

LÖG

um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, með síðari breytingum (réttarstaða búseturéttarhafa, rekstur húsnæðissamvinnufélaga).

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. gr. laganna:

- a. 1. másl. 1. mgr. orðast svo: Lög þessi taka til félaga sem rekin eru að hætti samvinnufélaga og hafa að markmiði að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með búsetu-íbúðum sem félagsmenn þeirra fá búseturétt í gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds samkvæmt samþykktum hvers félags.
- b. Á eftir 1. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:
Lög um samvinnufélög gilda um húsnæðissamvinnufélög eftir því sem við getur átt.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:

- a. Við 2. tölul. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Hann stofnast við greiðslu búseturéttargjalds og gerð búsetusamnings og honum er viðhaldið með greiðslu búsetugjalds.
- b. 4. tölul. orðast svo: *Búsetusamningur* er samningur búseturéttarhafa við húsnæðissamvinnufélag um búseturétt.
- c. Orðin „af búsetuíbúð“ í 6. tölul. falla brott.
- d. Á eftir 7. tölul. koma þrjár nýr tölulíðir, svohljóðandi:
 8. *Félagsgjald* er gjald sem félagsmaður greiðir árlega til húsnæðissamvinnufélags og viðheldur félagsrétti hans.
 9. *Félagismaður* er hver sá sem gengur í húsnæðissamvinnufélag með greiðslu inntökugjalds og viðheldur félagsaðild sinni með greiðslu félagsgjalds.
 10. *Félagaréttur* er réttur til að kaupa búseturétt í búsetuíbúð og er honum viðhaldið með greiðslu félagsgjalds.
- e. 8. tölul., sem verður 11. tölul., orðast svo: *Húsnæðissamvinnufélag* er samvinnufélag sem hefur það markmið að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri búsetu-íbúða fyrir félagsmenn sína gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds.
- f. Við bætist nýr tölulíður, sem verður 12. tölul., svohljóðandi: *Inntökugjald* er gjald sem félagsmaður greiðir við inngöngu í húsnæðissamvinnufélag.

3. gr.

3. gr. laganna fellur brott.

4. gr.

4. gr. laganna orðast svo:

Í samþykktum húsnæðissamvinnufélags skal m.a. fjallað um eftirfarandi atriði:

1. Heiti félagsins, heimilisfang og varnarþing.
2. Tilgang félagsins.
3. Stofnsjóð, rekstrarsjóð, varasjóð, hússjóði og viðhaldssjóð félagsins.
4. Almenn skilyrði um aðild að félaginu og um brottfall aðildar.
5. Aðild lögaðila að félaginu, ef við á.
6. Hlutverk stjórnar, fjölda stjórnarmanna og varamanna þeirra, eftir atvikum hæfisskilyrði sem stjórnarmenn þurfa að uppfylla, og stjórnartíma þessara aðila, svo og hvernig kjöri þeirra skuli háttað, sbr. 6. gr.
7. Hvernig vali á endurskoðendum skuli háttað.
8. Hvernig boða skuli til félagsfundar, þar á meðal aðalfundar, hvaða mál skuli lögð fram á fundum félagsins, hverjir eigi þar atkvæðisrétt, hvernig atkvæðisréttur sé ákveðinn og hvenær aðalfund skuli halda ár hvert.
9. Deildaskipun félagsins, ef gert er ráð fyrir því fyrirkomulagi, og kosningu fulltrúa deilda á aðalfundi.
10. Hlutverk, valdsvið og verkefni félagsfunda, þar á meðal aðalfundar, og eftir atvikum deildarfunda.
11. Ráðningu framkvæmdastjóra og starfssvið hans.
12. Hver geti skuldbundið félagið.
13. Fjárhæð inntökugjalds og félagsgjalds, gjalddaga þeirra og greiðsluform.
14. Réttindi og skyldur félagsmanna, sbr. 7. gr., og búseturéttarhafa, sbr. III. kafla.
15. Hvernig standa skuli að úthlutun búseturéttar til félagsmanna.
16. Hvernig búseturéttargjald skuli ákveðið þegar búsetuíbúð er ráðstafað í fyrsta skipti, sbr. 9. gr.
17. Hvernig fara skuli með sölu búseturéttar og ákvörðun búseturéttargjalds við sölu búseturéttar, sbr. 20. gr.
18. Hvernig búsetugjald skuli ákveðið og hvernig því verði breytt, sbr. 12. gr.
19. Hvernig viðhaldi á fasteignum félagsins skuli háttað, sbr. 15. gr.
20. Hvaða reglur skuli gilda um þátttöku viðhaldssjóðs í viðhaldskostnaði búseturéttarhafa, sbr. 4. mgr. 15. gr.
21. Mat og úttekt á búsetuíbúð við upphaf og lok búsetusamnings, sbr. 14. gr., og eftir atvikum að öðru leyti á samningstíma.
22. Tilhögun framkvæmda og rekstur fasteigna.
23. Hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri félagsins.
24. Framkvæmd reglubundinnar úttektar skv. 6. gr. a á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins.
25. Upplýsingaskyldu félagsins við félagsmenn og búseturéttarhafa.
26. Hvernig standa skuli að breytingum á samþykktum félagsins.
27. Hver sé bær til að taka ákvörðun um slit á félaginu.
28. Ráðstöfun eigna félagsins til húsnæðismála í þágu almennings á starfssvæði þess eða til viðurkenndra líknar- eða góðgerðarmála ef því er slitið án gjaldþrotaskipta.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:

- a. Orðin „sem ákveðið er á aðalfundi samkvæmt samþykktum þess“ í b-lið falla brott.
- b. D-liður orðast svo: Með lánum sem tekin eru hjá fjármálafyrirtækjum og öðrum lána- stofnunum, styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum.
- c. E-liður orðast svo: Með framlagi í varasjóð.
- d. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:
Húsnæðissamvinnufélag skal ákveða í samþykktum sínum hvernig framlög skv. a–e- lið 1. mgr. skuli ákveðin og hvernig þeim skuli breytt.

6. gr.

6. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Stjórn, stjórnarmenn og framkvæmdastjóri.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags verður að hámarki kjörin til fjögurra ára í senn.

Heimilt er að ákveða í samþykktum húsnæðissamvinnufélags að aðrir en félagsmenn séu kjörgengir í stjórn þess.

Hlutverk stjórnar húsnæðissamvinnufélags er m.a. að:

- a. Móta stefnu félagsins.
- b. Halda skrá yfir félagsaðila sem geyma skal á skrifstofu félagsins og skal hún opin félags- mönnum.
- c. Annast ráðningu framkvæmdastjóra, ákveða laun og ráðningarkjör hans samkvæmt sér- stöku erindisbréfi.
- d. Setja reglur um upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar, svo sem um rekstur félagsins, þar á meðal um tilhögun framkvæmda, viðhald og rekstur fasteigna, og ráð- stöfun fjármuna.
- e. Setja reglur um upplýsingagjöf félagsins til félagsmanna sinna, þar á meðal búseturéttar- hafa.
- f. Fjalla um allar meiri háttar ákvarðanir varðandi starfsemi félagsins.
- g. Sjá um að nægjanlegt eftirlit sé haft með rekstri, bókhaldi og meðferð fjármuna félags- ins.
- h. Móta innra eftirlit félagsins.
- i. Gera tillögur að breytingum á samþykktum og öðrum reglum félagsins og leggja fyrir aðalfund þess.
- j. Gera tillögur að breytingum á gjaldaliðum sé kveðið á um það í samþykktum félagsins.
- k. Boða til aðalfundar fyrir lok júní ár hvert.
- l. Gera tillögu til aðalfundar um val á endurskoðanda.
- m. Láta framkvæma reglulega úttekt skv. 6. gr. a á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins.
- n. Semja ársreikning ásamt framkvæmdastjóra, sem og skýrslu stjórnar, sbr. 28. gr. a, fyrir hvert reikningsár.

Gerðabók af fundum stjórnar skal aðgengileg félagsmönnum óski þeir eftir því.

Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri skulu vera lögráða, fjár síns ráðandi, hafa óflekkað mannorð og mega ekki á síðustu þremur árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um sjálfseignar- stofnanir sem stunda atvinnurekstur, hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrotaskipti o.fl. eða ákvæðum laga er varða opinber gjöld.

7. gr.

Á eftir 6. gr. laganna kemur ný grein, 6. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Úttekt á fjárhag og varasjóður.

Húsnæðissamvinnufélag skal á þriggja ára fresti eða oftar láta framkvæma úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggt sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Óheimilt er að fela framkvæmd úttektar skv. 1. másl. aðila sem er starfsmaður sama félags eða félagasamstæðu og endurskoðandi skv. 28. gr. b starfar hjá.

Húsnæðissamvinnufélag skal halda nauðsynlegan varasjóð til að mæta sveiflum í rekstri starfseminnar, sbr. e-lið 1. mgr. 5. gr.

Óheimilt er að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs. Rekstrarafgangur félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu lána þess.

8. gr.

7. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Félagsaðild.

Félagsaðild er heimil öllum þeim sem vilja taka þátt í húsnæðissamvinnufélagi og uppfylla skilyrði samþykkt þess. Gildir það einnig um lögaðila sé svo ákveðið í samþykktum félagsins, sbr. 4. mgr. 10. gr.

