2003 nr. 66 27. mars
Lög um húsnæðissamvinnufélög

Tóku gildi 1. júlí 2003. *Breytt með:* L. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011). L. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011). L. 29/2016 (tóku gildi 3. maí 2016). L. 26/2018 (tóku gildi 15. maí 2018). L. 141/2018 (tóku gildi 1. jan. 2019). L. 109/2024 (tóku gildi 13. júlí 2024).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **félags- og húsnæðismálaráðherra** eða **félags- og húsnæðismálaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

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, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með búsetuíbúðum sem félagsmenn þeirra fá búseturétt í gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds samkvæmt samþykktum hvers félags.][1] Með sama hætti er félögum þessum heimilt að byggja, kaupa, eiga og reka húsnæði sem tengist starfsemi félagsins, svo sem þjónustu- og dvalarhúsnæði.

□ [Lög um samvinnufélög gilda um húsnæðissamvinnufélög eftir því sem við getur átt.][1]

□ Félögum skv. 1. mgr. er jafnframt heimilt að stofna félag og eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum samkvæmt lögunum 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.

[1] *L. 29/2016, 1. gr.*

■ **2. gr.** *Orðskýringar.*

□ Merking orða í lögum þessum er sem hér segir:

1. *Búsetuíbúð* er íbúð í eigu húsnæðissamvinnufélags.

2. *Búseturéttur* er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi af búsetuíbúð. [Hann stofnast við greiðslu búseturéttargjalds og gerð búsetusamnings og honum er viðhaldið með greiðslu búsetugjalds.][1]

3. *Búseturéttarhafi* er félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi sem keypt hefur búseturétt.

4. [*Búsetusamningur* er samningur búseturéttarhafa við húsnæðissamvinnufélag um búseturétt.][1]

5. *Búseturéttargjald* er það gjald sem félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi greiðir til þess að kaupa búseturétt.

6. *Búsetugjald* er það gjald sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega til húsnæðissamvinnufélags vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar . . . [1]

7. *Búsetufélag* er félag búseturéttarhafa í tilteknu húsi í eigu húsnæðissamvinnufélags og starfar sem deild innan húsnæðissamvinnufélagsins.

[8. *Félagsgjald* er gjald sem félagsmaður greiðir árlega til húsnæðissamvinnufélags og viðheldur félagsrétti hans.

9. *Félagsmaður* er hver sá sem gengur í húsnæðissamvinnufélag með greiðslu inntökugjalds og viðheldur félagsaðild sinni með greiðslu félagsgjalds.

10. *Félagsréttur* er réttur til að kaupa búseturétt í búsetuíbúð og er honum viðhaldið með greiðslu félagsgjalds.

11. *Húsnæðissamvinnufélag* er samvinnufélag sem hefur það markmið að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri búsetuíbúða fyrir félagsmenn sína gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds.

12. *Inntökugjald* er gjald sem félagsmaður greiðir við inngöngu í húsnæðissamvinnufélag.][1]

[1] *L. 29/2016, 2. gr.*

II. kafli. Húsnæðissamvinnufélög.

■ **3. gr.**

□ [Ef 15 aðilar eða fleiri koma sér saman um stofnun húsnæðissamvinnufélags og bindast samtökum og gerast félagsmenn setja þeir félaginu samþykktir í samræmi við lög þessi. Kjósa skal félaginu stjórn og endurskoðendur eða skoðunarmenn. Er þá félagið löglega stofnað. Ráðherra eða sá sem hann framselur vald sitt getur heimilað frávik frá lágmarksfjölda stofnenda samkvæmt þessari grein.][1]

[1] *L. 109/2024, 14. gr.*

■ **4. gr.** *Samþykktir.*

□ [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.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 4. gr.*

■ **5. gr.** *Fjáröflun.*

□ Húsnæðissamvinnufélagi skal aflað fjár sem hér segir:

a. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins.

