

39. gr.

Stjórn verkamannabústaða getur heimilað nafnaskipti á íbúðum án sölu þegar um er að tefla hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

40. gr.

Stjórn verkamannabústaða skal auglýsa endursöluíbúðir rækilega innan sveitarfélagsins og eigi sjaldnar en tvisvar á ári, ef tilefni gefast.

41. gr.

Nú er íbúð, sem byggð hefur verið samkvæmt reglugerð þessari, seld á nauðungaruppboði, samkvæmt lögum nr. 57/1949, um nauðungaruppboð, og getur sveitarstjórn þá neytt forkaupsréttar síns og krafist þess á uppboðsþingi, að eignin verði lögð sveitarstjórn út til eignar á því verði, sem hæst hefur verið boðið í eignina eða á söluverði samkvæmt 23. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Söluverð þetta skal ákveðið áður en liðinn er sá frestur sem uppboðshaldari hefur samkvæmt uppboðsskilmálum til samþykkis eða synjunar á boði, enda veiti uppboðshaldari sveitarstjórn hæfilegan frest til þess að fá ákvörðun um söluverðið. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá úr veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni samkvæmt 36. gr. laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð.

Íbúðir, sem sveitarfélag eignast samkvæmt þessari grein, er heimilt að endurselja að fullnægðum skilyrðum þessarar reglugerðar.

Kvöð um verð og ráðstöfunarrétt íbúða, sem byggðar eru samkvæmt reglugerð þessari, má ekki léttu af íbúðum, nema viðkomandi sveitarstjórn hafi áður hafnað forkaupsrétti.

Nú neytir sveitarfélag forkaupsréttar samkvæmt 31. gr. og selur íbúðina aftur manni sem búsettur er í sveitarfélaginu og uppfyllir önnur skilyrði til þess að kaupa verkamannabústað samkvæmt 44. gr. laga nr. 60/1984. Er þá heimilt að veita kaupanda lán úr Byggingasjóði verkamanna, þannig að lán sjóðsins nemi allt að 80% af kaupverði íbúðarinnar að meðtöldum lánum uppfærðum sem á íbúðinni hvíla.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt lögum nr. 60 1. júní 1984, tekur gildi þegar í stað.

Félagsmálaráðuneytið, 7. febrúar 1985.

Alexander Stefánsson.

Hallgrímur Dalberg.

REGLUGERÐ

um byggingarsamvinnufélög.

1. gr.

Tilgangur byggingarsamvinnufélaga er að reisa íbúðarhús fyrir félagsmenn sína til eigin afnota á sem hagkvæmastan hátt ásamt öðrum byggingum, sem teljast vera í eðlilegum tengslum við íbúðarhúsnæðið, og reka lánastarfsemi vegna félagsmanna sinna.

2. gr.

Til þess að ná þeim tilgangi sem kveðið er á um í 1. gr., geta byggingarsamvinnufélög notað eftirfarandi:

1. Að taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna er þeir hyggjast síðar nota til öflunar íbúðarhúsnæðis sbr. d. lið 78. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins.

2. Að eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum skv. lögum nr. 46/1937, um samvinnufélög, og hlutafélögum, enda starfi hlutaðeigandi fyrirtæki á sviði byggingariðnaðar eða að öðrum verkefnum sem mikilvæg verða að teljast fyrir byggingarsamvinnufélagið.
3. Að útvega lán til byggingarframkvæmda þeirra sem félagið annast.
Félag, sem ákvæði þessi taka til, skal í nafni sínu hafa orðið „byggingarsamvinnufélag“ og jafnframt er öðrum félögum óheimilt að bera slík heiti.

3. gr.

Um félagsstofnun, skrásetningu, félagsstjórn og félagsslit byggingarsamvinnufélags fer eftir ákvæðum laga nr. 60/1984 og eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga nr. 46/1937, um samvinnufélög. Félagsmálaráðuneytið skal láta gera fyrirmynd að samþykktum fyrir byggingarsamvinnufélög er miði m. a. að því að ákvæði um réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og byggingarflokka, svo og ákvæði um fjárhagsáætlanir og tilhögun byggingarframkvæmda, verði sem skýrust. Lágmarkstala stofnenda í byggingarsamvinnufélagi sé 10 manns, en í sveitarfélögum með yfir 15 þúsund íbúum skal lágmarkstala stofnenda vera 50 manns. Óheimilt er að skrásetja byggingarsamvinnufélag fyrir en samþykktir þess hafa verið staðfestar af félagsmálaráðuneyti.

Ef tvö eða fleiri byggingarsamvinnufélög óska að sameinast skal stjórnnum hlutaðeigandi félaga skylt að kynna slíkar hugmyndir bréflega til allra félagsmanna, með bréfinu skulu fylgja tillögur þær sem fyrir liggja um sameiningu. Allar tillögur um sameiningu skulu ræðast á tvennum almennum félagsfundum í hverju félagi, og skoðast samþykkt ef $\frac{2}{3}$ atkvæðisbærri fundarmanna á síðari fundinum samþykkja tillöguna, enda séu fundirnir lögmætir skv. samþykktum hlutaðeigandi félags. Nú næst ekki tilskilinn meiri hluti í öðru eða einu þeirra félaga sem í hlut á og er tillagan þá felld að því er það félag varðar.