Sá sem vill gerast félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi skal snúa sér til félagsins í samræmi við samþykktir þess. Skal félagsmaður greiða inntökugjald fyrsta árið og síðan árlegt félagsgjald sem veitir honum félagsrétt eftir nánari ákvæðum í samþykktum félagsins.

Foreldri eða forráðamaður barns yngra en 18 ára getur sótt um félagsaðild fyrir hönd barnsins, enda greiði foreldri eða forráðamaður inntökugjaldið og síðan árlegt félagsgjald skv. 2. mgr. Félagarétturinn verður þó ekki virkur fyrir en félagsmaður hefur náð 18 ára aldri. Húsnæðissamvinnufélag skal fjalla um það í samþykktum sínum hvernig fara skuli með forgangsröðun félagsréttar barns er það verður 18 ára.

Félagaréttur er ekki framseljanlegur en við andlát félagsmanns færist hann yfir til eftirlifandi maka eða sambúðarmaka í sambúð sem skráð er í þjóðskrá, enda hafi viðkomandi aðilar átt barn saman, eigi von á barni saman eða sambúðin hafi verið skráð í a.m.k. tvö ár, óski hann eftir því, nema stjórn húsnæðissamvinnufélags færi fram gildar ástæður er mæla gegn því.

Félagsaðild fellur brott þegar félagsmaður fullnægir ekki lengur ákvæðum laga þessara sem og samþykktu félagsins um félagsaðild.

9. gr.

8. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Kaup á búseturétti.

Félagsmenn einir geta keypt búseturétt, eftir nánari fyrirmælum í samþykktum húsnæðissamvinnufélags.

10. gr.

9. gr. laganna orðast svo:

Félagsmaður sem hefur notfært sér rétt sinn til að kaupa búseturétt, sbr. 8. gr., skal inna afhendi búseturéttargjald. Greiðsla búseturéttargjaldsins er forsenda þess að félagsmaður geti gert búsetusamning skv. 11. gr.

Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að setja í samþykktum sínum lágmarks- og hámarks- viðmið um hvert búseturéttargjald skuli vera en gjaldið má þó aldrei nema hærri fjárhæð en sem jafngildir þriðjungu af markaðsvirði viðkomandi búsetuíbúðar við kaup á búseturétti.

Félagsmaður ber ekki ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins umfram greiðslu búseturéttargjalds.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 10. gr. laganna:

- a. Í stað 1. mgr. koma þrjár nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Búseturéttur veitir búseturétthafa ótímabundinn afnotarétt af þeirri búsetuíbúð sem búsetusamningur hans við húsnæðissamvinnufélagið hvílir á sem þinglýst kvöð, sbr. 4. mgr. 11. gr.

Hver búseturétthafi getur einungis átt búseturétt í einni búsetuíbúð skv. 1. mgr. og skilyrði er að búseturétthafi haldi heimili sitt í búsetuíbúðinni, sbr. þó 19. gr. Þó getur húsnæðissamvinnufélag ákveðið í samþykktum sínum að við tiltekna aðstæður geti búseturétthafi tímabundið átt búseturétt í tveimur búsetuíbúðum.

Hjón og einstaklingar í skráðri sambúð geta sameiginlega átt búseturétt í tiltekinni búsetuíbúð samkvæmt búsetusamningi skv. 11. gr.
- b. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Þegar búseturétthafi er lögaðili, sbr. 4. mgr., er eingöngu heimilt að nýta búsetuíbúðir til heimilishalds þeirra sem lögaðili velur til búsetu í þeim samkvæmt reglum sínum. Lögaðilinn á þá réttindi og ber skyldur búseturétthafa samkvæmt lögum þessum.

12. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 11. gr. laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo:

Félagsmaður sem notfært hefur sér rétt sinn til að kaupa búseturétt, sbr. 8. gr., og innt af hendi búseturéttargjald, sbr. 9. gr., skal gera skriflegan búsetusamning við húsnæðissamvinnufélagið. Maki eða sambúðarmaki félagsmanns í skráðri sambúð getur ásamt félagsmanni átt sameiginlega aðild að búsetusamningi um búseturétt, sbr. 3. mgr. 10. gr.
- b. 2. tölul. 2. mgr. orðast svo: Greinargóð lýsing á búsetuíbúðinni, þar á meðal fylgifé sem henni skal fylgja, og afhendingartími hennar.
- c. 9. tölul. 2. mgr. orðast svo: Hvort úttekt skv. 14. gr. hafi farið fram.
- d. Á eftir 2. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Efni samþykpta húsnæðissamvinnufélagsins og reglur sem settar hafa verið á grundvelli þeirra, efni síðasta ársreiknings félagsins og almenn staða félagsins skal kynnt búseturétthafa við gerð búsetusamnings ásamt réttindum hans og skyldum, þar á meðal eðli búseturéttargjaldsins og grundvelli búsetugjalds.
- e. Í stað orðsins „íbúð“ í 3. mgr. kemur: búsetuíbúð.

