

Október 2024



Tillögur starfshóps um gerð tillagna að lagabreytingum á sviði fasteignakaupa

Útgefandi:

Stjórnarráð Íslands

Tillögur starfshóps um gerð tillagna að lagabreytingum á sviði fasteignakaupa

Í starfshópinum voru skipuð: Pétur Örn Sverrisson hrl., formaður hópsins, Einar Bjarni Einarsson, fulltrúi Neytendasamtakanna, Friðrik Á. Ólafsson, fulltrúi Samtaka iðnaðarins, Tinna Andrésdóttir, fulltrúi Húseigandafélagsins, Hannes Steindórsson, fulltrúi Félags fasteignasala, og Söldís Rós Símonardóttir, fulltrúi menningar- og viðskiptaráðuneytisins og starfsmaður hópsins.

Október 2024

Umbrot og textavinnsla:

Stjórnarráð Íslands

©2024 Stjórnarráð Íslands

Efnisyfirlit

Útdráttur.....	4
1. Samantekt á helstu atriðum tillagna starfshópsins	5
2. Þingsályktun um ástandsskýrslur fasteigna	7
3. Skipun starfshóps.....	8
4. Tillögur starfshópsins út frá efni þingsályktunar um ástand fasteignar	9
4.1 Inngangur	9
4.2 Helstu lagaákvæði sem tillögurnar varða.....	11
4.3 Umsögn og framkomin sjónarmið um efni þingsályktunarinnar.....	13
4.4 Tillögur starfshópsins út frá efni þingsályktunar um ástand fasteignar	16
5. Erlendur samanburður.....	26
5.1 Noregur	26
5.2 Danmörk.....	28
5.3 Svíþjóð	29
6. Önnur þau atriði er starfshópnum þykir rétt að vekja athygli á.....	30
6.1 Fyrirkomulag um úrlausn ágreinings kaupenda og seljenda utan dómstóla	30
6.2 Hlutverk fasteignasala og fyrirkomulag tilboðsgerðar- og samþykktar	31
6.3 Handbók hússins og möguleg tengsl við endurgreiðslu virðisaukaskatts	32

Útdráttur

Í lok árs 2022 skipaði menningar- og viðskiptaráðherra starfshóp sem falið var að bregðast við efni þingsályktunar nr. 23/151, um ástandsskýrslur fasteigna, og móta tillögur til breytinga á viðeigandi lögum um fasteignakaup í samræmi við efni þingsályktunarinnar, með áherslu á réttaröryggi og aukna neytendavernd. Starfshópin skipuðu fulltrúar frá menningar- og viðskiptaráðuneyti, Neytendasamtökunum, Samtökum iðnaðarins, Húseigendafélaginu og Félagi fasteignasala. Einn fulltrúi, sem jafnframt er formaður hópans, var skipaður af ráðherra án tilnefningar.

Starfshópnum var falið það hlutverk að bregðast við efni þingsályktunar nr. 23/151, um ástandsskýrslur fasteigna, og móta tillögur til breytinga á viðeigandi lögum í samræmi við efni þingsályktunarinnar.

Hefur starfshópnum þótt rétt að áfangaskipta þeim breytingum sem lagðar eru til, og hefur einblínt á að fjalla um ástandsskoðun fasteigna, framkvæmd þeirra, upplýsingagjöf við sölu fasteigna og hvernig bregðast skuli við göllum sem fram koma við ástandsskoðun fasteigna.

Auk þess var starfshópnum falið að taka til skoðunar aðrar tillögur á sviði fasteignakaupa er varða hlutverk fasteignasala og fyrirkomulag tilboðs- og samþykktar auk möguleika á fyrirkomulagi um úrlausn ágreinings kaupenda og seljenda utan dómstóla. Þrátt fyrir að hópurinn gerir ekki tillögur til breytinga á þessum atriðum að þessu sinni þótti hópnum rétt að vekja athygli á afstöðu sinni til þeirra atriða og hvetur til frekari skoðunar á þeim.

Miða tillögurnar að því að auka neytendavernd og réttaröryggi á sviði fasteignakaupa.

1. Samantekt á helstu atriðum tillagna starfshópsins

Hér að neðan eru tillögur starfshóps um gerð tillagna að lagabreytingum á sviði fasteignakaupa reifaðar. Var starfshópnum falið að bregðast við efni þingsályktunar nr. 23/151 um ástandsskýrslur fasteigna, er varðar aðallega ástandsskoðanir fasteigna, framkvæmd þeirra og ábyrgð á göllum, ásamt öðrum tillögum er miða allar að því að auka gæði og skilvirkni í fasteignaviðskiptum.

Fyrst verður efni þingsályktunarinnar rakið. Því næst er farið yfir skipun starfshópsins, ásamt helstu lagaákvæðum sem tillögurnar varða. Þá verða umsögnum og framkomnum sjónarmiðum og ábendingum um efni þingsályktunarinnar gerð skil. Jafnframt verða nýmælum þeim er starfshópurinn leggur til gerð ítarleg skil. Samanburður var framkvæmdur við fyrirkomulag ástandsskoðunar í Noregi, Danmörku og Svíþjóð og niðurstöður þess samanburðar reifaðar. Loks verður fjallað um önnur atriði er hópnum þykir rétt að vekja athygli á.

Hugmyndin um lögfestingu reglna um ástandsskoðun fasteigna hefur verið við lýði frá því að frumvarp til laga um fasteignakaup var lagt fram á Alþingi á 127. löggjafarþingi 2001-2002, sbr. VIII. kafli frumvarpsins þar sem lagðar voru til sjö lagagreinar með ákvæðum um ástandsskýrslur, sem síðar voru felldar niður í meðförum Alþingis. Frá því hefur þingsályktunartillaga um ástandsskýrslur verið lögð fram í fimm skipti áður en hún var samþykkt með þingsályktun nr. 23/151 um ástandsskýrslur. Í kjölfarið hafa ákvæði frumvarpsins og efni þingsályktunartillagnanna hlotið viðamikla umræðu. Hefur starfshópurinn ítarlega skoðað þær athugasemdir, bæði jákvæðar og neikvæðar, sem hafa borist um fyrirkomulagið. Taka tillögur starfshópsins mið af þessum ábendingum, og telur hópurinn þær vera til þess fallnar að ná markmiði þingsályktunarinnar með sem minnst íþyngjandi hætti og án þess að það raski of miklu í fasteignaviðskiptum.

Starfshópurinn leggur fyrst og fremst til tvíþætta breytingu á réttarstöðu við fasteignakaup. Í fyrsta lagi að auka skyldu seljanda til upplýsingagjafar um ástand fasteignar sem hann býður til sölu, með því að gera að lagaskyldu að seljandi fylli út og undirriti spurningalista með stöðluðum spurningum um ástand og viðhald fasteignar. Í öðru lagi að lögfest verði heimild í lög um fasteignakaup, nr. 40/2002, um að kaupandi fasteignar geti, innan 48 klst. frá því að samþykki kauptilboðs kemst til vitundar hans, óskað eftir því að fram fari ástandsskoðun á þeirri fasteign sem um ræðir.

Telur starfshópurinn að eðlileg afleiðing þeirra nýmæla sem hér eru lögð til verði ríkari leiðbeiningarskylda af hálfu fasteignasala við sölu fasteignar, bæði varðandi veitingu upplýsinga til seljanda um þýðingu slíkrar upplýsingagjafar og til kaupanda með ráðleggingum um heimildina til að óska eftir ástandsskoðun fasteignar í samræmi við

útfyllingu slíks spurningalista af hálfu seljanda fasteignar. Með því móti telur starfshópurinn að fasteignasölum verði gert auðveldara að gæta hagsmuna bæði kaupanda og seljanda í fasteignaviðskiptum.

Önnur afleiðing verður sú að tryggt verður að betri upplýsingar liggi fyrir um ástand fasteignar, með tilheyrandi fækkun á ágreiningsmálum í kjölfar sölu á íbúðarhúsnæði, enda aukast líkurnar þá eðli málsins samkvæmt á hnökralausum fasteignaviðskiptum og meiri líkur verða á að mögulegir gallar á fasteign verði leiddir í ljós á fyrri stigum viðskiptanna. Loks má nefna að með tillögum starfshópsins er öllum tilboðsgjöfum gert jafnt undir höfði og dregið verður úr líkum á því að í svo kölluðum „seljendamarkaði“ láti kaupandi undir höfuð leggjast að sinna skoðunarskyldu sinni.

Samhliða því að bregðast við efni þingsályktunarinnar var starfshópnum falið að taka til skoðunar aðrar tillögur á sviði fasteignakaupa er varða hlutverk fasteignasala og fyrirkomulag tilboðsgerðar- og samþykktar, auk möguleika á fyrirkomulagi um úrlausn ágreinings kaupanda og seljanda utan dómstóla. Þótti starfshópnum rétt að áfangaskipta þeim breytingum sem lagðar eru til og hefur hann einblínt á tillögur er varða ástandsskoðun fasteigna, framkvæmd og ábyrgð á þeim. Starfshópurinn telur hins vegar tilefni til að vekja athygli á afstöðu sinni til þeirra atriða og hvetur til frekari skoðunar á þeim.

2. Þingsályktun um ástandsskýrslur fasteigna

Á 151. löggjafarþingi var samþykkt á Alþingi þingsályktun nr. 23/151 um ástandsskýrslur fasteigna. Með ályktuninni var ráðherra fasteignasala og fasteignakaupa, menningar- og viðskiptaráðherra, falið að undirbúa lagafrumvarp er fæli í sér endurskoðun á lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, og lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002, með eftirfarandi markmið að leiðarljósi:

- a. *Að ástandsskýrslur fylgi söluþinglögum allra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar,*
- b. *Að ástandsskýrslur skuli útbúnað af óháðum fagaðilum með víðtæka þekkingu á mannvirkjagerð,*
- c. *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,*
- d. *Að stuðla að því, án þess að gera það að beinni lagaskyldu, að eigendur fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar haldi viðhaldsdagbók sem sé færð rafrænt undir fastanúmer eignar,*
- e. *Að hægt verði að ganga frá einföldum löggæringum á borð við umboð vegna sölu fasteignar, undirritun leigusamnings og kaupsamnings um fasteign rafrænt með notkun þjónustu á borð við island.is.*

Þingsályktunin fjallar því um ýmis atriði er miða að því að bæta stöðu neytenda á fasteignamarkaði og stuðla að fækkun á gallamálum fyrir dómstólum. Tilgangur tillagna þingsályktunarinnar um ástandsskoðun er að leiða ástands húsnaðis betur í ljós við fasteignaviðskipti, og þannig draga úr ágreiningi og dómsmálum í kjölfar sölu á íbúðarhúsnaði. Fyrstu þrjú liðir þingsályktunarinnar varða ástandsskoðanir fasteigna, framkvæmd þeirra og ábyrgð á göllum. Þingsályktunin fjallar einnig um viðhaldsdagbók fasteigna og rafræna undirritun skjala tengdum fasteignaviðskiptum og möguleika þess að þinglýsa skjölum sem hafa verið undirrituð með þeim hætti. Til að bregðast við þingsályktuninni skipaði ráðherra starfshóp helstu haghafa.

3. Skipun starfshóps

Með skipunarbréfi, dags. 8. nóvember 2022, skipaði menningar- og viðskiptaráðherra starfshóps um gerð tillagna að lagabreytingum á sviði fasteignakaupa.

Í starfshópinn voru skipuð: Pétur Örn Sverrisson hrl., formaður hópsins, Einar Bjarni Einarsson, fulltrúi Neytendasamtakanna, Friðrik Á. Ólfasson, fulltrúi Samtaka iðnaðarins, Tinna Andrésdóttir, fulltrúi Húseigandafélagsins, Hannes Steindórsson, fulltrúi Félags fasteignasala, og Söldís Rós Símonardóttir, fulltrúi menningar- og viðskiptaráðuneytisins, starfsmaður hópsins

Samkvæmt skipunarbréfinu var miðað við að starfshópurinn skilaði ráðherra skýrslu þar sem helstu álitamál, sjónarmið og mismunandi leiðir væru dregnar saman, og eftir atvikum, drögum að lagafrumvarpi ásamt greinargerð og mati á áhrifum. Var einnig tekið fram að rétt kynni að vera að áfangaskipta þeim lagabreytingum sem lagðar yrðu til og innleiða þannig umræddar breytingar í skrefum. Hluti af verkefnum starfshópsins væri þannig að leggja víðtækt mat á áhrifum tillagna sinna til viðeigandi lagabreytinga sem og þeirra sem ekki yrði lagt til að ráðast í, ef við ætti.

Samhliða því að bregðast við efni þingsályktunarinnar var starfshópnum falið að taka til skoðunar aðrar tillögur á sviði fasteignakaupa er varða hlutverk fasteignasala og fyrirkomulag tilboðsgerðar- og samþykktar auk möguleika á fyrirkomulagi um úrlausn ágreinings kaupenda og seljenda utan dómstóla.

Kannað var fyrirkomulag ástandsskýrslna á Norðurlöndunum, einkum í Noregi, Danmörku og Svíþjóð. Þá kynnti starfshópurinn sér dæmi um ástandsskoðanir í Bandaríkjunum.

