1998 nr. 153 28. desember
Lög um byggingarsamvinnufélög

Tóku gildi 1. janúar 1999. *Breytt með:* L. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011). L. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011). L. 137/2019 (tóku gildi 31. des. 2019). L. 11/2026 (tóku gildi 5. mars 2026; um lagaskil sjá 68. gr. og brbákv.).

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.

■ 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. Tilgangur byggingarsamvinnufélags getur enn fremur verið eftirfarandi:

a. Að eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum samkvæmt lögum nr. 22/1991, um samvinnufélög, og hlutafélögum, enda starfi hlutaðeigandi fyrirtæki á sviði byggingariðnaðar eða að öðrum verkefnum sem mikilvæg verða að teljast fyrir byggingarsamvinnufélagið.

b. Að útvega lán til byggingarframkvæmda þeirra sem félagið annast.

□ Félag, sem ákvæði þessara laga taka til, skal hafa orðið „byggingarsamvinnufélag“ í nafni sínu og jafnframt er öðrum félögum óheimilt að bera slík heiti.

■ 2. gr.

□ Um félagsstofnun, skrásetningu, félagsstjórn og félagsslit byggingarsamvinnufélags fer, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga nr. 22/1991, um samvinnufélög, sjá þó 2. og 3. mgr. þessarar greinar. Lágmarksfjöldi stofnenda sé 10 manns, en í sveitarfélögum með yfir 15 þúsund íbúum skal lágmarksfjöldi stofnenda vera 50 manns. Óheimilt er að skrásetja byggingarsamvinnufélag fyrr en samþykktir þess hafa verið staðfestar af [ráðuneytinu].[1)] Skal ráðuneytið gera fyrirmynd að samþykktum 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.

□ Ef tvö eða fleiri byggingarsamvinnufélög óska að sameinast skal stjórnum hlutaðeigandi félaga skylt að kynna félagsmönnum á fullnægjandi hátt að tillaga um sameiningu liggi fyrir.

□ Tillagan skal rædd á tveimur almennum félagsfundum og skoðast samþykkt ef $^{2}/_{3}$ atkvæðisbærra fundarmanna á síðari fundinum samþykkja tillöguna, enda séu fundirnir lögmætir samkvæmt 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.

[1)] *L. 126/2011, 281. gr.*

■ 3. gr.

□ Byggingarsamvinnufélagi sé aflað fjár á eftirfarandi hátt:

a. 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.

b. Með varasjóðstillagi er nemi allt að 1% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar. Til varasjóðs skulu enn fremur renna aðrar tekjur byggingarsamvinnufélags en þær sem samkvæmt ákvæðum laga þessara renna í stofn- og rekstrarsjóð. Nánari ákvæði um ráðstöfun varasjóðs skulu sett í reglugerð.

c. Stjórn félagsins getur ákveðið að afla félaginu fjár með frjálsu framlagi hvers félagsmanns í stofnsjóð sem nemur minnst $^{1}/_{5}$ hluta andvirðis þess húsnæðis sem ákveðið verður að félagið komi upp fyrir hann og færist á nafn hans og er séreign hans. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skulu geymdar í [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] eða innlánsstofnunum. Vaxtakjör skulu vera þau sömu og eru á ársinnstæðubókum innlánsstofnana á innstæðutímum. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna endurgreiðast að viðbættum vöxtum þegar framkvæmdir hefjast í byggingarflokki sem þeir eiga aðild að og ganga þá ásamt vöxtunum upp í byggingarkostnað. Stofnsjóðsinnstæður, sem ekki hafa verið endurgreiddar, falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu, enda hafi hann fullnægt öllum skuldbindingum sínum við það.

[1)] *L. 11/2026, 25. gr.*

■ 4. gr.

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

□ Þegar nýr byggingarflokkur er stofnaður skulu þeir sem aðild eiga að honum kjósa þrjá menn 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 tilboða og fylgjast með samningum við verktaka. Enn fremur skulu þeir ásamt löggiltum endurskoðanda yfirfara öll fylgiskjöl og árita reikninga 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 óska fleiri félagsmenn að gerast aðilar að byggingarsamningi en unnt er að sinna og skal þá umsækjendum raðað eftir því í hvaða röð þeir uppfylltu skilyrði um stofnsjóðseign þannig að þeir sem fyrr 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 $^{1}/_{5}$ 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 fyrr gengu í félagið.

□ Nú hættir þátttakandi í byggingarflokki við að byggja íbúð á framkvæmdatímanum eða þarf að selja íbúðina áður en fimm ár eru liðin frá lóðaráthlutun 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 umsóknalista um íbúðir taka við byggingarréttinum á kostnaðarverði að viðbættum fjármagnskostnaði sem leiða kann af eigendaskiptunum.

■ **5. gr.**

□ Byggingarsamvinnufélag annast byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna hlutaðeigandi byggingarflokks, þar með talda samningagerð við verktaka og aðra í sambandi við þær. Kemur stjórn félagsins fram fyrir hönd íbúðareigenda í málum sem rísa kunna í sambandi við framkvæmdirnar uns íbúðirnar hafa verið afhentar og er henni heimilt að taka að sér málarekstur á síðara stigi ef íbúðareigendur bera fram skriflega beiðni þess efnis. Kostnaður við málaferli og úrbætur telst til sameiginlegs kostnaðar félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki og skal jafnað niður á íbúðirnar eftir eignarhlutföllum. Heimilt er þó að ákveða að varasjóður félagsins taki þátt í slíkum kostnaði allt að þeirri fjárhæð sem nemur framlagi hlutaðeigandi byggingarflokks til varasjóðs.

■ **6. 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 verða, má á fimm ára tímabilinu aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt 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 ekkill látins félagsmanns, börn hans og tengdabörn hafa forkaupsrétt að eigninni, enda gerist þau félagsmenn.

□ Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. getur ráðherra heimilað eftir tillögu viðkomandi byggingarflokks og að fenginni umsögn stjórnar byggingarsamvinnufélags að byggingarflokkur sem heild segi sig úr félaginu. Slík úrsögn úr byggingarsamvinnufélagi getur þó aldrei átt sér stað fyrr en fimm árum eftir að byggingarsamvinnufélagið hefur lokið framkvæmdum, enda hafi uppgjör byggingarflokksins farið fram og allir byggjendur hans séu skuldlausir við félagið.

□ Enda þótt heimild skv. 3. mgr. verði veitt geta einstakir íbúðareigendur eftir sem áður verið félagar í byggingarsamvinnufélaginu, enda komi fram sérstök viljayfirlýsing þeirra þar að lútandi.

■ **7. gr.**

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal vera stjórnum byggingarsamvinnufélaga til aðstoðar og leiðbeiningar við byggingarframkvæmdir og undirbúning þeirra, enda komi gjald fyrir.

[1] *L. 11/2026, 25. gr.*

■ **8. gr.**

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

[1] *L. 126/2011, 281. gr.*

■ **9. gr.**

□ Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1999.

Ákvæði til bráðabirgða.

■ **I.**

□ Við gildistöku laga um húsnæðismál skal Íbúðalánasjóður taka við réttindum og skyldum Húsnæðisstofnunar ríkisins, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna samkvæmt lögum þessum.

■ **II.**

□ Við gildistöku laga þessara skal félagsmálaráðherra láta kanna starfshætti byggingarsamvinnufélaga og eftirlit með fjármálastarfsemi slíkra félaga. Að slíkri könnun lokinni skal ráðherra vinna að endurskoðun löggjafar um byggingarsamvinnufélög.