

2003 nr. 66 27. mars**Lög um húsnæðissamvinnufélög**

Tóku gildi 1. júlí 2003.

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 rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þeirra er látið í té sem íbúðir með búseturétti sem tryggir þeim ótímabundin afnot af þeim gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds. Með sama hætti er félögum þessum heimilt að byggja, kaupa, eiga og reka húsnæði sem tengist starfsemi félagsins, svo sem þjónustu- og dvalarhúsnæði.

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

1. *Búsetuþbúð* er íbúð í eigu húsnæðissamvinnufélags.
2. *Búseturéttur* er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi af búsetuþbúð.
3. *Búseturéttarhafi* er félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi sem keypt hefur búseturétt.
4. *Búsetusamningur* er samningur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi við félagið um búseturétt.
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 af búsetuþbúð.
7. *Búsetufélag* er félag búseturéttarhafa í tilteknu húsi í eigu húsnæðissamvinnufélags og starfar sem deild innan húsnæðissamvinnufélagsins.
8. *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. Húsnæðissamvinnufélög.**■ 3. gr. Félagsstofnun, skráning og slit.**

□ Við stofnun húsnæðissamvinnufélags skal boða til stofnfundar. Stofnfund skal boða með opinberri auglýsingu og með þeim hætti að ætla megi að berist til allra þeirra sem hafa geta haft af þátttöku í starfsemi félagsins. Á stofnfundi skal bera stofnun húsnæðissamvinnufélagsins upp til umræðu og atkvæða. Ef 15 aðilar eða fleiri koma sér saman um félagsstofnun, bindast samtökum og gerast félagsmenn setja þeir félaginu samþykktir í samræmi við lög þessi og kjósa því stjórn og endurskoðendur eða skoðunarmenn. Er þá félagið löglega stofnað.

□ Um félagsstofnun, skráningu, endurskoðun og félagsslit húsnæðissamvinnufélags, sem lög þessi kveða ekki sérstaklega á um, skal eftir því sem við getur átt farið eftir ákvæðum laga um samvinnufélög á hverjum tíma.

■ 4. gr. Samþykktir.

□ Áður en skráning húsnæðissamvinnufélags fer fram skulu samþykktir þess staðfestar af félagsmálaráðuneytinu.

□ Í samþykktum húsnæðissamvinnufélags skal meðal annars fjallað um eftirfarandi atriði:

1. Heiti félagsins, heimilisfang og varnarþing.
2. Markmið og starfsemi félagsins.
3. Almenn skilyrði um aðild að félaginu og um brottfall aðildar.
4. Aðild lögaðila að félaginu ef um það er að ræða.
5. Fjármál félagsins, eigið fé og fjárhagslega ábyrgð.
6. Inntökugjald, félagsgjald og búseturéttargjald.
7. Reikningsár og endurskoðun.
8. Fjöldi stjórnarmanna, varastjórnarmanna, skoðunarmanna og endurskoðenda, svo og hvernig kjöri þeirra skuli háttað.
9. Viðhaldsráð félagsins, kosningu og verkssvið.
10. Deildaskipun félagsins, ef gert er ráð fyrir því fyrirkomulagi, og kosningu fulltrúa deilda á aðalfund.
11. Ráðningu framkvæmdastjóra og starfssvið hans.
12. Hver geti skuldbundið félagið.
13. Hlutverk, valdsvið og verkefni félagsfunda (deildarfunda) og stjórnarfunda.
14. Hvenær aðalfund skal halda ár hvert og dagskrá aðalfundar.
15. Rétt til fundarsetu, fundarboðun, fundarstjórn, atkvæðagreiðslur og vægi atkvæða á félagsfundum (deildarfundum), stjórnarfundum og aðalfundum.
16. Réttindi og skyldur búseturéttarhafa og búsetufélaga.
17. Stofnun búseturéttar.
18. Búsetugjald og greiðslutilhögun.
19. Kaupverð búseturéttar og greiðsluform þess.
20. Endurgreiðslu búseturéttar.
21. Mat og úttekt á búsetuþbúð.
22. Tilhögun framkvæmda, viðhald og rekstur fasteigna.
23. Ráðstöfun eigna félagsins ef því er slitið án gjaldþrotaskipta.

□ Félagsmálaráðuneytið skal gera fyrirmynd að samþykktum skv. 2. mgr.

□ Félagsmálaráðuneytið heldur skrá yfir húsnæðissamvinnufélög sem hlotið hafa staðfestingu ráðherra.

□ Allar breytingar á samþykktum húsnæðissamvinnufélags skulu tilkynntar félagsmálaráðuneytinu þegar í stað.

□ Samþykktir sem félagsmálaráðuneytið hefur þegar staðfest vegna húsnæðissamvinnufélaga halda gildi sínu.

