



Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík: 2.2.2018
Tilvísun: 201802-0002

Efni: Tillaga til þingsályktunar um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna, 13. mál (148. löggj.þ.)

Alþýðusamband Íslands er sammála markmiði tillögunnar og fagnar því að fram sé komin tillaga sem gæti bætt réttarstöðu fasteignakaupenda og aukið vissu og öryggi í þeim efnum.

Ljóst er að frumvarpsvinna á grundvelli þingsályktunarinnar ef samþykkt verður má ætla að verða töluverð og hvað varðar einstök atriði þingsályktunarinnar og sem innlegg inn mögulega frekari vinnu, er afstaða Alþýðusambandsins eftirfarandi:

- a. Æskilegt væri að ástandsskýrsla væri stöðluð og skilgreindir sérstaklega þeir áhættuþættir sem þyrfti að skoða. Með áhættuþáttum er þá átt við þeir algengustu leyndu gallar sem gjarnan koma upp í fasteignum.
- b. Hvað b-liðinn varðar vísast jafnframt í ofangreint um sérstaklega skilgreinda áhættuþætti. Ella gæti verið hætt á því að ferlið verði of þungt og jafnvel kostnaðarsamt sem aftur gæti skilað sér út í verðlag. Hvað a og b-liðina varðar má jafnframt taka undir þau sjónarmið sem æskilegt væri að skoða og koma fram í umsögn Íbúðalánasjóðs.
- c. Mjög góð hugmynd sem Alþýðusambandið styður.
- d. Alþýðusamband Íslands styður allar aðgerðir sem greiða fyrir því að lögskipti geti í auknu mæli átt sér stað með rafrænum hætti enda sé fyllsta öryggis gætt.

Virðingarfyllt,

Halldór Oddsson,
Lögfræðingur hjá ASÍ.
halldoro@asi.is / s. 5355600

Alþýðusamband Íslands

Sættum 1 • Reykjavík
Sími: 535 5600 • Físi: 535 5601
asm@asi.is • www.asi.is

Tillaga til þingsályktunar

um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna.

Flm.: Björn Leví Gunnarsson, Halldóra Mogensen, Helgi Hrafn Gunnarsson, Jón Þór Ólafsson, Smári McCarthy, Þórhildur Sunna Ævarsdóttir.

Alþingi ályktar að fela ferðamála-, iðnaðar- og nýsköpunarráðherra og dómsmálaráðherra að undirbúa og leggja fram lagafrumvarp sem feli í sér endurskoðun á [lögum nr. 70/2015](#), um sölu fasteigna og skipa, [lögum nr. 40/2002](#), um fasteignakaup, og þinglýsingalögum, nr. 39/1978, með eftirfarandi að leiðarljósi:

a. að seljendum notaðra **og ekki síður nýrra** fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar verði skylt að láta ástandsskýrslur fylgja með þeim,

Það er ekki æskilegt að skylda þetta með lögum það væri betra að þetta væri sjálfsprottið eins og í Noregi og í Danmörku. Ef það fylgir ekki skýrsla með íbúðum á sölu þá líta menn einfaldlega ekki við þeim eða alla vega síður.

Hins vegar má líta til þess að þegar verið er að selja hluti þá skuli vera eitthvað sem kynnir þá fyrir hugsanlegum kaupanda sbr. ýmis raftæki sem hafa leiðbeiningar á mörgum tungumálum sama hversu litil þau eru.

Á Íslandi hefur verið seljendamarkaður til margra ára og eftirspurninni og fasteignaverðinu verið haldið uppi með handafli og á þeim forsendum væri e.t.v. hægt að skylda það að láta ástandsskýrslur ligga fyrir.

Það vantar því miður allt jafnvægi á fasteignamarkaðinn. Fasteignamarkaðurinn er í skortstöðu og því lítið um eðlilegt svigrúm fyrir kaupendur.

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,

Hér þurfa menn að huga að því hvað skýrslurnar mega kosta.

Ef ábyrgð flyst á skoðunaraðila þá er óvíst að það fengist einhver til verksins vegna áhættunnar.

Ábyrgðin hlýtur alltaf að eiga að vera hjá seljanda þó skoðunaraðili sjái margt þá er óvíst að hann sjái allt. Seljandi getur leynt ástandi fyrir skoðunaraðila eins og kaupanda.