b. Með árlegu félagsgjaldi í rekstrarsjóð félagsins . . . [1)]

c. Með gjöldum fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra sem renna í rekstrarsjóð félagsins.

d. [Með lánum, með útgáfu skuldabréfa og/eða með styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum.][2)]

e. [Með framlagi í varasjóð.][1)]

□ [Húsnæðissamvinnufélag skal ákveða í samþykktum sínum hvernig framlög skv. a–e-lið 1. mgr. skuli ákveðin og hvernig þeim skuli breytt.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 5. gr.* [2)] *L. 26/2018, 1. gr.*

■ **6. gr.** [*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 félagsmönnum.

c. Annast ráðningu framkvæmdastjóra, ákveða laun og ráðningarkjör hans samkvæmt sérstöku 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 ráðstöfun fjármuna.

e. Setja reglur um upplýsingagjöf félagsins til félagsmanna sinna, þar á meðal búseturéttarhafa.

f. Fjalla um allar meiri háttar ákvarðanir varðandi starfsemi félagsins.

g. Sjá um að nægjanlegt eftirlit sé haft með rekstri, bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins.

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 [og][1)] fjár síns ráðandi . . . [1)] og mega ekki á síðustu þremur árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrotaskipti o.fl. eða ákvæðum laga er varða opinber gjöld.][2)]

[1)] *L. 141/2018, 24. gr.* [2)] *L. 29/2016, 6. gr.*

■ [**6. gr. a.** *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. málsl. 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.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 7. gr.*

■ **7. gr.** [*Félagsaðild.*

□ Félagsaðild er heimil öllum þeim sem vilja taka þátt í húsnæðissamvinnufélagi og uppfylla skilyrði samþykkta 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. Félagsrétturinn verður þó ekki virkur fyrr 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.

□ Félagsréttur 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 samþykkta félagsins um félagsaðild.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 8. gr.*

III. kafli. Réttindi og skyldur búseturéttarhafa.

■ **8. gr.** [*Kaup á búseturétti.*

□ Félagsmenn einir geta keypt búseturétt, eftir nánari fyrirmælum í samþykktum húsnæðissamvinnufélags.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 9. gr.*

■ **9. gr.** *Búseturéttargjald.*

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

□ Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að setja í samþykktum sínum lágmarks- og hámarksviðmið um hvert búseturéttargjald skuli vera en gjaldið má þó aldrei nema hærri fjárhæð

en sem jafngildir þriðjungi af markaðsvirði viðkomandi búsetuíbúðar við kaup á búseturétti.

□ Félagsmaður ber ekki ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins umfram greiðslu búseturéttargjalds.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 10. gr.*

■ **10. gr.** *Búseturéttur.*

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

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

□ Hjón og einstaklingar í skráðri sambúð geta sameiginlega átt búseturétt í tiltekinni búsetuíbúð samkvæmt búsetusamningi skv. 11. gr.][1)]

□ Húsnæðissamvinnufélagi skal heimilt að ráðstafa búseturétti til ríkis, sveitarfélaga, almannasamtaka eða félaga, óski þessir aðilar eftir því, og skal þess þá gætt að ekki verði með þeim hætti ráðstafað meira en 20% íbúða félagsins.

□ [Þegar búseturéttarhafi 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 búseturéttarhafa samkvæmt lögum þessum.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 11. gr.*

■ **11. gr.** *Búsetusamningur.*

□ [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.][1)]

□ Í búsetusamningi skal m.a. koma fram:

1. Nöfn, heimilisföng og kennitölur samningsaðila.
2. [Greinargóð lýsing á búsetuíbúðinni, þar á meðal fylgifé sem henni skal fylgja, og afhendingartími hennar.][1)]
3. Gildistími búsetusamnings og upphæð búseturéttargjalds.
4. Ráðstöfun búseturéttar.
5. Búsetugjald.
6. Hvar og hvernig skuli greiða búsetugjaldið.
7. Réttindi og skyldur búseturéttarhafa.
8. Réttindi og skyldur búsetufélags.
9. [Hvort úttekt skv. 14. gr. hafi farið fram.][1)]
10. Sérákvæði ef um þau er samið og lög heimila.

