13 An Scéim um Leasúchán Piríte

13.1 Is mianra comónta í pirít atá le fáil i gcineálacha áirithe carraigeacha. Féadfaidh fadhbanna teacht chun cinn nuair a bhíonn pirít in ábhair thógála amhail tathagú a úsáidtear mar thruncáil faoi úrláir. Nuair a thagann pirít i dteagmháil le hocsaigin agus taisleach, d'fhéadfadh sí a bheith ina cúis le lochtanna struchtúracha i bhfoirgnimh de dheasca at truncála faoi leaca na mbunurlár, as a dtagann scoilteanna sna ballaí agus sna hurláir. I lár na bliana 2007, d'éirigh sé soiléir go raibh a leithéid d'at piríte tar éis damáiste a dhéanamh i roinnt forbairtí príobháideacha tithíochta.

13.2 Is soláthróir ráthaíochtaí/barántais um lochtanna struchtúrtha do cheannaitheoirí tí nua é *Homebond.* Rinne an chuideachta leasúchán ar theaghaisí nuair a bhí sé sásta, faoi réir théarmaí a chumhdaigh, go raibh damáiste piríte tar éis tarlú agus go raibh damáiste eile ann dá bharr. Leanadh ar aghaidh leis na hoibreacha leasúcháin go dtí lár na bliana 2011 nuair a d'aistarraing *Homebond* a ráthaíocht i gcás tithe a raibh damáiste piríte i gceist leo. Tharla sé sin i ndiaidh an chinnidh ón gcúirt gurbh é soláthróir an ábhair thógála seachas an forbróir a bhí faoi dhliteanas mar gheall ar an damáiste is inchurtha i leith piríte.[1]

13.3 I mí Mheán Fómhair 2011, tar éis chinneadh *Homebond*, d'fhógair an tAire Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil (an tAire) go raibh an Painéal Piríte (an Painéal) le bunú. D'ullmhaigh an Painéal tuarascáil in 2012 inar leagadh amach scála na faidhbe, chomh maith le moltaí maidir leis an bhfadhb sin a réiteach. De bhun thuarascáil an Phainéil i mí na Nollag 2012, cheadaigh an Rialtas iarratas ón Aire maidir le Bord um Réiteach Piríte a bhunú.

13.4 Bunaíodh an Bord um Réiteach Piríte (an Bord) ar bhonn riaracháin i mí Feabhra 2013. Mar aon leis an Bord a bhunú, chuir an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta (an Roinn) tús le hobair maidir le scéim ghinearálta a fhorbairt le haghaidh bille um réiteach piríte.[2]

13.5 I mí Dheireadh Fómhair 2013, fuair an tAire ceadú an Rialtais le haghaidh na rudaí seo a leanas:

- leathadh amach na scéime um leasúchán piríte (an scéim) le maoiniú as cistí an Státchiste faoi choimirce an Bhoird um Réiteach Piríte
- maoiniú tosaigh €10 milliún
- bille um réiteach piríte a dhréachtú.

13.6 Tháinig an tAcht um Réiteach Piríte i bhfeidhm ar an 10 Eanáir 2014. Rinneadh foráil san Acht

- do Bhord um Réiteach Piríte a bhunú ar bhonn reachtúil chun raon an chláir a chinneadh, chun maoirseacht a dhéanamh ar chur i bhfeidhm na scéime agus chun bainistiú a dhéanamh ar an bpróiseas iarratais agus achomhairc, agus
- do riaradh agus feidhmiú na scéime ag an nGníomhaireacht um Thithíocht agus Pobail Inbhuanaithe (an Ghníomhaireacht Tithíochta) a dhéanfadh measúnú ar iarratais ó úinéirí tí d'fhonn moladh a dhéanamh don Bhord maidir le hiad a áireamh sa scéim.

1 *James Elliot Construction Ltd* i gcoinne *Irish Asphalt Ltd*, 25 Bealtaine 2011.

2 An Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil roimhe sin.

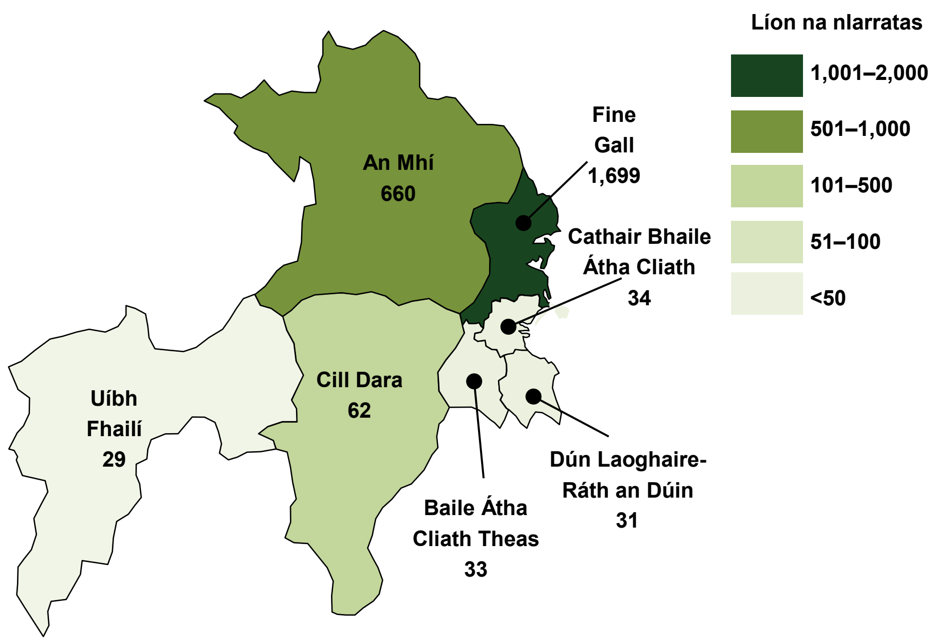
13.7 Cuireadh tús leis an scéim i mí Feabhra 2014. Ba é príomhchuspóir na scéime leasúchán a dhéanamh ar theaghaisí a raibh damáiste suntasach piríte i gceist leo, gan costas breise a ghearradh ar an úinéir tí. Is scéim 'na dála deiridh' í le haghaidh úinéirí tí dá ndearna pirít difear agus nach bhfuil rogha praiticiúil ar bith eile acu chun cúiteamh a fháil, agus tá an scéim teoranta do theaghaisí ina bhfuil damáiste suntasach piríte i gceist atá lonnaithe i limistéir údaráis áitiúil ar leith.