13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 12. gr. laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo:

Búseturétthafi skal mánaðarlega inna af hendi búsetugjald til húsnæðissamvinnufélagsins vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar. Húsnæðissamvinnufélag skal ákveða í samþykktum sínum hvernig búsetugjald skuli ákveðið og hvernig því skuli

- breytt en það skal m.a. byggjast á grundvelli áætlunar stjórnar félagsins um þá gjaldaliði sem taldir eru upp í 2. mgr.
- b. Við 1. tölul. 2. mgr. bætist: ásamt þjónustugjaldi til húsnæðissamvinnufélags skv. c-lið 1. mgr. 5. gr.
- c. Í stað tölunnar „14“ í 5. mgr. kemur: 7.

14. gr.

13. gr. laganna orðast svo:

Við afhendingu búsetuíbúðar skal íbúðin vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun hennar. Búsetuíbúð skal við afhendingu fylgja það fylgifé sem var fyrir hendi þegar kaupandi búseturéttar skoðaði íbúðina sé ekki um annað samið í búsetusamningi. Búsetuíbúðin skal við afhendingu vera hrein, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis- og heimilistæki í lagi sem og vatns-, rafmagns- og frárennslislagnir.

Komi í ljós að búsetuíbúð er ekki í því ástandi sem búseturéttarhafi hlaut að mega gera ráð fyrir skal búseturéttarhafi gera húsnæðissamvinnufélagi skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum innan fjögurra vikna frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta er krafist. Að öðrum kosti telst búseturéttarhafi una húsnæðinu. Búseturéttarhafi skal gera húsnæðissamvinnufélagi skriflega grein fyrir göllum, sem síðar koma fram á búsetuíbúð og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því að hann verður þeirra var.

Hefjist húsnæðissamvinnufélag ekki handa við að bæta úr annmörkum á búsetuíbúð innan fjögurra vikna frá því að því barst skrifleg tilkynning skv. 2. mgr. er búseturéttarhafa heimilt að ráða bót á þeim og draga frá búsetugjaldi þann kostnað sem af hlýst, enda hafi farið fram úttekt á búsetuíbúðinni og álits verið leitað hjá úttektaraðilanum á nauðsyn viðgerðarinnar og áætluðum kostnaði sem henni fylgir.

Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að setja nánari reglur um afhendingu og ástand búsetuíbúða í samþykktum sínum.

15. gr.

14. gr. laganna orðast svo:

Seljandi og kaupandi búseturéttar geta óskað eftir að gerð verði úttekt á ástandi búsetuíbúðar áður en afhending skv. 13. gr. fer fram. Skyld er aðilum að láta fara fram úttekt óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttektina að jöfnu milli þeirra.

Sé óskað úttektar á ástandi búsetuíbúðar í öðrum tilvikum en kveðið er á um í 1. mgr. skal sá aðili sem óskar hennar greiða kostnaðinn vegna úttektarinnar. Aðilum er þó ávallt heimilt að semja um aðra kostnaðarskiptingu vegna úttektarinnar.

Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að óska eftir úttekt á ástandi búsetuíbúðar í öðrum tilvikum en kveðið er á um í 1. mgr. eftir því sem kveðið er á um í samþykktum þess.

Búseturéttarhafi skal veita úttektaraðila aðgang að íbúðinni hafi komið fram beiðni um úttekt skv. 1.–3. mgr., sbr. einnig 18. gr.

Aðilar skulu leitast við að koma sér saman um úttektaraðila. Takist það ekki getur sá sem óskar úttektar fengið úttektaraðila dómkvaddan.

Sá sem framkvæmir úttekt skal annast störf sín af kostgæfni og ávallt gæta fyllsta hlutleysis gagnvart báðum aðilum. Hann skal einnig gæta þagmælsku um einkahagi fólks sem hann kann að fá vitneskju um í starfi sínu. Skal hann leggja til úttektaryfirlýsingu í tvíriti þar sem skrá skal sem ítarlegasta lýsingu á búsetuíbúð og ástandi hennar, þar á meðal því fylgifé sem henni skal fylgja. Geta þá aðilar þegar komið að aðfinnslum og krafist úrbóta. Skulu aðilar undirrita úttektaryfirlýsingu og halda einu eintaki hvor.

Hafi úttekt skv. 1. mgr. farið fram fyrir afhendingu skv. 13. gr. skal úttektaryfirlýsingin vera hluti af búsetusamningi og lögð til grundvallar komi síðar upp ágreiningur um ástand búsetuíbúðar.

16. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 15. gr. laganna:

- a. Í stað 1.–3. mgr. koma sex nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Búseturéttarhafa er óheimilt að nota búsetuíbúð á annan hátt en um er samið í búsetusamningi og skal hann fara með búsetuíbúðina á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð íbúðarhúsnæðis, þar á meðal varðandi hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

Búseturéttarhafi skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er hafa afnot af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

Búseturéttarhafi skal á eigin kostnað annast viðhald innan búsetuíbúðar sinnar, þ.m.t. á fylgifé hennar, svo sem gólf- og veggefnum, tréverki, innréttingum, hurðum, hreinlætistöskjum og heimilistöskjum. Enn fremur skal búseturéttarhafi annast á sinn kostnað endurnýjun og viðhald á læsingum, vatnskrönum, blöndunartækjum, rafmagnstenglum og öðru smálegu.

Búseturéttarhafi getur sótt um að viðhaldssjóður húsnæðissamvinnufélags greiði að hluta eða öllu leyti þann kostnað sem hann verður fyrir vegna viðhalds skv. 3. mgr. eftir nánari reglum sem húsnæðissamvinnufélagið hefur sett í samþykktir sínar.

Húsnæðissamvinnufélag skal annast viðhald á ytra byrði húsa, sem og búnaði, kerfum og lögnum. Húsnæðissamvinnufélag getur ákveðið í samþykktum sínum að fela öðrum að annast viðhaldið fyrir hönd félagsins.

Búsetufélag skal annast viðhald innan dyra á sameign, sem og viðhald bílastæða og lóða.

- b. Við 2. másl. 4. mgr. bætist: enda hafi farið fram úttekt á búsetuíbúðinni og álits verið leitað hjá úttektaraðilanum á nauðsyn viðgerðarinnar og áætluðum kostnaði sem henni fylgir.
- c. Í stað orðanna „einn mánuð“ í 3. másl. 4. mgr. kemur: fjórar vikur.
- d. 6. mgr. orðast svo:
- Heimilt er að semja um aðra skiptingu á viðhaldi en kemur fram í 3.–6. mgr., í búsetusamningi eða þjónustusamningi skv. 2. mgr. 26. gr., enda séu slík frávik skilmerkilega greind í samningnum. Einnig má mæla fyrir um aðra skiptingu á viðhaldi í samþykktum húsnæðissamvinnufélags.

17. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 16. gr. laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo:

Húsnæðissamvinnufélag skal ákveða í samþykktum sínum hvernig gjald í viðhaldssjóð skuli ákveðið og hvernig því skuli breytt, sbr. 3. tölul. 2. mgr. 12. gr. Úr viðhaldssjóði skal greiða kostnað vegna viðhalds á ytra byrði húss, sem og búnaði, kerfum og lögnum. Húsnæðissamvinnufélag skal setja reglur í samþykktir sínar um þátttöku viðhaldssjóðs félagsins í viðhaldskostnaði búseturéttarhafa skv. 3. mgr. 15. gr., sbr. einnig 4. mgr. 15. gr.

- b. Í stað 2. og 3. mgr. kemur ein málsgrein, svohljóðandi:
Húsnæðissamvinnufélagi er óheimilt að nýta viðhaldssjóði félagsins til annarra verkefna en þeirra sem getið er í 1. mgr.

18. gr.

Í stað orðanna „húsnæðinu eða búnaði þess“ í 17. gr. laganna kemur: búsetuíbúðinni ásamt fylgifé hennar eða lóð.

19. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 19. gr. laganna:

- a. Við 1. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Hafni stjórn húsnæðissamvinnufélags ósk búseturéttarhafa skal hún færa fyrir því málefnaleg rök.
- b. Á eftir 1. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:
Búseturéttarhafi ber áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa samkvæmt lögum þessum og samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins á leigutímanum hafi hann fengið samþykki stjórnar félagsins til að framleigja búseturétt sinn.
- c. Í stað 2. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:
Um erfðir búseturéttar og setu í óskiptu búi fer samkvæmt erfðalögum. Erfingja er heimilt að nýta sér búseturéttinn nema stjórn húsnæðissamvinnufélags færi fram gildar ástæður er mæla gegn því. Ætli erfingi að nýta sér búseturéttinn skal hann upplýsa húsnæðissamvinnufélagið skriflega um það án ástæðulauss dráttar eftir að skipti á dánarbúi hafa farið fram. Nýti erfingi sér ekki búseturéttinn skal hann selja hann samkvæmt samþykktum félagsins og 20. gr. Húsnæðissamvinnufélag getur heimilað að búseturéttur færist yfir til maka við hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna.
Sá sem eignast búseturétt skv. 3. mgr. skal um leið fá aðild að húsnæðissamvinnufélaginu í stað fyrri búseturéttarhafa, enda notfæri hann sér réttinn og búi í búsetuíbúðinni. Húsnæðissamvinnufélaginu er þá heimilt að endurákvæða búsetugjaldið skv. 12. gr. og samþykktum félagsins eins og um nýjan búseturéttarhafa væri að ræða. Félagið skal tilkynna búseturéttarhafa ætli það að nýta sér heimild sína skv. 2. málsl. innan 14 daga frá því að hann upplýsti félagið um að hann ætlaði að nýta sér búseturéttinn skv. 3. mgr.
- d. Í stað orðanna „ákvæðum 1., sbr. 3. mgr.“ í 4. mgr. kemur: 1. mgr., sbr. 5. mgr.