Málaferlin munu færast yfir á skoðunaraðilann þar sem menn munu horfa til tryggingarfjárins sem hann hefur á bak við sig.

Undirritaður kannast ekki við að skýrslur séu almennt slæmar en það mætti setja einhver skilyrði fyrir því hverjir mega skoða fasteignir og veita þeim starfsleyfi. Það er t.d. engin eftirspurn um nám í matsfræðum vegna þess að námið er ekki viðurkennt.

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,

Hér er atriði sem ætti að vera sjálfsprottið eins og t.d. smurbók í bílum. Hér er vandamálið skorturinn á húsnæði. Menn hafa ekkert val og verða því að taka því sem býðst hverju sinni.

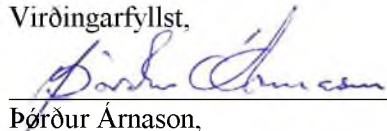
Ef markaðurinn væri í jafnvægi þá væri viðhaldssaga hvernar eignar eitthvað sem seldi eignirnar og væri mikill stuðningur við ástandsskýrslur.

d. að hægt verði að ganga frá einföldum löggerningum á borð við umboð vegna sölu fasteignar, undirritun leigusamnings og kaupsamning um fasteign rafrænt með notkun þjónustu á borð við island.is.

*Undirritaður er ekki alveg viss um hvað hér er í gangi en nefndur er leigusamningur og í framhaldi af því mætti nefna breytingu á húsaleigulögum þar sem **leiguskoðanir** voru færðar frá byggingafulltrúum til **einhverra** þeirra sem aðilar komu sér saman um. Hér er ekki verið að gera neinar kröfur til skoðunarmanna, því miður fyrir leigusala og leigutaka.*

Þá er það óeðlilegt að leigufélög sjái sjálf um leiguskoðanir á þeim íbúðum sem þau leigja út og leigutaki þorir ekki að andmæla neinu þar sem hann gæti misst af íbúðinni. Hér er nauðsynlegt að staldra við og taka til hendinni.

Virðingarfyllst,



Þórdur Arnason,
húsasmíðameistari
og matsfræðingur
Bjarnarás ehf eignamat.is

Reykjavík, 4. mars 2018

Efni: Umsögn Félags fasteignasala vegna þingsályktunartillögu um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna, 13. mál.

Hvað varðar ástandsskýrslur fasteigna telur Félag fasteignasala mikilvægt að koma slíku á. Á hinn bóginn er nauðsynlegt að setja um slíkt umgjörð er styður við gæði slíkra ástandsskýrslna.

Á Norðurlöndunum hafa ástandsskýrslur þekkt lengi en sætt nokkurri gagnrýni t.d. í Noregi en þar stendur nú yfir vinna sem m.a. Félag fasteignasala og ýmis samtök neytenda hafa tekið höndum saman og snúa að því að vinna að úrbótum á þeim.

Snúa þær úrbætur einkum að því að þeir sem vinna ástandsskýrslur hafi löggildinu til starfans, tryggingar séu að baki skýrslunum og skýrar reglur séu um hvað skuli koma fram í ástandsskýrslum.

Félag fasteignasala telur að þetta séu grunnforsendur fyrir því að slíkar skýrslur eigi rétt á sér en í þeim formum af “ástandsskýrslum” sem eru til staðar á Islandi í dag er ekkert þessa til staðar.

Mikilvægt er að reyna að nálgast málin eins einfalt og kostur er. Í frumvarpi til laga um fasteignakaup á árinu 2002 var mælt fyrir um ástandsskýrslur en þau ákvæði tekin út í meðförum þingsins vegna óheyrilegs kostnaðar sem talið var að slíkar skýrslur myndu kosta vegna þeirra krafna er þær áttu að uppfylla.

Þetta er nokkuð sem brýnt er að horfa til enda hætt við að slíkar skýrslur muni ekki ná að festa sig í sessi sé kostnaður við þær of mikill.

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 sölufæri 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 vinda ofan af viðskiptunum á þessum tímapunkti. 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

Alþingi
Efnahags- og viðskiptanefnd

Reykjavík, 27. febrúar 2018

Efni: Umsögn Íbúðalánasjóðs um tillögu til þingsályktunar um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna

I. Almenn

Vísað er til erindis frá nefndarsviði Alþingis, dags. 8. febrúar 2018, þar sem óskað var umsagnar Íbúðalánasjóðs um tillögu til þingsályktunar um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna, 13. mál á 148. löggjafarþingi, þskj. 13.

