



## SVAR VIÐ FYRIRSPURN

**Viðtakandi:** Umhverfis- og skipulagsráð

**Sendandi:** Umhverfis- og skipulagssvið, Byggingarfulltrúi

### **Svar við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins**

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 24. maí 2023 var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Sósíalistasflokks Íslands:

*Hversu margar íbúðir í Reykjavík eru ósamþykktar? Hversu margar manneskjur búa í slíku íbúðarhúsnæði? Hve margar íbúðir eru nýttar til búsetu í iðnaðar- eða atvinnuhúsnæði? Hversu margar manneskjur búa í slíku húsnæði?*

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar umhverfis- og skipulagssviðs, byggingarfulltrúa þann 31. maí 2023.

Svar:

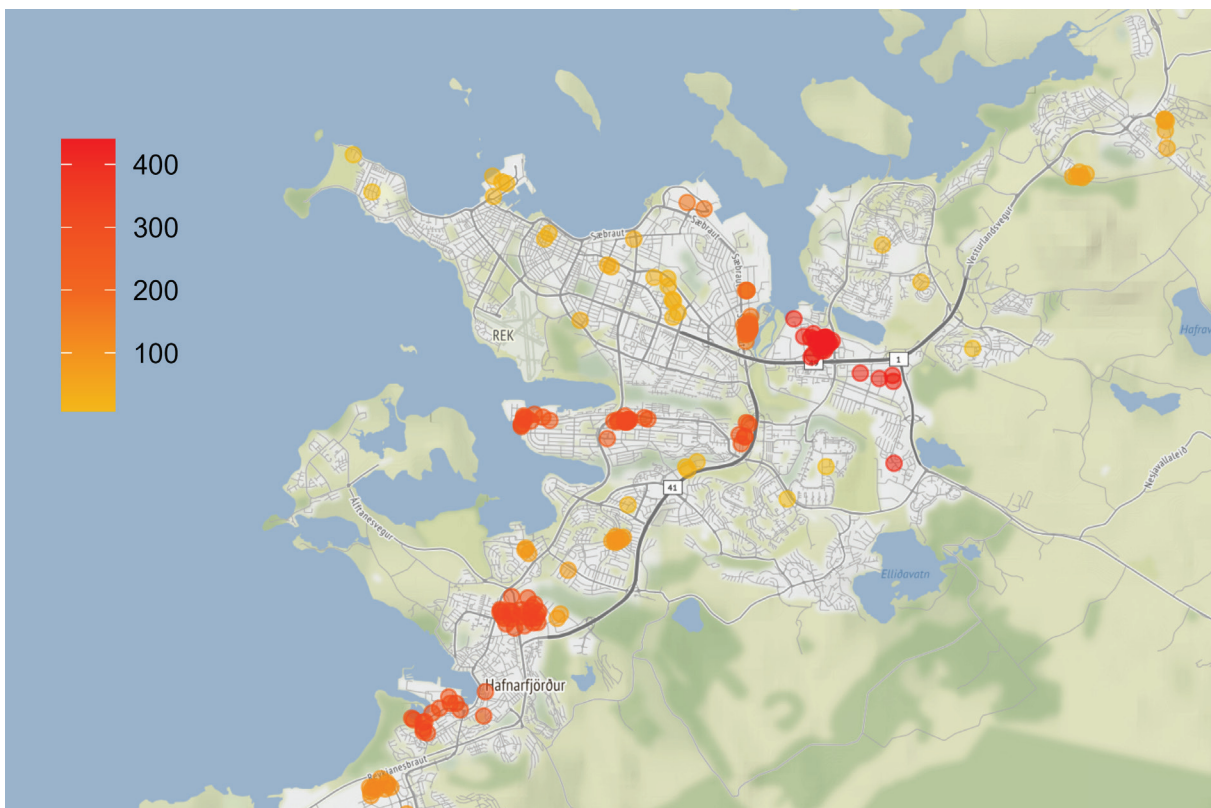
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík heldur ekki utan um fjölda ósamþykktra íbúða í Reykjavík né fjölda þeirra sem búa í slíkum íbúðum. Nýjustu tölur um búsetu í atvinnuhúsnæði má sjá í skýrslu HMS, SSH og ASÍ sem er að finna í fylgigögnum.

Beðist er velvirðingar á seinum svörum.

Virðingarfyllst,  
Brynjar Þór Jónasson  
Umhverfis- og skipulagssvið  
Byggingarfulltrúi

Fylgigögn: Skýrsla Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), Slökkviliðs höfuðborgar-  
svæðisins (SHS) og Alþýðusambandi Íslands (ASÍ), ódags.

# BÚSETA Í ATVINNUHÚSNÆÐI HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ 2021 - 2022



Dreifing á búsetu í atvinnuhúsnæði um höfuðborgarsvæðið

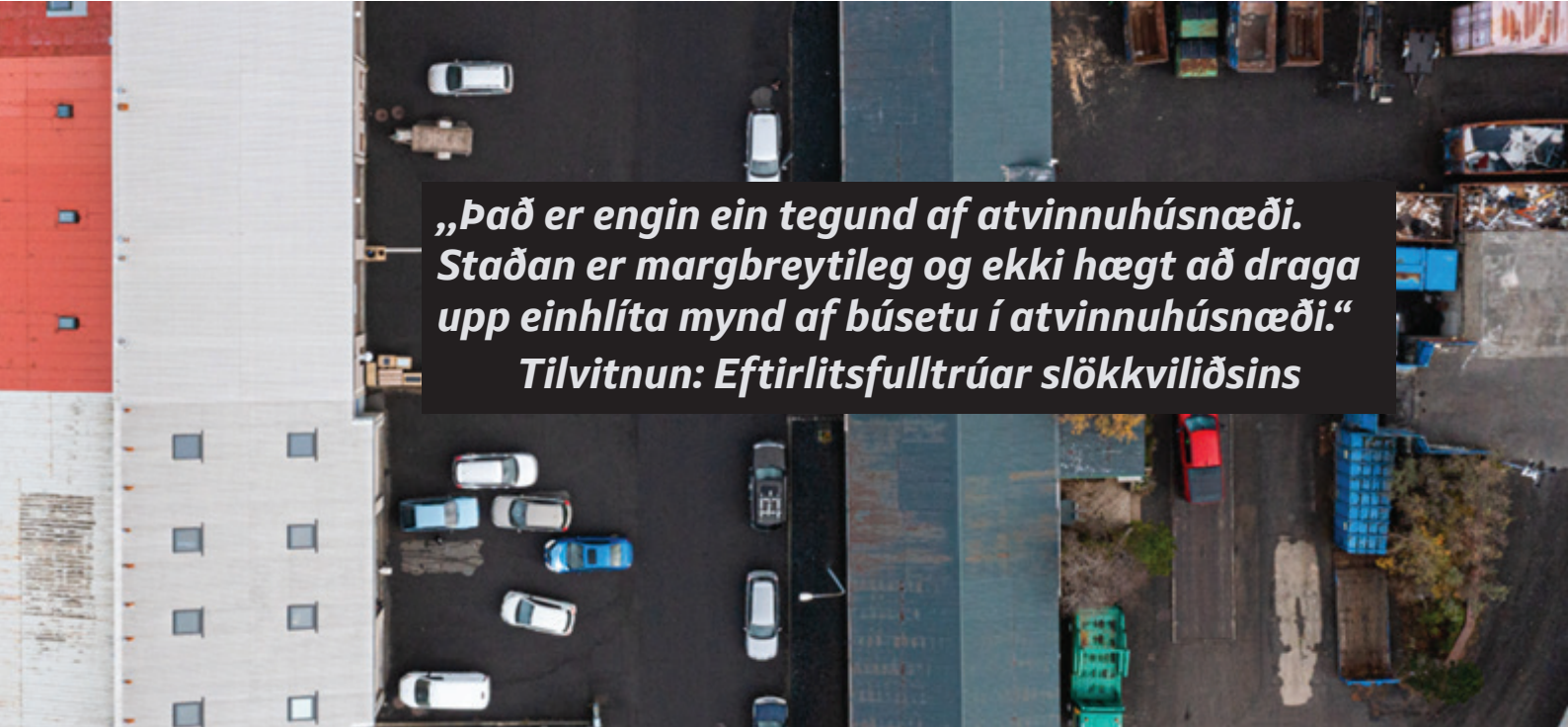
# BÚSETA Í ATVINNUHÚSNÆÐI

## Höfuðborgarsvæðið 2021 - 2022

Í þessari skýrslu er fjallað um niðurstöður nýlegrar kortlagningar á fjölda einstaklinga sem búsettir eru í atvinnuhúsnæðinu á höfuðborgarsvæðinu, ásamt ástandi brunavarna í viðkomandi húsnæði og félagslegum aðstæðum íbúa. Skýrslan er unnin af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins (SHS) og Alþýðusambandi Íslands (ASÍ).

Skýrslan er birt samhliða kynningu á niðurstöðum verkefnisins sem er samstarfsverkefni ofangreindra aðila, auk sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og er fjallað nánar um á vefsíðunni [homesafety.is](https://homesafety.is).

Í upphafi er fjallað um útfærsluna á verkefninu og hvaða aðferðafræði var beitt við kortlagninguna. Næst er farið yfir niðurstöðurnar eftir þeim fjölda einstaklinga sem búa í atvinnuhúsnæði, ástandi brunavarna og félagslegum aðstæðum þeirra. Að lokum er gerður samanburður á búsetu í atvinnuhúsnæði milli ára 2017 og 2020.