□ [Efni samþykkta húsnæðissamvinnufélagsins og reglur sem settar hafa verið á grundvelli þeirra, efni síðasta ársreiknings félagsins og almenn staða félagsins skal kynnt búseturéttarhafa við gerð búsetusamnings ásamt réttindum hans og skyldum, þar á meðal eðli búseturéttargjaldsins og grundvelli búsetugjalds.][1)]

□ Búsetusamningi skal þinglýst sem kvöð á viðkomandi [búsetuíbúð].[1)]

[1)] *L. 29/2016, 12. gr.*

■ **12. gr.** *Búsetugjald.*

□ [Búseturéttarhafi 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.][1)]

□ Í búsetugjaldi felst eftirfarandi:

1. Rekstrarkostnaður, svo sem hita-, vatns- og rafmagnskostnaður, fasteignagjöld og tryggingariðgjöld, [ásamt þjónustugjaldi til húsnæðissamvinnufélags skv. c-lið 1. mgr. 5. gr.][1)]
2. Framlag í hússjóð búsetufélags.
3. Framlag í viðhaldssjóð húsnæðissamvinnufélags.
4. Afborganir af lánum og fjármagnskostnaður.

□ Í búsetusamningi er heimilt að semja um að búseturéttarhafi annist að hluta eða öllu leyti kostnað skv. 1. tölul. 2. mgr.

□ Búsetugjald skal greiða fyrsta dag hvers mánaðar fyrir fram fyrir einn mánuð í senn nema um annað sé samið. Ef gjalddaga ber upp á almennan frídag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir.

□ Nú hefur búseturéttarhafi eigi gert skil á búsetugjaldinu innan [7][1)] sólarhringa frá gjalddaga og er þá húsnæðissamvinnufélagi rétt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af því frá gjalddaga til greiðsludags.

[1)] *L. 29/2016, 13. gr.*

■ **13. gr.** *Ástand búsetuíbúðar.*

□ [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.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 14. gr.*

■ **14. gr.** *Úttekt á búsetuíbúð.*

□ [Seljandi og kaupandi búseturéttar geta óskað eftir að gerð verði úttekt á ástandi búsetuíbúðar áður en afhending skv. 13. gr. fer fram. Skylt 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.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 15. gr.*

■ **15. gr.** *Viðhald búsetuíbúðar.*

□ [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, hreinlætistækjum og heimilistækjum. 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.][1)]

□ Verði húsnæðið eða fylgifé þess fyrir tjóni af völdum búseturéttarhafa, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal búseturéttarhafi gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má. Ef búseturéttarhafi vanrækir þessar skyldur sínar er húsnæðissamvinnufélagi heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað búseturéttarhafa, [enda hafi farið fram úttekt á búsetuíbúðinni og álits verið leitað hjá úttektaraðilanum á nauðsyn viðgerðarinnar og áætluðum kostnaði sem henni fylgir].[1)] Áður skal þó húsnæðissamvinnufélag veita búseturéttarhafa frest í [fjórar vikur][1)] til þess að ljúka viðgerðinni.

□ Húsnæðissamvinnufélag skal kaupa húseigendatryggingu sem skal innifalin í búsetugjaldi.

□ [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.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 16. gr.*

■ **16. gr.** *Viðhaldssjóður húsnæðissamvinnufélags.*

□ [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.

