



Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 15.5 2015
Tilvísun: 201504-0019

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003, 697. mál.

Samkvæmt markmiðum sínum er frumvarpinu ætlað að skýra og styrkja réttarstöðu húsnæðissamvinnufélaga og félagsmanna þeirra. ASÍ tekur undir þau markmið og gerir ekki athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins. ASÍ tekur undir þær tæknilegu athugasemdir sem Íbúðalánasjóður gerir í athugasemdum sínum.

Með þessu frumvarpi eru lagðar til breytingar og styrkingar á tilteknu fyrirkomulagi búseturéttar hér á landi. ASÍ vekur athygli á því, að ekki hafa enn komið fram á Alþingi neinar þær tillögur eða breytingar sem nauðsynlegar eru á fyrirkomulagi fjármögnunar á íbúðarhúsnæði og skyldum ríkis og sveitarfélaga í því efni þannig að hér geti byggst upp húsnæðiskerfi sem tryggi almennu launafólki húsnæðiskostnað á bilinu 20-22% af ráðstöfunartekjum.

Virðingarfyllst,

Magnús M. Norðdahl hrl.,
lögfræðingur ASÍ.

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 13. maí 2015

Efni: Umsögn BSRB um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, með síðari breytingum (réttarstaða búseturéttarhafa, rekstur húsnæðissamvinnufélaga), þskj. 1171-697. mál.

BSRB hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003. Frumvarpinu er ætlað að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum að starfa á Íslandi en í frumvarpinu eru lagðar til margvíslegar breytingar á gildandi lögum um húsnæðissamvinnufélög er varða málefni húsnæðissamvinnufélaga sem ætlað er að stuðla að sjálfbærum rekstri þeirra.

BSRB hefur lengi bent á alvarlega stöðu á húsnæðismarkaði. Örugg búseta er einn af hornsteinum almennrar velferðar og nauðsynlegt er að bregðast við breyttum þörfum á húsnæðismarkaðnum með markvissum aðgerðum af hálfu stjórnvalda til að tryggja öllum viðunandi húsnæði á viðunandi kjörum til framtíðar.

BSRB bendir á að mikilvægt er að stjórnvöld bregðist við þeim vanda sem blasir við á húsnæðismarkaði með heildstæðum hætti. Þær breytingar sem þau frumvörp, sem nú eru lögð fram á Alþingi, fela í sér eru einungis lítill hluti af þeim nauðsynlegu aðgerðum sem ráðast þarf í vegna alvarlegs húsnæðisvanda. Umfangsmeiri aðgerðir þarf til að bregðast við þessari alvarlegu stöðu.

BSRB telur nauðsynlegt að ríki og sveitarfélög komi að uppbyggingu á almennum leigumarkaði með skýrum og markvissum aðgerðum þar sem m.a. verði byggt upp smærra og ódýrara húsnæði. Ljóst er að gríðarleg þörf er fyrir uppbyggingu á leigumarkaði auk þess sem leiguverð er allt of hátt en aukið framboð leiguhúsnæðis mun væntanlega leiða til lægra leiguverðs.

Þá hefur það verið skýr krafa BSRB að stuðningur hins opinbera við ólík búsetuform verði jafnaður. Samræmdar húsnæðisbætur í stað vaxta- og leigubóta munu jafna húsnæðisstuðning milli þeirra sem eiga húsnæði og þeirra sem leigja. Slíkt kerfi myndi því stuðla að frekari jöfnuði fólk. Á sama tíma er mikilvægt að skoða hvata til að tryggja að

hækkun húsaleigubóta leiði ekki hugsanlega til herra leiguverðs. Slíkar aðgerðir gætu sömuleiðis verið liður í að tryggja búsetuöryggi leigjenda til lengri tíma. Þessar aðgerðir auk annarra þar sem brugðist væri við vanda á húsnæðismarkaði með heildstæðum og markvissum hætti myndu stuðla að aukinni velferð á húsnæðismarkaði.

Að lokum bendir BSRB á að ein meginforsendan fyrir eflingu t.d. húsnæðissamvinnufélaga og uppbyggingu á húsnæðismarkaði er fjárhagsleg aðkoma ríkis og sveitarfélaga en um það er ekki fjallað í framangreindu frumvarpi. Án slíkrar aðkomu hins opinbera er ljóst að tæpast má búast við mikilli aukningu í uppbyggingu á húsnæðismarkaði.

BSRB áskilur sér rétt til að koma að frekari athugasemdum við frumvarpið á síðari stigum.

Fyrir hönd BSRB

Helga Jónsdóttir
Helga Jónsdóttir
framkvæmdastjóri

Varðar þingskjal 1171-697

Um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög nr 66/2003

Frá Búseta á Norðurlandi hsf, kt.560484-0119

Skipagötu 14, 600 Akureyri

Almennt um lagabreytingarnar;

- Því miður virðist ekki nægilegt tillit tekið til hins mjög svo áhugaverða og breiða samráðs sem húsnæðismálaráðherra stofnaði til árið 2013 og skilaði sér í vinnugögnum og tillögum verkefnisstjórnar hinn 6.maí 2014. Það vekur þannig athygli að greinargerð frumvarpsins lýsir hvergi þeim megintilgangi að raungera markmið og tillögur verkefnisstjórnarinnar.
- Á sama hátt má lesa út úr tillögum að breytingum við einstakar greinar að vandi sem kenndur er við „EIR“ og rekstrarvandi Búanna með hruni fasteignamarkaðar á Suðurnesjum/Suðurkjördæmi – hefur leitt til ákveðins misskilnings sem liggur að baki óraunsæjum tillögum eða beinlínis óþörfum og íþyngjandi t.d. varðandi fjárhagslega úttektir og fortakslaust bann við („víkjandi“) innlausnaskyldu á búseturéttareign á föstu verði. Sama á við um opnun á fundargerðum stjórnar og kröfu um sérstaka upplýsingagjöf af hálfu stjórnar húsnæðissamvinnufélags.
- Ekki er horft nægilega til þeirra mjög svo mismunandi skilyrða og þarfa í húsnæðismálum sem eru annars vegar á miðsvæði Höfuðborgarinnar þar sem markaðir eru orðnir býsna þandir og hins vegar á jaðarsvæðum og í smærri byggðakjörnum landsbyggðarinnar.

Beint um efnisatriði;

1. Búseti á Norðurlandi styður það sjónarmið að gera lögina „almennari“ og vísa fleiri tilgreindum atriðum til útfærslu í samþykktum einstakra húsnæðissamvinnufélaga. Það er í samræmi við óskir félaganna og gefur meira færi á að sniða skipulag og áherslur eftir aðstæðum í ólíkum byggðarlögum og eftir þeim þörfum sem félagsmenn skilgreina. Til að ná því markmiði þarf hins vegar að draga til baka ákveðnar tillögugreinar sem eru jafnvel meira stýrandi en er í gildandi lögum að óbreyttu og draga taum ákveðinna sjónarmiða umfram önnur jafnréttá sjónarmið sem skapa eðlilegan breytileika milli félaga(sjá síðar um einstakar greinar).
2. Búseti á Norðurlandi leggst alfarið gegn því að velferðarráðuneytið (eða ný húsnæðisstofnun) hætti að hafa eftirlit með skráningu og samþykktum húsnæðissamvinnufélaga eins og lagt er til að breytt verði í 3.gr. Þvert á móti er þörf fyrir aukid aðhald á húsnæðismarkaði – sem væri í miklum mun meira samræmi við undirbúid samráð aðila og tillögur „verkefnisstjórnar um húsnæðisstefnu“ að auka slíkt eftirlit t.d. með skráningu og leyfisskyldu á starfsemi leigufélaga og allra sem leigja húsnæði í atvinnuskyni (umfram 1-2 aukaíbúðir í sama húsi).
3. Mjög brýnt er að heimila að stofnuð verði húsnæðissamvinnufélög um byggingu og rekstur leiquíbúða – jafnhliða búsetuíbúðum og þá innan sama efnahags. Samhliða þarf að tilgreina að félög útfæri í samþykktum sínum hvernig einstakir félagsmenn sem þyrja sem leigjendur geta myndað búseturéttareign eða aukid við búseturéttareigna sína á afnotatíma. Hugtakið „afnotasamningur“ gæti komid inn í lögina og tekið yfir bæði hugtökin leigusamningur og búsetusamningur.
4. Mjög mikilvægt er að draga til baka gildandi ákvæði um íþyngjandi fjölda stofnfélaga eða félagsmanna og gera fáum einstaklingum kleift að stofna húsnæðissamvinnufélag um t.d eitt parhús eða lítið raðhús. Slíkt fjöldaákvæði gildandi laga er að sönnu í samræmi við og kannski hluti af „gömlum“ og úreltum lagabálki um samvinnufélög nr.22/1991 – en því er löngu tímabært að breyta. Samvinnufélagalögina eru greinilega mjög hamlandi eins og ráða má af því m.a. að nánast engin ný samvinnufélög (eða örfá) hafa verið stofnuð undir þessum lagabálki (um gamaldags kaupfélag) frá því fyrir 1990.
5. Afar brýnt er að skapa farveg fyrir samstarf milli einstaklinga sem standa að húsnæðissamvinnufélagi við sveitarfélög og velvildarfjórfa (fyrirtæki/aðrir lögaðilar) um fjármögnun og stjórnun húsnæðissamvinnufélags. Þetta þarf að taka til bæði almenns stuðning með þróunarfjármögnun og ívilnandi stuðningi í formi frestaðra gjalda og víkjandi lána og einnig til sértæks stuðnings og samstarfs með stofnstyrkjum gegn tiltekinni ráðstöfun hluta eigna. Þörf er á miklu sveigjanlegri ákvæðum en nú er; slíkt gæti nýst bæði í dreifbýlinu þar sem almenn markaðsvirkni er takmörkuð eða ekki til staðar og einnig á markaðssvæðum með því að húsnæðissamvinnufélög taki að sér að þjónusta sértæka hópa,

fatlaðra, aldraðra eða námsmanna – og einnig ef einhver endurnýjuð þróun verði á húsnæðismálum fyrir tekjulægstu þjóðfélagshópana. Einnig þarf að staðfesta í lögnum að tilnefndir fulltrúar sveitarstjórna og/eða velvildarfjárfesta (eigenda búseturéttar) hafi kjörgengi til að gegna stjórnarstörfum og taka að sér hlutverk í búsetufélögum/húsfélögum - og að eign búseturéttar eða hlutafjármögnun fylgi ekki aukinn atkvæðisréttur á félagsfundum.

6. Fráleitt er að setja bann við „víkjandi og takmarkaðri innlausnarskyldu/kaupskyldu búseturéttar.“ (Sjá 20.grein) Búseti á Norðurlandi tekur undir afnám „fyrirvaralausrar innlausnarskyldu“ af hálfu húsnæðissamvinnufélags þar sem uppgjörsfrestur vegna óselds búseturéttar er einungis 6 mánuðir til viðbótar uppsagnarfresti eins og er í gildandi lögum. Hins vegar kann að skipta miklu máli fyrir félög sem rekin eru á veikum markaðssvæðum og með samstarfi við sveitarfélög og velvildarfjárfesta að tryggð verði gagnkvæm skuldbinding milli aðila með „víkjandi innlausnarskyldu“ á hóflegum búseturétti (hámark 10-15% af verðmæti eignar við kaup búseturéttar). Slík innlausnarskylda á óseldum búseturétti verði því aðeins virk að félagið uppfylli eðlileg viðmið um eiginfjárstöðu félagsins og nái aldrei til meira en tilgreinds hlutfalls allra búseturéttar í einstöku félagi (etv.10% í stærri félögum).
7. Búseti á Norðurlandi leggst alfarið gegn því að viðskipti með búseturétti verði markaðssvædd að fullu og kallar eftir því að haldið verði áfram heimildum til að félag annist öll viðskipti með búseturétti á föstu verði þannig að fullt jafnræði geti gilt á milli félagsmanna og óháð getu þeirra til að bjóða yfirverð/hærra verð fyrir búseturétti. (20.grein/20.grein). Viðskipti með búseturétt er nákvæmlega dæmi um efnisatriði sem þarf að vera vísað til útfærslu í samþykktum einstakra félaga.
8. Sérstaklega varar Búseti á Norðurlandi við því að sett verði inn í lög um húsnæðissamvinnufélög íþyngjandi ákvæði – og ástæðulaus - svo sem um „fyrirvaralausa opnun fundargerða stjórnar“ (6.grein/6.gr) og að skylt verði að stofna til „úttektar á fjárhag, skuldbindingum“ (7.grein/6.grein). og kröfur um slit félags vegna fámennis (25.grein/28.grein a-d) og um að félag skuli „gefið upp til gjaldþrotaskipta“ (si svona), en með því væri félag í erfiðleikum (nær) útilokað frá því að semja um „fjárhagslega endurskipulagningu“ eða leita eftir greiðslustöðvun og í framhaldinu að ná mögulega nauðasamningum, sem undantekningalaust gæti orðið kostnaðarminnsta leið fyrir alla aðila.

Að öðru leyti er vísað til minnisblaðs og vinnuskjala sem þegar hefur verið komið á framfæri við velferðarnefnd Alþingis.

Meðfylgjandi eru einnig athugasemdir sem skráðar eru inn í skjal með frumvarpstextanum og beinar ábendingar og tillögur um nýjar greinar sem breyta þarf að mati Búseta á Norðurlandi. Gerð er tillaga um orðalagsbreytingar og beinar efnisbreytingar í samræmi við þær almennu ábendingar sem hér að framan eru raktar og áður hefur að mestu leyti verið gerð grein fyrir á vettvangi nefndarinnar.

Sérstaklega vill undirritaður þakka fyrir og hrósa húsnæðisráðherra fyrir það víðtæka samráð sem stofnað var til á árinu 2013 og skilaði sér með aðgengilegum vinnugögnum og tillögum verkefnisstjórnarinnar sem áður var minnst á.

Einnig á velferðarnefnd þakkar skildar fyrir að opna á sjónarmið starfandi húsnæðissamvinnufélaga með jafn virkum hætti og gert hefur verið á undanförunum vikum.

Í þeirri vissu að ábendingar og beinar tillögur frá Búseta á Norðurlandi komi að gagni til að bæta núverandi lög um húsnæðissamvinnufélög - til hagsbóta fyrir húsnæðisöryggi fjölda manns í framtíðinni - er það ánægjufeni að fá tækifæri til að leggja að mörkum.

