

Sþ.

35. Tillaga til þingsályktunar

[35. mál]

um kaup og sölu á fasteignum.

Flm.: Jóhanna Sigurðardóttir, Eiður Guðnason.

Alþingi ályktar að fela ríkisstjórninni að láta þegar í stað fara fram endurskoðun á lögum um fasteignasölu, nr. 47/1938, og öðrum þar að lútandi lögum og reglum, sem um fasteignaviðskipti gilda, og gera þær breytingar sem nauðsynlegar eru til að tryggja betur en nú er réttarstöðu kaupanda og seljanda í fasteignaviðskiptum.

Við slíka endurskoðun skal kveða nánar á en nú er um þá viðskiptahætti sem í fasteignasölu gilda, svo sem skyldur fasteignasalans gagnvart kaupendum og seljendum fasteigna, ábyrgð þá, sem hvílir á sölu- og kaupaðilum í slíkum viðskiptum, svo og um fasteignaviðskipti á byggingarstigi.

Endurskoðunin skal einnig við það miðuð að koma í veg fyrir óeðlilega verðlagsþróun á fasteignum.

Lögin verði endurskoðuð m. a. með tilliti til að tryggja eftirfarandi atriði:

1. Fasteignasölum ber að láta liggja frammi nákvæma lýsingu á fasteigninni og ástandi hennar, — göllum, ef einhverjir eru, og kvöðum, sem eigninni fylgja. — Ástand og lýsing á fasteigninni skal nákvæmlega skráð á stöðluð úttektarblöð viðurkennd af matsmönnum Húsnæðismálastofnunar ríkisins og skulu fasteignasali og seljandi rita nöfn sín á úttektarblöðin til staðfestingar því að lýsingin á eigninni sé í fyllsta samræmi við ástand hennar.
2. Fasteignasali skal láta liggja frammi veðbókarvottorð um eignina strax og hann fær hana í sölu, og ber kaupanda að kynna sér það áður en hann gerir bindandi kauptilboð í eignina. Ef seljandi er ekki þinglýstur eigandi fasteignarinnar ber fasteignasali ábyrgð á að samþykki þinglýsts eiganda liggja fyrir, þannig að honum sé kunnugt um sölu eignarinnar. Ef um er að ræða ófrá-gengnar skuldbindingar seljanda við þinglýstan eiganda skal svo frá þeim gengið að engin áhrif hafi á skuldbindingar seljanda gagnvart kaupanda.
3. Ef um tímabundið kauptilboð eða gagnþilboð er að ræða er það á ábyrgð fasteignasalans að tilkynna viðkomandi aðilum á sannanlegan hátt hvort tilboði er tekið eða hafnað, og skal það undirritað af viðkomandi sölu- eða kaupaðilum eftir því sem við á. Í kaupþilboði skal koma fram nákvæm lýsing á eigninni, sem gert er tilboð í, auk kvaða sem eigninni fylgja og kaupandi skuldbindur sig til að yfirtaka.

Við gerð kaupsamnings skulu tilgreind nákvæmlega öll atriði sem nauðsynleg eru til að réttur kaupanda og seljanda sé nægjanlega tryggður, og skal það vera á ábyrgð fasteignasalans að svo sé gengið frá kaupsamningi að þessu ákvæði sé fullnægt.

4. Sérstök ákvæði skulu gilda um auglýsingu fasteigna, þar sem m. a. skal gert skylt að kveða á um nákvæma nettó- og brúttóstærð eignarinnar samkvæmt útgefnu fasteignamati.
5. Ef um er að ræða fasteignaviðskipti sem gerð eru á byggingarstigi eignar, skal kveða nákvæmlega á í kaupsamningi um réttarstöðu kaupanda, ef byggingaraðili stendur ekki við gerðan samning, og þess gætt í hvivetna að réttarstaða kaupanda gagnvart byggingaraðila sé tryggð. — Þau atriði, sem sett eru sem frávik í slíkan samning vegna afhendingardags eignarinnar, skulu tilgreind og byggingaraðila gert að sæta sektum ef dráttur verður á afhendingu innan þess ramma sem kaupsamningur segir til um.