20. gr.

20. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Lok búsetusamnings.

Húsnæðissamvinnufélagi er óheimilt að segja upp búsetusamningi.

Búseturéttarhafi skal tilkynna húsnæðissamvinnufélagi að hann óski eftir að selja búseturétt sinn og fer þá um sölu búseturéttarins samkvæmt samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins, þar á meðal hvernig búseturétturinn skuli auglýstur meðal félagsmanna þess, hver tilboðsfrestur skuli vera, hvernig kaupverð búseturéttar skuli ákvarðað við þá ráðstöfun, greiðsluform þess og ákvörðun búseturéttargjalds, sbr. 9. gr. Búseturéttarhafi ber áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa, þar á meðal ábyrgð á greiðslu búsetugjalds, meðan á sölu búseturéttar stendur og þar til hann hefur verið seldur. Húsnæðissamvinnufélagið annast sölu búseturéttarins. Söluandvirði búseturéttar skal greiðast til félagsins og telst það hluti búseturéttargjalds sem félagið ákveður skv. 9. gr. og í samþykktum sínum. Félagið greiðir síðan söluandvirði búseturéttar til búseturéttarhafa, sbr. þó 5. mgr.

Við sölu búseturéttar skal samið um afhendingu búsetuíbúðar en fyrri búseturéttarhafi getur gert kröfu um þriggja mánaða afhendingarfrest frá söluþegi nema aðilar semji um annað. Búseturéttarhafi skal hafa rýmt íbúðina á afhendingardegi og gildir 13. gr. um ástand búsetuíbúðar við afhendingu. Enn fremur skal farið að samþykktum félagsins um rýmingu og frágang búsetuíbúðar. Eftir að söluandvirði búseturéttar hefur verið innt af hendi til fyrri búseturéttarhafa, annað fjárhagslegt uppgjör á grundvelli búsetusamnings farið fram milli hans og húsnæðissamvinnufélagsins, sbr. einnig 5. mgr., og búsetuíbúð hans hefur verið afhent fellur búsetusamningurinn úr gildi milli aðila. Enn fremur gerir húsnæðissamvinnufélag nýjan búsetusamning um búseturéttinn samkvæmt þessum kafla við kaupanda búseturéttarins en sá samningur tekur gildi er fyrri búsetusamningurinn fellur úr gildi skv. 4. másl.

Takist ekki að selja búseturéttinn skv. 2. mgr. heldur búseturéttarhafi áfram búseturétti sínum og fer með réttindi og skyldur búseturéttarhafa samkvæmt lögum þessum og samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins. Er búseturéttarhafa þó heimilt að óska heimildar stjórnar húsnæðissamvinnufélagsins til að framleigja búsetuíbúðina, sbr. 1. mgr. 19. gr., til allt að eins árs í senn að því gefnu að búseturéttur hans sé áfram til sölu hjá húsnæðissamvinnufélaginu. Búseturéttarhafi ber áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa meðan á leigutíma stendur. Hafni stjórn húsnæðissamvinnufélags ósk búseturéttarhafa skv. 2. másl. skal hún færa fyrir því málefnaleg rök.

Söluandvirði búseturéttar má skuldajafna við skuldir búseturéttarhafa við húsnæðissamvinnufélagið sem rekja má til vanefnda á búsetusamningi.

Húsnæðissamvinnufélag hefur ávallt forkaupsrétt að búseturétti í búsetuíbúð í eigu félagsins. Skal félagið þá ganga inn í samþykkt kautilboð eftir að búseturéttur hefur verið auglýstur til sölu skv. 2. mgr. Jafnframt er húsnæðissamvinnufélagi heimilt að kaupa búseturétt, eftir atvikum án þess að búseturéttur hafi verið auglýstur til sölu skv. 2. mgr., náist samkomulag við búseturéttarhafa um verð á búseturétti.