Að sjálfsögðu munum við hjá Búseta á Norðurlandi svara öllum fyrirspurnum einstakra nefndarmanna og/eða nefndarinnar í heild verði þess óskað.

Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

Þingskjal 1171 — 697. mál.

Frumvarp til laga

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

(Lagt fyrir Alþingi á 144. löggjafarþingi 2014–2015.)

1. gr.

1. másl. 1. mgr. 1. gr. laganna orðast svo: Lög þessi taka til félaga sem rekin eru að hætti samvinnufélaga og hafa að markmiði að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með búsetu-íbúðum sem félagsmenn þeirra fá búseturétt í gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds samkvæmt samþykktum hvers félags.

1. Grein orðist svo:

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 til leigu eða með búseturétt, 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.

Comment [BS1]: Hér er ekki gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélögum verði heimilað að byggja og reka leiguibúðir í sama efnahag ef það er talið hagkvæmt fyrir félagið og tekst að fjármagna slíka leiguibúðir í meira eða minna samastarfi við sveitarfélög og/eða velvildarjáfresta.

Formatted: Left

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. mgr. 2. gr. laganna:

Fyrirsögn kaflans breytist og verði: Skilgreining hugtaka

Nýr inngangur við 1.málgrein:

Húsnæðissamvinnufélag hefur það að markmiðið að byggja, kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn. Húsnæðissamvinnufélag greiðir ekki út arð nema í því formi að félagsmenn njóti hagstæðra kjara og ávinnings af bátttöku.

Til að félag sem stofnað er samkvæmt lögum þessum njóti viðurkenningar og verndar samkvæmt lögnum skal það vera staðfest eign félagsmanna og samfélagsins á starfssvæði sínu þannig að fyrir liggja að við slit félagsins verði ráðstöfun óskiptar sameignar félagsins eingöngu heimil til húsnæðismála í þágu almennings - á starfssvæðinu, eða til viðurkenndra líknar- og góðgerðarmála.

- Við 2. tölul. bætist: sem stofnast við greiðslu búseturéttargjalds og gerðar búsetusamnings og er viðhaldið með greiðslu búsetugjalds.
4. tölul. orðast svo: *Búsetusamningur* er samningur búseturéttarhafa við húsnæðissamvinnufélag um búseturétt.
- Orðin „af búsetuíbúð“ í 6. tölul. falla brott.

Comment [BS2]: Hér er lagt til að komið verði í veg fyrir þann “freistnivanda” sem gæti leitt til þess að tiltölulega fámennur hópur gæti ákveðið að slíta húsnæðissamvinnufélagi sem þó væri eftirspurn eftir - og hverfa á braut með eigið fé félagsins sem etv. hefði byggst upp á löngum tíma og með beinum ívilnunum og stuðningi frá samfélaginu í kring. (Sbr. Neikvæða reynsla af hrúni sparisjóðanna. Engu að síður gæti félag tryggt félagsmönnum sínum ávinning og beina ávöxtun eigin fjár með gagnsæjum reglum um hlutdeild í eiginfjármýndun félags – sem bætist þá við búseturéttarhlut hvers og eins sem nk. Premía.

Formatted: Font: Bold

d. Á eftir 7. tölul. koma þrjár nýir töluliðir, svohljóðandi:

1. *Félagsgjald* er gjald sem félagmaður greiðir árlega til húsnæðissamvinnufélags og viðheldur félagsrétti hans.

9. *Félagmaður* 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.

e. 8. tölul., sem verður 11. tölul., orðast svo: *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.

f. Við bætist nýr töluliður, sem verður 12. tölul., svohljóðandi: *Inntökugjald* er gjald sem félagmaður greiðir við inngöngu í húsnæðissamvinnufélag.

g. Skilvröi fyrir því að félag geti fengið staðfestingu á samþykktum sínum sem húsnæðissamvinnufélag er að þar séu að mati eftirlitsaðila nægilega útfærð alþjóðleg meginprincipl (7-principles) alþjóðasambands samvinnufélaga og kröfur Alþjóðasambands húsnæðissamvinnufélaga um ábyrgja stjórnun (ICA-housing). Félag sem ákvæði þessara laga taka til skal hafa orðið húsnæðissamvinnufélag sem skammstafa má hsf. í nafni sínu Jafnframt er öðrum félögum og eðlisólíkum óheimilt að bera slíkt heiti og nota hugtök er sérstaklega tilheyra húsnæðissamvinnufélögum samkvæmt lögum þessum.

f.

3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 3. gr. laganna:

a. Orðin „og kjósa því stjórn og endurskoðendur eða skoðunarmenn“ í 1. mgr. falla brott.

b. Við 1. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: falli brott: Ráðherra getur heimilað frávik frá lágmarksfjölda stofnenda samkvæmt þessari málsgrein.

e.b. Á eftir 1. mgr. koma þrjár nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Þegar húsnæðissamvinnufélag hefur verið stofnað skv. 1. mgr. og því settar samþykktir skal velja því stjórn og endurskoðendur.

Rita skal fundargerð um það sem gerist á stofnfundi húsnæðissamvinnufélags. Skal hún skráð í fundargerðarbók félagsins og undirrituð af öllum stofnendum.

Húsnæðissamvinnufélag skal skrásett hjá ríkisskattstjóra samkvæmt lögum um samvinnufélög og getur það þá fyrst öðlast réttindi á hendur öðrum aðilum með samningi og aðrir á hendur því. Óskrásett húsnæðissamvinnufélag getur ekki verið aðili að dómsmálum.

e.c. Í stað orðanna „félagsstofnun, skráningu, endurskoðun og félagsslit“ í 2. mgr. kemur: félagsstofnun og skráningu.

e.d. Fyrirsögn greinarinnar orðast svo: *Félagsstofnun og skráning.*

4. gr.

4. gr. laganna orðast svo:

Í samþykktum húsnæðissamvinnufélags skal m.a. fjallað um eftirfarandi atriði:

Comment [BS3]: Ath! Að félagsaðild er alltaf einstaklingsbundin og ekki “eign” í neinum skilningi. Þetta hugtak er mögulega þegar varið með félagsréttindum sem staðfestast með “númeraröð” félagsmanna, sem óeðlilegt er að gangi að erfðum þar sem félög geta heimilað mökum/sambylisfólki að vera félagsmenn með númer, án greiðslu annars en málamyndagjalds. Búseturéttur/leigusamningu mundi hins vegar alltaf geta gengið að erfðum eða skipt um hendur við tilteknar aðstæður

Formatted: Normal, Left, No bullets or numbering

Comment [BS4]: Nýr liður bætist við - til að áreita að félög sem fá skráningu sem samvinnufélög skuli uppfylla nægilega megineinkenni samvinnufélaga – til þess að njóta verndar undir þessum lagaramma, að mati eftirlitsaðilan. Ekki væri með neinum hætti tekin afstaða til þess hvort félag gerðist aðili að tilteknum samtökum/alþjóðahreyfingu eða ekki - en viðmiðin eru viðurkennd og einu samtökin sem halda slíkum standard eru þá ICA-coop/housing.

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Font: (Default) Arial, 10 pt

Formatted: Font: (Default) Arial, 10 pt, Not Highlight

Formatted: Font: (Default) Arial, 10 pt

Formatted: Indent: Left: 0,7 cm, No bullets or numbering

Comment [BS5]: Athuga þarf hvort allframinnstu húsnæðissamvinnufélög ættu að sæta þeirri kvöð að hafa lögggiltan endurskoðanda, og ef ekki þá mætti þessi grein ekki falla niður

1. Heiti félagsins, heimilisfang og varnarþing.
2. Markmið og starfsemi félagsins.
3. Stofnendur félagsins.
4. Stofnsjóð, rekstrarsjóð, varasjóð, hússjóði og viðhaldssjóð félagsins.
5. Almenn skilyrði um aðild að félaginu og um brottfall aðildar.
6. Aðild lögaðila að félaginu, ef við á.
7. Hlutverk stjórnar, fjölda stjórnarmanna og varamanna þeirra, stjórnartíma þessara aðila, svo og hvernig vali þeirra og endurskoðenda skuli háttað, sbr. 6. gr.
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 [leiguréttar](#)/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 [búsetu](#)íbúð við upphaf og lok [búsetusamningsafnotasamnings](#), sbr. 14. gr.
22. Tilhögun framkvæmda, viðhald 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 ef því er slitið án gjaldþrotaskipta.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:

- a. Orðin „sem ákveðið er á aðalfundi samkvæmt samþykktum þess“ í b-lið falla brott.
- b. D-liður orðast svo: Með lánnum sem tekin eru hjá fjármálafyrirtækjum og öðrum

lánastofnunum sem og styrkjum.

c. E-liður orðast svo: Með framlagi í varasjóð.

d. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

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

6. gr.

6. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Stjórn, stjórnarmenn og framkvæmdastjóri.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags skal skipuð að lágmarki þremur mönnum og jafnmörgum til vara samkvæmt nánari ákvæðum í samþykktum félagsins. Stjórnin ber ábyrgð á starfsemi félagsins í samræmi við lög þessi og samþykktir félagsins. Stjórnartími skal vera fjögur tvö ár nema annað sé ákveðið í samþykktum félagsins.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags skal kjörin á aðalfundi félagsins og eru félagsmenn kjörgengir.

Hlutverk stjórnar húsnæðissamvinnufélags er m.a. að:

- Móta stefnu félagsins.
- Halda skrá yfir félagsaðila sem geyma skal á skrifstofu félagsins og skal hún opin félagsmönnum.
- Annast ráðningu framkvæmdastjóra, ákveða laun og ráðningarkjör hans samkvæmt sérstöku orindisbréfi.
- 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.
- Setja reglur um upplýsingagjöf félagsins til félagsmanna sinna, þar á meðal búseturéttarhafa.
- Fjalla um allar meiri háttar ákvarðanir varðandi starfsemi félagsins.
- Sjá um að nægjanlegt eftirlit sé haft með rekstri, bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins.
- Móta innra eftirlit félagsins.
- Gera tillögur að breytingum á samþykktum og öðrum reglum félagsins og leggja fyrir aðalfund þess.
- Gera tillögur að breytingum á gjaldaliðum sé kveðið á um það í samþykktum félagsins og leggja fyrir aðalfund.
- Boda til aðalfundar fyrir lok júní ár hvert.
- Gera tillögu til aðalfundar um val á endurskoðanda.
- Láta framkvæma reglulega úttekt skv. 6. gr. a á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins.
- Semja ársreikning ásamt framkvæmdastjóra, sbr. 28. gr. a, sem og skýrslu stjórnar, sbr. 28. gr. b fyrir hvert reikningsár.

Halda skal gerðabók um það sem gerist á fundum stjórnar sem skal aðgengileg félagsmönnum óski þeir eftir því. Fundargerðir skal bera upp á fundum stjórnar og skulu stjórnarformaður og framkvæmdastjóri undirrita fundargerðimar.

Sé eigi á annan veg ákveðið í samþykktum félagsins skiptir stjórnin sjálf með sér verkum. Formaður stjórnar skal ekki taka að sér önnur störf fyrir félagið en þau sem teljast eðlilegur hluti starfa hans sem stjórnarformanns, að undanskildum

Comment [BS6]: Fjögur ár er almennt langur kjörtími stjórnarmanna - tvö ár duga til þess að almennt sé ekki skipt um alla stjórnarmenn á einu ári – nema við sérstakar aðstæður þegar þeir segja af sér eða lýst er vantrausti á stjórnina og henna vikið frá með lögformlegum hætti.

Formatted: Highlight

Comment [BS7]: Athuga með kjörgengi tilnefndra fulltrúa sveiatrfélaga eða velvildarfjárfesta sem geta verið eigendur búseturéttar

Comment [BS8]: Eðlileg krafa er að stjórn setji sér formlegar starfsreglur og einnig síðareglur fyrir stjórn og starfsmenn. Upptalning á hlutverkum og skyldum stjórnar á þannig tæplega heima í lagatextanum umfram slíka almenna kröfu um að settar sé formlegar reglur um þessi efni.

Comment [BS9]: Hér er lagt til að fundargerðir stjórnar verði opnaðar - án fyrirvara. Ákvæðið er mjög varasamt þannig gert – og kann að leiða til þess að hætt verður að bóka efnislega – viðskiptaupplýsingar eða ákvarðanir sem snúa að einstaklingum í félaginu. Þessi atviki ættu að felast í almennum starfsreglum stjórnar og ekki vera lögbundin krafa um “opnun fundargerða” – vegna þess að tæpast gæti það heldur samræmst lögum um persónuvernd að því er málefni einstaklinga varðar.

einstöfum verkefnum sem stjórn felur honum að vinna fyrir sig

Aðalfundur húsnæðissamvinnufélags ákveður þóknun stjórnarmanna.

Framkvæmdastjóri annast daglegan rekstur félagsins og skal hann fara eftir þeirri stefnu og þeim fyrirmælum sem félagsfundir og stjórn félagsins hafa gefið. Ráðstafanir sem eru óvenjulegar eða mikils háttar getur framkvæmdastjóri einungis gert samkvæmt heimild frá stjórn félagsins. Slíkar ráðstafanir getur framkvæmdastjóri aðeins gert samkvæmt sérstakri heimild stjórnar félagsins nema ekki sé unnt að bíða ákvarðana stjórnar án verulegs óhagræðis fyrir starfsemi félagsins. Í slíkum tilvikum skal félagsstjórn tafarlaust tilkynnt um ráðstöfunina. Framkvæmdastjóra er óheimilt að sitja jafnframt í stjórn félagsins.

Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri skulu vera lögráða, fjár sins ráðandi, hafa óflekkað mannorð og mega ekki á síðustu þremur árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknáð 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.

Stjórn félagsins, framkvæmdastjóri eða aðrir þeir, er hafa heimild til að koma fram fyrir hönd húsnæðissamvinnufélags, mega ekki gera ráðstafanir sem bersýnilega eru fallnar til þess að afla ákveðnum félagsmönnum eða öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra félagsmanna eða félagsins. Enn fremur er þeim óheimilt að framfylgja ákvörðunum félagsfundar eða annarra stjórnaraðila félagsins ef ákvarðanir eru ógildar vegna þess að þær brjóta í bága við lög eða samþykktir félagsins.