Frá því að hópurinn kom fyrst saman í lok ársins 2022, hefur starfshópurinn haldið reglulega fundi um efni þingsályktunarinnar og rætt mismunandi leiðir til þess að bregðast við efni hennar. Hefur starfshópnum þótt rétt að áfangaskipta þeim breytingum sem lagðar eru til, og hefur hingað til verið einblínt á að fjalla um ástandsskoðun fasteigna, framkvæmd þeirra, upplýsingagjöf við sölu fasteigna og hvernig bregðast skuli við göllum sem fram koma við ástandsskoðun fasteigna. Hópurinn telur þær tillögur sem lagðar eru fram vera til þess fallnar að ná markmiði þingsályktunarinnar með sem minnst íþyngjandi hætti og án þess að það raski of miklu í fasteignaviðskiptum. Tillögur starfshópsins gera ráð fyrir því, að nánari útfærsla verði sett fram í reglugerð, eða eftir atvikum reglugerðum, til fyllingar þeirri nýbreytni sem lagt er til að leidd verði í lög. Eftir samráð við ráðuneytið þykir rétt, áður en lengra er haldið í vinnu starfshópsins, að birta tillögur starfshópsins. Er þessi háttur hafður á svo hægt verði að kynna tillögurnar og fá fram sjónarmið hagaðila um þær. Eru tillögur starfshópsins til ráðherra því hér settar fram í opna, almenna umsögn. Að fengnum umsögnum og tillögum er ætlunin að samið verði frumvarp til breytinga á lögum um fasteignakaup á grunni tillagnanna.

4. Tillögur starfshópsins út frá efni þingsályktunar um ástand fasteignar

4.1 Inngangur

Eignarhaldi á íbúðarhúsnæði hérlendis er að miklu leyti þannig farið að fjölskyldur búa í eigin húsnæði sem fjármagnað hefur verið með eiginfjárframlagi og langtímaláni. Er þetta talsvert frábrugðið því fyrirkomulagi sem er að finna víða í nágrannalöndum t.d. í Svíþjóð þar sem þorri íbúða í fjölbýlishúsum er í eigu félaga sem eru sambærileg við húsnæðissamvinnufélög sbr. lög nr. 66/2003, og félagmenn öðlast rétt til búsetu í tiltekinni íbúð en eiga ekki beinan eignarrétt að íbúðinni. Í slíkum húsnæðissamvinnufélögum er viðhald jafnan í föstum skorðum og ábyrgð búseturéttarhafa á kostnaði vegna galla eða viðhalds af öðrum sökum ólík því sem algengast er hérlendis þar sem séreignafyrirkomulag íbúða er algengast. Viðhald fasteigna er á ábyrgð og kostnað eigenda og geta fjárútlát vegna viðhalds og endurbóta numið umtalsverðum fjárhæðum. Álitamál um hvort fasteign teljist gölluð í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup koma oft upp í tengslum við eigendaskipti á fasteignum. Veruleg óvænt útgjöld koma sér vitanlega aldrei vel en mjög algengt er að kaupendur fasteigna hafi við kaupin notað nær alla sjóði sína og því koma óvænt útgjöld vegna ágalla fasteignar strax í kjölfar fasteignakaupa sér gjarnan mjög illa fyrir kaupendur. Ár hvert ratar nokkur fjöldi mála til dómstóla þar sem ágreiningsefnið er meintur galli á fasteign. Það er þó aðeins brot af gallamálum vegna fasteigna sem ratar til dómstóla því flest þeirra eru leyst án aðkomu dómstóla, ýmist með samningum eftir leiðbeiningu fasteignasala eða með aðstoð lögmannna. Rekstur dómsmála er afar kostnaðarsamur og tímafrekur. Er óhætt að segja að í slíkum málum stendur annar aðilinn sjaldnast uppi sem „sigurvegari“, þar sem báðir aðilar þurfa að bera umtalsverðan kostnað af slíkum málaferlum.

Við fasteignakaup er mikilvægt að tryggja að sem bestar upplýsingar liggi fyrir um ástand fasteignar áður en kaup eiga sér stað. Af lögum leiðir að seljandi hefur skyldu til þess að veita upplýsingar um hina seldu eign og að sama skapi hefur kaupandi skyldu til þess að kynna sér eignina og ástand hennar. Niðurstaða gallamála veltur oft á því hvort seljandi teljist hafa uppfyllt upplýsingaskyldu sína eða hvort kaupandi hafi sinnt skoðunarskyldu sinni sem skyldi. Eftir því sem betri upplýsingar liggja fyrir um ástand fasteignar áður en kaup takast, þeim mun ólíkleggra er að upp komi ágreiningur vegna meints galla.

Hugmyndin um lögfestingu reglna um ástandsskýrslur fasteigna í íslenskt réttarkerfi er ekki ný af nálinni. Slík ákvæði má rekja aftur til þess þegar frumvarp til laga um fasteignakaup var lagt fram á Alþingi á 127. löggjafarþingi 2001-2002. Í VIII. kafla frumvarpsins voru lagðar til sjö lagagreinar með ýmsum ákvæðum um ástandsskýrslur, eru fjölluðu m.a. um hvert efni skýrslunnar ætti að vera, hverjir gætu fengið leyfi til gerðar

ástandsskýrslu og hver leyfisskýrðin væru. Þá mátti finna ákvæði um þýðingu ástandsskýrslna, ábyrgð skýrsluhöfundar, hver ætti að kosta gerð ástandsskýrslu, leyfissviptingu og heimild ráðherra til að setja ítarlegri reglur um ástandsskýrslu. Var kaflinn hins vegar felldur úr gildi í meðförum Alþingis með þeim rökum að fyrirkomulagið hefði ekki verið nægilega vel skoðað og að einnig þyrfti að kanna betur reynslu af slíkum skýrslum annars staðar á Norðurlöndunum. Tekið var fram í nefndaráliti þegar kaflinn var felldur út, í mars 2002, að þingnefndin sem um þær fjallaði teldi reglurnar áhugaverðar og væri sammála um að þær ættu að koma til umfjöllunar strax á næsta þingi. Af því hefur hins vegar ekki orðið.

Frá því tímamarki hefur þingsályktunartillaga um ástandsskýrslur verið lögð fram í fimm skipti áður en hún var samþykkt.¹ Meginmarkmið þingsályktunartillagnanna hefur verið að koma á því fyrirkomulagi að ástandsskýrslur fylgi söluyfirlitum íbúðareigna í því skyni að stuðla að fækkun á gallamálum er rata til dómstóla. Í kjölfar innsendra umsagna hefur þingsályktunartillagan mótast og tekið einhverjum breytingum í gegnum tíðina.

Í dag geta bæði kaupendur og seljendur óskað eftir ástandsskoðun fasteigna, án þess að slík ástandsskoðun fari eftir samræmdum matsaðferðum og án þess að um slíkt fyrirkomulag gildi sérstakar reglur. Kaupanda er þannig í sjálfsvald sett hvort hann sinnir skoðunarskyldu sinni í heild eða hluta með því að afla sér skoðunarskýrslu um fasteign sem hann hyggst festa kaup á. Í greinargerð með þingsályktunartillögunni er vikið að því að ástandsskýrslur sem gerðar eru vegna sölu fasteignar séu oft keyptar af tilboðsgjöfum og kaupendum. Væri aðgangur þeirra að fasteign ekki sá sami og aðgangur seljanda. Gæti það leitt af sér lakari skýrslur, og þar að auki gæti verið óskilvirkt að tveir eða fleiri tilboðsgjafar létu gera ástandsskýrslu vegna sömu fasteignar.

Nokkuð algengt er að kaupendur geri fyrirvara um ástandsskoðun fasteignar áður en endanleg ákvörðun um kaup er tekin. Við vissar aðstæður á fasteignamarkaði, þegar eftirspurn eftir fasteignum er mikil, getur slíkur fyrirvari tilboðsgjafa um ástandsskoðun fasteignar haft fráhrindandi áhrif og gert kauptilboðið síður fýsilegt í augun seljanda. Þannig fyrirvari hefur gjarna þær afleiðingar að seljandi líti fram hjá slíku tilboði og velji fremur það tilboð sem inniheldur ekki sambærilegan fyrirvara. Við slíkar aðstæður getur myndast hvati hjá kaupendum til þess að láta kyrrt liggja, og gera ekki slíkan fyrirvara um ástandsskoðun fasteignar. Skapast þá sú hætta að gallar fasteignar og afleiðingar þeirra sem hefðu getað komið í ljós við slíka ástandsskoðun, og fyrir undirritun kaupsamnings, komi í ljós eftir að búið er að ganga frá kaupunum og mögulega á þeim tímapunkti þar sem áhættan af seldri fasteign hefur þegar flust yfir á kaupanda, sbr. 12. gr. laga um fasteignakaup.

¹ 118. mál á 147. löggjafarþingi 2017: „rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna“, 177. mál á 148. löggjafarþingi „rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna“ (endurflutt), 298. mál á 149. löggjafarþingi 2018-2019: „rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna (endurflutt), 327. mál á 150. löggjafarþingi „rafræn fasteignaviðskipti og ástandsskýrslur fasteigna“, 98. mál á 151. löggjafarþingi 2020-2021: „ástandsskýrslur fasteigna (endurflutt)“.

Tillögur starfshópsins miða að því að koma í veg fyrir að þeir kaupendur sem vilja sinna skoðunarskyldu sinni með því að láta fagmann skoða ástandfasteignar, verði lakar settir þegar valið er á milli tilboðsgjafa. Miða tillögur starfshópsins að því að gera alla tilboðsgjafa jafnsetta að þessu leyti. Hér ber þó að athuga að um galla getur verið að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar, sbr. 20. gr. laga um fasteignakaup. Miða tillögurnar að því að gefa kaupendum færi á að kynna sér ástand fasteignar með hliðsjón af aldri og eiginleika sambærilegra fasteigna, og samhliða því auka upplýsingaskyldu seljenda og skyldur fasteignasala við sölu fasteigna. Standa væntingar til þess að með því að leiða raunverulegt ástand fasteignar fyrir í ljós í kaup- eða sölufurli fasteignar muni slíkt hafa í för með sér verulega kosti bæði fyrir kaupendur, seljendur og auka líkurnar á hnökralausum og farsælum viðskiptum.

Kaupendur hefðu þannig tök á afla sér betri upplýsinga um ástand húsnæðis fyrir í ferlinu. Með því eru meiri líkur á að mögulegir gallar á fasteign verði leiddir í ljós á fyrri stigum í fasteignaviðskiptunum. Slíkt gerir hugsanlegum kaupanda kleift að meta umfang viðgerða eða endurbóta sem þörf er á og taka þann þátt inn í ákvörðunartökuferlið við kaupin. Með því er kaupandi einnig í betri samningsstöðu til þess að t.a.m. krefjast lækkunar kaupverðs eða fara fram á úrbætur á fasteign áður en gengið er frá kaupunum, ásamt því að dregið er úr líkum á kostnaðarsömum málaferlum seinna meir. Þetta gerir því kaupendum kleift að lágmarka áhættu af kaupunum, taka upplýstar ákvarðanir og tryggja að fasteignakaupin séu í samræmi við væntingar þeirra til eignarinnar.

Jafnframt verður að teljast til hagsbóta fyrir seljanda að veittar séu eins nákvæmar og yfirgripsmiklar upplýsingar um eign og kostur er áður en hún er seld. Munu seljendur geta gengið öruggari frá fasteignaviðskiptum, þar sem þeir munu alla jafna ekki þurfa að óttast að eiga yfir höfði sér kröfu í framtíðinni um úrbætur, afslátt, skaðabætur eða riftun, svo eitthvað sé nefnt, sbr. IV. kafla laga um fasteignakaup um vanefndaúrræði kaupanda. Betri upplýsingagjöf byggir upp traust á milli seljenda og kaupenda og dregur úr líkum á að deilur rísi um ástand fasteignar í sölufurlinu eða síðar meir.

Loks má nefna að þeir sem hafa atvinnu af því að leiða saman kaupendur og seljendur fasteigna munu geta miðlað betri og nákvæmari upplýsingum um fasteign, og þannig gætt hagsmuna kaupanda og seljanda með vandaðri hætti og þar með veitt betri þjónustu. Því myndu gæði þjónustu fasteignasala samhliða aukast.

4.2 Helstu lagaákvæði sem tillögurnar varða

Í þessum kafla eru rakin helstu ákvæði laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, og laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, sem geta haft þýðingu í tengslum við þingsályktun nr. 23/151 um ástandsskýrslur fasteigna og tillögur starfshópsins.

Í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, (fsl.), sbr. og reglugerðum settum með stöð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti. Er þar fjallað um þau verkefni sem fasteignasala ber að sinna lögum samkvæmt.

Í 11. gr. fsl. er fjallað um efni sölufirlits. Í c-lið 2. mgr. 11. gr. kemur fram að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á sölufirliti, upplýsingar um ástand eignar

og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign.

Í 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþfirliti. 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. Fasteignasali ber ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu.

Í 15. gr. fsl. segir að fasteignasala skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða. Hann skuli liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settar ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Um eiginleika fasteignar, galla o.fl. er fjallað í III. kafla laga nr. 40/2002 um fasteignakaup². Fjallar kaflinn einkum um það hvenær fasteign teljist ekki gölluð, þ.e. þegar hún hefur ekki þá eiginleika sem um var samið eða leiðir af lögnum. Þar eru einnig ákvæði um upplýsingaskyldu seljanda og tengsl hennar við gallahugtak laganna. Loks má finna ákvæði um skoðunarskyldu kaupanda og tengsl hennar við gallahugtak laganna.

Í 18. gr. fkpl. er því lýst hvenær fasteign telst gölluð. Á grundvelli 1. mgr. telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Í 2. mgr. kemur fram að notuð fasteign teljist þó ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Í 19. gr. er fjallað nánar um það hvenær fasteign telst gölluð. Á grundvelli a. og b. liðar 1. mgr. telst fasteign gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til, eða ef hún hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Um síðarnefnda atriðið er tekið fram að það eigi ekki við ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmætra ástæðu til þess. Í 2. mgr. kemur fram að í neytendakaupum skuli ástand og búnaður fasteignar eða hluta hennar vera í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru í lögum, stjórnvaldsreglum eða fyrirmælum reistum á þeim er voru í gildi þegar fasteign eða hlutar hennar voru byggðir eða endurbyggðir. Þetta gildi þó ekki ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmætra ástæðu til þess.

