

13.2.2020

Til efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis

**Erindi:**

Umsögn Matsmannafélags Íslands um 327. mál, þingsályktunartillögu á 150. löggjafarþingi 2019–2020 um rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna.

Matsmannafélag Íslands (MFÍ) styður eindregið það markmið þingsályktunarinnar að ástandsskýrslur fylgi söluyfirlitum fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar. MFÍ telur hinsvegar að ekki sé rétt að skilja frá nýjar fasteignir eins og fram kemur í þingsályktunartillögunni þar sem segir: „a. að stuðla að því að ástandsskýrslur fylgi söluyfirlitum notaðra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar“ (undirstrikun umsagnaraðila).

Réttara væri að segja: a. að stuðla að því að ástandsskýrslur fylgi söluyfirlitum allra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar.

Ástæða þessa er sú að þær upplýsingar um „eiginleika og ástand“ fasteigna sem krafist er í 11. grein laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa eiga ekki síður við um nýjar fasteignir en gamlar. Þá eru kröfur um áreiðanleika slíkra upplýsinga jafnan meiri þegar nýjar fasteignir eiga í hlut, þar sem kaupendur slíkra eigna gera skýlausa kröfu um að nýjar fasteignir séu með öllu gallalausar. Því miður sýnir reynslan einnig, að nýjar fasteignir hér á landi hafa alls ekki alltaf reynst gallalausar.

Til þessa hafa upplýsingar um eiginleika og ástand nýrra fasteigna ekki legið á lausu og skilalýsingar verktakafyrirtækja sem stundum fylgja með söluyfirlitum nýrra fasteigna, uppfylla færstar þær kröfur sem áður nefnd lög gera ráð fyrir. Mikilvægast er þó að lýsingar á ástandi nýrra fasteigna hafa ekki verið útbúnar af viðurkenndum óháðum fagaðilum heldur annarsvegar af hagsmunaaðilum (verktökum) og hinsvegar af löggildum fasteignasölum. Í lögum um fasteignasölu nr. 70/2015 er fasteignasala gert skylt að skrá ástand og eiginleika fasteigna sem eru í sölumæðferð og samkv. lögnum ber hann ábyrgð á að þessar upplýsingar séu réttar. Í lögnum er þó hvergi gerð krafa um þekkingu löggiltra fasteignasala á byggingatækni og eru þeir því misjafnlega hæfir til þess að standa við þessa ábyrgð sína. Að mati umsagnaraðila eru gerðar afar óraunhæfar kröfur í núgildandi lögum til löggiltra fasteignasala hvað þetta varðar. En með tilkomu sérhæfðra fagaðila sem ætlað er að skoða og meta ástand fasteigna eins og þingsályktunin hvetur til, verður stigið stórt skref í neytendavernd á fasteignamarkaði.

Matsmannafélag Íslands telur afar mikilvægt að ástandsskoðun vegna sölu á fasteignum sé framkvæmd af óháðum fagaðilum sem hafi víðtæka þekkingu á mannvirkjagerð. Þá er grundvallaratriði að framkvæmd matsins fylgi samræmdum matsaðferðum og að innihald ástandsskýrslna sé samræmt. Vill umsagnaraðili benda á „Norsk Takst“, norsk samtök óháðra matsmanna, og matskerfi þeirra sem hentuga fyrirmynd fyrir Ísland. Kerfið hefur verið notað í þessum tilgangi í Noregi um tuttugu ára skeið.



Matsmannafélag Ísland vill vekja athygli á, að í frumvarpi því sem varð að lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 komu fram metnaðarfull ákvæði um ástandsskýrslur sem til stóð að lögtaka. Á hinn bóginn reyndust þau um margt ganga of langt, svo sem að þar var ráð fyrir því gert að grundun húss yrði eitt af því sem yrði skoðað sérstaklega í tilefni af ástandsmati. Í stað þess að lagfæra þá ágalla sem voru á fram komnum tillögum frumvarpshöfunda, var því miður farin sú leið að fella kaflann um ástandsskýrslur alfarið út úr lagabálknum.

Þrátt fyrir að liðin séu tæp 20 ár frá þeirri meðferð, hefur ekkert áunnist í að koma á samræmdu regluverki um ástandsskoðanir hér á landi, þrátt fyrir að slíkar skýrslur séu ríkur þáttur í fasteignaviðskiptum á hinum Norðurlöndunum og hafi verið um áratuga skeið.

Virðingarfyllst

Ragnar Ómarsson  
Formaður stjórnar MFÍ

Matsmannafélag Íslands er félag óháðra matsmanna á Íslandi sem starfað hefur að fræðslu um matstengd málefni og kennslu í húsaskoðun og matsfræði í löggildingarnámi fasteignasala og kennslu fyrir dómkvadda matsmenn í samstarfi við Lögmannafélag Íslands og Dómstólasýsluna.