



SKYLDUR LEIGUSALA OG LEIGUTAKA

Nóvember 2020

Uppfært: október 2023

Þjónusta við leigutaka – skyldur leigusala og leigutaka

HLUTVERK RÍKISEIGNA OG HÚSALEIGA LEIGUTAKA

Ríkiseignir leggja áherslu á gott samstarf og þjónustu við viðskiptavinum sína. Til glöggvunar og þæginda fyrir leigjendur húsnæðis er hér kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala. Tilgreint er hvaða þættir í rekstri og viðhaldi húseigna leigusali greiðir eða leggur til og hvað það er sem leigutaki greiðir sjálfur.

Húsaleiga Ríkiseigna miðast við að standa undir hefðbundnu viðhaldi, lögboðnum opinberum gjöldum, tryggingum sem og kostnaði vegna stjórnunar og eignahalds. Verkefni Ríkiseigna miðast við að annast almennt viðhald á eignum. Þegar um breytingar og endurnýjun húsnæðis og/eða búnaðar er að ræða þarf leigutaki að afla sér fjárveitingaheimildar vegna hækkaðrar leigu sem hlýst af umbeðnum breytingum og endurbótum. Húsaleiga er bundin neysluverðsvisitölu og breytist um hver áramót til samræmis við breytingar á vísitölunni. Áskilið er að leigusamningar geti tekið breytingum í samræmi við almenna stefnumörkun stjórnvalda um húsnæði í eigu ríkisins.

REKSTUR

Leigusali greiðir eftirtalin rekstrargjöld:

- Opinber gjöld sem innheimt eru af sveitarfélögum, þ.m.t. fasteignaskatt og lóðarleigu.
- Iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu húseigna.

LEIGUTAKI greiðir öll önnur gjöld við rekstur húsnæðis, s.s. (ekki tæmandi upptalning):

- Viðhald á lyklum, lyklaskrá og öðru smálegu.
- Gluggatjöld, þ.m.t. sólskermunartjöld, hreinsun og endurnýjun þeirra.
- Uppsetningu og rekstur símsstöðva og símsstöðvarbúnaðar.
- Hvers konar sérbúnað og sérhæfðar innréttingar vegna starfseminnar.
- Bónun og aðra yfirborðsmeðhöndlun á dúkum og öðrum gólfefnum.
- Kaup og hreinsun á lausum mottum í húsnæðinu.
- Rekstur aðgangs- og öryggiskerfa.
- Hvers konar fjarskipta og móttökubúnað sem starfsemin krefst, m.a. fyrir sjón- og hljóðvarp.
- Þrif og ræstingu hins leigða, utanhúss og innan, þ.m.t. gluggaþvott.
- Þrif á loftræstistokkum, loftristum og ventlum, ásamt niðurfallsristum og vatnslásam.
- Allan orkukostnað, s.s. vegna upphitunar og lýsingar hins leigða.
- Kostnað vegna neysluvatnsnotkunar þar sem hún er sérmæld.
- Hlutfall kostnaðar við húsvörslu, ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu, svo og vegna hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign.
- Endurnýjun hvers konar ljósgjafa, svo sem flúrpípa og perur.
- Leigugjöld vegna tengingar brunaviðvörðunarkerfis við vaktstöð.
- Uppsetningu og viðhald lokunarbúnaðar að bifreiðastæðum.
- Umhirðu lóðar og gróðurs á lóð. Í því fellst einnig hreinsun niðurfalla og þakrenna.
- Snjómokstur umhverfis hið leigða og á bifreiðastæðum. Einnig hálfkuvarnir og fyrirbyggjandi ráðstafanir vegna hættu á hruni af þökum.
- Sorphirðu (ef ekki innifalin í fasteignagjöldum sveitarfélaga).

