

Lög

um húsnæðissamvinnufélög.

I. KAFLI

Gildissvið og orðskýringar.

1. gr.

Gildissvið.

Lög þessi taka til félaga sem rekin eru að hætti samvinnufélaga og hafa að markmiði að byggja, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þeirra er látið í té sem íbúðir með búseturétti sem tryggir þeim ótímabundin afnot af þeim gegn greiðslu búseturéttargjalds.

Markmið félaga skv. 1. mgr. skal jafnframt vera að eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög, og hlutafélögum, þar með töldum einkahlutafélögum, enda standi slík félög að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir starfsemi húsnæðissamvinnufélaga.

Félag sem ákvæði þessara laga taka til skal hafa orðið *húsnæðissamvinnufélag* sem skammstafa má *hsf.* í nafni sínu. Jafnframt er öðrum óheimilt að bera slíkt heiti.

2. gr.

Orðskýringar.

Merking orða í lögum þessum er sem hér segir:

- Búsetuíbúð* er íbúð í eigu húsnæðissamvinnufélags.
- Búseturéttur* er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi af búsetuíbúð.
- Búseturéttshafi* er félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi sem öðlast hefur búseturétt.
- Búsetusamningur* er samningur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi við félagið um búseturétt.
- Búseturéttargjald* er það gjald sem félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi greiðir til þess að öðlast búseturétt.
- Búsetugjald* er það gjald sem búseturéttshafi greiðir vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar af búsetuíbúð.
- Búsetufélag* er félag búseturéttshafa í ákveðnum byggingaráfanga eða á ákveðnu svæði sem sér um rekstur búsetuíbúða og starfar innan húsnæðissamvinnufélagsins.
- Húsnæðissamvinnufélag* er samvinnufélag sem á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds.

II. KAFLI

Félagsstofnun og búseturéttur.

3. gr.

Félagsstofnun.

Um félagsstofnun, skráningu, félagsstjórn, endurskoðun og félagsslit húsnæðissamvinnu-

félags, svo og önnur atriði sem lög þessi kveða ekki sérstaklega á um, skal eftir því sem við getur átt fara eftir ákvæðum laga um samvinnufélög á hverjum tíma.

Áður en skráning húsnæðissamvinnufélags fer fram skulu samþykktir þess staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Ráðuneytið skal gera fyrirmynd að samþykktum er miði meðal annars 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.

4. gr.

Stofnun búseturéttar.

Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt í þeirri röð sem þeir ganga í húsnæðissamvinnufélagið, enda greiði þeir ákvæðna fjárhæð í stofnsjóð félagsins, sbr. d-lið 16. gr.

Hafi húsnæðissamvinnufélagi verið veitt lán vegna viðkomandi íbúðar á grundvelli laga um húsnæðismál og reglugerða settra samkvæmt þeim skal félagsmaður jafnframt uppfylla skilyrði sem þar eru sett.

Pegar félagsmaður notfærir sér rétt sinn til kaupa á búseturétti ber honum að inna búseturéttargjald af hendi, sbr. 5. gr. Geri hann það ekki innan tilskilins tíma gengur rétturinn til næsta félagsmanns, sbr. 1. mgr.

Búseturétt geta þeir einir eignast eða keypt sem eru orðnir fjárráða.

5. gr.

Búseturéttargjald.

Búseturéttargjald vegna íbúðar sem ráðstafað er í fyrsta sinn ákvarðast annars vegar af byggingarkostnaði hennar eða kaupverði og hins vegar af lánsfé til langs tíma.

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

Gangi búseturéttur kaupum til annars félagsmanns skal miða búseturéttargjald við upprunalegt verð, að teknu tilliti til kostnaðar seljanda vegna endurbóta, en draga frá kostnað vegna vanrækslu á viðhaldi.

Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að kveða á um í samþykktum sínum að við ákvörðun búseturéttargjalds við endursölu skv. 3. mgr. skuli taka mið af hækkunum samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

6. gr.

Búseturéttur.

Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn afnotarétt 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 afnotarétti 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 7. gr. um ráðstöfun búseturéttar og 14. gr. um framleigu 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.

