

Nefndarálit

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

Frá velferðarnefnd.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund Bjarnheiði Gautadóttur, Hönnu Sigríði Gunnsteinsdóttir, Helgu Maríu Pétursdóttur og Lísu Margréti Sigurðardóttir frá velferðarráðuneyti, Ásu Ólafsdóttur dósent, Benedikt Sigurðarson og Guðlaugu Kristinsdóttur frá Búseta á Norðurlandi hsf., Gísli Örn Bjarnhéðinsson frá Búseta hsf., Elínu Ölmú Arthursdóttur og Skúla Jónsson frá ríkisskattstjóra og Guðjón Bragason og Vigdís Ósk Häsler Sveinsdóttur frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Umsagnir bárust frá Alþýðusambandi Íslands, Búseta á Norðurlandi hsf., Búseta hsf., Erlingi Garðari Jónassyni, Hagsmunasamtökum heimilanna, Landssamtökunum Þroskahjálp, ríkisskattstjóra og Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Efni frumvarpsins.

Með frumvarpinu eru lagðar til breytingar á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, sem miða að því að bæta starfsskilyrði félaganna og skýra og bæta réttarstöðu búseturéttarhafa. Meðal efnislegra breytinga eru fyriræli um úttektir á fjárhag félaganna á þriggja ára fresti, bann við kaupskyldu þeirra á búseturétti, takmörkun búseturéttargjalds við þriðjung af markaðsvirði búsetuíbúðar og fyriræli um brottfall búseturéttar við nauðungarsölu búsetuíbúðar.

Gestir nefndarinnar og umsagnaraðilar voru almennt jákvæðir í garð frumvarpsins og markmiða þess, þótt þeir hefðu gert athugasemdir við einstök ákvæði.

Hámark búseturéttargjalds.

Með frumvarpinu er lagt til að svigrúm húsnæðissamvinnufélaga til að ákvarða fjárhæð búseturéttargjalds verði aukið. Þó er sleginn sá varnagli í 2. másl. 2. efnismgr. 10. gr. frumvarpsins að gjaldið megi ekki nema hærri fjárhæð en sem jafngildir þriðjung af markaðsvirði viðkomandi búsetuíbúðar við kaup á búseturétti. Nefndin telur mikilvægt að takmarka áhættu búseturéttarhafa að þessu leyti enda hefur hann enga tryggingu fyrir endurheimt gjaldsins. Alla jafna má þó gera ráð fyrir að fjárhæð búseturéttargjalds verði lægri en sem nemur þriðjung af markaðsvirði íbúðar.

Hvorki í ákvæðinu né greinargerð með frumvarpinu kemur fram hvernig eigi að ákvarða markaðsvirði íbúðar. Í nefndinni var rætt hvort fremur ætti að miða við matsverð íbúðar samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, sem ætlað er að endurspegl gangverð hennar, sbr. 27. gr. laganna, í því skyni af afmarka betur hámarksfjárhæð búseturéttargjalds. Sá annmarki er þó á því að matsverðið miðast við gangverð í febrúarmánuði næst eða þar næst á undan matsgerð og markaðsvirði búsetuíbúðar kann því að vera annað þegar búseturéttur er keyptur. Nefndin leggur því ekki til breytingu í þessa veru.

Nefndin telur þó almennt eðlilegt að hámark búseturéttargjalds skv. 2. málsl. 2. efnismgr. 10. gr. frumvarpsins miðist við matsverð búsetuíbúðar nema fyrir liggi áreiðanlegar upplýsingar um að markaðsvirði hennar hafi tekið breytingum þegar búseturéttur er keyptur.

Upplýsingagjöf til búseturéttarhafa.

Nefndin leggur til að í d-lið 12. gr. frumvarpsins verði vísað til síðasta ársreiknings félags fremur en ársreiknings fyrir næstliðið ár. Ekki er víst að ársreikningur fyrir næstliðið ár liggi fyrir þegar búsetusamningur er gerður.