13.8 Rinneadh an scrúdú seo chun measúnú a dhéanamh ar an dul chun cinn a bhí déanta go deireadh 2019 maidir le déileáil le fadhb na piríte a úsáideadh agus tithe á dtógáil suas go 2014, agus chun breithniú a dhéanamh ar chostas na scéime a tugadh isteach chun an fhadhb a réiteach.

Scála fhadhb na piríte

13.9 Agus meastachán á dhéanamh ar uasmhéid féideartha na faidhbe piríte, chinn an Painéal go bhféadfadh go mbeadh pirít imoibríoch sa truncáil i 10,300 teaghais i 74 eastát agus go mbeadh leasúchán de dhíth ar na teaghaisí sin dá bharr.[1] Go dtí deireadh na bliana 2019, táthar tar éis teaghaisí ar a bhfuil damáiste piríte ó sheacht n-údarás áitiúil ar fad a chur san áireamh sa scéim. Baineann breis agus 90% de na hiarratais ar an scéim le teaghaisí atá lonnaithe in dá údarás áitiúil ar leith, i.e. Fine Gall agus an Mhí (féach ar Fhigiúr 13.1).

Figiúr 13.1 Iarratais arna gcur isteach ag údaráis áitiúla, deireadh 2019



Foinse: An Bord um Réiteach Piríte. Anailís arna déanamh ag Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste.

Oibriú na scéime

13.10 Baineann an scéim le haicmí teaghaisí a úsáideann duine (nó daoine) nó atá oiriúnach lena n-úsáid mar áit chónaithe, amhail tithe, árasáin, árásáin dhá urlár nó teaghasáin. Chun bheith incháilithe don scéim, caithfear critéir áirithe a chomhlíonadh (féach ar Iarscríbhinn 13A).

1 Agus meastachán á dhéanamh ar scála na faidhbe, cinneadh go raibh 12,250 teaghais bhunurláir i gceist. Tráth a thuairiscithe, shainaithin an Painéal thart ar 1,950 teaghais a raibh leasúcháin déanta orthu cheana nó a bhí tar éis éileamh a dhéanamh ar sholáthróir ráthaíochta.

Ról an Bhoird um Réiteach Piríte agus Ról na Gníomhaireachta Tithíochta

13.11 Tá cathaoirleach agus ceathrar comhaltaí ar an mBord agus tagann siad le chéile uair sa mhí. Is é príomhaidhm an Bhoird ná:

- iarratais a bhreithniú agus a chinneadh lena gcur san áireamh sa scéim
- cur chun feidhme na scéime a stiúradh agus a mhaoirsiú agus
- an próiseas iarratais agus achomhairc a bhainistiú.

13.12 Is é cúram na Gníomhaireachta Tithíochta

- an scéim a riaradh agus a chur chun feidhme
- leasúchán a dhéanamh ar theaghaisí ceadaithe, mar a ordaíonn an Bord
- tuarascálacha fíorúcháin a chur faoi bhráid an Bhoird agus
- teagmháil a dhéanamh le rannpháirtithe na scéime

13.13 Baineann ocht gcéim le riaradh na scéime ó iarratas a chur isteach go clabhsúr a chur leis an gcás. Leagtar amach sonraí na gcéimeanna uile i bhFigiúr 13.2.

13.14 Ní mór a chur isteach le gach iarratas measúnacht ar bhail foirgnimh arna dhéanamh ag duine inniúil neamhspleách fostaithe ag an úinéir tí.[1] Tuairiscítear sa mheasúnacht ar bhail foirgnimh cibé an mbaineann an damáiste don réadmhaoin le pirít agus cibé an bhfuil an damáiste suntasach go leor chun an réadmhaoin a ghlacadh isteach sa scéim. Gach bliain, déanann an Bord iniúchtaí inmheánacha ar shampla de mheasúnachtaí ar bhail foirgnimh chun a chinntiú go bhfuil an leibhéal riachtanach damáiste de dheasca piríte i gceist leo chun coinníollacha na scéime a chomhlíonadh. Faoi dheireadh na bliana 2019, bhí 666 iniúchadh ar mheasúnachtaí ar bhail foirgnimh déanta ag an mBord agus astu sin, meastar go raibh 655 (98%) díobh sásúil.

13.15 In 2014, bunaíodh painéal d'ochtar conraitheoirí cáilithe chun leasúchán a dhéanamh agus painéal de sheachtar sainchomhairleoirí innealtóireachta chun an obair a shonrú agus a mhaoirsiú. (Laghdaíodh na painéil seo go cúigear conraitheoirí agus triúir sainchomhairleoirí i ndiadh athbhreithnithe creata in 2018). Ar an iomlán, tá sé (6) chuideachta chonraitheoireachta ar leith agus ochtar sainchomhairleoirí tar éis a bheith páirteach i leasúchán na gcásanna dúnta go dtí deireadh na bliana 2019.

1 Duine inniúil a thugann faoi mheasúnacht ar bhail foirgnimh, ní mór go bhfuil oiliúint theoiriciúil agus phraiticiúil, taithí agus eolas leordhóthanach aige nó aici mar is cuí maidir le cineál na hoibre atá le gabháil de láimh.

Figiúr 13.2 Céimeanna na Scéime um Leasúchán Piríte

Iarratais agus a mbailíochtú

- Déanann an Bord breithniú ar bhailíocht an iarratais faoi na critéir incháilitheachta bunaithe ar an measúnacht ar bhail foirgnimh arna cur isteach.

