



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. kafa



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 tiltekna 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 byggingastjóranskipti 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 ástandsskýrslna 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 endurspegli 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 aðalupprætti 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 ástandsskýrslna 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 skýrslnanna sé samræmt. Þá þurfi að hafa hliðsjón af þeim úttektum sem framkvæmdar eru við mannvirkjagerð í dag, allt til að forðast endurtekingar og aukinn kostnað sem af slíku getur hlotist. Í ljósi forsögunnar og þess að slíkar tillögur höfðu komið fram en verið felldar

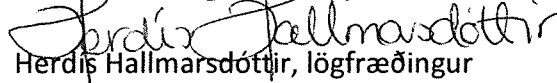


niður telur HMS afar brýnt að komi til endurskoðunar á lögum um fasteignakaup með það að markmiði að setja reglur um ástandsskýrslur verði það gert í víðtæku samráði við alla hagsmunaaðila á húsnæðismarkaði.

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