Nefndin leggur einnig til að bætt verði við vísun til almennrar stöðu félagsins og grundvallar búsetugjalds. Nefndin telur mikilvægt að farið sé almennt yfir stöðu félags með tilvonandi búseturéttarhafa í ljósi þess að ársreikningar kunna að vera mörgum torskildir auk þess sem staðan kann að hafa breyst frá framlagningu síðasta ársreiknings. Nefndin telur mikilvægt að farið sé yfir grundvöll búsetugjalds því að það er veigamikill þáttur í skyldum búseturéttarhafa og mikilvægt að hann geti áttað sig á því hvernig það er reiknað.

Ástand íbúðar, úttekt og viðhald.

Í 2. málsl. 1. efnismgr. 14. gr. frumvarpsins segir að búsetuíbúð skuli við afhendingu fylgja það fylgifé sem tengist íbúðinni og tilgreint er í búsetusamningi sem gildir um búseturéttinn í henni og var fyrir hendi er kaupandi búseturéttar skoðaði íbúðina. Sé málsliðurinn skilinn bókstaflega áskilur hann að fylgifé hafi bæði verið tilgreint í búsetusamningi og verið fyrir hendi við skoðun íbúðar. Til að girða fyrir þá túlkun leggur nefndin til að í ákvæðinu segi frekar að búsetuíbúð skuli við afhendingu fylgja það fylgifé sem var fyrir hendi þegar kaupandi búseturéttar skoðaði íbúðina sé ekki um annað samið í búsetusamningi.

Í 2. efnismgr. 14. gr. frumvarpsins segir að komi í ljós að búsetuíbúð sé ekki í því ástandi sem búseturéttarhafi hlaut að mega gera ráð fyrir skuli hann gera húsnæðissamvinnufélagi grein fyrir aðfinnslum sínum innan hæfilegs frests frá afhendingu og hverra úrbóta hann krefjist. Ekki er þó mælt fyrir um afleiðingar þess að félagið verði ekki við kröfu um úrbætur að öðru leyti en því að búseturéttarhafa kann að vera heimilt að rifta búsetusamningi á grundvelli 21. gr. laganna. Nefndin leggur til að hefjist húsnæðissamvinnufélag ekki handa við að bæta úr annmörkunum innan fjögurra vikna frá tilkynningu búseturéttarhafa verði honum heimilt að ráða bót á annmörkunum og draga frá búsetugjaldi þann kostnað sem af hlýst, enda hafi farið fram úttekt á búsetuíbúðinni og álits leitað hjá úttektaraðilanum á nauðsyn viðgerðarinnar og áætluðum kostnaði sem henni fylgir. Tillagan tekur mið af hliðstæðum úrræðum leigjenda skv. 1. mgr. 17. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, eins og lagt er til að því ákvæði verði breytt með frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum sem nú liggur fyrir þinginu (399. mál). Nefndin leggur einnig til að mælt verði fyrir um ákveðnari tímafresti til að koma að aðfinnslum með hliðsjón af 16. gr. húsaleigulaga, með ráðgerðum breytingum samkvæmt sama frumvarpi um breytingu á húsaleigulögum.

Í 3. efnismgr. 15. gr. frumvarpsins segir að húsnæðissamvinnufélagi sé heimilt að óska eftir úttekt á ástandi búsetuíbúðar telji það ástæðu til. Í 4. efnismgr. sömu greinar kemur fram að búseturéttarhafi skuli þá veita úttektaraðila aðgang að íbúðinni. Nefndin telur æskilegt að setja aðgangi húsnæðissamvinnufélags að heimili búseturéttarhafa skýrari mörk, enda nýtur heimili hans friðhelgi skv. 1. mgr. 71. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944. Nefndin leggur því til að húsnæðissamvinnufélag þurfi heimild í samþykktum félagsins til að krefjast úttektar á búsetuíbúð, utan úttektar við upphaf og lok búsetusamnings. Búseturéttarhafa verður þrátt fyrir breytingarnar áfram 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, sbr. 18. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög.

Í 5. efnismgr. 15. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að búseturéttarhafi og húsnæðissamvinnufélag komi sér saman um úttektaraðila, en ekki segir hvernig skuli úr leyst takist það ekki. Nefndin leggur til að nái aðilar ekki saman um úttektaraðila geti sá sem óskar úttektar fengið úttektaraðila dómkvaddan.