Measúnú, fíorúchán agus moladh

- Fíoraíonn an Ghníomhaireacht Tithíochta gurb í pirít is cúis leis an damáiste don teaghais. Bunaithe ar mholadh na Gníomhaireachta Tithíochta, déanann an Bord cinneadh an teaghais a chur san áireamh sa scéim nó gan é a áireamh sa scéim.

Pleananna um oibreacha leasúcháin

- Ullmhaíonn innealtóir comhairleach arna fhostú ag an nGníomhaireacht Tithíochta plean um oibreacha leasúcháin.

Tairiscintí agus anailís ar thairiscintí

- Cuirtear conradh na n-oibreacha leasúcháin amach ar tairiscint chuig painéal conraitheoirí cáilithe. Déanann an Ghníomhaireacht Tithíochta athbhreithniú ar na freagairtí tairiscinte a fhaightear.

Cinneadh chun conraitheoir a fhostú

- Tuairiscíonn an Ghníomhaireacht Tithíochta don Bhord maidir leis na tairiscintí a fhaightear i ndáil le conradh na n-oibreacha leasúcháin agus molann sí conraitheoir chun an conradh a dhámhachtain orthu. Is é an Bord a dhámhann an conradh.

Leasúchán ar theaghais

- Déanann conraitheoir, faoi mhaoirsiú innealtóra, an obair leasúcháin ar an teaghais.

Tréimhse Choinneála

- Deiseofar lochtanna a thagann chun cinn mar thoradh ar na hoibreacha leasúcháin laistigh de thréimhse 12 mhí.

Dúnadh iarratais

- Meastar an t-iarratas a bheith dúnta i ndiaidh na tréimhse coinneála nó nuair a dhéantar na lochtanna sonracha, más ann dóibh, a dheisiú.

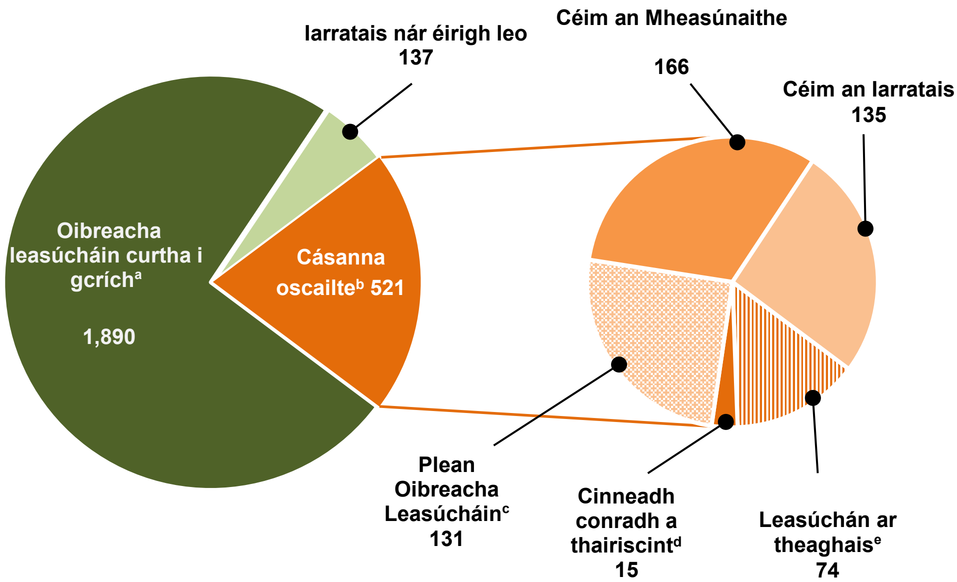
Foinse: An Bord um Réiteach Piríte

Dul chun cinn na scéime

13.16 Go dtí deireadh na bliana 2019, fuarthas 2,548 iarratas bailí ar an iomlán, agus ceadaíodh 2,110 (83%) díobh lena gcur san áireamh sa scéim.[1] Díobh sin, níor éirigh le 137 (5.4%) ar chúiseanna lena n-áiritear gan critéir incháilitheachta na scéime a chomhlíonadh nó toisc gur aistarraingíodh an t-iarratas (féach ar Fhigiúr 13.3).

13.17 Faoi dheireadh na bliana 2019, tá oibreacha leasúcháin curtha i gcrích ar 1,890 réadmhaoin (74% d'iarratais bhailí) agus tá na 521 (20%) cás eile fós ar oscailt.

Figiúr 13.3 Achoimre ar na hiarratais a fuarthas amhail an 31 Nollaig 2019



Foinse: An Bord um Réiteach Piríte. Anailís arna déanamh ag Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste.

Nótaí:

a As na cásanna d'oibreacha leasúcháin atá curtha i gcrích, tá 639 iarratas ag an gcéim choinneála agus tá 135 cás díobh sin imithe thar an tréimhse 12 mhí.

b Déantar anailís ar na cásanna oscailte de réir na sonraí a bhí ar fáil ar an 9 Márta 2020.

c Iarratais ag céim 3 lena mbaineann 311 lá ar an meán ón lá ar cuireadh isteach an t-iarratas (11 chás ó 2015, 1 chás ó 2016 agus 2 chás ó 2017).