Um tímamark galla er fjallað í 20. gr. laganna. Í 1. mgr. kemur fram að við mat á því hvort fasteign teljist gölluð skuli miða við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda skv. 12. gr. eða samkvæmt samningi. Geti þó verið um galla að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar. Í 2. mgr. kemur fram að seljandi beri ábyrgð á galla, sem fram kemur síðar, ef orsakir gallans eru vanefndir af hans hálfu. Hið sama eigi við ef seljandi hefur

² Hér eftir skammstöfuð fkpl.

með ábyrgðaryfirlýsingu eða öðrum hætti tekist á hendur ábyrgð á eiginleikum eða öðrum kostum fasteignar í tiltekinn tíma.

Í 21. gr. laganna er fjallað um heimilað stærðarfrávik fasteignar, án þess að um galla sé að ræða.

Í 22.- 25. gr. laganna eru ákvæði um fylgifé fasteignar. En í 1. mgr. 22. gr. segir að leiði ekki annað af kaupsamningi telst fasteign gölluð ef hún hefur ekki þann búnað eða réttindi sem segir í 23.-25. gr., enda hafi búnaðurinn eða réttindin verið fyrir hendi við skoðun, eða átt að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju.

Í 26. gr. og 27. gr. er fjallað um afleiðingar skorts á upplýsingum eða ranga upplýsingagjöf af hálfu seljanda. Í 26. gr. kemur fram að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Kemur nánar fram að þetta gildi þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Í 1. mgr. 27. gr. segir að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluþyrliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Í 2. mgr. 27. gr. kemur fram að ákvæði 1. mgr. eigi aðeins við ef upplýsingarnar hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og þær ekki skýrleiga leiðréttar í tæka tíð.

Í 29. gr. laganna er fjallað um skoðun og aðra rannsókn kaupanda á fasteign, og þýðingu þess að aðgæsluskyldu kaupanda sé ekki sinnt. Mælir 1. mgr. fyrir um að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Í 2. mgr. segir að hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Kemur fram að þetta eigi þó ekki við hafi seljandi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Loks er í 3. mgr. mælt fyrir um að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.

Um úrræði kaupanda vegna vanefnda seljanda er síðan mælt fyrir í IV. kafla laganna. Um vanefndaúrræði vegna galla er fjallað í 37. – 45. gr. laganna. Ákvæði 48. gr. fjallar um tilkynningar, tómlæti og fyrningu, þ.e. hvenær kaupandi glatar réttindum sínum vegna tómlætis og fyrningar.

4.3 Umsögn og framkomin sjónarmið um efni þingsályktunarinnar

Þar sem hugmyndin um lögfestingu reglna um ástandsskýrslur á Íslandi hefur verið til umræðu í yfir 20 ár, eða frá því að frumvarp það er varð að lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup var lagt fram á Alþingi, hefur hún hlotið viðamikla umræðu.

Á þeim tíma hafa borist fjölmargar umsagnir, ábendingar og tillögur um fyrirkomulagið sem hafa nýst í vinnu starfshópsins. Hafa framkomnar tillögur verið skoðaðar og verður

meginefni þeirra rakið hér að neðan. Þar á eftir verða tillögur hópsins raktar, en við samningu þeirra hefur verið tekið mið af eftirfarandi ábendingum og sjónarmiðum eftir því sem við á.

a) Sjónarmið hagsmunaaðila um þann kafla er varðaði ástandsskýrslur í frumvarpi til laga um fasteignakaup nr. 40/2002 sem síðar var felldur úr gildi

Ákvæði VIII. kafla frumvarps til laga um fasteignakaup, sem varð sem fyrr segir að lögum nr. 40/2002, voru felld niður í meðförum þingsins á þeim forsendum að fyrirkomulagið þyrfti frekari skoðun. Í nefndarálitum frá allsherjarnefnd var m.a. bent á að kanna þyrfti nánar reynslu af ástandsskýrslum annars staðar á Norðurlöndunum. Þá komu fram ýmis sjónarmið og ábendingar í tengslum við ákvæði frumvarpsins um ástandsskýrslur og ástandsskoðun fasteigna í umsögnum um frumvarpið.

Þótti þurfa að taka tryggingarþáttinn betur til skoðunar, þ.e. hvaða afleiðingar slíkt fyrirkomulag hefði á tryggingariðgjöld skoðunarmanns og hvort yfirhöfuð væri unnt að varpa slíkri ábyrgð yfir á þriðja aðila, og lagt til að slík ábyrgð yrði skoðuð með hliðsjón af sambærilegum ábyrgðum sérfræðinga á öðrum sviðum. Þá var bent á nauðsyn þess að skýrt yrði kveðið á um kröfur og ábyrgð skoðunarmanna. Kom fram að nauðsynlegt væri að kveða skýrt á um hvert líklegt iðgjald yrði fyrir starfsábyrgðartryggingu skoðunarmanns. Var bent á að hin víðtæka ábyrgð sem frumvarpið velti á sérfræðinga, sem skyldu annast gerð ástandsskýrslu, myndi gera það að verkum að ábyrgðartryggingar þeirra yrðu dýrar og þjónusta þeirra að sama skapi. Sem afleiðing mætti búast við að kostnaðurinn myndi veltast yfir í fasteignaverð. Var því lagt til að bótaábyrgð yrði hagað í samræmi við almennar reglur um starfsábyrgðartryggingu skoðunarmanns, og að ábyrgð höfunda ástandsskýrslu yrði takmörkuð við váttryggingafjárhæð þá sem tiltekin væri í lögum eða reglugerð.

Þá var því sjónarmiði teft fram að með fyrirkomulaginu væri skapaður grundvöllur fyrir nýjum dómsmálum, án þess þó að fyrri dómsmål heyrðu sögunni til. Yrðu ástandsskýrslurnar því tilefni málaferla, andstætt markmiði frumvarpsins um að fækka málaferlum. Þar sem málaferli vegna fasteignakaupa væru tíð væri vandséð að til bóta væri að taka upp nýmæli, sem ein og sér gæti orðið tilefni málaferla.

Þá var einnig lýst yfir þeim áhyggjum að fyrirkomulagið myndi ekki þjóna tilætluðum hagsmunum fyrir seljanda þar sem skoðunarskýrslur væru í eðli sínu neikvætt yfirbragð þar sem þær fjalla eingöngu með neikvæðum þætti og eiginleika fasteignar. Sýni reynslan að bæði kaupendur, seljendur og fasteignasalar hafi yfirleitt gefist upp á að hafa skoðunarmanntilskot með í skoðun fasteigna vegna þeirra galla sem hafa þá hrannast upp.

Af sama meiddi var áhyggjum lýst yfir af því að matsmaður kynni að fara offari við að meta mögulega galla til þess að firra sig ábyrgð. Getur það leitt til tjóns fyrir seljanda viðkomandi fasteignar, annað hvort þannig að söluverð eignarinnar

yrði mun lægra en verðmæti sambærilegra eigna eða að seljandi missi af sölu að ósekju.

Var hvatt til þess að leitast yrði eftir því að samþætta gerð ástandsskýrslu við þá skráningu, skoðun og eftirlit sem fyrir er innan málaflokksins til þess að tryggja að ekki yrði til margfalt eftirlit eða mat opinberra aðila á fasteignum, enda væri það óhagkvæmt fyrir alla sem hefðu hagsmuni að gæta.

b) Meginefni umsagna um fyrri þingsályktunartillögur um ástandsskýrslur fasteigna

Frá því að VIII. kafli frumvarps til laga um fasteignakaup var felldur úr gildi hefur þingsályktunartillaga um ástandsskýrslur verið lögð fram í fimmgang áður en hún var samþykkt með þingsályktun nr. 23/151 um ástandsskýrslur fasteigna. Hefur því fjöldi umsagna og ábendinga borist um efni ályktananna. Margar þeirra eru sambærileg ofangreindum ábendingum en þó eru einhverjar sem eru frábrugðnar þeim, sem verða raktar hér að neðan.

Í fyrsta lagi kom fram að eðlilegt væri að takmarka ábyrgð úttektaraðila við það sem sést við eðlilega skoðun á rýmum byggingar, enda getur sá aðili ekki borið ábyrgð á einhverju sem ekki sést, t.d. hvað er að gerast inn í veggjum bygginga sem er ekki komið út í yfirborð eða við sökkla.

Þá kom fram að mikilvægt væri að gæta samræmis á tryggingum byggingaraðila og trygginga þess aðila sem útbýr ástandsskýrslu viðkomandi fasteignar þannig að hönnuðir og byggingaraðilar væru ávallt með tryggingar á göllum sem þeir bæru ábyrgð á, s.s. ísetningu glugga og öndun húsa út líftíma byggingarinnar. Myndu ástandsskýrslur þá heldur fjalla um slit fasteignarinnar. Var því teft fram hvort rétt þætti að láta skylda seljanda til að láta útbúa ástandsskýrslu hefjast frá og með þeim degi sem ábyrgð byggingarstjóra á nýbyggingum sleppir.

Var bent á mikilvægi þess að þeir þættir sem meta ætti í ástandsskýrslu yrðu skýrt afmarkaðir, og að þar væru um að ræða atriði sem alla jafna hefðu þýðingu við mat á galla m.t.t. verðryrnunar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup. Væri mikilvægt að staðlað form verði útbúið um hvaða atriði fasteignar skuli skoðuð og hvernig, með það fyrir augum að tryggja skýrleika og samræmingu. Væri rétt að flokka skoðunarkröfur eftir aldri fasteigna, enda væri eðlilegt að viðhöfð yrði ítarlegri skoðun eftir því sem fasteign eldist. Þá þyrfti að taka afstöðu til þess hversu lengi ástandsskýrsla um tiltekna fasteign væri gild.

Hér að ofan hefur verið einblínt á þá gagnrýni og athugasemdir um hvað betur mætti skýra tengt fyrirkomulaginu. Er í þessu samhengi vert að nefna að ýmsir aðilar hafa verið jákvæðir í garð þess og kallað eftir lögfestingu reglna um ástandsskýrslur. Hefur verið bent á jákvæð áhrif á fasteignaviðskipti á þann veg að nánari upplýsingar muni liggja fyrir um ástand eignar en oft hefur verið raunin. Þar með fáist betri grundvöllur fyrir verðlagningu og dragi úr óraunhæfum væntingum kaupanda um ástand eignarinnar. Gætu ástandsskýrslur þar með orðið til þess að draga úr ágreiningsmálum um eiginleika og kosti eignar eftir að kaup hafa átt sér stað. Hvað varðar þá gagnrýni að fyrirkomulagið myndi

leiða til frekari málaferla var bent á að það væri til bóta að breyta því að seljendur ættu á hættu á að þurfa að þola kröfur kaupanda vegna ástands eignar, jafnvel löngu eftir að kaup áttu sér stað. Þá var bent á að með því að fá óháðan aðila til að meta ástand eignar í sölufarli myndu gæði viðskiptanna aukast. Væri algengt að kallað væri eftir þjónustu skoðunaraðila á síðari stigum viðskiptanna þegar upp er kominn ágreiningur á milli samningsaðila (t.d. fyrir afsalsgerð), og gæti það reynst flókið og kostnaðarsamt að vinda ofan af viðskiptunum á þeim tímamarki. Var því bent á að forvarnargildi skoðunar í upphafi ferilsins væri ótvírætt í þessu samhengi.

Að framangreindu má ráða að að mörgu er að hyggja ef vel á að takast til. Eru mörg vafaatriði sem hafa ríkt og ríkja enn um fyrirkomulagið. Telur starfshópurinn þær umsagnir og tillögur sem hafa borist um fyrirkomulagið í gegnum tíðina afar gagnlegar og taka tillögur starfshópsins mið af þeim. Meginstef þeirrar gagnrýni sem tillögur VIII. kafla frumvarps að lögum um fasteignakaup um ástandsskýrslur, og þingsályktunartillagna um ástandsskýrslur, hafa fengið á sig virðist vera að ýmsum hefur þótt of langt gengið, með þeim afleiðingum að fyrirkomulagið yrði of kostnaðarsamt, yrði tilefni til enn frekari málaferla tengt fasteignaviðskiptum og að tryggingarfélag myndu ekki sjá hag sinn í að bjóða höfundum ástandsskýrslu upp á starfsábyrgðartryggingu. Starfshópurinn hefur haft hliðsjón af þeirri gagnrýni og hefur með tillögum sínum reynt að bregðast við framkomnum umsögnum og tillögum.

4.4 Tillögur starfshópsins út frá efni þingsályktunar um ástand fasteignar

Líkt og áður hefur komið fram er þingsályktunartillagan í fimm stafliðum.

Í a. lið þingsályktunarinnar er mælt fyrir um að ástandsskýrslur skuli fylgja sölufirlitum allra fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar.

Rökin fyrir þessari tillögu voru að með því að gera ástandsskýrslu að sölugagni við sölu allra fasteigna sem ætlaðar væru til íbúðar mætti draga verulega úr ágreiningi og dómsmálum í kjölfar sölu á íbúðarhúsnæði. Drægi slíkt 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 sölufirlits og annarra gagna væri meiri. Þá gæfi þetta milliliðum kost á að veita betri og nákvæmari upplýsingar og þar með betri þjónustu.

Starfshópurinn telur að ekki séu efni til þess að gera að skyldu að búið sé að gera ástandsskoðun á hverri fasteign sem boðin er til sölu. Fram hafa komið sjónarmið um að slíkt sé of þyngjandi fyrir seljendur í tilteknum tilfellum auk þess sem erfitt kunni að verða að sinna öllum slíkum skoðunum. Þá telur starfshópurinn að hægt verði að ná fram svipaðri niðurstöðu sem feli í sér vandaðri upplýsingagjöf við sölu fasteigna sem stuðli að frekara réttaröryggi í fasteignaviðskiptum og stuðli jafnframt að neytendavernd.