□ Húsnæðissamvinnufélagi er óheimilt að nýta viðhaldssjóði félagsins til annarra verkefna en þeirra sem getið er í 1. mgr.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 17. gr.*

■ **17. gr.** *Breytingar á búsetuíbúð.*

□ Búseturéttarhafa er heimilt að gera breytingar eða endurbætur á [búsetuíbúðinni ásamt fylgifé hennar eða lóð][1)] hafi húsnæðissamvinnufélagið samþykkt þær og fallist á skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara við lok búsetusamnings. Að öðrum kosti eignast húsnæðissamvinnufélag endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok búsetusamnings nema það kjósi á þeim tíma eða áður að krefjast þess að búseturéttarhafi komi húsnæðinu í upphaflegt horf.

[1)] *L. 29/2016, 18. gr.*

■ **18. gr.** *Aðgangur að búsetuíbúð.*

□ Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á búsetuíbúð og er búseturéttarhafa í slíkum tilvikum skylt að veita aðgang að íbúðinni. Búseturéttarhafa er skylt að veita húsnæðissamvinnufélagi aðgang að íbúð sinni til eftirlits ef félagið hefur rökstuddan grun um grófar vanefndir á viðhaldsskyldum eða að húsnæðið sé notað á annan veg en leyfilegt er.

■ **19. gr.** *Ráðstöfun og framleiga búseturéttar.*

□ Búseturéttarhafa er óheimilt að framselja búseturétt sinn eða framleigja íbúðina án skriflegs samþykkis húsnæðissamvinnufélags. Óski búseturéttarhafi eftir því að íbúðin verði framleigð öðrum skal stjórn húsnæðissamvinnufélags gefa svar innan 30 daga. [Hafni stjórn húsnæðissamvinnufélags ósk búseturéttarhafa skal hún færa fyrir því málefnaleg rök.][1)]

□ [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.

□ 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 endurákvarða 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.][1)]

□ Leigusamningur, sem eigi er áritaður af húsnæðissamvinnufélagi, er ógildur. Nú verður leigjandi fyrir tjóni sökum ógilds leigusamnings og er þá leigusali bótaskyldur.

□ Húsnæðissamvinnufélag getur rift leigusamningi sem er ógildur samkvæmt [1. mgr., sbr. 5. mgr.],[1)] og krafist útburðar leigjanda.

□ Búseturéttarhafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

[1)] *L. 29/2016, 19. gr.*

■ **20. gr.** *Uppsögn búseturéttar.*

□ [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 söludegi 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. málsl.

□ 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. málsl. 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 kauptilboð 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. málsl. 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. málsl. Seljist búseturétturinn á þeim tíma fer um söluna 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 sambærilegri 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.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 20. gr.*

■ **21. gr.** *Riftun búsetusamnings.*

□ Búseturéttarhafa er heimilt að rifta búsetusamningi í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef verulegur dráttur er á afhendingu húsnæðis.

2. Ef húsnæðið spillist af ástæðum sem ekki verða raktar til búseturéttarhafa eða ef það telst heilsuspillandi að mati heilbrigðisyfirvalda.

3. Ef húsnæðissamvinnufélag vanefnir skyldur sínar samkvæmt búsetusamningi eða lögum þessum.

■ **22. gr.** *Riftun búsetusamnings.*

□ Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að rifta búsetusamningi í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef búseturéttarhafi greiðir ekki búsetugjaldið á réttum gjalddaga og sinnir ekki innan sjö sólarhringa skriflegri áskorun húsnæðissamvinnufélags um greiðslu, enda hafi slík áskorun verið send eftir gjalddaga og húsnæðissamvinnufélag þar tekið fram að það muni beita riftunarheimild sinni.

2. Ef búseturéttarhafi nýtir húsnæðið á annan hátt en lög þessi eða búsetusamningur mæla fyrir um og landslög leyfa að öðru leyti og lætur ekki af misnotkun þess þrátt fyrir skriflega áminningu húsnæðissamvinnufélags.

3. Ef búseturéttarhafi framselur búseturétt sinn eða misnotar heimild sína til framleigu á húsnæðinu eða ef framleigjandi gerist sekur um einhverja þá háttsemi sem heimilar húsnæðissamvinnufélagi riftun gagnvart búseturéttarhafa.