7. gr.

Á eftir 6. gr. laganna kemur ný grein, 6. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Kvaðir/Úttekt á fjárhag og varasjóður.

Ný inngangsgrein 6. greinar hljóði þannig:

Húsnæðissamvinnufélögum eru heimil viðskipti með eignir samkvæmt almennum skilmálum og að fullnægðum beim kvöðum sem binglýstar eru á viðkomandi eign.

Þrátt fyrir ákvæði 16. greinar um ákvörðunarvald stjórnar/aðalfundar varðandi innheimtu gjalda í viðhaldssjóð, skal heildarinnheimta gjalda til viðhalds aldrei nema lærra hlutfalli að meðaltali þriggja ára en sem nemur 0,4% árlega af verðmæti allra íbúða.

Húsnæðissamvinnufélag skal á þriggja ára fresti eða oftar láta framkvæma úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggj sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma.

Málgreinin orðist fremur þannig: Endurskoðandi skal eigi sjaldnar en á þriggja ára fresti láta aðalfundi húsnæðissamvinnufélags í té sérstaka greinargerð sem felur í sér nánara mat á framtíðarrekstrarhæfi félagsins, skuldbindingum þess og áhættu í rekstri.

Húsnæðissamvinnufélag skal halda nauðsynlegan varasjóð til að mæta sveiflum í rekstri starfseminnar, sbr. e-lið 5. gr.

Óheimilt er að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem beinan arð eða hvers konar ígildi arðs. Rekstrarafgangur félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu lána þess.

Comment [BS10]: Þessi grein er "bastarður" nánast öll og slík ákvæði eiga alls ekki heima annar staðar en í starfsreglum stjórnar og/eða formlegum síðareglum.

Comment [BS11]: Nær væri að kveða á um skyldu til þess að stjórn setti sér starfsreglur og síðareglur fyrir félagið og félagsmenn - um samskipti og meðferð hagsmunaárekstra ofl. Sabr. Fyrra komment

Formatted: Not Highlight

Comment [BS12]: Mikilvægt er að tryggja að félag geti átt viðskipti með eignir án annara takmarkana en þær sem felast í þinglýstum kvöðum. Jafnframt er þörf á að koma í veg fyrir að félag "svelti eignir" að viðhaldi - þrátt fyrir tímabundan rekstraröruggleika. Þetta ákvæði um lágmarksframlag til viðhalds eigna yfir hvert þriggja ára tímabil mundi tryggja sjálfbæran rekstur eignanna og að ekki væri gengið gegn heildarhagsmunum félagsmanna.

Formatted: Not Highlight

Comment [BS13]: Hér er ákvæði sem ætti fremur að heinast að því að áréttu skyldu endurskoðanda til að láta í té greinargerð - fremur en að leggja á þessa kvöð um "úttekt" sem getur opróið mjög kostnaðarsöm og er óþörf ef endurskoðun vinnur sitt verk samkvæmt réttum reglum (og ef ekki komur til "verðtryggt" Hrun

Formatted: Highlight

Comment [BS14]: Hér þarf að huga að því að félag gæti haft hagsmuni af því að ráðstafa sérstöfum ávinningi af rekstri til aukningar á séreign félagsmanna t.d. í formi premíu á búseturéttareign/séreign

8. gr.

7. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Félagsaðild.

Félagsaðild er heimil öllum þeim sem vilja taka þátt í húsnæðissamvinnufélagi og uppfylla skilyrði samþykktu 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. Félagarétturinn 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.

Félagaréttur er ekki framseljanlegur en við andlát félagsmanns getur hann færst yfir til eftirlifandi maka eða sambúðarmaka í sambúð sem skráður er í þjóðskrá enda hafi þeir 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 samþykktu félagsins um félagsaðild.

9. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 8. gr. laganna:

a. Við 2. mgr. bætist: og gera búsetusamning, sbr. 11. gr., og verður hann þá búseturéttarhafi.

b. 3. og 4. mgr. falla brott.

c. Ný millifyrirsögn og svobreytt 8. grein komi inn

III. KAFLI

Réttindi og skyldur félagsmanna sem leigja íbúðir eða kaupa búseturétt.

8. gr.

Leiga/stofnun búseturéttar.

Félagsmenn öðlast rétt til að leigja íbúðir húsnæðissamvinnufélags eða til að kaupa búseturétt samkvæmt samþykktum húsnæðissamvinnufélags.

Um rétt leigjenda fer að öðru leyti að almennum lögum og reglum sem gilda á leigumarkaði (lög nr. 36/1994).

Húsnæðissamvinnufélag getur sett sérreglur um það hvernig félagsmaður sem er leigjandi íbúðar hjá félaginu getur öðlast rétt til að kaupa búseturétt viðkomandi eignar og hvaða skilmálum og reglum slík viðskipti fylgja. Enginn félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi getur þó notið fullra réttinda sem búseturéttareigjandi fyrr en hann hefur innt af hendi greiðslu búseturéttargjalds sem nemur amk. 5% af metnu markaðsvirði viðkomandi eignar þegar kaup fara

Comment [BS15]: Setja þarf sérstaka grein um kjörgengi tilnefndra fulltrúa lögaðila/sveitarfélaga sem eru hluti af húsnæðissamvinnufélagi og geta ráðstafað íbúðum og/eða kaupa búseturétti. Sjá nánar um stjórnarkjör annars vegar og hins vegar um búsetufélög/húsfélög (í blandaðri eign með öðrum).

Comment [BS16]: Gæta þarf að því að félagsaðild er persónuleg skuldbinding og getur ekki gengið erfdum – en félög geta heimilað skráningu mak/partners án íþyngjandi gjaldtöku þannig að þessi forgangur með númerakerfi verði jafn fyrir sambúðaraðila sem ganga í félag á sama tíma

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Comment [BS17]: Mikilvægt er að formfesta réttarstöðu leigjenda og einnig farveg fyrir félag til að auðvelda leigjendum að stíga yfir í eignamyndun í búseturétti – þannig að hið eftirsóknarverða “milliskref” á húsnæðimarkaðinum verði sem virkast og til verði hvati til sparnaðar á samabyrgðar um hagkvæmasta rekstur húsnæðisins.

Formatted: Left, Indent: Left: 1,27 cm, No bullets or numbering

Formatted: Font: (Default) Arial, 10 pt, Not Highlight

Formatted: Normal, No bullets or numbering

Formatted: Not Highlight

Formatted: Font: (Default) Arial, 10 pt, Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Indent: Left: 1,27 cm, No bullets or numbering

Formatted: Normal, No bullets or numbering

Formatted: Font: (Default) Arial, 10 pt, Not Highlight

Formatted: Normal, Justified, Indent: Left: 1,27 cm, No bullets or numbering

b.d.

Formatted: Font: (Default) Arial, 10 pt

10. gr.

9. gr. laganna orðast svo:

Húsnæðissamvinnufélag skal í samþykktum sínum kveða á um ákvörðun búseturéttargjalds við kaup og sölu búseturéttar, þar á meðal hvenær það skuli innt af hendi. Þegar búsetuíbúð er ráðstafað í fyrsta skipti skal búseturéttargjaldið ákveðið af stjórn félagsins í samræmi við verðmæti kostnaðarverð/kaupverð, forsendur fjármögnunar og markaðsverðmæti viðkomandi eignar.

Við síðari ráðstöfun búsetuíbúðar skal búseturéttargjaldið ákvarðast með viðmiðun af markaðsverðmæti viðkomandi eignar eða á frjálsum markaði eftir því sem samþykktir félags og/eða stjórn félags ákvarðar nánar.

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

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.

Húsnæðissamvinnufélag skal ákveða í samþykktum sínum hvemig búseturéttargjald skuli ákveðið þegar búsetuíbúð er ráðstafað í fyrsta skipti sem og við síðari ráðstöfun búsetuíbúðar við kaup og sölu búseturéttar, sbr. einnig 20. gr. Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að setja lágmarks- og hámarksviðmið um hvert búseturéttargjald skuli vera en gjaldið má þó aldrei nema hærri fjárhæð en sem jafngildir þriðjungji af markaðsvirði viðkomandi búsetuíbúðar við kaup á búseturétti - án þess að sérstakar tryggingar séu látnar í té af hálfu félagsins.

Félagsmaður ber ekki persónulega ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins.

11. gr.

10. grein hljóði þannig:

Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn afnotarétt yfir íbúð enda brjóti félagsmaður ekki qegn 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 hión sé að ræða eða einstaklinga sem hafa sameiginlegt heimilishald/eru í skráðri sambúð.

Til að nióta réttarstöðu búseturéttareiganda skal félagsmaður hafa skuldbundið sig til að kaupa búseturétt sem nemur minnst 5% af verðmæti viðkomandi eignar og/eða hafa greitt að lágmarki sem nemur 6 mánaða búsetugjaldi/mánaðargjaldi.

Búseturéttur skal almennt mest nema sem svarar 25% af verðmæti viðkomandi eignar, en húsnæðissamvinnufélagum er heimilt að taka við innborgun frá félagsmönnum sem kaupa búseturétt fyrir hærri fjárhæðir.

Ef búseturéttur nemur hærri upphæð en 25% skal trygging rétt búseturétthafa sem nemur viðbótinni sérstaklega, t.d. með þinglýstu tryggingabréfi eða sem eignarhluta í viðkomandi eign.

Comment [BS18]: Hér er ákvæði sem vísar ma. Til reynslu af vanda EIR. Ekki ætti að vera lokað á aukna eignamyndun félagsmanna og búseta í húsnæðissamvinnufélagi - en full ástæða til að koma í veg fyrir óljósan eignarétt eða algerlega óskilgreind viðskipti án þinglýsingar eða fyrirvara um veðbönd og eignarhluta í íbúð. Til greina ætti að koma að þinglýsa eignahluta í íbúð eða sérstöku tryggingarbréfi - með veðbanni umfram viðmiðun eignarhluta.

Ekki má veðsetja búseturétt og ekki skal heimilt að gera fjárnám í búseturétti.

Húsnæðissamvinnufélag skal útfæra í samþykktum sínu nánar hvernig farið er með viðskipti með búseturétt og skal þar tilgreina hvort og þá að hve miklu leyti viðskiptin skuli vera markaðstengd eða hvort þau skuli vera á föstu verði. Húsnæðissamvinnufélag má þó aldrei staðsetja fyrirvaralaus innlausnarskyldu á búseturétti við uppsögn búseturéttareigenda. „Víkjandi innlausnarskyldu á búseturétti“ - að hámarki miðað við 15% af upphaflegu verðmæti eignar við kaup - getur húsnæðissamvinnufélag staðsett hiá félaginu en slík innlausnarskylda getur því aðeins orðið virk að eiginfiarstaða félagsins sé jákvæð á þeim tíma sem viðskipti fara fram. Húsnæðissamvinnufélag skal þó aldrei hafa heimild til að halda á meira en sem nemur 10 prósentum af búseturéttum sem eru virkir í félaginu.

Comment [BS19]: Mikilvægt er að viðhalda þeirri vernd heimilis félagsmannsins sem felst í banni við veðsetningu sem er í gildandi lögum – og þá þar með banni við fjárnámi. Hins vegar liggur fyrir með dóm í Hæstaréttar að við gjaldþrot búseturéttareiganda getur þrotabúið sagt upp búseturéttinum og skal þá félaginu skylt að annast sölu á búseturéttinum og uppgjör við þrotabúið í samræmi við gildandi reglur félagsins og ákvæði búsetusamnings viðkomandi einstaklings.

Húsnæðissamvinnufélagi skal heimilt að ráðstafa búseturétti til ríkis, sveitarfélaga, almennasamtaka eða annarra samvinnufélaga, óski þessir aðilar eftir því, og skal þess þá gætt að ekki verði með þeim hætti ráðstafað meira en 50% íbúða félagsins.

Komi til slíkrar ráðstöfunar búseturéttar eignast fulltrúar viðkomandi félaga ekki aukinn atkvæðisrétt á almennum fundum félagsins – þmt. aðalfundum – en fulltrúar viðkomandi félaga öðlast kjörgengi og geta gegnt stjórnarstörfum og nefndarstörfum fyrir húsnæðissamvinnufélagið með fullu umboði. Sama gildir um kjörgengi fulltrúa félaga sem eiga búseturétt í búsetufélögum/húsfélögum.

Comment [BS20]: Við þátttöku sveitarfélags eða annars samvinnufélags eða velvildarfjarfestis í húsnæðissamvinnufélagi og sem eigandi búseturéttar – þarf að formfesta kjörgengi tilnefndra fulltrúa þeirra aðila í stjórn og stjórnum búsetufélaga/húsfélaga í samræmi við slíka eign.

Við gjaldþrot húsnæðissamvinnufélags eða nauðungarsölu eignar með áhvílandi búseturétti verður þinglýstum búseturéttarsamningi skilvísra ekki víkið einhliða til hliðar af kaupanda eignarinnar.

Skal einstakur búseturéttareigandi eða hópur búseturéttareigenda í fjölbýlishúsi eða gjaldbrota félagi – eiga rétt á að sitja í viðkomandi eign svo lengi sem hann kys/þeir kíosa enda greiðir/greiða hann/þeir sanngjarnt mánaðargjald fyrir. Um ákvörðun mánaðargjalds í vfirmatsvörðunum skal taka mið af markaðsleigu á viðkomandi svæði og reikna með að upphaflegt hlutfall búseturéttar komi þar til frádráttar. Kveðja má til gerðardóm að ákveða sanngjarna markaðsleigu ef aðilar verða ekki sammála. Skulu þeir greiða kostnað af starfi gerðardóms hlutfallslega. Skal hver einstakur búseturéttareigandi eða hópur búseta saman í félagi eiga forkaupsrétt að vfirmatsvörðunum á því verði sem semst um við kaupanda eign. Ef ekki semst um endurkaupaverð eigna skal dómkveðja til vfirmats tvo einstaklinga með þekkingu á fasteignamarkaði.

Comment [BS21]: Hér er mikilvægt að formfesta leið til uppgjors og meðferðar eigna með þinglýstum búsetusamningi sbr. Dóm Hæstaréttar 227/2014 – 30.apríl 2014

Til að þinglýstum búsetusamningi skilvísra verði aflýst skal kaupandi/eigandi vfirmatsvörðunar greiða búseturéttareiganda sanngjarnt verð fyrir búseturéttinn. Eigandi búseturéttar viðkomandi eignar getur á hverjum tíma sagt upp búseturétti sínum með umsömdum 6 mánaða fyrirvara og er þá laus undan greiðsluskvildu að loknum þeim uppsagnarfresti ef ekki er um annað samið á milli aðila.