Tillögur starfshópsins ganga út á að í stað þess að gera gerð ástandsskýrslu að skyldu um leið og fasteign er boðin til sölu verði gerð tvíþætt breyting á réttarstöðu við fasteignakaup, annars vegar verði skylda seljanda til upplýsingagjafar aukin og hins vegar verði kaupendum tryggður réttur til þess að óska þess innan 48 klst. frá því að kaup takast við samþykkt kautilboðs að gerð verði ástandsskoðun á fasteign þeirri sem kautilboð varðar. Verður hér gerð nánari grein fyrir þessu nýmæli sem starfshópurinn telur að muni bæta stöðu fasteignakaupenda án þess að um of sé raskað núverandi réttarástandi sem hefur um margt gefist vel.

a) Yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar

Eins og framan er rakið er það ávallt til bóta við fasteignaviðskipti að sem nákvæmastar upplýsingar liggi fyrir um ástand fasteignar við sölu hennar. Að framan er rakin lagaskylda til gerðar söluyfirlits og ákvæði um efni þess. Starfshópurinn telur að til mikilla bóta horfði ef gert yrði að lagaskyldu að áður en fasteign er boðin til sölu fylli seljandi út og undirriti spurningalista með stöðluðum spurningum um ástand fasteignar og viðhaldssögu hennar. Svör við slíkum spurningalista teldist fela í sér yfirlýsingu seljanda um ástand þess íbúðarhúsnæðis sem hann býður til sölu. Í spurningalista af þessu tagi væru spurningar um fyrirfram ákveðna þætti varðandi viðhald og ástand þeirrar fasteignar sem boðin væri til sölu. Ef um veigamikið viðhald væri að ræða á mannvirki væri rétt að upplýst yrði um hver hefði unnið verkið, þ.e. hvort það væri eigandi sjálfur, fagmaður eða annar aðili. Við útfærslu á spurningum fyrir slíkan lista væri rétt að taka mið að þeim atriðum sem þekkt er að teljist til galla í skilningi fasteignakauparéttar.

Fyrir liggur að margir fasteignasalar eru þegar farnar að beita verklagi af þessu tagi við sölu fasteigna og hafa sumir hverjir gert um árábil. Verður hægt að hafa hliðsjón að þeirri framkvæmd við ákvörðun þess hvaða þættir skuli koma fram í yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignar.³ Starfshópurinn telur rétt að lágmarkskröfur til þess hvað ætti að koma fram í slíkri yfirlýsingu verði tilgreint í reglugerð. Telur starfshópurinn að heppilegra væri að slík yfirlýsing seljanda lægi ávallt fyrir við sölu fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar og bendir á að það er ekki mjög íþyngjandi fyrir seljanda að svara slíkum spurningalista enda má ætla að vitneskja seljanda um ástand eignar sé betri en sú vitneskja sem væntanlegir kaupendur geta aflað með einfaldri og oft yfirborðskennndri skoðun.

Hversu nákvæmar upplýsingar seljandi gæfi í slíkri yfirlýsingu gæti haft áhrif á það hvort kaupandi fasteignar teldi rétt að nýta sér heimild til þess að óska eftir ástandsskoðun, sbr. b-lið hér á eftir. Þannig geti yfirlýsing seljanda þar sem skilað er „auðu“ þ.e. seljandi kveðst ekki vita mikið um ástand eignar, leitt til

³ Sjá fylgiskjöl 1-3 um dæmi frá ónefndum fasteignasölum um yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignar við sölu fasteignar.

Þess að kaupandi teldi rétt að láta fara fram ástandsskoðun á viðkomandi eign. Einnig telur starfshópurinn að mikilvægt sé að fasteignasalar veiti seljendum upplýsingar um þýðingu slíkrar upplýsingagjafar seljenda ásamt því að veita kaupendum ráðleggingar um það hvort rétt er að óska eftir ástandsskoðun eða láta nægja að reiða sig á fyrirliggjandi upplýsingar um fasteign sem kaup hafa tekist um með samþykktu tilboði.

Það nýmæli sem hér er lagt til felur í sér að almennt munu betri upplýsingar um ástand fasteigna liggja fyrir við tilboðsgerð. Jafnframt mun slíkt fyrirkomulag auðvelda fasteignasölum að sinna skyldum sínum, en eins málum er háttað í dag hafa fasteignasalar skyldu til þess að gæta hagsmuna kaupenda og seljenda. Aukin upplýsingagjöf um ástand fasteignar auðveldar þeim að uppfylla þá skyldu og dregur úr óvissu við fasteignaviðskipti.

Tillaga þessi felur í sér að nauðsynlegt verður að gera breytingar á lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er kveði á um slíka skyldu og fæli sér frekari útfærslu á upplýsingaskyldu seljanda auk þess væri nauðsynlegt að í reglugerð yrði nánar kveðið á um það sem fram þyrfti að koma í yfirlýsingu seljanda.

b) Heimild til þess að óska eftir ástandsskoðun fasteignar eftir að kaup takast

Eins og fyrr greinir leggur starfshópurinn til að gerð verði lagabreyting á þann veg að kaupandi fasteignar geti, innan 48 klst. frá því að samþykki kauptilboðs kemst til vitundar hans, óskað eftir því að fram fari ástandsskoðun á þeirri fasteign sem um ræðir. Kveða þyrfti á um að ekki væri heimilt að afsala sér rétti til þess að óska ástandsskoðunar áður en kaup tækjust þ.e. að tilboð/gagntilboð væri samþykkt.

Er hugmyndin sú að skoðunarmenn skoði fyrirfram ákveðin atriði fasteigna vegna sölu. Ráðgert er þeir þættir sem skoðun næði til yrðu skilgreindir í reglugerð og að kröfur til þess sem skoðað yrði hverju sinni væru mismiklar eftir aldri fasteigna. Skoðunin yrði þannig umfangsmeiri með hækkandi aldri fasteigna í samræmi við þekkta endingu tiltekinna byggingarþátta fasteigna. Með þessu væri komið í veg fyrir of íþyngjandi inngríp í fasteignaviðskipti.

Starfshópurinn telur að vel kæmi til greina að við sölu nýrra eða mjög nýlegra fasteigna væri þessi heimild ekki virk en þess í stað yrði litið svo á að lokaúttekt væri jafngildi sérstakrar skoðunar á fasteigninni. Því er lagt til að það væri ekki fyrir en að liðnum 5 árum frá lokaúttekt fasteignar sem réttur til þess að óska eftir ástandsskoðun virkjaðist við sölu íbúða skv. hinni nýju heimild. Vitanlega væri kaupanda eftir sem áður heimilt að láta framkvæma slíka skoðun á eigin kostnað.

Er það mat starfshópsins að rétt væri að gerð yrði viðbót við ákvæði 29. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, er fjallar um skoðun og aðra rannsókn á fasteign. Bæta þyrfti inn málsgrein með ákvæði um að slíkt úrræði væri fyrir hendi fyrir

kaupanda innan ákveðins tíma frá því að kauptilboð hefði verið samþykkt og hvaða réttaráhrif það hefði.

Telur starfshópurinn rétt að leggja til að óheimilt væri að semja frá sér rétt til þess að óska eftir slíkri ástandsskoðun með fyrirframgefnu afsali. Er hugsunin sú að gera alla tilboðsgjafa jafnsetta ef fasteignaviðskiptin fara fram í svonefndum „seljendamarkaði“ líkt og var ríkjandi þegar þingsályktunartillagan var samþykkt. Telur starfshópurinn þetta atriði horfa til aukinnar neytendaverndar. Er með þessu brugðist við þeirri athugasemd sem kom fram í greinargerð með þingsályktunartillögunni, þ.e. að við vissar markaðsaðstæður geti myndast hvati til að láta kyrrt liggja að láta gera slíkar ástandsskýrslur við kaup fasteigna. Er það dæmi tekið að þegar mikil eftirspurn er eftir húsnæði getur fyrirvari um ástandsskoðun fasteignar teljist gera kauptilboð síður fýsilegt af hálfu seljanda.

Ástandsskoðunin myndi þá miða að því að leiða raunverulegt ástand þeirra hluta fasteigna sem skoðun næði til í ljós. Ástandsskoðun næði til þeirra þátta sem eru algengasta viðfang gallamála og oftast valda ágreiningi milli kaupenda og seljenda. Þannig næði ástandsskoðun til fyrirfram ákveðinna þátta sem fram kæmu í reglugerð þar sem kveða þyrfti á um hvað þyrfti að skoða í ástandsskoðun. Í greinargerð með 18. gr. fkpl. kemur fram að „oft vill brenna við að kaupendur hafi óraunhæfar væntingar um ástand og eiginleika þeirra eigna sem þeir kaupa, en leggja þó lítið upp úr þessu fyrir kaup, t.d. við skoðun. Oft hafa kaupendur á síðustu stigum greiðslna gert kröfur um bætur vegna galla, sem þeir telja vera á eign, og eru í raun smávægilegir og aðeins í samræmi við aldur og almennt ástand fasteignar. Valda slíkra kröfur oft deilum og málaferlum þar sem kostnaður við málatilbúnað er mikill, t.d. sérfræðikostnaður lögmannna og matsmanna, og stundum í engu samræmi við þær kröfur sem hafðar eru uppi.“ Við þessu var brugðist við lögfestingu þeirrar reglu er fram kemur í 18. gr. fkpl. sem almennt er vísað til sem „gallaþröskuldar“. Hefur í framkvæmd almennt verið gengið út frá því að orðin „svo nokkru varði“ merki að ágalli á fasteign þurfi að rýra verðmæti hennar um 7-10% til þess að fasteign teljist gölluð nema seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi s.s. leynt upplýsingum. Rétt er að taka skýrt fram að tillögur starfshópsins breyta engu varðandi túlkun og framkvæmd 18. gr. fkpl.

Hugmyndir starfshópsins eru að ef ástandsskýrsla sýndi fram á óverulega ágalla á hinn seldu eign s.s. þar sem úrbótakostnaður nemi innan við 2% af kaupverði verði réttaráhrifin engin þ.e.a.s. aðilar verði eftir sem áður bundnir af hinu samþykktu tilboði. Sé staðan hins vegar sú að niðurstaða mats sé sú að úrbótakostnaður vegna galla eignarinnar séu umfram 2% af kaupverði beri kaupanda og seljanda, undir handleiðslu fasteignasala, að setjast að samningum um hvernig skuli leyst úr s.s. með afslætti kaupverðs eða með úrbótum á kostnað seljanda. Næðist ekki samkomulag yrði hvorugur aðili bundinn af kaupunum. Þó þannig að seljandi gæti alltaf kosið að veita afslátt sem næmi metnum kostnaði við úrbætur og þá haldið kaupunum upp á kaupanda en kaupandi gæti ávallt lýst því yfir ef samningar tækjust ekki að hann sætti sig engu að síður við uppsamið

kaupverð og þannig haldið kaupunum upp á seljanda, þrátt fyrir annmarka sem fram hefði komið. Rétt er að taka fram að í praxis er það afar algengt að fyrir milligöngu fasteignasala sé samið milli kaupanda og seljanda fasteignar um óverulegan afslátt af kaupverði fasteigna vegna ágalla sem ekki eru svo umfangsmiklir að þeir nái gallþröskuldi 18. gr. Með þeim tillögum sem hér eru lagðar til eru líkur til þess að slíkt atvik komi upp fyrr í ferlinu og skýrt verði hver réttarstaðan er ef óverulegir gallar koma í ljós.

Í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup var gerð tillaga um að kostnaður af gerð ástandsskýrslu skyldi borinn af seljanda. Var það rökstutt nánar í greinargerð á þann veg að slíkt væri byggt á þeim rökum að það væri fyrst og fremst seljandi sem nyti góðs af gerð slíkrar ástandsskýrslu bæði vegna þess að hann myndi við gerð hennar losna að fullu undan ábyrgð á göllum sem koma ættu fram í skýrslunni og einnig vegna þess að ætla mætti að gerð skýrslunnar gæti leitt til hækkunar á verði fasteignarinnar. Eins og fyrr greinir var sá kafli frumvarpsins sem varð að lögum 40/2002 felldur út í meðförum Alþingis og tók því aldrei gildi.

Við mat á því hvort rétt sé að hafa sama hátt á og lagður var til í umræddu frumvarpi er mikilvægt að hafa í huga að samkvæmt 64. gr. frumvarpsins átti seljandi sem hafði látið gera ástandsskýrslu innan tiltekins tímafrests fyrir gerð kautilboðs að verða ábyrgðarlaus gagnvart kaupanda á galla sem tilgreina hefði átt í skýrslunni, óháð því hvort gallans væri raunverulega getið í ástandsskýrslunni eður ei. Við þær aðstæður að galla var ekki getið í ástandsskýrslu eða fasteign var að öðru leyti ekki í samræmi við skýrsluna átti kaupanda skv. 65. gr. frumvarpsins að vera heimilt að krefja skýrsluhöfund um bætur vegna beins og óbeins tjóns sem hann hefði orðið fyrir af þessum sökum.

Af þessu hefði leitt, hefðu framangreindar reglur orðið að lögum, að með gerð ástandsskýrslu hefði seljandi fasteignar orðið ábyrgðarlaus af göllum á fasteigninni með því að láta gera slíka skýrslu, hvort sem galla væri getið í skýrslu eða ekki. Það var því mjög eðlilegt að seljandi greiddi fyrir gerð slíkrar skýrslu enda hagsmunir hans ótvírátt afar miklir af slíkum afleiðingum af gerð ástandsskýrslu. Hins vegar má ætla að slíkt fyrirkomulag hefði orðið erfitt í framkvæmd og óvíst að skoðunarmenn hefðu gefið kost á sér til starfans miðað við slíka ábyrgð. Einnig má ætla að erfitt hefði verið að fá váttryggingu fyrir skoðunarmenn.

Tillögur starfshópsins lúta að því að tilteknir afmarkaðir þættir verði skoðaðir og að bótaábyrgð þeirra sem framkvæma skoðanir verði mun takmarkaðri en gert var ráð fyrir í frumvarpi er varð að lögum nr. 40/2002.

