Bjarni Sigfússon, 2020; Sigurður Helgi Guðjónsson, 2022; Geir Áslaugarson, 2024) og niðurstöður þessarar rannsóknar ber þó saman um að það getur verið mikið vesen og kostnaðarsamt fyrir eigendur að ná fram úrbótum.

Styrkleikar og veikleikar rannsóknarinnar

Úrtaksaðferðin er einn af megin styrkleikum rannsóknarinnar. Í stað þess að eltast við frásagnir af illa gölluðum fjölbýlishúsum og yfirfæra þær upplýsingar á önnur fjölbýli er farið kerfisbundið í skilgreint úrtak. Þrjú fokheldisár voru valin til að fá hæfilega breidd í aldur eigna. Síðan var haft samband og fengin svör frá öllum fjölbýlishúsunum í úrtakinu. Þar sem margir eigendur eru í hverju fjölbýlishúsi var unnt að fylgja stíft þeirri línu að ekkert svar úr stöku fjölbýli væri ekki valmöguleiki. Þegar illa gekk að fá svör var því leitað til annarra eigenda. Þegar hringingar skiluðu ekki samtali keyrðu starfsmenn verkefnisins í úthverfi höfuðborgarsvæðis og leituðu uppi eigendur sem gátu gefið viðunandi svör við spurningum.

Vel uppsettur spurningalisti og vel þjálfaður spyrill sem náði að byggja upp traust og fá góð svör frá viðmælendum er enn fremur mikilvægur styrkleiki rannsóknarinnar. Traust sem myndaðist í upphafi símtals var grunnur að því að fá góð og áreiðanleg svör um reynslu eigenda og lýsingu þeirra með þeim takmörkum sem felast í því að ræða við eigendur.

Af annmörkum rannsóknarinnar má nefna að hún náði aðeins til höfuðborgarsvæðisins. Þó svo sama regluverk gildi um allt land þá er mögulegt að breytileiki í veðri, umsýslu sveitarfélaga og misgott aðgengi að hæfu starfsfólki gæti haft þau áhrif á umfang og eðli byggingargalla utan höfuðborgarsvæðisins. Eins gæti samfélagsgerð, til dæmis nálægð íbúa í smærri sveitarfélögum, haft áhrif á hversu vel byggingarfyrirtæki standa sig. Það er hins vegar fátt sem bendir til þess að aðstæður séu mjög frábrugðnar utan höfuðborgarsvæðisins. Þrátt fyrir að höfuðborgarsvæðið sé stór hluti af landinu þá er áhugavert að vita hvort byggingargallar komi upp með svipuðum hætti í öðrum landshlutum, en það þarf að bíða síðari rannsókna.

Til að skilja enn betur þróun byggingargalla, umfang þeirra og afleiðingar fyrir eigendur er æskilegt að fylgja þeim fjölbýlishúsum sem eru í úrtakinu eftir í nokkur ár, með

endurteknum mælingum og kerfisbundinni skráningu atvika. Með því fæst dýpri mynd af vandanum, ferlunum, seinkuðum göllum og langvinnum úrlausnarferlum sem móta reynslu íbúa og traust þeirra á byggingariðnaði og eftirlitskerfi.

Úrtak sem samanstendur af þremur árgöngum fjölbýla kom að hluta til móts við þessa þörf á gögnum yfir tíma.

Þversniðsrannsókn sem þessi, þar sem úrtak er mælt á einum tímamarki, hefur þann kost að niðurstöður liggja fljótt fyrir. Hins vegar er ljóst að gallasaga nýbyggðra fjölbýlishúsa er áralöng barátta og samtal milli eigenda, verktaka og eftirlitsaðila um ábyrgð, úrbætur og kostnað. Slík saga verður sjaldan að fullu sýnileg með því að gera eina mælingu. Þótt spurt sé um allt að 11 ára gömul fjölbýlishús (2014 árgangur) og þannig dregin fram lengri reynslusaga íbúa, þá geta upplýsingar glatast með tímanum, minni dofnað, nýir eigendur flutt í húsnæði, gögn tapast eða gleymst í dagsins önn.

