



Innviðaráðuneytið
Skrifstofa húsnæðis- og skipulagsmála
Sölvhólgötu 7
101 Reykjavík
irn@irn.is
Sent á samráðsgátt

Reykjavík, 27. desember 2023

Efni: Umsögn SI um drög að reglugerð um merki fasteigna, mál nr. S-258/2023.

Samtök iðnaðarins (hér eftir „SI“ eða „samtökin“) hafa tekið til umsagnar drög að reglugerð um merki fasteigna sem birt var í samráðsgátt 11. desember 2023, mál nr. S-258/2023 (hér eftir „drögin“ eða „reglugerðardrögin“). Í kynningu við drögin í samráðsgátt er vísað til skyldu ráðherra til að setja slíka reglugerð með vísan til lagabreytinga á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, sem taka gildi 1. janúar 2024, þá sem lög um skráningu, merkingu og mat fasteigna. Reglugerðardrögin kveða m.a. á um merkjalýsendur, þekkingu þeirra og leyfi annars vegar og tímabundna heimild þeirra sem þegar hafa unnið við gerð merkjalýsinga að fá útgefið leyfi sem merkjalýsandi án þess að hafa þreytt námskeið og próf merkjalýsanda hins vegar. Vilja samtökin koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum við drög reglugerðarinnar.

Merkjalýsendur og þekking þeirra.

Með breytingarlögum nr. 74/2022 (hér eftir „breytingarlögin“), m.a. á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, var kveðið á um skyldu fasteignareigenda til að gera merkjalýsingar á fasteignum sínum. Eru breytingarlögin og ákvæði þeirra grundvöllur fyrir reglugerðarsetningu ráðherra um merkingu fasteigna. Í greinargerð með breytingarlögunum var talið að sérþekkingar væri þörf við merkjalýsingu fasteigna, með tilheyrandi uppdráttum og hnitaskrá, vegna gagnaöflunar og mælinga, með hliðsjón af markmiðum breytingarlaganna um einsleitni og faglega framkvæmd. Þá segir einnig að með ónákvæmum og villandi merkjalýsingum aukist líkur á deilum og málaferlum sem verði til kostnaðaraukningar en með leyfisbindingu á merkjalýsingum sé unnt að gera kröfur um færni og þekkingu leyfishafa sem stuðli að vönduðum og samræmdum vinnubrögðum.

Framangreind þekking þeirra sem verður gert að vinna að merkjalýsingu fasteignar er nánar útfærð í 1. mgr. 12. reglugerðardraganna en þar segir að merkjalýsendur skuli sækja námskeið og þreyta próf sem staðfesti staðgóða þekkingu þeirra á viðfangsefnum merkjalýsinga svo sem landmælingum, lögum um skráningu, merki og mat fasteigna, skipulagslögum, þinglýsingarlögum, jarðarlögum og annarri löggjöf er máli skiptir sem og sáttamiðlun.

Að mati samtakanna skortir verulega á mat á þekkingarþörfinni sem lögð er fram í breytingarlögunum og reglugerðardrögunum en tilvísun til lagabálka og þekkingar merkjalýsanda miði fyrst og fremst að flóknu og þyngstu landamerkjamála sem heyri til algjörra undantekninga. Langstærstur hluti landamerkjamála snýr að nýju landbroti í eigu sveitarfélaganna sem sé þegar í þeirra eigu. Landamerki í slíkum málum eru yfirleitt óumdeild þegar svokölluð lóðablöð eru unnin fyrir sveitarfélög. Markaðurinn, aðallega verkfræði- og arkitektastofur, hafa hingað til sinnt gerð lóðablaða fyrir sveitarfélög við góðan orðstír. Framangreind sérfræðiþekking, þ.m.t. til sáttamiðlunar, er í þeim tilvikum óþörf og telja samtökin ákvæði reglugerðardraganna þrengja óþarflega að samkeppni á þessum markaði með þeim hætti sem þau eru lögð fram. Nærtækara væri að flokka landamerkjámál eftir eðli og umfangi fasteigna sem á í hlut og hvort deilur milli eigenda samliggjandi fasteigna séu til staðar eða líklegar. Í einföldustu landamerkjámálunum væri sveitarfélagi þá heimilt að leita til



aðila sem hafi ekki þreytt námskeið, próf eða hafi leyfi merkjalýsenda en í þeim tilvikum er kalli á aðkomu slíkra aðila út frá eðli og umfangi séu þeir fengnir til gerðar merkjalýsingar viðkomandi fasteignar.

