

Tillaga til þingsályktunar

um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna.

Flm.: Björn Leví Gunnarsson, Halldóra Mogensen, Helgi Hrafn Gunnarsson, Jón Þór Ólafsson, Smári McCarthy, Þórhildur Sunna Ævarsdóttir.

Alþingi ályktar að fela ferðamála-, iðnaðar- og nýsköpunarráðherra og dómsmálaráðherra að undirbúa og leggja fram lagafrumvarp sem feli í sér endurskoðun á [lögum nr. 70/2015](#), um sölu fasteigna og skipa, [lögum nr. 40/2002](#), um fasteignakaup, og þinglýsingalögum, nr. 39/1978, með eftirfarandi að leiðarljósi:

a. að seljendum notaðra **og ekki síður nýrra** fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar verði skylt að láta ástandsskýrslur fylgja með þeim,

Það er ekki æskilegt að skylda þetta með lögum það væri betra að þetta væri sjálfsprottið eins og í Noregi og í Danmörku. Ef það fylgir ekki skýrsla með íbúðum á sölu þá líta menn einfaldlega ekki við þeim eða alla vega síður.

Hins vegar má líta til þess að þegar verið er að selja hluti þá skuli vera eitthvað sem kynnir þá fyrir hugsanlegum kaupanda sbr. ýmis raftæki sem hafa leiðbeiningar á mörgum tungumálum sama hversu lítil þau eru.

Á Íslandi hefur verið seljendamarkaður til margra ára og eftirspurninni og fasteignaverðinu verið haldið uppi með handafla og á þeim forsendum væri e.t.v. hægt að skylda það að láta ástandsskýrslur liggja fyrir.

Það vantar því miður allt jafnvægi á fasteignamarkaðinn. Fasteignamarkaðurinn er í skortstöðu og því lítið um eðlilegt svigrúm fyrir kaupendur.

b. 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 og skuli hafa starfsábyrgðartryggingu sem tryggi skaðleysi kaupenda og seljenda fasteigna þegar mistök þeirra leiða til bótaskyldu,

Hér þurfa menn að huga að því hvað skýrslurnar mega kosta.

Ef ábyrgð flyst á skoðunaraðila þá er óvíst að það fengist einhver til verksins vegna áhættunnar.

Ábyrgðin hlýtur alltaf að eiga að vera hjá seljanda þó skoðunaraðili sjái margt þá er óvíst að hann sjái allt. Seljandi getur leynt ástandi fyrir skoðunaraðila eins og kaupanda.

Málaferlin munu færast yfir á skoðunaraðilann þar sem menn munu horfa til tryggingarfjárins sem hann hefur á bak við sig.

Undirritaður kannast ekki við að skýrslur séu almennt slæmar en það mætti setja einhver skilyrði fyrir því hverjir mega skoða fasteignir og veita þeim starfsleyfi. Það er t.d. engin eftirspurn um nám í matsfræðum vegna þess að námið er ekki viðurkennt.

c. að stuðla 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,

Hér er atriði sem ætti að vera sjálfsprottið eins og t.d. smurbók í bílum. Hér er vandamálið skorturinn á húsnæði. Menn hafa ekkert val og verða því að taka því sem býðst hverju sinni.

Ef markaðurinn væri í jafnvægi þá væri viðhaldssaga hverrar eignar eitthvað sem seldi eignirnar og væri mikill stuðningur við ástandsskýrslur.

d. að hægt verði að ganga frá einföldum löggæringum á borð við umboð vegna sölu fasteignar, undirritun leigusamnings og kaupsamning um fasteign rafrænt með notkun þjónustu á borð við island.is.

Undirritaður er ekki alveg viss um hvað hér er í gangi en nefndur er leigusamningur og í framhaldi af því mætti nefna breytingu á húsaleigulögum þar sem leiguskoðanir voru færðar frá byggingafulltrúum til einhverra þeirra sem aðilar komu sér saman um. Hér er ekki verið að gera neinar kröfur til skoðunarmanna, því miður fyrir leigusala og leigutaka.

Þá er það óeðlilegt að leigufélög sjái sjálf um leiguskoðanir á þeim íbúðum sem þau leigja út og leigutaki þorir ekki að andmæla neinu þar sem hann gæti misst af íbúðinni. Hér er nauðsynlegt að staldra við og taka til hendinni.

Virðingarfyllst,



Þórdur Arnason,
húasmíðameistari
og matsfræðingur
Bjarnarás ehf eignamat.is