An aerial photograph of an industrial or commercial area. On the left is a tall, light-colored building with a red section at the top. In the center and right are various structures, including a large blue building and a dark grey one. There are several cars parked in a lot, and a green truck is visible on the right. A black text box is overlaid on the center of the image.

***„Það er engin ein tegund af atvinnuhúsnæði. Staðan er margbreytileg og ekki hægt að draga upp einhlíta mynd af búsetu í atvinnuhúsnæði.“  
Tilvitnun: Eftirlitsfulltrúar slökkviliðsins***

# EFNISYFIRLIT

Samantekt .....	4
Búseta í atvinnuhúsnæði .....	5
Aðferðafræði við kortlagningu á búsetu í atvinnuhúsnæði .....	6
Niðurstöður um búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu .....	7
I. Fjöldi íbúa í atvinnuhúsnæði .....	7
II. Ástand brunavarna .....	10
III. Félagslegar aðstæður íbúa .....	12
Aðbúnaður í atvinnuhúsnæði .....	17
Breytingar á búsetu í atvinnuhúsnæði milli ára .....	18
Fylgiskjöl .....	20

## SAMANTEKT

Það eru ýmsar ástæður fyrir því að fólk býr í atvinnuhúsnæði hér á landi. Skortur á viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem er til eignar eða leigu, kann að valda því að óhefðbundin búsetuform eru valin, auk þess sem búseta í atvinnuhúsnæði kann að vera eðlileg þróun og í raun val þar sem ákveðin hverfi eru í umbreytingarferli. Þá eru félagslegar og fjárhagslegar aðstæður fólks mismunandi og því nauðsynlegt að mæta ólíkum þörfum fólks með aðgengi að hentugu og öruggu húsnæði svo hægt sé að tryggja húsnæðisöryggi í landinu.

Á undanförunum árum hefur umræðan um búsetu í atvinnuhúsnæði reglulega komið upp og að hér sé um sérstakan áhættuþátt að ræða sem bregðast þurfi við með sértækum aðgerðum. Í könnun Slökkviliðsins á höfuðborgarsvæðinu sem framkvæmd var árið 2017 komu sterkar vísbendingar fram um aukningu á búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.<sup>1</sup> Þá var fjöldi staðfesta óleyfisíbúða í atvinnuhúsnæði alls 309 íbúðir og var áætlað að í kringum 3.500 – 4.000 einstaklingar væru búsettir í slíku húsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Um vorið 2021 tóku höndum saman SHS, HMS og ASÍ, ásamt sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu, og hófu undirbúning á sameiginlegu átaksverkefni við að kortleggja raunstöðu á búsetu í atvinnuhúsnæði með ítarlegri hætti en áður. Umrædd kortlagning er liður í úrbótatillögum samráðsvettvangs um brunavarnir í húsnæði er fólk hefur búsetu í sem lagðar voru fram í kjölfarið á mannskæðum bruna við Bræðraborgarstíg 1 í Reykjavík árið 2020.<sup>2</sup>



Haustið 2021 var ráðist í að kortleggja stöðuna og liggja nú fyrir ítarlegar upplýsingar um raunverulega búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu, ásamt mati á ástandi brunavarna og félagslegum aðstæðum íbúa. Eftir kortlagninguna er áætlað að fjöldi einstaklinga sem búa í atvinnuhúsnæði séu alls 1.868 og búa þeir í 204 heimilisföngum þar sem staðfest er búseta víðsvegar um höfuðborgarsvæðið.<sup>3</sup> Þá byggir framangreindur íbúafjöldi á talningu eftirlitsfulltrúa slökkviliðsins sem metinn er eftir samtal við 933 íbúa sem gerir um helming þeirra sem áætlað er að búi í atvinnuhúsnæði og má því ætla að kortlagningin endurspegli ágætlega búsetu í atvinnuhúsnæði og aðstæður þeirra sem þar búa.

1 [https://hms.is/media/8767/oleyfibuseta\\_skyrsla\\_vinnuhops.pdf](https://hms.is/media/8767/oleyfibuseta_skyrsla_vinnuhops.pdf)

2 <https://www.hms.is/media/9071/brunavarnir-i-ibudarhusnaedi.pdf>

3 Á hverju heimilisfangi geta verið ein eða fleiri íbúðir.

Brunavarnir í atvinnuhúsnæði þar sem fólk hefur búsetu eru á betri stað en gert var ráð fyrir og er áætlað að um helmingur íbúa búi við ásættanlegar brunavarnir. Aðstæður eru þó mismunandi og hefur slökkviliðið áætlað að þörf sé á endurkomu í hluta af því atvinnuhúsnæði sem var skoðað þar sem brunavarnir eru metnar óviðunandi og jafnvel hættulegar íbúum. Félagslegar aðstæður íbúa eru einnig mismunandi en athygli vakti að 23,6% íbúa eru Íslendingar og er ætlað að meirihluti þeirra búi í eigin atvinnuhúsnæði. Þá eru 76,4% íbúa af erlendum uppruna og er talið að viðkomandi aðilar velji að búa í atvinnuhúsnæði vegna lágrar leigu og er oftast um tímabundið húsnæði að ræða. Þá fundu flestir húsnæðið sjálfir eða var bent á það en í einhverjum tilvikum fylgdi húsnæðið starfinu. Einnig vakti sérstaka athygli að meirihluti íbúa er á vinnumarkaði eða 85% íbúa sem rætt var við. Farið er nánar yfir framan- greindar niðurstöður neðar í þessari skýrslu.

## BÚSETA Í ATVINNUHÚSNÆÐI

Það hefur talsvert færst í vöxt hér á landi að fólk búi í húsnæði sem er ekki skráð sem íbúðar- húsnæði og þá allra helst í húsnæði sem skipulagt er undir atvinnustarfsemi. Þörf hefur verið á því að ná utan um búsetu af þessu tagi og greina ástæður þess að fólki býr í slíku húsnæði svo hægt sé að leita leiða til að mæta þessari stöðu með öryggi fólks að leiðarljósi.

Árið 2020 átti sér stað alvarlegur og mannskæður bruni við Bræðraborgarstíg 1 í Reykjavík þar sem þrír einstaklingar létust. HMS rannsakaði brunann og var í kjölfarið falið, af félags- og barnamálaráðherra, að vinna að tillögum til úrbóta á brunavörnum í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu sem unnar voru í breiðu samstarfi við hagsmunaaðila.

Tillögurnar voru 13 talsins og fólst ein þeirra í að kortleggja búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og í stærri byggðakjörnum landsins. Þá mælti ein tillagnanna fyrir um ítarlegri kortlagningu en áður hefur verið gerð og skyldi því ekki eingöngu safnað upplýsingum um búsetu í atvinnuhúsnæði heldur jafnframt upplýsingum um ástand brunavarna og félagslegar aðstæður íbúa, sbr. tillögu tíu í skýrslu samráðsvettvangsins.<sup>4</sup> Til að framfylgja framangreindri tillögu var settur á fót stýrihópur sem var falið að útfæra verkefnið og skipuleggja hvernig kortlagningunni skyldi háttað. Til að fá sem flest sjónarmið að borðinu við undirbúning þessa verkefnis var hópurinn skipaður fulltrúum frá HMS, SHS, ASÍ, Reykjavíkurborg og Þjóðskrá Íslands. Næsti áfangi verkefnisins var sjálf kortlagningin sem nánar er fjallað um hér að neðan.

---

4 Sjá tillögu 10 í skýrslu samráðsvettvangs um úrbætur á brunavörnum í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu í kjölfar brunans við Bræðraborgarstíg 1, [hér](#).



# AÐFERÐAFRÆÐI VIÐ KORTLAGNINGU Á BÚSETU Í ATVINNUHÚSNÆÐI

Útfærð var sérstök aðferðafræði sem unnið var eftir við kortlagningu á búsetu í atvinnuhúsnæði, sbr. fylgiskjal 1. Í henni er fjallað um hvaða aðferð var beitt til að ná utan um íbúafjölda í atvinnuhúsnæði, hvernig og hvaða upplýsingum skyldi safna, auk kostnaðargreiningar á verkefninu. Kortlagningin var unnin af SHS í samráði við HMS, ASÍ og sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu sem mynduðu saman verkefnastjórn í kringum verkefnið og var áætlað að kortlagningin myndi taka um þrjá til fjóra mánuði. Ráðnir voru inn átta starfsmenn með fjölbreyttan bakgrunn og þekkingu sem nýttist afar vel við kortlagninguna og tala þau samtals níu tungumál. Starfsmennirnir (hér eftir „eftirlitsfulltrúar“) voru sérstaklega þjálfaðir fyrir kortlagninguna og til að leggja mat á ástand brunavarna og félagslegar aðstæður íbúa. Til að undirbúa eftirlitsfulltrúa með sem bestu hætti fengu þau fræðslu frá slökkviliðinu, barnaverndaryfirvöldum, lögreglu, ASÍ, HMS og félagsþjónustunni, svo sem um brunavarnir, þjónustu við innflytjendur, vinnuréttindi, mansal, samskipti og viðbrögð í erfiðum aðstæðum.