Búseturéttarhafa er ávallt heimilt að afsala sér búseturétti sínum til húsnæðissamvinnufélags án endurgjalds af hálfu félagsins. Ákveði búseturéttarhafi að afsala sér búseturétti sínum án þess að krefjast endurgjalds fyrir búseturétt sinn skal hann tilkynna húsnæðissamvinnufélaginu um þá ákvörðun sína og tekur hún þá gildi að sex mánuðum liðnum frá fyrsta degi næsta mánaðar eftir að tilkynningin var send húsnæðissamvinnufélaginu og fellur búsetusamningur þá jafnframt úr gildi. Tilkynningin skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti til félagsins. Búseturéttarhafi skal hafa rýmt íbúðina við lok frestsins skv. 2. másl. og gildir 13. gr. um ástand búsetuíbúðar við afhendingu. Enn fremur skal farið að samþykktum félagsins um rýmingu og frágang búsetuíbúðar. Búseturéttarhafa er heimilt að óska jafnframt eftir að selja búseturétt sinn skv. 2. mgr. á sex mánaða frestinum skv. 2. másl. Seljist búseturétturinn á þeim tíma fer um sölu skv. 2. og 3. mgr. og fellur þá úr gildi tilkynning búseturéttarhafa um að afsala sér búseturétti sínum til húsnæðissamvinnufélagsins án endurgjalds af hálfu félagsins.

Húsnæðissamvinnufélögum er heimilt að leigja búsetuíbúðir sínar tímabundið hafi félögin nýtt forkaupsrétt sinn skv. 6. mgr., keypt búseturétt skv. 6. mgr. eða ef búseturéttarhafi hefur skilað inn búseturétti sínum skv. 7. mgr., enda sé búseturétturinn jafnframt til sölu hjá félaginu.

Húsnæðissamvinnufélögum er óheimilt að kveða á um kaupskyldu félagsins á búseturétti búseturéttarhafa í samþykktum sínum eða búsetusamningum.

Sinni búseturéttarhafi ekki skyldum sínum meðan á sölu búseturéttar stendur getur húsnæðissamvinnufélagið rift búsetusamningi skv. 22. gr.

Um úttektir á ástandi búsetuíbúðar við lok búsetusamnings fer skv. 14. gr.

Búseturéttur fellur niður við nauðungarsölu búsetuíbúðar þegar boð í hana telst samþykkt og skal það tekið fram í afsali fyrir eigninni. Falli búseturéttur niður skv. 1. málsl. skal húsnæðissamvinnufélag greiða búseturéttarhafa bætur að álitum fyrir búseturéttinn að tólf mánuðum liðnum. Við ákvörðun bótanna skal hafa hliðsjón af andvirði búseturéttar í samþærilegri búsetuíbúð húsnæðissamvinnufélagsins á þeim tíma sem bætur skulu greiddar.

Búseturéttur fellur niður við uppkvaðningu úrskurðar héraðsdómara um töku bús húsnæðissamvinnufélags til gjaldþrotaskipta.

Komi til þvingaðrar sölu búseturéttar vegna skuldastöðu búseturéttarhafa, t.d. nauðungarsölu, skal fara um sölu búseturéttarins samkvæmt samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins.

Við nauðungarsölu á búsetuíbúð, sem búseturéttarhafi hefur til eigin nota, skal hann njóta réttar til að halda notum af íbúðinni í tiltekinn tíma, allt að tólf mánuði frá samþykki boðs, gegn greiðslu sem rennur til kaupanda og svarar að mati sýslumanns til þess sem búseturéttarhafi hefði greitt mánaðarlega í búsetugjald samkvæmt búsetusamningi um íbúðina. Sýslumanni er heimilt að áskilja að búseturéttarhafi setji tryggingu fyrir spjöllum sem kunna að verða á íbúðinni.

Við uppkvaðningu úrskurðar héraðsdómara um töku bús húsnæðissamvinnufélags til gjaldþrotaskipta skal búseturéttarhafi njóta réttar til að halda notum af búsetuíbúð, sem hann hefur til eigin nota, í tiltekinn tíma, allt að tólf mánuði frá uppkvaðningu úrskurðarins, gegn greiðslu til eiganda íbúðarinnar sem svarar að mati sýslumanns til þess sem búseturéttarhafi hefði greitt mánaðarlega í búsetugjald samkvæmt búsetusamningi um íbúðina. Sýslumanni er heimilt að áskilja að búseturéttarhafi setji tryggingu fyrir spjöllum sem kunna að verða á íbúðinni.

21. gr.

Í stað 2. másl. 2. mgr. 23. gr. laganna koma tveir nýir málsliðir, svohljóðandi: Um ráðstöfun búseturéttar fer að öðru leyti eftir 2. eða 6. mgr., sbr. einnig 5. mgr., 20. gr. og samþykktum félagsins eftir því sem við getur átt og skal hæsta kautilboði í búseturéttinn tekið fari ráðstöfunin fram skv. 2. mgr. 20. gr. Berist ekki kautilboð í búseturéttinn er húsnæðissamvinnufélagi heimilt að leigja út búsetuíbúð tímabundið þar til kautilboð berst, enda sé búseturétturinn áfram til sölu hjá félaginu.

22. gr.

25. gr. laganna fellur brott.