II. Umsögn Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður fagnar allri umræðu um að tryggja rétta upplýsingagjöf við fasteignakaup. Í sambandi við þá þingsályktunartillögu sem nú er til umræðu telur sjóðurinn að í þessu samhengi geti það horft til bóta, ef ástandsskýrslur eru hluti af gögnum við sölu fasteigna. Íbúðalánasjóður telur þó ekki endilega rétt að gera seljanda skylt að leggja slíka skýrslu fram og fyrir því liggja nokkuð veigamikil rök, sem m.a. snúa að áhrifum á fasteignaverð – bæði til hækkunar en einnig e.t.v. til óhæfilegrar lækkunar, sbr. síðari umfjöllun. Þá bendir sjóðurinn á nauðsyn þess að skýrslurnar séu á stöðluðu formi með fyrirfram ákveðnum matsþáttum. Íbúðalánasjóður telur þá varhugavert að skylda seljendur til að láta gera ástandsskýrslur við sölu á notuðum fasteignum að öðru óbreyttu og án þess að heildarmat fari fram á III. kafla fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Í því samhengi er vísað til þess að ekki er að sjá að þetta sé afdráttarlaus lagaskylda í Noregi og í Danmörku við sölu notaðra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar. Samkvæmt dönskum lögum getur seljandi látið gera ástandsskýrslu og ber hann kostnaðinn af gerð hennar. Ástandsskýrslan er á stöðluðu formi og tekur aðeins á fyrirfram ákveðnum þáttum. Seljandi getur enn þurft að bæta kaupanda tjón af leyndum göllum. Seljanda er hins vegar skylt að gera ástandsskýrslu þegar hann ákveður að taka svokallaða „eigendaskiptatryggingu“ (*d. ejerskipteforsikring*). Slíka tryggingu getur seljandi tekið til þess að undanþiggja sig ábyrgð vegna leyndra galla sem ekki eru tilgreindir í ástandsskýrslu. Trygging þessi er í Danmörku tiltölulega ódýr í samanburði við fjárhæð krafna vegna leyndra galla. Það væri því frekar æskilegt að mati Íbúðalánasjóðs að fram færi skoðun á því hvort setja ætti upp sambærilegt fyrirkomulag hérlendis, sem væri þá þannig að ástandsskýrsla væri alltaf kostur, en aðeins skylda í tengslum við tryggingu sem seljandi gæti tekið vegna eigendaskiptanna.

Að öðru leyti vekur Íbúðalánasjóður athygli efnahags- og viðskiptanefndar á eftirfarandi ábendingum og athugasemdum við einstaka liði tillögunnar.

1. Seljendum notaðra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar verði skylt að láta ástandsskýrslur fylgja með þeim, sbr. a-liður tillögunnar

Samkvæmt því sem segir í greinargerð með tillögunni er markmiðið með henni m.a. að auka fyrirsjáanleika og öryggi neytenda og draga úr tjóni og óþörfum deilu- og dómsmálum. Íbúðalánasjóður áréttar að þetta markmið þarf að skoða í samhengi við atriði sem kveðið er á um í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, sbr. sérstaklega ákvæði í III. kafla laganna. Í þessu samhengi má m.a. nefna eftirfarandi atriði:

- Taka þarf afstöðu til þess í hvaða tilvikum fasteign gæti talist gölluð, ef ástandsskýrsla hefur legið fyrir og kaup farið fram á grundvelli þess sem þar er lýst, sbr. það sem kemur fram í 18. og 19. gr. Í fyrri másl. 18. gr. segir að fasteign teljist gölluð, ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi. Í síðari másl. 18. gr. segir að notuð fasteign teljist ekki gölluð nema ágalli rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Af þessu leiðir að meira þarf til að koma til þess að notuð fasteign teljist gölluð heldur en þegar um nýja fasteign er að ræða. Er sérstaklega fjallað um ástæðurnar fyrir þessu í athugasemdum við 18. gr. frumvarps þess sem varð að lögum um fasteignakaup og m.a. vísað til þess að það sé ýmsum atriðum háð hvort hægt sé að segja að galli rýri verðmæti eignar svo nokkru varði, m.a. þurfi að líta til aldurs og gerðar fasteignar.
- Ef seljanda verður skylt að leggja fram ástandsskýrslu er álitaefni hvort seljandi axli upplýsingaskyldu sína að fullu með framlagningu hennar, sbr. ákvæði 26.-29. gr. laga um fasteignakaup. Í tillögunni virðist vera gert ráð fyrir því að kaupandi eignar geti ekki beitt seljanda vanefndaúrræðum vegna galla sem hefði átt að tilgreina í ástandsskýrslu, heldur að hann geti krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu þess aðila sem gerir ástandsskýrslu. Íbúðalánasjóður telur nauðsynlegt að mörk ábyrgðar séu skilgreind, þannig að kaupandi viti hvort hann eigi að beina kröfum vegna galla að seljanda eða að matsmanni eða hvort hann eigi val um það.
- Í 1. og 2. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup er kveðið á um aðgæsluskyldu (skoðunarskyldu) kaupanda við fasteignakaup. Kaupandi getur þannig ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður, auk þess sem hann getur ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við skoðun á fasteign ef hann skoðaði hana áður en kaup gerðust eða lét án nægjanlegrar ástæðu undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi hafi skorað á hann að gera það. Í ljósi þessara ákvæða þyrfti að taka til skoðunar hvaða áhrif ástandsskýrslan hefði á þessa skyldu kaupanda. Viss atriði í ástandsskýrslu gætu gefið kaupanda tilefni til frekari skoðunar á fasteigninni. Ef af þessum breytingum yrði þarf að liggja afdráttarlaust fyrir hver réttarstaðan er ef kaupandi skoðar ekki fasteignina sérstaklega m.t.t. slíkra atriða í ástandsskýrslu, t.d. upplýsingum um rakastig sem síðar leiðir til myglusvepps. Ætla má að slíkt gæti að óbreyttu talist brot á aðgæsluskyldu kaupanda og hann glati þar með rétti til að bera fyrir sig galla og krefjast skaðabóta.

- Sterk rök má færa fyrir því að gerð ástandsskýrsla vegna viðskipta með íbúðarhúsnæði sé skilvirk leið til þess að draga úr hrakvali¹ vegna ósamhverfra upplýsinga á fasteignamarkaðnum.² Ítarlegri upplýsingagjöf leiðir til eðlilegrar verðlagningar og almennt til heilbrigðari markaðsaðstæðna. Þetta á við óháð því hver staðsetning viðkomandi hagkerfis er í hagsveiflunni. Þótt ávallt megi reikna með ákveðnum eðlismun á upplýsingastöðu núverandi og tilvonandi eigenda fasteigna, hafa ýmsar rannsóknir sýnt að því ósamhverfari sem upplýsingar í slíkum viðskiptum eru þeim mun samfélagslega kostnaðarsamari má ætla að þau viðskipti verði almennt.^{3,4}
 - Rétt þykir að áréttu að það getur verið kostur, og jafnvel þjóðhagslega hagkvæmt, að leiða ágreiningsmál til lykta fyrir dómstólum, einkum í málum sem hafa mikið fordæmisgildi. Markmiðið með tillögu þessari er m.a. að draga úr óþörfum deilu- og dómsmálum. Líkur eru til þess að áfram ríki ágreiningur í mörgum málum en deilan færir frá þá frá því að vera milli kaupenda og seljenda yfir á matsmann eða tryggingarfélag.
2. **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 mistöku þeirra leiða til bótaskyldu, sbr. b-liður tillögunnar**

Íbúðalánasjóður telur að við mat á þessum lið verði að horfa til þeirra áhrifa sem ábyrgð á ástandsskýrslum getur haft, m.a. á fasteignaverð.