Rétt er að taka það fram að í þeim tilfellum sem óskað yrði eftir gerð ástandsskýrslu og að í ljós kæmi ágalli á viðkomandi eign sem leiddi til þess að kautilboðshafi félli frá kaupum yrði seljanda skylt að greina frá tilvist skýrslunnar. Upplýsingaskylda seljandi leiðir til þess að sviksamlegt teldist að leyna væntanlega síðari kaupendur hvert efni skýrslunnar væri. Er því eðlilegt að

seljandi léti væntanlegum síðari kaupendum skýrsluna í té. Starfshópurinn telur eðlilegt að ábyrgð skoðunarmanns, sem skýrsluhöfundar, gagnvart þeim síðari kaupanda sem byggði á efni skýrslunnar varðandi tiltekin þátt sem síðar reyndist rangur byggði á almennum reglum um sérfræðiábyrgð. Þannig ætti ekki að skipta máli varðandi ábyrgð skoðunarmanns hvaða kaupandi festi kaup á þeirri eign sem til skoðunar var.

c) Ákvæði um reglugerðarheimild með nánari útfærslu á tillögum starfshópsins

Er ljóst að komi til þess að tillögur starfshópsins komi til framkvæmda þyrfti samhliða þeim að kveða á um reglugerðarheimild í lögum nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, og lögum nr. 40/2002, um fasteignakaup, um nánari útfærslu á ýmsum þáttum er varða ástandsskoðun fasteigna og aukna skyldu seljanda til þess að veita upplýsingar.

Samhliða því að kveða á um form og efni ástandsskýrslu, þyrfti að kveða sérstaklega á um hve lengi slík ástandsskýrsla muni gilda frá úttekt. Þar sem þau atriði sem fyrirhugað er að slík skoðun myndi ná til eru þess eðlis, að þau taka sennilega litlum breytingum á tveimur árum, væri hæpið að kaupandi sem gerði tilboð í fasteign, þar sem ástandsskoðun yngri en tveggja ára lægi fyrir, myndi óska eftir nýrri skýrslu. Hins vegar þyrfti ávallt að fara fram mat í þessum efnum og myndu þættir eins og þeir hvort að virk ábyrgð liggur á bak við fyrirliggjandi skýrslu hverju sinni líklegast hafa áhrif á slíkt mat. Hér kemur einnig eftir atvikum í hlut fasteignasala að leiðbeina væntanlegum kaupanda um nauðsyn þess að nýta sér heimildina til að óska eftir ástandsskoðun eftir að kaupsamningur hefur verið samþykktur.

Þá þarf að útfæra nánar hver skuli bera kostnað af gerð ástandsskýrslu. Eins og rakið hefur verið er líklegt að gerð ástandsskýrslu sé bæði seljendum og kaupendum til hagsbóta og má færa fyrir því rök að eðlilegt sé að þeir deili þeim kostnaði sem felst í gerð ástandsskýrslu. Sjónarmið um þetta atriði hafa að nokkru leyti verið andstæð innan starfshópsins. Hefur því m.a. verið teft fram hvort eðlilegra þætti að haga kostnaðinum með þeim hætti að greiðsluþátttaka kaupanda myndi ekki virkjast fyrr en við undirritun kaupsamnings. Væri ekki gerður kaupsamningur teldist sanngjarnt að seljandi bæri kostnaðinn einn. Sjónarmið hafa þó verið uppi um að rétt sé að væntanlegur kaupandi og seljandi deili þeim kostnaði sem felst í gerð ástandsskýrslu. Má í þessu samhengi aftur benda á að þegar frumvarp til laga um fasteignakaup var lagt fram á Alþingi á 127. löggjafarþingi 2001-2002 var ráðgert að seljandi bæri kostnað af gerð ástandsskýrslu. Rökin fyrir þeirri tilhögun voru m.a. þau að ætla mætti að gerð ástandsskýrslu gæti leitt til hækkunar á verði fasteignarinnar. Með því að leggja til að um heimild verði að ræða til að óska eftir ástandsskoðun fasteignar eftir að samþykkt kautilboð hefur fengist, en ekki skyldu við sölu hvernar fasteignar, telur hópurinn að spornað verði gegn því að kostnaðurinn rati beint út í fasteignaverðið. Með því að skipta kostnaðinum að jafnaði jafnt á milli kaupanda og seljanda má enn frekar koma í veg fyrir þetta. Jafnvel þótt að ástandsskoðun á fasteign leiði í ljós galla sem réttlæti að kaupandi hætti við kaupun verður að telja að kaupandi hafi fengið talsvert verðmæta vitneskju í sinn hlut, sem ekki sé eðlilegt að hann greiði fyrir.

Þó er eðlilegt að einhver takmörk verði sett á hvenær væntanlegur kaupandi fasteignar getur nýtt sér umrædda heimild, og farið fram á kostnaðarþátttöku seljanda. Er ljóst að kaupandi ætti ávallt rétt á að óska eftir að ástandsskoðun færi fram eftir að samþykkt kauptilboð í fasteign hefur fengist. Til álita kæmi að kveða á um að ef til væri ástandsskýrsla um eign sem hefði verið gerð á síðustu 24 mánuðum fyrir gerð kauptilboðs yrði kaupandi að bera allan kostnað af gerð nýrrar ástandsskýrslu nema fasteign hefði verið breytt verulega frá gerð fyrri ástandsskýrslu.

Framangreind upptalning á því sem þyrfti að kveða nánar á um í reglugerð/reglugerðum er ekki tæmandi en gefur ákveðna hugmynd um hvað þar þyrfti að koma fram.

Í b. lið þingsályktunarinnar er mælt fyrir um að ástandsskýrslur skuli útbúnar af óháðum fagaðilum með víðtæka þekkingu á mannvirkjagerð, framkvæmd matsins fylgi samræmdum matsaðferðum og innihald ástandsskýrslna verði samræmt.

Starfshópurinn leggur til að ráðherra sem fer með málefni fasteignasala og fasteignakaupa veiti leyfi til gerðar ástandsskýrslna. Væri nærtækast að gert yrði að skilyrði fyrir leyfisveitingu að viðkomandi uppfyllti kröfur til þess að vera byggingarstjóri þ.e. þeir sem hafa sömu menntun og er viðurkennd til starfsleyfis byggingarstjóraúr. Jafnframt þyrftu þeir sem til greina koma að hafa lokið námskeiði um framkvæmd skoðunar. Slíkar kröfur yrðu útfærðar í reglugerð. Þar að auki þyrftu þeir sem til greina koma í þessu samhengi að geta lagt fram staðfestingu um að viðkomandi hefði hefði í gildi ábyrgðartryggingu vegna þess starfa síns. Um tryggingu er fjallað nánar í c. lið þingsályktunartillögunnar og umfjöllun um þann lið.

Útfæra þarf efnisinnihald námskeiða um gerð ástandsskýrslna. Lúta hugmyndir starfshópsins að því að á slíku námskeiði væri áhersla lögð á framkvæmd skoðunar og framsetningu skýrslu, en að þeir sem slík námskeið myndu sækja byggju þegar yfir fagþekkingu á þeim atriðum er ástandsskoðunin tæki til. Með þeim hætti yrði tryggt að ekki væri þörf á námskeiðið næði ekki til slíkra efnisþátta. Sem fyrr segir þarf að útfæra efnisþætti námskeiðsins betur í reglugerð.

Í c. lið þingsályktunarinnar er mælt fyrir um 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 tryggir skaðleysi kaupenda og seljenda fasteigna þegar mistök þeirra leiða til bótaskyldu.

Orðalag þingsályktunar gefur til kynna að allri ábyrgð á göllum fasteigna sem voru ekki tilgreindir í ástandsskýrslu yrði varpað yfir á skoðunarmenn og eftir atvikum tryggingarfélög þeirra. Virðist hér vera lögð til ábyrgð á öllum göllum með mjög víðtækum hætti sem mætti jafna við hlutlæga ábyrgð.

Í kaflanum um ástandsskýrslur sem var lagður til með frumvarpi til fasteignakaupalaga nr. 40/2002, var mælt fyrir um hlutlæga ábyrgð höfundar ástandsskýrslu, þ.e. á tjóni sem verður vegna galla sem fram hefðu átt að koma í henni eða vegna þess að eignin svaraði ekki til þess sem segir í skýrslunni. Kom fram að ekki þætti annað fært en að leggja til hlutlæga ábyrgð, því ella væri hætt á að ábyrgð yrði í raun velt af seljanda og yfir á kaupanda. Nánar kom fram að þó þyrfti að gera sömu kröfur og almennt væru gerðar um

skilyrði til skaðabóta, þ.e. að fjártjón hefði í raun og veru orðið og að orsakasamband væri á milli þess og atvika sem varða skoðunarmann þann sem skýrsluna gerði. Kom fram að tillögur frumvarpsins um efni ástandsskýrslu og ábyrgð höfundar hennar mótuðust af því að ekki væri gert ráð fyrir því að keypt væri eigendaskiptatrygging, heldur að skýrslan sjálf og ábyrgð höfundar hennar tryggði að kaupandi myndi ekki þurfa að axla neitt af þeirri ábyrgð sem af seljanda væri létt með ástandsskýrslu. Kom fram að að sönnu myndu iðgjöld ábyrgðar sem þeim er heimild hefðu til gerð ástandsskýrslna væri gert að taka verða nokkuð hátt vegna hinnar hlutlægu ábyrgðar, en að slík ábyrgð væri nauðsynleg til þess að tryggja réttarstöðu kaupandans og til þess að koma í veg fyrir að þörf yrði að taka eigendaskiptatryggingu.

Í umsögn Sambands íslenskra tryggingafélaga um frumvarp til laga um fasteignakaup var fjallað um tillögur frumvarpsins um hlutlæga bótaábyrgð ástandsskýrsluhöfunda. Var bent á að lögmæltar ábyrgðartryggingar ýmissa sérfræðistétta væru orðnar allmargar á Íslandi og að algengar váttryggingarfjárhæðir á váttryggingarárinu væru u.þ.b. 15 til 20 milljónir króna. Þyrfti tjónþoli að leita réttar síns eftir almennum leiðum í þeim tilvikum þar sem váttryggingarfjárhæðin dugði ekki til að bæta fjártjónið. Hefði þetta fyrirkomulag váttryggingarverndar gert það að verkum að váttryggingartökum hefði almennt tekist að semja um tiltölulega hófleg iðgjöld, og neytendaverndin því ekki íþyngt þeim úr hófi. Síðan var tekið fram að ákvæði frumvarpsins, um skaðabótaábyrgð og váttryggingarskyldu ástandsskýrsluhöfunda, væru svo íþyngjandi að fáir ef nokkrir einstaklingar gætu uppfyllt þau. Í fyrsta lagi var bent á að almennt væri skaðabótaábyrgð sérfræðinga á Íslandi ekki hlutlæg/án sakar líkt og frumvarpið lagði upp með. Í öðru lagi gæti verið vandkvæðum bundið að fá starfsábyrgðartryggingu með svo ríka og afdráttarlausu ábyrgð skýrsluhöfundar. Í þriðja lagi væri ábyrgð skýrsluhöfundar með slíku fyrirkomulagi ekki einungis hlutlæg sem næmi lögmæltri váttryggingarfjárhæð, heldur yrði hlutlæg ábyrgð skýrsluhöfundar ótakmörkuð samkvæmt frumvarpinu. Í lokin var tekið fram að yrðu ekki gerðar lagfæringar á ákvæðum frumvarpsins um ástandsskýrslur yrði lítið sem ekkert um gerð ástandsskýrsla af því tagi sem frumvarpið gerði ráð fyrir.⁴

Starfshópurinn tekur undir framangreind sjónarmið og telur erfitt ef ekki ómögulegt að matsmenn fáist til starfans við svo ströng skilyrði. Telur starfshópurinn að vænlegra sé að miða við hefðbundinn bótagrundvöll líkt og á almennt við gagnvart aðilum með sérfræðiþekkingu, þ.e. sérfræðiábyrgð með strangri sakarábyrgð.

Í desember 2023 fundaði starfshópurinn með fulltrúum Samtaka fjármálafyrirtækja (SFF), þ.m.t. tveimur starfsmönnum tryggingarfélaga, um þennan lið þingsályktunartillögunnar og möguleikann á að tryggingarfélög byðu matsmönnum slíka tryggingu. Fulltrúar SFF staðfestu að erfitt væri, ef ekki ómögulegt, að bjóða matsmönnum tryggingu með svo víðtækum skilmálum sem þingsályktunin ráðgerir.

Hins vegar mátti af fundi þeim ráða að til þess að váttryggjendur muni sjá sér fært að geta boðið höfundum ástandsskýrslna upp á starfsábyrgðartryggingu þyrftu váttryggingartakar

⁴ <https://www.althingi.is/alttext/erindi/127/127-528.pdf>

að veita upplýsingar um áætlaðan fjölda ástandsskoðana ár hvert, þar sem skoðaðir yrðu fyrir fram ákveðnir þættir fasteignar, tryggingarfjárhæðin væri miðuð við hefðbundna íslenska starfsábyrgðartryggingu að það yrði sett þak á ábyrgð við hvert tjón og þak á ábyrgðina á ársgrundvelli. Með þeim hættu ættu váttryggingartakar að geta samið um hófleg iðgjöld.

Kveða þarf nánar um starfsábyrgðartryggingu þess, er heimild hefði til að gera ástandsskýrslu, í reglugerð. Þar þyrfti m.a. að fjalla um lágmarksváttryggingarfjárhæð og váttryggingarskilmála slíkrar tryggingar.

Í d. lið þingályktunarinnar er ráðherra falið að stuðla að því, án þess að gera það að beinni lagaskyldu, að eigendur fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar haldi viðhaldsdagsbók sem sé færð rafrænt undir fastanúmer eignar.

