

Alþingi
Erindi nr. P 127/554
komudagur 18.12.2001

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10

150 Reykjavík

Reykjavík, 18. desember 2001

Arkitektafélagi Íslands hefur borist til umsagnar frumvarp til laga um fasteignakaup, 253 mál.

Aí þakkar fyrir að fá frumvarpið til umsagnar og vísar til þeirra athugasemda sem gerðar voru við drög að sama frumvarpi, dags. 28.06.2001. Í framhaldi þeirra athugasemda kom Viðar Már Matthíasson lögfræðingur á fund stjórnar og laganefndar Aí þann 07.09.2001 og útskýrði tilurð frumvarpsins og helstu þætti þess.

Stjórn og laganefnd Aí þykir frumvarpið allrar athygli vert en lýsir vonbrigðum sínum yfir að ekki hafi verið tekið tillit til þeirra athugasemda sem félagið setti fram í umfjöllun um frumvarpsdrögin og á fundinum með Viðari Má Matthíassyni. Er þá aðallega vísað til athugasemda varðandi þá ábyrgð sem varpað er af seljanda eða eiganda húsnæðis yfir á þann sem tekur að sér gerð ástandsskýrslu. Einnig er það mat Aí að löggjafinn hljóti að þurfa að meta áhrif slíkrar lagasetningar á m.a. breytingar á fasteignaverði, fasteignaviðskiptum og umsjón fasteigna, ekki sé nóg að löggjafinn komist að þeirri niðurstöðu að frumvarpið hafi ekki áhrif á útgjöld ríkissjóðs, áhrif á útgjöld allra annarra sem að máli koma skipta ekki síður máli og eru með lagasetningunni á ábyrgð löggjafans.

Til upprifjunar eru hér að neðan þær athugasemdir sem settar voru fram við frumvarpsdrögin:


- „1. Eðlilegt er að tengja lög um fasteignakaup þeim lögum og reglugerðum sem þegar eru til um fasteignir, svo sem um fjöleignahús og eignaskiptayfirlýsingar. Augljóst er að samhengi er þarna í milli. Eignaskiptayfirlýsingar byggjast á uppdráttum af viðkomandi mannvirkjum og tilheyrandi lögboðnum skráningartöflum og hlýtur því að vera eðlilegt að uppdrættir mannvirkja séu lögbundnir hlutar fasteignasamninga.

2. Ákvæði í frumvarpsdrögum um gerð ástandsskýrslu er athyglisvert nýmæli. Drögin gera ráð fyrir að ábyrgð og bótaskyldu varðandi fasteign verði að miklu leyti varpað af seljanda eða eiganda fasteignar yfir á þann sem tekur að sér þessa skýrslugerð eða á starfsábyrgðartryggingar viðkomandi aðila. Ýmsar spurningar vakna í þessu sambandi, m.a. hvort yfir höfuð sé unnt eða æskilegt að varpa slíkri ábyrgð yfir á þriðja og óháðan aðila og í hvaða tilgangi slíkt sé gert. Eins hvaða afleiðingar það muni hafa á tryggingariðgjöld, fasteignaverð og fasteignaviðskipti.

Vert er að skoða þetta atriði og bera saman við sambærilegar umsagnir og ábyrgð á öðrum sviðum. Má þar nefna t.d. skoðunar- og umsagnaraðila í bílaviðskiptum, einnig ábyrgð endurskoðenda og þeirra sem gera skattskýrslur fyrir aðra, ábyrgð á reikningum og skattskýrslum er ekki velt yfir á þessa aðila. Fleiri sambærileg dæmi mætti finna og bera saman.”

Ekkert tillit virðist hafa verið tekið til þessara athugasemda sem gerðar voru við frumvarpsdrögin, né heldur þeirra athugasemda sem settar voru fram á fundi Viðars Más Matthíassonar með stjórn og laganefnd AÍ, en þær voru í meginatriðum samhliða ofnansögðu, og þykir stjórn AÍ það miður.

Virðingarfyllst
f.h. Arkitektafélags Íslands



Valdís Bjarnadóttir, arkitekt FAÍ, formaður Arkitektafélags Íslands,
fyrirverandi formaður laganefndar AÍ.