VIÐHALD FASTEIGNA

Ríkiseignir, sem leigusali, viðheldur hinu leigða húsnæði, að utan sem innan, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Öll verkefni sem unnin eru af Ríkiseignum byggja á framkvæmdaáætlun sem liggur fyrir í upphafi árs. Stofnað er til útgjalda með rafrænum beiðnum sem sendar eru til verktaka. Ríkiseignir áskilja sér rétt til að hafna greiðslu reikninga sem leigutaki hefur stofnað til án samráðs.

LEIGUTAKI skal fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Vanræksla getur leitt til þátttöku hans í viðhaldskostnaði. **LEIGUTAKI** ber kostnað af öllum búnaði, innréttingum og tækjum sem nauðsynleg eru vegna starfseminnar og ekki eru á ábyrgð leigusala. Hvort heldur er laus búnaður eða fastar innréttingar og tæki. Verði hið leigða húsnæði eða fylgifé þess fyrir tjóni, skal **LEIGUTAKINN** gera ráðstafanir til að lágmarka tjónið svo fljótt sem verða má. **LEIGUTAKA** ber að sæta umgengni iðnaðarmanna vegna viðhalds eða endurbóta, án leigulækkunar enda þótt afnot hans takmarkist um tíma vegna framkvæmda.

MERKINGAR

- Ríkiseignir ber kostnað af merkingum hins leigða á ytra byrði byggingarinnar og í samnýttum rýmum innanhúss, t.d. stigahúsum og öðrum umferðarsvæðum. Ríkiseignir getur falið leigutaka að annast merkingar þó kostnaður við merkingu sé eftir sem áður á hendi Ríkiseigna.
- **LEIGUTAKI** annast og ber kostnað af öllum merkingum í sérnotarýmum.

AÐLÖGUN HÚSNÆÐIS

Ríkiseignir aðlagar húsnæði að breyttum þörfum notenda og auknum verkefnum samkvæmt nánara samkomulagi þar um í hverju tilviki fyrir sig. Breytingar á húsnæði og/eða endurbætur geta haft áhrif til hækkunar á leiguverð. Leigutaki og Ríkiseignir semja um slíkt áður en breytingar, framkvæmdir og/eða endurbætur eru framkvæmdar enda er hækkað leiguverð háð samþykkt hverju sinni.

LAGNIR

Smáspenna

- Ríkiseignir leggja til grunnlagnir, tengiskápa og hefðbundnar innstungur fyrir síma, tölvur og brunaviðvörðunarkerfi. Gengið er frá lögnum í til þess gerða lagnastokka. Þessar skyldur leigusalans ná þó ekki til heimavista nema hvað varðar brunaviðvörðunarkerfi. **LEIGUTAKI** kostar allar aðrar grunnlagnir og endabúnað, þ.m.t. öll öryggiskerfi (myndavéla-, aðgangsstýri- og innbrotavarnakerfi). Á spítölum og hjúkrunarheimilum kostar **LEIGUTAKI** einnig lagnir fyrir útvörp, sjónvörp og sjúkrakallkerfi.

Lágspenna

- Ríkiseignir leggja til grunnlagir að hefðbundnum rafmagnsinnstungum og ljósgjöfum. Auk þess allar lagnir að rafmagnsbúnaði og -tækjum í eigu leigutaka sem nauðsynleg eru vegna starfseminnar. Til lágsPennu teljast einnig allar innstungur, fastir lampar fyrir grunnlýsingu, aðaltafla og greiniskápar. **LEIGUTAKI** ber kostnað af sértækri lýsingu og endurnýjun ljósgjafa, s.s. flúrpípa, startara og glópera.
- Hússtjórnarkerfi eru almennt ætluð til að spara vinnu eða orku og til að auka öryggi og yfirsýn. Búnaður sem settur er upp í þessum tilgangi telst sérbúnaður **LEIGUTAKA** en leigusali leggur smáspennulagnir að endabúnaði. Undantekningar kunna að vera þar sem hússtjórnarkerfið er jafnframt stýring fyrir loftræsingu og húshitun, þá kann kostnaður að skiptast á milli aðila.