Eftirfarandi breytingar verða á 10. gr. laganna:
a. Í stað 1. mgr. koma þrjár nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

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.

b. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

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.

Comment [BS22]: Lögaðilar verða að velja leigjendur eða búseturéttareigendur í samræmi við almennar reglur viðkomandi félags. Það gæti t.d. ekki gengið að sveitarfélag sendi unga barnafjölskyldu inn í eldri borgaraíbúð eða að senda afgamla inn í stúdentuíbúðakomplex

12. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 11. gr. laganna: Hér ætti að fjalla um “afnotasamninga” fyrir leigjendur annars vegar og kaupendur búseturéttar hins vegar

a. 1. mgr. orðast svo:

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.

b. 2. tölul. 2. mgr. orðast svo: Greinargóð lýsing á búsetuíbúðinni, þar á meðal fylgífé sem henni skal fylgja, og afhendingartími hennar.

c. 9. tölul. 2. mgr. orðast svo: Hvort úttekt skv. 14. gr. hafi farið fram.

d. Á eftir 2. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Efni samþykktar húsnæðissamvinnufélagsins og reglur sem settar hafa verið á grundvelli þeirra skulu kynnt búseturéttarhafa við gerð búsetusamnings ásamt réttindum hans og skyldum, þar á meðal eðli búseturéttargjaldsins.

e. Í stað orðsins „íbúð“ í 3. mgr. kemur: búsetuíbúð.

f. Svfelld lokamálsgrein 10. greinar:

Afnotasamningi skal þinglýst sem kvöð á viðkomandi íbúð.

Formatted: Indent: Left: 0,7 cm, No bullets or numbering

Söluverð búseturéttar/uppgjörsvörðmæti stendur til tryggingar skilvísri greiðslu mánaðargjalds (skv. 12. grein) og hefur húsnæðissamvinnufélag fyrirvaralausán rétt til skuldajöfnunar vanskila og áfallins kostnaðar við sölu búseturéttar vegna vanefnda um greiðslur búsetugjalds/mánaðargjalds. Einnig er húsnæðissamvinnufélagi heimil skuldajöfnun vegna áfallins viðhaldskostnaðar og mögulegs tjóns á eignum félagsins. sem búseturéttarhafi telst ábyrgur fyrir.

e.g.

13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 12. gr. laganna:

a. 1. mgr. orðast svo:

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.

b. Við 1. tölul. 2. mgr. bætist: ásamt þjónustugjaldi til húsnæðissamvinnufélags skv. c-lið 5. gr.

c. Við 3. mgr. bætist: og lækkar búsetugjaldið sem þeim kostnaði nemur.

d. Í stað tölunnar „14“ í 5. mgr. kemur: 7.

14. gr.

13. gr. laganna orðast svo:

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 tengist íbúðinni og tilgreint er í [búsetusamningi afnotasamningi](#) sem gildir um [búseturéttinn-íbúðina](#) í henni og var fyrir hendi er [kaupandi- búseturéttarfélagsmaður](#) skoðaði íbúðina. Búsetuíbúðin skal við afhendingu vera hrein, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis- og heimilistæki í lagi sem og vatns-, rafmagns- og frárennslislagnir.

Húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að setja nánari reglur um afhendingu og ástand búsetuíbúða í samþykktum sínum.

15. gr.

14. gr. laganna orðast svo:

Seljandi og kaupandi búseturéttar geta óskað eftir að gerð verði úttekt á ástandi búsetuíbúðar áður en afhending skv. 13. gr. fer fram. Skytt 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 telji það ástæðu til og skal félagið þá greiða kostnaðinn vegna úttektarinnar.

Búseturéttarhafi skal veita úttektaraðila aðgang að íbúðinni hafi komið fram beiðni um úttekt skv. 1.–3. mgr., sbr. einnig 18. gr.

Aðilar skulu koma sér saman um úttektaraðila sem hefur nauðsynlega fagþekkingu á sviði verkfræði, á tæknisviði eða öðru sérsviði þannig að hann sé fær um að annast úttektir á íbúðarhúsnæði.

Sá sem framkvæmir úttekt skv. 1.–3. mgr. 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.

Comment [BS23]: Mikilvægt er að halda sig við þann megin skilning gildandi laga að viðskipti með búseturétt séu alltaf með milligöngu og að fullu á ábyrgð viðkomandi félags þótt það geti orðið að einhverju leyti að samkomulagi milli kaupanda og seljanda á hvaða verði viðskiptin fara fram. Félagið annast í öllum tilfellum kaup og sölu og upplýsingagjöf og skýrslugerð þar að lútandi. Greinin svobreytt er úr takti við það

Hafi úttekt skv. 1. mgr. farið fram skal úttektaryfirlýsingin vera hluti af búsetusamningi og lögð til grundvallar verði ágreiningur um bótaskyldu seljanda búseturéttar.

16. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 15. gr. laganna:

a. Í stað 1.–3. mgr. koma sex nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Búseturéttarhafi 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 er varða 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 því fylgifé sem tilgreint er í búsetusamningi, sbr. 11. gr., svo sem gólf- og veggefnum, tréverki, innréttingum, hurðum, hreinlætistöskjum og heimilistöskjum. Enn fremur skal búseturéttarhafi annast á sinn kostnað endurnýjun og viðhald á læsingum, vatnskrönnum, blöndunartækjum, rafmagnstenglum og öðru smálegu.

Búseturéttarhafi getur sótt um að viðhaldssjóður húsnæðissamvinnufélags greiði að hluta eða öllu leyti fyrir þann kostnað sem hann verður fyrir vegna viðhalds skv. 3. mgr. samkvæmt nánari reglum sem húsnæðissamvinnufélagið hefur sett í samþykktir sínar.

Húsnæðissamvinnufélag skal annast viðhald á ytra byrði húsa, sem og búnaði, kerfum og lögnum. Kostnaður vegna þessa viðhalds greiðist úr viðhaldssjóði, sbr. 16. gr. Húsnæðissamvinnufélag getur ákveðið í samþykktum sínum að fela öðrum að annast viðhaldið fyrir hönd félagsins, svo sem viðhaldsráði.

Búsetufélag skal annast viðhald innan dyra á sameign, sem og viðhald bílastæða og lóða. Kostnaður vegna þessa viðhalds greiðist úr hússjóði hvers búsetufélags, sbr. 2. mgr. 28. gr.

b. Við 2. másl. 4. mgr. bætist: enda hafi farið fram úttekt á búsetuíbúðinni skv. 3. mgr. 14. gr. og álits leitað hjá óvilhóllum aðila, sem báðir aðilar samþykkja, á nauðsyn viðgerðarinnar og áætluðum kostnaði sem henni fylgir.

c. 6. mgr. orðast svo:

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.

17. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 16. gr. laganna:

16. gr.

Viðhaldsverkefni/Viðhaldssjóður húsnæðissamvinnufélags.

Aðalfundur húsnæðissamvinnufélags skal ákveða lágmarks gjald til viðhalds allra eigna

Formatted: Highlight

Comment [BS24]: Rétt era ö öllu efni þessara greinar sé vísað til útfærslu í samþykku einstakra félaga, sem gætu þá verið breytilegar eftir samsetningu félags og áherslum. Það er t.d. ekki mjög rökrétt að vísa öllu viðhaldi innan dyra til búsetanna sjálfra þegar um væri að ræða íbúð fyrir aldræða - eins og dæmin sýna. Þvísiður ef um væri að ræða stúdentaíbúð.

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

[húsnæðissamvinnufélags, sbr. 3. tölul. 2. mgr. 12. gr.](#)

[Ákvörðun um gjaldtöku vegna viðhalds skal byggjast á langtímasiðarmíði um sjálfbærni og rekstrarörvagi allra eigna.](#)

[Húsnæðissamvinnufélag setur reglur um fyrikomulag viðhalds og skiptingu kostnaðarbátta á milli búseturéttareigenda og félagsins og skulu slíkar reglur vera aðgengilegar öllum félagsmönnum og sérstaklega kvntar á aðlafundum og við gerð búsetusamninga.](#)

[Húsnæðissamvinnufélag sér alfarið um viðhald leiguíbúða félagsins enda sé gjaldtaka og ákvörðun mánaðargjalds leiguíbúða miðuð við þá tilhögun.](#)

[Skipa skal viðhaldsráð/framkvæmdaráð fyrir viðhaldsverkefni húsnæðissamvinnufélags samkvæmt samþykktum sem húsnæðissamvinnufélagið setur sér. Sé ráðið ekki kosið á aðalfundi eða skilgreint sérstaklega í samþykktum, fellur verksvið þess undir stjórn húsnæðissamvinnufélags.](#)

[Heildargjaldtaka í viðhaldssjóð hvers húsnæðissamvinnufélags má þó aldrei nema lægra hlutfalli en sem nemur 0.4% af verðmæti allra eigna félagsins – yfir hvert 3ja ára tímabil.](#)

a. 1. mgr. orðast svo:

Húsnæðissamvinnufélag skal ákveða í samþykktum sínum hvornig gjald í viðhaldssjóð skuli ákveðið og hvornig 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.

b. Í stað 2. og 3. mgr. kemur ein málsgrein, svohljóðandi:

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

18. gr.

Í stað „húsnæðinu eða búnaði þess“ í 17. gr. laganna kemur: búsetuíbúðinni ásamt fylgifé hennar eða lóð.

19. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 19. gr. laganna:

a. Við 1. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Synji stjórn húsnæðissamvinnufélags ósk búseturéttarhafa skal hún færa fyrir því málefnaleg rök.

b. Á eftir 1. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Búseturéttarhafi ber áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa samkvæmt lögum þessum og samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins á leigutímanum hafi hann fengið samþykki stjórnar félagsins til að framleiða búseturétt sinn.

c. Í stað 2. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Comment [BS25]: Ath! Hér er ákvæði sem er byggt á ákveðnum misskilningi - þar sem ekkert fé einstaks félags getur verið sérmerkt þannig að það komi ekki til ráðstöfunar til annarra þarfa félagsins sem mikilvæg eða óhjákvæmileg teljast. Þessi grein verður að falla brott. Varasjóður er varasjóður og ef félag lendir í rakstrarvanda þá hafa kröfuhafar ekki möguleika á að fallast á að einhver "sparisjóðsbók" sé ósnertanleg og teljist ekki með. Vísu þess í stað til þeirrar tillögu að tryggja að félagsmenn geti ekki rýrt eignir félagsins með því að vanrækja viðhald yfir lengra tímabil.

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Við andlát búseturéttarhafa erfist búseturéttur hans samkvæmt erfðalögum. Erfingja er heimilt að nýta sér búseturéttinn nema stjórn húsnæðissamvinnufélags færi fram gildar ástæður er mæla gegn því. Nýti erfingi sér ekki búseturéttinn skal hann selja hann samkvæmt samþykktum félagsins og 20. gr. laganna. 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 endurákværða 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 að hann ætli að nýta sér búseturéttinn.

d. Í stað orðanna „ákvæðum 1.“ í 4. mgr. kemur: 1. mgr.

20. gr.

20. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirögn:

Lok búsetusamnings.

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, þar á meðal 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 skv. III. 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

Comment [BS26]: Þessi grein er örökrétt miðað við þá meginhugmynd að samþykktir einstakra félaga útfæri tilhögun viðskipta með búseturétti - rökréttast væri að einföld grein tiltaki að í samþykktum húsnæðissamvinnufélags skuli útfæra hvernig fara skuli með viðskipti með búseturétti, hvernig staðið sé að uppsögn og hvernig uppgjóri og lokum á skuldbindingum aðila skuli staðið.

Comment [BS27]: Hér ætti að orða hlutan þannig að "almennt er húsnæðissamvinnufélagi óheimilt að segja upp "afnotasamningi" skilvísra félagsmanna sem fara að almennum reglum viðkomandi félags.

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Comment [BS28]: Hér er ákvæði sem er fast í því fyrirkomulagi sem Búseti í Reykjavík og Búmenn hafa sett í sínar reglur. Ætti að vísa til hvers félags og útfæra í samþykktum

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

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. Synji stjórn húsnæðissamvinnufélags ósk búseturéttarhafa skv. 2. másl. 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 húsnæðisfélaginu og fellur búsetusamningur þá jafnframt úr gildi. Tilkynningin skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti til félagsins. Búseturéttarhafi skal hafa rým íbúðina við lok frestsins skv. 2. másl. 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. másl. Seljist búseturétturinn á þeim tíma fer um söluna skv. 2. og 3. mgr. og fellur þá úr gildi ákvörðun 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, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga um nauðungarsölu.

Komi til þvingaðrar sölu búseturéttar vegna skuldastöðu búseturéttarhafa, t.d. nauðungarsölu, fer um sölu búseturéttarins samkvæmt samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins.

21. gr.

Í stað 2. másl. 2. mgr. 23. gr. laganna koma tveir nýir málsliðir, svohljóðandi: 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

Formatted: Highlight

Comment [BS29]: Hér ætti fremur að standa; Húsnæðissamvinnufélög útfæra í samþykktum sínum hvernig farið er með öll viðskipti með búseturétt. Kjósi félag að hafa innlausnarskyldu á búseturétti skal sá réttur einungis heimill að hann sé á takmörkuðu hlutfalli af verðmæti eignar við kaup búseturéttarins og mest nema 10-15% - og skal innlausnarskyldan einnig vera víkjandi og ekki verða virk nema eiginfjárstaða félagsins leyfi slíka innlausn á takmörkuðum fjölda búseturéttar í félaginu.

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Comment [BS30]: Hér er á ferðinni gerbreyting og þótt rétt sé að afnema "fyrirvaralausa" innlausnarskyldu á óseldum búseturétti - þá væri mögulegt að setja víðtækari frestunarákvæði og mögulega binda heimild til félaga um að greiða seljendum með "vaxtalausum skuldbréfum" til ca 3ja - 5 ára. Þannig væri félögum auðveldara að tryggja að eignirnar væru í góðri nýtingu og viðhaldi en dröbbuðust ekki niður í höndum folks sem vildi losna við þær. "Víkjandi innlausnarskylda" er þá ekki lengur virk krafa á félagið og telst þá búseturéttarhluti til eigin fjár félagsins. Takmarkaður búseturéttarhluti við ca. 10% er þá um leið verðmæti sem tryggir meiri skuldbindingu búsetanna við félagið - og þeir líklegir til að umgangast eignir með meiri ábyrgð ef þeir eiga sjálfir eitthvað undir og í vændum - gegn tryggð sinni við félagið.

