

## 27. gr.

Lög um uppboðsmarkað fyrir sjávaraflla, nr. 123 28. desember 1989.

2. gr. laganna orðist svo:

Leyfi til reksturs uppboðsmarkaðar má einungis veita aðilum sem fullnægja eftirfarandi skilyrðum:

- a. hafa íslenskan ríkisborgararétt og eiga lögheimili hér á landi; erlendur ríkisborgari, sem á lögheimili hér á landi og hefur átt það samfellt í a.m.k. eitt ár, skal þó vera undanþeginn skilyrði um íslenskt ríkisfang,
- b. eru fjárráða,
- c. hafa forræði á búi sínu.

Enn fremur má veita hlutafélögum eða öðrum lögaðilum, sem eiga heimili hér á landi, leyfi til reksturs, enda uppfylli stjórnarmenn og framkvæmdastjórar lögaðila skilyrði b- og c-liða 1. mgr. hér að framan. Sé um að ræða erlendan aðila eða íslenskan lögaðila sem erlendur aðili á hlut í skal auk þess fullnægt skilyrðum laga um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri.

## 28. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

*Gjört í Reykjavík, 27. mars 1991.*

**Steingrímur Hermannsson.**

**Guðrún Helgadóttir.**  
(L. S.)

**Guðrún Erlendsdóttir.**

---

*Steingrímur Hermannsson.*

## LÖG

**um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 86/1988, með með síðari breytingum.**

## HANDHAFAR VALDS FORSETA ÍSLANDS

samkvæmt 8. gr. stjórnarskrárinnar

forsætisráðherra, forseti sameinaðs Alþingis og forseti Hæstaréttar,

*gjöra kunnugt:* Alþingi hefur fallist á lög þessi og vér staðfest þau með samþykki voru:

## 1. gr.

Við 1. mgr. 68. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Heimilt er húsnæðismálastjórn að veita sérstök lán til allt að þriggja ára til þeirra sem eiga í verulegum erfiðleikum með útborgun við kaup á íbúð ef um er að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsaðstæður, enda sýni umsækjandi fram á greiðslugetu skv. c-lið 1. mgr. 80. gr.

## 2. gr.

Á eftir IX. kafla laganna komi nýr X. kafli, **Húsnæðissamvinnufélög og búseturéttur**, svohljóðandi:

## a. (124. gr.)

Markmið húsnæðissamvinnufélaga er að byggja, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þeirra er látið í té sem félagslegar eða almennar kaupleiguíbúðir með búseturétti er tryggir þeim ótímabundin afnot af íbúðunum gegn kaupum á eignarhlut í þeim, sbr. 92. gr.

Auk höfuðmarkmiða skv. 1. mgr. skulu húsnæðissamvinnufélög:

- a. taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna er þeir hyggjast síðar nota til kaupa á búseturétti,
- b. eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð eins og samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélögum enda starfi þau fyrirtæki að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir húsnæðissamvinnufélög,
- c. útvega lán til byggingarframkvæmda og rekstrar sem félögin annast.

Félag, sem ákvæði þessa kafla taka til, skal hafa orðið *húsnæðissamvinnufélag* sem skammstafa má *hsf.* í nafni sínu. Jafnframt er öðrum óheimilt að bera slík heiti.

## b. (125. gr.)

Um félagsstofnun, skráningu, félagsstjórn, endurskoðun og félagsslit húsnæðissamvinnufélags skal fara, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga um samvinnufélög eins og þau eru á hverjum tíma.

Áður en skráning húsnæðissamvinnufélags fer fram skulu samþykktir þess staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Ráðuneytið skal gera fyrirmynd að samþykktum er miði m.a. að því að tryggja réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og búsetufélaga. Í samþykktum þessum skulu einnig vera ákvæði sem stuðla að því að fjármál félagsins, tilhögun framkvæmda og rekstur verði sem skýrust.