Hitaveita

- Ríkiseignir leggja til allar hitaveitulagnir, ofna og inntaksvirki.

Neysluvatn

- Ríkiseignir leggja til allar neysluvatnslagnir og inntaksvirki.

Sundlaugar og pottar við heilbrigðisstofnanir og skóla

- Ríkiseignir leggur til allar grunnlagir en **LEIGUTAKI** sér um dælur, síur, klórskammtara og annan sérhæfðan búnað.
- Ríkiseignir sér um yfirborðsviðhald á innsteyptum sundlaugum eða pottum en **LEIGUTAKI** annast á sinn kostnað viðhald á „lausum“ laugum og pottum sem ekki eru hluti af grunngerð hússins.

Kælibúnaður

- Ríkiseignir leggur til allar grunnlagir, t.d. að tölvurýmum og að kæliýmum í verknámsskólum og sjúkrahúsum, en **LEIGUTAKI** sér um allan endabúnað og tengi, s.s. kælipressur og element.

Frárennsli

- Ríkiseignir leggur til allar hefðbundnar fráveitulagnir, og uppsetningu á rotþróum og fituskiljum eftir þörfum samkvæmt kröfum heilbrigðiseftirlits. **LEIGUTAKI** er ábyrgur fyrir tæmingu og hreinsun á fituskiljum og rotþróum.

Gaslagnir og þrýstiloft

- Ríkiseignir leggur til allar grunn gaslagnir, t.d. á sjúkrahúsum og í verknámsdeildum, en **LEIGUTAKINN** sér um allan endabúnað og tengi. Gengið er frá lögnum í lagnastokka eða festingar.

LOFTRÆSING

Almenn loftræsing

- Ríkiseignir leggur til alla almenna loftræsing á vinnustað sem gerð er krafa um samkvæmt byggingarreglugerð, þar með talinn vél- og stýribúnaður. Einnig reglulegt og samningsbundið eftirlit með loftræsikerfum, reglubundinni endurnýjun á loftsíum og eftirlit og sótthreinsun raka- og hreinsibúnaðar.

Sértæk loftræsing

- Ríkiseignir leggur til stofnlagnir og útsogsblásara. **LEIGUTAKI** sér um sérhæfðan endabúnað, s.s. stinkskápa, síubúnað fyrir skurðstofur og einangrunarrými, eldhúsháfa og síubúnað í kennslueldhúsum, kælibúnað í tölvuverum og útsogsrana frá málmsmíði og sprautuklefum. Spónsugukerfi eru alfarið á kostnað **LEIGUTAKA** og kostnaður við sjálfstæð rakatæki fellur líka á **LEIGUTAKA**.

Inniloft og raki

- Óheilnæmt inniloft er viðurkennt sem áhættuþáttur fyrir heilsu manna. Gæði innilofts getur haft áhrif á heilsufar fólks, t.d. valdið þurrki í augum, sviða í nefi og hálsi, höfuðverk, þreytu og aukið á ofnæmiseinkenni og öndunarfarasjúkdóma. Merki um óheilnæmt inniloft geta verið þungt loft, mygluvöxtur, saggalykt eða önnur langvarandi lykt og mikil móða eða héla á rúðum. Atferli manna innandyrá getur haft áhrif á heilnæmi innilofts, t.d. óþrifnaður og reykingar. Með því að vera meðvitaður um algenga áhættuþætti í nærumhverfi sínu er hægt að viðhalda og auka gæði innilofts. Þannig minnka líkur á óæskilegum áhrifum á heilsufar og velferð fólks. Mikilvægt er að **LEIGUTAKI** kynni sér hvernig best sé að viðhalda heilnæmi innilofts og hvernig bregðast skuli við verði inniloftið óheilnæmt. Á heimasíðu umhverfisstofnunar er hægt að nálgast leiðbeiningarbæklinginn „Inniloft, raki og mygla í híbýlum“. Ef grunur vaknar um rakaskemmdir eða myglu í hinu leigða húsnæði skal **LEIGUTAKI** tilkynna það til leigusala sem setur málið í ákveðið ferli.