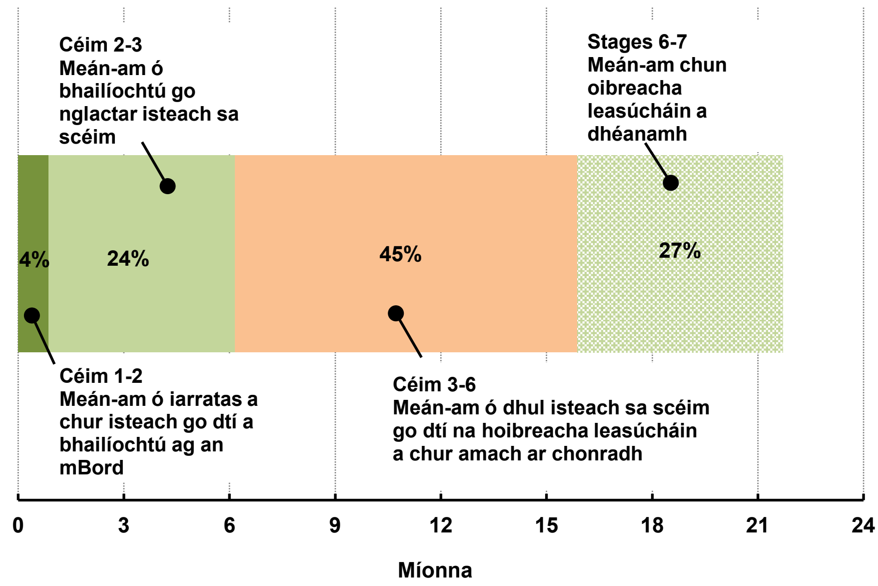
d Iarratais ag céim 4 lena mbaineann 327 lá ar an meán ón lá ar cuireadh isteach an t-iarratas (1 chás ó 2016 agus 2 chás ó 2017).

e Iarratais ag céim 6 lena mbaineann 580 lá ar an meán ón lá ar cuireadh isteach an t-iarratas (2 chás ó 2014, 1 chás ó 2016 agus 12 chás ó 2017).

1 Fuair an Bord 2,592 iarratas ar an iomlán ach baineadh amach 44 iarratas dúblacha.

13.18 Ó thaobh na gcásanna ina raibh na hoibreacha leasúcháin curtha i gcrích, thóg an próiseas ó cuireadh isteach an t-iarratas go dtí deireadh na n-oibreacha ar fad beagán faoi bhun 22 mhí ar an meán. Nuair a chuirtear an tréimhse choinneála 12 mhí san áireamh, ciallaíonn sé sin go raibh an mheántréimhse ó cuireadh isteach an t-iarratas go dtí dúnadh an tionscadail beagnach trí bliana ar an iomlán. Bhí úinéirí tí ag fanacht 15 mhí ar an meán ón am a glacadh ar an scéim iad go dtí go raibh na hoibreacha leasúcháin curtha i gcrích. Leagtar amach i bhFigiúr 13.4 an amlíne mheánach a thógann sé iarratais a chur ar aghaidh ó chéim amháin den scéim go dtí an chéad chéim eile.

Figiúr 13.4 Am meánach ag gach céim den scéim: ó chuirtear an t-iarratas isteach go cur i gcrích na n-oibreacha



Foinse: An Bord um Réiteach Piríte. Anailís arna déanamh ag Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste.

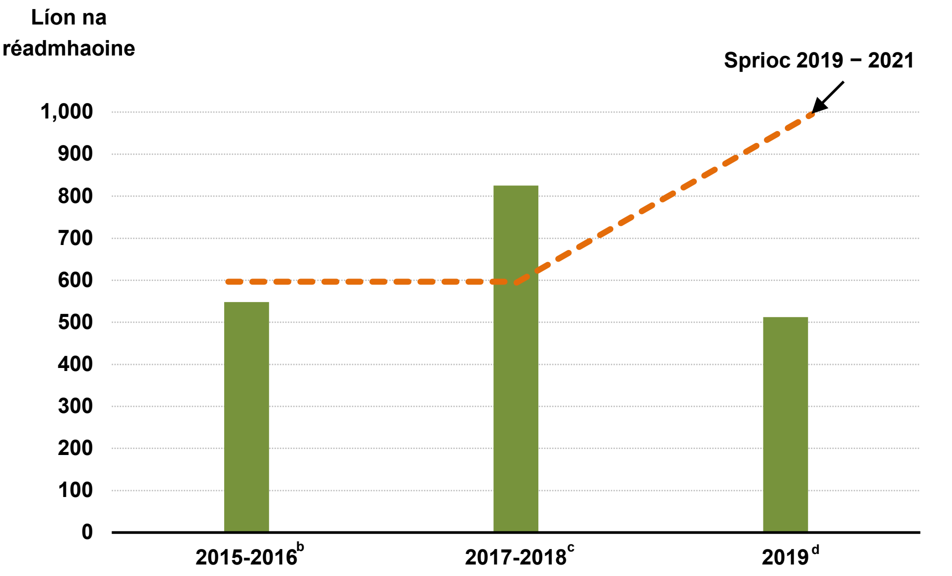
13.19 Ní leagann an Bord amach spriocanna ná ní bhíonn táscairí feidhmíochta aige maidir le héilimh a phróiseáil. Bíonn luainiú suntasach i gceist le líon na laethanta a thógann sé iarratas a bhogadh ó chéim amháin go dtí an chéad chéim eile. I measc na gcúiseanna arna sainaithint ag an Bord, tá

- iarratais neamhiomlána
- frámaí ama níos faide chun teaghais aonuaire agus teaghais fhéintógála a phróiseáil i gcomparáid le hiarratais a fhaightear ó eastáit a chomhlíonann na critéir incháilitheachta
- iarratais aonair a ghrúpáil i dtionscadail ar mhaithe le héifeachtúlachtaí réasúnta a áirithiú
- tréimhsí ama níos faide le haghaidh leasúcháin ar theaghais nuair a thagann fadhbanna gan choinne chun cinn, e.g. aghaidh a thabhairt lochtanna struchtúrtha.

Teaghaisí ar a bhfuil leasúchán curtha i gcrích

13.20 Suas go dtí deireadh na bliana 2019, bhí oibreacha leasúcháin déanta ar 1,890 teaghais.[1] Leag an Bord amach spriocanna dhá bhliana i ndáil le líon na dteaghaisí a bhí le leasú sa tréimhse 2015-2018 agus sprioc trí bliana don tréimhse 2019 – 2021. Baineadh amach nó sáraíodh go suntasach na spriocanna sin (féach ar Fhigiúr 13.5). In 2019, cuireadh i gcrích 51% den spriocobair don tréimhse trí bliana 2019 – 2021.

Figiúr 13.5 Réadmhaoine arna leasú de réir bliana, 2015 – 2019[a]



Foinse: An Bord um Réiteach Piríte. Anailís arna déanamh ag Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste.