Í 16. gr. frumvarpsins er fjallað um hvernig viðhaldi búsetuíbúðar skuli háttáð. Bent var á að fyrirkomulagið hentaði ekki öllum húsnæðissamvinnufélögum, einkum smærri félögum. Til að auðvelda félögum að haga fyrirkomulaginu eftir því sem hentar þeirra aðstæðum leggur nefndin til að mæla megi fyrir um aðra skipan viðhalds í samþykktum.

Kaupskylda.

Í 9. efnismgr. 20. gr. frumvarpsins er lagt til að húsnæðissamvinnufélögum verði bannað að taka á sig skyldu til að kaupa búseturétt. Í greinargerð með frumvarpinu er rakið að reynslan hafi sýnt að slík kaupskylda geti reynst þeim afar íþyngjandi, einkum þegar markaðsaðstæður eru erfiðar og margir búseturéttarhafar fara fram á það samtímis að félagið kaupir af þeim búseturétt. Þótt kaupskylda sé bönnuð verði félögum áfram heimilt að kaupa búseturétti eftir því sem þau hafa bolmagn til á hverjum tíma.

Talsvert var rætt um bannið í nefndinni. Bent var á að kaupskylda gæti gagnast við vissar aðstæður, einkum á fámennari svæðum þar sem langan tíma gæti ella tekið að koma búseturétti í verð. Húsnæðissamvinnufélög gætu greitt fyrir kaupum fólks á búseturétti á slíkum svæðum með því að veita þeim vissa tryggingu fyrir því að geta selt hann aftur síðar. Nefndin telur eigi að síður rétt að banna kaupskylduna til að takmarka áhættu húsnæðissamvinnufélaga og skapa ekki óraunhæfar væntingar meðal búseturéttarhafa um að geta ávallt selt búseturétt óháð markaðsaðstæðum. Nefndin bendir á að með frumvarpinu er leitast við að draga úr tjóni búseturéttarhafa af því að búseturéttur seljist ekki með því að heimila honum að framleigja þá tímabundið búsetuíbúð, sbr. 4. efnismgr. 20. gr., eða að afsala sér búseturétti sínum til húsnæðissamvinnufélags, sbr. 7. efnismgr. sömu greinar. Nefndin bendir einnig á að þrátt fyrir bannið geta húsnæðissamvinnufélög kveðið á um það í samþykktum sínum hvenær þau muni leitast við að kaupa búseturétt, að því gefnu að þau hafi bolmagn til þess, og látið þannig í ljós hvaða stefnu þau fylgja í því efni.

Nauðungarsala búsetuíbúðar og gjaldþrotaskipti.

Gagnrýnt var fyrir nefndinni að búseturéttur félli niður við nauðungarsölu búsetuíbúðar, sbr. 12. efnismgr. 20. gr. frumvarpsins. Með því væri búsetuöryggi búseturéttarhafa skert. Þeir gætu þannig misst búsetuíbúð vegna greiðsluvanda húsnæðissamvinnufélags þrátt fyrir að hafa sjálfir staðið í skilum með öll gjöld vegna hennar. Bent var á að búsetusamningi væri þinglýst sem kvöð á viðkomandi íbúð, sbr. 3. mgr. 11. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög. Kaupanda búsetuíbúðar á nauðungarsölu ætti því að vera kunnugt um kvöðina fyrir fram og greiddi væntanlega verð sem tæki mið af henni. Þess vegna var því velt upp hvort búseturéttur gæti ekki haldist í einhverju formi þrátt fyrir nauðungarsölu búsetuíbúðar.