## c. (126. gr.)

Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt í þeirri röð sem þeir ganga í húsnæðissamvinnufélagið enda fullnægi þeir skilyrðum 80.–82. gr. laganna um rétt einstaklinga til félagslegra íbúða og greiði ákveðna fjárhæð í stofnsjóð félagsins.

Pegar félagsmaður notar rétt sinn til kaupa á búseturétti ber honum að inna búseturéttargjald af hendi, sbr. 127. gr. Geri hann það ekki innan tilskilins tíma gengur rétturinn til næsta félagsmanns, sbr. 1. mgr.

Búseturétt geta þeir einir keypt sem eru orðnir fjárráða.

## d. (127. gr.)

Búseturétt kaupa menn með búseturéttargjaldi sem er tiltekið hlutfall af verðmæti þess húsnæðis sem búseti vill tryggja sér rétt til. Þetta hlutfall ákvarðast annars vegar af byggingarkostnaði og hins vegar af lánsfé til langs tíma.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags ákveður fjárhæð búseturéttargjalds, sbr. 1. mgr., og hvenær það skuli innt af hendi.

Nú gengur búseturéttur kaupum til annars félagsmanns og skal þá ákveða endursöluverðið eftir upphaflegu verði að viðbættri hækkun samkvæmt lánsklaravísitölu. Þá skal bæta við kostnaði seljanda vegna endurbóta á húsnæðinu en draga frá kostnað við að bæta úr göllum á íbúðinni, allt samkvæmt samkomulagi eða mati.

## e. (128. gr.)

Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn umráðarétt yfir íbúð enda standi hann skil á gjöldum til félagsins af íbúðinni. Brjóti félagsmaður gegn lögum, reglugerðum eða

samþykktum um húsnæðissamvinnufélög eða búsetufélög má svipta hann umráðarétti yfir íbúðinni. Gefa skal félagsmanni eina skriflega viðvörðun áður en til slíks kemur.

Enginn einstaklingur getur átt nema einn búseturétt og enginn getur átt búseturétt nema hann búi jafnframt í því íbúðarhúsnæði sem búseturéttinum fylgir, sbr. þó ákvæði 129. gr. um rétt til afnota og 135. gr. um framleiðu samkvæmt sérstökum reglum. Eigandi búseturéttar er að jafnaði einn nema um hjón sé að ræða eða einstaklinga sem hafa haft sameiginlegt heimilishald í a.m.k. tvö ár.

Nú óskar ríki, sveitarfélag eða almannasamtök eftir að fá að ráðstafa búseturétti yfir einni eða fleiri íbúðum húsnæðissamvinnufélags og skal þá erindi um slíka ráðstöfun koma frá félagsmálaráðuneytinu og þess gætt að með þeim hætti verði ekki ráðstafað meira en 20% íbúða félagsins.

f. (129. gr.)

Réttur búseturéttthafa til íbúðar er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Húsnæðissamvinnufélagið getur þó heimilað að réttur til afnota af íbúð færist yfir til maka við andlát félagsmanns, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi. Sá sem þannig eignast búseturétt eignast um leið aðild að húsnæðissamvinnufélaginu í stað fyrri búseta, enda notfæri hann sér réttinn og búi í íbúð hjá félaginu og fullnægi skilyrðum þessara laga til þess.

g. (130. gr.)

Búseturéttargjald stendur sem trygging fyrir skilvísri greiðslu búsetugjalds, sbr. 132. gr. Búseta er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

Komi til meiri háttar vanskila félagsmanns missir hann rétt sinn til húsnæðisins enda hafi skil ekki borist þrátt fyrir ítrekaða viðvörðun. Stjórn húsnæðissamvinnufélagsins tekur ákvörðun um að vísa félagsmanni úr húsnæðinu að fenginni tillögu frá búsetufélagi.

Nánari reglur um búseturétt skulu settar með reglugerð.

h. (131. gr.)