Nótaí:
a Rinneadh cúig theaghais a leasú in 2014, an chéad bhliain den scéim.
b Rinneadh 148 teaghais a leasú in 2015 agus 400 in 2016.
b Rinneadh 392 teaghais a leasú in 2017 agus 433 in 2018.
d Rinneadh 512 teaghais a leasú in 2019. Baineann an sprioc arna leagan amach le tréimhse 3 bliana (2019-2021).

Caiteachas na scéime

13.21 Bunaithe ar an bhfaisnéis a bhí ar fáil roimh bhunú na scéime de réir mar a thuairiscigh an Painéal Piríte, tugadh le fios le scála ionchasach na faidhbe piríte (10,300 teaghais) agus meánchostas tuartha na leasúchán (€45,000) go bhféadfadh costas os cionn €460 milliún a bheith leis an scéim. Ina dhiaidh sin, de réir na dtograí a cuireadh in iúl don Rialtas maidir leis an scéim a mhaoiniú, rinneadh tagairt do mheastacháin go raibh leasúchán de dhíth ar suas go 6,000 teaghais ag meánchostas €50,000 (costais choimhdeacha san áireamh), rud a thugann le tuiscint go mbeadh costas ionchasach €300 milliún i gceist.

13.22 Tháinig méadú tapa ar chaiteachas ar an scéim (féach ar Fhigiúr 13.6). Faoi dheireadh na bliana 2015, bhí thart faoi €11 milliún caite ar an scéim. Faoi dheireadh na bliana 2019, bhí caiteachas iomlán na scéime gar do €126 milliún.

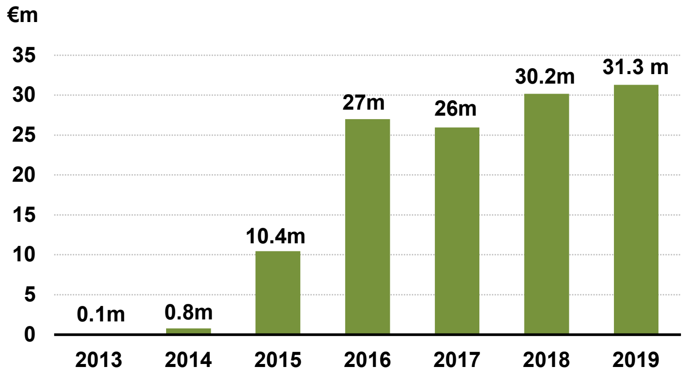
13.23 Baineann 84% de na costais iomlána le híocaíochtaí do chonraitheoirí, agus baineann 8% agus 5% de na costais le speansais úinéirí tí agus costais sainchomhairleoirí faoi seach. Pá foirne riaracháin a bhí i gceist le beagán sa bhreis ar 2% de chostais iomlána na scéime.

1 Rinneadh an leasúchán iomlán agus dúnadh an tionscadal i gcás 1,251 réadmhaoin ar an iomlán agus bhí 639 réadmhaoin fós sa tréimhse choinneála.

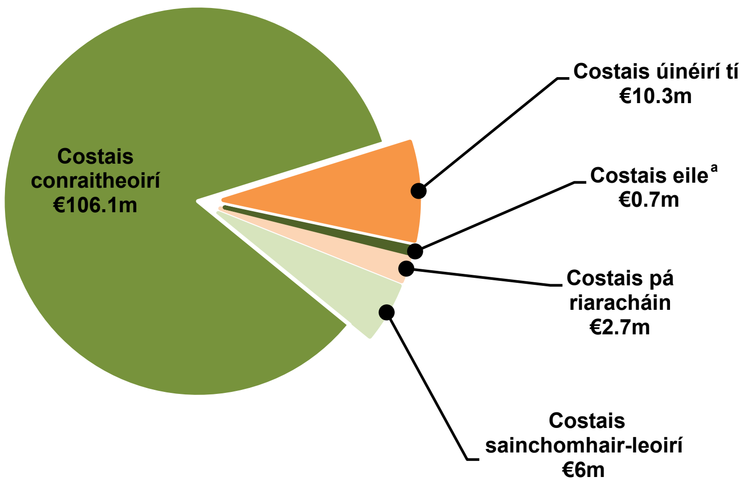
13.24 Faoi dheireadh na bliana 2019, ba é thart faoi €65,000 an meánchostas cuimsitheach ar leasúchán in aghaidh na teaghaise.

Figiúr 13.6 Costais na Scéime um Leasúchán Piríte, 2013 – 2019

Costais bhliantúla



Miondealú ar na costais iomlána



Foinse: Ráitis airgeadais iniúchta na Gníomhaireachta Tithíochta, 2013 go 2018 agus dréachtráitis airgeadais 2019. Anailís arna déanamh ag Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste.

Nóta: a Áirítear le costais eile costais dlí agus costais ghairmiúla (€503,000), TFC (€99,000) agus costais eile riaracháin (€96,000).

Costas réamh-mheasta amach anseo

13.25 D'ullmhaigh an Ghníomhaireacht Tithíochta réamh-mheastachán tosaigh táscach cúig bliana don tréimhse 2019 – 2023 agus cuireadh i láthair an Bhoird é. Sainaithnítear sa réamh-mheastachán seo go mbeidh gá le maoiniú breise €84 milliún ón rialtas, rud a cheadóidh leasúchán ar 1,248 teaghais bhreise a chlúdóidh an tréimhse 2020 – 2023, an dá bhliain sin san áireamh.[1] Nuair a bhí costais amach anseo á meas, níor cuireadh san áireamh réamh-mheastacháin ar aisghabhálacha ó thríú páirtithe a bhfuil dliteanas orthu i leith na gcostas uile, nó i leith cuid de na costais.

13.26 Bunaithe ar na costais réamh-mheasta agus ar na costais iarbhír arna dtabhú go deireadh 2019, bainfidh costas thart ar €210 milliún leis an scéim go dtí deireadh 2023 agus déanfar thart ar 3,140 teaghais a leasú.