Comment [BS31]: Þessi grein er afar skaðvænleg - og gengur gegn því sem ríkir annars staðar þar sem leigu-eða búsetuíbúð - heldur áfram að vera slík íbúð - þótt eigendaskipti verði og þótt til uppbóðsmeðferðar komi. Sbr dóm Hæstaréttar 227/2014 - 30.apríl 2014 um sama efni. Hugmyndin er satt að segja aldeilis fráleit og á skjön við það sem "vernd heimilis" er ætluð - m.a með banni við veðsetningu og fjármámi. Hins vegar kemur búseturéttur að sjálfsögðu til skipta þegar búseturéttareigandi sætir gjaldþrotameðferð - enda segi þrotabúið þá upp búsetusamningi og félagið greiðir út andvirði/söluverð búseturéttar í samræmi við gildandi reglur og ákvæði búsetusamnings.

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

ekki kaupþilboð í búseturéttinn er húsnæðissamvinnufélagi heimilt að leigja út búsetuþibúð tímabundið þar til kaupþilboð berst enda sé búseturétturinn áfram til sölu hjá félaginu.

22. gr.

25. gr. laganna fellur brott.

23. gr.

3. mgr. 27. gr. laganna orðast svo:

Stjórn búsetufélags ákveður hvernig viðhaldi á innra byrði sameignar, bílastæða og lóðar 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.

24. gr.

1. mgr. 28. gr. laganna orðast svo:

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.

25. gr.

Á eftir IV. kafla laganna kemur nýr kafli, V. kafli, **Ársreikningur, endurskoðun, eftirlit og slit**, með fjórum nýjum greinum, 28. gr. a – 28. gr. d, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

a. (28. gr. a.)

Ársreikningur.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags og framkvæmdastjóri skulu semja ársreikning fyrir hvert reikningsár. Ársreikningur skal fela í sér efnahagsreikning, fjárstreymisýfirlit og skýringar. Skýrsla stjórnar skv. 28. gr. b ásamt ársreikningi myndar eina heild. Reikningsár húsnæðissamvinnufélags er almanaksárið.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags og framkvæmdastjóri skulu undirrita ársreikninginn. Hafi stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri mótbárur fram að færa gegn ársreikningi skal hann gera grein fyrir því í áritun sinni.

Ársreikningur skal gefa glögga mynd af fjárhagstöðu húsnæðissamvinnufélags. Hann skal gerður í samræmi við lög, reglur og góða reikningsskilavenju.

Ársreikning skal leggja fram á aðalfundi húsnæðissamvinnufélagsins ásamt skýrslu stjórnar og skýrslu endurskoðanda um hag félagsins. Á aðalfundinum skal tekin ákvörðun um staðfestingu ársreiknings.

Þegar félagsmaður, þ.m.t. búseturéttarhafi, krefst þess og slíkt má verða ántjóns fyrir húsnæðissamvinnufélagið að mati stjórnar þess, skal stjórn þess og framkvæmdastjóri leggja fram á félagsfundi upplýsingar um málefni sem skipta máli um mat á ársreikningi félagsins og stöðu þess að öðru leyti eða áhrif geta haft á afstöðu félagsmanna til mála er ákvörðun á að taka um á fundinum.

Ef upplýsingar skv. 5. mgr. eru ekki tiltækar á félagsfundi skulu félagsmenn innan fjórtán daga eiga aðgang að skriflegum upplýsingum hjá félaginu og einnig

Formatted: Highlight

skulu þær sendar þeim félagsmönnum er þess hafa óskað.

b. (28. gr. b.)

Skýrsla stjórnar.

Í skýrslu stjórnar skal koma fram yfirlit um starfsemi húsnæðissamvinnufélagsins á reikningsárinu, svo og upplýsingar um atriði sem eru mikilvæg við mat á fjárhagslegri stöðu félagsins og afkomu á reikningsárinu en ekki koma fram annars staðar í ársreikningnum.

Í skýrslu stjórnar skal enn fremur upplýst um eftirfarandi:

- atburði eftir uppgjörsdag sem hafa verulega þýðingu,
- væntanlega þróun félagsins og
- aðgerðir sem hafa umtalsverða þýðingu fyrir framtíðarþróun félagsins.

c. (28. gr. c.)

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.

d. (28. gr. d.)

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, sbr. lokamálslið 1. mgr. 3. gr. Jafnframt skal slíta félaginu vanræki stjórn þess 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 gjaldþrot o.fl.

Húsnæðissamvinnufélagi skal slíta í samræmi við ákvæði samþykkt þess. Að öðru leyti gilda lög um samvinnufélög eftir því sem við getur átt um slit á húsnæðissamvinnufélagi.

26. gr.
Gildistaka.

Comment [BS32]: Mjög sérkennileg leið til að hlaupa eftir illa skilgreindum kröfum einstaklinga sem deila við stjórn félags - og gætu átt uppruna í ágreiningi sem risið hefur vegana reynslu Búanna af rekstrarvanda íbúða í Suðurkjördæmi. Almennir skilmálar um rétt félagsmanna til að kalla eftir fundum og upplýsingum ættu að nægja - sem og skylda stjórnar og endurskoðanda um skýrslugerð með ársreikningi á löglega boðuðum aðalfundi eru til staðar að óbreyttu og engin þörf getur verið til að setja inn svo "fljótandi lagagrein"

Formatted: Highlight

Comment [BS33]: Afar sérkennilegar hugmyndir um þvinguð slit félags - - og sértæka skyldu til að gefa félag upp til gjaldþrotaskipta. Hvers vegna skyldi löggjafinn setja slík ákvæði í þessi lög - ??? Eðlilegra að visa í besta falli til almennt laga um þetta efni - ef einhver tilvisun er yfirleitt eðlileg. Þarna gæti félagi í vanda misst af tækifæri til að semja um fjárhagslega endurkipulagningu og einnig misst af tækifæri til að fá greiðslustöðvun og ná í framhaldinu nauðasamningum sem virða jafnræði aðila og gætu orðið til hagsbóta fyrir alla aðila.

Formatted: Highlight

Formatted: Highlight

Lög þessi öðlast þegar gildi og skulu gilda um búsetusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku laganna nema um annað sé samið milli búseturéttarhafa og húsnæðissamvinnufélags.

Formatted: Highlight

Comment [BS34]: Þessi grein felur í sér Alltof bráða þvingun á starfandi félög um breytingu á sínum samþykktum. Eðlilegra að gera félagi amk. Eitt ár til að klára samþykktarbreytingar og fara í gegn um eftirlits og samþykktarferli hjá velferðarráðuneytinu eða eftirlitsaðilum með starfsemi á húsnæðismarkaði

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

I. Inngangur – tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Félags- og húsnæðismálaráðherra var falið með þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda heimila á Íslandi (9. mál á 142. löggjafarþingi) sem samþykkt var á Alþingi 28. júní 2013 að skipa verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála. Í greinargerð með þingsályktuninni kemur m.a. fram að lagt sé til að „verkefnisstjórn verði falið að koma með tillögur að framtíðarstefnu í húsnæðismálum. Þá verði henni falið að koma með tillögur að nýju húsnæðislánakerfi, m.a. með það í huga að tryggja virkan leigumarkað og skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem slíkt þurfa.“ Í samræmi við þingsályktun þessa skipaði félags- og húsnæðismálaráðherra verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála þann 9. september 2013. Verkefnisstjórnin skilaði tillögum sínum með skýrslu þann 6. maí 2014 en á meðal þess sem verkefnisstjórnin lagði til var að löggjöf um húsnæðissamvinnufélög yrði endurskoðuð með það að leiðarljósi að starfsemi þeirra yrði eflað svo að slík félög styddu enn betur við nýtt framtíðarskipulag húsnæðismála. Lagt var til að endurskoðunin tæki mið af þeim ábendingum sem bárust verkefnisstjórn sem og erindi fulltrúa húsnæðissamvinnufélaga frá 21. febrúar 2014.

Í frumvarpi þessu eru lagðar til breytingar á lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, með síðari breytingum, en frumvarpið var samið í velferðarráðuneytinu að höfðu samráði við fulltrúa húsnæðissamvinnufélaganna Búseta hsf., Búseta á Norðurlandi hsf. og Búmanna hsf.

Meginmarkmið frumvarps þessa er að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum að starfa á Íslandi í samræmi við það markmið stjórnvalda að landsmenn búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins og hafi raunverulegt val um búsetuform þannig að einstaklingar geti í auknum mæli valið á milli leigu-, eignar- og búsetubúða. Frumvarpið hefur þannig að markmiði að auka vernd búseturéttarhafa og skýra nánar réttarstöðu þeirra, annarra félagsmanna sem og húsnæðissamvinnufélaganna sjálfra. Enn fremur er frumvarpinu ætlað að stuðla að sjálfbærum rekstri slíkra félaga á sama tíma og leitast er við að auka svigrúm fyrir fjölbreytileika þeirra með því að fela þeim sjálfum ákvörðunarvald um ýmis atriði er áhrif kunna að hafa á rekstur þeirra í samþykktum þeirra fremur en að fjalla um þau með nákvæmum hætti í lögum.

II. Meginefni frumvarpsins.

Frumvarpi þessu er ætlað að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum að starfa á Íslandi en mikilvægt er að markmiðið með rekstri slíkra félaga sé að sem flestir geti búið við öryggi í húsnæðismálum og að jafnræði ríki meðal félagsmanna þeirra við kaup á búseturétti. Í því sambandi eru lagðar til margvíslegar breytingar á gildandi lögum um húsnæðissamvinnufélög er varða málefni húsnæðissamvinnufélaga sem ætlað er að stuðla að sjálfbærum rekstri þeirra. Á sama tíma þykir mikilvægt að húsnæðissamvinnufélög hafi svigrúm til að skapa sér sérstöðu á húsnæðismarkaði hér á landi og hafi þannig möguleika á að haga reglum félagsins og rekstrarlíkani með þeim hætti sem félagsmenn telja hæfa félaginu. Er með frumvarpinu leitast við að skilgreina þau atriði sem húsnæðissamvinnufélög skulu útfæra nánar í samþykktum sínum með þeim hætti sem félagsmenn kjósa og telja hag félagsins best borgið.

Comment [BS35]: Hér er í athugasemdum og greinargerð skrifað langt mál – umfram það sem ástæða væri til. Því miður rofnaði það ágæta samráð sem húsnæðisráðherra stofnaði til árið 2013 og lauk með tillögugerð verkefnisstjórnar 6.maí 2014. Þetta samráð varð af hálfu ráðuneytisins seint og “einhlíða” og gerð lagatexta og breytinga – er því ekki í ásættanlegu samræmi við þann undirbúning sem verkefnisstjórn ráðherrans hlýtur að hafa gert ráð fyrir og ríkisstjórnin og húsnæðisráðherra hafa væntanlega ætlast til.

Comment [BS36]: Hér eru á ferðinni ákveðnar mótsagnir - þar sem meginþingmið er sagt að vera að gera lögin meira að rammalögum – fyrir breytilegar útfærslur meginþátta í samþykktum ólíkra félaga.

Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi verða ekki gerðar almennar athugasemdir við greinargerðina - utan grein um “TV Samráð” - þar sem farið er með afvegaleiðandi rangtúlkunir og útírnúning.

Lagt er til að nákvæmari ákvæði verði í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga um fjármál þeirra, þar á meðal um stofnsjóð þeirra, rekstrarsjóð, varasjóð og viðhaldssjóð þar sem hlutverk þessara sjóða eru nánar skilgreind sem og hvernig þeir eru fjármagnaðir. Í því sambandi er gert ráð fyrir að það verði hlutverk félagsmanna hvers húsnæðissamvinnufélags að ákveða hvernig standa skuli að ákvörðunum um fjárhæð framlaga til þessara sjóða en þess skal getið að með frumvarpinu er leitast við að samræma hvernig þau gjöld sem búseturéttarhöfum, og eftir atvikum öðrum félagsmönnum, er ætlað að standa skil á til húsnæðissamvinnufélagsins eru ákveðin. Eru því lagðar til breytingar á því hvernig búseturéttargjald og búsetugjald sem og framlög í viðhaldssjóð og hússjóði búsetufélaga eru ákveðin en þýðingarmikið er talið að ákvörðunarvald þar um sé í höndum félagsmanna húsnæðissamvinnufélaganna fremur en að mælt sé fyrir þar um með skýrum hætti í lögum. Verður það jafnframt talin forsenda þess að félögin geti hagað rekstrarlíkönum sínum með þeim hætti sem best hæfir hverju félagi. Í því sambandi er t.d. gert ráð fyrir að búsetugjald geti miðast við heildarkostnað félagsins af rekstri þess, viðhaldi og fjármagnskostnaði, í stað þess að gengið verði út frá því í lögnum að búsetugjald miðist við rekstar-, viðhalds- og fjármagnskostnað af viðkomandi búsetuíbúð. Er þannig jafnframt undirstrikað að húsnæðissamvinnufélög byggjast á þátttöku félagsmanna sinna og því mikilvægt að þeir geti komið að ákvörðunum sem hafa áhrif á hag félaganna til lengri og skemmri tíma.