Til að tryggja að upplýsingaöflunin væri sem áreiðanlegust var farin sú leið að útbúa staðlaðan viðtalsramma sem eftirlitsfulltrúarnir unnu eftir með spurningum sem lagðar voru fyrir íbúa og endurspeglar hann þá þætti sem leitast var eftir til að varpa frekara ljósi á aðstæður þeirra, sbr. fylgiskjal 2. Þá voru spurningarnar hannaðar með það að sjónarmiði að svör við þeim gætu komið fram í samtali við eftirlitsfulltrúanna og myndu veita innsýn í félagslegar aðstæður íbúanna. Til að ná að greina enn frekar upplýsingarnar sem aflað var við kortlagninguna og upplifun eftirlitsfulltrúanna á aðstæðum voru einnig haldin rýnihópaviðtöl beint að lokinni kortlagningu svo hægt væri að tryggja sem besta túlkun á þeim upplýsingum sem skráðar voru um ástand brunavarna annars vegar og félagslegar aðstæður hins vegar. Talið er að mat eftirlitsfulltrúanna á stöðunni veiti mikilvæga innsýn í aðstæður íbúa og dýpki enn frekar þá mynd sem kortlagningin gefur á búsetu í atvinnuhúsnæði.

Kortlagning á búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu hófst um miðjan október 2021 sem fólst í því að eftirlitsfulltrúarnir heimsóttu allt atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og ræddu við fólk sem þar hefur búsetu. Til að ná til sem flestra og upplýsa íbúa um að eftirlitsfulltrúarnir væru væntanlegir í heimsókn var mikil vinna lögð í að kynna verkefnið með sem bestum hætti og á hinum ýmsum tungumálum. Meðal annars var sett á fót vefsíðan [homesafety.is](https://homesafety.is) sem lýsir verkefninu og markmiðum þess, auk þess sem verkefnið var kynnt sérstaklega í fjölmiðlum, á samfélagsmiðlum og með kynningarbæklingum sem var dreift í allt atvinnuhúsnæði.



## VERKEFNAÁÆTLUN UM KORTLAGNINGU Á BÚSETU Í ATVINNUHÚSNÆÐI

Höfuðborgarsvæðið 2021



HMS Alþjóðskrár Íslands ASÍ Reykjavíkurborg Þjóðskrá

# NIÐURSTÖÐUR UM BÚSETU Í ATVINNUHÚSNÆÐI Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

## I. Fjöldi íbúa í atvinnuhúsnæði

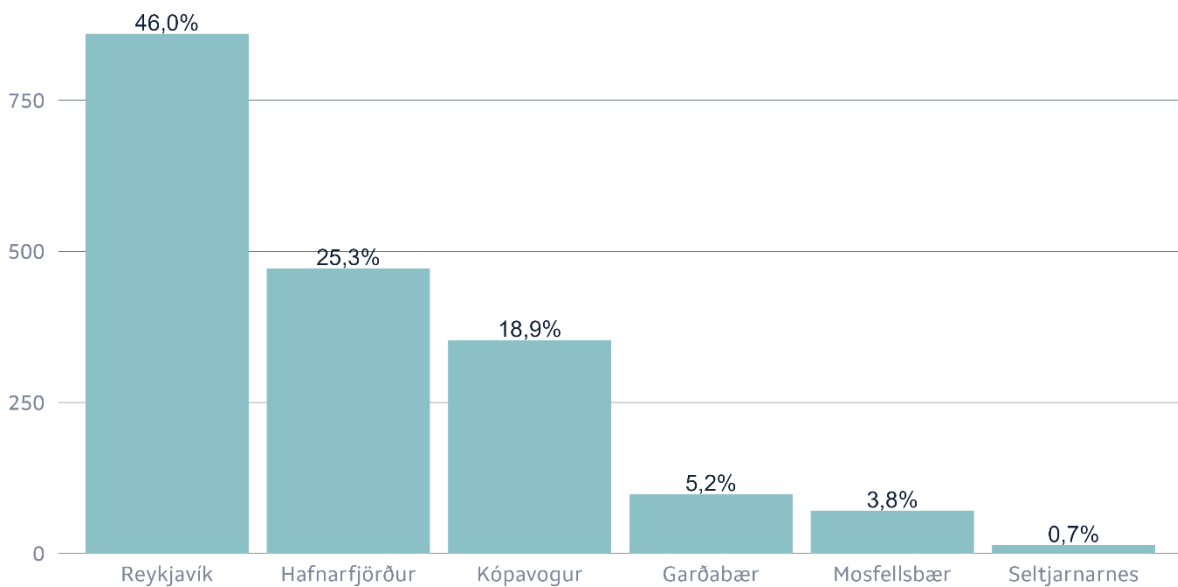


Um miðjan febrúar 2022 lauk kortlagningu á búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Kortlagningin fól í sér talningu á hversu margir einstaklingar eru búsettir í atvinnuhúsnæði, mat á ástandi brunavarna og greiningu á einstaka félagslegum þáttum meðal íbúa. Niðurstöðurnar gefa til kynna að búseta í atvinnuhúsnæði hafi farið minnkandi frá árinu 2017, þegar síðasta talning átti sér stað, en þá var áætlað að í kringum 3.500 – 4.000 einstaklingar væru búsettir í atvinnuhúsnæði.

Nú liggja fyrir enn nákvæmari upplýsingar um raunstöðu á búsetu í atvinnuhúsnæði eftir kortlagninguna og eru staðfest alls 204 heimilisföng með skráða búsetu í atvinnuhúsnæði. Þar er áætlað að búi alls 1.868 einstaklingar og þar af 19 börn samkvæmt talningu eftirlitsfulltrúa slökkviliðsins sem byggir á samtali þeirra við um helming íbúa, alls 933 viðmælendur. Má því ætla að fyrirliggjandi upplýsingar um íbúa í atvinnuhúsnæði endurspegli prýðilega félagslega stöðu íbúa og ástand brunavarna á þeirra heimilum, sbr. ofangreinda umfjöllun um þá aðferðafræði sem beitt var við kortlagninguna.



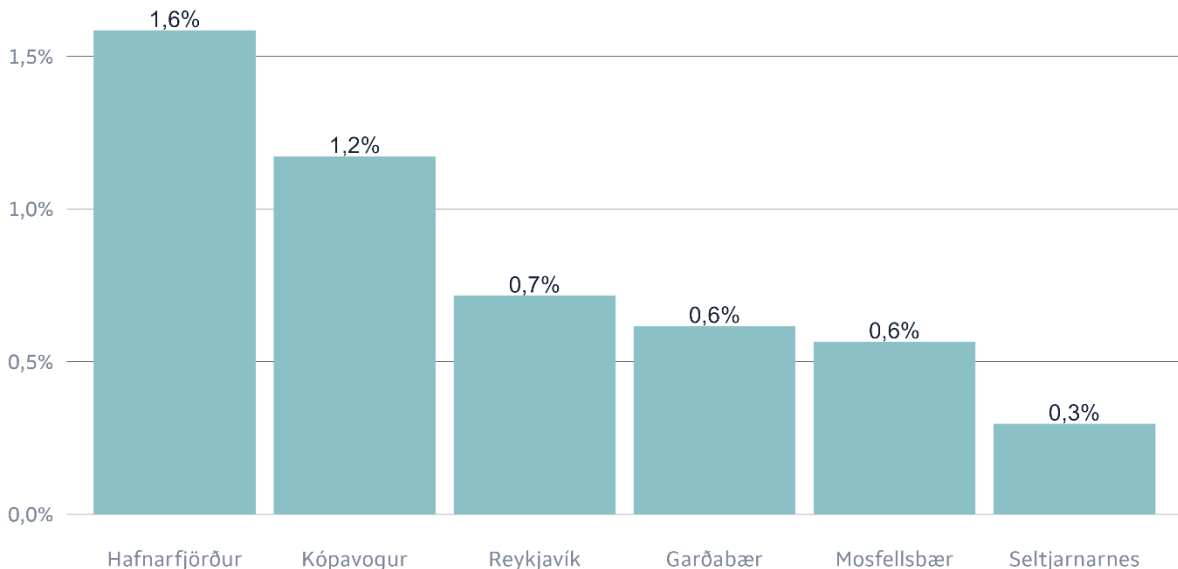
## Íbúafjöldi í atvinnuhúsnæði eftir sveitarfélögum



Hér fyrir ofan má sjá skiptingu íbúa niður á sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Íbúafjöldinn byggir á heildarfjölda þeirra sem áætlað er að búi í atvinnuhúsnæði, alls 1.868, en eins og sjá má eru 46% íbúa (860 talsins) búsettir í atvinnuhúsnæði í Reykjavík eða rétt undir helmingur íbúa. Þar á eftir er Hafnarfjörður með 25,3% íbúa (472 talsins) og Kópavogur með 18,9% (353). Þá er 5,2% íbúa í atvinnuhúsnæði (96) búsettur í Garðabæ, 3,8% (71) í Mosfellsbæ og 0,7% (14) á Seltjarnarnesi.