7. gr.

Ráðstöfun búseturéttar.

Réttur búseturéttihafa 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 búseturéttthafa, enda notfæri hann sér réttinn og búi í íbúð hjá félaginu.

Hafi húsnæðissamvinnufélagi verið veitt lán vegna viðkomandi íbúðar á grundvelli laga um húsnæðismál og reglugerða settra samkvæmt þeim skal félagsmaður jafnframt uppfylla skilyrði sem þar eru sett.

8. gr.

Vanskil félagsmanns.

Búseturéttargjald stendur sem trygging fyrir skilvísri greiðslu búsetugjalds, sbr. 10. gr. Búseturéttthafa 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.

III. KAFLI

Búsetufélög.

9. gr.

Stofnun búsetufélags.

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 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 að mynda sérstakt búsetufélag fer stjórn húsnæðissamvinnufélagsins með þau verkefni sem annars væru í höndum búsetufélagsins, en byggingaráfanginn skal hafa sjálfstæðan fjárhag. Óski meiri hluti búseturéttthafa í byggingaráfanganum eftir stofnun sérstaks búsetufélags skal stjórn húsnæðissamvinnufélags 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 húsnæðissamvinnufélag og félagsmálaráðuneytið að staðfesta. Félagsmálaráðuneytið setur reglur um form fyrir samþykktir búsetufélaga.

10. gr.

Ábyrgð búsetufélags og búsetugjald.

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.

Búsetufélag skal skila staðfestum og samþykktum ársreikningum til húsnæðissamvinnufélags fyrir 1. júlí ár hvert.

11. gr.

Veðsetning íbúða.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags getur án samþykkis búsetufélags veðsett íbúðir fyrir lán-um sem tekin eru til byggingar eða kaupa á þeim.

Óheimilt er að veðsetja íbúðirnar fyrir en áhvílandi lán Íbúðalánasjóðs eða lán sem sjóðurinn hefur yfirtekið samkvæmt eldri lögum eru orðin lægri en 75% af uppfærðu verði þeirra.

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.

IV. KAFLI

Réttindi og skyldur búseturéttaha.

12. gr.

Búsetusamningur.

Hver sá sem hefur fengið keyptan búseturétt skal gera búsetusamning við húsnæðissamvinnufélagið sem hann er félagsmaður í. Samningurinn er óuppsegjanlegur af hálfu húsnæðissamvinnufélagsins nema búseturéttahafi geri sig sekan um grófar vanefndir á skyldum sínum, svo sem vegna áberandi vanhirðu eða endurtekinnna vanskila. Uppsagnarfrestur af hálfu búseturéttaha 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 fresta endurgreiðslu á andvirði búseturéttar í allt að sex mánuði frá lokum uppsagnarfrests og skal fullnaðargreiðsla til seljanda búseturéttar eiga sér stað í síðasta lagi innan tólf mánaða frá uppsögn búsetusamnings. Um endurgreiðslu andvirðis búseturéttar fer að öðru leyti eftir því sem segir í 13. gr. laga þessara.

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 viðhaldsjóð, greiðslu rekstrarkostnaðar og fjármagnskostnaðar, umgengnisreglur og réttindi, tryggingu fyrir greiðslum, framleiðu, ráðstöfun búseturéttar við andlát, hjúskaparslit o.fl. Í búsetusamningi skulu einnig vera ákvæði um úttekt og mat á íbúðinni.

13. gr.

Endurgreiðsla andvirðis búseturéttar.

Hætti búseturéttahafi afnotum af íbúð skal andvirði búseturéttarins endurgreitt honum í samræmi við fyrirmæli 3. og 4. mgr. 5. gr. og að gættum ákvæðum 1. mgr. 12. gr.

Í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga skal kveðið á um hvernig hagað skuli mati og úttektum á búsetuíbúðum, þar á meðal vegna endurbóta og vanrækts viðhalds. Nái aðilar búsetusamnings ekki samkomulagi á grundvelli þeirra reglna skal fara eftir ákvæðum gildandi húsaleigulaga um úttektir og mat á leiguhúsnæði, eftir því sem við getur átt.