HREINLÆTI

Salerni

- Ríkiseignir leggur til salerni ásamt stuðningsörmum þar sem þess er þörf.

Vaskar

- Ríkiseignir leggur til vaska til handþvotta ásamt hefðbundnum blöndunartækjum.

Sturtur

- Ríkiseignir leggur til sturtur og búnað þar sem aðstæður og vinnuumhverfi krefst slíkrar aðstöðu, s.s. á spítölum og við íþróttaaðstöðu í skólum.

ÖRYGGI

Eldvarnir

Um brunavarnir gilda lög um brunavarnir nr. 75/2000 og reglugerð um eldvarnir og eldvarnareftirlit nr. 723/2017. Einnig skal bent á 9. kafla byggingarreglugerðar og ítarlegar leiðbeiningar á heimasíðu Húsnæðis og Mannvirkjastofnunar um eigið eldvarnareftirlit fyrirtækja og stofnana. Í áður nefndri reglugerð er kveðið á um að eigandi (leigusali í þessu tilviki) og forráðamaður mannvirkja (leigutaki) skulu tilnefna eldvarnarfulltrúa sem sér um

eldvarnir og sem eldvarnareftirlit slökkviliðs getur haft samskipti við. Afar mikilvægt er að ábyrgð og verkaskipting sé skýr þegar kemur að eldvörnum.

Leigusali ber ábyrgð á brunaöryggi bygginga eins og fyrirskrifað er í byggingarreglugerð. Verkefni getur verið mismunandi eftir stærð húsnæðis og eðli starfseminnar. Dæmi um ábyrgð leigusala er:

- Brunaviðvörðunarkerfi með tengingu við viðurkennda vaktstöð
- Brunahólfun húsnæðis og þéttingar vegna reyks
- Rýmingarleiðir, flóttaleiðamyndir og út- og neyðarlýsing
- Slökkvitæki ásamt skoðunum

LEIGUSALI fer með hlutverk / tilnefni eldvarnarfulltrúa. Í verkahring hans er m.a:

- Þátttaka í eftirlitsskoðunum slökkviliðs
- Ábyrgð á eigin eldvörnum, s.s. rýmingaráætlunum og að æfð séu viðbrögð við eldsvoða með reglubundnum brunaæfingum.
- Að flóttaleiðum sé haldið greiðum
- Að starfsmenn kunni að nota slökkvibúnað ef eldur er laus.
- Rafræn skjalfesting á skipulagsþáttum öryggismála

AÐGENGI

Lyftur

- Ríkiseignir leggur til lyftur í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Leigusali greiðir viðhald og árlegt skoðunargjald Vinnueftirlits ríkisins og einnig reglubundnar úttektir þjónustuaðila. **LEIGUTAKI** sér um uppsetningu og viðhald lyftubúnaðar við sundlaugar / potta við heilbrigðisstofnanir.

Rampar, skábrautir og hurðaopnun

- Ríkiseignir tryggir aðgengi hreyfihamlaðra svo sem kostur er, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð.

MATSELD

Eldhús – framleiðslueldhús (skólar, sjúkrahús, hjúkrunarheimili og stærri stofnanir m. fleiri en 100 starfsmenn).

- Ríkiseignir leggur til viðeigandi innréttingar, vinnuborð með vöskum, eldavélar með 2-4 hellum, útsogsháfa, steikarpönnu á fæti, gufuofn, uppþvottavél, kæli og frysti sem hæfa umfangi, ásamt hreinlætistækjum sem krafist er.

Eldhús – framreiðslueldhús (minni stofnanir m. færri en 100 starfsmenn)

- Ríkiseignir leggur til viðeigandi innréttingu, vinnuborð með vöskum, eldavél m. tveimur hellum, útsogsháf, bökunarofn, kæli og frysti sem hæfa umfangi, uppþvottavél, ásamt hreinlætistækjum sem krafist er.