■ 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 sem ákveðið er á aðalfundi samkvæmt samþykktum þess.
- c. Með gjöldum fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra sem renna í rekstrarsjóð félagsins.
- d. Með lánum úr Íbúðalánasjóði samkvæmt lögum um húsnæðismál og með öðrum lánum á almennum markaði.
- e. Með framlagi í varasjóð sem nema skal 1% af byggingarkostnaði eða kaupverði hverrar íbúðar. Í varasjóð rennur enn fremur árlegt framlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar.

■ **6. gr. Lánveitingar.**

□ Sé húsnæðissamvinnufélagi veitt lán á grundvelli laga um húsnæðismál og reglugerða settra samkvæmt þeim skal félagið uppfylla þau skilyrði sem þar eru sett fram.

■ **7. 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 nema að fengnu samþykki Íbúðalánasjóðs.

III. kafli. Réttindi og skyldur búseturéttarhafa.

■ **8. gr. Stofnun búseturéttar.**

□ Félagsmenn öðlast rétt til að kaupa búseturétt samkvæmt samþykktum húsnæðissamvinnufélags.

□ Þegar félagsmaður notfærir sér rétt sinn til kaupa á búseturétti ber honum að inna búseturéttargjald af hendi, sbr. 9. gr.

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

□ 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.

■ **9. gr. Búseturéttargjald.**

□ Þegar búsetuíbúð er ráðstafað í fyrsta skipti af húsnæðissamvinnufélagi skal búseturéttargjaldið ákvarðast annars vegar af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar og hins vegar af lánsfé til lengri tíma og af framlagi í varasjóð.

□ Við síðari ráðstöfun búsetuíbúðar skal búseturéttargjaldið ákvarðast skv. 3. mgr. 25. gr. Húsnæðissamvinnufélag skal í samþykktum sínum kveða nánar á um ákvörðun búseturéttargjalds við kaup og sölu búseturéttar, þar á meðal hvenær það skuli innt af hendi.

□ Búseturéttargjald stendur sem trygging fyrir skilvísri greiðslu búsetugjalds, sbr. 12. gr.

■ **10. gr. Búseturéttur.**

□ Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn afnotarétt yfir íbúð enda brjóti félagsmaður ekki gegn ákvæðum laga þessara. 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 19. gr. 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.

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

■ **11. gr. Búsetusamningur.**

□ Hver sá sem hefur fengið keyptan búseturétt skal gera skriflegan búsetusamning við húsnæðissamvinnufélagið sem hann er félagsmaður í.

□ Í búsetusamningi skal m.a. koma fram:

1. Nöfn, heimilisföng og kennitölur samningsaðila.
2. Greinargóð lýsing á húsnæðinu og afhendingartími þess.
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. Dagsetning úttektaryfirlýsingar sem er hluti af samningnum.

10. Sérákvæði ef um þau er samið og lög heimila.

□ Búsetusamningi skal þinglýst sem kvöð á viðkomandi íbúð.

■ **12. gr. Búsetugjald.**

□ Búsetugjald er gjald fyrir afnot af íbúð. Fjárhæð búsetugjalds er ákveðin af stjórn húsnæðissamvinnufélagsins á grundvelli áætlunar um þá gjaldaliði sem nefndir eru í 2. mgr., sbr. einnig 1. mgr. 28. gr.

□ Í búsetugjaldi felst eftirfarandi:

1. Rekstrarkostnaður, svo sem hita-, vatns- og rafmagns-kostnaður, fasteignagjöld og tryggingariðgjöld.

2. Framlag í hússjóð búsetufélags.

3. Framlag í viðhaldssjóð húsnæðissamvinnufélags.

4. Afborganir af lánnum 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 14 sólarhringa frá gjalddaga og er þá húsnæðissamvinnufélagi rétt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af því frá gjalddaga til greiðsludags.

■ **13. gr. Ástand búsetuíbúðar.**

□ Við afhendingu íbúðar skal húsnæðið vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess, aldur og sambærilegar íbúðir í sama húsi. Húsnæðið skal við afhendingu vera hreint, rúður heilar, tréverk og gólfefni í góðu ástandi, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, sem og vatns-, rafmagns- og frárennslislagnir.

■ **14. gr. Úttekt á búsetuíbúð.**

□ Við upphaf og lok búsetusamnings skal fara fram úttekt á búsetuíbúð. Á sérstaka úttektaryfirlýsingu sem húsnæðissamvinnufélag leggur til skal skrá sem ítarlegasta lýsingu á búsetuíbúð og ástandi hennar og getur búseturéttarhafi þá strax komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta. Á úttektaryfirlýsingu skal staðgreina nákvæmlega búsetuíbúð og geta fylgifjár, dagsetningar búsetusamnings og aðila hans.

□ Úttektaryfirlýsing skal gerð í tvíriti og skulu aðilar búsetusamnings undirrita hana og halda einu eintaki hvor. Úttektaryfirlýsinguna skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu búseturéttarhafa við skil húsnæðisins. Úttektaryfirlýsing er hluti af búsetusamningi, sbr. 9. tölul. 11. gr.