4. Ef búseturéttarhafi meinar húsnæðissamvinnufélagi eða öðrum, án gildra ástæðna, aðgang að húsnæðinu í bága við ákvæði 18. gr.

5. Ef húsnæðið spillist í umsjá búseturéttarhafa vegna slæmrar umgengni eða hirðuleysis þeirra sem hann ber ábyrgð á og hann sinnir eigi án tafar kröfu húsnæðissamvinnufélags um úrbætur.

6. Ef búseturéttarhafi vanrækir, þrátt fyrir skriflega áminningu húsnæðissamvinnufélags, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í húsnæðinu eða gerist sekur um persónulega meingerð gagnvart húsnæðissamvinnufélagi, búsetufélagi eða öðrum íbúum viðkomandi húss.

7. Ef búseturéttarhafi vanrækir að öðru leyti en hér að framan greinir skyldur sínar samkvæmt búsetusamningi eða lögum þessum á svo stórfelldan hátt að rýming hans úr húsnæðinu telst eðlileg eða nauðsynleg.

□ Nú neytir húsnæðissamvinnufélag ekki réttar síns til riftunar skv. 1. mgr. innan tveggja mánaða frá því að félaginu varð kunnugt um vanefndir búseturéttarhafa eða búseturéttarhafi hefur að fullu bætt úr því er aflaga fór og fellur réttur húsnæðissamvinnufélags til riftunar þá niður. Þetta gildir þó ekki þegar búseturéttarhafi hefur vanefnt skyldur sínar með sviksamlegum hætti eða þegar riftunarástæðan er vanskil á búsetugjaldi, sbr. 1. tölul. 1. mgr.

■ **23. gr.** *Bótakrafa vegna riftunar.*

□ Nú er búsetusamningi rift af einhverri þeirri ástæðu sem talin er í 22. gr. og skal búseturéttarhafi þá bæta húsnæðissamvinnufélagi það tjón sem leiðir beint af vanefndum hans. Auk þess skal búseturéttarhafi greiða bætur sem jafngilda búsetugjaldi í allt að sex mánuði eftir rýmingu íbúðar.

□ Húsnæðissamvinnufélag skal gera nauðsynlegar ráðstafanir til að ráðstafa húsnæðinu hið allra fyrsta til annars búseturéttarhafa og skal búsetugjald sem húsnæðissamvinnufélagið fær frá nýjum búseturéttarhafa koma til frádráttar búsetugjaldi skv. 1. mgr. [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 kauptilboði í búseturéttinn tekið fari ráðstöfunin fram skv. 2. mgr. 20. gr. Berist ekki kauptilboð í búseturéttinn er húsnæðissamvinnufélagi heimilt að leigja út búsetuíbúð tímabundið þar til kauptilboð berst, enda sé búseturétturinn áfram til sölu hjá félaginu.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 21. gr.*

■ **24. gr.** *Skil búsetuíbúðar.*

□ Búseturéttarhafi skal skila búsetuíbúð ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við henni. Ber búseturéttarhafi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar af atvikum sem voru búseturéttarhafa sannanlega óviðkomandi.

■ **25. gr.** . . . [1)]

[1)] *L. 29/2016, 22. gr.*

IV. kafli. Búsetufélög.

■ **26. gr.** *Stofnun búsetufélags.*

□ Búseturéttarhafar í tilteknu húsi skulu stofna með sér búsetufélag og kjósa því stjórn. Búsetufélagið starfar sem sérstök deild innan húsnæðissamvinnufélagsins og ber ábyrgð á þeim verkefnum sem því er ætlað að sinna.

□ Búsetufélagi er heimilt að gera þjónustusamning við húsnæðissamvinnufélagið um að það annist þau verkefni að hluta eða öllu leyti sem búsetufélagið skal annast samkvæmt lögum þessum.

□ Um atriði sem hvorki er getið í samþykktum búsetufélags né sérstaklega kveðið á um í þessum lögum skal eftir því sem við getur átt fara eftir ákvæðum laga um fjöleignarhús.

