

Tillaga til þingsályktunar

um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna.

Flm.: Björn Leví Gunnarsson, Helgi Hrafn Gunnarsson, Jón Þór Ólafsson,
Andrés Ingi Jónsson, Álfheiður Eymarsdóttir.

Alþingi ályktar að fela ferðamála-, iðnaðar- og nýsköpunarráðherra að láta undirbúa lagafrumvarp sem felí í sér endurskoðun á lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002, og þinglýsingalögum, nr. 39/1978, með eftirfarandi markmið að leiðarljósi:

- a. að stuðla að því að ástandsskýrslur fylgi söluyfirlitum notaðra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar,
- 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,
- 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,
- d. að hægt verði að ganga frá einföldum löggerningum á borð við umboð vegna sölu fasteignar, undirritun leigusamnings og kaupsamnings um fasteign rafrænt með notkun þjónustu á borð við island.is.

Greinargerð.

Tillaga þessi er lögð fram í fjórða sinn en hún var síðast lögð fram á 149. löggjafarþingi (298. mál) en náði ekki fram að ganga. Tillagan er nú endurflutt óbreytt með uppfærðri greinargerð.

Viðskipti með íbúðarhúsnæði eru afar vandasöm. Þau eru yfirleitt stærstu viðskipti sem einstaklingar og fjölskyldur taka þátt í á ævi sinni og mikill hluti fjármuna þeirra oftast undir. Fjárfesting í íbúðarhúsnæði er oftast einnig fjárfesting í heimili. Afar mikilvægt er að reglur um slík viðskipti auki fyrirsjáanleika og öryggi neytenda og dragi úr tjóni og óþörfum deilu- og dómsmálum. Þá er mikilvægt að koma í veg fyrir að fólk þurfi að þola íveru í heilsuspillandi húsnæði en nokkur vitundarvakning hefur orðið um þær hættur sem af því stafa. Hingað til hafa ekki verið gerðar teljandi úrbætur á þessu sviði.

Með tillögu þessari er lagt til að ráðherrum verði falið að undirbúa nokkrar breytingar á lögum til að bæta stöðu neytenda. Lögð er áhersla á að ástand húsnæðis verði kunnugt öllum aðilum er koma að fasteignaviðskiptum, þ.e. kaupendum, seljendum og milliliðum. Með því mætti draga verulega úr líkum á því, eftir að viðskipti með íbúðarhúsnæði hafa farið fram, að upp kæmu leyndir gallar með tilheyrandi kostnaði fyrir kaupendur, seljendur og samfélagið. Þá er lagt til að settar verði skýrar reglur um ábyrgð vegna galla sem ekki koma fram í ástandsskýrslum.

Ástandsskýrslur sem gerðar eru vegna sölu fasteignar eru nú á tímum oft keyptar af tilboðsgjöfum og kaupendum. Aðgangur þeirra að fasteign er ekki sá sami og seljanda sem getur leitt af sér lakari skýrslur auk þess sem óskilvirkt er að tveir eða fleiri tilboðsgjafar láti báðir gera ástandsskýrslu vegna sömu fasteignar. Þá getur myndast hvati við vissar markaðs- aðstæður til að láta kyrrt liggja að gera slíkar skýrslur. Sem dæmi má nefna að þegar mikil eftirspurn er eftir húsnæði getur fyrirvari um ástandsskoðun fasteignar verið talið kauppilboði til frádráttar.

Æskilegt er að ástandsskýrsla sé meðal sölugagna en með því má verulega draga úr ágrein- ingi og dómsmálum í kjölfar sölu á íbúðarhúsnæði. Slíkt drægi úr óþarfa kostnaði og yki gæði viðskiptanna. Kaupandi hefði þannig betri upplýsingar um ástand húsnæðis fyrir í ferlinu og öryggi seljanda ykist þar sem gæði og nákvæmni söluyfirlits og annarra gagna væri meiri. Þá gæfi þetta milliliðum kost á að veita betri og nákvæmari upplýsingar og þar með betri þjónustu.