Komið hefur fram að þátttakendur í rannsókninni, talsmenn eigenda, séu misvel að sér í byggingarfræði og þekkja misvel til byggingar- og viðgerðasögu þeirra fjölbýlishúsa sem þeir svöruðu fyrir eftir bestu vitund. Ef leita hefði átt til sérfróðra matsmenn til að meta orsakir og umfang byggingargalla í þeim fjölbýlishúsum sem voru til skoðunar hefði slíkt kostað umtalsverða fjármuni sem ekki rúmaðist innan fjármögnunar þessa verkefnis.

Breytingar yfir tíma

Því ber að varast að nota niðurstöður rannsóknarinnar til að meta með beinum hætti hvort staðan hafi versnað eða batnað á tímabilinu 2014–2022. Þó svo úrtakið nái yfir þrjá árganga og gefi þannig vísbendingar um stöðu ólíkra byggingartíma þá er um að ræða samtímamælingu þar sem upplýsingar um eldri fjölbýlishúsin byggja á endurminningum og núverandi mati íbúa. Slíkar forsendur leyfa hvorki nákvæman samanburð á þróun yfir tíma né ótvíræða túlkun á breytingum milli árganga sem merki um raunverulega kerfisbreytingu í gæðum eða eftirliti. Niðurstöðurnar gefa því fremur mynd af uppsafnaðri reynslu eigenda fremur en þróun vandans. Til að leggja mat á hvort og hvernig staðan hefur breyst frá 2014 til 2022 þyrfti fleiri sambærilegar rannsóknir með samræmdum aðferðum. Einnig væri gagnlegt að fylgja eftir sömu húsum eða eigendum sem svöruðu spurningum yfir lengri tíma og taka stöðuna á upp komnum göllum og framgangi viðgerða á 2-3 ára fresti.

Til að meta breytingar yfir tíma þarf endurteknar samanburðarhæfar rannsóknir. Í rannsókn á byggingargöllum frá 2013 (Sigurður Rúnar Birgisson, 2013) sem dæmi, þar sem skoðuð eru gögn úr dómsmálum og tryggingamálum kemur fram að byggingargallar koma fyrir í einu af hverju þrettán íbúðarhúsum sem byggð voru 1998–2012. Rannsókn Sigurðar takmarkast við þann hluta byggingargalla sem rata í formlegan farveg trygginga og dómstóla, sem á við um minnihluta gallamála. Okkar rannsókn er ekki sambærileg þar sem hún nær til mun breiðari hóps galla, þar á meðal þeirra sem aldrei leiða til dómsmáls eða tryggingakröfu.

Niðurstöðurnar benda til að aðeins hluti galla endi í slíkum ferlum. Þar að auki er líklegt að breytingar hafi orðið á árangri dómsmála og væntingum eigenda til málareksturs, sem gerir einfaldan samanburð milli tímabila varhugaverðan.

Regluverk, ábyrgð og eftirlit

Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir (2025) lögmaður, sem hefur sérhæft sig í gallamálum, fullyrðir að íslensk tryggingafyrirtæki séu ekki tilbúin til að selja byggingargallatryggingu, en tillögur að þannig tryggingum voru kynntar nýlega af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (2025a, 2025b) sem hluti af breyttu umhverfi og regluverki í íslenskum byggingariðnaði. Guðfinna fullyrðir í viðtalinu að tilvist fúskara á byggingarmarkaði sé megin ástæða þessarar tregðu tryggingafyrirtækja. Hún segir í viðtalinu, eins og margir viðmælendur í rannsókninni bentu einnig á, að meirihlutinn af því sem byggt sé vel byggt og fagmennska sé til staðar í íslenskum byggingariðnaði. „Það eru skussarnir hins vegar sem fara ekki eftir lögum og reglunum og eftirlitið grípur þá ekki, því þeir hafa eftirlit með sjálfum sér“ (Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir, 2025).

Sigurður Helgi Guðjónsson (2022) fyrrum formaður Húseigendafélagsins lýsti, í blaðgrein í september 2022, erfiðri stöðu kaupenda nýrra húsa og íbúða. Þegar við bárum niðurstöður þessarar rannsóknar undir sérfræðinga á sviðinu voru ummæli þeirra í takt við það sem kemur fram hjá Sigurði um að orsakir byggingargalla megi m.a. rekja til hraða og pressu á byggingarmarkaði.