- Í fyrsta lagi má reikna með því að ástandsskýrsla geti orðið seljanda ansi dýr, m.h.a. ábyrgð þeirra aðila sem þær gera, eins og tillagan er lögð fram. Kostnaði af skýrslunni verður hins vegar að öllum líkindum velt beint inn í söluverð viðkomandi eignar og þannig gæti skylda til framlagningar á ástandsskýrslu leitt til hærri fasteignaverðs almennt, þó í einhverjum tilvikum megi reikna með lækkunum á lakari eignum. Það væri því rétt að taka til skoðunar fastákvæðið verð á ástandsskýrslum almennt og svo e.a. hækkarir vegna stærri eigna.
- Ekki er einhlítt að notuð fasteign teljist gölluð vegna ágalla, sbr. það sem áður segir um gallapröskuldinn í 18. gr. laga um fasteignakaup. Meðal annars þess vegna er

¹ Viss hættu getur verið á því að matsmaður fari offari við að meta mögulega galla til þess að firra sig ábyrgð. Af því getur leitt tjón fyrir seljanda viðkomandi íbúðar, annað hvort þannig að söluverð eignarinnar sé mikið lægra en verðmæti sambærilegra eigna eða að seljandi missi af sölu að ósekju. Það gæti verið rétt að taka til skoðunar hvort seljandi gæti í slíkum tilvikum gert kröfu í starfsábyrgðartryggingu matsmanns.

² Ósamhverfar upplýsingar eru nánar tiltekið til staðar á mörkuðum þar sem aðilar í viðskiptum hafa mismiklar upplýsingar um það sem átt er í viðskiptum með. Hrakval myndast þegar upplýsingar eru ósamhverfar áður en viðskipti eiga sér stað og veldur því, fræðilega séð, að einungis myndast markaður með gallagripi eða að einungis sé átt í kostnaðarsömum viðskiptum.

³ Levitt, S. D., & Syverson, C. (2008). MARKET DISTORTIONS WHEN AGENTS ARE BETTER INFORMED: THE VALUE OF INFORMATION IN REAL ESTATE TRANSACTIONS. *The Review of Economics and Statistics*, 90(4), 599-611.

⁴ Garmaise, M. J., & Moskowitz T. J. (2004). Confronting Information Asymmetries: Evidence from Real Estate Markets. *The Review of Financial Studies*, 17(2), 405-437.

mikilvægt að þeir þættir sem meta á í ástandsskýrslu séu skýrt markaðir, og að þar sé um að ræða atriði sem alla jafna hafa þýðingu við mat á galla m.t.t. verðýrnunar svo að nokkru varði. Hér er því lagt til að ef af lagabreytingu verður eigi ástandsskýrsla að vera á stöðluðu formi, með fyrirframákveðnum matsþáttum. Slík afmörkun er einnig til þess fallin að draga úr hættu á því að kostnaður við gerð skýrslu keyri fram úr hófi.

- Í dönskum lögum um neytendavernd við aðilaskipti að eignarrétti á fasteignum segir m.a. að með ástandsskýrslu sé átt við skýrslu sem inniheldur niðurstöðu þar til bærs aðila sem hefur metið hvort ástand viðkomandi byggingar er lakara en ástand sambærilegra bygginga m.v. aldur, sbr. 2. gr.a. Þá segir að ráðherra geti sett reglur um að ástandsskýrslan skuli fela í sér ítarlegri upplýsingar, s.s. upplýsingar um líftíma byggingar og að ráðherra geti sett reglur um að í skýrslunni skuli gerð almenn grein fyrir lýsingu á húsnæði því sem skýrslan tekur til.⁵
- Viss hættu getur verið á því að matsmaður fari offari við að meta mögulega galla til þess að firra sig ábyrgð. Af því getur leitt tjón fyrir seljanda viðkomandi íbúðar, annað hvort þannig að söluverð eignarinnar sé mikið lægra en verðmæti sambærilegra eigna eða að seljandi missi af sölu að ósekju. Það gæti verið rétt að taka til skoðunar hvort seljandi gæti í slíkum tilvikum gert kröfu í starfsábyrgðartryggingu matsmanns.
- Taka þarf afstöðu til þess hvaða fagaðilar fengju leyfi til þess að gera ástandsskýrslur. Af hálfu Íbúðalánasjóðs er sérstaklega tekið fram að þetta verði að vera einstaklingar en ekki lögaðilar, svo sem er í dönskum rétti en þar getur aðeins einstaklingum með tiltekna menntun og reynslu fengið leyfi til þess að annast ástandsskýrslur.⁶
- Taka þarf afstöðu til þess hversu háar fjárhæðir vegna galla er hægt að sækja í starfsábyrgðartryggingu matsmanns. Einnig getur þurft að taka afstöðu til þess hvort matsmaður geti orðið persónulega ábyrgur, ef fjárhæð vegna galla er hærri.
- Taka þarf afstöðu til þess hversu lengi ástandsskýrsla um tiltekna íbúð er gild. Samkvæmt 1. mgr. 4. gr. áðurnefndra danskra laga um neytendavernd við eigendaskipti á fasteignum gildir ástandsskýrsla í 6 mánuði frá því að að kaupandi móttók hana.