Önnur sjónarmið vega þó á móti því að búseturéttur haldist þrátt fyrir nauðungarsölu búsetuíbúðar. Það mundi torvelda nauðungarsölu búsetuíbúða og þar með gera lánsfjármögnun húsnæðissamvinnufélaga dýrari. Sá aukni kostnaður kæmi óhjákvæmilega niður á þeim kjörum sem húsnæðissamvinnufélög gætu boðið búseturéttarhöfum. Fyrirkomulagið ynni þannig gegn því grunnmarkmiði húsnæðissamvinnufélaga að veita félagsmönnum búsetu-

íbúðir gegn hóflegu búsetugjaldi. Enn fremur félli það illa að því fyrirkomulagi, sem lög um húsnæðissamvinnufélög gera ráð fyrir, ef eigandi búsetuíbúðar væri annar en húsnæðissamvinnufélag.

Nefndin telur eigi að síður nauðsynlegt að takast á við það ójafnræði sem felist í því að tilteknir búseturéttarhafar glati bótalaust sínum búseturétti vegna nauðungarsölu búsetuíbúða þeirra meðan aðrir búseturéttarhafar haldi sínum búseturétti. Hún leggur því til að falli búseturéttur niður vegna nauðungarsölu búsetuíbúðar skuli húsnæðissamvinnufélag greiða viðkomandi búseturéttarhafa bætur sem taki mið af andvirði búseturéttar í sambærilegri búsetuíbúð. Þó ber að líta til þess að líkur eru á því að húsnæðissamvinnufélag standi höllum fæti ef búsetuíbúð í eigu þess er sett í nauðungarsölu. Búseturéttarhafi kynni að hagnast óeðlilega á kostnað félags fengi hann þegar í stað fullar bætur ef skömmu síðar þyrfti að gefa bú þess upp til gjaldþrotaskipta. Nefndin leggur því til að bæturnar greiðist ekki fyrr en að tólf mánuðum liðnum. Verði bú húsnæðissamvinnufélags tekið til gjaldþrotaskipta í millitíðinni eða þurfi það að leita nauðasamninga eða greiðslustöðvunar fer um bótakröfuna sem aðrar kröfur samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. Nefndin telur það ekki íþyngja viðkomandi um of að þurfa að bíða í tólf mánuði eftir bótagreiðslu þar eð hann nýtur réttar til að búa áfram í viðkomandi íbúð þann tíma skv. 14. efnismgr. 20. gr. frumvarpsins.

Nefndin leggur til að jafnframt verði kveðið á um að búseturéttur falli niður við uppkvaðningu úrskurðar héraðsdómara um töku bús húsnæðissamvinnufélags til gjaldþrotaskipta. Nefndin telur nauðsynlegt að skiptastjóra sé unnt að ráðstafa íbúðunum án áhvílandi búseturéttar. Hún telur ekki ástæðu til að mæla þá fyrir um bætur til búseturéttarhafa enda kemur það jafnt við þá alla. Nefndin leggur þó til að þeir eigi þá rétt á að búa áfram í íbúðum sínum í allt að tólf mánuði, líkt og í tilviki nauðungarsölu.

Nefndin leggur til að nýti búseturéttarhafi rétt sinn til að búa áfram í íbúð eftir nauðungarsölu hennar eða uppkvaðningu úrskurðar um gjaldþrotaskipti þurfi hann ekki að greiða hæfilega húsaleigu heldur gjald sem svarar til þess búsetugjalds sem hann hefði greitt hefði ekki til nauðungarsölnnar eða gjaldþrotaskiptanna komið. Búsetugjaldið er alla jafna lægra og áhrifin á fjárhag hans ættu því að vera mildari.

Af brottfalli búseturéttar við nauðungarsölu búsetuíbúðar, sem og við gjaldþrotaskipti, leiðir að sönnu að félagsmenn taka á sig áhættu af viðgangi húsnæðissamvinnufélags með kaupum á búseturétti. M.a. af þeim sökum er með frumvarpinu sérstaklega leitast við að tryggja aðgengi þeirra að upplýsingum um það félag sem þeir tilheyra og möguleika á að hafa áhrif á starfsemi þess auk þess sem takmörk eru sett á fjárhæð búseturéttargjalds. Til að áréttta eðli búseturéttargjalds sem framlags til húsnæðissamvinnufélags, sem ekki er víst að búseturéttarhafi fái endurheimt, leggur nefndin til að í 3. efnismgr. 10. gr. frumvarpsins segi að félagsmaður beri ekki ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins umfram greiðslu búseturéttargjalds.