Haft er eftir Hildi Ýri Viðarsdóttur, formanni Húseigendafélagsins og lektor í lögfræði við Lagadeild Háskóla Íslands, á mbl.is að þörf sé á nýju regluverki, m.a. vegna notkunar nýrra byggingarefna sem notuð séu sem standast hvorki íslenskt regluverk né íslenskar aðstæður (Geir Áslaugarson, 2024).

Ábyrgðarkeðjan í byggingariðnaði er flókin; hönnuðir, verktakar, undirverktakar, byggingarstjórar, eftirlitsaðilar, tryggingafélög og opinberir aðilar koma að ferlinu. Þegar gallar koma í ljós reynir á hvernig þessi keðja virkar í framkvæmd. Ef tryggingafélög telja áhættuna óásættanlega vegna þess að eftirlitskerfið nær ekki að sía frá þá aðila sem brjóta reglur, er það vísbending um kerfislægan vanda. Markaðurinn einn og sér leysir slíkan vanda illa, sérstaklega þegar um er að ræða flóknar tæknilegar framkvæmdir þar sem seljandi og kaupandi hafa ekki fullan aðgang að nauðsynlegum upplýsingum.

Niðurstöður rannsóknarinnar benda til þess að hluti kaupenda upplifi sig varnarlausar þegar upp koma byggingagallar. Það dregur úr trausti á kerfinu og getur haft víðtæk áhrif á viðhorf til nýbygginga og byggingariðnaðarins í heild. Ef markmið regluverksins er að tryggja gæði, öryggi og sanngirni á markaði, þarf að meta hvort núverandi fyrirkomulag ábyrgðar og eftirlits náí þeim markmiðum í framkvæmd.

Heimildir

Geir Áslaugarson. (2024, apríl 9). Segir talsvert um galla í nýbyggingum. *Árvakur*. <https://www.mbl.is/frettir/innlent/2024/04/09/segir-talsvert-um-galla-i-nybyggingum/>

Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir. (2025, maí 16). Byggingariðnaðurinn. Vill fúskara burt [Útvarpsviðtal]. Í *Spegillinn RÚV*. RÚV. <https://www.ruv.is/utvarp/spila/spegillinn/25249/ajsf7m/byggingaidnadur>

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (2025a, maí). *Vegvísir að breyttu byggingareftirliti*. [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Vegvísir að breyttu byggingareftirliti](https://hms.is/vegvisir-ad-breyttu-byggingareftirliti)
<https://hms.is/vegvisir-ad-breyttu-byggingareftirliti>

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (2025b, maí). *Vegvísir að breyttu byggingareftirliti* [Skýrsla]. https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/aCHwTydWJ-7kR7zg_Vegv%C3%ADsira%C3%B0breyttueftirliti%C3%A1%C3%8Dslandi.pdf

Ingólfur Bjarni Sigfússon (Ritstjóri). (2020, desember 2). Hvað er byggingagallatrygging? [Broadcast]. Í *Kveikur*. RÚV. <https://www.ruv.is/frettir/innlent/2020-12-02-hvad-er-byggingagallatrygging-422629>

Kvande, T. & Kim Robert Lisø. (2010). Byggskader. Oversikt Byggforskserien, Byggforvaltning 700.110. Í *Byggforskserien*. Norges byggforskingsinstitutt. Lög um fjöleignarhús nr. 26 1994, 26 Lög um fjöleignarhús 16.

Marteinsson, B. (2025). *Frequency of moisture problems/damages in housing in Iceland and health issues*. 188–196. Scopus. <https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-105023438504&partnerID=40&md5=06df19982020605a8998fd2e70d63d87>

Oddur Ævar Gunnarsson. (2025, apríl 25). Sex ára gamalt hús í viðgerð: Ekki við flötu þökin að sakast. *Visir.is*. <https://www.visir.is/g/20252717419d/sex-ara-gamalt-hus-i-vidgerd-ekki-vid-flotu-thokin-ad-sakast>

Sigurður Helgi Guðjónsson. (2022, september 22). Gallar og afhendingardráttur á nýjum fasteignum. *Visir.is*. <https://www.visir.is/g/20222313895d/gallar-og-afhendingardrattur-a-nyjum-fasteignum>