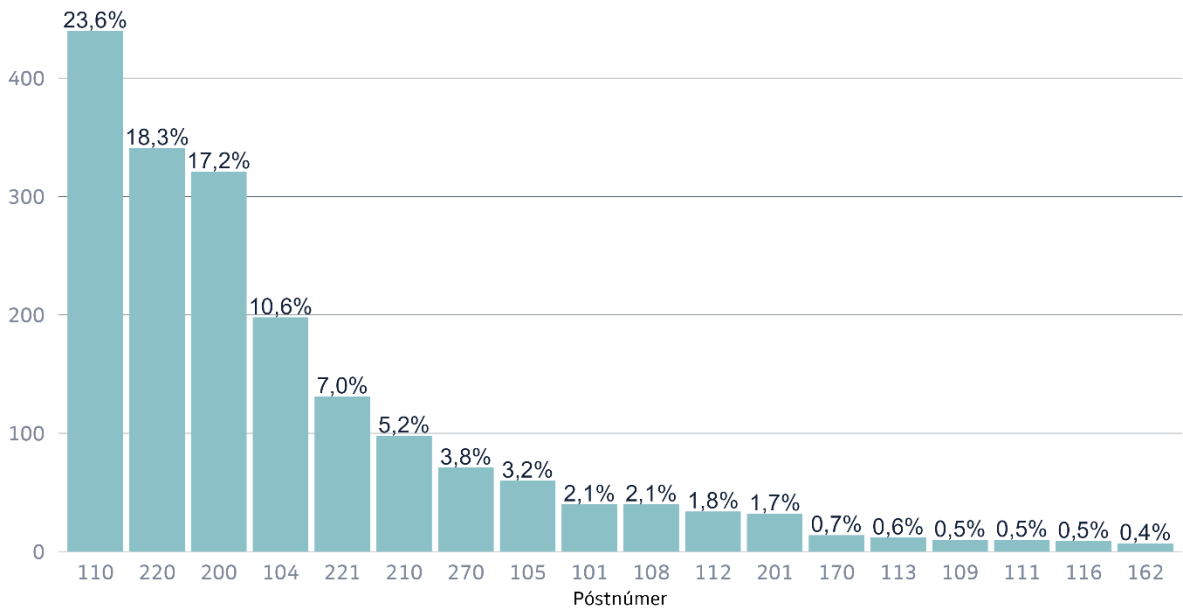
## Hlutfall íbúa í atvinnuhúsnæði

Miðað við íbúafjölda skv. Hagstofu Íslands í jan. 2022



Áhugavert er að skoða í samanburði við skiptingu íbúafjölda eftir sveitarfélögum hvernig hlutfall íbúa í atvinnuhúsnæði dreifist eftir sveitarfélögum miðað við heildarfjölda íbúa í viðkomandi sveitarfélagi. Þar má sjá að í Hafnarfirði er hlutfallið hæst en þar eru 1,6% íbúa búsettir í atvinnuhúsnæði. Í Kópavogi eru 1,2% íbúar, 0,7% íbúar í Reykjavík, 0,6% í Garðabæ, 0,6% í Mosfellsbæ og 0,3% íbúar á Seltjarnarnesi.

## Íbúafjöldi eftir póstnúmeri



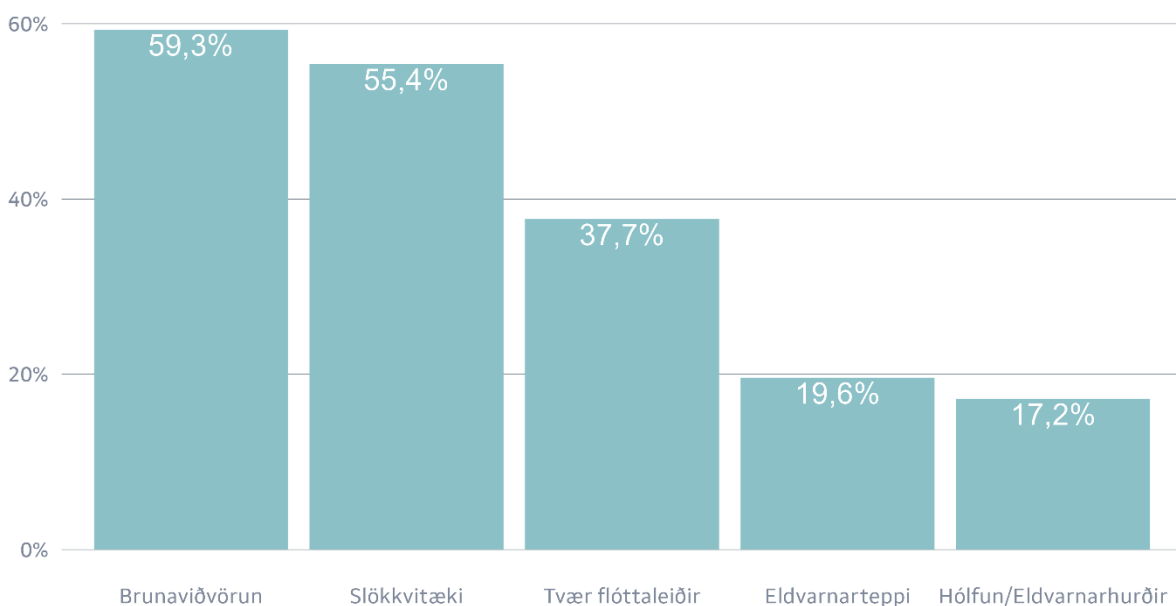
Hér fyrir ofan má sjá skiptingu íbúa eftir póstnúmeri, alls 1.868 íbúar. Flestir sem búsettir eru í atvinnuhúsnæði eru í póstnúmeri 110 í Reykjavík, alls 23,6% af heildarfjölda. Um er að ræða hverfið í kringum Höfða við Gullinbrú í Reykjavík. Næst er það póstnúmer 220 sem er í kringum miðbæinn í Hafnarfirði, alls 18,3% íbúa. Þá eru 17,2% íbúa búsettir í póstnúmeri 200 í Kópavogi og 10,6% í 104 í Reykjavík, og áfram mætti telja. Hér er um að ræða hverfi eða svæði sem eru í breytingarferli eða ákveðin þróun hefur átt sér stað og búa þar um 70% af heildaríbúafjöldanum.

## II. Ástand brunavarna

Þegar skoðun á ástandi brunavarna var framkvæmd við kortlagninguna óskuðu eftirlitsfulltrúar slökkviliðsins í samtali við íbúa að fá að koma inn til fólks og skoða nánar ástand brunavarna á heimilum þeirra. Móttökur voru misjafnar og var því haldið utan um skoðanir og hvort tilefni væri til endurkomu, t.d. ef eftirlitsfulltrúunum var ekki hleypt inn eða enginn var heima. Á flestum stöðum var þeim þó heimilaður inngangur eða í 92% tilfella samkvæmt heildarfjölda heimilisfanga þar sem búseta er staðfest, alls 204. Þá var eftirlitsfulltrúunum í 8% tilfella annað hvort ekki hleypt inn eða ekki náðist í íbúa þrátt fyrir ítrekaðar endurkomur sem gátu verið allt að þrjár til fjórar.

Við mat á brunavörnum í því atvinnuhúsnæði sem var skoðað var upplýsingum safnað um ákveðnar lágmarks brunavarnir. Þau skoðunaratriði sem lagt var mat á var hvort brunaviðvörðunarkerfi eða reykskynjarar væru í húsnæðinu, hvort slökkvitæki væri til staðar og eldvarnarteppi sýnilegt, hvort tvær flóttaleiðir væru úr húsnæðinu og hvort því væri skipt í brunahólf, sem og stöðu eldvarnarhurða. Hafa verður í huga að sum þessara atriða er erfitt að meta með óyggjandi hætti fyrir aðra en reynda eldvarnareftirlitsmenn. Í ljósi þess og annarra þátta er fyrirhugað að eldvarnaeftirlit slökkviliðsins fari í frekari skoðun á hluta þess atvinnuhúsnæðis sem var skoðað, sbr. neðangreinda umfjöllun.

### Hlutfall heimilisfanga með viðkomandi brunavarnir

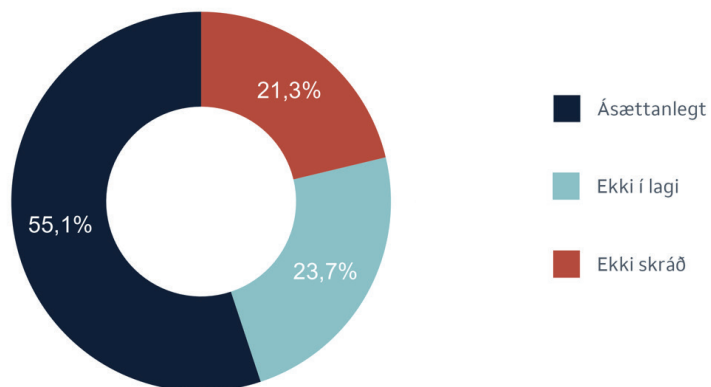


Á ofangreindri mynd má sjá hvernig skoðun á brunavörnum kom út miðað við hlutfall íbúða. Við skoðanir voru brunaviðvörðunarkerfi og reykskynjarar mest sýnileg og voru til staðar í um 59,3% tilfella. Í 55,4% tilfella voru slökkvitæki til staðar, hvort sem er í íbúðinni eða við flóttaleið/ir. Þá voru tvær flóttaleiðir fyrir hendi í einungis um 37,7% tilfella, sem segir líka til um hvenær viðkomandi húsnæði var byggt en í núgildandi byggingarreglugerð er almennt gerð krafa um tvær flóttaleiðir. Eldvarnarteppi var sýnilegt í 19,6% tilvika. Þá var brunahólfun og eldvarnarhurðir til staðar í 17,2% tilvika.