Slit húsnæðissamvinnufélags.

Í 3. mgr. 7. gr. frumvarpsins er lagt til að óheimilt verði að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs. Rekstrarafgangur félagsins skuli notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu lána þess. Ákvæðinu er ætlað að tryggja að fjármunir húsnæðissamvinnufélaga verði nýttir í þágu þess meginmarkmiðs þeirra að stuðla að húsnæðisöryggi almennings.

Nefndin leggur til breytingar á 29. tölul. 4. gr. og 4. mgr. d-liðar 25. gr. frumvarpsins sem fela í sér að jafnframt verði tekið fyrir að fé húsnæðissamvinnufélaga renni til þeirra sem að félaginu standa við slit þeirra, umfram það gjald sem búseturéttarhafar greiddu fyrir

búseturétt sinn. Nefndin leggur til að þess í stað skuli eftirstöðvum eigna ráðstafað til húsnæðismála í þágu almennings á starfssvæði húsnæðissamvinnufélags eða til viðurkenndra líknar- eða góðgerðarmála. Nefndin telur með því móti betur tryggt að það fjármagn sem safnast hjá húsnæðissamvinnufélögum nýtist áfram við að stuðla að húsnæðisöryggi almennings.

Brottfall endurtekinna lagafyrirmæla.

Lög um samvinnufélög, nr. 22/1991, gilda um húsnæðissamvinnufélög eftir því sem við getur átt, líkt og lagt er til að áréttað verði í b-lið 1. gr. frumvarpsins. Eigi að síður gerir frumvarpið ráð fyrir því að ýmis fyrirmæli laga um samvinnufélög verði ítrekuð í lögum um húsnæðissamvinnufélög. Einnig er gert ráð fyrir að nokkur ákvæði laga um ársreikninga, nr. 3/2006, verði tekin upp í lög um húsnæðissamvinnufélög. Fyrir því standa þau rök að menn geti þá betur gert sér grein fyrir þeim reglum sem gilda um húsnæðissamvinnufélög með lestri laga um húsnæðissamvinnufélög einna og þurfi síður að kynna sér efni annarra laga-bálka.

Mikilvægt er að lagareglur um húsnæðissamvinnufélög séu aðgengilegar. Að mati nefndarinnar er það þó fremur til þess fallið að flækja löggjöfina að endurtaka hluta fyrirmæla laga um samvinnufélög og laga um ársreikninga í lögum um húsnæðissamvinnufélög, einkum í ljósi þess að eftir sem áður verði í lögum um samvinnufélög og lögum um ársreikninga reglur sem eigi við um húsnæðissamvinnufélög en komi ekki fram í lögum um húsnæðissamvinnufélög. Nefndin leggur því til brottfall nokkurra ákvæða frumvarpsins sem varða atriði sem lög um samvinnufélög eða lög um ársreikninga kveða þegar á um.

Nefndin leggur einnig til fáeinar breytingar í því skyni að lágmarka tvítekningar í lögum um húsnæðissamvinnufélög.

3. gr. frumvarpsins um félagsstofnun og skráningu.

Nefndin leggur til að 3. gr. frumvarpsins mæli fyrir um brottfall 3. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög, sem varðar félagsstofnun, skráningu og slit. Ákvæði sem svara til 1. mgr. núgildandi lagagreinar og þeirra viðbóta við greinina sem lagðar eru til í b- og c-lið 3. gr. frumvarpsins eru þegar í 1. og 5. mgr. 4. gr., 6. gr., 8. gr., 1. mgr. 9. gr. og 1. mgr. 10. gr. laga um samvinnufélög. Nefndin telur 2. mgr. gildandi 3. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög, sem vísar til laga um samvinnufélög, verða óþarfa í ljósi b-liðar 1. gr. frumvarpsins, sem kveður á um að lög um samvinnufélög gildi um húsnæðissamvinnufélög eftir því sem við geti átt.

4. gr. frumvarpsins um samþykktir.

