

Reykjavík 27.02.2018

**Varðar: Tillögu til þingsályktunar um fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna.**

Frumherji fagnar ofangreindri tillögu til þingsályktunar. Með henni er verið að færa fasteignaviðskipti í það form sem þekkt er í nágrannalöndum okkar.

Hér fyrir neðan er að finna umsögn fyrirtækisins um einstaka liði þingsályktunartillögunnar.

- a. Það er skoðun fyrirtækisins að með því að fá óháðan aðila til að meta ástand eignar í sölufarli aukist gæði viðskiptanna. Frumherji byggir þessa skoðun sína á margra ára reynslu fyrirtækisins sem óháður skoðunaraðili fasteigna.

Einungis lítið brot fasteigna sem seldar eru á markaði í dag eru skoðaðar með formlegum hætti. Algengt er að kallað sé eftir þjónustu skoðunaraðila á síðari stigum viðskiptanna (t.d. fyrir afsalsgerð) þegar upp er kominn ágreiningur á milli samningsaðila. Flókið og kostnaðarsamt getur reynst að vinna ofan af viðskiptunum á þessum tímavarki. Forvarnargildi skoðunar í upphafi ferils er því ótvírætt í þessu samhengi.

- b. Mikilvægt er að skoðanir byggi á vel skilgreindu verklagi og ferlum. Hægt er að horfa til 20 ára reynslu faggildrar skoðunarstarfsemi sem viðhöfð er, til að mynda, við bifreiðaskoðanir, rafmagnseftirlit, skipaskoðanir og nú um næstu áramót við byggingareftirlit. Í öllum þessum tilfellum er unnið út frá faggildingarstaðli skoðunarstofa sem tryggir m.a. hlutleysi, sjálfstæði og fagþekkingu skoðunaraðila.

Reynsla Frumherja sýnir að einföld skoðun dregur oft fram alvarlega galla sem myndu á síðari stigum valda ágreiningi milli seljanda og kaupanda. Ábyrgð skoðunaraðila er mikil en hlýtur þó ávallt að afmarkast af umfangi skoðunar. Því ítarlegri sem skoðunin er, því meiri kröfur er eðlilegt að gera til ábyrgðar. Ekki er til dæmis raunhæft að ætlast til þess að skoðun sem framkvæmd er á einfaldan hátt á fáeinum klukkustundum geti staðið undir víðtækri ábyrgð á ástandi eignar með tilliti til galla. Enn síður fríar slík skoðun seljandann ábyrgð sem alla jafna þekkir eignina best og hefur ríkasta hagsmuni af sölu hennar.

Hvað liði c og d varðar tekur Frumherji undir ákvæði þeirra.

Fyrir hönd Frumherja hf.

Kristín Erla Einarsdóttir, sviðsstjóri  
Mannvirki og veitur