Miðað við heildarsaman-  
tekt á ástandi brunavarna  
í því atvinnuhúsnæði er  
fólk hefur búsetu í var það  
mat eftirlitsfulltrúanna að  
brunavarnir væru í 55,1%  
tilfella ásættanlegar og  
ættu brunavarnir þar með  
að vera viðunandi svo  
unnt sé að tryggja öryggi  
íbúa ef upp kemur elds-  
voði. Í 23,7% tilfella voru  
brunavarnir ekki í lagi sem

## Staða brunavarna

Hlutfallsleg skipting íbúa í atvinnuhúsnæði eftir stöðu brunavarna



þýðir að lágmarks brunavarnir voru ekki til staðar og kallar slíkt á endurkomu eldvarnareftirlits slökkviliðsins svo unnt sé að meta brunavarnir með nákvæmari hætti eða eftir atvikum hvort tilefni sé til frekari aðgerða, s.s. lokunar á atvinnuhúsnæðinu. Í 21,3% tilfella var staða brunavarna ekki skráð en um er að ræða húsnæði þar sem eftirlitsfulltrúarnir áttu samtali við íbúa utandyra eða í afmörkuðu rými hússins og því ekki hægt að meta ástandið í viðkomandi húsnæði.

Eins og áður hefur komið fram voru haldin rýnihópaviðtöl með eftirlitsfulltrúunum til að draga fram sem besta túlkun á þeim upplýsingum sem aflað var við kortlagninguna. Í viðtölunum var meðal annars rætt um ástand brunavarna í atvinnuhúsnæði og kom þar fram að aðstæður eru mismunandi. Þá sögðu eftirlitsfulltrúarnir ítrekað í viðtölunum að aðstæður væru margbreytilegar og að ekki sé hægt að draga upp einhlíta mynd af búsetu í atvinnuhúsnæði. Í sumum tilvikum gat staða brunavarna verið í lagi en annar aðbúnaður í atvinnuhúsnæðinu ekki góður. Í öðrum tilvikum gat atvinnuhúsnæðið innihaldið fína íbúð en brunavarnir í ólagi. Þá kom einnig fram í rýnihópaviðtölunum að „*sumt atvinnuhúsnæði leit vel út á yfirborðinu en var mjög slæmt að innan – dauðagildra jafnvel. Annað húsnæði leit ómerkilega út að utan en var í toppstandi að innan.*“

Þrátt fyrir að ofangreind skoðun gefi til kynna að 55,1% íbúa í atvinnuhúsnæði búi við viðunandi brunavarnir er ljóst að 23,7% þeirra búa við aðstæður sem eru ekki í lagi að mati eftirlitsfulltrúanna og er því mikilvægt að umrætt atvinnuhúsnæði verði skoðað nánar. Á næstunni stendur því til að eldvarnareftirlit slökkviliðsins fari í endurkomu í þessi húsnæði til að skoða nánar ástand brunavarna og eru alls 52 heimilisföng talin þurfa brýna endurkomu eða nánast um fjórðungur þeirra sem voru skoðuð. Í 42 þeirra er ástand brunavarna ekki í lagi. Því til viðbótar eru 10 heimilisföng skráð þar sem búsett eru börn og telur slökkviliðið því tilefni til að skoða aðstæður þar nánar. Í framhaldi verður síðan hægt að meta hvort ástæða sé til úrbóta eða hvort tilefni sé til lokunar á einhverjum stöðum. Annað atvinnuhúsnæði verður hins vegar skoðað síðar samkvæmt eftirlitsáætlun eldvarnareftirlitsins.

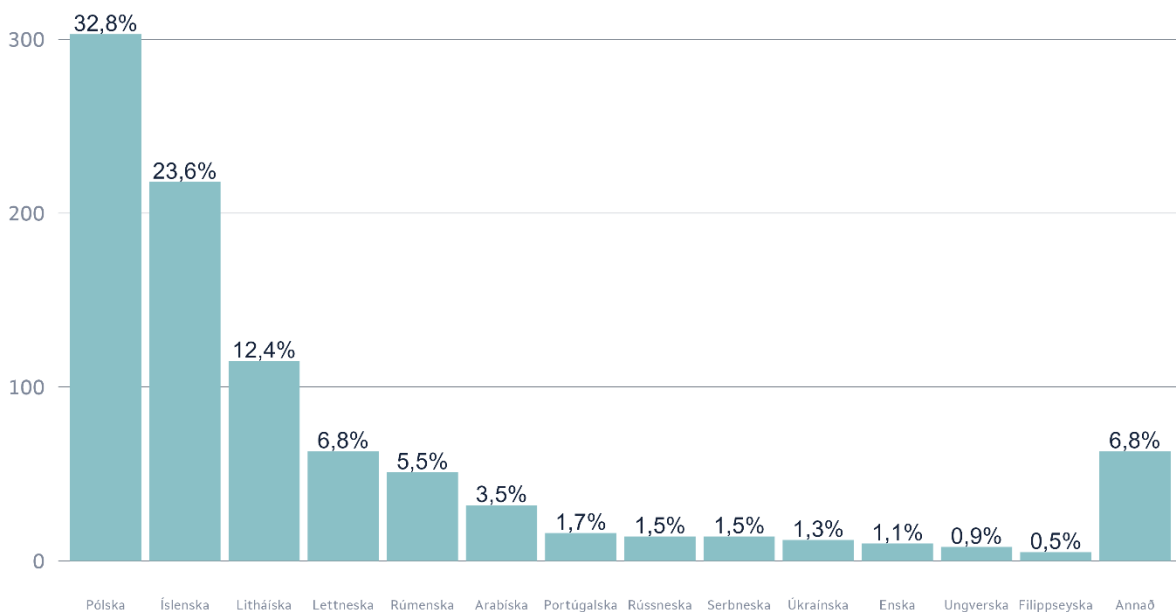
### III. Félagslegar aðstæður íbúa

Við kortlagningu á fjölda einstaklinga sem búsettir eru í atvinnuhúsnæði var einnig leitast við að fanga félagslegar aðstæður íbúa, líkt og áður hefur komið fram. Fór sú upplýsingaöflun fram í gegnum staðlaðan viðtalsramma sem eftirlitsfulltrúarnir lögðu fyrir íbúa og svör þeirra voru skráð niður með samræmdum hætti. Í flestum tilfellum voru viðmælendur leigjendur í atvinnuhúsnæðinu eða í 53,7% tilfella og í 27,3% tilfella voru viðmælendur eigendur húsnæðisins. 10% eru síðan flokkaðir sem aðrir og í 8,1% tilfella var eftirlitsfulltrúunum ekki hleypt inn eða enginn til staðar í húsnæðinu.

Alls er áætlað að 1.868 einstaklingar búi í atvinnuhúsnæði, eins og áður hefur komið fram. Eftirlitsfulltrúarnir náðu samtali við um helming þeirra eða alls 933 einstaklinga og byggja neðangreindar niðurstöður á samtölum við þá, sem og þeim upplýsingum sem fengust úr rýnihópaviðtölum við eftirlitsfulltrúana, sem áður hefur verið komið inn á.

Í samtölum eftirlitsfulltrúa við íbúa var leitast við að afla upplýsinga um móðurmál viðkomandi. Eftirlitsfulltrúarnir töluðu samtals níu tungumál, þar á meðal pólsku, íslensku, ensku, rúmensku, rússnesku, arabísku og litháísku og gátu því með nokkurri vissu áttað sig á móðurmáli íbúanna. Einnig kom fram í rýnihópaviðtölum að tungumálakunnáttan var lykilatriði þegar kom að því að nálgast íbúana. Góður tungumálaskilningur hafi liðkað fyrir samskiptunum og gert eftirlitsfulltrúum auðveldara að spyrja fólk um félagslegar aðstæður þeirra. Auk þess að skrá tungumál íbúanna spurðu eftirlitsfulltrúar um stöðu íbúa á vinnumarkaði, hvort húsnæðið fylgdi starfinu og hvort leigusamningur væri til staðar. Þá var spurt hversu lengi fólk hefði búið í viðkomandi atvinnuhúsnæði og eftir atvikum á Íslandi. Að sögn eftirlitsfulltrúanna voru íbúar langoftast reiðubúnir að svara spurningunum en þó voru íslenskir íbúar síst líklegir til að vilja svara, sérstaklega spurningu um stöðu á vinnumarkaði.

