

Nefndasvið Alþingis

Efni: Umsögn Þjóðskrár Íslands um tillögu til þingsályktunar, 13. mál á 148. lögjafarþingi 2017-2018.

Með vísan til tillögu til þingsályktunar um um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna gefur Þjóðskrá Íslands eftirfarandi umsögn.

1. um a. lið tillögunnar

Varðandi a. lið tillögunnar þess efnis að seljendum notaðra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar verði skylt að láta ástandsskýrslur fylgja með þeim.

Þjóðskrá Íslands bendir á að komi til lagasetningar þarf að samræma reglur og vísar til þess að trygging byggingastjóra fasteignar gildir í 5 ár en ef verktaki byggir fasteign og leigir út í eitt ár og selur að ári liðnu þarf trygging byggingastjóra á nýbyggingum að gilda áfram. Telur stofnunin því rétt að íhuga hvort að skylda á seljendur notaðra fasteigna, sem ætlaðar eru til íbúðar, til að láta útbúa ástandsskýrslur, eigi að hefjast frá og með þeim degi sem trygging byggingastjóra á nýbyggingum sleppir.

2. um b. lið tillögunnar

Varðandi b. lið tillögunnar þess efnis að aðilar sem útbúa ástandsskýrslur vegna sölu fasteigna verði ábyrgir fyrir göllum sem rýra verðmæti þeirra svo nokkru varði og ekki voru tilgreindir í skýrslum þeirra skuli hafa starfsábyrgðartryggingu sem tryggi skaðleysi kaupenda og seljenda fasteigna þegar mistök þeirra leiða til bótaskyldu.

Þjóðskrá Íslands bendir á að gæta verði samræmis trygginga byggingaraðila og trygginga þess aðila sem útbýr ástandsskýrslu viðkomandi fasteignar þannig að hönnuðir og byggingaraðilar séu alltaf með tryggingu á göllum sem þeir bera ábyrgð á svo sem ísetningu glugga og öndun húsa út líftíma byggingarinnar. Ástandsskýrslur fjalli þá heldur um slit fasteignarinnar. Telur stofnunin að eðlilega takmörkun verði að vera á ábyrgð úttektaraðila sem getur ekki borið ábyrgð á einhverju sem ekki sést við eðlilega skoðun á rýmum byggingar, t.d. hvað er að gerast inni í veggjum bygginga sem ekki er komið út á yfirborð og við sökkla.

Þjóðskrá Íslands teldi það mikinn kost ef ástandsskýrslur fasteigna fylgdu með í þinglýsingu við fasteignakaup og ef ástandsskýrslur fasteigna væri aðgengilegar á island.is hjá fasteignareiganda. Í fyrsta lagi má vista ástandsskýrslur á island.is án

tilkostnaðar og í öðru lagi getur seljandi fasteignar framsent allar ástandsskýrslur viðkomandi viðkomandi fasteignar til hins nýja kaupanda með einföldum hætti.

Fyrir Þjóðskrá Íslands yrði mjög gott að fá aðgengi að ástandsskýrslum fasteigna, t.d. við sölu fasteigna enda yrði um haldgóð gögn að ræða við yfirferð kaup- og leigusamninga og við fasteignamat.

3. um c. lið tillögunnar

Varðandi c. lið tillögunnar þess efnis að stuðla eigi að því, án þess þó að gera það að beinni lagaskyldu, að eigendur fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar haldi viðhaldsdagbók sem sé færð rafrænt undir fastanúmeri eignar.

Vísað er til umfjöllunar í b lið hér að ofan. Rafrænar viðhaldsdagbækur mætti með auðveldum hætti vista á Ísland.is og senda með rafrænum hætti frá einum eiganda fasteignar til annars. Einnig mætti auka enn frekar á skilvirkni og hagræðingu með því að tengja rafrænar viðhaldsdagbækur við VSK endurgreiðslukerfi Ríkisskattstjóra og með þeim hætti myndast tvöfaldur hvati til þess að skrá viðhald í rafrænar viðhaldsbækur.

4. um d. lið tillögunnar

Varðandi d. lið tillögunnar þess efnis að hægt verði að ganga frá einföldum löggerningum á borð við umboð vegna sölu fasteignar, undirritun leigusamnings og kaupsamninga um fasteign rafrænt með notkun þjónustu á borð við island.is.

Þjóðskrá Íslands tekur undir þau sjónarmið sem getið er um í greinargerð með tillögu. Stofnunin telur að einfalda megi kaup- og sölufurli fasteigna með rafrænum lausnum og að fyrir séu rafrænar lausnir sem falla vel að markmiðum tillögunar.

Með tengingu island.is opnast aðgengi fyrir almenning fyrir rafræna undirritun skjala á borð við umboð, leigusamninga og kaup- og sölusamninga fasteigna en þorri landsmanna eru nú þegar notendur island.is. Útgefnir Íslyklar til einstaklinga er nú um 250.000 talsins.

Jafnframt má, eins og að ofan greinir, vista öll skjöl fasteignareiganda á island.is sem fasteignareigandi getur veitt væntanlegum kaupanda viðkomandi fasteignar aðgang að með rafrænum hætti.

Þjóðskrá Íslands telur marghliða ávinning felast í tengingu island.is við fasteignaviðskipti en með því opnast möguleikar á enn frekari skilvirkni og auknu öryggi í fasteignaviðskiptum. Á þingmálistu dómismálaráðherra kemur fram að áætlað er að leggja fram í mars 2018 frumvarp til laga um breytingu á þinglýsingalögum, nr. 39/1978, með síðari breytingum vegna verkefnis um rafrænar þinglýsingar.

5. Að endingu

Að endingu bendir Þjóðskrá Íslands á að nú í vor koma fasteignanúmer í stað fastanúmers í þinglýsinga- og fasteignakerfum. Breytingin hefur þó ekki áhrif á efni tillögu til þingsályktunar.

Með vísan til framanritaðs er ljóst Þjóðskrá Íslands telur tillöguna nýtast öllum stjórnvöldum og falla vel að þeirri vinnu sem stjórnvöld hafa unnið að síðustu ár. Vefviðmót island.is er þekkt meðal meginþorra almennings og hefur sannað gildi sitt.

F.h. Þjóðskrár Íslands

Einar Örn Davíðsson
Lögfræðingur