Sigurður Rúnar Birgisson. (2013, ágúst 7). *Byggingargallar í nýbyggingum á Íslandi: Könnun á tíðni og umfangi* [Meistararitgerð]. Háskólinn í Reykjavík. <http://hdl.handle.net/1946/16104>

Simen Pedersen, Oddbjørn Grønvik, Mathie Rødal, Svein Bjørberg, Johan Mattsson, Kristoffer Midttømme, & Robin Sæterøy. (2022). *Omfang av byggfeil i Norge* [Skýrsla. Menon-publikasjon nr. 146/2022]. Menon Economics. <file:///C:/Users/avarh/Downloads/2022-146-Omfang-av-byggfeil-i-Norge.pdf>

Viðauki

Spurningalisti rannsóknarinnar

Gallar í nýjum fjölbýlishúsum

1. Hvert er heimilisfang fjölbýlishússins?

2. Býrð þú í fjölbýlishúsinu?

Já, ég bý þar

Nei, ég bý annarsstaðar

3. Ert þú eigandi eða leigjandi íbúðarinnar?

Ég er eigandi

Ég er ættingi/maki eiganda

Ég er leigjandi

Annað. Þá hvað?

4. Ert þú í stjórn húsfélagsins?

- Nei ég er ekki í stjórn húsfélagsins
- Já ég er í stjórn húsfélagsins
- Já ég er formaður í stjórn húsfélagsins

5. Hversu lengi hefur þú átt þessa íbúð?

6. Af hverjum keyptir þú, þ.e. núverandi eigandi, íbúðina?

- Fyrri eiganda
- Byggingaraðila
- Annað. Þá hvað?

7. Hvenær var fjölbýlishúsið afhent íbúum til notkunar? (ártal, t.d. fyrri hluta 2022)

8. Hversu ánægð/ur eða óánægð/ur ert þú með íbúðarkaupin?

- Mjög ánægð/ur
- Frekar ánægð/ur
- Hvorki né
- Frekar óánægð/ur
- Mjög óánægð/ur

9. Hefur þú eða húsfélagið orðið vart við einhverja galla á fasteigninni?

- Enginn galli
- Eitthvað um galla - léttvægir gallar
- Nokkuð um galla - ekki stórvægilegt samt
- Mikið um galla - umfangsmiklir gallar

10. Komu gallarnir fram í sameign eða í einni eða fleiri íbúðum? (Merktu í einn eða fleiri reiti eftir því sem við á)

- Enginn galli hefur komið fram
- Gallar komu fram í einni íbúð
- Gallar komu fram í 2-3 íbúðum
- Gallar komu fram í 4 eða fleiri íbúðum
- Gallar komu fram í sameign
- Aðrar ábendingar um umfang galla í fjölda íbúða

11. Komu gallarnir fram í fleiri samliggjandi byggingum eða stigagöngum en í þessari tilteknu sem þú átt eign í? Þá hvaða húsnúmerum?

12. Getur þú lýst göllunum nánar?

13. Hvenær komu gallarnir fyrst fram (t.d. innan 6 mánaða frá afhendingu, eftir 1 ár, o.s.frv.)?

- Áður en íbúð var afhent
- Innan við 6 mánuðum eftir að íbúð var afhent
- 6 - 12 mánuðum eftir að íbúð var afhent
- Meira en einu ári eftir að íbúð var afhent

14. Eru gallarnir enn óleystir?

- Gallarnir hafa verið leystir að mestu eða öllu leyti
- Unnið er að úrbótum
- Lítið eða ekkert hefur verið gert til að bæta úr göllum
- Önnur lýsing á stöðu úrbóta

15. Er vitað hvað fór úrskeiðis? Af hverju komu gallarnir fram?

16. Hversu mikið eða lítið telur þú að eftirtaldir þættir hafi haft áhrif á tilkomu gallanna?
(Vinsamlegast merktu við eitt svar í hverjum lið)