Mötuneyti

- Afgreiðslulína með hitaborði og kæli.

Kaffistofur

- Hæfileg eldhúsinnrétting með vaski.

Bítibúr á spítölum

- Hæfileg eldhúsinnrétting með vaski.

INNRETTINGAR (aðrar en eldhús)

Aðalafgreiðsla

- Ríkiseignir leggur til afgreiðsluborð eða þjónustuborð í aðalafgreiðslu stofnunar.

Aðrar innréttingar

- Ríkiseignir leggur til skóhillur í skólum þar sem þess er krafist að nemendur gangi ekki um á útiskóm. Einnig leggur Ríkiseignir til snaga í anddyri þar sem þannig háttar til og í baðaðstöðu ef um það er að ræða. **LEIGUTAKI** leggur til alla fata- og munaskápa sem hann telur þörf á.
- Allar aðrar innréttingar, s.s. fataskápa, lyfjaskápa og lyfjainnréttingar, föst skrifborð, bókahillur, lagerhillur og lagerskápa eru á ábyrgð **LEIGUTAKA**.
- Vinnu- og vinnsluborð í verknámi ásamt kæli- og frysti klefum öðrum en í mötuneytum, eru á ábyrgð **LEIGUTAKA**.

EMBÆTTISBÚSTAÐIR

Búnaður

- Eldavél, háfur með kolasíu, bókunarofn, uppþvottavél og kæliskápur með frysti. Einnig hefðbundið loftnet og tenglar fyrir sjónvarp.

Sólpallar og heitir pottar

- Leigusali leggur ekki til sólpalla né heita potta við embættisbústaði en viðheldur þeim sem fyrir eru. Leigusali getur hins vegar heimilað **LEIGUTAKA** að setja upp sína eigin aðstöðu.
- Leigusali setur ekki upp nuddbaðkör, aðeins hefðbundin baðkör og / eða sturtur.
- Gerð er sú krafa til **LEIGUTAKA** að hann hirði lóð þannig að sómi sé að. Að því uppfylltu er viðhald hjá leigusala, meti hann það nauðsynlegt.

Ruslatunnur

- **LEIGUTAKI** ber kostnað af ruslatunnum. Leigusali mun hins vegar ganga frá aðstöðu fyrir tunnur eftir því sem hægt er og aðstæður leyfa.

BÍLASTÆÐI OG LÓÐIR

- Gerð er sú krafa til **LEIGUTAKA** að þeir hirði lóðir og nánasta umhverfi þannig að sómi sé að.
- Leigusali tekur að sér minni háttar lóðarframkvæmdir og kostar frágang á lóðarmörkum, s.s. efni standa til hverju sinni. Ekki eru reistar girðingar nema rík ástæða sé til.
- Leigusali annast viðhald á malbikuðum eða hellulögðum bílastæðum og gangstéttum.
- Ef fallist er á kröfur **LEIGUTAKA** um hita undir stéttar eða tröppur, þá greiðir leigusalinn fyrir slíkar breytingar.
- Leigusali sér um viðhald á útiljósum en **LEIGUTAKI** sér um peruskípti.
- Leigusali leggur lagnir að hleðslustöðvum fyrir rafbíla og rafmagnshjól en **LEIGUTAKI** sér um endabúnað.

LISTAVERK

Leigusali annast viðhald á listaverkum sem eru hluti húsbýggingar, s.s. mósaíkmyndum, eftir því sem unnt er og skynsamlegt getur talist. Ef brugðið er út af þeirri reglu skal það gert að höfðu samráði við notendur. Leigusali ábyrgist þó ekki viðhald málaðra veggskreytinga. Leigusali annast almennt ekki viðgerðir á frístandandi listaverkum á lóðum, s.s. stytum og skúlpúrum, enda oftast en ekki gefin stofnuninni sjálfri til minningar um gengna starfsmenn eða starfseminni til heiðurs. Listaverk á lóðum listasafna eru alfarið á ábyrgð safnanna.