3. 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, sbr. c-liður tillögunnar

Íbúðalánasjóður mælir með því að viðhaldsdagbók sé færð af þeim fagmönnum sem annast viðhald hverju sinni. Eigandi gæti þó fært inn í viðhaldsdagbókina, ef hann annast viðhald sjálfur án þátttöku faglærðs iðnaðarmanns. Í tengslum við þetta vaknar þó sú spurning hvort viðkomandi iðnaðarmenn verði ábyrgir fyrir því ef síðar kemur í ljós, í aðdraganda eða kjölfar eigendaskipta, að verk sé gallað. Ef ástandsskýrsla, sem gerð er í tengslum við sölu á eign, leiðir síðar í ljós að verk sem fært er í viðhaldsdagbók er gallað er líklegt að seljandi vilji sækja mögulega lækkun á söluverði eignar af þessum sökum á iðnaðarmanninn sem framkvæmdi verkið. Í þessu samhengi vakna líka vangaveltur um það til hversu langs tíma ábyrgð á verki næði. Líklega yrði að miða við

⁵ Lögin má lesa í heild hér: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=164748>

⁶ Sjá 4. gr. <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=185240>

almennar reglur í þeim efnum sbr. ákvæði III. kafla þjónustukaupalaga nr. 42/2000, nema ef settar yrðu sérreglur í t.a.m. lög um fasteignakaup nr. 40/2002.

4. Að hægt verði að ganga frá einföldum löggerningum á borð við umboð vegna sölu fasteignar, undirritun leigusamnings og kaupsamning um fasteign rafrænt með notkun þjónustu á borð við island.is, sbr. d-liður tillögunnar

Íbúðalánasjóður styður tækniframfarir sem leitt geta til skjótari og skilvirkari viðskipta með þessum hætti, en vill þó benda á að kaupsamningar um íbúðarhúsnæði teljist vart til einfaldra löggerninga. Þegar litið er til fyrsta liðar þingsályktunartillögunnar þykir þessi liður geta dregið nokkuð úr áherslunni sem þar kemur fram um aukna upplýsingagjöf við viðskipti með fasteignir. Í því samhengi er vísað til þess að kaupandi og seljandi hittast jafnan á svokölluðum „kaupsamningsfundi“, þar sem þau gögn sem varða viðkomandi eign eru lögð fyrir kaupanda til kynningar. Íbúðalánasjóður telur farsælast að kaupsamningar yrðu jafnan aðeins undirritaðir með rafrænum hætti í undartekningartilvikum, s.s. ef kaupandi er erlendis. Í þeim tilvikum væri þá hægt að gefa kaupanda kost á að taka þátt í kaupsamningsfundi í gegnum fjarfundarbúnað. Í öðru þarf að tryggja að hægt sé að votta skjölin með sama hætti.

III. Lokaorð

Að teknu tilliti er þeirra atriða sem rakin hafa verið er samandregið álit Íbúðalánasjóðs á þingsályktunartillögunni eins og hér segir. Sjóðurinn telur mikilvægt að leita leiða til að tryggja sem réttasta upplýsingagjöf við kaup og sölu fasteigna og að í því skyni verði nýttar þær leiðir sem felast í rafrænum lausnum. Hins vegar telur sjóðurinn varhugavert að skylda seljendur til þess að láta gera ástandsskýrslu vegna viðskipta með fasteignir. Frekar skuli horfa til þess að bjóða uppá slíka skýrslugerð sem álitlegan kost og þá á stöðluðu formi með fyrirframákveðnum matsþáttum. Í tengslum við þetta þyrfti að ákveða hvaða einstaklingar megi gera matsskýrslur og mælt með því að þeir hafi starfsábyrgðartryggingu sem stendur að baki ágöllum á skýrslunni hvað þessa matsþætti varðar. Vissulega væri síðan hægt að gera ástandsskýrslur að skyldu þegar tekin væri eigendaskiptatrygging, en framlagning ástandsskýrslu er í Danmörku skilyrði þess að seljandi geti tekið slíka tryggingu.