23. gr.

3. mgr. 27. gr. laganna orðast svo:

Í húsi þar sem eingöngu eru íbúðir í eigu húsnæðissamvinnufélags ákveður stjórn búsetufélags hvernig viðhaldi á innra byrði sameignar, bílastæðum og lóð skuli háttað. Búsetufélagi er heimilt að gera breytingar eða endurbætur á innra byrði sameignar, bílastæðum eða lóð hafi húsnæðissamvinnufélagið samþykkt þær og fallist á skiptingu kostnaðar þegar við á.

24. gr.

1. mgr. 28. gr. laganna orðast svo:

Húsnæðissamvinnufélag skal ákveða í samþykktum sínum hvernig gjald í hússjóði búsetufélaga þess skuli ákveðið og hvernig því skuli breytt, sbr. 2. tölul. 2. mgr. 12. gr.

25. gr.

Á eftir IV. kafla laganna kemur nýr kafli, IV. kafli A, **Ársreikningur, endurskoðun, eftirlit og slit**, með þremur nýjum greinum, 28. gr. a – 28. gr. c, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

a. (28. gr. a.)

Ársreikningur og skýrsla stjórnar.

Um ársreikning húsnæðissamvinnufélags og skýrslu stjórnar gilda lög um ársreikninga.

b. (28. gr. b.)

Endurskoðun.

Löggiltur endurskoðandi skal annast endurskoðun hjá húsnæðissamvinnufélagi.

Endurskoðanda húsnæðissamvinnufélags er óheimilt að sitja í stjórn félagsins, vera starfsmaður þess eða starfa í þágu þess að öðru en endurskoðun.

Um endurskoðun hjá húsnæðissamvinnufélagi gilda ákvæði laga um ársreikninga, eftir því sem við getur átt, nema annað komi fram í lögum þessum.

Verði endurskoðandi var við verulega ágalla í rekstri húsnæðissamvinnufélags eða atriði er varða innra eftirlit, meðferð fjármuna eða önnur atriði sem veikt geta fjárhagsstöðu félagsins, svo og ef hann hefur ástæðu til að ætla að lög, reglugerðir eða reglur sem gilda um starfsemi hafi verið brotnar, skal hann þegar í stað gera stjórn félagsins viðvart. Ákvæði þetta brýtur ekki í bága við þagnarskyldu endurskoðanda.

c. (28. gr. c.)

Slit húsnæðissamvinnufélags.

Húsnæðissamvinnufélag skal tekið til slita ef sá sem er bær til þess að taka ákvörðun um slit félagsins samkvæmt samþykktum þess ályktar um það á félagsfundum og ályktunin er samþykkt af tveimur lögmætum félagsfundum í röð með samþykki eigi færri en $\frac{2}{3}$ atkvæðisbærra fundarmanna.

Enn fremur skal slíta húsnæðissamvinnufélagi ef félagsmenn verða færri en fimmtán og ráðherra hefur ekki veitt heimild til undanþágu frá fjölda félagsmanna. Jafnframt skal slíta félaginu vanræki félagið að senda samvinnufélagaskrá tilkynningar sem því er skylt að gera samkvæmt ákvæðum laga þessara og laga um samvinnufélög.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags er skylt að afhenda bú félagsins til gjaldþrotaskipta samkvæmt ákvæðum laga um gjaldþrotaskipti o.fl.

Húsnæðissamvinnufélagi skal slíta í samræmi við ákvæði samþykta þess. Standi eftir eignir þegar félagið hefur að fullu gert upp skuldbindingar sínar skal ráðstafa eftirstöðvunum til búseturéttarhafa í hlutfalli við greitt búseturéttargjald, uppfært samkvæmt vísitölu neysluverðs til greiðsludags. Dugi eignir til að greiða búseturéttarhöfum þá fjárhæð að fullu skal eftirstöðvum ráðstafað til húsnæðismála í þágu almennings á starfssvæði húsnæðissamvinnufélagsins eða til viðurkenndra líknar- eða góðgerðarmála eins og kveðið er á um í samþykktum þess. Að öðru leyti gilda lög um samvinnufélög eftir því sem við getur átt um slit á húsnæðissamvinnufélagi.

26. gr.

Á eftir 29. gr. laganna kemur ný grein, 29. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Bann við afsali réttar.

Óheimilt er að semja um að búseturéttarhafi taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en lög þessi mæla fyrir um, sbr. einnig lög um samvinnufélög eftir því sem við getur átt, nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávik þess efnis.

27. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast þegar gildi og skulu gilda um búsetusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku laganna nema um annað sé samið milli búseturéttarhafa og húsnæðissamvinnufélags.

Gjört á Bessastöðum, 29. apríl 2016.

Ólafur Ragnar Grímsson.

(L. S.)

Eygló Harðardóttir.