13.27 Tugann an Roinn faoi deara go bhfuil laghdú leanúnach ag teacht ar ráta na n-iarratas agus tá lucht na Roinne den tuairim go leanfaidh an treocht sin ar aghaidh. Thug an Bord le fios go bhfuil an chuma ar an scéal go bhfuil tromlach na gcásanna a cháileodh faoi théarmaí reatha na scéime tar éis iarratas a dhéanamh. Níl aon chlásal éagtha ná dáta deiridh luaite san Acht um Leasúchán Piríte maidir le hiarratas a dhéanamh. Tugann an Roinn faoi deara go bhfuil monatóireacht á déanamh air seo agus go bhfuil éileamh leordhóthanach dlisteanach fós ann chun leanúint ar aghaidh leis an scéim.

Costais a aisghabháil ó thríú páirtithe

13.28 Déantar foráil sa reachtaíocht gur féidir leis an mBord na costais uile nó cuid de na costais a bhaineann le teaghaisí a leasú a aisghabháil ó aon pháirtí atá faoi dhliteanas agus é d'acmhainn acu na costais a íoc. I measc na bpáirtithe sin atá faoi dhliteanas, tá na cairéil, na tógálaithe, na forbróirí, na conraitheoirí agus na húinéirí tí iomchuí a fhaigheann cúiteamh.[2] Go dtí deireadh na bliana 2019, táthar tar éis beagán sa bhreis ar €1.79 milliún (1.4%) de chostas iomlán na scéime a fhorchúiteamh ó thríú páirtithe.

Forchúiteamh ó fhorbróirí

13.29 Tá sé ráite ag an mBord go bhfuil formhór na dtógálaithe/forbróirí a líomhnaítear go raibh siad páirteach i bhforbairt na dtithe dá ndearna pirít difear dulta faoi leachtú, díscaoilte, faoi ghlacadóireacht, scortha de thrádáil nó gan chistí anois. Thug an Bord le fios cé go gcuireann an tAcht ar a gcumas coinneáil le páirtithe faoi dhliteanas, níl aon oibleagáid orthu ná ordú ann dóibh coinneáil le páirtithe faoi dhliteanas.

13.30 Ní dhearna an Bord ach cás dlíthiúil amháin a thionscnamh in aghaidh forbróra le linn shaolré na scéime, cás as a dtáinig socrúchán €2.5 milliún, a síníodh ar an 12 Bealtaine 2020. Is ionann sin agus 15% de na costais arna dtabhú ag an mBord i dtaobh na forbartha seo.

13.31 As na 68 tógálaí/forbróir sainaitheanta a bhí faoi dhliteanas (94% de na hiarratais ar fad), d'aisghabháil an Bord airgead ó thrí chuideachta a bhí faoi dhliteanas gan a bheith ar an mBord iad a thabhairt os comhair na gcúirteanna.[3]

13.32 Luaigh an Bord gur fearr leis dul i mbun caibidlíochta seachas imeachtaí dlí a thionscnamh de bharr na n-ardchostas a bhaineann le cás cúirte agus éiginnteacht na dtorthaí. Ina theannta sin, luaigh an Bord na deacrachtaí dlí a bhíonn roimhe amhail go leor cásanna a bheith faoi urchosc reachta agus go mbíonn sé deacair cruthúnas ar fhailí a bhunú chun caingean a fhorasú i dtort.

1 Bunaíodh an costas iomlán chun an clár a chur i gcrích ar líon measta na n-iarratas arna bhfáil agus arna gceadú go dtí deireadh na bliana 2018, costas measta an leasúcháin a bhaineann le gach iarratas agus líon measta na dteaghaisí atá le cur i gcrích gach bliain.

2 I gcás go bhfaigheann úinéir tí íocaíocht i leith damáiste piríte dá t(h)eaghais nach íocaíocht faoin scéim í agus i gcás go bhfuil an Bord tar éis oibreacha leasúcháin a thosú nó a chur i gcrích ar an teaghais i gceist, tá sé de cheangal ar an úinéir tí costas an leasúcháin nó méid na híocaíochta a íoc ar ais don Bhord, cibé méid acu is lú.

3 As na 68 cuideachta seo, chuir an Bord in iúl go bhfuil 30 díobh díscaoilte, go bhfuil 11 díobh faoi ghlacadóireacht, go bhfuil naoi gcinn díobh faoi leachtú, gur scoir ceithre cinn díobh de thrádáil / gur imigh siad as gnó, nach raibh cistí ag trí cinn díobh agus go raibh 11 díobh ag feidhmiú mar is gnách.

Ranníocaíochtaí ó Homebond

13.33 Ba é *Homebond* an soláthróir ráthaíochtaí/barántais um lochtanna struchtúrtha i gcás tuairim is 74% de na hiarratais incháilithe ar an scéim. Shínigh an chuideachta comhaontú leis an mBord i mí an Mheithimh 2014 chun ranníocaíocht a dhéanamh i leith chostais na scéime. Mar chuid den chomhaontas, chuir *Homebond* seirbhísí teicniúla agus bainistíochta tionscail ar fáil don chéad 1,000 teaghais, faoi réir theorainn €2 mhilliún. Mura sroichfí an teorainn €2 mhilliún leis an gcéad 1,000 aonad, dhéanfaí an socrú a athbhreithniú.

13.34 Dúirt an Bord gur tháinig an dá pháirtí le chéile ocht n-uaire ar a laghad agus i ndiaidh leasúchán a dhéanamh ar 1,000 teagmhais, gur chomhaontaigh *Homebond* leanúint ar aghaidh leis na seirbhísí a chur ar fáil, faoi réir na teorann €2 mhilliún. Go dtí deireadh 2019, tá *Homebond* tar éis seirbhísí agus foireann a chur ar fáil ar luach €1.76 milliún iad.