Virðingarfyllst,

f.h. Íbúðalánasjóðs

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, yfirlögfræðingur

Nefndasvið Alþingis

Efni: Umsögn Þjóðskrár Íslands um tillögu til þingsályktunar, 13. mál á 148.
löggjafarþingi 2017-2018.

Með vísan til tillögu til þingsályktunar um um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna gefur Þjóðskrá Íslands eftirfarandi umsögn.

1. um a. lið tillögunnar

Varðandi a. lið tillögunnar þess efnis að seljendum notaðra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar verði skylt að láta ástandsskýrslur fylgja með þeim.

Þjóðskrá Íslands bendir á að komi til lagasetningar þarf að samræma reglur og vísar til þess að trygging byggingastjóra fasteignar gildir í 5 ár en ef verktaki byggir fasteign og leigir út í eitt ár og selur að ári liðnu þarf trygging byggingastjóra á nýbyggingum að gilda áfram. Telur stofnunin því rétt að íhuga hvort að skylda á seljendur notaðra fasteigna, sem ætlaðar eru til íbúðar, til að láta útbúa ástandsskýrslur, eigi að hefjast frá og með þeim degi sem trygging byggingastjóra á nýbyggingum sleppir.

2. um b. lið tillögunnar

Varðandi b. lið tillögunnar þess efnis 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 skuli hafa starfsábyrgðartryggingu sem tryggi skaðleysi kaupenda og seljenda fasteigna þegar mistök þeirra leiða til bótaskyldu.

Þjóðskrá Íslands bendir á að gæta verði samræmis trygginga byggingaraðila og trygginga þess aðila sem útbýr ástandsskýrslu viðkomandi fasteignar þannig að hönnuðir og byggingaraðilar séu alltaf með tryggingu á göllum sem þeir bera ábyrgð á svo sem ísetningu glugga og öndun húsa út líftíma byggingarinnar. Ástandsskýrslur fjalli þá heldur um slit fasteignarinnar. Telur stofnunin að eðlilega takmörkun verði að vera á ábyrgð úttektaraðila sem getur ekki borið ábyrgð á einhverju sem ekki sést við eðlilega skoðun á rýmum byggingar, t.d. hvað er að gerast inni í veggjum bygginga sem ekki er komið út á yfirborð og við sökkla.

Þjóðskrá Íslands teldi það mikinn kost ef ástandsskýrslur fasteigna fylgdu með í þinglýsingu við fasteignakaup og ef ástandsskýrslur fasteigna væri aðgengilegar á island.is hjá fasteignareiganda. Í fyrsta lagi má vista ástandsskýrslur á island.is án

tilkostnaðar og í öðru lagi getur seljandi fasteignar framsent allar ástandsskýrslur viðkomandi viðkomandi fasteignar til hins nýja kaupanda með einföldum hætti.

Fyrir Þjóðskrá Íslands yrði mjög gott að fá aðgengi að ástandsskýrslum fasteigna, t.d. við sölu fasteigna enda yrði um haldgóð gögn að ræða við yfirferð kaup- og leigusamninga og við fasteignamat.

3. um c. lið tillögunnar

Varðandi c. lið tillögunnar þess efnis að stuðla eigi 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.

Við er til umfjöllunar í b lið hér að ofan. Rafrænar viðhaldsdagbækur mætti með auðveldum hætti vista á Ísland.is og senda með rafrænum hætti frá einum eiganda fasteignar til annars. Einnig mætti auka enn frekar á skilvirkni og hagræðingu með því að tengja rafrænar viðhaldsdagbækur við VSK endurgreiðslukerfi Ríkisskattstjóra og með þeim hætti myndast tvöfaldur hvati til þess að skrá viðhald í rafrænar viðhaldsbækur.

4. um d. lið tillögunnar

Varðandi d. lið tillögunnar þess efnis að hægt verði að ganga frá einföldum löggæringum á borð við umboð vegna sölu fasteignar, undirritun leigusamnings og kaupsamninga um fasteign rafrænt með notkun þjónustu á borð við island.is.

Þjóðskrá Íslands tekur undir þau sjónarmið sem getið er um í greinargerð með tillögu. Stofnunin telur að einfalda megi kaup- og söluferli fasteigna með rafrænum lausnum og að fyrir séu rafrænar lausnir sem falla vel að markmiðum tillögunar.

Með tengingu island.is opnast aðgengi fyrir almenning fyrir rafræna undirritun skjala á borð við umboð, leigusamninga og kaup- og sölusamninga fasteigna en þorri landsmanna eru nú þegar notendur island.is. Útgefnir Íslyklar til einstaklinga er nú um 250.000 talsins.

Jafnframt má, eins og að ofan greinir, vista öll skjöl fasteignareiganda á island.is sem fasteignareigandi getur veitt væntanlegum kaupanda viðkomandi fasteignar aðgang að með rafrænum hætti.

Þjóðskrá Íslands telur marghliða ávinning felast í tengingu island.is við fasteignaviðskipti en með því opnast möguleikar á enn frekari skilvirkni og auknu öryggi í fasteignaviðskiptum. Á þingmálaráðgjöf kemur fram að áætlað er að leggja fram í mars 2018 frumvarp til laga um breytingu á þinglýsingalögum, nr. 39/1978, með síðari breytingum vegna verkefnis um rafrænar þinglýsingar.

5. Að endingu

Að endingu bendir Þjóðskrá Íslands á að nú í vor koma fasteignanúmer í stað fastanúmers í þinglýsinga- og fasteignakerfum. Breytingin hefur þó ekki áhrif á efni tillögu til þingsályktunar.

Með vísan til framanritaðs er ljóst Þjóðskrá Íslands telur tillöguna nýtast öllum stjórnvöldum og falla vel að þeirri vinnu sem stjórnvöld hafa unnið að síðustu ár. Vefviðmót island.is er þekkt meðal meginþorra almennings og hefur sannað gildi sitt.

F.h. Þjóðskrár Íslands

Einar Örn Davíðsson
Lögfræðingur

Umsögn um þingmál nr. 13 flm. B.L.G, H.M, H.H.G. J.P.Ó, S.M.C og Þ.S.Æ.

1. Almennt: Mikil réttarbót fyrir kaupendur fasteigna.

- a. Tel ástæðulaust að undanskilja atvinnuhúsnæði. T.d. eru mörg hús þannig að íbúðir og atvinnustarfsemi eru í bland. Hjúpur hússins og þak er sameiginlegt öllum eigendum þess, sama hvaða starfsemi fer þar fram.
Sömu rök eiga oft við um kaup á avinnuhúsnæði og um íbúðarkaup þar sem allt er lagt undir samanber 2 málsg. greinargerðar.
- b. Engin athugasemd, góð tillaga.
- c. Sjálfsagt er að eigandi(ur) húsfélög og húsbyggendur skuli halda húsbók sem segir allt sem segja þarf um þau efni sem húsin eru byggð úr, frá hvaða framleiðendum, birgjum, úttektir opinberra aðila vegna nýbygginga, viðhaldssögu, hverjir voru verktakar, hvenær verkin voru unnin, jafnvel litanúmer málningar á húsinu og svo framvegis.
Eðlilegast er að fela Mannvirkjastofnun að útbúa staðlaða húsbók og gera tillögum um innihald hennar sem hægt væri að nálgast á vef þeirra með skyldu forráðamanna húseiganda og eða húsfélögum eftir atvikum að fyllt sé út og geymd þar, jafnt ný hús og eldri hús. Á ábyrgð hvers og eins eiganda verður það þó að vera að málinu sé framfylgt.
Vegna þessa tel ég brýna nauðsyn á að halda húsbók að lagaskyldu, a.m.k. fyrir allar byggingarleyfis skyldar framkvæmdir og eftir þær verði húsfélagi eða eiganda gert skylt að halda bókinni „lifandi“ .
Ef brauð er keypt er innhaldslýsing prentuð á umbúðir.
- d. Engin athugasemd, góð tillaga.

Virðingarfyllt

Örvar Ingólfsson s. 821 4620

skodun@skodunarstofan.is

Húsasmíðameistari.

Löggiltur aðili í gerð eignaskiptayfirlýsinga.

Matsfræðingur