



Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 27. janúar 2020

Efni: Umsögn Félags fasteignasala

Með erindi dags. 10. janúar s.l. var Félagi Fasteignasala sent til umsagnar tillaga til þingsályktunar, um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna þingskjal 371-372 mál.

Félag fasteignasala þakkar fyrir að fá að koma á framfæri athugasemdum sínum og lýsir sig reiðubúin að mæta til fundar að ræða þessi mál ítarlega enda liggur rík sérfræðiþekking og reynsla innan FF á neðangreindu.

Ástandsskýrslur og matsmenn

Um mitt s.l. ár samþykkti Norska Stórþingið breytingu á lögum er snúa að lagaumgjörð varðandi þann þátt er þingsályktunartillaga þessi snýr að stóru leiti að.

Lög um fasteignakaup hérlandis voru að mörgu leiti samin að fyrirmynd norsku lagana, m.a. það ákvæði að galli á notaðri eign væri ekki til staðar nema gallinn væri verulegur. Hafa dómstólar í Noregi sem og Íslandi skapað fordæmi að gallinn þurfi að vera u.m.þ.b. 7-10 % af söluverði slíkra eigna – nema seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Með hinum nýju lögum hafa Norðmenn gert grundvallarbreytingu, geta kaupendur nú krafist skaðabóta vegna galla ef tjónið er metið á meira en 10.000 NKR (150.000 kr ÍSK). Með þessu hefur ábyrgð seljenda orðið allt önnur en áður var og um leið myndast ríkur hvati að ástandsskýrslur liggi fyrir við sölu fasteigna.

Um leið var í lögnum gerðar miklar breytingar á reglum um ástandsskýrslur m.a. kröfur er varða matsmenn er vinna ástandsskýrslur fasteigna er snúa m.a. að menntunarkröfum, löggildingu, opinberum kröfum varðandi form og efni slíkra skýrslna auk ábyrgða matsmanna á skýrslum sem þeir vinna. Á þetta skorti mjög áður.

Félag fasteignasala telur þá leið sem Norðmenn fóru um margt athyglisverða enda engar reglur héraðs til um ástandsskýrslur, engar kröfur til hvers þær taka, engar kröfur eru um fagkunnáttu né ábyrgð þeirra er gera slíkar skýrslur.

Á hinn bóginn er æskilegt að gæta að því að einhver gallaþröskuldur sé til staðar t.d. 1 milljón króna - að öðrum kosti er hætt við að gríðarlegur fjöldi smágallamála kæmi upp en í núgildandi lögum um fasteignakaup voru m.a. sett ákvæði til að koma í veg fyrir slík mál.

Það er mat Félags fasteignasala að rétt sé að sett verði umgjörð um ástandsskýrslur sbr. Framanritað. Að auki er ljóst að taka verður í leiðinni á margháttuðum vandamálum er geta komið upp t.d. ef um íbúð í blokk er að ræða er það íbúðin og sjálf blokkin, frárennislagnir í húsum ofl. Einnig er mikilvægt að horfa til kostnaðar slíkra skýrslna en kostnaði verður að halda í lágmarki og má ekki verða íþyngjandi. Hugsa má til að auðvelda slíkt að fara þá leið að kaupandi myndi greiða helming kostnaðar við gerð slíkrar skýrslu á móti seljenda enda kominn með mikilvægt gagn í hendur.

Viðhaldsdagbók

Félag fasteignasala telur æskilegt að hvetja til slíks enda vart hægt að sjá rök gegn því. Öllum er til góðs að geta sem best áttað sig á hvaða viðhald fasteign sem er til sölumeðferðar hefur fengið. Mætti ætla með tímanum að eign sem að hefði góða viðhaldsdagbók væri oft söluvænlegri en eign án slíkrar viðhaldsbókar.

Rafrænar þinglýsingar.

Félag fasteignasala er með fulltrúa sína í nokkrum nefndum er undirbúa að þinglýsingar geti orðið rafrænar. Að fjölmörgu er að hyggja hvað það varðar þannig að öryggi neytenda í slíkum viðskiptum sé tryggt. Félagi vinnur að útfærslu þessa alls með m.a. lánastofnunum, ráðuneytinu, sýslumönnum, Þjóðskrá ofl. þannig að tryggt verði að framkvæmdin verði sem öruggust. Nokkrar breytingar þarf að gera á lögum um sölu fasteigna þannig að þetta geti orðið.

F.h. Félags fasteignasala

Grétar Jónasson framkvæmdastjóri FF



Nefndarsvið Alþingis
b.t. Efnahags- og viðskiptanefndar
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Sent með tölvupósti: nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 19. mars 2021

Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um ástandsskýrslur fasteigna, 98. mál.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (hér eftir HMS) ritar umsögn þessa að beiðni formanns efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis sem barst stofnuninni með tölvupósti þann 9. mars s.l.