Nefndin leggur til að fyrirmæli um að kveðið skuli á um tilhögun viðhalds fasteigna í samþykktum í 23. tölul. 4. gr. frumvarpsins falli brott. Í 20. tölul. sömu greinar segir að í samþykktum skuli fjallað um hvernig viðhaldi á fasteignum félagsins skuli háttað.

6. gr. frumvarpsins um stjórn, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra.

Nefndin leggur til eftirfarandi breytingar á 6. gr. frumvarpsins:

1. efnismgr. falli brott. Ákvæði hliðstæð 1. og 2. másl. málsgreinarinnar, sem varða fjölda stjórnarmanna og ábyrgð stjórnar, eru í 2. másl. 1. mgr. 27. gr. og 1. másl. 1. mgr. 28. gr. laga um samvinnufélög. Nefndin telur 3. másl. málsgreinarinnar, um að stjórnartími skuli vera fjögur ár sé ekki annað ákveðið í samþykktum, óþarfan því að félögum ber hvort eð er ávallt að ákveða stjórnartíma í samþykktum skv. 7. tölul. 4. gr. frumvarpsins. Nefndin leggur

til að þess í stað verði mælt fyrir um að stjórn skuli ekki kjörin til lengri tíma en fjögurra ára í senn að hámarki til að tryggja að umboð hennar sé endurnýjað reglulega.

1. másl. 2. efnismgr., um að stjórn skuli kjörin á aðalfundi, falli brott. Hliðstætt ákvæði er í 1. másl. 1. mgr. 27. gr. laga um samvinnufélög.

3. efnismgr., um kynjahlutföll í stjórn, falli brott. Í 4. másl. 1. mgr. 27. gr. laga um samvinnufélög er ákvæði um kynjahlutföll í stjórn samvinnufélaga. Efni ákvæðanna er ekki alveg hið sama, en nefndin telur síðarnefnda ákvæðið heppilegra því að það samræmist meginreglunni á þessu sviði, sbr. til dæmis 2. másl. 1. mgr. 63. gr. laga um hlutafélög, nr. 2/1995, og 3. másl. 1. mgr. 13. gr. laga um sameignarfélag, nr. 50/2007.

Fyrirmæli 5. efnismgr., um að halda skuli gerðabók um það sem gerist á fundum stjórnar og um að fundargerðir skuli bera upp á fundum stjórnar og stjórnarformaður og framkvæmdastjóri skuli undirrita þær, falli brott. 1. másl. 4. mgr. 29. gr. laga um samvinnufélög mælir þegar fyrir um að halda skuli gerðabók um það sem gerist á stjórnarfundum sem skuli undirrituð af þeim er fund sitja. Nefndin telur heppilegra að þeir sem sitja fund undirriti fundargerðir en að stjórnarformaður og framkvæmdastjóri geri það, enda ekki víst að þeir sitji alla fundi stjórnar.

6.–8. og 10. efnismgr., sem varða verkaskiptingu stjórnar, þóknun stjórnarmanna, starf framkvæmdastjóra og ótilhlýðilegar ráðstafanir, falli brott. Hliðstæð ákvæði eru í 3. mgr. 27. gr., 1. mgr. 35. gr., 3. másl. 2. mgr. og 3. mgr. 28. gr. og 33. gr. laga um samvinnufélög.

9. gr. frumvarpsins um stofnun búseturéttar.

Nefndin leggur til að núverandi 2. mgr. 8. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög og sú viðbót við hana sem lögð er til í a-lið 9. gr. frumvarpsins falli brott. Ákvæðið varðar stofnun búseturéttar. Hliðstæð fyrirmæli eru í 1. másl. 1. efnismgr. 10. gr. og 1. másl. a-liðar 12. gr. frumvarpsins.

10. gr. frumvarpsins um búseturéttargjald.

Nefndin leggur til að 1. másl. 2. efnismgr. 10. gr. frumvarpsins, sem mælir fyrir um að í samþykktum skuli kveðið á um ákvörðun búseturéttargjalds, falli brott. Hliðstæð fyrirmæli eru í 17. og 18. tölul. 4. gr. frumvarpsins.

