

**Nd.**

**540. Frumvarp til laga**

[246. mál]

um vísitölu byggingarkostnaðar.

Frá allsherjarnefnd.

1. gr.

Grundvelli vísitölu byggingarkostnaðar, sem Hagstofa Íslands reiknar, skal breytt til samræmis við endurskoðun, sem farið hefur fram á honum, sbr. 7. gr. laga nr. 93/1975, um vísitölu byggingarkostnaðar.

Grunntala vísitölnunnar með breyttum grundvelli skal miðuð við byggingarkostnað í Reykjavík í desember 1982, og síðan skal hún reiknuð fjórum sinnum á ári miðað við byggingarkostnað í fyrra hluta mánaðanna mars, júní, september og desember. Við þessa ákvörðun vísitölu byggingarkostnaðar hverju sinni skal sleppa broti úr vísitölustigi, hálfu eða minna, en annars hækka í heilt stig.

2. gr.

Vísitala samkvæmt verðlagi í desember 1982 með grunntölu 100 miðað við október 1975 skal gilda á tímabilinu janúar-mars 1983. Eftir það skal hver vísitala, reiknuð samkvæmt síðari málsgrein 1. gr., gilda í 3 mánuði frá og með byrjun næsta mánaðar eftir að hún var reiknuð, þ. e. í apríl-júní, júlí-september og október-desember 1983, o. s. frv.

Vísitala byggingarkostnaðar samkvæmt lögum nr. 93/1975 skal reiknuð í síðasta sinn miðað við verðlag í desember 1982.

3. gr.

Vísitölur byggingarkostnaðar með grunntölu 100 í desember 1982 skulu tengdar við vísitölur með grunntölu 100 í október 1975 sem hér segir: Fyrr nefndar vísitölur eins og þær eru með 2 aukastöfum skulu margfaldaðar með desembervísitölu 1982 (október 1975 = 100), og síðan deilt með 100. Sú útkoma, sem þá fæst, skal sléttuð með því, að sleppt sé broti úr vísitölustigi, hálfu eða minna, en annars hækkað í eitt stig. Hagstofan annast þennan útreikning og birtir niðurstöður hans jafnóðum. — Hliðstæð tenging skal eiga sér stað milli vísitalna með grunntölu 100 í desember 1982 og vísitalna með grunntölu 100 hinn 1. október 1955 (sbr. lög nr. 25/1957).

4. gr.

Til frekari upplýsingar og til fyrirgreiðslu í sambandi við verksamninga er Hagstofunni heimilt að reikna og birta vísitölur, er sýna byggingarkostnað á öðrum tímum en þeim, sem lögfestir eru í þessum lögum. Slíkar vísitölur mega t. d. vera með þeim hætti, að þær miðist við breytta launataxta frá því, sem var í síðustu lögbundinni vísitölu, en við óbreytt verðlag að öðru leyti.

5. gr.

Hagstofa Íslands skal, eigi sjaldnar en á 5 ára fresti, láta fara fram athugun á því, hvort byggingarhættir hafi breyst svo, að ástæða sé til að endurskoða grundvöll vísitölu byggingarkostnaðar.

6. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Jafnframt falla úr gildi lög nr. 93/1975, um vísitölu byggingarkostnaðar.

## Greinargerð.

Allsherjarnefnd neðri deildar flytur frumvarp þetta að beiðni Hagstofu Íslands. Einstakir nefndarmenn hafa óbundnar hendur varðandi einstök ákvæði og frumvarpið í heild. Frumvarpinu fylgir eftirfarandi greinargerð.

Núgildandi vísitala byggingarkostnaðar var sett á laggirnar með lögum nr. 93 31. desember 1975, en grunntími hennar (= 100) var í þeim ákveðinn október 1975. Í 7. gr. þessara laga er mælt svo fyrir, að Hagstofan skuli eigi sjaldnar en á 5 ára fresti láta fara fram athugun á því, hvort byggingarhættir hafi breyst svo, að ástæða sé til að endurskoða vísitölu byggingarkostnaðar. Sílk endurskoðun hefur verið á döfnni síðastliðin tvö ár. Niðurstaða hennar liggur nú fyrir í formi tillögu um breyttan grundvöll vísitölu byggingarkostnaðar. Verk þetta hafa unnið þeir Guðmundur Pálmi Kristinsson, deildarverkfræðingur hjá Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins, og Vilhjálmur Ólafsson viðskiptafræðingur, deildarstjóri á Hagstofunni. Hinn fyrr nefndi hefur haft veg og vanda af byggingartæknilegri hlið verkefnisins, sem að sjálfsögðu er meginþáttur þess. Hinn síðar nefndi hefur meðal annars séð um vöruval í grundvöll vísitölu og aflað verðupplýsinga.