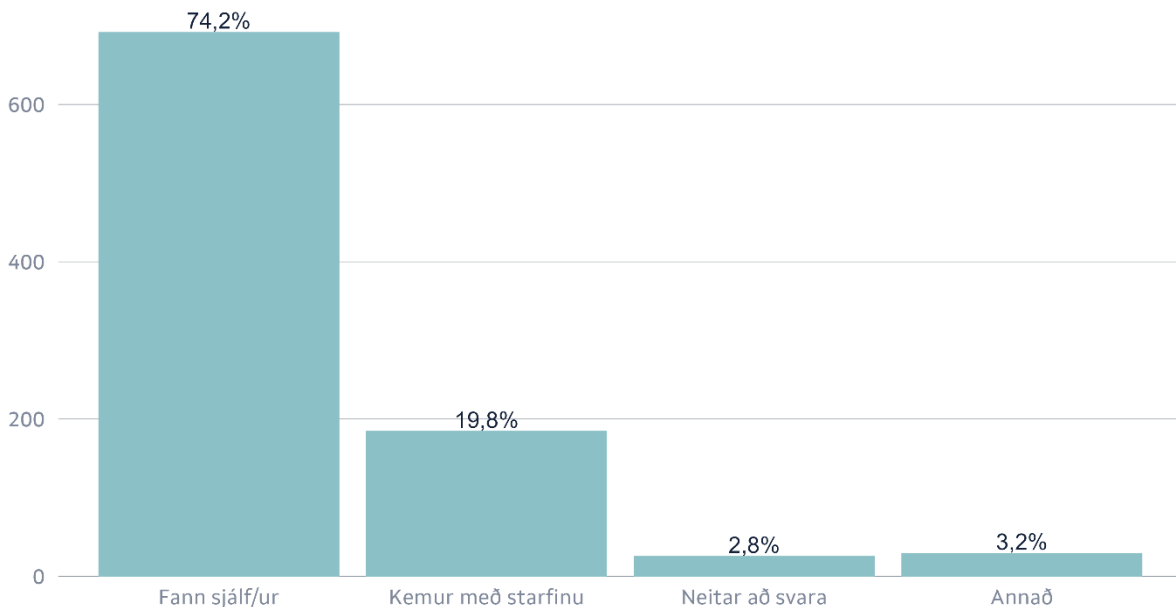
#### Fjöldi svarenda eftir móðurmáli



Á ofangreindri mynd má sjá fjölda svarenda eftir móðurmáli. Tæplega þriðjungur svarenda eru Pólverjar eða 32,8%. Næst eru Íslendingar eða 23,6% íbúa í atvinnuhúsnæði. Þriðji stærsti hópurinn eru Litháar, eða 12,4%, og því næst Lettar 6,8% íbúa, og Rúmenar 5,5%. Um 3,5% svarenda voru Arabar og aðrir hópar minni. Athygli vekur að Íslendingar eru næstfjölmennasti hópurinn meðal íbúa í atvinnuhúsnæði.

Til að kanna ástæðu fyrir vali á húsnæði voru íbúar spurðir hvernig þeir fundu húsnæðið, hvort viðkomandi fann húsnæðið sjálf/ur eða hvort atvinnurekandi útvegaði það. Flestir íbúar eða um 74,2% svöruðu á þá leið að þau hefðu sjálf fundið húsnæðið. Í 19,8% tilfella sögðu íbúar að húsnæðið væri á vegum atvinnurekanda. Í 2,8% tilfella neitaði viðkomandi að svara þessari spurningu og í 3,2% tilfella var ástæðan skráð sem önnur en hér var t.d. um að ræða íbúa sem höfðu ekki val um annað og engin réttindi hér á landi.

### Hvernig viðkomandi fékk húsnæðið



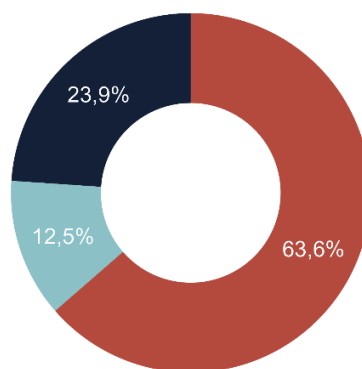
Í samtölum við eftirlitsfulltrúa nefndu íbúarnir oftast leiguverð sem ástæðu þess að þeir byggju í atvinnuhúsnæði. Það væri einfaldlega ódýrara að leigja atvinnuhúsnæði heldur en íbúðarhúsnæði og fólk fengi oftast ábendingar um atvinnuhúsnæði til útleigu frá atvinnurekanda, samstarfsfólki og/eða samlöndum. Samkvæmt eftirlitsfulltrúunum hafa sumir íbúar einfaldlega ekki val um annað húsnæði þar sem þeir eru ekki með dvalarleyfi á Íslandi. Það var þó undantekning og mun oftast spilaði verð og aðgengi stærsta hlutverkið.



Til að kanna hvort íbúar hefðu gert leigusamning var spurt hvort slíkur samningur væri fyrir hendi milli leigutaka og leigusala. Miðað við þau svör sem voru gefin voru 64% viðmælenda með leigusamning, 12% ekki með leigusamning og í 24% tilvika voru upplýsingar um stöðu leigusamnings ekki skráðar, t.d. ef viðmælendur vildu ekki veita upplýsingar um stöðu leigusamnings samkvæmt eftirlitsfulltrúunum.

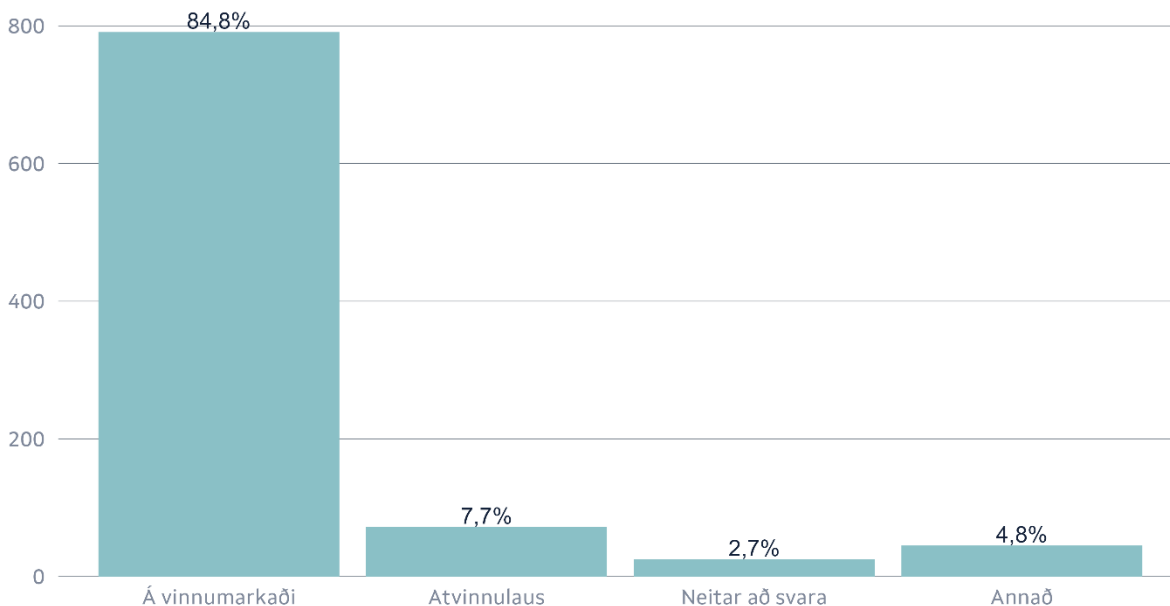
### Staða leigusamnings

Fjöldi íbúa



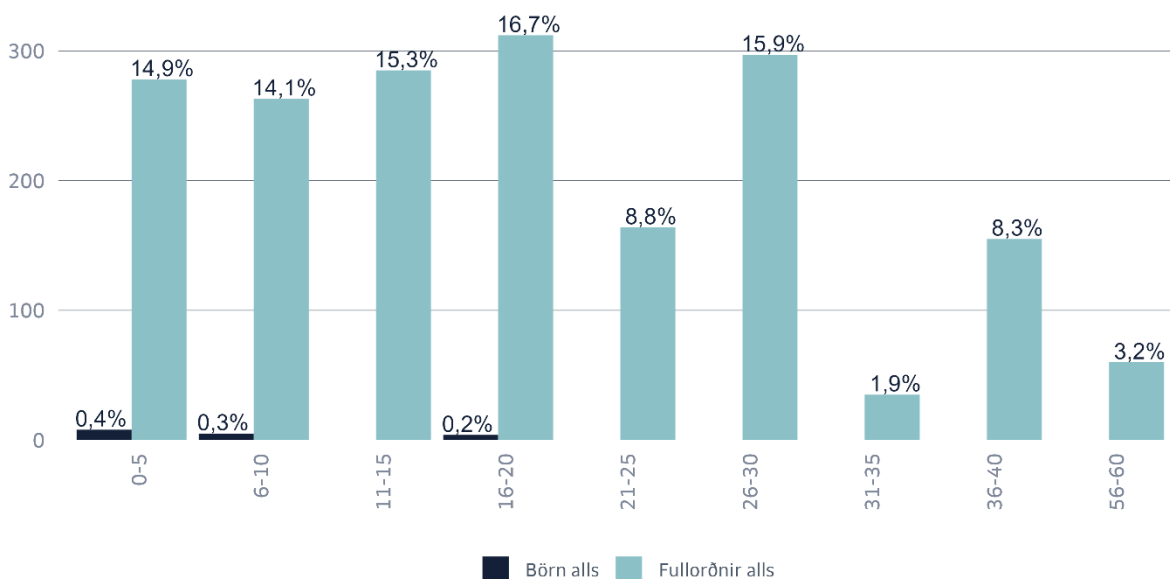
Ekki skráð Ekki til staðar Til staðar

### Fjöldi svarenda eftir stöðu á vinnumarkaði



Til að meta stöðu íbúa á vinnumarkaði voru viðmælendur spurðir hvort þeir væru í vinnu, atvinnulausir eða í annarri stöðu. Alls 84,8% íbúa sögðust vera á vinnumarkaði og 7,7% íbúa atvinnulaus. Þá sögðust 4,8% vera í annarri stöðu og þar undir voru meðal annars nemendur, ellilífeyrisþegar og aðrir sem fengu meðal annars einhverskonar fjárhagsstuðning frá hinu opinbera. Í 2,7% tilfella neituðu íbúar að svara spurningunni en slíkt kann þó að gefa til kynna að viðkomandi sé mögulega í viðkvæmri stöðu, t.d. án atvinnuleyfis og/eða í svartri vinnu.