Starfshópurinn telur að gerð viðhaldsdagbókar fyrir fasteignir sé mjög skynsamleg leið til þess að upplýsingar um fasteignir séu áreiðanlegri við sölu og þegar teknar eru ákvarðanir um viðhald fasteigna. Telur hópurinn að slík viðhaldsbók myndi horfa til framfara hvað öryggi í fasteignaviðskiptum varðar. Sá þáttur sem að framan var rakinn um að gera það að lagaskyldu við sölu fasteignar að seljandi fyllti út spurningalista um fyrirfram ákveðna þætti varðandi viðhald og ástand þeirrar fasteignar sem boðin væri til sölu er nokkuð af sama meidi og ljóst er að viðhaldsdagbók fasteignar myndi í öllum tilfellum auðvelda seljanda að svara slíkum spurningum. Ef skylda um gerð viðhaldsdagbókar yrði í lög leidd yrði slík bók grundvallargagn við upplýsingagjöf vegna fasteignaviðskipta.

Í núgildandi byggingarreglugerð, nr. 112/2012, er þess krafist að við lokaúttekt mannvirkis leggi byggingarstjóri þess mannvirkis (byggingarleyfis) fram svokallaða „handbók hússins“, sjá í þessu samhengi i - lið 3.9.2. gr. reglugerðarinnar þar sem fram kemur að við lokaúttekt skuli byggingarstjóri afhenda leyfisveitanda handbók hússins sem leyfisveitandi varðveitir, 4.5.1. gr. þar sem mælt er fyrir um að hönnuður skuli í gögnum sínum upplýsa um sérstakan tæknibúnað, 4.8.1. gr. þar sem fjallað er um gæðastjórnunarkerfi byggingarstjóra, og 16.1.1. gr. um almennar kröfur til afhendingu handbókar mannvirkis. Um það sem koma skal fram í handbókinni er tiltekið í byggingarreglugerðinni og leiðbeiningum Húsnæðis – og mannvirkjastofnunar (HMS) um almennar kröfur til afhendingar handbókar, til fyllingar 16. kafla reglugerðarinnar. Í leiðbeiningum HMS kemur fram að markmið ákvæðisins sé að til séu upplýsingar um gerð mannvirkis og byggingar- og viðhaldssögu þess, framtíðar eigendum og notendum til hagsbóta.

Í framkvæmd hefur hins vegar ekki verið gengið eftir því, af byggingarfulltrúum, að handbókum sé skilað. Starfshópurinn hefur upplýsingar um að lengi hafi staðið til að breyta umræddri byggingarreglugerð til þess að skýra og skerpa á þessari kröfu enn frekar, og tryggja að handbók hússins verði vistuð í Mannvirkjaskrá, sem verður vistuð hjá HMS, eða þar sem kveðið verður á um í byggingarreglugerðinni að handbókin skuli vistuð. Með því er tryggt að seinni eigendur fasteigna geti ávallt flett upp í handbókinni ef hann vantar upplýsingar um tiltekna byggingarhluta fasteignar. Starfshópurinn hefur ekki upplýsingar um hvar sú vinna er stödd en telur vafalaust að slík breyting myndi horfa til betri vegar.

Er hugsunin sú að handbók hússins verði viðhaldið allan líftíma þess og verði því nokkurs konar „smurbók hússins“. Þegar farið verður í viðhaldsframkvæmd á húsnæði skuli það skráð í handbók hússins, þ.e. hvað var gert og hver vann verkið.. Kann að vera mikilvægt fyrir framtíðareigendur fasteignar að hafa aðgang að upplýsingum um hver hafi unnið tiltekið vert, t.a.m. hvort það hafi verið unnið af fagmanni eða eiganda sjálfum. Hafi verkið verið unnið af eiganda og/eða öðrum honum tengdum, sem teljast ekki fagmenn í þessum skilningi, skal það skráð þannig í handbók hússins.

Slíkt kerfi hefur sannað sig. Í þessu samhengi má benda á smurbækur bifreiða, en þær hafa sýnt mikilvægi þess að viðhafa reglubundið viðhald og stöðugt eftirlit. Við sölu bifreiða þar sem ekki er hægt að sýna fram á að nauðsynleg þjónusta hafi verið viðhöfð eru þær verðmetnar lægra en þær sem geta sýnt fram á slíkt. Á hugsanlegur kaupandi bifreiðar ávallt kost á að fá að sjá smurbók bifreiðar og núorðið í mörgum tilfellum rafræna viðhaldssögu hennar, og taka ákvörðun í kjölfarið hvort hann vilji festa kaup á viðkomandi bifreið.

Með framangreint í huga er það mat starfshópsins að með því að taka upp slíkt kerfi myndu gæði upplýsinga um tiltekna fasteign aukast og líkur á að til deilna komu upp við sölu fasteigna þar af leiðandi minnka, þar sem kaupandi hefði aðgang að betri og tryggari upplýsingum um viðhald fasteignar. Hins vegar liggja ekki fyrir útfærðar tillögur af hálfu hópsins að gerð og fyrirkomulagi varðandi viðhaldsdagbók fasteigna enda mun unnið að slíku á öðrum vettvangi.

Í e. lið þingályktunarinnar er lagt til að hægt verði að ganga frá einföldum löggerningum á boð við umboð vegna sölu fasteignar, undirritun leigusamnings og kaupsamnings um fasteign rafrænt með notkun þjónustu á borð við island.is.

Starfshópurinn hefur ekki fjallað sérstaklega um þetta atriði enda mun framkvæmd þessara atriða þegar vera í ferli og að auki á forræði annars ráðherra en starfshópurinn skipaði. Engu að síður er rétt að fram komi að starfshópurinn telur að það horfi til framfara verði slíku fyrirkomulagi viðkomið.

5. Erlendur samanburður

5.1 Noregur

Þann 1. janúar 2022 tóku í gildi breytingar á norsku fasteignakaupalögunum (no. avhendingsloven). Var hert á skyldu seljanda og fasteignasala til þess að gefa ítarlegri upplýsingar um tæknilegt ástand (e. technical standard) fasteignar í sölufurlinu. Umrædd lagabreyting átti að hvetja til frekari notkunar á ástandsskýrslum.

Með lagabreytingunni bar seljendum einnig að leggja fram ítarlegri skjöl um ástand eignarinnar, þar á meðal upplýsingar um endurbætur eða viðgerðir sem hafa verið gerðar á fasteign á því tímabili sem seljandi var eigandi fasteignarinnar. Er tilgangur slíkrar breytingar að auka gagnsæi og tryggja að kaupendur hafi aðgang að viðeigandi upplýsingum áður en hann festir kaup á fasteign. Með því er hægt að tryggja öruggari fasteignaviðskipti, bæði fyrir kaupendur og seljendur. Hefur verið bent á að eftir lagabreytinguna muni seljandi nú hafa ríkari hvata til að tryggja að matsmaður meti ástand fasteignar vel til þess að forðast ábyrgð.⁵

Samkvæmt nýju reglunum má ástandsskýrsla ekki vera eldri en eins árs á þeim tíma er kaupandi skuldbindur sig til að kaupa eignina.⁶

Tilgangur með breytingunni er neytendavernd. Þýðing breytingarinnar er sú að stór hluti þeirrar ábyrgðar sem áður hvíldi á kaupanda færir yfir á seljanda. Þó ber að athuga að markmið breytingarinnar var ekki einungis að vernda stöðu kaupanda heldur einnig stöðu seljanda, þar sem ástandsskýrsla sem uppfyllir tilskilin skilyrði ver seljanda gegn kvörtunum frá kaupanda síðar meir. Kaupandi getur þannig ekki gert kröfu á hendur seljanda vegna skjalfestra mistaka og galla.⁷ Hafa verið samdar ítarlegar reglur sem hafa þann tilgang að auðvelda gerð vandaðra ástandsskýrslna. Þannig fá neytendur traustan upplýsingagrundvöll áður en þeir festa kaup á fasteign. Gert er ráð fyrir að kaupandi hafi kynnt sér inntak ástandsskýrslu fasteignar.⁸

Fyrir þessa breytingu gátu norskar eignir verið seldar með fyrirvaranum „í því ástandi sem eignin er“. Vísaði slíkur fyrirvari til ástands eignarinnar þegar hún var skoðuð af hálfu kaupanda. Gat þetta í vissum tilvikum leyst seljenda undan ábyrgð á duldu göllum eða tjóni sem var ekki tilgreint í sölugögnum og ekki uppgötvað af kaupanda (og/eða seljanda) fyrir kaupin. Umrædd lagabreyting á norsku fasteignakaupalögunum gerir það að verkum að slíkur almennur fyrirvari er óheimill.⁹ Áður en reglurnar tóku gildi var tiltölulega algengt

⁵ <https://fbadvokat.no/artikler/avhendingsloven/>

⁶ <https://huseierforening.no/nye-krav-til-tilstandsrapport-ved-salg-av-bolig/>

⁷ <https://www.meglertsmart.no/guide/avhendingsloven-2022#1>

⁸ <https://huseierforening.no/nye-krav-til-tilstandsrapport-ved-salg-av-bolig/>

⁹ <https://www.meglertsmart.no/guide/avhendingsloven-2022>

að ástandsskýrsla fasteignar væri meðal sölugagna, án þess að sérstakar reglur giltu um fyrirkomulagið. Með lagabreytingunni voru lögfestar sérstakar reglur um ástandsskýrslur, er mæla fyrir um ítarlegar kröfur um gerð og efni/innihald ástandsskýrslu fasteigna. Með þeim eru tryggð öruggari kaupskilyrði fyrir kaupendur með það fyrir augum að draga úr ágreiningsmálum á milli kaupenda og seljenda.

Um ástandsskýrslur gilda því nú strangar reglur í Noregi. Í þeim eru listuð upp með ítarlegum hætti þau atriði sem matsmaður þarf að skoða/framkvæma til þess að afhjúpa falin atriði í eigninni. Er m.a. tekið fram hvernig ástandsskoðunin skal fara fram og hvað beri að skoða á hverju svæði fyrir sig (t.d. í baðherbergi, eldhúsi, lögnum, loftinu o.s.frv.). Markmiðið með þessu fyrirkomulagi er að tryggja einsleitar og skýrar ástandsskýrslur. Þá eru einnig ákvæði um að ástandsskýrslur skulu vera unnar af hlutlausum og óháðum sérfræðing og settar fram á neytendavænan hátt (þ.e. á skýran og skiljanlegan hátt).¹⁰ Ástandsskýrslurnar eru settar þannig fram að rými fá ákveðna einkunn. Er einkunnin sett fram í ákveðnum ástandsstigum (TG) er lýsa áætluðu ástandi, og tekur mið af aldri og eðlilegri notkun fasteignar. Ástandseinkunnir geta verið allt frá TG0, sem merkir að rými sé í toppstandi/nýtt, í TG3, sem lýsir verulegri skekkju/frávikum. Ef rými fá einkunnirnar TG2 og TG3 skal fylgja með útskýring sem inniheldur ástæðu fráviks og afleiðingar. Með rýmum sem fá einkunnina TG3 skal fylgja gróft mat á því áætluðum viðgerðarkostnaði. Skýrsluhöfundur ber að óska eftir gögnum um vinnu á íbúð, hafi hún verið framkvæmd af þar til bærum iðnaðarmanni. Í þessu samhengi má nefna að rými sem upphaflega hefðu átt að fá TG0, en skortir viðeigandi fylgigögn, kunna að fá TG1 í staðinn.¹¹

Áður en reglurnar tóku gildi byggðu ástandsskýrslur að miklu leyti á þeim atriðum sem voru auðsjáanleg. Með reglunum eru gerðar skýrar kröfur um að lausafjármunir skuli ekki hindra skoðun og ber að færa húsgögn til þegar þörf krefur, sem var ekki krafist áður. Undantekningar eru veittar ef um er að ræða sérlega þung húsgögn sem t.d. leyndu ekki lögnum eða búnaði, eða í þeim tilfellum þar sem ekki þykir líklegt að slíkir tilfæringar leiði marktækt ástand í ljós. Eftir umrædda breytingu verður ástandsskoðunin því ítarlegri og áþengari en áður.¹²

Eftir umrædda breytingu verður gerð ástandsskýrsla ekki lagaskylda. Útvegi seljandi hins vegar ástandsskýrslu í samræmi við kröfur nýju reglnanna ættu eignirnar að vera nægilega varðar og því ekki þörf á sölufyrirvaranum „eign seld í því ástandi sem hún er“. Er því mælt með gerð ástandsskýrslu. Þar sem hinn almennur fyrirvari er ekki lengur heimilaður er seljandi ekki verndaður af honum, sem ýtir undir mikilvægi þess að seljandi láti útbúa ástandsskýrslu til þess að vernda sig frá mögulegri skaðabótakröfu. Þá kann val seljanda til þess að útbúa ekki ástandsskýrslu að fæla kaupendur frá.¹³

¹⁰ <https://www.meglSMART.no/guide/avhendingsloven-2022#1>.

¹¹ <https://www.meglSMART.no/guide/avhendingsloven-2022#1>.

¹² <https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>.

¹³Sama heimild.

Hinar nýju reglur hafa líka áhrif á stöðu kaupanda. Breytingarnar innihalda reglu um skoðunarskyldu kaupanda áður en hann gerir kauptilboð í fasteign. Ef kaupanda yfirsjást upplýsingar í sölugögnunum, eða önnur atriði sem voru aðgengileg við skoðun fasteignar, getur kaupandi ekki kvartað eftir að tilboð er samþykkt af seljanda. Eru kauptilboð bindandi í Noregi. Taldi löggjafinn að markmiðinu um færri ágreiningsmál fyrir dómstólum mætti ná með því að tryggja kaupanda frekari upplýsingar um ástand fasteignar.¹⁴

Starfshópurinn hefur leitast eftir því að skoða hvernig fyrirkomulagið hefur gefist í Noregi og hefur vitneskju um að úttekt, unnin á vegum norsku samtaka óháðra matsmanna, húseigendafélagsins og félagi fasteignasala í Noregi um lagabreytinguna sé væntanleg.