	Engin áhrif	Lítill áhrif	Nokkur áhrif	Mikil áhrif	Mjög mikil áhrif	Veit ekki
<p>Hönnunargallar – Mistök í upphaflegri hönnun byggingar, t.d. í nægilega nákvæmum burðarþolsútreikningum, ófullnægjandi einangrun, veðurvörn eða röngu vali á byggingarefnum.</p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>Framkvæmdagallar – Vinnubrögðum var ábótavant, t.d. vegna vanhæfni verktaka, ónægjar verkstjórnar, rangrar uppsetningar á efnum eða lítils eftirlits með vinnuferlum.</p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>Efnagallar – Notkun á óhæfum eða gölluðum byggingarefnum, skortur á samhæfni milli efna eða notkun á efnum sem ekki</p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Engin áhrif	Lítill áhrif	Nokkur áhrif	Mikil áhrif	Mjög mikil áhrif	Veit ekki
henta veðurfari og aðstæðum.						
Ekki tekið nægjanlegt tillit til veðurfars og náttúruáhrifa.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Skipulags- og lagabættir – Skortur á nægilegu eftirliti með byggingarframkvæmdum, veik lög eða reglugerðir sem ekki kveða á um nægjanlega vönduð vinnubrögð.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tímapressa og sparnaður – T.d. ef verktakar flýta sér of mikið eða spara í efnum og vinnu til að minnka kostnað.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

17. Hefur húsfélagið eða einhver annar á vegum húsfélagsins haft samband við verktaka eða byggingarstjóra vegna gallanna? (Merktu við einn eða fleiri lið eftir því sem við á)

Já, eigandi hefur haft samband

Stjórn húsfélags hefur verið í sambandi

Lögmaður húsfélags/eiganda hefur haft samband

Ekki hefur náðst í verktaka/byggingastjóra

Ekki hefur verið reynt að hafa samband

Annað, þá hvað?

18. Hver var niðurstaðan af því samtali (t.d. viðgerð framkvæmd, synjun um viðgerð, enn í ferli)?

Next

Powered by



See how easy it is to [create surveys](#) and [forms](#).

Privacy & Cookie Notice

Gallar í nýjum fjölbýlishúsum

19. Hefur þú upplýsingar um kostnað fyrir eiganda þessarar íbúðar (þar með talið húsfélagið) eða hefur þú upplýsingar um heildarkostnað fyrir þetta fjölbýli?

- Skipting kostnaðar liggur ekki fyrir
- Enginn kostnaður féll á eigendur (eða húsfélag)
- Ég hef ekki upplýsingar um áfallinn kostnað
- Ég hef upplýsingar um áfallinn kostnað fyrir eina (mína) íbúð
- Ég hef upplýsingar áfallinn kostnað fyrir fjölbýlishúsið
- Ég hef upplýsingar um fjölbýlishúsið og samtengdar byggingar (þar sem við á)

20. Hér skráum við kostnað eigenda vegna viðgerða á göllum eins vel og unnt er

Kostnaður vegna
einnar tiltekinnar
íbúðar

Kostnaður vegna
eins tiltekings
fjölbýlishúss
(eigendur þar með
talið húsfélag)

Kostnaður vegna
allra tiltekinna
sambyggðra
fjölbýlishúsa
(eigendur þar með
talið húsfélag)

(Ef við á) Hver
getur svarað til um
hvað þetta kostaði
fyrir fjölbýlishúsið í
heild sinni?

21. Hvaða ár fóru viðgerðir fram eða er áætlað að viðgerðir fari fram?

22. Hefur gallinn valdið óþægindum?

Sama og engin óþægindi

Nokkur óþægindi

- Mikil óþægindi
- Mjög mikil óþægindi

23. Getur þú lýst þessum óþægindum nánar? (1-3 setningar)

24. Stjórnandi rannsóknarinnar hefur hug á að ræða nánar við nokkra þolendur í svona gallamálum. Hann hefur áhuga á að vita hvað mætti bæta í byggingarferli og eftirliti nýbygginga að þínu mati. Hvernig tryggingakerfið virkar. Lagalega stöðu húseigenda o.s.frv. Þá gætir þú komið fram með frekari ábendingar um hvernig húsfélög eða einstaklingar gætu staðið betur að því að fá fram viðeigandi úrbætur á göllum.

Má Stefán hringja í þig eða einhvern í húsfélaginu og spjalla nánar um reynsluna í fjölbýlishúsinu? Það er hins vegar ekki víst að hann nái að hafa samband við alla. Vinsamlega gefið upp síma og/eða netfang ef þú veitir þetta leyfi. Takk!