HMS hefur farið yfir tillöguna og tekur undir að það sé farsælt að taka til endurskoðunar lög um fasteignakaup nr. 40/2002 og að það sé verðugt markmið að setja lagaramma um ástandsskýrslur sem gerðar eru um fasteignir í tengslum við sölu þeirra. HMS mun að mestu takmarka þessa umsögn við þá þætti tillögunnar er snerta hennar starfssvið.

HMS vill benda á eftirfarandi:

- Skýra þarf hvaða fasteignum skylt sé að fylgi ástandsskýrsla við sölu.
- Gerð ástandsskýrslu er nátengt öðru eftirliti, skráningu og skoðun sem fyrir er varðandi mannvirkjagerð en tryggja þarf að gerð ástandsskýrslna verði samþætt því.
- Gæta þarf samræmis milli gildandi reglna um hæfi skoðunarmanna og þeirra krafna sem gerðar verða til þeirra sem fá leyfi til að gera ástandsskýrslur.
- Tryggja þarf opinbera varðveislu ástandsskýrslna í mannvirkjaskrá HMS.

Vert er að benda á að í frumvarpi til laga um fasteignakaup, sem lagt var fyrir Alþingi á 127. löggjafarþingi 2001-2002, var VIII. kafli sem bar heitið Ástandsskýrsla o.fl. Þannig var í frumvarpinu gert ráð fyrir þeim valkvæða möguleika seljenda fasteigna að kosta til ástandsskýrslu um fasteign sem þeir seldu. Ætlunin var að bæta réttaröryggi seljenda þannig að þeir þyrftu ekki að eiga yfir höfði sér kröfur um bætur, afslátt eða riftun vegna galla á seldri fasteign. Að sama skapi ættu ástandsskýrslur að bæta réttaröryggi kaupenda enda hefðu þeir betri upplýsingar um ástand fasteignar. Til að koma í veg fyrir flutning áhættu af göllum frá seljendum yfir á kaupendur var lagt til að skoðunarmenn yrðu hlutlægt ábyrgir vegna tjóns af göllum sem fram hefðu átt að koma í ástandsskýrslu. Við meðferð frumvarpsins hjá allsherjarnefnd komu fram margvíslegar ábendingar umsagnaraðila um VIII. kafla

frumvarpsins bæði hvað varðaði efni skýrslunnar, hæfi, skilyrði og veitingu leyfis til að gera ástandsskýrslur, ábyrgð þess sem slíkar skýrslur gera, kostnað o.fl.

Var það mat nefndarinnar eins og fram kemur í nefndarálitinu að ábendingarnar þörfuðust skoðunar við og m.a. að kanna þyrfti reynslu af slíkum skýrslum annars staðar á Norðurlöndunum. Þótt nefndin legði það til að fella kafla frumvarpsins um ástandsskýrslur brott var nefndin á þeirri skoðun að slíkar reglur ættu að koma til skoðunar síðar. Það stóð þannig til að taka til skoðunar lög um fasteignakaup að þessu leyti en ekki hefur orðið af slíkri endurskoðun.

Tillaga sú sem hér er til umfjöllunar, um ástandsskýrslur fasteigna á margt sameiginlegt með VIII kafla frumvarpsins sem felldur var niður í meðförum þingsins. Nálgunin er þó aðeins önnur enda er ekki gert ráð fyrir að ástandsskýrslur séu valkvæðar, heldur er gert ráð fyrir að það sé gert að skyldu við sölu allra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar. Það er rökstutt í greinargerð sem fylgir tillögunni að fjárfesting í íbúðarhúsnæði sé einnig fjárfesting í heimili sem sé stærstu viðskipti sem einstaklingar og fjölskyldur taka þátt í og mikilvægt sé að reglur um slík viðskipti auki fyrirsjáanleika og öryggi neytenda, dragi úr tjóni og óþörfum deilu- og dómsmálum. Vert er að benda á að rökstuðning þennan er einnig að finna í athugasemdum með frumvarpi til gildandi fasteignakaupalaga. Ef gera á tilteknar ástandsskoðanir og skýrslur að skyldu þarf að mati HMS að vera skýrt skilgreint hvað telst til íbúðarhúsnæðis. Á það að gilda um sölu allra fasteigna sem eru ætlaðar til íbúðanota, eða er það einungis þegar fasteign er keypt og kaupandi hyggst halda þar heimili? Þá má einnig velta því upp hvort það eigi að gilda jafnt um alla kaupendur, óháð því hvort kaupandi er einstaklingur, sem er að kaupa fasteign til eigin nota eða hvort um er að ræða lögaðila sem er í atvinnustarfsemi sem snýr að því að eiga og reka fasteignir.