Samtökin gagnrýna þá harðlega að mat á þörf þess að setja á fót nýtt starfsleyfi merkjalýsenda fór ekki fram og hvergi getið um þörf fyrir slíkt leyfisveitingarferli út frá reynslu og staðreyndum, aðeins út frá markmiðum breytingarlaganna um einsleitni og faglega framkvæmd. Að mati samtakanna hefði þurft að rökstyðja þá þörf mun betur enda markaðurinn hingað til sinnt gerð merkjalýsinga fyrir fasteignir við góðan orðstír og án vandkvæða. Telji löggjafinn aðra reynslu vera til staðar af gerð merkjalýsinga þannig að kalli á sérstakt leyfisveitingarferli nýs sérfræðingaheitis hefði löggjafinn þurft að rökstyðja það betur og með öðrum hætti en með tilvísunar til almenns markmiðs breytingarlaga um einsleitni og faglega framkvæmd.

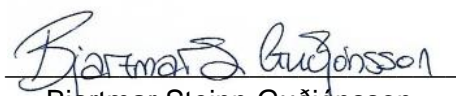
Bráðabirgðaákvæði um veitingu leyfis án þess að hafa þreytt námskeið og próf.

Breytingarlögin og reglugerðardrögin gera ráð fyrir því að merkjalýsendur skuli þreyta námskeið og próf áður en ráðherra veiti viðkomandi aðila leyfi til að starfa sem merkjalýsandi. Bæði breytingarlögunum og reglugerðardrögunum er ætlað að taka gildi 1. janúar 2024 og þar sem námskeið merkjalýsenda og próf þeirra hafa ekki verið útfærð kveða reglugerðardrögin á um bráðabirgðaákvæði um veitingu tímabundinna leyfa til starfa sem merkjalýsandi ef unnt er að sýna fram á að viðkomandi hafi starfað við merkjalýsingu fasteigna fyrir gildistökuna. Skal slík bráðabirgðaveiting leyfis renna út í síðasta lagi 1. janúar 2025 og skal viðkomandi merkjalýsandi þreyta námskeið og próf áður en árið 2024 er úti.

Samtökunum er ekki kunnugt um að undirbúningur slíkra námskeiða eða prófs sé hafinn og liggur því fyrir að námskeiðahald og próftaka á árinu 2024 er óljós í besta falli. Að mati samtakanna er ólíklegt að komið verði upp slíku námskeiði og prófi svo að sátt sé um á svo skömmum tíma fyrir nýtt starfsleyfi sem engin reynsla er komin á. Hvetja samtökin ráðherra því til að rýmka veitingu bráðabirgðaleyfis til merkjalýsenda í sama tímamark og reglugerðardrögin kveða á um varðandi almennt leyfi merkjalýsenda, þ.e. að bráðabirgðaleyfi merkjalýsenda skv. ákvæðinu skuli veitt til fimm ára í samræmi við 2. mgr. 16. gr. reglugerðardraganna.

Að lokum gagnrýna Samtökin þann stutta frest sem aðilum er veittur til að sækja um bráðabirgðaleyfi en skv. bráðabirgðaákvæði reglugerðardraganna er hann aðeins frá gildistöku reglugerðarinnar til 1. febrúar 2024 eða 22 virkir dagar. Um er að ræða óhóflega stuttan frest til umsóknar á nýju starfsleyfi sem ekkert hefur verið kynnt sem felur í sér verulega takmörkun stjórnarskrárvarins atvinnufrelsis. Nærtækara væri að veita möguleika til umsóknar samkvæmt bráðabirgðaákvæðinu þar til að námskeiða- og prófahald merkjalýsenda hefst. Með þeim hætti er tryggt að allir sem áhuga hafa á eigi tækifæri til að afla sér tilskilinna leyfa til gerða á merkjalýsingum fasteigna. Að öðrum kosti er hætt við að þeir sem verði af möguleikum til umsóknar vegna skamms frests samkvæmt bráðabirgðaákvæðinu verði útilokaðir frá gerð merkjalýsinga fasteigna eða þar til námskeiðahald og próftaka hefst en líkt og að framan er rakið liggur ekki fyrir hvenær það verður.

Virðingarfyllst,


Bjartmar Steinn Guðjónsson,
viðskiptastjóri á mannvirkjasviði