



Nefndasvið Alþingis
b.t. efnahags- og viðskiptanefndar
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 8. desember 2020

Efni: Tillaga til þingsályktunar um ástandsskýrslur fasteigna, 98. mál

Samtök iðnaðarins (hér eftir „samtökin“ eða „SI“) hafa tekið til umsagnar ofangreinda þingsályktunartillögu um að fela ferðamála-, iðnaðar- og nýsköpunarráðherra að undirbúa lagafrumvarp sem felur í sér endurskoðun á lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002, og þinglýsingalögum nr. 39/1978. SI leggjast ekki gegn umræddum tillögum en vilja þó koma eftirfarandi athugasemdum og ábendingum á framfæri.

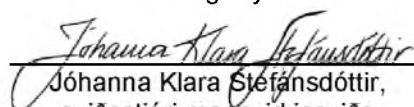
Samkvæmt a-lið er lagt til að ástandsskýrslur fylgi söluyfirlitum allra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar. Mikilvægt er, áður en hafist er handa við slíka endurskoðun á lögum, að kanna hvernig sambærilegum málum er háttað á hinum Norðurlöndunum og hvernig tekist hefur til, má þarf t.d. nefna Danmörk. Sé ætlunin að taka upp sambærilegar reglur þá er lykiltríði að undirbúningur sé vandaður svo áhrifin séu jákvæð, bæði fyrir neytendur og byggingarmarkaðinn. Í því samhengi þarf jafnframt að huga að aðlögunartíma og tryggja að hlutaðeigandi hagaðilar séu tilbúnir til að bregðast við umræddri lagabreytingu.

Samtökin telja einnig rétt að flokka skoðunarkröfur eftir aldri fasteigna enda eðlilegt að viðhafa ítarlegri skoðun eftir því sem fasteign eldist. Samtökin vilja líka benda á að mikilvægt er að staðlað form verði útbúið um það hvað skal skoða og hvernig, með það fyrir augum að tryggja skýrleika og samræmingu. Í greinargerð með tillögunni kemur fram að lagt sé til að ástandsskýrsla komi frá óháðum fagaðila sem hafi víðtæka þekkingu á mannvirkjagerð, að framkvæmd matsins fylgi samræmdum matsaðferðum og að innihald ástandsskýrslna sé samræmt. Samtökin taka undir þetta en benda á mikilvægi þess að skilgreina hæfnikröfur fyrir fram.

Því næst gera samtökin alvarlegar athugasemdir við að gerð sé krafa um ástandsskýrslur vegna nýrra fasteigna og telja að vægari úrræði dugi til að ná sama markmiði. Miklu frekar ætti að einblína á að koma því regluverki sem nú er til staðar í þá virkni sem því var ætlað. Þannig væri t.d. nær að nýta og bæta öryggis- og lokaúttektir sem kveðið er á um í lögum um mannvirki og byggingarreglugerð til að ganga úr skugga um að fasteignin sé í samræmi við gerðar kröfur.

Að lokum vilja samtökin taka undir það markmið sem fram kemur í d-lið tillögunnar þar sem kveðið er á um að stuðla eigi að því, án þess þó að gera að beinni lagaskyldu, að eigendur fasteigna haldi viðhaldsdagbók. Telja samtökin að koma eigi fram hvaða fyrirtæki framkvæmdi viðkomandi viðhald, hvaða réttindi aðilar höfðu sem stóðu að verkinu og auk þess hvaða efni var notað til framkvæmdanna. Væri þetta jákvæð breyting til að upplýsa væntanlega kaupendur betur um það viðhald sem framkvæmt hefði verið og eftir atvikum og gæði þess.

Virðingarfyllst


Jóhanna Klara Stefánsdóttir,
sviðsstjóri mannvirkjasviðs