## Íbúafjöldi eftir stærð búsetukjarna

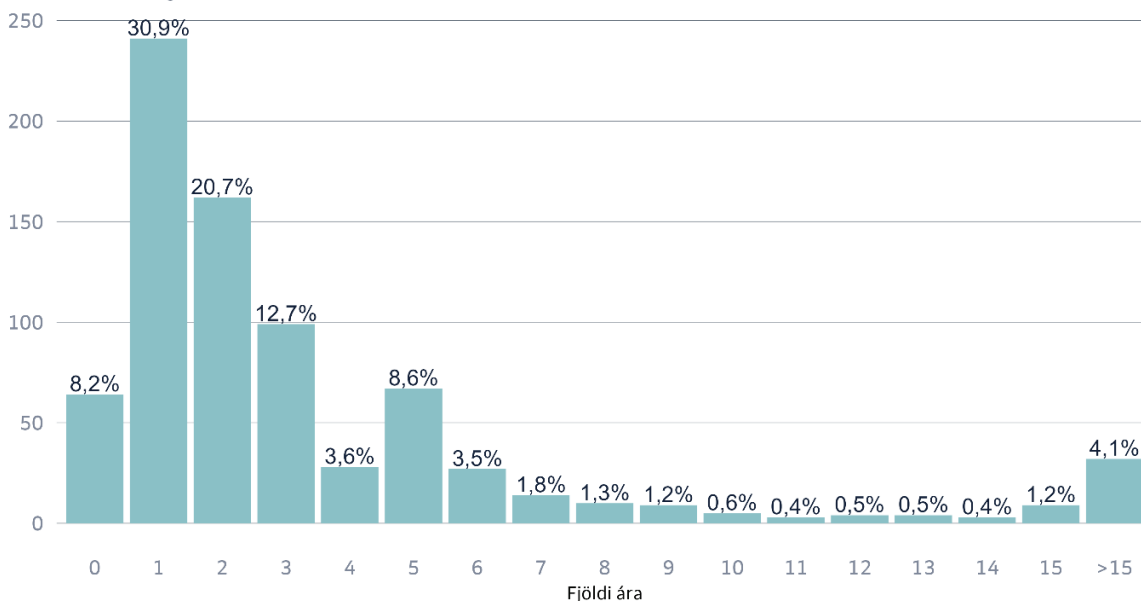


Við kortlagninguna var leitast við að kanna hversu margir íbúar byggju saman í búsetukjarna. Hér er um að ræða atvinnuhúsnæði sem samanstendur af jafnvel fleiri íbúðum en eru á sama heimilisfangi. Myndin hér að ofan byggir á heildarfjölda íbúa samkvæmt talningu eftirlitsfulltrúanna, alls 1.868, sem skiptist niður á 204 heimilisföng sem eru með staðfesta búsetu í atvinnuhúsnæði.

Eins og sjá má er íbúafjöldi eftir stærð búsetukjarna breytilegur eftir þeim fjölda sem býr í sama atvinnuhúsnæði. Flestir íbúar búa þó saman í 16-20 manna búsetukjarna, 16,7% fullorðnir og 0,2% börn. Um 15,9% íbúa búa í 26-30 manna búsetukjarna og 15,3% búa í 11-15 búsetukjarna. Þá búa 14,9% fullorðinna og 0,4% barna í búsetukjarna fyrir 0-5 manns en að sögn eftirlitsfulltrúa slökkviliðsins bjuggu börn allajafna í íbúðum ásamt fjölskyldu sinni.

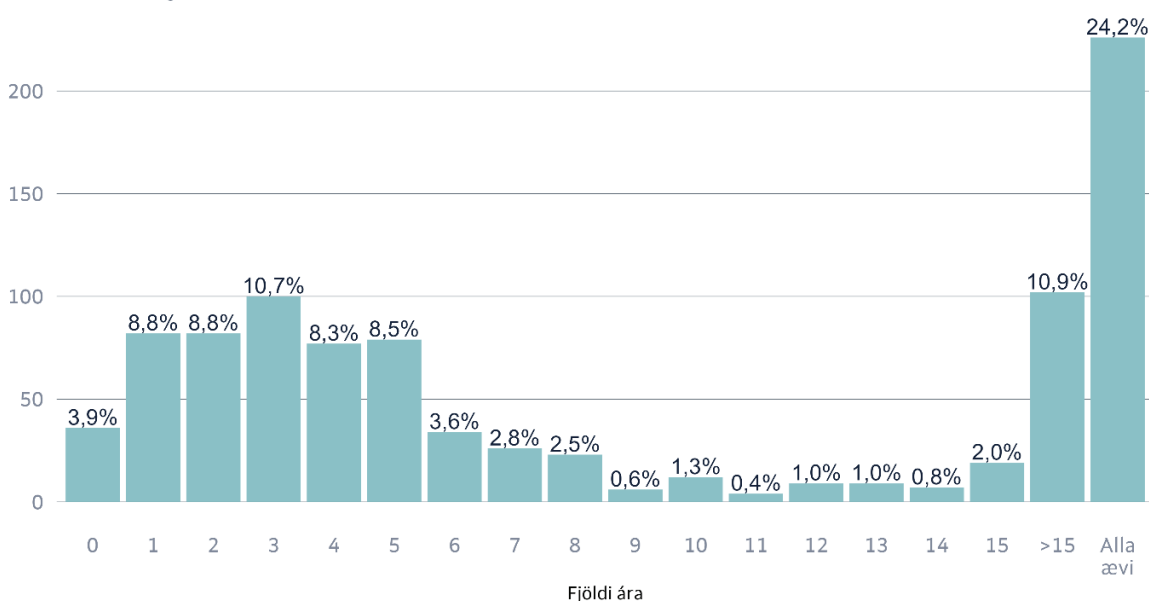
Ljóst er að samsetning á búsetukjarna virðist nokkuð dreifð en þó býr meirihluti íbúa í atvinnuhúsnæði með sex eða fleiri aðilum eða um 85% íbúa. Af rýnihópaviðtölum við eftirlitsfulltrúa má draga þá ályktun að fólk af erlendum uppruna sé líklegra til að búa þröngt og mörg saman í atvinnuhúsnæði.

## Hversu lengi íbúar hafa búið í viðkomandi íbúð



Í samtali við íbúa var spurt hversu lengi þau hefðu búið í viðkomandi íbúð. Myndin hér fyrir ofan sýnir að flestir eða 30,9% íbúa hafa búið í húsnæðinu í ár eða skemur, 20,7% hafa búið í tvö ár og 12,7% í þrjú ár en hlutfallið fer síðan minnkandi. Einnig má sjá að meirihluta íbúa er búsettur tímabundið í atvinnuhúsnæði og því talsvert um íbúaveltu, ekki síst meðal erlends launafólks líkt og fram kom í rýnihópaviðtölum við eftirlitsfulltrúana.

## Hversu lengi íbúar hafa búið á Íslandi



Í framhaldi af spurningu um lengd búsetu í viðkomandi húsnæði var spurt hversu lengi íbúar hafa búið á Íslandi. Eins og sjá má á ofangreindri mynd hefur meirihluti íbúa í atvinnuhúsnæði búið á Íslandi í fimm ár eða skemur á Íslandi, eða um 50% af heildarfjölda viðmælenda. Hlutfallið fer síðan minnkandi og ætla má að um sé að ræða erlent launafólk sem kemur til landsins í skemmri tíma í senn og fari svo aftur til heimalanda sinna eða færir sig jafnvel um set í varanlegri húsnæði. Einnig vekur athygli að 24,2% viðmælenda sögðust hafa búið á Íslandi alla ævi, sem endurspeglar að miklu leyti fjölda Íslendinga sem búa í atvinnuhúsnæði, og komið var inn á í umfjöllun um móðurmál íbúa hér á undan.

## AÐBÚNAÐUR Í ATVINNUHÚSNÆÐI

Til að fanga enn betur aðbúnað íbúa í atvinnuhúsnæði var sérstaklega spurt út í þær aðstæður í rýnihópaviðtölum við eftirlitsfulltrúana sem haldin voru að lokinni kortlagningu, sbr. fyrri umfjölun um aðferðafræði við kortlagninguna. Í þeim viðtölum komu fram sterkar vísbendingar um að staða Íslendinga sé þó nokkuð frábrugðin stöðu annarra íbúa í atvinnuhúsnæði. Miðað við frásagnir eftirlitsfulltrúanna mætti í stórum dráttum segja að Íslendingar eigi atvinnuhúsnæðið sem þeir búa í á meðan íbúar af öðrum þjóðernum séu leigjendur sem búa í búsetukjarna með fleirum, eins og áður hefur komið fram, og við lakari aðstæður. Talsvert sé um að Íslendingar búi í sama húsnæði og þeir nota undir atvinnurekstur sinn, t.d. á hæðinni fyrir ofan. Þá sé atvinnuhúsnæði þar sem Íslendingar búa yfirleitt vel útbúið og í einhverjum tilvikum raunar mjög fínt innréttað og flott. Á þessu voru þó nokkrar undantekningar og eftirlitsfulltrúar sögðu örfá dæmi þess að Íslendingar byggju í illa búnu atvinnuhúsnæði, þá með öðru fólki af erlendum uppruna. Þá væru dæmi um að hluti af arabískumælandi íbúunum hefðu ekki val um annað húsnæði þar sem þau væru ekki löglega í landinu og í svartri vinnu. Sum þeirra séu umsækjendur um alþjóðlega vernd og aðrir hafi þegar fengið synjun við umsókn sinni.