Þá er í tillögunni ekki gerður greinarmunur á milli notaðra og nýrra fasteigna. Þegar um er að ræða sölu á nýjum eignum verður skörun við lög um mannvirki nr. 160/2010 (hér eftir mannvirkjalög) og byggingarreglugerðar nr. 112/2012 (hér eftir byggingarreglugerð) settri á grundvelli mannvirkjalaga, sem gildir um mannvirkjagerð.

Nýjar fasteignir eru oft seldar í byggingu og þá á mismunandi stigum framkvæmdar. Þegar þannig háttar til er fasteign seld áður en lokaúttekt hefur farið fram samkvæmt 36. gr. mannvirkjalaga. Ábyrgð á því að hönnun, bygging og rekstur mannvirkis fari fram samkvæmt kröfum mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar fellur þá á nýjan eiganda (kaupanda) ásamt þeim fyrri (seljanda) nema sérstaklega sé um annað samið sbr. d. lið 4. mgr. 15. gr. mannvirkjalaga. Það þyrfti að koma til skoðunar hvaða áhrif ástandsskýrsla myndi hafa á ábyrgð aðila í þeim tilfellum. Að sama skapi þarf að skoða mögulega skörun við reglur sem gilda um úttektir á stöðu framkvæmda við byggingastjóraskipti samkvæmt 30. gr. mannvirkjalaga. En byggingarstjóri er faglegur fulltrúi eiganda mannvirkis og starfar í hans umboði. Hann fer með heildarskipulag og samræmingu á verkþáttum byggingar-



framkvæmdarinnar og annast áfangaúttektir á einstökum verkþáttum, þar sem hann kannar hvort viðkomandi þáttur sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn, mannvirkjalög og byggingarreglugerð.

Þegar um er að ræða sölu á nýrri fasteign þar sem ráðgert er að lokaúttekt hafi farið fram þarf að sama skapi að skoða skörun milli ástandsskýrsla og lokaúttektar, sem er úttekt á því hvort mannvirki uppfylli ákvæði mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar og hvort byggt hefur verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn og er framkvæmd af byggingarfulltrúa. Eins er rétt að vekja athygli á því að í 16. hluta byggingarreglugerðar er ákvæði er varðar handbók mannvirkis en þar er byggingarstjóra gert skylt að afhenda eiganda og leyfisveitanda til vörslu handbók á rafrænu formi. Rétt væri að líta til þessarar kröfu og hvernig hún hefur nýst í framkvæmd við útfærslu viðhaldsdagbókar og þá hvort ástæða sé til að halda tvær slíkar bækur um fasteignina.

Þegar um er að ræða sölu notaðra fasteigna er það byggingartími þeirra sem ræður því hversu mikið er til af gögnum um eignina. Þá er algengt að eigendur fasteigna ráðist í endurbætur, viðhald eða framkvæmdir án þess að afla byggingarleyfis ellegar tilkynna um slíkar framkvæmdir og skila inn gögnum. Hér þyrfti að koma til skoðunar hver ábyrgð höfundar ástandsskýrslu yrði í slíkum tilvikum. Um fasteignir þar sem gögn og teikningar eru af skornum skammti eða þau eru röng, er jákvætt að framkvæmd sé skoðun og gerð ástandsskýrsla sem ætti þá jafnframt að koma til opinberrar varðveislu. HMS telur mikilvægt að í slíkum tilvikum sé tryggt að skoðunin sé samræmd burtséð frá því hver framkvæmir hana og ástandsskýrslan endurspeglar raunverulegt ástand eignarinnar. Þá er mikilvægt að ástandsskýrslur berist HMS til varðveislu í mannvirkjaskrá stofnunarinnar með það að markmiði að koma megi í veg fyrir ósamræmi í lýsingu húseignar í ástandsskýrslu og aðaluppdrætti eða öðrum opinberum gögnum, ef nýjar upplýsingar koma fram við skoðun. Þetta er einnig nauðsynlegt hvað varðar rafmagns- og brunaeftirlit með mannvirkjum.

Þótt taka megi undir að framkvæmd matsins verði að vera samræmd og innihald þeirra samræmt, þá verður það að vera að teknu tilliti til þess hvort um er að ræða sölu á eign í byggingu, nýrri fullbyggðri eign eða notaðri fasteign. Í afmörkun þess hvað skuli skoðað þarf að taka tillit til þeirra úttekta sem gerðar eru og þeirra reglna sem um slíkar skoðanir gilda.

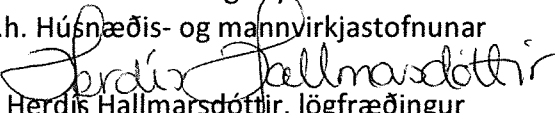
Með tilliti til þess að ætlunin er að ástandsskýrslur eigi að tryggja frekara öryggi neytenda þyrfti að skýra hverjar skyldur höfunda ástandsskýrsla væru til að tilkynna til eftirlitsaðila ef fram koma við skoðun atriði er ógnað geti öryggi manna, svo sem ef hætta er sökum ástands brunavarna í fasteigninni.