Viðhaldsdagbók fyrir íbúðarhúsnæði hefur sambærilegan tilgang og oliudagbækur fyrir bíla. Í viðhaldsdagbók má skrá upplýsingar á borð við hvenær meiri háttar framkvæmdir eru gerðar á húsnæðinu. Ekki er gert ráð fyrir því hér að skylt verði að halda slíka viðhaldsdag- bók en aukin gæði upplýsinga varðandi íbúðarhúsnæði með viðhaldsdagbók eru til þess fallin að auka traust á viðskiptum með þá fasteign. Það að geta flett upp þessum upplýsingum, jafn- vel langt aftur í tímann, yki einnig til muna skilvirkni í viðhaldi á fasteignum.

Eitt helsta markmið tillögu þessarar er að einfalda samskipti á milli seljanda og kaupanda húsnæðis sem og leigusala og leigjanda hvað varðar gerð samninga og frágang annarra nauð- synlegra löggæringa. Slík einföldun er til þess fallin að minnka kostnað við kaup og sölu, auka skilvirkni í viðskiptum, minnka flækjustig og auka öryggi neytenda. Með rafrænum lausnum á borð við island.is væri stigið skref áfram í þá átt sem viðskiptagrein þessi er að þróast í. Hinn 21. desember 2018 tóku gildi lög um breytingu á þinglýsingalögum, lögum um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu og lögum um aukatekjur ríkissjóðs (rafrænar þinglýsingar). Í frumvarpi því er varð að lögunum er mælt fyrir um að heimilt verði að þing- lýsa með rafrænni færslu sem verði jafngildi þinglýsingu skjals. Fyrst um sinn verður þing- lýsing með rafrænni færslu takmörkuð við ákveðna tegund skjala og tiltekna þinglýsingar- beiðendur. Eftir því sem meiri reynsla komi á hið rafræna ferli verði unnt að fjölga þeim teg- undum skjala sem þinglýst verði á rafrænan hátt. Slíka þróun verður að hagnýta til þess að auka skilvirkni og öryggi og bæta þjónustu við neytendur.

Til glöggvunar á umfangi þessara mála má líta til dóma sem fallið hafa vegna fasteigna- kaupa. Þó þarf að hafa þann vara á að ekki fara öll mál alla leið í gegnum dómskerfið og ætla má að mun fleiri mál séu afgreidd án aðkomu dómstóla. Ætla má að dómsmálum sem og þeim málum sem ekki fóru fyrir dóm mundi fækka verulega með þeim breytingum sem hér eru lagðar til.

Við vinnslu tillögunnar var leitað að héraðsdómum með lykilorðunum „fasteign“, „fast- eignakaup“, „fasteignakaupgallar“ og „fasteignakaupgreiðslufrádráttur“ á vefsíðunni dom- stolar.is á tímabilinu 1. janúar 2010 – 18. ágúst 2017. Dómarnir eða reifanir voru lesnar til að sjá hvort dómsmálið snerist að hluta eða öllu leyti um galla á fasteign. Í töflunni hér á eftir má sjá niðurstöður leitarinnar.

	Alls vegna fasteignakaupa*	Þar af vegna galla á fasteign
2017	12	9
2016	25	19
2015	21	16
2014	11	9
2013	9	8
2012	14	11
2011	13	11
2010	25	19
Alls	130	102

* Ekki eru taldir með dómar sem vörðuðu fasteignir þar sem meginágreiningur sneri að öðru en fasteignakaupum, t.d. erfðum, lóðum, sambúðarslitum, þátttöku í framkvæmdum og forkaupsrétti.

Dæmdur var málskostnaður í 22 málanna frá 2016 en felldur niður í þremur. Að meðaltali var dæmdur málskostnaður 1.227.500 kr., lægstur 250.000 kr., en hæstur 3.200.000 kr. Hafa ber í huga að málskostnaður er einungis dæmdur öðrum aðila máls þannig að málskostnaður hins stendur út af. Auk þess þarf dæmdur málskostnaður ekki að endurspegla raunverulegan málskostnað.

Á þessu sama tímabili tengdust 15 dómar Hæstaréttar göllum í fasteignum. Leitað var eftir lykilorðunum „fasteign“ og „galli“.