5.2 Danmörk

Í dönsku lögum um neytendavernd við aðilaskipti að eignarétti á fasteignum (d. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom) segir að með ástandsskýrslu sé átt við skýrslu sem inniheldur niðurstöðu þar til bærð aðila sem hefur metið hvort ástand viðkomandi byggingar er lakara en ástand sambærilegra bygginga miðað við aldur, sbr. 2. gr. a. Þá er mælt fyrir um að ráðherra geti sett reglur um að ástandsskýrslur skuli fela í sér ítarlegri upplýsingar, s.s. upplýsingar um líftíma þaks byggingar og að ráðherra geti sett reglur um að í skýrslunni skuli gerð almenn grein fyrir lýsingu á húsnæði því sem skýrslan tekur til. Samkvæmt 1. mgr. 4. gr. laganna gildir ástandsskýrsla í 6 mánuði frá því að kaupandi móttók hana.

Í Danmörku er ekki skylda að lögum að ástandsskýrslur fylgi sölugögnum við sölu fasteigna. Hins vegar getur seljandi látið gera ástandsskýrslu og ber hann kostnaðinn af gerð hennar. Ástandsskýrslan er á stöðluðu formi og tekur á fyrirframákveðnum þáttum. Seljandi getur enn þurft að bæta kaupanda tjón af leyndum göllum.¹⁵

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 eru ekki tilgreindir í ástandsskýrslu. Til þess að seljandi losni undan ábyrgð þarf hann m.a. að afhenda ástandsskýrslu húseignar ásamt tilboði frá váttryggingafélagi um eigendaskiptatryggingu og skriflegu bindandi tilboði frá seljanda um að greiða helming iðgjalds ef kaupandi tekur slíka tryggingu. Meginreglan hefur verið sú að samsvörun sé á milli greiðsluskyldu úr eigendaskiptatryggingu og gallaábyrgðar sem seljandi leysist undan.¹⁶

Tjón samkvæmt eigendaskiptatryggingunni er skilgreint sem: *“Breakage, leakage, deformation, weakening, cracking or destruction in the building or other physical conditions (e.g. mold) that significantly reduce the value or usability of the house,*

¹⁴ <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2683459>.

¹⁵ <https://www.althingi.is/alttext/erindi/148/148-400.pdf>.

¹⁶ <https://www.bolius.dk/forsikring-naar-du-koeber-bolig-17659>

*compared to similar buildings of the same age and in generally good state of maintenance.*¹⁷

Samkvæmt dönskum neytendalögum er það efnahags- og viðskiptaráðherra sem veitir leyfi til að gera ástandsskýrslu samkvæmt lögnum og setur nánari reglur um t.a.m. ábyrgðartryggingu og önnur skilyrði. Samkvæmt lögnum er einnig sett á fót kærunefnd, sem fjallar m.a. um hvort byggingasérfræðingur hafi virt að vettugi skyldu sínar samkvæmt lögnum. Nefndin tekur þannig til meðferðar erindi er varða ástandsskýrslur sem gerðar eru af byggingasérfræðing sem er skipaður samkvæmt lögnum.¹⁸

5.3 Svíþjóð

Í Svíþjóð er það oftast seljandi sem lætur gera ástandsskýrslu. Þá getur fasteignasalinn sem sér um sölu haft milligöngu um að ráða matsmann, en það er umdeilt fyrirkomulag þar sem gerð er krafa um sjálfstæði matsmanns.¹⁹

Í Svíþjóð hvílir mikil rannsóknarskylda á kaupanda áður en hann festir kaup á fasteign. Ber kaupandi því aðalábyrgðina á að skoða fasteign áður en gengið er frá kaupum, með hliðsjón af meintum göllum og annmörkum. Hins vegar er kaupandi ekki skuldbundinn af kautilboði. Í flestum tilvikum er matsmaður fenginn til að skoða fasteignina. Allir gallar sem uppgötvast leggja grunn að samningsviðræðum áður en gengið er frá bindandi kautilboði.²⁰

Ástandsskýrslur eru unnar af matsmönnum/byggingasérfræðingum. Matsmenn starfa einir eða sem hluti af stærri eða smærri einingum. Í dag eru engar kröfur gerðar um menntun eða starfsreynslu matsmanna. Í grundvallaratriðum þýðir það að hver sem er getur titlað sig sem matsmann, en að jafnaði eru fengnir matsmenn úr hinum ýmsu byggingargreinum með viðeigandi menntun.²¹

Verðið fyrir gerð ástandsskýrslu er breytilegt, allt frá 6.000 til 20.000 SEK og fer t.d. eftir skýrsluformi og stærð fasteignarinnar sem verið er að meta. Það eru mörg mismunandi form af ástandsskýrslum. Þessi stóru fyrirtæki fara eftir ákveðnum stöðlum sem skýrslurnar eru byggðar á (NS3424 og NS3600). Skýrslur sem eru byggðar á NS3424 eru almennt kallaðar ástandsskýrslur en skýrslur byggðar á NS3600 eru almennt kallaðar fasteignasöluskýrslur.¹⁹

¹⁷ <https://www.bolius.dk/skimmelsvamp-og-ejerskifteforsikring-17019>.

¹⁸ <https://www.retsinformation.dk/eli/Ita/2010/1532>.

¹⁹ <https://help.no/rettsomrader/eiendom-boligkjop/tilstandsrapport-dette-ma-du-vite>

²⁰ <https://taksteksperten.no/svensken-dansken-og-nordmannen-ulikheter-i-boligsalg/>

²¹ <https://help.no/rettsomrader/eiendom-boligkjop/tilstandsrapport-dette-ma-du-vite>

6. Önnur þau atriði er starfshópnum þykir rétt að vekja athygli á

Líkt og kom fram í 2. kafla um skipun starfshóps um gerð tillagna að lagabreytingum á sviði fasteignakaupa var starfshópnum, samhliða því að bregðast við efni þingsályktunarinnar, falið að taka til skoðunar aðrar tillögur á sviði fasteignakaupa er varða hlutverk fasteignasala og fyrirkomulag tilboðsgerðar- og samþykktar auk möguleika á fyrirkomulagi um úrlausn ágreinings kaupenda og seljenda utan dómstóla. Þrátt fyrir að hópnum hafi þótt rétt að áfangaskipta þeim breytingum sem lagðar eru til, og hafi hingað til einblínt á umfjöllun um ástandsskoðun fasteigna, hefur hópurinn rætt framangreind atriði og þykir rétt að vekja athygli á afstöðu sinni til þeirra.

6.1 Fyrirkomulag um úrlausn ágreinings kaupenda og seljenda utan dómstóla

Starfshópnum þykir rétt að taka fram að hópurinn telur að með þeirri tillögu, um að lögfest verði heimild kaupanda til þess að óska eftir því að ástand eignar verði skoðað, innan við 48 klst. eftir að kaupa takast, telur hópurinn að ágreiningsmálum vegna minniháttar galla muni fækka verulega. Sér í lagi þar sem slík ástandsskoðun næði til þeirra þátta sem eru algengasta viðfang gallamála og sem oftast valda ágreiningi milli kaupanda og seljanda.

Að því sögðu verður að telja líklegt að áfram muni þó koma upp mál þar sem deilt er um tilvist og umfang galla. Í slíkum tilvikum er mikilvægt að til staðar verði réttarræði sem standi almenningi til boða að nýta í ljósi þess hve kostnaðarstöm dómstólaleiðin er auk þess sem hún er afar tímafrek og löng bið getur orðið eftir niðurstöðu í dómsmálum.

Í dæmaskyni má benda á að þegar forvera kærnefndar húsamála, þ.e. kærnefnd húsaleigumála, var komið á fót sagði í lögskýringargögnum að mikil þörf væri fyrir því að aðilar að leigusamningi geti snúið sér til óháðs stjórnvalds vegna ágreinings. Mikilvægi nefndarinnar er ótvírætt og hefur leitt til þess að aðilar að leigusamningi geta fengið úrlausn ágreinings með einföldum og hagkvæmum hætti.

Að mati starfshópsins er því full ástæða til að skoða þá leið að koma á fót úrræði sem byði upp á fljótvirkari og ódýrari meðferð en dómsmál, s.s. stjórnslunefnd í líkingu við kærnefnd húsamála sem gæti leyst úr ágreiningi er varðar fasteignaviðskipti en aðilum væri svo frjálst að bera úrskurðinn undir dómstóla. Ágreiningur milli aðila í fasteignaviðskiptum varðar misháar fjárhæðir sem oft eru háar fyrir einstaklinga en þó ekki ávallt þannig að þær beri dómsmál. Í þeim tilfellum er lítið sem ekkert sem aðilar geta gert til þess að fá úrlausn í ágreining sinn fyrir óháðum aðila og telur starfshópurinn að yrði

komið á fót stjórnáskrifstofu fyrir samningsaðila í þessum eignum gæti það orðið mikil bót í þeim ágreiningsmálum er kunna að rísa vegna fasteignaviðskipta.

6.2 Hlutverk fasteignasala og fyrirkomulag tilboðsgerðar- og samþykktar

Á grundvelli 15. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa skal fasteignasali í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Kveður ákvæðið enn fremur á um skyldu fasteignasala til að liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þá er mælt fyrir um að hann skuli gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Í 1. mgr. 9. gr. laganna er kveðið á um skyldu fasteignasala til að gera skriflegan samning við þann sem til hans leitar, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Ekki eru allir kaupendur sáttir við það fyrirkomulag að fasteignasali krefji kaupendur greiðslu fyrir veitta þjónustu. Hefur starfshópurinn til að mynda vitneskju um að Neytendastofu berast reglulega fyrirspurnir og/eða kvartanir frá neytendum vegna umsýslugjalds fasteignasala, er annars vegar snúa að fjárhæð gjaldsins og hins vegar að því að neytendum sem hyggjast kaupa fasteign er ekki fært að hafna samningi um þjónustu fasteignasala enda neiti þeir að taka því kauptilboði frá neytanda sem ekki gengur til samnings við þá um þjónustu og þar með greiðslu umsýslugjalds. Hefur Neytendastofa bent á að sú staða gæti komið upp að fasteignasali neiti mögulegum kaupendum um gerð tilboða í fasteign án samnings við sig, m.a. um greiðslu umsýslugjalds. Þar sem kaupandi hefur ekki val um hvaða fasteignasali veitir þjónustu við sölu fasteignar er hann ekki í aðstöðu til að semja um verð eða annað tengt þjónustunni. Neytendastofa hefur einnig bent á að það gæti einnig skaðað hagsmuni seljanda að viðtöku tilboða sé neitað á forsendum fasteignasalans.

Vakin hefur verið athygli á því að í framkvæmd kunni að vera erfitt fyrir fasteignasala að liðsinna báðum aðilum jafn vel. Hefur verið nefnt að til greina kæmi breyta fyrirkomulaginu á þann veg að seljandi og kaupandi nyttu hvor um sig þjónustu fasteignasala við kaupin sem gætti hagsmuna þess sem greiddi fyrir þjónustuna, þ.e. hvor aðila um sig hefði sinn fasteignasala við fasteignakaup. Hins vegar hefur verið bent á að slíkt fyrirkomulag myndi valda auknum kostnaði. Í framkvæmd þekkist það að kaupendur hafi sérfróða aðila sér til aðstoðar við kaupin, annaðhvort fasteignasala eða lögmenn. Á slíkt þó einkum við í tengslum við mjög umfangsmikil og flókin viðskipti.

Starfshópurinn setur ekki fram beina skoðun á því hvort ástæða sé til þess að breyta því fyrirkomulagi að fasteignasala sé skylt að gæta hagsmuna beggja aðila við fasteignakaup entelur að verði niðurstaðan sú að tillögur hópsins raungerist muni það hafa í för með sér aukin gæði í þjónustu fasteignasala, þar sem fasteignasölum verður gert kleift að miðla betri og nákvæmari upplýsingum um fasteign, og þannig gætt hagsmuna bæði kaupanda og seljanda með vandaðri hætti og þar með veitt betri þjónustu.

6.3 Handbók hússins og möguleg tengsl við endurgreiðslu virðisaukaskatts

Hér að ofan voru rakin sjónarmið starfshópsins í tengslum við d. lið þingsályktunarinnar, um að stuðla að því að eigendur fasteigna sem ætlaðar eru til íbúðar haldi viðhaldsdagbók sem sé færð rafrænt undir fastanúmeri eignar. Var þar rakið að starfshópurinn væri hliðhollur tillöggunni en að verði hún að veruleika yrði hún unnin á öðrum vettvangi. Benti hópurinn á að hann hefði upplýsingar um áform um að breyta núgildandi byggingarreglugerð og skerpa á skyldu byggingarfulltrúa til þess að skila handbók hússins. Starfshópurinn hefur þó ekki frekari upplýsingar um hvar sú vinna stendur en telur vert að skoða þá leið að tengja kröfuna um að skrá viðhaldsframkvæmd á húsnaði í handbók hússins, þ.e. hvað var gert og hver vann verkið, við endurgreiðslu af virðisaukaskatti. Með því yrði rétt skráning viðhaldsframkvæmdar í handbók hússins tryggð með skilvirkari hætti. Væri til að mynda hægt að skilyrða endurgreiðslu af virðisaukaskatti af vinnu unninni á verkstað við fullnægjandi skráningu í handbók hússins.

7. Fylgiskjöl

Dæmi frá ónefndum fasteignasölum um yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignar við sölu fasteignar.