Að sama skapi er mikilvægt að ástandsskoðun fari fram á samræmdan hátt og innihald skýrslanna sé samræmt. Þá þurfi að hafa hliðsjón af þeim úttektum sem framkvæmdar eru við mannvirkjagerð í dag, allt til að forðast endurteikningar og aukinn kostnað sem af slíku getur hlotist. Í ljósi forsögunnar og þess að slíkar tillögur höfðu komið fram en verið felldar



niður telur HMS afar brýnt að komi til endurskoðunar á lögum um fasteignakaup með það að markmiði að setja reglur um ástandsskýrslur verði það gert í víðtæku samráði við alla hagsmunaaðila á húsnæðismarkaði.

HMS tekur undir mikilvægi þess að ástandsskoðun og skýrslan sé framkvæmd af aðilum sem hafi víðtæka þekkingu á mannvirkjagerð. Vill HMS benda á að í mannvirkjalögum og byggingarreglugerð er gerð krafa um hæfi þeirra sem geta gert úttektir á mannvirkjum á byggingartíma. Um hæfi skoðunarmanna er fjallað í 21. gr. mannvirkjalaga. Er vert að hafa þær reglur til hliðsjónar við mat á því hvaða kröfur eigi að gera til þeirra sem gera ástandsskýrslur.

Virðingarfyllt
f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar

Herdís Hallmarsdóttir, lögfræðingur

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
Austurstræti 8
150 Reykjavík

Seltjarnarnes, 7. desember 2020

**Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um ástandsskýrslur fasteigna.
Mál nr. 98, 151. löggjafarþing 2020-2021.**

Einkum um ástandsskýrslur fasteigna og brunavarnir

1 Inngangur

Eftir tíða alvarlega bruna undanfarin ár, nú síðast bruninn að Bræðraborgarstíg 1 í sumar þar sem þrjú fórust, hef ég saknað þess að sjá ekki raunhæfar tillögur um úrbætur í brunavörnum einkum fyrir eldra húsnæði.

Ég þekki vel til í Gamla Vesturbænum, bjó þar lengi og margir úr fjölskyldunni búa þar. Brunavörnum er víða ábótavant í Gamla Vesturbænum og svipað er örugglega ástatt víðar.

Ásstandsskoðun, gerð ástandsskýrslna og eignaskiptatrygginga við sölu fasteigna þar sem m.a. væri tekið á brunavörnum, t.d. flóttaleiðum og reykskynjurum væri held ég stórt framfaraskref í brunavörnum þó það leysi ekki öll brunavarnar mál.

Til að móta úrbótatillögur hef ég skoðað lauslega á netinu hvernig ástandsskoðun fasteigna og brunavörnum er háttað í öðrum löndum, einkum Danmörku, Noregi og Svíþjóð (hér eftir kallað D+N+S). Þó þetta væri einungis lausleg athugun, þá kom margt fróðlegt í ljós. Rétt er að taka fram að reglur um ástandsskoðun og brunavarnir eru talsvert mismunandi milli landanna og verklag tengd brunavörnum er jafnvel oft mismunandi milli sveitarfélaga.

2 Brunavarnir á Íslandi samanborið við Danmörku, Noreg og Svíþjóð, D+N+S

Tíðni alvarlega bruna og manntjón vegna bruna er lægst á Íslandi á Norðurlöndunum og má það líklega einkum þakka hve nýlegar steinsteyptar byggingar eru algengar. Ástandið er því væntanlega aðallega slæmt í eldri hverfum, sérstaklega í timburhúsum. Einnig má búast við að ákveðnir hópar séu í sérstakri hættu ef höfð er hliðsjón af D+N+S, t.d. eldri borgarar í heimahúsum, fátækt fólk og þar á meðal sérstaklega t.d. erlent verkafólk í leiguhúsnæði.

Reglugerðir o.fl. er varðar brunavarnir hafa verið í örri þróun í D+N+S undanfarna áratugi, mismunandi eftir löndum. Að sumu leyti virðist Ísland hafa dregist aftur úr hér, t.d. kemur mér í huga;

- Ástandsskoðun fasteigna við sölu og þá sérstaklega tengt brunavörnum, t.d. flóttaleiðir (tvær óháðar) og reykskynjarar, slökkvitæki og úttekt á raflögnum, gaslögnum og geymslu gaskúta, aðgreining brunarýma t.d. milli íbúða o.s.frv.. Í versta falli getur ástandsskoðun leitt til þess að íbúð er talin óíbúðarhæf. Í Skandinavíu tekur ástandsskoðun þó sjaldnast til allra fyrrgreindra þátta.