VARÐVEISLA HÚSA

Leigusali leggur sig fram um að varðveita upprunalegt útlit og sérkenni húsa og leggur þannig sitt af mörkum við varðveislu menningararfsins. Við viðhald friðaðra húsa skal leita álit og ráðgjafar hjá Húsafriðunarnefnd eftir því sem ástæða þykir til. Í slíkri vinnu þarf að taka tillit til notagildis í innra skipulagi þannig að húseignin geti þjónað þeirri starfsemi sem í húsinu er.

SÉRSTÖK TILVIK

Skilgreiningar hér að framan eru viðmið eða leiðbeiningar en aðstæður geta verið mismunandi milli húsa. Það kann því að þjóna hagsmunum leigusalans að teygja sig lengra í einhverjum tilvikum gegn eftirgjöf á öðrum sviðum. Þá kann líka að vera réttlætunlegt að taka þátt í búnaðarkaupum ef það kemur í stað meiri útgjalda á öðrum sviðum. Þá geta þær aðstæður skapast að notandi vilji taka þátt í kostnaði við dýrari útfærslu / tæki / búnað en leigusali er reiðubúinn að leggja til. Skoða þarf slíkt í hverju tilviki. Mikilvægt er að hliðstæð tilvik milli notenda séu leyst með sambærilegum hætti.

ÖRYGGISMÁL, VIÐBRÖGÐ VIÐ VÁ OG TRYGGINGAR

Um öryggismál gilda almennar reglur hvað varðar hlutverk leigusala annars vegar og leigutaka hins vegar. Í stuttu máli má segja að leigusali beri ábyrgð á og annist það sem lýtur að lögboðnum aðgerðum til að forðast tjón eða slys. Þar er m.a. átt við að frágangur húsnæðis sé í samræmi við öryggiskröfur og að öryggisbúnaður sé til staðar þar sem hans er krafist. **LEIGUTAKI** ber ábyrgð á forvörnum og viðbúnaði vegna þess sem lýtur að daglegum rekstri, aðbúnaði og umgengni. (Sjá enn fremur leiðbeiningar á heimasíðu Mannvirkjastofnunar; www.mvs.is, um eigið eldvarnareftirlit.) M.ö.o. þá skal **LEIGUTAKI** gera það sem er í hans valdi til að koma í veg fyrir tjón eða slys sem hugsanleg eru vegna eldhættu, leka, veðurfars eða annarra aðstæðna.

Alvarleg tjón eða slys í tengslum við rekstur fasteigna má einkum rekja til eldsvoða, vatnsleka, snjósöfnunar eða háلكu og náttúruhamfara. Sum tjón eru ófyrirséð en önnur má varast með fyrirbyggjandi aðgerðum og eftirliti.

Eldur

Ef eldur er laus eða boð eru um slíkt skal fara að fyrirmælum slökkviliðs um að:

- a) Rýma húsnæðið og forða fólk af hættusvæði
- b) Tilkynna um eldsvoða í 112
- c) Slökkva eld ef hægt er.

Þegar slökkvilið kemur á vettvang tekur það við stjórn á vettvangi. Það fer síðan eftir aðstæðum hvernig bætt er úr tjóninu. Tjón á fasteigninni sjálfri fellur á viðkomandi tryggingarfélag sem venjulega tekur að sér viðgerðir en **LEIGUTAKINN** ber tjón á innanstokksmunum. Leigusali hlutast til um að sem minnst röskun verði á starfseminni á meðan á viðgerðum stendur.

Lekar og vatnstjón

Algengustu eignatjónin eru vegna vatnsleka. Þar þarf að hafa sérstaka aðgát því í mörgum tilfellum er hægt koma í veg fyrir tjón með eðlilegri aðgæslu. Gerð er sú krafa til **LEIGUTAKA** að hann geri ráðstafanir sem nauðsynlegar eru til að forðast tjón. Dæmi um slíkt er að fylgjast með tækjum tengdum vatnslögnum, endurnýjun á pakkingum, hreinsa frá niðurföllum og viðhafa kerfisbundið eftirlit eða koma upp viðvörunarbúnaði þar sem miklir hagsmunir eru í húfi. Þá þarf starfsmönnum að vera ljóst hvar á að skrófa fyrir vatnsinntök. Almennt eiga við sömu atriði þegar verjast skal tjóni eins og á heimilum manna.