Costais a bhaineann le damáiste nach damáiste piríte é

13.35 Le linn na n-oibreacha um leasúchán piríte i gcásanna áirithe, sainaithníodh lochtanna struchtúrtha nach raibh bainteach le damáiste piríte. In 2015, síníodh comhaontú forlíontach ar leith idir an Bord agus *Homebond* á cheangal ar *Homebond* ranníocaíochtaí iomchuí a dhéanamh i leith chostas na n-oibreacha struchtúrtha sin. Leagtar amach sa chomhaontú sin go n-íocfadh *Homebond* costais níos lú ná €5,000, agus go mbeadh scrúdú ó shuirbhéir cainníochta arna fhostú ag an nGníomhaireacht Tithíochta i gceist i gcás costas níos mó ná sin. Scrúdaíonn an suirbhéir cainníochta na lochtanna agus cinneann sé/sí na costais leasúcháin ionas gur féidir leis na páirtithe teacht ar chomhaontú. Nuair a thagtar ar chomhaontú faoi na costais, is cinneadh críochnaitheach é agus ní féidir é a athbhreithniú.

13.36 Tá sé luaite ag an mBord go raibh cásanna ann inar sainaithníodh agus léasaíodh lochtanna struchtúrtha agus go raibh an Bord agus an Ghníomhaireacht Tithíochta den tuairim de dhroim an chomhaontaithe forlíontaigh, gur cheart do *Homebond* ranníocaíocht a dhéanamh i leith na gcostas a bhain leis na lochtanna struchtúrtha sin a leasú. Measann an Bord gur bhain costais iomlána €954,289 le lochtanna a leasú nach raibh bainteach le pirít.

13.37 Measann an Bord go bhfuil an t-éileamh tosaigh i gcoinne *Homebond* thart ar €887,231. Is ionann sin agus 93% den chostas measta iomlán a bhain le lochtanna nach raibh bainteach le pirít a leasú. Ni raibh an Bord in ann sonraí a chur ar fáil maidir leis an bpróiseas a bhaineann le sonrasc a chur chuig *Homebond* ná mar a dhéantar rianú ar an méid atá le híoc acu i ndáil le hoibreacha leasúcháin nach mbaineann le pirít. Dúirt an Bord go bhfuil athbhreithniú á dhéanamh ar an ábhar sin. Go dtí deireadh na bliana 2019, b'ionann ranníocaíochtaí *Homebond* i leith na gcostas sin agus €52,289 — 6% den éileamh measta.

Monatóireacht ar an scéim & feidhmíocht a thomhas

13.38 Is é príomhchuspóir na scéime ná leasúchán a dhéanamh ar theaghaisí áirithe ina bhfuil damáiste suntasach piríte, ar an mbealach is éifeachtaí agus ar an luach is fearr ar airgead. Tá sé tábhachtach monatóireacht a dhéanamh ar na torthaí a bhfuiltear ag súil leo chun a chinntiú go n-úsáidtear cistí ar bhealach éifeachtach agus éifeachtúil agus go bhfaightear luach ar airgead.

13.39 Agus monatóireacht á déanamh ar fheidhmíocht, cuireann an Ghníomhaireacht Tithíochta sraith tuarascálacha faoi bhráid an Bhoird ar bhonn míosúil, lena n-áirítear costais agus meastacháin, rianaire tionscadail agus sreafaí airgid iarbhír agus measta atá faoi cheangal conarthach. Léirítear sna tuarascálacha seo an caiteachas iarbhír i gcoinne an chaiteachais bhuiséadaithe ach, cé go gcuirtear béim ar mhéideanna an athraithis, ní thugtar míniúcháin scríofa ar bith sa tuarascáil.

13.40 Agus monatóireacht á déanamh ar an scéim, is é an t-aon phríomhtháscaire feidhmíochta a leagann an mBord amach ná líon na dteaghaisí leasaithe. Níl an Bord tar éis spriocamanna a chur i bhfeidhm maidir le leasúchán ar theaghais (e.g. ón am a fhaightear iarratas go dtí go gcuirtear an obair leasúcháin i gcrích), ná táscairí feidhmíochta a fhorbairt chun cáilíocht na hoibre leasúcháin a thomhas.

13.41 In 2019, rinne an Bord suirbhé ar 98 úinéir tí a ghlac páirt sa scéim chun an leibhéal sástachta foriomlán leis na seirbhísí leasúcháin a mheas. Léirítear i dtorthaí an tsuirbhé

- go raibh 80% de na freagróirí sásta nó an-sásta le próiseas foriomlán an leasúcháin phiríte
- go raibh 71% den tuairim go raibh luach a dtithe ar ais ag an leibhéal céanna arís.

13.42 De bharr leagan amach an tsuirbhé, ní féidir a chinntiú cén fáth nach raibh aon chúigiú de fhreagróirí sásta leis an bpróiseas nó cén fáth ar mheas 29% díobh nach raibh luach a dtithe ar ais ag an leibhéal céanna arís.

Tátail agus moltaí

13.43 Tugadh isteach an scéim piríte mar dhála deiridh le haghaidh úinéirí tí a ndearna pirít difear dá dteaghaisí.

13.44 Suas go dtí deireadh na bliana 2019, bhí 2,548 iarratasóir ar an scéim. Faoi dheireadh na bliana 2019, bhí leasúchán déanta ar theaghaisí i dtrí cheathrú de na cásanna sin. Ar an meán, thóg sé beagán faoi bhun 22 mhí chun na hoibreacha a chur i gcrích ón dáta a fuarthas an t-iarratas agus ní raibh obair leasúcháin iarbhír ar siúl ach ar feadh aon cheathrú den tréimhse sin. Níor cuireadh i bhfeidhm spriocamlínte maidir le leasúchán ar theaghais.

13.45 Ba é an meastachán tosaigh ar chostas na scéime a cuireadh in iúl don Rialtas in 2013 ná go bhféadfadh suas le €300 milliún a bheith i gceist leis an scéim, bunaithe ar leasúchán a bheith riachtanach ar 6,000 teaghais.