- Reglugerðir varðandi reykskynjara hafa verið endurbættar undanfarin ár í Skandinavíu, t.d. krafa um skynjara sem eru fastur hluti af lögnum íbúðar með 230 VAC aflagjafa og/eða 10 ára rafhlöðuending og samtenging skynjara.
- Tryggingafélög í D+N+S hvetja mörg með afslætti til tengingar reykskynjara við vakstöð svipaðri og Securitas og Öryggismiðstöðin reka hérlandis. Þetta er alla jafna öruggasta brunavöktunin. Tryggingafélag gefur afslátt af stofnkostnaði skynjara og gæslukerfis eða mánaðargjaldi í samstarfi við gæslufyrirtæki ef tenging er við vaktstöð.
- Í sumum sveitarfélögum í D+N+S hafa slökkvilið frumkvæði að úttekt á brunavörnum fjölbýlishúsa. Virðast hafa heimildir til þessa. Tryggingarfélög áskilja sér líka rétt til að gera úttektir á brunavörnum íbúðarhúsnæðis.

Mjög ítarlegar rannsóknir hafa verið gerðar í D+N+S á ástandi brunavarna ásamt úrbótatillögum, gjarnan með átaksverkefnum sem beinast að ákveðnum hópum. Eðlilega þá er hliðstæð vinna ekki jafn þróttmikil hérlandis vegna kostnaðar. Ég held þó að það mætti stytta sér verulega leið með því að heimfæra og nýta sér þessa Skandinavísku rannsóknar- og þróunarvinnu hérlandis.

2.1 Brunavarnir – Forgangsröðun viðkvæmra hópa

Skilvirkast til að bæta brunavarnir er líklega að forgangsráða hópum íbúa og aðlaga kröfur að þörfum.

Mér dettur t.d. í hug:

- **Húsnæði ætlað eldri borgurum (70 ára +).** Svíar segja að það sé 4-5 sinnum meiri líkur á að eldri borgarar farist í eldsvoða en yngra fólki. Eflaust margt sem spilar hér inni. Reykskynjarar eru oft óvirkir eða ekki til staðar, líklega erfitt fyrir fótafúna og óstöðuga eldri borgara að fara upp í háar tröppur til að prófa skynjara eða skipta um rafhlöðu. Flóttaleiðir ógreiðfærar fyrir eldri borgara o.fl. Hér þyrfti að vera krafa um reykskynjara sem aðrir en íbúar annast, t.d. öryggisgæslufyrirtæki. Flóttaleiðir þurfa að vera sérstaklega greiðfærar. Ástandsskoðun ætti að leiða í ljós/votta hvort íbúðin sé örugg fyrir eldri borgara. Í D+N+S hafa menn hér áhyggjur af sívaxandi fjölda eldri borgara sem býr æ lengur í eigin íbúð. Hliðstæðar kröfur fyrir fatlaða.
- **Gamalt húsnæði, einkum timburhús.** Brunavarnir eru víða í miklum ólestri í slíku húsnæði. Á efri hæðum vantar oft tvær óháðar flóttaleiðir. Oft býr fátækt fólk í lélegu gömlu húsnæði og sýnir reynslan í D+N+S að brunavörnum er oft mjög ábótavant, reykskynjarar fáir eða engir og oft óvirkir. Slökkvitæki sjaldan til staða eða útrunnin. Kröfur í ástandsskoðun og úrbætur þurfa að taka mið af þessu ástandi.

Í D+N+S hefur sýnt sig að oftast er erfitt að koma brunavörnum í gott horf fyrir ofangreinda hópa. Skilvirkast er ef aðrir aðilar en íbúarnir taka að sér, gjaldfrjálst, að annast brunavarnir. Ýmsar leiðir í þessa veru hafa verið farnar í D+N+S, ég þekki það bara lauslega. T.d. hafa sjálfboðaliðar undir stjórn slökkviliðsmanna annast uppsetningu reykskynjara hjá eldra fólki o.fl. Tryggingafélög hafa veitt afslátt af búnaði og/eða iðgjöldum vaktfyrirtækja ef fjarvöktun er á skynjurum (sbr Securitas og Öryggismiðstöðin). Ríki og sveitarfélög hafa einnig styrkt verkefni og eflaust líka einhver góðgerðasamtök. Ef um er að ræða leiguhúsnæði þá ber leigusala að sjá til þess að brunavarnir séu í lagi og eðlilegast að slökkvilið hafi eftirlit með því.