Snjór, háلكa og frostskemdir

Snjór getur verið tjón- og slysaavaldur ef hann safnast fyrir á húsbökum. Sama á við um grýlukerti. Þá getur háلكa á umferðarsvæðum valdið slysum þar sem umráðaaðili hússins er kallaður til ábyrgðar. Frostið er líka varasamt þar sem mörg dæmi eru um frostskemdir á vatnslögnum, einkum loftræsikerfum og óupphituðum rýmum. Gerð er sú krafa til **LEIGUTAKA** að hann sé á varðbergi gagnvart veðrabrigðum. Sjái um háلكuvarnir á gangstéttum og tröppum. Tryggi að snjóhengjur eða grýlukerti valdi ekki tjóni eða slysum og viðhafi almennt eftirlit með að frost, snjóþyngsli eða leysingarvatn valdi ekki tjóni.

Tryggingar og bætur

Um tryggingar eða bætur vegna fjárhagstjóns er vísað í reglur nr. 33/1988 um kaup ríkisins á vátryggingum (sjá heimasíðu fjármálaráðuneytis). Megininntak þeirra reglna er að ríkisstofnunum er ekki heimilt að kaupa tryggingar umfram það sem skylt er skv. lögum. Tjón á munum greiðist almennt af rekstrar- og framkvæmdafé stofnana. Ef um stærri tjón eða slys er að ræða þá skal haft samráð við fagráðuneyti og fjármálaráðuneyti um sérstakar bótagreiðslur.

Tjón hjá þriðja aðila

Samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignahús er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar t.d. af bilun á búnaði eða lögnum séreignar þótt eiganda verði ekki um það kennt. Viða hagar þannig til að ríkisstofnanir eru í sambýli með öðrum, t.d. verslunum á neðri hæð. Leki milli hæða getur því valdið verulegu afleiddu tjóni sem eigandi eða umráðandi er ábyrgur fyrir. Um bætur á slíkum tjónum vísast til fyrri málsgreinar um tryggingar.

Fyrstu viðbrögð

Oftast lenda fyrstu viðbrögð við tjónum og slysum á notendum húsnæðis eða þar til önnur og e.t.v. sértækari aðstoð berst. Það getur vafist fyrir mönnum að kalla þá til sem líklegastir eru til að ráða við vandann. Ríkiseignir hafa útbúið yfirlitsblað fyrir leigutaka (sjá að neðan), sem ekki hafa sérstakar viðbragðsáætlanir, sem er til þess fallið að auðvelda viðbrögð þegar mest á ríður. Gert er ráð fyrir að **LEIGUTAKI** / húsvörður og leigusali / verkefnastjóri sjái til þess að formið verði fyllt út, rammað inn eða plastað. Síðan fest upp við vatnsinntök húsa, greinaloka, rafmagnstöflur, á kaffistofum eða á öðrum aðgengilegum og áberandi stöðum.

Viðbrögð við óhöppum

Hverja skal kalla til aðstoðar ef eldsvoða, vatnsleka eða slys ber að höndum:

Nafn stofnunar _____

Sími _____

Forstöðumaður _____

Húsvörður _____

Slökkvilið / lögregla 112

Þjónusta vegna pípulagna _____

Þjónusta vegna raflagna _____

Tryggingafélag _____

Ræstifyrirtæki: _____

Fyrirtæki sem taka að sér að þurrka eftir vatnstjón:

1. _____

2. _____

Upplýsingar um staðsetningu inntaksloka vatns:

Upplýsingar um staðsetningu aðaltöflu rafmagns:

Aðrar upplýsingar:
