

*Alþingi*  
*Erindi nr. P 135/2520*  
*komudagur 5.5.2008*

Reykjavík 05.05.2008

Nefndasvið alþingis,  
Austurstræti 8-10,  
150 Reykjavík

### **Umsögn vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa**

Vísað er til bréfs frá 15.04.2008 þar sem Matsmannafélagi Íslands er gefinn kostur á að veita umsögn vegna ofangreinds frumvarps.

Matsmannafélag Íslands tekur undir þau sjónarmið sem ofangreint frumvarp er byggt á og gerir eftirfarandi breytingartillögur á frumvarpinu.

Um er að ræða orðalagsbreytingar til skýringar og til samræmis við byggingarreglugerð og núgildandi staðla um hús sem og til samræmis við fyrirhugaðar breytingar sem koma fram í frumvarpi til laga um mannvirki.

Félagið leggur jafnframt til að í frumvarpinu sé gert ráð fyrir tilvist ástandsskýrslna sem lýsi ástandi húsa.

Það er svo í framkvæmd að nokkrar fasteignasölur eru farnar að bjóða upp á ástandsskoðun húsa í tengslum við sölumeðferð og því þarf að taka á þessu í lögum. Það er og svo að Matsmannafélagið hefur nú í nokkur ár staðið fyrir matstækninámi sem tekur til skoðunar fasteigna og hafa m.a. nokkrir fasteignasalar lokið námi í skoðun fasteigna sem og fjöldi annarra.

Matsmannafélagið hefur og orðið vart við að fasteignasalar eru almennt mjög fylgandi því að gert sé ráð fyrir ástandsskýrslum gerðum af kunnáttumönnum.

Með hliðsjón af ofangreindu leggur Matsmannafélagið til eftirfarandi breytingar á frumvarpinu og eru breytingartillögur skáletraðar:

12. grein b-liður:

Staðsetning eignar og númer, stærð hennar samkvæmt opinberum skrá, fasteignamat, brunabótamat, byggingargerð og byggingarefni og byggingarár eignar og einstakra hluta (*ef*

*þekkt er) hennar er við á; yfirlit yfir samþykktar teikningar sem til eru; teikning sem sýni fyrirkomulag innan húss skal jafnan vera fyrir hendi, svo og lóðaruppráttur sé hann til*

12. grein c-liður:

*Upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Ef skoðunarskýrsla sérfróðs aðila liggur fyrir nægir að vísa til hennar. Tilgreina skal í reglugerð til hvaða atriða ástandskoðun skal taka.*

12. grein g-liður:

*Afhendingarástand eignar sem seld er ófullgerð, og skal það vera í samræmi við staðla um byggingarstig húsa sem út eru gefnir af opinberum aðilum.*

12. grein j-liður:

*Önnur þau atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið og má þar nefna sem dæmi ástandskýrslur, matsgerðir, útboðsgögn vegna viðhalds og tjónaskýrslur.*

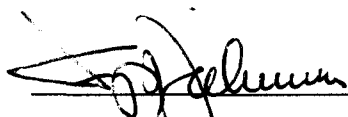
13. grein 1 mgr.:


*Fasteignasali skal afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluýfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun eða fá til þess sérfróðan aðila.*

28 grein a-liður:

*Um samninga um þjónustu fasteignasala, söluýfirlit og ástandskýrslur.*

Virðingarfyllst,

  
Freyr Jóhannesson, formaður

  
Ingvar Sveinbjörnsson, hrl. varaformaður