3 Ástandsskoðun almennt í D+N+S

Ástandsskýrsla er gerð til að geta keypt eignaskiptatryggingu sem bætir stærri galla, einkum leynda, á byggingunni sem geta komið í ljós á næstu 10 árum (5 ár í Noregi). Innihald ástandsskýrslunnar tekur mið af aldri og gerð húsnæðis, einnig eignaskiptatryggingin. Fasteignasalinn hefur alla jafna milligöngu um að ráða matsfyrirtæki sem framkvæmir ástandsúttekt og hefur milligöngu um samninga við tryggingafélagið vegna eignaskiptatryggingar.

Tryggingin er sjaldnast skylda skv lögum en er þáttur í lang flestum fasteignaviðskiptum. Verð tryggingarinnar metur tryggingafélagið út frá aldri og gerð húsnæðis og ástandsskýrslunni. Í D+N+S hafa þessar eigendaskiptatryggingar verið viðteknar í 20-30 ár og þykja jafn sjálfsagðar og aðrar tryggingar á eignum, húsnæði, bifreiðum o.s.frv. enda getur áhættan verið mikil ef leyndir gallar eru á húsnæði. Það er furðulegt að þessar tryggingar hafi ekki rutt sér til rúms hérlandis.

Stöndugir seljendur fasteigna, t.d. stór fasteignafélög geta valið að ábyrgjast sjálfir fasteignina í 10 ár án aðkomu tryggingafélags.

Yfirvofandi ástandsúttekt hvetur þá sem eru að selja nýja húseign til að forðast fúsk og að afhenda eign í góðu ásigkomulagi. Krafa um ástandsskýrslu ætti líka að hvetja til bættis viðhalds fasteigna.

Athugið að í D+N+S þá er það ekki „... aðilar sem útbúa ástandsskýrslur vegna sölu fasteigna verði ábyrgir fyrir göllum sem rýra verðmæti þeirra svo nokkru varði“ eins og segir í þingsályktunartillögunni. Vegna þess að áhættan er einkum vegna leyndra galla sem ekki er hægt að ætlast til að neinn sjái fyrir, þá eðlilegra að tryggingafélag sé ábyrgt eftir að hafa yfirfarið ástandsskýrsluna. Ég held það sé óraunhæft að aðili sem útbýr á standsskýrsluna geti staðið undir ábyrgðinni jafnvel þó hann sé með starfábyrgðatryggingu. Eignaskiptatrygging er verðlögð eftir aldri, gerð og ástandi fasteignar sem fellur illa að starfábyrgðatryggingu. Ein ástæðan er líka sú að höfundur ástandsskýrslunnar verður ekki kennt um leynda galla.

Í Danmörku er skýrslan tvískipt, tilstandsrapport og elrapport (raflagnir). Skýrslan um raflagnir er vegna brunavarna. Frá 2012 er lagaskylda að taka út raflagnir og skrifa skýrslu ef kaupa á eignaskiptatryggingu.

Eins og áður segir þá legg ég til að brunavarnir verði inni í ástandsskoðun hérlandis; reykskynjarar, flóttaleiðir, slökkvitæki, ástand raflagna og gaslagna.

4 Brunavarnir – Tillögur um kröfur fyrir ástandsskoðun

4.1 Reykskynjarar

Mikil þróun hefur verið á reykskynjurum og reglugerðum um notkun þeirra á undanförunum árum og áratugum í D+N+S en reglugerðir hérlandis held ég hafi ekki alltaf náð eð fylgja þessari þróun. S.l. 10-20 ár hefur verið skylda í D+N+S að hafa uppsetta reykskynjara í nýjum íbúðum áður en þær eru seldar eða leigðar út.

Í D+N+S hafa um 25%-30 % íbúða ekki verið með virka reykskynjara. Í lang flestum íbúðum þar sem fólk hefur látist í bruna hafa ekki verið virkir reykskynjarar. Stundum hafa skynjararnir einfaldlega ekki verið settir upp, þeir bilaðir eða rafhlaða tóm. T.d. er augljóst að eldri borgarar treysta sér oft ekki upp í háar tröppur til að setja upp eða prófa reykskynjara eða skipta um rafhlöðu. Brunavarnir sitja oft á hakanum hjá leigjendum og fátæku fólki.

Því er í lögum í Danmörku frá 2004 krafa um að í nýjum íbúðum séu uppsettir reykskynjarar með 230 VAC **aflfæðingu frá rafkerfi hússins** og rafhlöðu til vara. Samsvarandi krafa er í Noregi frá 2011. Ekki þarf þá að skipta reglulega um rafhlöðu. Slíkir skynjarar tilheyra þá lagnakerfi hússins og eru settir upp af fagmönnum, íbúar mega ekki gera það sjálfir. Mælt er með að skynjararnir séu **samtengdir** þ.a. ef einn skynjari skynjar bruna þá pípa þeir allir. Þetta er mikið öryggisatriði, t.d. ef eldur kviknar í stigagangi.