4. gr.

Fjáröflun byggingarsamvinnufélags sé með eftirtöldum hætti:

1. Til rekstrar félagsins.
 - 1.1. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið skal í samþykktum þess og sé sjóði þessum 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 byggingarframkvæmdunum sjálfum og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
2. Til að standa straum af byggingarkostnaði þeirra framkvæmda sem ákveðnar eru skv. 79. gr. laga nr. 60/1984, um Húsnæðisstofnun ríkisins.
 - 2.1. Stjórn félagsins getur ákveðið að afla félaginu fjár með frjálsu framlagi hvers félagsmanns sbr. lið 1. í 2. gr. reglugerðar þessarar, framlag félagsmanns leggst í stofnsjóð og færist á nafn hans og er séreign hans.
Stofnsjóðsinnistæður félagsmanna skulu geymdar í Byggingarsjóði ríkisins eða innlánsstofnunum. Vaxtakjör skulu vera þau bestu og eru á almennum innistæðureikningum viðskiptabankanna á hverjum tíma.
Stofnsjóðsinnistæður félagsmanna endurgreiðast að viðbættum vöxtum, þegar framkvæmdir hefjast í byggingarflokki, sem hann á aðild að og ganga þá, ásamt vöxtunum, upp í byggingarkostnað.
Stofnsjóðsinnistæður, sem ekki hafa verið endurgreiddar, samkvæmt 3. mgr. þessarar greinar, falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu, enda hafi hann fullnægt öllum skuldbindingum sínum við það. Við úrsögn úr félaginu skal félagsmaður fá endurgreidda stofnsjóðsinnistæðu sína að viðbættum vöxtum.

2.2. Með lánum skv. 11. gr. laga nr. 60/1984 um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Íbúðum, sem byggingarsamvinnufélögum er veitt lán til, skal að jafnaði skila fullgerðum, en þó skal húsnæðismálastjórn heimilt að veita undanþágu frá því skilyrði ef tryggilega er kveðið á um á hvaða verkstigi lokaáfangi skuli skilað.

5. gr.

Byggingarsamvinnufélögum er heimilt að stofna varasjóð sbr. c. lið 78. gr. laga nr. 60/1984.

Tillög í varasjóð mega nema allt að 1% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar. Til varasjóðs skulu ennfreður renna aðrar tekjur byggingarsamvinnufélags en þær sem skv. ákvæðum reglugerðar þessarar renna í stofn- og rekstrarsjóð.

Færa skal sérstakan reikning yfir varasjóð viðkomandi félags. Þar skal koma fram skipting varasjóðs á hvern byggingarflokk hjá félaginu. Varasjóð má ávaxta sem rekstursfé félags t. d. til kaupa á tækjum, þá með þeim hætti að varasjóður eigi ávallt tryggingar í eignum sem félagið á og að honum séu reiknaðir hæstu leyfilegir vextir af fjármagni því sem í rekstrinum er á hverjum tíma.

Heimilt er einnig að varasjóður taki þátt í kostnaði sem til fellur vegna málaferla og úrbóta sem teljast til sameiginlegs kostnaðar félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki. Einnig skal heimilt að nota allt að 30% hluta varasjóðs til að standa undir sameiginlegum kostnaði við meiri háttar viðhald á hverjum einstökum byggingarflokki. Slík notkun varasjóðs er háð samþykki stjórnar viðkomandi byggingarflokks og stjórnar byggingarsamvinnufélagsins.

6. gr.

Stjórnir byggingarsamvinnufélags skipa félagsmönnum í byggingarflokka eftir því sem reglugerð þessi og samþykki viðkomandi félags segja til um.

Byggingarsamvinnufélag skal gera byggingarsamning við félagsmenn áður en framkvæmdir hefjast. Í samningnum skal m. a. kveða á um greiðslutilhögun, afhendingartíma og viðurlög við vanefndum. Þar skal ennfreður kveðið á um rétt félagsmanna byggingarflokksins til að fylgjast með framkvæmdum á byggingarstigi og vera með í ráðum.

Nú óska fleiri félagsmenn að gerast aðilar að byggingarsamningi en unnt er að sinna og skal þá umsækjendum ráðað eftir því í hvaða röð þeir uppfylltu skilyrði um stofnsjóðseign, þannig að þeir sem fyrir uppfylltu skilyrðið gangi fyrir hinum sem fullnægðu því síðar. Næst á eftir þeim, sem fullnægt hafa settum skilyrðum, koma þeir sem að vísu hafa lagt í stofnsjóð, en ekki enn eignast tilskilinn $\frac{1}{5}$ hluta andvirðis húsnæðis í sjóðnum, þannig að þeir sem eiga meiri stofnsjóðseign ganga fyrir hinum sem minna eiga í stofnsjóði. Annars ganga að öðru jöfnu þeir fyrir um rétt til húsnæðis sem fyrir gengu í félagið.