25. Átt þú einhverja formlega staðfestingu á þessum kostnaði? Fundargerð húsfélags? Greinargerð matsmanns eða annað slíkt? Mættum við senda þér tölvupóst úr netfanginu

gallar@hi.is og þú sendir okkur svör til baka? Það er mikilvægt að heimilisfang og húsúmer fylgi póstinum. Takk fyrir þetta!

26. Hver eftirfarinna fullyrðinga lýsir best reynslu fjölbýlishússins af göllum?

- Fjölbýlishúsið hefur verið alveg eða að mestu laust við galla
- Gallar í fjölbýlishúsinu voru lagfærðir án nokkurs eða lítils kostnaðar fyrir eigendur
- Gallar í fjölbýlishúsinu voru lagfærðir með einhverjum kostnaði fyrir eigendur
- Gallar í fjölbýlishúsinu voru lagfærðir með miklum kostnaði fyrir eigendur
- Gallar í fjölbýlishúsinu hafa ekki verið lagfærðir og eru til óþæginda
- Gallar í fjölbýlishúsinu hafa ekki verið lagfærðir en eru án teljandi óþæginda

27. Á eftir að gera við einhverja galla í fjölbýlishúsinu?

- Nei, enginn galli er án viðgerða
- Léttvægir gallar eru óviðgerðir

- Miðlungs miklir gallar óviðgerðir
- Umtalsverðir gallar óviðgerðir

28. Ef gallarnir eru af ýmsum toga biðjum við þig um að fjalla stuttlega um þá þrjá galla sem ollu mestum fjárhagslegum kostnaði fyrir húsfélag eða eigendur? (Hvaða galli var dýrastur, hvernig gekk að laga o.s.frv.)

Dýrasti gallinn fyrir eigendur:

Næst dýrasti gallinn fyrir eigendur:

Þriðji dýrasti gallinn fyrir eigendur:

29. Hversu sátt/ur eða ósátt/ur ert þú við niðurstöðu viðgerða?

- Mjög ósátt/ur
- Frekar ósátt/ur
- Hvorki sátt/ur né ósátt/ur
- Frekar sátt/ur

Mjög sátt/ur

Prev

Next

Powered by



See how easy it is to [create surveys](#) and [forms](#).

Gallar í nýjum fjölbýlishúsum

30. Ef það á eftir að gera við galla í fjölbýlishúsinu, er líklegt að kostnaður falli á eigendur eða húsfélagið?

31. Í lokin langar mig að lesa upp nokkrar tegundir af göllum og bið ég þig um að segja mér hvort þannig gallar hafi komið fram í byggingunni eða ekki.

	Veit ekki	Engin merki um slíkan galla	Ber lítið á slíkum galla	Það ber nokkuð á slíkum galla	Mikið um slíka galla
Rakaskemmdir	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mygla	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Léleg einangrun	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Loftun ábótavant	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ófullnægjandi frágangur á pípulögnum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Veit ekki	Engin merki um slíkan galla	Ber lítið á slíkum galla	Það ber nokkuð á slíkum galla	Mikið um slíka galla
Ónákvæm vinnubrögð í steypu og burðarvirki	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Léleg hljóðeinangrun eða hljóðvist	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ófullnægjandi frágangur á raflögnum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lélegur frágangur á klæðningu/ útveggjum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ófullnægjandi brunavarnir	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lélegt frárennsli/skólplagnir	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vandamál við loftræstingu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vandamál með lyftu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Slæmur frágangur innréttinga	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Slæmt útsýni eða birtuskilyrði	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Slæm lykt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Veit ekki	Engin merki um slíkan galla	Ber lítið á slíkum galla	Það ber nokkuð á slíkum galla	Mikið um slíka galla
Ófullnægjandi frágangur á lóð	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Annað, þá hvað?

32. Athugasemdir frá spyrli ef einhverjar

Prev

Done

Powered by



See how easy it is to [create surveys](#) and [forms](#).

HMS Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun



Stjórnarráð Íslands
Félags- og
húsnæðismálaráðuneytið



Stjórnarráð Íslands
Menningar-, nýsköpunar-
og háskólaráðuneytið