Mér finnst það mætti skoða hvort reykskynjarar með rafhlöðu sem endast mörg ár og skynjararnir tengjast vaktmiðstöð t.d. Securitas eða Öryggismiðstöð teljist ekki jafn örugg lausn og 230 VAC skynjarar?

Í íbúðum í Noregi, eldri en frá 2011 eiga allir reykskynjarar í íbúð að vera samtengdir.

4.2 Flóttaleiðir

Í eldri hverfum, einkum með timburhúsum en einnig öðrum lélegum húsum, t.d. í Gamla Vesturbænum, eru oft ekki tvær óháðar flóttaleiðir úr íbúðum, t.d. af 3. og 4. hæð. Ég held það hljóti að vera brýnt að koma flóttaleiðum hér í lag, t.d. með uppsetningu einfaldra brunastiga sem oftast er lítill kostnaður. Ástandsskoðun þyrfti að ná til flóttaleiða.

5 Heimildir:

Til að auðvelda þeim vinnuna sem vilja skoða málið betur hef ég hér tekið saman nokkrar slóðir með áhugaverðum upplýsingum.

5.1 Ásstandsskýrslur og eigendaskiptatryggingar í D+N+S

5.1.1 Danmörk

[Tiek dine elinstallationers brandrisiko \(bolius.dk\)](http://bolius.dk)

Fra 1. maj 2012 er det blevet obligatorisk at få foretaget et eftersyn og få udarbejdet en elinstallationsrapport af din bolig, hvis du ønsker at tegne en ejerskifteforsikring ved salg.

5.2 Brunavarnir í D+N+S

5.2.1 Danmörk

[Røgalarmer redder liv | Købstædernes Forsikring | Købstædernes Forsikring \(kfforsikring.dk\)](http://kfforsikring.dk)

“I lejligheder og huse, som er bygget efter 2004, skal der være røgalarmer installeret. Alarmen skal være tilsluttet el-nettet med backup via et internt batteri. Hvis du bygger mere end 50 % til et hus fra før 2004, gælder samme regler.”

Købstædernes Forsikring er til enhver tid berettiget til at foretage eftersyn med henblik på en vurdering af såvel det forsikrede som risikoforholdene i øvrigt – også selv om der ikke er indmeldt risikoændringer.

[Røgalarm - anskaf dig en god røgalarm og undgå brand \(tryg.dk\)](http://tryg.dk)

.... Derudover skal du beregne udgifter til at få en autoriseret elektriker til installationen, da du ikke må gøre det selv.

[122 røgalarmpatrulien-brev-til-potentielle-deltagere-2017.pdf \(brandbevaegelsen.dk\)](http://brandbevaegelsen.dk)

RøgalarmPatruljen redder farmor – sæt brandsikkerhed på dagsordenen

Få et grydeklart og finansieret brandforebyggelsesprojekt fra BrandBevægelsen: RøgalarmPatruljen gør ældre borgere og deres nærmeste netværk ekstra opmærksomme på vigtigheden af, at de røgalarmer, som de fleste har i dag, rent faktisk fungerer. RøgalarmPatruljerne besøger derfor nogle tusinde danske hjem som et godt eksempel til efterfølgelse. Ældre er en meget udsat gruppe ved brand og har relativt få røgalarmer i forhold til befolkningen generelt. Vi ved desuden, at en del af de opsatte røgalarmer ikke virker på grund af opbrugt eller manglende batteri, ligesom nogle røgalarmer er tilsmudsede og derfor virker. En RøgalarmPatrulje består af en brandmand og to spejdere på 10 -12 år. Spejderne vil modtage en indledende træning af en instruktør fra det lokale beredskab med støtte fra BrandBevægelsen. Derved skabes en ekstra mulighed for at få omtale i medierne samt et lokalt netværk mellem beredskabet og spejderne. RøgalarmPatruljen tjekker beboernes røgalarmer, og hvis der ikke er en røgalarm i hjemmet, sætter patruljen en op. Hvis en røgalarm ikke virker eller mangler batteri, tilbyder patruljen at isætte batteri eller om nødvendigt udskifte røgalarmen.

5.2.2 Noregur

[Dette bør du vite om røykvarsleren din! | Tryg Forsikring](#)

Eldre og pleietrengende, personer med nedsatt funksjonsevne og rusavhengige er spesielt utsatt. Tall fra DSB viser at cirka 75 prosent av dem som omkommer i brann er i disse gruppene. Personer over 70 år har fire til fem ganger høyere risiko for å omkomme i brann sammenlignet med resten av befolkningen.

[Brannvarsler | Elektroimportøren AS \(elektroimportoren.no\)](#)

Under halvparten av boliger utsatt for dødsbrann har hatt fungerende røykvarsler.

I boliger med mange rom og/eller flere etasjer, bør røykvarslere seriekobles.