13.46 Bhain costas €126 milliún leis an scéim suas go deireadh na bliana 2019. Suas go deireadh na bliana 2023, meastar faoi láthair go mbainfidh caiteachas iomlán €210 milliún leis an scéim chun thart ar 3,140 teaghais a dheisiú. Is ionann sin agus 52% de líon réamh-mheasta na dteaghaisí agus 70% den chostas a measadh nuair a bhí ceadú an Rialtais á lorg. Níl aon dáta deiridh luaite don scéim.

13.47 Déantar foráil san Acht um Réiteach Piríte do dhliteanais a aisghabháil ó thríú páirtithe iomchuí, lena n-áirítear soláthróirí a chuir ábhair éillithe le pirít ar fáil, agus forbróirí freisin. Is beag airgead a aisghabhadh ó thríú páirtithe áfach; €1.79 milliún nó 1.4% de chostas na scéime go dtí seo. Mar thoradh ar shocrú a tháinig as cás dlí i gcoinne forbróra i mí na Bealtaine 2020, rinneadh comhaontú go n-aisghabhfar €2.5 milliún eile.

13.48 Sainaithnítear *Homebond* mar sholáthróir na ráthaíochtaí/barántais do na tógalaithe/forbróirí i gcás tuairim is 74% de na hiarratais incháilithe ar an scéim. Rinne an Bord comhaontú le *Homebond* go gcuirfidh an chuideachta tacaíocht ar fáil ó thaobh na scéime a sholáthar. Baineann teorainn €2 mhilliún le luach ranníocaíochtaí *Homebond*, áfach. Faoi dheireadh na bliana 2019, bhí *Homebond* tar éis seirbhísí teicniúla agus bainistíochta tionscadail a chur ar fáil go luach €1.76 milliún a bhain le cur chun feidhme na scéime.

13.49 Áirítear i gcostas na scéime costas oibreacha leasúcháin nach mbaineann le pirít agus nár tháinig chun solais ach le linn an phróisis leasúcháin. Measann an Bord go mbaineann costas €954,289 leis na hoibreacha sin go léir.

13.50 Chomhaontaigh Homebond ranníocaíocht iomchuí a dhéanamh i leith chostas na leasúchán a bhí le déanamh ar dhamáiste nach mbaineann le pirít. Measann an Bord gurb ionann an t-éileamh ionchasach i gcoinne *Homebond* i ndáil le leasúchán a dhéanamh ar dhamáiste nach mbaineann le pirít, agus €887,231. De bhun na n-éileamh arna gcur isteach, d'íoc *Homebond* €52,289 don Bhord in 2016. Ní raibh an Bord in ann sonraí a chur ar fáil maidir leis an bpróiseas chun rianú a dhéanamh ar na méideanna in-aisghabhála atá fós le híoc ag *Homebond* as na hoibreacha leasúcháin sin nach mbaineann le pirít. Dúirt an Bord go bhfuil athbhreithniú á dhéanamh ar an ábhar sin.

Moladh 13.1

Ba cheart don Bhord agus don Ghníomhaireacht próiseas láidir a chur i bhfeidhm chun cainníochtú a dhéanamh ar an gcostas a bhaineann le damáiste nach mbaineann le pirít a leasú. Ina theannta sin, ba cheart don Bhord a chinntiú go gcuirtear nósanna imeachta i bhfeidhm chun a áirithiú go ndéantar monatóireacht ar dhliteanas iomlán *Homebond* mar a comhaontaíodh é agus go bhfaighfear an t-airgead ar ais ar bhealach éifeachtach.

Freagra an Chathaoirligh, An Bord um Réiteach Piríte.

Comhaontaithe

Cuirfidh an Bord, i gcomhpháirt leis an nGníomhaireacht Tithíochta, próisis níos láidre i bhfeidhm ar mhaithe le damáiste nach mbaineann le pirít a chainníochtú. Cuirfidh sé i bhfeidhm freisin nósanna imeachta breise a áiritheoidh go ndéantar monatóireacht i gcónaí ar dhliteanas iomlán *Homebond* mar a comhaontaíodh é agus go bhfaighfear an t-airgead ar ais ar bhealach éifeachtach. Tá an t-ábhar seo fós á phlé le *Homebond* agus cuirfear dlús leis an dul chun cinn san fhómhar in 2020.

Freagra an Phríomhoifigigh Feidhmiúcháin, an Ghníomhaireacht Tithíochta

Comhaontaithe

Athscrúdóidh an Ghníomhaireacht Tithíochta na próisis atá i bhfeidhm chun a chinntiú go bhfuil na lochtanna struchtúrtha ar fad á dtaifeadadh.

Iarscríbhinn 13A

Coinníollacha incháilitheachta na Scéime um Leasúchán Piríte

- Caithfidh teaghaisí a bheith lonnaithe laistigh de na limistéir riaracháin seo a leanas: Comhairlí Contae Dhún Laoghaire-Ráth an Dúin; Fhine Gall; Chill Dara; na Mí; Uíbh Fhailí; nó Bhaile Átha Cliath Theas; nó Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.
- Ní mór gur tógadh agus gur cuireadh na teaghaisí i gcrích idir an 1 Eanáir 1997 agus an 12 Nollaig 2013.
- Ní mór go bhfuil measúnú, tástáil agus deimhniú déanta ar theaghaisí, ina luaitear go bhfuil bail-rátáil ar dhamáiste acu arb ionann í agus 2, agus ní mór freisin go bhfuil sé fíoraithe go bhfuil an damáiste inchurtha i leith at piríte.
- Ní féidir iarratas a dhéanamh ach amháin i ndáil le teaghais amháin agus ní mór gur ceannaíodh an teaghais sin roimh an 12 Nollaig 2013.
- Caithfidh go bhfuil an t-iarratasóir in ann a léiriú, chun sástacht an Bhoird, nach bhfuil aon rogha praiticiúil ar fáil dó/di leasúchán na teaghaise a dhéanamh nó a áirithiú, seachas é a dhéanamh faoin Scéim nó trí a (h)acmhainní féin a úsáid.

Foinse: An Bord um Réiteach Piríte