Auk þess skal kveða á um rétt kaupanda til að fá afsal á eigninni þá þegar, ef sannanlegt er að fjárhagsstaða byggingaraðilans sé með þeim hætti að hann hafi ekki staðið við eða sýnt er að hann standi ekki við gerðan samning og kaupandi hins vegar staðið við sinn hluta samnings, þannig að greiðslur hans standi undir verðmæti eignarinnar á því byggingarstigi sem það var eða væri í við slíkar aðstæður.

6. Sölulaun skulu miðast við fasteignamatsverð eignarinnar og hlutfall þeirra ákveðin af því eða við aðrar sambærilegar fastar viðmiðunarreglur sem ekki hafa áhrif á verðmyndun fasteignarinnar.
7. Öllum fasteignasölum skal skylt að hafa lög og reglur um fasteignasölu frammi á fasteignasölum, þannig að kaupendum og seljendum fasteigna megi vera ljós ákvæði þeirra.

Greinargerð.

Brýna nauðsyn ber til að tryggja frekar en nú er réttarstöðu kaupanda og seljanda í fasteignaviðskiptum og því er þessi tillaga flutt.

Lög þau, sem nú gilda um fasteignasölu, eru frá 11. júní 1938 og hafa litlar breytingar verið gerðar á þeim síðan. Endurskoðun hlýtur að vera nauðsynleg á gildandi lögum með tilliti til þess, hvað fasteignaviðskipti eru orðin snar þáttur í þjóðlífnu og hvað íbúðareigendum hefur farið fjölgandi á undanförunum árum, auk þess sem í ljósi reynslunnar hefur ýmislegt komið fram sem ástæða er til að tryggja nánar í slíkum lögum.

Eins og nú er tryggir núverandi löggjöf mjög óljóst réttarstöðu kaupanda og seljanda og mjög eru einnig óljósar skyldur fasteignasalans í slíkum viðskiptum, — en í fasteignaviðskiptum hefur reynslan sýnt að oft koma upp ýmis ágreiningsatriði sem löggjafinn hefur ekki séð fyrir eða ekki talið ástæðu til að tryggja, en geta skipt sköpum um fjárhag og réttarstöðu margra í eignaskiptum og íbúðar kaupum.

Þau atriði, sem tilgreind eru sérstaklega í þáttill., eru ekki tæmandi, en hér er aðeins hreyft nokkrum sem að gagni gætu komið við slíka endurskoðun, — ábendingar sem að mati flm. eiga að tryggja betur en nú er réttarstöðu kaupanda og seljanda í slíkum viðskiptum.

Ástæðulaust er að skýra þessi ákvæði frekar en gert er í sjálfri þáttill., en þau miða öll að því að koma á bættum viðskiptaháttum í fasteignasölu, sem reynslan hefur sýnt að full ástæða er til að tryggja með lagasetningu til að fyrirbyggja óþarfan ágreining og koma í veg fyrir fjárhagslegt tjón sem af slíkum viðskiptum getur skapast.

Ekki er að efa að margir fasteignasalar gera sér ljósar skyldur sínar og ábyrgð í slíkum viðskiptum — og að margir hverjir uppfylla nú þau almennu ákvæði sem hér er lagt til að höfð verði hliðsjón af við endurskoðun á lögum um fasteignasölu og öðrum þar að lútandi lögum og reglum sem um fasteignaviðskipti gilda. En engu að síður er það almenn skoðun, að í ljósi fenginnar reynslu beri að herða og gera nákvæmari alla lagasetningu í þessu efni, þannig að öllum séu ljósir viðskiptahættir og ábyrgð sem á þeim hvílir sem í fasteignaviðskiptum eiga, — og nákvæm lagasetning ætti að tryggja að undan þeim sé ekki hægt að víkja.

Það segir sig sjálft, að um er að ræða gifurlegar fjárhæðir í slíkum viðskiptum og oftast um aleigu fólks að ræða, þannig að mikilvægi fullkominnar og mjög nákvæmrar lagasetningar um slík viðskipti hlýtur að vera ótvíræð, enda hagsmunir margra í húfi að vel sé frá slíkum viðskiptum gengið.