Samkvæmt eftirlitsfulltrúunum var ekki alltaf samræmi á milli ástands brunavarna annars vegar og annars aðbúnaðar hins vegar. Stundum voru brunavarnir í toppstandi en annar aðbúnaður mjög slæmur, viðhaldi ekki sinnt og húsnæðið óþrifalegt. Aðspurð um versta aðbúnaðinn sem eftirlitsfulltrúarnir sáu í kortlagningunni nefndu þau oftast húsnæði þar sem erlent verkafólk býr í. Þar sé oft mikil hreyfing á fólki, starfsfólk stoppi gjarnan aðeins í nokkra mánuði í senn á landinu og svo taki nýtt fólk við. Eftirlitsfulltrúar gátu nafngreint tiltekna starfsmannaleigur í þessu samhengi. Starfsmannaleigur virðist í sumum tilvikum hafa milligöngu um húsnæði fyrir starfsfólkið sem hingað kemur til að vinna og safna pening. Aðbúnaður í slíku húsnæði sé með ýmsum hætti en í sumum tilvikum sé hann skelfilegur. Í einu tilviki voru þrjú klósett fyrir 30 manns, þar af eitt klósett sem lak og ekki fékkst gert við. Þessir starfsmenn greiddu 60.000 kr. fyrir lítið herbergi sem þeir deildu gjarnan með einum öðrum. Nokkuð virðist vera um gámabyggðir. Gámurinn er þá að jafnaði með baðherbergi, eldhúskróki og svefnfletum. Menn bjuggu ýmist einir eða tveir saman í gámi. Fram kom að fólk sem býr í húsnæði á vegum atvinnurekanda greiðir allt að 90.000 kr. fyrir herbergi og í sumum tilvikum óttast fólk um húsnæðisöryggi sitt.

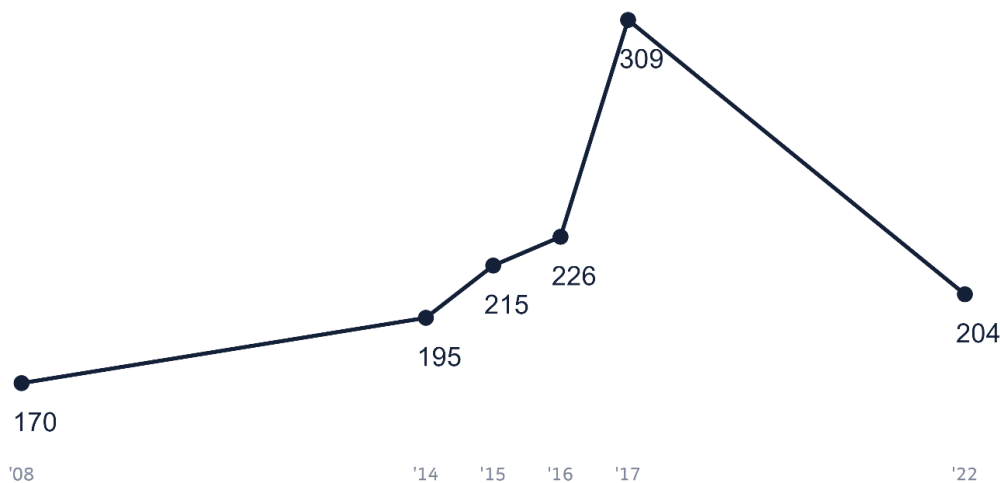
**„Það er ekki hægt að bera saman annars vegar atvinnuhúsnæði sem Íslendingar búa í, sem oft eru eigendur húsnæðisins, og hins vegar erlent launafólk.“**

**Tilvitnun: Eftirlitsfulltrúar slökkviliðsins**

# BREYTINGAR Á BÚSETU Í ATVINNUHÚSNÆÐI MILLI ÁRA

Slökkviliðið á höfuðborgarsvæðinu hefur haft eftirlit með búsetu í atvinnuhúsnæði í fjölda- mörg ár og hefur kortlagning á slíkri búsetu átt sér stað nokkrum sinnum á síðustu 14 árum. Fyrst árið 2008 þar sem búseta í atvinnuhúsnæði var kortlögð og staðfest með eldvarnarskoðun, alls 170 heimilisföng. Næst árið 2014 með kortlagningu og voru alls 195 heimilisföng skráð þá með búsetu. Því næst árið 2015 og 2016 þar sem búseta var skráð ef ábendingar bárust um slíka búsetu eða hún var staðfest við eldvarnarskoðun. Árið 2017 þar sem slökkviliðið í samvinnu við byggingafulltrúa viðkomandi sveitarfélaga fór í ítarlegri kortlagningu en áður þar sem atvinnu- og iðnaðarsvæði voru tekin fyrir og leitað eftir ummerkjum um búsetu og fjöldinn áætlaður út frá því en þá voru alls 309 heimilisföng skráð með búsetu í atvinnuhúsnæði. Sú talning gaf til kynna að búseta í atvinnuhúsnæði hefði aukist töluvert og var því ákveðið að sú kortlagning sem hér er til umfjöllunar myndi vera með enn ítarlegri hætti svo hægt væri að ná fram raunverulegri stöðu á búsetu í atvinnuhúsnæði og eru nú 204 heimilisföng skráð með slíka búsetu, alls 1.868 íbúar, eins og áður hefur komið fram. Hér fyrir neðan má sjá samanburð milli ára.

## Samanburður á milli ára



Ef síðustu tvær kortlagningar eru bornar saman má sjá að talsverð breyting hefur átt sér stað milli áráanna 2017 og 2022. Aðstæður í þjóðfélaginu eru aðrar í dag en áður og spilar kórónuveirufaraldurinn þar stórt hlutverk þegar búseta í atvinnuhúsnæði var nú kortlögð. Miðað við niðurstöðurnar má sjá að meirihluti þeirra sem búa í atvinnuhúsnæði í dag er aðflutt launafólk eða um 77% íbúa, ef horft er til móðurmáls og stöðu á vinnumarkaði. Íslendingar eru 23% íbúa og má ætla að meirihluti þeirra búi í eigin húsnæði samkvæmt upplýsingum úr rýnihópaviðtölum. Þá má ætla að þær breytingar sem hafa átt sér stað á milli síðustu tveggja kortlagninga, þ.e. 2017 og 2022, séu að hluta til fólgnar í því að aðflutt launafólk fór aftur til heimalanda sinna vegna samdráttar í atvinnulífinu þegar faraldurinn skall á. Ennfremur virðist sem hluti íbúa hafi fært sig um set innanlands mögulega þegar losnaði um

leiguíbúðir sem höfðu áður verið í AirBnb-útleigu til ferðamanna og sama er að segja um gistiheimilin sem settu herbergi í langtímaleigu, en slíkt kom m.a. í ljós við eldvarnareftirlit slökkviliðsins. Þá hafa einnig breytingar átt sér stað á ýmsu atvinnuhúsnæði, svo sem að húsnæði hafi breytt um notkun, verið endurbyggt eða jafnvel rifið, og kann slíkt einnig að útskýra breytingar á milli ára. Miðað við framangreint má ætla að búseta í atvinnuhúsnæði tengist að miklu leyti því hvernig atvinnustigið er hverju sinni og hvort þensla sé í hagkerfinu sem getur meðal annars leitt til þess að erlendu launafólki fjölgar hér á landi.

Af ofangreindri umfjöllun er ljóst að ýmsir áhrifaþættir kunna að valda því að íbúafjöldi í atvinnuhúsnæði er breytilegur á milli ára og í takt við breytingar í þjóðfélaginu. Það breytir því ekki að ávallt er einhver íbúafjöldi búsettur í atvinnuhúsnæði, auk þess sem ákveðinn kjarni kann einnig að vera til staðar og er þá átt við einstaklinga sem búa í eigin atvinnuhúsnæði. Það liggur því í augum uppi að búseta í atvinnuhúsnæði er komin til að vera og að ekki er lengur hægt að horfa á slíka búsetu sem vandamál heldur þarf að horfa á slíka búsetu með öðrum augum og taka fyrstu skrefin í að vinna með þessar aðstæður. Annars vegar hvað varðar atvinnuhúsnæði sem er innan svæða eða hverfa sem eru í umbreytingaferli og ættu að vera skipulögð sem íbúðabyggð í framtíðinni. Hins vegar að þau atvinnusvæði sem munu standa óbreytt en sem tímabundin búseta mun áfram vera fyrir hendi í að skoða hvort heimila eigi tímabundna aðsetursskráningu ef húsnæðið uppfyllir kröfur um öryggi.



# FYLGISKJÖL

1. Verkefnaáætlun um kortlagningu á búsetu í atvinnuhúsnæði
2. Spurningarlistinn / staðlaður viðtalsrammi
3. Fundargerð rýnihópaviðtala við eftirlitsfulltrúa vegna kortlagningu á búsetu í atvinnuhúsnæði





homesafety.is

**Okkur er annt um öryggi allra þeirra sem dvelja og búa á Íslandi, hvort sem það er til lengri eða skemmri tíma.**



**HÖS**

