



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 sérfræðipækking 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 hérlendis 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 söliverði 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 hérlendis 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