5.2.3 Svíþjóð

[Brandsäker bostad för alla : vägledning för individanpassat brandskydd \(msb.se\)](#)

Personer i åldersgruppen 65 år eller äldre är överrepresenterade i dödsbränder och det är vanligt att de omkomna har någon form av funktionsnedsättning.

Om utvecklingen fortsätter och inga särskilda åtgärder vidtas visar trenden att bostadsbränderna kommer att bli fler och att antalet döda i bostadsbränder riskerar att öka med drygt en tredjedel till år 2050.4 Bedömningen grundar sig på SCB:s befolkningsprognos avseende ökningen av antalet äldre och en oförändrad risk för dödsbränder.

Að lokum hvet ég þingmenn til að kynna sér vel lög og reglur um ástandsskoðun fasteigna, eigendaskiptatryggingar og brunavarnir í Skandinavíu áður sest verður niður við laga- og reglugerðarsmíði héraendis. Í Skandinavíu búa menn eðlilega að mikilli reynslu umfram okkur á þessu sviði.

Virðingarfyllst,
Jóhann Þór Magnússon
Verkfræðingur



Nefndasvið Alþingis
b.t. efnahags- og viðskiptanefndar
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 8. desember 2020

Efni: Tillaga til þingsályktunar um ástandsskýrslur fasteigna, 98. mál

Samtök iðnaðarins (hér eftir „samtökin“ eða „SI“) hafa tekið til umsagnar ofangreinda þingsályktunartillögu um að fela ferðamála-, iðnaðar- og nýsköpunarráðherra að undirbúa lagafrumvarp sem felur í sér endurskoðun á lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002, og þinglýsingalögum nr. 39/1978. SI leggjast ekki gegn umræddum tillögum en vilja þó koma eftirfarandi athugasemdum og ábendingum á framfæri.

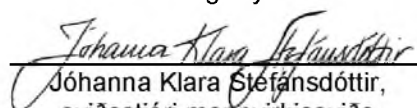
Samkvæmt a-lið er lagt til að ástandsskýrslur fylgi söluyfirlitum allra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar. Mikilvægt er, áður en hafist er handa við slíka endurskoðun á lögum, að kanna hvernig sambærilegum málum er háttað á hinum Norðurlöndunum og hvernig tekist hefur til, má þarf t.d. nefna Danmörk. Sé ætlunin að taka upp sambærilegar reglur þá er lykilatriði að undirbúningur sé vandaður svo áhrifin séu jákvæð, bæði fyrir neytendur og byggingarmarkaðinn. Í því samhengi þarf jafnframt að huga að aðlögunartíma og tryggja að hlutaðeigandi hagaðilar séu tilbúnir til að bregðast við umræddri lagabreytingu.

Samtökin telja einnig rétt að flokka skoðunarkröfur eftir aldri fasteigna enda eðlilegt að viðhafa ítarlegri skoðun eftir því sem fasteign eldist. Samtökin vilja líka benda á að mikilvægt er að staðlað form verði útbúið um það hvað skal skoða og hvernig, með það fyrir augum að tryggja skýrleika og samræmingu. Í greinargerð með tillögunni kemur fram að lagt sé til að ástandsskýrsla komi frá óháðum fagaðila sem hafi viðtæka þekkingu á mannvirkjagerð, að framkvæmd matsins fylgi samræmdum matsaðferðum og að innihald ástandsskýrslna sé samræmt. Samtökin taka undir þetta en benda á mikilvægi þess að skilgreina hæfnikröfur fyrir fram.

Því næst gera samtökin alvarlegar athugasemdir við að gerð sé krafa um ástandsskýrslur vegna nýrra fasteigna og telja að vægari úrræði dugi til að ná sama markmiði. Miklu frekar ætti að einblína á að koma því regluverki sem nú er til staðar í þá virkni sem því var ætlað. Þannig væri t.d. nær að nýta og bæta öryggis- og lokaúttektir sem kveðið er á um í lögum um mannvirki og byggingarreglugerð til að ganga úr skugga um að fasteignin sé í samræmi við gerðar kröfur.

Að lokum vilja samtökin taka undir það markmið sem fram kemur í d-lið tillögunnar þar sem kveðið er á um að stuðla eigi að því, án þess þó að gera að beinni lagaskyldu, að eigendur fasteigna haldi viðhaldsdagbók. Telja samtökin að koma eigi fram hvaða fyrirtæki framkvæmdi viðkomandi viðhald, hvaða réttindi aðilar höfðu sem stóðu að verkinu og auk þess hvaða efni var notað til framkvæmdanna. Væri þetta jákvæð breyting til að upplýsa væntanlega kaupendur betur um það viðhald sem framkvæmt hefði verið og eftir atvikum og gæði þess.

Virðingarfyllt


Jóhanna Klara Stefánsdóttir,
sviðsstjóri mannvirkjasviðs