Engu að síður er talið nauðsynlegt að lögfest verði ákvæði um tiltekin atriði sem stuðlað geti að sjálfbærum rekstri húsnæðissamvinnufélaga ásamt því að veita rekstri þeirra ákveðið aðhald. Er t.d. lagt til að kveðið verði á um að óheimilt verði að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs en þess í stað er gert ráð fyrir að rekstrarafgangi verði varið til vaxtar og viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu lána þess. Enn fremur er lagt til að mælt verði fyrir um að húsnæðissamvinnufélögum verði óheimilt að kveða á um kaupskyldu félagsins á búseturétti í samþykktum sínum og búsetusamningum. Reynslan hefur sýnt að slík kaupskylda geti reynst húsnæðissamvinnufélögum afar íþyngjandi, einkum þegar markaðsaðstæður eru erfiðar og margir búseturéttarhafar fara fram á það samtímis að félagið kaupi af þeim búseturéttinn á grundvelli kaupskyldu. Jafnframt er lagt til að kveðið verði á um skyldu húsnæðissamvinnufélags til að framkvæma reglubundnar úttektir á fjárhag sínum, skuldbindingum og starfsemi félagsins en slík reglubundin úttekt gæti leitt til þess að unnt verði að grípa inn í fjármál húsnæðissamvinnufélags áður en í óefni er komið í rekstri þess. Má ætla að slíkar úttektir nýtist félögum í því skyni að upplýsa félagsmenn um stöðu félagsins hverju sinni. Í frumvarpinu er einnig gert ráð fyrir að lögin kveði skýrt á um skil á ársreikningum og endurskoðun. Áfram er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélög geti fjármagnað sig með lántökum hjá fjármálafyrirtækjum eða öðrum lánastofnunum en einnig kann að vera að húsnæðissamvinnufélög eigi kost á styrkjum eða öðrum fjárframlögum vegna þátttöku þeirra í t.d. þróunarverkefnum á sviði umhverfis- og byggingarmála og ætti þá ekkert að vera því til fyrirstöðu að þau gætu tekið við slíkum styrkjum.

Lagt er til að kveðið verði nánar á um skipun og hlutverk stjórnar húsnæðissamvinnufélaga. Það þykir mikilvægt bæði fyrir þá aðila sem taka að sér stjórnarsetu í húsnæðissamvinnufélögum sem og fyrir félagsmenn til þess að átta

sig á hlutverki stjórna húsnæðissamvinnufélaga og til hvers er ætlast af þeim. Jafnframt er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélög fjalli í samþykktum sínum nánar um hlutverk og val stjórna sinna. Enn fremur er lagt til að sett verði nánari ákvæði um framkvæmdastjóra húsnæðissamvinnufélags til að skýra nánar skilin á milli ábyrgðar stjórnar annars vegar og framkvæmdastjóra hins vegar. Einnig er lagt til að beinlínis verði kveðið á um að þeir sem hafi heimild til að koma fram fyrir hönd húsnæðissamvinnufélags megi ekki gera þær ráðstafanir sem bersýnilega eru til þess fallnar að afla ákveðnum félagsmönnum eða öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra félagsmanna eða félagsins, enda forsenda reksturs húsnæðissamvinnufélaga að allir félagsmenn séu þátttakendur í félaginu á jafnréttisgrundvelli.

Mikilvægt er að tryggja að félagsmenn húsnæðissamvinnufélaga séu vel upplýstir um eðli búseturéttar og fjárhagslega áhættu sem kann að felast í þátttöku í slíkum félögum, einkum fyrir búseturéttarhafa enda þótt félagsmenn beri ekki persónulega ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins. Því er lagt til að efni samþykka húsnæðissamvinnufélaga og reglur sem settar hafa verið á grundvelli þeirra skuli kynntar félagsmönnum við gerð búsetusamninga ásamt réttindum búseturéttarhafa og skyldum, þar á meðal eðli búseturéttargjaldsins. Er þar m.a. vísað til þess að verðmæti búseturéttar er háð aðstæðum hverju sinni og er því ljóst að verðmæti búseturéttar getur bæði hækkað og lækkað frá því að búseturéttargjaldið er reitt af hendi við gerð búsetusamnings og þar til búseturéttarhafi óskar á síðari stigum eftir að selja búseturétt sinn. Þykir mikilvægt að búseturéttarhafar geri sér grein fyrir eðli búseturéttar að þessu leyti sem og að búseturéttargjaldið er ekki sérstaklega sérgreint í vörslu húsnæðissamvinnufélagsins eða tryggt að öðru leyti komi til gjaldþrots þess. Í ljósi þessa sem og að búseturéttarhafi nýtur ekki sérstakrar tryggingar fyrir búseturétti sínum og þeim fjárhagslegu verðmætum sem honum tengjast þykir jafnframt eðlilegt að fjárhæð búseturéttargjaldsins verði sett ákveðin takmörk í lögum. Með frumvarpi þessu er því lagt til að búseturéttargjald geti að hámarki numið þeirri fjárhæð sem jafngildir þriðjungu af markaðsvirði viðkomandi búsetuíbúðar við kaup búseturéttar.

Með frumvarpinu er leitast við að skýra réttarstöðu félagsmanna húsnæðissamvinnufélaga sem og félaganna sjálfra, svo sem við inngöngu félagsmanna í félagið, hjónaskilnaði og andlát félagsmanna, þar á meðal búseturéttarhafa, ábyrgðarskiptingu á viðhaldi fasteigna sem og réttarstöðu aðila við lok búsetusamnings. Gert er ráð fyrir að félagsaðild sé heimil öllum þeim sem vilja taka þátt í húsnæðissamvinnufélagi og uppfylla skilyrði samþykka þess en gert er ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélög geti takmarkað aðgengi að félögum sínum, svo sem við tiltekinn lífaldur, enda séu slík skilyrði málefnaleg og fari ekki í bága við önnur lög eða reglur. Einnig er lagt til að kveðið verði á um hvemig fara skuli með félagsmenn sem eru yngri en 18 ára en víða erlendis tíðkast að foreldrar skrái börn sín í húsnæðissamvinnufélög þannig að þau eigi kost á að festa kaup á búseturétti síðar á ævinni. Lagt er til að foreldrar geti skráð börn sín að því gefnu að þeir séu reiðubúnir að greiða inntökugjald og árlegt félagsgjald fyrir þau. Barn getur þó ekki átt rétt til kaupa á búseturétti fyrir en við 18 ára aldur og er það í samræmi við það sem tíðkast hefur. Þá er lagt til að mælt verði fyrir um að félagsréttur sé ekki framseljanlegur en að við andlát maka eða sambúðarmaka geti félagsréttur færst yfir til eftirlifandi maka eða sambúðarmaka þegar um er að ræða

sambúð sem skráð er í þjóðskrá enda hafi þeir átt barn saman, eigi von á barni saman eða sambúðin hafi verið skráð í tvö ár samfelld hið minnsta. Félagsréttur færir þó ekki yfir við slíkar aðstæður færir stjórn húsnæðissamvinnufélags fram gildar ástæður sem mæli gegn því. Að því er varðar búseturétt, er lagt til að hann erfist samkvæmt almennum reglum erfðalaga, nr. 8/1962, með síðari breytingum, við andlát búseturéttarhafa en í því sambandi var litið til þess að gera verður ráð fyrir að verulegir fjármunir hafi verið lagðir fram við kaup á búseturétti ef litið er almennt til fjárhagslegra aðstæðna launafólks hér á landi. Í búseturétti felast því fjárhagsleg verðmæti sem almennt eru ekki talin svo persónuleg í eðli sínu að komi í veg fyrir að þau erfist milli manna. Lagt er til að erfingja sé heimilt að nýta sér búseturéttinn nema stjórn húsnæðissamvinnufélags færir fram gildar ástæður er mæli gegn því. Nýti erfingi sér ekki búseturéttinn skuli hann hins vegar selja hann samkvæmt þeim reglum sem gilda um sölu búseturéttar samkvæmt lögnum og samþykktum félagsins. Þá er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélag geti áfram heimilað að búseturéttur færir yfir til maka við hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna.

Að því er varðar réttarstöðu aðila við lok búsetusamnings er gert ráð fyrir að hvert húsnæðissamvinnufélag skuli fjalla um það í samþykktum sínum hvernig fara skuli með sölu búseturéttar og ákvörðun búseturéttargjalds þegar búseturéttur fer á milli félagsmanna en jafnframt verði í lögum um húsnæðissamvinnufélag mælt fyrir um tilteknar grundvallarreglur sem gilda um lok búsetusamnings. Í frumvarpinu er m.a. lagt til að búseturéttarhafi tilkynni félaginu að hann óski eftir að selja búseturétt sinn og annist húsnæðissamvinnufélagið þá sölu búseturéttarins. Gert er ráð fyrir að söluandvirði búseturéttar greiðist til félagsins en félagið greiði síðan söluandvirði búseturéttar til seljanda. Í því sambandi er áfram gert ráð fyrir að félagið hafi heimild til að skuldajafna söluandvirði búseturéttar við skuldir seljanda gagnvart félaginu, svo sem vegna vangoldins búsetugjalds. Þá er í frumvarpinu mælt fyrir um réttarstöðu aðila þegar ekki tekst að selja búseturéttinn, hvort sem um er að ræða tilvik þar sem ekki berst tilboð í búseturéttinn eða seljandi búseturéttar fellst ekki á þau kauptilboð sem gerð hafa verið í búseturéttinn. Við slíkar aðstæður er gert ráð fyrir að búseturéttarhafi beri áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, þar á meðal ábyrgð á greiðslu búsetugjalds, meðan á sölu búseturéttar stendur og haldi þar með afnotum af búsetuíbúð sinni. Í því skyni að koma til móts við aðstæður búseturéttarhafa, sem hefur gert aðrar ráðstafanir um íbúðarhúsnæði en getur ekki selt búseturétt sinn, er lagt til að búseturéttarhafi geti óskað eftir heimild stjórnar húsnæðissamvinnufélagsins til að framleigja búsetuíbúðina til allt að eins árs í senn að því gefnu að búseturéttur hans sé áfram til sölu hjá húsnæðissamvinnufélaginu. Gert er ráð fyrir að búseturéttarhafi beri áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa meðan á leigutíma stendur. Þá er lagt til að kveðið verði á um forkaupsrétt húsnæðissamvinnufélags að búseturétti í búsetuíbúð félagsins sem og heimild húsnæðissamvinnufélags til að kaupa búseturétt af búseturéttarhafa náist samkomulag milli aðila um verð á búseturétti. Enn fremur er lagt til að lögfest verði það nýmæli að búseturéttarhafa verði ávallt heimilt að afsala sér búseturétti sínum til húsnæðissamvinnufélags án endurgjalds af hálfu félagsins og eru lagðar til nánari reglur um framkvæmd þess úrræðis búseturéttarhafa. Í frumvarpinu er enn fremur lagt til að lögfest verði ákvæði sem

varða réttarstöðu aðila við fullnustu krafna, annars vegar á hendur húsnæðissamvinnufélagi með nauðungarsölu búsetuíbúðar og hins vegar á hendur búseturéttarhafa með þvingaðri sölu búseturéttar.

Með frumvarpinu er jafnframt leitast við að skýra betur ýmis orð sem notuð eru ítrekað í lögum um húsnæðissamvinnufélög og samræma betur notkun þessara orða í lögnum. Þannig eru t.d. lagðar til breytingar á gildissviðsákvæði laganna og ýmsum orðskýringum, svo sem á orðunum búseturéttur, búsetusamningur, búsetugjald, félagsgjald, félagsmaður, félagsréttur, húsnæðissamvinnufélag og inntökugjald.

III. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Efni frumvarps þessa þykir ekki gefa sérstakt tilefni til mats á samræmi þeirra tillagna sem fram koma í frumvarpinu við stjórnarskrá Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, með síðari breytingum, eða alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins.

IV. Samráð.

Við samningu frumvarps þessa var samráð haft við fulltrúa húsnæðissamvinnufélaganna Búseta hsf., Búseta á Norðurlandi hsf. og Búmanna hsf. Voru m.a. hafðar til hliðsjónar ábendingar sem höfðu borist verkefnisstjórninni sem og athugasemdir framangreindra húsnæðissamvinnufélaga. Áhersla var lögð á að koma til móts við þessar athugasemdir eins og frekast var unnt en ljóst að ekki var unnt að verða við þeim öllum. Sem dæmi þótt ekki við hæfi að skylda íslensk húsnæðissamvinnufélög til að virða almenna skilmála alþjóðasambands samvinnufélaga (ICA-housing) um lýðræði og þátttöku þar sem félagafrelsi er við lýði og ráða félög hvaða samtökum þau vilja fylgja. Enn fremur var ekki fallist á að kveða á um að rástöfun óskiptar sameignar félags yrði eingöngu heimil til húsnæðismála í þágu almennings á starfssvæðinu eða til viðurkenndrar líknar- og góðgerðamála. Hins vegar er lagt til í frumvarpinu að óheimilt sé að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs og að rekstrarafgangur skuli nýttur til vaxtar eða viðhalds félagsins.

Comment [BS37]: Hér er beinlínis sagt rangt frá og farið með kjánalegan útírsnúning. Nægir í því sambandi að vísa til fyrirbyggjandi erindis Búseta á Norðurlandi til velferðarráðuneytisins dags. 11.mars 2015.

V. Mat á áhrifum.

Verði frumvarp þetta að lögum munu áhrif laganna einkum felast í því að húsnæðissamvinnufélög fái aukið svigrúm til að skapa sér sérstöðu á húsnæðismarkaði með því að haga reglum sínum og rekstrarlíkani með þeim hætti sem best hentar hverju og einu félagi. Þannig eru líkur til að starfsemi húsnæðissamvinnufélaga eflist sem mun leiða til þess að einstaklingar geti í auknum mæli haft raunverulegt val um búsetuform. Jafnframt verða meiri líkur á því að rekstur húsnæðissamvinnufélaga verði sjálfbær, sem aftur eykur húsnæðisöryggi búseturéttarhafa. Ber þar fyrst að nefna að kaupskylda mun ekki hvíla á félögunum vegna nýrra búsetusamninga auk þess sem almennt mun fást betri yfirsýn yfir fjárhag húsnæðissamvinnufélaga með gerð reglubundinna úttekta þar á. Enn fremur mun frumvarpið m.a. hafa þau áhrif að réttarvernd búseturéttarhafa muni aukast og dregið verði úr fjárhagslegri áhættu þeirra að því er varðar búseturéttargjaldið með því að óheimilt verði að greiða hærri fjárhæð fyrir búseturétt en sem nemur þriðjung af markaðsvirði viðkomandi búsetuíbúðar. Jafnframt verður tryggt að búseturéttarhafar geri sér betur grein fyrir edli búseturéttar, þar á meðal í hverju fjárhagsleg áhætta þeirra sé fólgin með kaupum á búseturétti. Þá munu skýrari reglur gilda um réttarstöðu aðila við lok búsetusamnings sem og við hjónaskilnað eða andlát félagsmanna, þar á meðal búseturéttarhafa. Í því sambandi er ljóst að réttarstaða búseturéttarhafa við sölu búseturéttar verður skýrari og hagsmunir hans í því sambandi betur tryggðir en áður.