Með setningu byggingarreglugerðar, nr. 292 16. maí 1979, sem gildir fyrir allt landið, voru á ýmsum verksviðum gerðar auknar kröfur til gæða bygginga. Má þar nefna bættu einangrun, sterkari steypu, meiri járnþingingu veggja, og aukið öryggi raflagna. Eiga þessar breytingar verulegan þátt í því, að talið var nauðsynlegt að endurskoða grundvöll vísitölu byggingarkostnaðar. Við þetta bættist, að tæknipróun hefur á síðari árum gengið í átt til vandaðri frágangs á ýmsum verksviðum — er þar öðru fremur um að ræða raflögn og málun. Val efnis til byggingar hefur og tekið talsverðum breytingum frá þeim tíma, er grundvöllur 1975 var unninn. Þá hafa og komið til breyttar byggingaraðferðir. Má þar sem dæmi nefna, að uppmæling uppsláttar er í hinum breytta grundvelli miðuð við notkun léttra kerfismóta, unninna með handafla, svo og að í honum er glerisetning með loftræstri aðferð. Að því er varðar innréttingar er reiknað með aukinni stöðlun, sem þýðir lækkun kostnaðar. Annað, sem hefur orðið að taka tillit til í þessu sambandi og skiptir miklu máli, eru breytingar á uppmælingartóxtum, sem hafa átt sér stað síðan 1975 og einkum síðustu árin. Er hér um að ræða breytingar, sem hafa orðið á taxtamínútum verðskráa.

Að fram farinni gagngerðri athugun varð niðurstaðan sú, að ákveðið var að miða við óbreytt íbúðarhús frá því, sem 1975-vísitalan er byggð á. „Vísitöluhúsið“ er fjölbýlishús í Reykjavík, nánar tiltekið eitt stigahús (endastigahús) af þrem í fjöggra hæða íbúðarblokk. Neðsta hæðin er á mörkum þess að teljast jarðhæð eða kjallari. Í þessu stigahúsi eru 10 íbúðir, þrjár 2ja herbergja, þrjár 3ja herbergja og fjórar 4ja herbergja íbúðir. Á jarðhæð (kjallara) er ein íbúð, geymslur, þvottahús o. fl. Bílskúrar fylgja ekki húsinu. Flatarmál (utanmál) hússins er 240 m<sup>2</sup> og rúmmálið 2844 m<sup>3</sup>.

Verkefnið, sem fyrir lá, var þannig að reikna upp byggingarkostnað „vísitöluhússins“ til samræmis við núverandi byggingarhætti í víðustu merkingu þess orðs. Hér þurfti sem sé að taka tillit til aukinna gæðakrafna og annars í byggingarreglugerð 1979, svo og til fyrr nefndra breytinga að því er varðar áorðna tæknipróun og þess háttar. Frá hlutaðeigandi fagaðilum fengust nákvæmir útreikningar á vinnukostnaði „vísitöluhússins“ að því er varðar allar meginöngreinar, þ. e. húsasmíði, múrun, málun, rafvirkjun, pípulagningu, veggfóðrun og gólfdukalagningu. Frá gjaldskrárnefndum Arkitektafélags Íslands og Verkfræðingafélags Íslands fengust áætlanir um greiðslur til félaga þessara samtaka fyrir hönnun og teiknun „vísitöluhússins“. — Eins og við gerð 1975-grundvallar eru útgjöld til skrifstofuhalds og til fjármögnunar byggingarkostnaðar ekki tekin í hinn breytta grundvöll. Er þetta nokkur vöntun — einkum hið síðara — en slík útgjöld er erfitt að meta og grundvöll vantar til framfærslu þeirra.

Allur byggingarkostnaður er miðaður við verðlag og laun í Reykjavík og nágrenni. Mikil vandkvæði tæknilegs eðlis fylgja því að taka tillit til byggingarkostnaðar úti á landi. Í því sambandi skal það undirstrikað, að aðalnot vísitölu byggingarkostnaðar eru af **hlutfallslegum** breytingum hennar í heild og á einstökum hlutum hennar, og að ekki er ástæða til að ætla, að þær séu verulega aðrar á höfuðborgarsvæði en annars staðar á landinu.