7.1 Fylgiskjal 1

Yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar

<input type="checkbox"/>	Einbýlishús	<input type="checkbox"/>	Fjölbýlishús	<input type="checkbox"/>	Sérhæð
<input type="checkbox"/>	Parhús	<input type="checkbox"/>	Kjallari	<input type="checkbox"/>	Sumarhús
<input type="checkbox"/>	Raðhús	<input type="checkbox"/>	Rishæð	<input type="checkbox"/>	Atvinnuhúsnæði

Fastanr. Eignar	<input type="text"/>	Sveitarfélag:	<input type="text"/>
Gata + húsnr:	<input type="text"/>	Póstnr:	<input type="text"/>

Þinglýstur eigandi : _____ Kt: _____

Netfang : _____ Sími: _____

Þinglýstur eigandi : _____ Kt: _____

Netfang : _____ Sími: _____

Hversu lengi hefur eigandi átt eignina : _____

Hefur eigandi búið í eigninni allan tíman : _____

Nr.		Já	Nei	Skýring
1	Hefur verið skipt um lagnir í eigninni. Ef já þá hvaða lagnir og hvenær			
2	Hafa frárennislagnir stíflast. Ef já þá hvar Og hvenær. Var gert við stíflu og þá hvernig			
3	Hafa lagnir verið myndaðar, þá hvenær			
4	Hefur verið skipt um þak hússins eða þakrennur, að hluta eða allt þakið			
5	Hefur verið gert við klæðningu/ steypu- viðgert eða húsið málað að utan			
6	Hefur verið skipt um gler, opnanleg fög eða glugga í eigninni, þá hvenær			
7	Hafa raflagnir í eigninni verið endurnýjaðar, þá hvar og hvenær			
8	Hefur verið unnin ástandsskýrsla vegna eignarinnar, þá hvenær			
9	Hafa gólfefni eignarinnar verið endurnýjuð þá hvar og hvenær			
10	Hefur þú vitneskju um sveppagróður, silfurskottur eða önnur aðskotadýr í eigninni.			
11	Hefur þú vitneskju um raka eða leka Einhvers staðar í eigninni, þá hvar.			
12	Hefur þú vitneskju um halla eða sig á gólfum eða sprungur í veggjum í eigninni, þá hvar			

13	Hefur þú vitneskju um hvort drenlagnir eru við húsið og þá síðan hvenær			
14	Hefur þaðherbergi verið endurnýjað, þá hvað og hvenær			
15	Hefur þú vitneskju um einhverjar breytingar á skipulagsmálum í næsta nágrenni			
16	Veist þú af einhverjum vandræðum með nágretta eða vegna húsfélags			
17	Veist þú af einhverjum nauðsynlegum framkvæmdum við húsið sem aukið gætu kostnað fyrir nýja eigendur			

Annað sem seljandi vill koma á framfæri

Upplýsingar í yfirlýsingu þessari eru gefnar eftir bestu vitund og samvisku. Mér er ljóst að rangar, misvísandi og ófullnægjandi upplýsingar sem koma fram í yfirlýsingu þessari geta leitt til sjkaðabóta ábyrgðar af minni hálfu samkvæmt lögum um fasteignakaup nr 40/2002. Ég hvet væntanlega kaupendur til að kynna sér eignina vel og vandlega í samræmi við áður nefnd lög.

Staður: _____ Dags: _____

Undirskrift seljanda :

Undirskrift kaupanda :

7.2 Fylgiskjal 2

Yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar

Í samræmi við lög um fasteignakaup nr. 40/2002 verðu seljandi að gefa þær upplýsingar um ástand eignarinnar sem geta haft áhrif á sölu hennar.

Upplýsingar um eignina

Einbýli Tvíbýli Þrjúbýli Sérhæð Raðhús
 Parhús Kjallari Ris Fjölbýli Sumarhús / Atvinnuhúsnæði

Fastanúmer eignar _____ Heimilisfang _____

Póstnúmer _____ Sveitarfélag _____

Hversu lengi hefur núverandi eigandi búið í eigninni? _____

Hefur eignin verið í útleigu og þá hversu lengi? _____

Upplýsingar um seljanda

1. Nafn _____ Kt _____
 netfang _____ Hs _____ Gsm _____

2. Nafn _____ Kt _____
 netfang _____ Hs _____ Gsm _____

3. Nafn _____ Kt _____
 netfang _____ Hs _____ Gsm _____

	Já	Nei	Skýringar
1.			Hefur þú vitneskju um galla í baðherbergi eða þvottahúsi, s.s. sprungur í flisum, leka, fúa eða sveppagróður (myglu)? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar. Hefur verið reynt að koma í veg fyrir gallan?
2.			Hefur þú vitneskju um sveppagróður (myglu), rakaskemmdir eða snikjudýr (t.d. silfurskottur) af einhverju tagi í eigninni? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær þess varð fyrst vart. Hefur verið reynt að koma í veg fyrir rakamyndun eða eittra fyrir snikjudýrum?
3.			Hafa farið fram viðgerðir eða endurnýjun á baðherbergi síðastliðin 5 ár? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvað var gert og hvenær viðgerðum var lokið. Voru viðgerðirnar eða framkvæmdirnar unnar af fagaðila?
4.			Hefur þú vitneskju um að upp hafi komið vandamál vegna rafagna eða annarra lagna í eigninni? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvers eðlis vandamálið var og hvenær þess var vart. Hefur verið reynt að laga viðkomandi lagin?

Upphafsstafir seljanda _____

5	Hefur verið skipt um lagnir í eigninni? Ef já, tilgreinið nánar um hvað var skipt og hvenær.			
6	Hefur þú vitneskju um að frárennislagnir hafi stíflast? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær stíflunnar varð fyrst vart. Hefur verið reynt að losa stífluna?			
7	Hefur verið skipt um frárennislagnir (klóak /dren)? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvenær. Ef nei, hafa lagnirnar verið myndaðar og þá hvenær?			
8	Hefur þú vitneskju um vandamál sem tengjast arni, skorsteini eða þess háttar, t.d. trekkur, leki eða þviumlíkt? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar. Hefur verið reynt að laga það?			
9	Hefurðu vitneskju um sig og/eða halla í gólfum, sprungu í veggjum, galla á múrverki eða þess háttar? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær þess varð fyrst vart. Hefur verið reynt að laga það?			
10	Hefur þú vitneskju um raka eða leka í eigninni? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær hans varð fyrst vart. Hefur verið reynt að koma í veg fyrir rakamyndun eða leka?			
11	Hefur þú vitneskju um hvort klæðning, þak, gluggar eða annað í eigninni sé óþétt? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær þess varð fyrst vart. Hefur verið reynt að þétta viðkomandi stað?			
12	Hefur verið skipt um þak og/eða þakrennur eignarinnar, að hluta til eða í heild? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar um hvað var skipt og hvenær.			
13	Hefur verið skipt um gler, opnanleg fög og/eða glugga? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar um hvað var skipt og hvenær.			
14	Hefur þú vitneskju um hvort einhverjar bygginga- eða viðgerðarframkvæmdir við eignina hafa verið unnar af ófaglærðum aðila? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvað og hvenær?			
15	Hefur þú vitneskju um hvort viðgerðir eða framkvæmdir við pípuþagnir eða rafkerfi hafi verið unnar af ófaglærðum aðila? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvað og hvenær.			
16	Hefur verið unnin ástandsskýrsla vegna eignarinnar á síðastliðnum fimm árum?			

Upphafsstafir seljanda _____

17	Hefur þú vitneskju um hvort skipulagsmál, samþykktir eða önnur mál komi til með að hafa áhrif á nýtingu eða umhverfi eignarinnar? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			
18	Hefur þú vitneskju um úttektir / afnotarétt / kvaðir / kröfur sem get haft áhrif á eignina og nýtingarmöguleika hennar? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			
19	Í þeim tilfellum sem eignin selst með útleigumöguleikum veistu um hvort einhver vanhöld séu á því? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			
20	Veistu hvort einhverjir eigendur eða húsfélagið eigi í málaferlum af einhverju tagi sem varðar eignina? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			
21	Veistu hvort samþykkt eða tillaga að samþykkt sé um eignina sem gæti haft áhrif á verðandi eigendur (t.d. Viðhald eða annað sem gæti aukið kostnað vegna eignarinnar)? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			

Annað sem seljandi vill koma á framfæri

Upplýsingar í yfirlýsingu þessari eru gefnar eftir bestu vitund og samvisku. Mér er ljóst að rangar, misvísandi og ófullnægjandi upplýsingar sem fram koma í yfirlýsingu þessari geta leitt til skaðabótaábyrgðar af minni hálfu samkvæmt lögum um fasteignakaup nr 40/2002. Ég hvet mögulega kaupendur til að kynna sér ástand eignarinnar vel og vandlega í samræmi við áður nefnd lög um fasteignakaup.

Staður _____ Dagsetning _____

Seljandi 1 (undirskrift) _____

Seljandi 2 (undirskrift) _____

Seljandi 3 (undirskrift) _____

7.3 Fylgiskjal 3

Upplýsingar um eignina

<input type="checkbox"/> Einbýli	<input type="checkbox"/> Tvíbýli	<input type="checkbox"/> Þrúbýli	<input type="checkbox"/> Sérhæð	<input type="checkbox"/> Raðhús
<input type="checkbox"/> Parhús	<input type="checkbox"/> Kjallari	<input type="checkbox"/> Ris	<input type="checkbox"/> Fjölbýli	<input type="checkbox"/> Sumarhús

Fastanúmer eignar _____ Heimilisfang _____

Póstnúmer _____ Sveitarfélag _____

Hversu lengi hefur núverandi eigandi búið í eigninni? _____

Hefur eignin verið í útleigu og þá hversu lengi? _____

Upplýsingar um seljanda

1. Nafn _____ Kt _____

netfang _____ Hs _____ Gsm _____

2. Nafn _____ Kt _____

netfang _____ Hs _____ Gsm _____

3. Nafn _____ Kt _____

netfang _____ Hs _____ Gsm _____

		Já	Nei	Skýringar
1	Hefur þú vitneskju um galla í baðherbergi eða þvottahúsi, s.s. sprungur í flisum, leka, fúa eða sveppagróður (myglu)? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar. Hefur verið reynt að koma í veg fyrir gallan?			
2	Hefur þú vitneskju um sveppagróður (myglu), rakaskemmdir eða sníkjudýr (t.d. silfurskottur) af einhverju tagi í eigninni? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær þess varð fyrst vart. Hefur verið reynt að koma í veg fyrir rakamyndun eða eltra fyrir sníkjudýrum?			
3	Hafa farið fram viðgerðir eða endurnýjun á baðherbergi síðastliðin 5 ár? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvað var gert og hvenær viðgerðum var lokið. Voru viðgerðirnar eða framkvæmdirnar unnar af fagaðila?			
4	Hefur þú vitneskju um að upp hafi komið vandamál vegna rafagna eða annarra lagna í eigninni? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvers eðlis vandamálið var og hvenær þess var vart. Hefur verið reynt að laga viðkomandi lagni?			

Upphafstafir seljanda _____

5	Hefur verið skipt um lagnir í eigninni? Ef já, tilgreinið nánar um hvað var skipt og hvenær.			
6	Hefur þú vitneskju um að frárennislagnir hafi stíflast? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær stíflunnar varð fyrst vart. Hefur verið reynt að losa stífluna?			
7	Hefur verið skipt um frárennislagnir (klóak/dren)? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvenær. Ef nei, hafa lagnirnar verið myndaðar og þá hvenær?			
8	Hefur þú vitneskju um vandamál sem tengjast arni, skorsteini eða þess háttar, t.d. trekkur, leki eða þviumlíkt? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar. Hefur verið reynt að laga það?			
9	Hefur þú vitneskju um sig og/eða halla í gólfum, sprungu í veggjum, galla á múrverki eða þess háttar? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær þess varð fyrst vart. Hefur verið reynt að laga það?			
10	Hefur þú vitneskju um raka eða leka í eigninni? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær hans varð fyrst vart. Hefur verið reynt að koma í veg fyrir rakamyndun eða leka?			
11	Hefur þú vitneskju um hvort klæðning, þak, gluggar eða annað í eigninni sé óþétt? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær þess varð fyrst vart. Hefur verið reynt að þétta viðkomandi stað?			
12	Hefur verið skipt um þak og/eða þakrennur eignarinnar, að hluta til eða í heild? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar um hvað var skipt og hvenær.			
13	Hefur verið skipt um gler, opnanleg fög og/eða glugga? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar um hvað var skipt og hvenær.			
14	Hefur þú vitneskju um hvort einhverjar bygginga- eða viðgerðarframkvæmdir við eignina hafa verið unnar af ófaglærðum aðila? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvað og hvenær?			
15	Hefur þú vitneskju um hvort viðgerðir eða framkvæmdir við pípulagnir eða rafkerfi hafi verið unnar af ófaglærðum aðila? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvað og hvenær.			
16	Hefur verið unnin ástandsskýrsla vegna eignarinnar á síðastliðnum fimm árum?			

Upphafsstjafi seljanda _____

17	Hefur þú vitneskju um hvort skipulagsmál, samþykktir eða önnur mál komi til með að hafa áhrif á nýtingu eða umhverfi eignarinnar? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			
18	Hefur þú vitneskju um úttektir / afnotarétt / kvaðir / kröfur sem get haft áhrif á eignina og nýtingarmöguleika hennar? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			
19	Í þeim tilfellum sem eignin selst með útleigumöguleikum veistu um hvort einhver vanhöld séu á því? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			
20	Veistu hvort einhverjir eigendur eða húsfélagið eigi í málafurum af einhverju tagi sem varðar eignina? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			
21	Veistu hvort samþykkt eða tillaga að samþykkt sé um eignina sem gæti haft áhrif á verðandi eigendur (t.d. Viðhald eða annað sem gæti aukið kostnað vegna eignarinnar)? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.			

Annað sem seljandi vill koma á framfæri

Upplýsingar í yfirlýsingu þessari eru gefnar eftir bestu vitund og samvisku. Mér er ljóst að rangar, misvísandi og ófullnægjandi upplýsingar sem fram koma í yfirlýsingu þessari geta leitt til skaðabótaábyrgðar af minni hálfu samkvæmt lögum um fasteignakaup nr 40/2002. Eg hvet mögulega kaupendur til að kynna sér ástand eignarinnar vel og vandlega í samræmi við áður nefnd lög um fasteignakaup.

Staður _____ Dagsetning _____

Seljandi 1 (undirskrift) _____

Seljandi 3 (undirskrift) _____

Seljandi 3 (undirskrift) _____