Í frumvarpinu er áfram gert ráð fyrir að ríkisskattstjóri annist skráningu húsnæðissamvinnufélaga og gangi úr skugga um að samþykktir félaganna séu í samræmi við lög en hins vegar er ekki gert ráð fyrir að félags- og húsnæðismálaráðherra eða ráðuneyti hans staðfesti samþykktir húsnæðissamvinnufélaga eins og verið hefur skv. 4. gr. gildandi laga um húsnæðissamvinnufélög. Verði frumvarpið að lögum verður þannig ekki lengur gert ráð fyrir að fleiri en eitt stjórnvald gangi úr skugga um að samþykktir húsnæðissamvinnufélaga séu í samræmi við lög sem hefur í för með sér aukna skilvirkni við skráningu húsnæðissamvinnufélaga.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lögd er til breyting á orðalagi 1. máls. 1. mgr. 1. gr. laganna í því skyni að skýra betur til hvers konar félaga lögin taki en ekki er um efnisbreytingu að ræða. Er m.a. gætt að betra samræmi við 2. gr. laganna sem fjallar um skýringar á tilteknum orðum, svo sem búsetuíbúðum, búseturétti, búseturréttargjaldi og búsetugjaldi, en rétt þykir að nota þau orð í öðrum ákvæðum laganna til að gætt sé betur að innra samræmi laganna en verið hefur.

Um 2. gr.

Lagðar eru til breytingar á 2., 4. og 8. tölul. 1. mgr. 2. gr. laganna í þeim tilgangi að skýra orðin sem um er að ræða betur. Lagt er til að í skýringu á orðinu *búseturéttur* verði tekið fram að um sé að ræða ótímabundinn afnotarétt af búsetuíbúð sem stofnast við greiðslu búseturéttargjalds og gerðar búsetusamnings. Enn fremur þykir mikilvægt að fram komi að búseturéttinum sé viðhaldið með greiðslu búsetugjalds en þar með er undirstrikað hvernig búseturétturinn er til kominn. Þykir skýrara að taka fram í 4. tölul. að *búsetusamningur* sé samningur búseturéttarhafa við húsnæðissamvinnufélag um búseturétt í stað félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi þar sem félagsmaður sem á aðild að búsetusamningi er jafnframt búseturéttarhafi. Lagt er til að ekki verði vísað til þess að fjárhæð búsetugjalds miðist við rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnað af tiltekinni búsetuíbúð heldur geti gjöldin miðast við heildarkostnað félagsins af rekstri þess, viðhaldi og fjármagnskostnaði. Þannig er húsnæðissamvinnufélögum gefinn kostur á að miða við heildarkostnað félaganna við rekstur búsetuíbúða sinna við ákvörðun á gjöldum búseturéttarhafa til félaganna svo jafnvægi megi ríkja í rekstri þeirra. Einnig geta þau miðað við kostnað fyrir hverja búsetuíbúð fyrir sig eftir því hvað þau telja best henta rekstri hvers þeirra. Þá þykir rétt að skýra 8. tölul. betur og hafa hann í meira samræmi við 1. málsl. 1. mgr. 1. gr. laganna sem og aðra orðnotkun í 1.–7. tölul. 2. gr. laganna.

Í frumvarpi þessu er lagt til að sérákvæði verði um aðild félagsmanna að húsnæðissamvinnufélagi í því skyni að undirstrika tilurð og tilgang þessara félaga sem þátttökufélaga, sbr. 8. gr. frumvarps þessa. Er því jafnframt lagt til að orðin *félagsgjald*, *félagsmaður*, *félagsréttur* og *inntökugjald* verði nánar skýrð í 2. gr. laganna. Þannig er gert ráð fyrir að sá sem vill gerast félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi greiði við inngöngu inn í félagið sérstakt *inntökugjald*. Ekki er um að ræða breytingu frá því sem tíðkast hefur hjá húsnæðissamvinnufélögum hér á landi en rétt þykir að fjalla einnig um það í lögum um húsnæðissamvinnufélög. *Félagsmaður* er hver sá sem hefur greitt inntökugjald og greiðir árlega *félagsgjald* sem aftur viðheldur *félagsrétti* hans, sem er réttur til að kaupa búseturétt í búsetuíbúð.

Um 3. gr.

Lagt er til að ákvæðið fjalli eingöngu um félagsstofnun og skráningu húsnæðissamvinnufélaga en nánar verði fjallað um slit slíkra félaga í sérákvæði, sbr. d-lið 25. gr. frumvarps þessa. Að því er varðar umfjöllun um slit húsnæðissamvinnufélaga vísast nánar til athugasemda við d-lið 25. gr. frumvarpsins. Áfram er gert ráð fyrir að lög nr. 22/1991, um samvinnufélög, með síðari breytingum, gildi um stofnun og skráningu húsnæðissamvinnufélaga en engu að síður þykir nauðsynlegt að í lögum um húsnæðissamvinnufélög sé kveðið á um ákveðin grundvallaratriði að þessu leyti. Er því lagt til að kveðið verði skýrar á um að fyrst þurfi að stofna slík félög og setja þeim samþykktir áður en stjórnir þeirra eru valdar ásamt endurskoðendum. Enn fremur er gert ráð fyrir að ráðherra geti heimilað frávik frá lágmarksfjölda stofnenda húsnæðissamvinnufélaga en það er í samræmi við 5. mgr. 4. gr. laga um samvinnufélög. Mikilvægt þykir að áréttta nauðsyn þess að skrá húsnæðissamvinnufélög samkvæmt lögum um samvinnufélög og hvaða réttaráhrif skráningin hafi fyrir félögin. Ríkisskattstjóri annast skráningu húsnæðissamvinnufélaga, sbr. einnig 10. gr. laga um samvinnu-

félög, en III. kafli þeirra laga gildir að öðru leyti um skráningu húsnæðis-samvinnufélaga.

Um 4. gr.

Ákvæði þetta fjallar um samþykktir húsnæðissamvinnufélaga og er efnislega samhljóða 4. gr. gildandi laga um húsnæðissamvinnufélög sem og 5. gr. laga um samvinnufélög. Lagt er til að nákvæmari ákvæði verði í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga um fjármál þeirra. Er þannig gert ráð fyrir að í samþykktum þeirra verði fjallað um stofnsjóð þeirra, rekstrarsjóð, varasjóð og viðhaldssjóð þar sem hlutverk þessara sjóða eru nánar skilgreind sem og hvernig þeir eru fjármagnaðir en lögín fjalla um slíka sjóði, sbr. 5. og 16. gr. laganna. Mikilvægt er að húsnæðissamvinnufélög fjalli um hlutverk og val stjórnanna í samþykktum sínum en þar þarf að koma fram hver fjöldi stjórnarmanna skuli vera, hversu lengi hver stjórn skuli sitja og hvaða reglur gildi um kjör stjórnanna þeirra, t.d. hvort nægilegt sé að koma með framboð á aðalfundi eða hvort gert sé ráð fyrir framboðsfrestum þannig að aðrir félagsmenn geti kynnt sér nánar þá félagsmenn sem eru í framboði til stjórnar hverju sinni. Enn fremur verði tekið fram í samþykktunum hver geti skuldbundið félögin eins og verið hefur og þá einnig að fjallað verði sérstaklega um hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri félagsins. Síðast en ekki síst er lagt til að húsnæðissamvinnufélög verði skyldug til að framkvæma reglubundnar úttektir á fjárhag sínum, skuldbindingum og starfsemi félagsins sem nánar er fjallað um í 7. gr. frumvarps þessa. Þykir þetta mikilvægt fyrir félögin og þá ekki síst í því skyni að geta upplýst félagsmenn sína um stöðu félagsins hverju sinni. Getur það líka auðveldað félagsmönnum, þar á meðal búseturéttarhöfum, að taka ákvarðanir á félagsfundum um stækkun félaga eða aðrar stórar ákvarðanir sem bornar eru undir félagsmenn. Slík reglubundin úttekt gæti einnig leitt til þess að unnt verði að gripa inn í fjármál félagsins áður en í óefni er komið í rekstri félagsins. Gert er ráð fyrir að lögín kveði skýrt á um skil á ársreikningum og endurskoðun og því er ekki gert ráð fyrir að það komi sérstaklega fram í samþykktum félaganna enda þótt slíkt sé vissulega heimilt þar sem ekki er lagt til að um tæmandi talningu þeirra atriða sem fram eiga að koma í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga sé að ræða. Hins vegar þykir mikilvægt að fram komi í samþykktum félaganna hver sé bær til að taka ákvörðun um slit félagsins sem og um hvernig fara skuli með ráðstöfun eigna félagsins verði því slitið án gjaldþrotaskipta.

Þýðingarmikið þykir að fram komi í samþykktum húsnæðissamvinnufélags hvernig standa skuli að úthlutun búseturéttar til félagsmanna og sölu hans þegar búseturéttur fer á milli félagsmanna við upphaf og lok búsetusamnings eftir nánari reglum sem skulu koma fram í samþykktum hlutadeigandi húsnæðissamvinnufélags, sbr. einnig 10. og 20. gr. frumvarps þessa.

Enn fremur er lagt til að húsnæðissamvinnufélögum verði skylt að hafa í samþykktum sínum ákvæði um hvernig félagið sinnir upplýsingaskyldu sinni gagnvart félagsmönnum og búseturéttarhöfum um málefni sem varða félagið. Getur þetta falið í sér að húsnæðissamvinnufélag haldi úti vefsíðu eða annarri sambærilegri kynningu þar sem allar nauðsynlegar upplýsingar um starfsemi þess komi fram ásamt aðgengi að ársreikningum félagsins. Þar að auki gæti félagið þess að senda einstökum félagsmönnum eða búseturéttarhöfum skriflegar orðsendingar

er varðar sérstaklega réttindi og skyldur viðkomandi aðila.

Þá er ekki gert ráð fyrir að ráðherra eða ráðuneyti hans staðfesti samþykktir húsnæðissamvinnufélaga eins og verið hefur skv. 4. gr. laganna. Er gert ráð fyrir að ríkisskattstjóri sem annast skráningu slíkra félaga gangi úr skugga um að samþykktir félaganna séu í samræmi við lög.

Um 5. gr.

Lagt til að félagsmenn húsnæðissamvinnufélaga ákveði í samþykktum félaga sinna hvernig framlög þeirra til stofnsjóðs, rekstrarsjóðs og varasjóðs félagsins skuli ákveðin, sbr. einnig 4. tölul. 4. gr. frumvarps þessa, í stað þess að það sé ákveðið í lögum. Þannig er það félagsmanna hvers húsnæðissamvinnufélags að ákveða hvernig standa skuli að ákvörðunum um fjárhæð þessara framlaga en í frumvarpi þessu er leitast við að samræma hvernig þau gjöld sem búseturéttarhöfum er ætlað að standa skil á til húsnæðissamvinnufélagsins eru ákveðin. Eru því enn fremur lagðar til breytingar á því hvernig búsetugjaldið er ákveðið, sbr. 13. gr. frumvarps þessa, sem og framlög í viðhaldssjóð, sbr. 17. gr. frumvarpsins, og í hússjóð búsetufélaga, sbr. 24. gr. frumvarpsins. Geta félögin t.d. ákveðið að fela stjórnunum sínum þetta verkefni eða að fela stjórnunum að koma fram með tillögum sem bómur eru undir aðalfund viðkomandi félags til samþykktar. Þá er áfram gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélög geti fjármagnað sig með lántöku frá fjármálaframtækjum eða öðrum lánastofnunum í stað þess að tilgreina Íbúðalánasjóð sérstaklega. Kann einnig að vera að húsnæðissamvinnufélög eigi kost á styrkjum eða öðrum fjárframlögum vegna þátttöku þeirra í t.d. þróunarverkefnum á sviði umhverfis- og byggingarmála og ætti þá ekkert að vera því til fyrirstöðu að þau geti tekið við slíkum styrkjum.

Um 6. gr.

Lagt er til að ákvæði 6. gr. laganna falli brott enda fer um það hvort húsnæðissamvinnufélög uppfylli skilyrði til lánveitingar hjá Íbúðalánasjóði samkvæmt lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, og reglugerðum settum með stöð í þeim. Þykir því ekki ástæða til að taka það sérstaklega fram í lögum um húsnæðissamvinnufélög að félögin skuli uppfylla skilyrði laga um húsnæðismál og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra laga.

Hins vegar er lagt til að kveðið verði nánar á um skipun og hlutverk stjórna húsnæðissamvinnufélaga. Þykir það mikilvægt bæði fyrir þá aðila sem taka að sér stjórnarsetu í húsnæðissamvinnufélögum sem og fyrir félagsmenn til þess að átta sig á hlutverki stjórna húsnæðissamvinnufélaga og til hvers er ætlast af þeim. Er lagt til að stjórnir húsnæðissamvinnufélaga verði skipaðar að lágmarki þremur mönnum og jafnmörgum til vara í samræmi við 27. gr. laga um samvinnufélög. Gert er ráð fyrir að stjórnin beri ábyrgð á að starfsemi félagsins sé í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög, sbr. einnig eftir atvikum lög um samvinnufélög, og samþykktir félagsins. Lagt er til að miðað verði við að stjórnartími verði fjögur ár en unnt er að ákveða annað í samþykktum hvers félags fyrir sig. Miðað er við að stjórn húsnæðissamvinnufélags verði kjörin á aðalfundi félagsins og að allir félagsmenn séu kjörgengir. Jafnframt er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélög setji sér nánari reglur í samþykktum sínum í tengslum við kjör stjórna, svo sem um framboðsfresti, atkvæðagreiðslu, o.s.frv., sbr. einnig 7. tölul. 4. gr. frumvarps

þessa.