■ **15. gr. Viðhald búsetuíbúðar.**

□ Búseturéttarhafa er skylt að fara vel með húsnæðið og í samræmi við umsamin afnot þess.

□ Búseturéttarhafa er skylt að annast á sinn kostnað almennt viðhald á íbúð sinni, svo sem á gólf- og veggefnum, tréverki, innréttingum, hurðum, hreinlætistækjum, raftækjum og eldavél og annast kostnað við endurnýjun og viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum, rafmagnsinnstungum, blöndunartækjum og öðru smálegu.

□ Kostnaður við endurnýjun á gólf- og veggefnum, innréttingum, tréverki, hurðum, rúðum, hreinlætistækjum, raf-tækjum og eldavél skal greiðast úr viðhaldssjóði húsnæðissamvinnufélags samkvæmt nánari reglum sem húsnæðissamvinnufélagið setur sér. Reglur þessar skulu kynntar búseturétthafa við gerð búsetusamnings.

□ Verði húsnæðið eða fylgifié þess fyrir tjóni af völdum búseturétthafa, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal búseturétthafi gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má. Ef búseturétthafi vanrækir þessar skyldur sínar er húsnæðissamvinnufélagi heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað búseturétthafa. Áður skal þó húsnæðissamvinnufélag veita búseturétthafa frest í einn mánuð til þess að ljúka viðgerðinni.

□ Húsnæðissamvinnufélag skal kaupa húseigendatryggingu sem skal innifalin í búsetugjaldi.

□ Í búsetusamningi er heimilt að víkja frá reglum um skiptingu kostnaðar vegna viðhalds og endurnýjunar skv. 2. og 3. mgr., enda séu slík frávik skilmerkilega greind í búsetusamningi.

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

□ Aðalfundur húsnæðissamvinnufélags skal ákveða gjald í viðhaldssjóð húsnæðissamvinnufélags, sbr. 3. tölul. 2. mgr. 12. gr. Úr viðhaldssjóði húsnæðissamvinnufélags skal greiða kostnað vegna viðhalds á ytra byrði hússins, búnaði, kerfum og lögnum. Kostnaður vegna endurnýjana, sbr. 3. mgr. 15. gr., skal greiddur úr viðhaldssjóði húsnæðissamvinnufélags samkvæmt nánari reglum sem húsnæðissamvinnufélagið setur sér.

□ Aðalfundur húsnæðissamvinnufélags kýs viðhaldsráð sem áætla viðhald hvers húss, tekur ákvörðun um framkvæmdir að beiðni búsetufélaga eða að eigin frumkvæði og hefur yfirumsjón með þeim. Aðalfundur húsnæðissamvinnufélags ákveður skipan viðhaldsráðs og starfstíma og setur ráðinu starfsreglur.

□ Stjórn búsetufélags skipar ákveðinn aðila sem skal annast samskipti við viðhaldsráð fyrir hönd búsetufélagsins, sbr. 27. gr.

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

□ Búseturétthafa er heimilt að gera breytingar eða endurbætur á húsnæðinu eða búnaði þess 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 búseturétthafi komi húsnæðinu í upphaflegt horf.

■ **18. gr. Aðgangur að búsetuíbúð.**

□ Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á búsetuíbúð og er búseturétthafa í slíkum tilvikum skylt að veita aðgang að íbúðinni. Búseturétthafa 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.**

□ Búseturétthafa er óheimilt að framselja búseturétt sinn eða framleigja íbúðina án skriflegs samþykkis húsnæðissamvinnufélags. Óski búseturétthafi eftir því að íbúðin verði framleigð öðrum skal stjórn húsnæðissamvinnufélags gefa svar innan 30 daga.

□ Húsnæðissamvinnufélag getur heimilað að réttur til afnota af íbúð færist yfir til maka eða lögerfingja við andlát félagsmanns, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búí. Sá sem þannig eignast búseturétt skal um leið fá aðild að húsnæðissamvinnufélaginu í stað fyrri búseturétthafa, enda notfæri hann sér réttinn og búí í íbúð hjá félaginu.

□ 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 ákvæðum 1., sbr. 3. mgr., og krafist útburðar leigjanda.

□ Búseturétthafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

■ **20. gr. Uppsögn búseturéttar.**

□ Búsetusamningur er óuppsegjanlegur af hálfu húsnæðissamvinnufélags, sbr. þó riftunarákvæði 22. gr. Uppsagnarfrestur af hálfu búseturétthafa er sex mánuðir. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

□ Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Búseturétthafi skal hafa lokið rýmingu og frágangi húsnæðisins eigi síðar en kl. 13 næsta dag eftir að uppsagnarfresti lauk eða í samræmi við skriflegt samkomulag við nýjan búseturétthafa.

■ **21. gr. Riftun búsetusamnings.**

□ Búseturétthafa 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 búseturétthafa 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 búseturétthafi 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 búseturétthafi 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 búseturétthafi 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 búseturétthafa.

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

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

6. Ef búseturétthafi 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.