16. gr. frumvarpsins um viðhaldssjóð.

Nefndin leggur til eftirfarandi breytingar á 16. gr. frumvarpsins:

2. másl. 5. mgr. a-liðar, sem kveður á um að kostnaður vegna viðhalds á ytra byrði húsa, sem og búnaði, kerfum og lögnum greiðist úr viðhaldssjóði, falli brott. Regla sama efnis er í 2. másl. 1. mgr. 16. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög.

2. másl. 6. mgr. a-liðar, sem kveður á um að kostnaður vegna viðhalds innan dyra á sameign, sem og viðhald bílastæða og lóða greiðist úr hússjóði hvers búsetufélags, falli brott. Hliðstæð regla er í 1. másl. 2. mgr. 28. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög.

25. gr. frumvarpsins um ársreikning, endurskoðun, eftirlit og slit.

Nefndin leggur til eftirfarandi breytingar á 25. gr. frumvarpsins:

A-liður, sem fjallar um ársreikning, falli brott, utan 7. mgr., sem vísar til laga um ársreikninga. Í 1. mgr., 1. másl. 2. mgr., 1. og 3. másl. 3. mgr. og 6. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 5. gr. laga um ársreikninga og 1. mgr. og a-lið 2. mgr. 21. gr. og 1. másl. 1. mgr. og 2. mgr. 25. gr. laga um samvinnufélög eru hliðstæð ákvæði. Í lögum um ársreikninga eða lögum um samvinnufélög kemur ekki fram að reikningsár skuli vera almanaksárið, líkt og í 3. másl. 1.

mgr. a-liðar 25. gr. frumvarpsins, en nefndin telur ekki ástæðu til að hafa sérreglu þess efnis í lögum um húsnæðissamvinnufélög.

B-liður, sem fjallar um skýrslu stjórnar með ársreikningi, falli brott. Nefndin telur ekki ástæðu til að víkja frá almennum fyrirmælum 65. gr. laga um ársreikninga um efni skýrslunnar.

Aðrar breytingartillögur.

Nefndin leggur til að vísað verði til tilgangs fremur en markmiðs og starfsemi í 2. tölul. 4. gr. frumvarpsins og að felldur verði brott 3. tölul. sömu greinar um stofnendur félags, með hliðsjón af athugasemdum ríkisskattstjóra við frumvarpið.

Lagt er til að bætt verði við vísun til félagasamstæðu í 2. másl. 7. gr. frumvarpsins. Ákvæðið nær þannig einnig til móður- og dótturfélaga þess félags sem endurskoðandi starfar hjá.

Nefndin leggur til að orðalag 4. efnismgr. 8. gr. frumvarpsins verði gert afdráttarlausara með því að í stað orðanna „getur hann færst“ komi „færist hann“, enda ekki að sjá að yfirfærsla réttarins sé háð öðrum skilyrðum en þeim sem tilgreind eru í ákvæðinu.

Af frumvarpinu má ráða að gert sé ráð fyrir að eingöngu félagsmenn í húsnæðissamvinnufélagi kaupi búseturétt. Nefndin leggur til breytingu á 1. mgr. 8. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög sem miðar að því að sú regla komi skýrlega fram í lögum.

Nefndin leggur til breytingu á 1. mgr. c-liðar 19. gr. frumvarpsins, sem varðar afdrif búseturéttar við andlát búseturéttarhafa, til að árétta að um setu í óskiptu búi fari samkvæmt erfðalögum.

Aðrar breytingartillögur skýra sig sjálfar.

Nefndin leggur til að frumvarpið verði **samþykkt** með breytingum sem gerð er tillaga um á sérstöku þingskjali.

Alþingi, 14. mars 2016.

Sigríður Ingibjörg Ingadóttir,
form.

Elsa Lára Arnardóttir,
frsm.

Ásmundur Einar Daðason.

Ásmundur Friðriksson.

Ólína Kjerúlf Þorvarðardóttir.

Páll Valur Björnsson.

Ragnheiður Ríkhardsdóttir.

Steingrímur J. Sigfússon.

Unnur Brá Konráðsdóttir.