□ Búsetufélag skal skila staðfestum og samþykktum ársreikningum til húsnæðissamvinnufélags fyrir 15. apríl ár hvert.

■ **27. gr.** *Hlutverk búsetufélags.*

□ Hlutverk búsetufélags er að hafa umsjón með að hagnýting hússins sé ávallt með eðlilegum hætti svo að verðgildi þess haldist.

□ Í húsi þar sem eingöngu eru íbúðir í eigu húsnæðissamvinnufélags skal búsetufélagið setja sér húsreglur um hagnýtingu eignarinnar þar sem fram koma ákvæði um sambýlishætti, umgengni og afnot sameiginlegra rýma og skiptingu afnota ef slíkt er ákveðið.

□ [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.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 23. gr.*

■ **28. gr.** *Hússjóður búsetufélags.*

□ [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.][1)]

□ Úr hússjóði búsetufélags skal greiddur kostnaður vegna viðhalds bílastæða, lóðar og innra byrðis hússins ásamt öðru er tengist sameiginlegum rekstri og umhirðu. Til innra byrðis hússins telst allt húsrými innan húss, þó ekki íbúðirnar, sem allir búseturéttarhafarnir eða sumir í tilteknu húsi hafa aðgang að eða afnot af.

□ Stjórn búsetufélags skal kosin á aðalfundi búsetufélags og fer stjórnin með málefni félagsins milli aðalfunda sem haldnir skulu árlega fyrir marslok.

[1)] *L. 29/2016, 24. gr.*

[IV. kafli A. Ársreikningur, endurskoðun, eftirlit og slit.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 25. gr.*

■ [**28. gr. a.** *Ársreikningur og skýrsla stjórnar.*

□ Um ársreikning húsnæðissamvinnufélags og skýrslu stjórnar gilda lög um ársreikninga.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 25. gr.*

■ [**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 starfsemina hafi verið brotnar, skal hann þegar í stað gera stjórn félagsins viðvart. Ákvæði þetta brýtur ekki í bága við þagnarskyldu endurskoðanda.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 25. gr.*

■ [**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 félagsfundi og ályktunin er samþykkt af tveimur lögmætum félagsfundum í röð með samþykki eigi færri en $^2/_3$ 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 samþykkta 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.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 25. gr.*

V. kafli. Ýmis ákvæði.

■ **29. gr.** *Setning reglugerðar.*

□ [Ráðherra][1)] setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

[1)] *L. 126/2011, 369. gr.*

■ [**29. gr. a.** *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.][1)]

[1)] *L. 29/2016, 26. gr.*

■ **30. gr.** *Viðurlög.*

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

■ **31. gr.** *Gildistaka og lagaskil.*

□ Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2003. . . .

□ Samþykktir sem [ráðuneytið][1)] hefur staðfest fyrir húsnæðissamvinnufélög og einstök búsetufélög í tíð eldri laga halda gildi sínu.

□ Búsetusamningar sem gerðir hafa verið á grundvelli eldri laga halda gildi sínu. Óski aðilar samþykkta og búsetusamninga í tíð eldri laga eftir því að með málefni þeirra sé farið samkvæmt ákvæðum laga þessara og samþykktum samkvæmt þeim er stjórn húsnæðissamvinnufélags skylt að verða við slíkum óskum.

□ Viðhaldssjóðir, sem nú eru í vörslu búsetufélaga, skulu við gildistöku laga þessara renna í sameiginlegan viðhaldssjóð húsnæðissamvinnufélagsins.

[1)] *L. 162/2010, 27. gr.*

■ **Ákvæði til bráðabirgða.**

□ Við endurgreiðslu búseturéttargjalds til þeirra er gert hafa búsetusamning fyrir gildistöku laga þessara, sbr. 9. og 25. gr., skal enn fremur gæta ákvæða 6. mgr. 76. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993.