Þegar hafnar eru framkvæmdir við byggingu nýrra íbúða skal stjórn húsnæðissamvinnufélags sjá til þess að búseturéttthafar geti fylgst með framkvæmdum á byggingarstigi og verið með í ráðum.

Þegar lokið er framkvæmdum við byggingu íbúða á ákveðnu svæði skulu þeir, sem þar hafa keypt sér búseturétt, mynda með sér sérstaka deild innan húsnæðissamvinnufélagsins sem nefnist *búsetufélag*. Einnig er heimilt að stofna búsetufélag fyrir eða fljótlega eftir úthlutun óski búseturéttthafar í tilteknu húsi eða á tilteknu svæði eftir því. Stjórn húsnæðissamvinnufélags skal fjalla um og taka afstöðu til slíkra óska.

Óski búseturéttthafar í tilteknum byggingaráfanga, þar sem íbúðir eru tíu eða færri, ekki eftir því að mynda sérstakt búsetufélag skulu þeir eigi að síður skoðast sem deild í húsnæðissamvinnufélaginu. Á meðan svo er fer stjórn húsnæðissamvinnufélagsins með þau verkefni sem annars væru í höndum búsetufélagsins, en deildin skal hafa sjálfstæðan fjárhag. Óski meiri hluti búseturéttthafa í deild eftir stofnun sérstaks búsetufélags skal stjórn húsnæðissamvinnufélagsins verða við því.

Búsetufélag hefur aðskilinn fjárhag og setur sér við stofnun samþykktir um réttindi, fjármál og ábyrgð, bæði gagnvart félagsmönnum þess og gagnvart húsnæðissamvinnufélaginu. Þessar samþykktir þarf húsnæðissamvinnufélagið og félagsmálaráðuneytið að staðfesta. Félagsmálaráðuneytið setur reglur um form fyrir samþykktir búsetufélaga.

## i. (132. gr.)

Búsetufélag ber ábyrgð á rekstri og viðhaldi mannvirkja og innheimtir öll gjöld hjá félagsmönnum sínum vegna rekstrarkostnaðar, viðhalds og fjármagnskostnaðar. Þessir gjaldaliðir eru sameinaðir í eitt gjald, búsetugjald.

Fjárhæð búsetugjalds hverju sinni ákveður stjórn búsetufélagsins á grundvelli áætlunar um þá gjaldaliði sem nefndir eru í 1. mgr. Ákvörðun um fjárhæð búsetugjalds getur hver félagsmaður skotið til úrskurðar stjórnar húsnæðissamvinnufélags.

Búsetufélag ábyrgist full skil til húsnæðissamvinnufélags á fjármagnskostnaði af íbúðum þar sem húsnæðissamvinnufélagið er eigandi þeirra.

## j. (133. gr.)

Stjórn húsnæðissamvinnufélags getur, án samþykkis búsetufélags, veðsett íbúðir fyrir lánnum úr Byggingarsjóði verkamanna sem tekin eru til byggingar á þeim.

Óheimilt er að veðsetja íbúðirnar fyrir en áhvílandi lán úr Byggingarsjóði verkamanna eru orðin lægri en 75% af uppfærðu verði þeirra, sbr. 87. gr.

Stjórn búsetufélags þarf að samþykkja veðsetningar vegna lána, sem tekin kunna að verða síðar, til endurbóta og viðhalds á fasteignum. Með reglugerð má takmarka þær veðsetningarheimildir.