Takist ekki að úthluta búseturétti til nýs félagsmanns innan þess tíma sem ákveðinn er í 1. mgr. 12. gr. getur félagið fengið kostnað sinn við að endurúthluta búseturéttinum bættan úr varasjóði, sbr. c-lið 16. gr. Á sama hátt getur húsnæðissamvinnufélag fengið greitt úr varasjóði kostnað við að endurávarða búseturéttargjald til síðari félagsmanna.

Í samþykktum skal nánar mælt fyrir um rétt húsnæðissamvinnufélags til þess að fá tjón sitt bætt skv. 3. mgr.

14. gr.

Framleiða.

Ekki er heimilt að framleigja íbúð með búseturétti nema með samþykki stjórnar húsnæðissamvinnufélags. Óski búseturéttahafi eftir því að íbúðin verði framleigð öðrum skal stjórn húsnæðissamvinnufélags gefa svar innan 30 daga. Framleiða er ekki heimil nema búseturéttahafi 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 hús-

næðissamvinnufélagi, er ógildur. Nú verður leigjandi fyrir tjóni sökum ógilds leigusamnings og er þá leigusali bótaskyldur.

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

15. gr.

Viðhaldssjóður.

Félagsmenn í búsetufélagi skulu leggja reglulega fé í viðhaldssjóð sem aðalfundur búsetufélags ákveður gjöld til hverju sinni. Aðalfundur húsnæðissamvinnufélags getur þó ákveðið lágmarksgjald í viðhaldssjóð. Framlag í viðhaldssjóð er hluti búsetugjalds skv. 10. gr.

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

V. KAFLI

Fjármál.

16. gr.

Fjáröflun.

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 til rekstrarkostnaðar í þessu sambandi.
- b. Með lánum úr Íbúðalánasjóði samkvæmt lögum um húsnæðismál og með öðrum lánum á almennum markaði. Íbúðum, sem húsnæðissamvinnufélögum er veitt lán til samkvæmt þessum staflað, skal skila fullgerðum til félagsmanna.
- c. Með framlagi í varasjóð sem nema skal 1% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar. Í varasjóð rennur enn fremur árlegt framlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar.
- d. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins, sbr. 1. mgr. 4. 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 lánastofnun. 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.
- e. Með gjöldum fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra sem renna í rekstrarsjóð samkvæmt nánari ákvörðun aðalfundar.

17. gr.

Kvaðir.

Húsnæðissamvinnufélögum er óheimilt að selja íbúðir sínar á meðan á þeim hvíla lán Íbúðalánasjóðs eða lán sem sjóðurinn hefur yfirtekið samkvæmt eldri lögum.

VI. KAFLI

Ýmis ákvæði.

18. gr.

Setning reglugerðar.

Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

19. gr.

Viðurlög.

Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim varða sektum.

20. gr.

Gildistaka og lagaskil.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1999.

Samþykktir sem félagsmálaráðuneytið hefur staðfest fyrir húsnæðissamvinnufélög og einstök búsetufélög í tíð eldri laga um Húsnæðisstofnun ríkisins halda gildi sínu.

Búsetusamningar sem gerðir hafa verið á grundvelli eldri laga um Húsnæðisstofnun ríkisins halda gildi sínu.

Við gildistöku laga þessara skulu húsnæðissamvinnufélög endurskoða samþykktir sínar m.a. með hliðsjón af ákvæðum 5. og 13. gr.

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

Við gildistöku laga um húsnæðismál skal Íbúðalánasjóður yfirtaka öll eldri lán sem Byggingarsjóður verkamanna og eftir atvikum Byggingarsjóður ríkisins hafa veitt til húsnæðissamvinnufélaga vegna búsetuíbúða, ásamt þeim réttindum og skyldum sem slíkum lánnum fylgja.

II.

Við endurgreiðslu búseturéttargjalds til þeirra er gert hafa búsetusamning fyrir gildistöku laga þessara, sbr. 2. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 13. gr., skal enn fremur gæta ákvæða 6. mgr. 76. gr. laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Samþykkt á Alþingi 19. desember 1998.