7. gr.

Hver byggingarflokkur skal kjósa sér þriggja manna stjórn úr sínum hópi til þess að fylgjast með framkvæmdum og fjárreiðum byggingarflokksins. Þessir menn skulu hafa aðgang að öllum gögnum félagsins varðandi þeirra byggingarflokk og hafa rétt til að vera viðstaddir opnun tilboda og fylgjast með samningum við verktaka. Enn fremur skulu þeir ásamt löggiltum endurskoðanda yfirfara öll fylgiskjöl og árita reikning byggingarflokksins. Þannig frágengnir skulu reikningar lagðir fyrir fund viðkomandi byggingarflokks til staðfestingar. Félagsstjórn úrskurðar um skiptingu byggingarkostnaðar milli einstakra íbúðareigenda í samræmi við ákvæði byggingarsamnings og almennar reglur ef til eru.

Nú hættir þátttakandi í byggingarflokki við að byggja íbúð á framkvæmdatímanum eða þarf að selja íbúðina áður en 5 ár eru liðin frá lóðarúthlutun og yfirtekur þá félagið eignarhluta hans í framkvæmdunum og endurgreiðir framlag hans að viðbættum innlánsvöxtum eins og þeir eru á hverjum tíma.

Skal þá sá félagsmaður sem næstur er á umsóknarlista um íbúðir taka við byggingarréttinum á kostnaðarverði að viðbættum fjármagnskostnaði sem leiða kann af eigendaskiptum.

8. gr.

Byggingarsamvinnufélag annast byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna hlutað-eigandi byggingarflokks, þar með talda samningagerð við verktaka og aðra í sambandi við þær. Kemur stjórn félagsins fram fyrir hönd íbúðareiganda í málum sem rísa kunna í sambandi við framkvæmdirnar uns íbúðirnar hafa verið afhentar.

Íbúðareigendur byggingarflokka sem fengið hafa afsal fyrir íbúðum sínum geta skriflega farið fram á að stjórn félagsins taki að sér málarekstur fyrir hönd viðkomandi byggingarflokks. Kostnaður við slík málaferli og úrbætur telst til sameiginlegs kostnaðar félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki og skal jafnað niður á íbúðirnar eftir eignarhlutföllum.

9. gr.

Stjórn félags skal láta gera ýtarlega áætlun um byggingarframkvæmdir ásamt greinar-gerð um öflun nauðsynlegs fjármagns til framkvæmdanna áður en hafist er handa um þær.

Óheimilt er að hefja byggingarframkvæmdir fyrr en húsnæðismálastjórn hefur staðfest framkvæmdaáætlun félagsins.

10. gr.

Ákveðið skal í samþykktum byggingarsamvinnufélags að enginn, sem fengið hefur íbúð að tilhlutan félagsins, megi selja hana fyrstu fimm árin frá lóðarúthlutun nema stjórnin hafi áður hafnað forkaupsrétti félagsins vegna, enda hafi lokauppgjör farið fram. Söluverð íbúðar, hversu oft sem eigendaskipti kunna að vera, má á 5 ára tímabilinu aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar að viðbætti verðhækkun skv. vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu skv. mati dómkvaddra manna.

Nú neytir stjórn byggingarsamvinnufélags eigi forkaupsréttar og er þá eiganda heimilt að selja eignina hverjum þeim manni sem félagsstjórn samþykkir, en þó verður kaupandi að gerast félagi í byggingarsamvinnufélaginu og hlíta samþykktum þess. Ekkja eða ekill látins félagsmanns, börn hans og tengdarbörn hafa forkaupsrétt að eigninni, enda gerist þau félagsmenn.

11. gr.

Byggingarsamvinnufélög geta óskað eftir aðstoð Húsnæðisstofnunar ríkisins og skal hún þá vera stjórnnum félaga til leiðbeiningar við byggingarframkvæmdir og undirbúning þeirra. Ennfremur skal hún með lánum skv. 29. gr. laga nr. 60/1984 stuðla að því að unnt sé að ljúka framkvæmdum á sem skemmstum tíma.

12. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal hafa eftirlit með framkvæmdum og húsbyggingum byggingarsamvinnufélaga. Skal þeim skylt að senda Húsnæðisstofnuninni ársreikinga sína, og jafnan skal hún hafa aðgang að bókhaldi þeirra.

13. gr.

Brot á reglugerð þessari varðar sektum er nemi allt að 30 þús. kr. nema þyngri refsing liggi við skv. öðrum lögum. Sektir skulu renna í Byggingarsjóð ríkisins, (varasjóð viðkomandi félags).

Með mál út af brotum á ákvæðum þessarar reglugerðar skal farið að hætti opinberra mála.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt 8. kafla laga nr. 60/1984, tekur gildi þegar í stað.

Félagsmálaráðuneytið, 7. febrúar 1985.

Alexander Stefánsson.

Hallgrímur Dalberg.