## k. (134. gr.)

Hver sá, sem hefur fengið keyptan búseturétt, skal gera búsetusamning við húsnæðissamvinnufélagið sem hann er félagsmaður í. Samningurinn er óuppsejjanlegur af hálfu húsnæðissamvinnufélagsins nema búseti geri sig sekan um grófar vanefndir á skyldum sínum, svo sem vegna áberandi vanhirðu eða endurtekinna vanskila. Uppsagnarfræstur af hálfu búseta er hins vegar sex mánuðir. Áður en sá tími er liðinn þarf að liggja fyrir nýr búsetusamningur við þann félagsmann sem næstur er í röðinni um endurúthlutun. Sé enginn slíkur félagsmaður hefur seljandi búseturéttar heimild til að benda á nýjan félagsmann sem fullnægir skilyrðum laganna. Takist hvorugt innan sex mánaða er húsnæðissamvinnufélaginu heimilt að endurgreiða seljanda andvirði búseturéttar á næstu sex mánuðum frá lokum uppsagnarfræsts.

Búsetusamningur skal vera í samræmi við lög þessi og reglugerðir sem settar eru með heimild í þeim. Hann skal einnig samrýmast samþykktum búsetufélags sem félagsmaðurinn er í og húsnæðissamvinnufélagsins. Félagsmálaráðuneytið skal láta gera sérstök eyðublöð fyrir búsetusamninga.

Í búsetusamningi skal kveðið á um uppsögn og riftun, afhendingu íbúðar, viðhald og viðhaldssjóð, greiðslu rekstrarskostnaðar og fjármagnskostnaðar, umgengnisreglur og réttindi, tryggingu fyrir greiðslum, framleigu, ráðstöfun búseturéttar við andlát, hjúskaparslit o.fl. Í búsetusamningi skulu einnig vera ákvæði um úttekt og mat á íbúðinni.

## l. (135. gr.)

EKKI er heimilt að framleigja íbúð með búseturétti nema með samþykki stjórnar húsnæðissamvinnufélags. Óski búseti eftir því að íbúðin verði framleigð öðrum skal stjórn húsnæðissamvinnufélags gefa svar innan 30 daga. Framleiga er ekki heimil nema búseti hafi brýna þörf fyrir það, svo sem vegna tímabundins starfs eða náms annars staðar. Leigutími skal þá vera í mesta lagi eitt ár í einu. Leigusamningur, sem eigi er áritaður af húsnæðissamvinnufélagi, er ógildur. Nú verður leigutaki fyrir tjóni sökum ógilds leigusamnings og er þá leigusali bótaskyldur.

Húsnæðissamvinnufélag getur rift leigusamningi sem er ógildur samkvæmt ákvæðum 1. mgr. og krafist útburðar leigutaka.

m. (136. gr.)

Félagsmenn í búsetufélagi skulu leggja reglulega fé í viðhaldssjóð sem aðalfundur ákveður gjöld til hverju sinni. Framlag í viðhaldssjóð er hluti búsetugjalds skv. 132. gr.

Með viðhaldssjóði skal standa straum af viðhaldi fasteignar utan húss, sem félagið annast, og viðhaldi íbúða sem búseti hverrar íbúðar annast og ber ábyrgð á. Félagismaður fær fé úr viðhaldssjóðnum til viðhalds íbúðar sinnar samkvæmt nánari reglum þar um sem aðalfundur félagsins setur.

n. (137. gr.)

Húsnæðissamvinnufélagi skal aflað fjár sem hér segir:

- a. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið skal á aðalfundi samkvæmt samþykktum þess. Sjóði þessum skal varið til að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan á undirbúningi byggingarframkvæmda og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
- b. Með lánnum skv. 66. gr. þessara laga, sbr. 68. gr. varðandi lánskjör. Íbúðum, sem húsnæðissamvinnufélögum er veitt lán til samkvæmt þessum staflíð, skal skila fullgerðum til félagsmanna.
- c. Með varasjóðstillagi af byggingarkostnaði hverrar íbúðar er svarar til greiðslu í Tryggingasjóð, sbr. 97. gr. Í varasjóð skal einnig greiða árlegt fjárframlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar.
- d. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins, sbr. 126. gr. Stjórn félagsins getur ákveðið að framlög félagsmanna, eða hluti framlaga þeirra, til kaupa á búseturétti renni í stofnsjóð sem séreign hvers félagsmanns. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skulu geymdar á reikningi hjá viðurkenndri innlánsstofnun. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanns endurgreiðast að viðbættum vöxtum og verðbótum þegar búseturéttargjald er greitt. Stofnsjóðsinnstæður, sem ekki hafa verið endurgreiddar, falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu eða brottflutning af félagssvæðinu enda hafi félagismaður fullnægt öllum skuldbindingum við félagið.

o. (138. gr.)