Ekki er rúm til að birta í þessari greinargerð hinn breytta grundvöll með fullri sundurgreiningu, en hér fer á eftir samandregið yfirlit, þar sem sýndur er heildarkostnaður við byggingu „vísitöluhússins“, annars vegar samkv. gildandi grundvelli og hins vegar samkv. breyttum grundvelli. Sýnd er skipting á verkgreinar og eftir byggingarstigi. Í báðum tilvikum er miðað við verðlag og launakostnað í desember 1982, og fjárhæðir eru í þúsundum króna.

Áf. = (byggingar)áfangi	Fjárhæðir samkv. gildandi vísitölu miðað við verðlag í desember 1982, í þúsundum kr.				Fjárhæðir samkv. vísitölu með breyttum grundvelli miðað við verðlag í desember 1982, í þúsundum kr.				Fjárhæðir breyttrar vísitölu hærri, %
	1. áf.	2. áf.	3. áf.	Alls	1. áf.	2. áf.	3. áf.	Alls	
1. áf.: fohelt hús									
2. áf.: tilbúið undir tréverk									
3. áf.: lokafrágangur									
01 Húsasmíði	752	482	1 292	2 526	865	524	1 220	2 609	3,3
02 Múrverk	751	998	74	1 822	857	1 143	112	2 112	15,9
03 Pípulögn	20	310	167	497	31	342	172	545	9,7
04 Raflögn	92	193	220	506	93	206	248	548	8,3
05 Blikk- og járnsmíði	27	63	-	91	27	63	-	91	-
06 Málun	-	130	230	360	-	177	307	484	34,4
07 Dúkalögn og veggfóðrun	-	36	307	343	-	37	309	345	0,6
08 Vélavinna, akstur, uppfylling	178	19	8	204	172	17	7	196	-3,9
09 Yfirstjórn, ýmis verkamannavinna	78	113	68	259	78	113	68	259	-
10 Ýmislegt	16	36	15	67	28	41	16	85	26,9
Samtals	1 915	2 381	2 380	6 676	2 153	2 664	2 459	7 276	8,9
Þar af: Vinnuliðir	741	1 307	611	2 659	881	1 502	683	3 065	15,3
Efnisliðir	911	854	695	2 460	1 009	950	759	2 718	10,5
Annað (01—03, 08, 10)	263	220	1 074	1 557	263	213	1 017	1 494	-4,0
11 Teikningar	.	.	.	267	.	.	.	289	8,2
12 Frágangur lóðar	.	.	.	218	.	.	.	218	-
13 Opinber gjöld	.	.	.	356	.	.	.	378	6,2
Vísitalan alls	.	.	.	7 517	.	.	.	8 162	8,6

Í þessu yfirliti kemur fram, að byggingarkostnaður „vísitöluhússins“ samkvæmt breyttum grundvelli er í heild 7,6% hærri en samkvæmt 1975–grundvelli. Eins og við er að búast er hækkunin mjög breytileg fyrir einstakar verkgreinar, og kemur þar margt til. Í línunum nedarlega í yfirlitinu, þar sem sýnd er sundurliðun á vinnuliði og efnisliði, kemur fram, að kostnaðaraukinn samkvæmt breyttum grundvelli nemur alls 664 þús. kr., að ófrádræginni lækkun á liðnum „annað“. Þar af eru 406 þús. kr. á vinnuliðum (61%), og 258 þús. kr. á efnisliðum (31%). Hækkun vinnukostnaðar stafar bæði af auknu vinnumagni vegna vandaðri frágangs (sbr. það, sem áður segir þar um) og af verðskrárhækkunum.

Um einstakar greinar frumvarpsins er ekki ástæða til að fjölyrða. Þar er svo að segja engu breytt frá því, sem er í 1975–lögum, nema tímasetningum, enda er gert ráð fyrir sömu útreiknings- og gildistímum og verið hafa. Öll ákvæði 1975–laganna koma fram óbreytt eða í hliðstæðu formi í frumvarpinu, nema 6. gr. 1975–laganna, þar sem eru ákvæði varðandi notkun vísitölu til ákvörðunar á váttryggingarverði húsa. Þau ákvæði eru nú orðin úrelt og þýðingarlaus samkvæmt samdóma áliti váttryggjenda húsa, og hafa þau því ekki verið tekin í frumvarpið.

Í 5. gr. frumvarpsins eru endurtekin ákvæði 1975–laganna um endurskoðun á grundvelli vísitölu byggingarkostnaðar á 5 ára fresti.