Þegar húsnæðissamvinnufélag sækir um lán úr Byggingarsjóði verkamanna skal koma fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdartími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til þess að Húsnæðisstofnun ríkisins geti tekið afstöðu til lánveitinga til framkvæmdanna. Einnig skal fylgja greinargerð um útvegum nauðsynlegs viðbótarfjár samkvæmt reglum um tryggingar sem húsnæðismálastjórn setur, sbr. 2. mgr. 74. gr.

p. (139. gr.)

Að lokinni athugun tekur húsnæðismálastjórn ákvörðun um hvort framkvæmdin falli undir 52. gr. þessara laga og skal sérstaklega hugað að hagkvæmni íbúða og leiðum til að tryggja sem lægst íbúðarverð, sbr. 75. gr.

Heimilt er Húsnæðisstofnun ríkisins að gera framkvæmdarlánssamning við húsnæðissamvinnufélög, sbr. 74. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal hafa eftirlit með framkvæmdum og húsbyggingum húsnæðissamvinnufélaga og hafa aðgang að bókhald þeirra. Skylt er húsnæðissamvinnufélögum að senda Húsnæðisstofnuninni ársreikninga sína.

q. (140. gr.)

Húsnæðissamvinnufélögum er heimilt að sækja um lán úr Byggingarsjóði verkamanna til kaupa á húsnæði sem síðan er ráðstafað með búseturétti skv. 92. gr. þessara laga. Húsnæðið þarf að fullnægja þeim almennu kröfum sem gerðar eru um íbúðarhúsnæði og kaupverð má eigi vera hærra en nemur byggingarkostnaði nýrrar íbúðar að frádregnum afskriftum.

Lánshlutfall má nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó aldrei hærra en 90% af þeim kostnaðargrundvelli fyrir lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 68. gr.

Óheimilt er húsnæðissamvinnufélögum að selja íbúðir með búseturétti sem byggðar eru samkvæmt lögum þessum meðan á þeim hvíla lán úr Byggingarsjóði verkamanna.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

*Gjört í Reykjavík, 27. mars 1991.*

**Steingrímur Hermannsson.**

**Guðrún Helgadóttir.**

**Guðrún Erlendsdóttir.**

(L. S.)

*Jóhanna Sigurðardóttir.*

Nr. 25

27. mars 1991

## LÖG

### um skaðsemisábyrgð.

HANDHAFAR VALDS FORSETA ÍSLANDS

samkvæmt 8. gr. stjórnarskrárinnar

forsætisráðherra, forseti sameinaðs Alþingis og forseti Hæstaréttar,

*gjöra kunnugt:* Alþingi hefur fallist á lög þessi og vér staðfest þau með samþykki voru:

#### Gildissvið.

1. gr.

Lög þessi gilda um skaðabótaábyrgð framleiðenda og dreifingaraðila á tjóni sem hlýst af ágalla á vöru sem þeir hafa framleitt eða dreift (skaðsemistjóni).

#### Tjón sem lögin taka til.

2. gr.

Samkvæmt lögum þessum skal greiða bætur vegna líkamstjóns og fyrir missi framfaranda.

Einnig skal greiða bætur fyrir tjón á hlut ef hann er samkvæmt gerð sinni venjulega ætlaður til einkanota, enda hafi sá er fyrir tjóni varð aðallega haft hlutinn til einkanota. Lögin taka ekki til skemmda á hinni gölluðu vöru sem tjón hlaut af.