Í 3. mgr. ákvæðisins er hlutverk stjórna húsnæðissamvinnufélaga nánar tilgreint í 14 staflíðum en ekki er um að ræða tæmandi talningu á verkefnum þeirra. Meginhlutverk stjórna húsnæðissamvinnufélaga er að móta stefnu félaganna og fylgjast með starfsemi þeirra og þá ekki síst að hafa eftirlit með rekstri, bókhaldi og ráðstöfun fjármuna þess. Meðal annars er kveðið á um að stjórnir félaganna skuli boða til aðalfundar fyrir lok júní ár hvert en skv. 19. gr. laga um samvinnufélög skal halda aðalfund ár hvert og eigi síðar en sex mánuðum frá lokum hvers reikningsárs. Er lagt til að reikningsár húsnæðissamvinnufélaga sé almanaksárið, sbr. einnig a-lið 25. gr. frumvarps þessa. Stjórnunum félaganna er m.a. ætlað að halda skrá yfir félagsmenn þeirra, setja reglur um upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og um upplýsingagjöf félagsins til félagsmanna. Mikilvægt er að félagsmenn séu meðvitaðir um stefnu þeirra félaga sem þeir eiga aðild að og fjárhagslega stöðu þeirra enda eru hagsmunir þeirra miklir og þá ekki síst búseturéttarhafa. Liður í þessari upplýsingagjöf er enn fremur að stjórnir húsnæðissamvinnufélaga haldi gerðabækur um það sem gerist á fundum stjórnar og gert er ráð fyrir að formaður stjórnar og framkvæmdastjóri undirriti fundargerð hvers fundar.

Nánar er kveðið á um skyldur framkvæmdastjóra húsnæðissamvinnufélags í 7. mgr. ákvæðisins en gert er ráð fyrir að hann annist daglegan rekstur félagsins eftir nánari fyrirætlunum félagsfunda og stjórnar félagsins. Markmiðið með ákvæðinu er að skýra nánar skilin á milli ábyrgðar stjórnar annars vegar og framkvæmdastjóra hins vegar sem ætti að vera til þess fallið að stuðla að meiri festu í starfsemi húsnæðissamvinnufélaga. Lagt er til að formanni stjórnar sé óheimilt að taka að sér önnur störf fyrir félagið en þau sem teljast eðlilegur hluti starfa hans sem stjórnarformaður að undanskildum einstökum verkefnum sem stjórn felur honum. Á sama hátt er gert ráð fyrir að framkvæmdastjóra sé óheimilt að sitja jafnframt í stjórn félagsins enda þótt eðlilega sitji hann almennt fundi stjórnar. Þá er kveðið á um almennt hæfi stjórnarmanna og framkvæmdastjóra sem er efnislega samhljóða 2. mgr. 27. gr. laga um samvinnufélög, 66. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, með síðari breytingum, og 42. gr. laga nr. 138/1994, um einkahlutafélög, með síðari breytingum.

Í ljósi eðlis húsnæðissamvinnufélaga er lagt til að 33. gr. laga um samvinnufélög verði tekin upp í 9. mgr. ákvæðisins enda forsenda reksturs húsnæðissamvinnufélaga að allir félagsmenn séu þátttakendur í félaginu á jafnréttisgrundvelli. Á það ekki síst við í ljósi þess að húsnæðisöryggi er flestum mjög mikilvægt. Er því lagt til að beinlínis verði kveðið á um að þeir sem hafi heimild til að koma fram fyrir hönd húsnæðissamvinnufélags megi ekki gera þær ráðstafanir sem bersýnilega eru til þess fallnar að afla ákveðnum félagsmönnum eða öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra félagsmanna eða félagsins.

Um 7. gr.

Lagt er til að hvert húsnæðissamvinnufélag láti reglulega gera úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins í þeim tilgangi að kanna hvort jafnvægi ríki í rekstri þess á hverjum tíma og þá þannig að félagið teljist sjálfbært til lengri tíma. Löggin um húsnæðissamvinnufélög gera ráð fyrir að búseturéttarhafar greiði í ýmsa sjóði félaganna og er þá unnt að líta til þessara úttekta þegar teknar eru ákvarðanir

um fjárhæðir gjalda, sbr. einnig 5., 13. og 17. gr. frumvarps þessa. Gert er ráð fyrir að slík úttekt fari fram á þriggja ára fresti en félögunum er frjálst að mæla fyrir um tíðari úttektir í samþykktum sínum. Ekki er gert ráð fyrir kostnaðarsömum úttektum, sérstaklega hjá minni félögunum. Miðað er við að úttektirnar byggist að meginstefnu á ársreikningum félaganna sem og öðrum skýrslum sem gerðar eru um rekstur þeirra en séu engu að síður til þess fallnar að gefa betri sýn yfir rekstur félagsins og þá sérstaklega með tilliti til framtíðarskuldbindinga félaganna, þar á meðal vegna viðhalds á fasteignum þeirra. Húsnæðissamvinnufélög byggjast á þátttöku félagsmanna sinna sem hafa mikla hagsmuni af því að félagið sé vel rekið og standi undir skuldbindingum sínum til skemmri og lengri tíma. Verður að ætla að húsnæðisöryggi fólks sé eitt af þeim grundvallaratriðum sem flestir vilja geta treyst á í lífinu en húsnæðisöryggi félagsmanna húsnæðissamvinnufélaga og þá einkum þeirra sem þegar eru orðnir búseturéttarhafar byggist á afkomu og gengi viðkomandi félags. eru slíkar úttektir því til þess fallnar að auðvelda félagsmönnum að átta sig á stöðu félagsins sem og stjórnendum að fá góða yfirsýn yfir rekstur félagsins. Verður því að ætla að með tilkomu slíkra úttekta séu meiri líkur á að unnt verði að grípa inn í óheillaþróun í rekstri félaga áður en það verður of seint. Ávallt er kostur að fenginn sé utankomandi aðili til að annast slíkar úttektir enda þótt það sé ekki gert að skilyrði.

Enn fremur er fjallað um varasjóð sem lið í því hvernig húsnæðissamvinnufélög skuli aflað fjár skv. 5. gr. laganna en í e-lið 5. gr. er nánar kveðið á um hvernig gjald félagsmanna í sjóðinn skuli vera. Þar er kveðið á um að framlag í varasjóð skuli nema 1% af byggingarkostnaði eða kaupverði hvernar búsetuíbúðar. Enn fremur skuli árlegt framlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar renna í hann. Ekki er fjallað frekar um umræddan varasjóð í gildandi lögum um húsnæðissamvinnufélög en þykir rétt að kveða á um skyldu húsnæðissamvinnufélaga að halda slíkan sjóð samhliða því að hafa nánari ákvæði um varasjóð í samþykktum sínum, sbr. 4. tölul. 4. gr. frumvarps þessa um samþykktir húsnæðissamvinnufélaga, og hvernig framlög í hann skuli ákveðin, sbr. 5. gr. frumvarpsins. Er varasjóði þessum ætlað að mæta sveiflum í rekstri viðkomandi félags. Þykir því þýðingarmikið að húsnæðissamvinnufélögin geti sjálf ákveðið hversu hátt framlag skuli renna í sjóðinn miðað við stærð og rekstrarstöðu félagsins almennt þannig að ávallt sé tryggt að nægjanlegt fé sé í varasjóði til að standa undir þeim sveiflum sem kunna að verða í rekstri þess.

Þá þykir mikilvægt að skýrt sé kveðið á um að húsnæðissamvinnufélögum verði óheimilt að greiða fé úr sjóðum sínum til þeirra sem að þeim standa enda um að ræða félög sem rekin eru í almannabágu og þá ekki síst í þágu félagsmanna húsnæðissamvinnufélaga, m.a. með því að auka húsnæðisöryggi búseturéttarhafa. Gert er ráð fyrir að rekstrarafgangur húsnæðissamvinnufélags verði notaður til að vinna að meginmarkmiðum félagsins en ekki greiðslu arðs til félagsmanna eða ígildi arðgreiðslna. Þess í stað er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélög noti rekstrarafgang til vaxtar og viðhalds félagsins en þar undir fellur m.a. niðurgreiðsla lána félagsins.

Um 8. gr.

Lagt er til að 7. gr. laganna um kvaðir verði felld brott úr lögnum enda kveðið á um skilyrði fyrir flutningi eða yfirtöku lána sem Íbúðalánasjóður hefur veitt í lögum um húsnæðismál og reglugerðum settum með stöð í þeim.

Akvæði þetta felur í sér nýmæli þar sem fjallað er sérstaklega um félagsaðild að húsnæðissamvinnufélagi. Er með þessu verið að undirstrika hvernig húsnæðissamvinnufélög eru byggð upp sem þáttökufélög en þýðingarmikið er að fólk átti sig á þeim réttindum og skyldum sem fylgja því að gerast félagsmenn í húsnæðissamvinnufélögum. Slík félög byggjast í meginatriðum á þátttöku félagsmanna sinna í starfsemi þeirra og er gert ráð fyrir að hverjum þeim sem vill taka þátt í félaginu verði heimilt að skrá sig í félagið í samræmi við samþykktir þess. Miðað er við að félagsaðild sé öllum opin sem vilja taka þátt í húsnæðissamvinnufélagi að því gefnu að þeir uppfylli skilyrði í samþykktum þess, þar á meðal almenn skilyrði um aðild, sbr. einnig 5. tölul. 4. gr. frumvarpsins, að félagi en samhljóða akvæði er að finna í 3. tölul. 2. mgr. 4. gr. gildandi laga um húsnæðissamvinnufélög. Þannig geta húsnæðissamvinnufélög takmarkað aðgengi að félaginu, svo sem við tiltekinn lífaldur, enda séu slík skilyrði málefnaleg og fari ekki í bága við önnur lög eða reglur. Enn fremur er lagt til að kveðið verði á um það í lögum að félagsmaður greiði inntökugjald fyrsta árið sem rennur í stofnsjóð félagsins, sbr. a-lið 5. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög, en eftir það greiði viðkomandi árlegt félagsgjald sem rennur í rekstrarsjóð félagsins, sbr. b-lið 5. gr. laganna. Skráning í félagið og greiðsla umræddra gjalda veitir félagsmanni félagsrétt sem er réttur til að kaupa búseturétt í búsetuíbúð í eigu umrædds félags gegn því að búseturéttargjald sé reitt af hendi, sbr. 8. og 9. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög. Eftir að félagsmaður er orðinn búseturéttarhafi heldur hann engu að síður áfram að greiða félagsgjöld til félagsins. Er jafnframt við það miðað að félagsmenn geti keypt búseturétt í búsetuíbúðum í samræmi við reglur um forgangsroðun í samþykktum félaganna en þannig eru félögum gefnar frjálssar hendur um að ákveða í hvaða röð félagsmenn þeirra geta keypt búsetuíbúðir í eigu þeirra. Enn fremur þykir mikilvægt að taka fram hvernig fara skuli með félagsmenn sem eru yngri en 18 ára en víða hefur tíðkast og þá einkum erlendis þar sem húsnæðissamvinnufélög eiga sér lengri sögu en á Íslandi að foreldrar og forráðamenn vilji skrá börnin sín í húsnæðissamvinnufélög áður en þau ná 18 ára aldri. Er lagt til að foreldrar og forráðamenn geti skráð börn sín að því gefnu að þeir séu reidubúnir að greiða inntökugjald og félagsgjald en barnið á þó ekki rétt til búsetuíbúðar fyrr en það verður lögráða við 18 ára aldur. Er þetta í samræmi við það sem tíðkast hefur, sbr. 3. mgr. 8. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög.

Ekki er gert ráð fyrir að félagsrétturinn sé framseljanlegur en við andlát maka eða sambúðarmaka geti félagsrétturinn þó færst yfir til eftirlifandi maka eða sambúðarmaka þegar um er að ræða sambúð sem skráð er í þjóðskrá enda hafi þeir átt barn saman, eiga von á barni saman eða sambúðin hefur verið skráð í tvö ár samfellt hið minnsta nema stjórn húsnæðissamvinnufélags færi fram gildar ástæður sem mæli gegn því. Er þetta í samræmi við það sem tíðkast við andlát leigjanda en þá er eftirlifandi maka, skyldmönnum og venslamönnum, sem voru heimilismenn leigjanda við andlát hans, heimilt að ganga inn í leigusamninginn í stað hins látna nema af hendi leigusala sé færðar fram gildar ástæður er mæla því gegn, sbr. 45. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, með síðari breytingum. Þykir eðlilegt

að sambærileg regla gildi um félagsrétt samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög enda þótt ljóst sé að viðkomandi félagsmaður sem við andlátíð átti eingöngu félagsrétt þjó ekki í búsetuíbúð þar sem hann var ekki orðinn búseturéttarhafi og þar með var heimili hans annars staðar við andlát hans. Því er eingöngu lagt til að eftirlifandi maki eða sambýlismaki í skráðri sambúð geti tekið við félagsrétti hins látna en ekki aðrir heimilismenn.

Þá er kveðið á um brottfall félagsaðildar en miðað er við að aðildin falli niður þegar félagsmaður fullnægir ekki lengur ákvæðum samþykktu félagsins um félagsaðild. Nánar er síðan fjallað um önnur réttindi félagsmanna eftir að þeir verða búseturéttarhafar í III. kafla laga um húsnæðissamvinnufélög.

Um 9. gr.

Mikilvægt þykir að taka fram í 8. gr. laganna að við stofnun búseturéttar þurfi félagsmaður að gera skriflegan búsetusamning við húsnæðissamvinnufélagið. Þannig er áfram gert ráð fyrir að félagsmaður greiði búseturéttargjaldið og geri samhlíða því samning við húsnæðissamvinnufélagið um búseturéttinn, sbr. 11. gr. laganna. Þykir jafnframt rétt að tekið sé fram að við það verði félagsmaður að búseturéttarhafa en hann hefur þá réttindi og skyldur sem slíkur í samræmi við ákvæði laga um húsnæðissamvinnufélög og samþykktir hlutadeigandi félags. Enn fremur er lagt til að 3. mgr. falli brott en í stað þess verði fjallað um réttindi félagsmanna sem eru yngri en 18 ára í ákvæði um félagsaðild, sbr. 8. gr. frumvarps þessa, og um skýringar um þetta atriði er vísað til athugasemda við þá grein. Þá er lagt til að 4. mgr. falli brott en ljóst er að það eru húsnæðissamvinnufélögin sjálf sem eru lántakendur þegar þau taka lán til byggingar eða kaupa á íbúðum sem þau ætla að nýta sem búsetuíbúðir. Setji lánveitandi fram skilyrði um að lán sé eingöngu veitt til byggingar eða kaupa á íbúðum til að nýta sem búsetuíbúðir fyrir fólk innan ákveðinna tekju- og/eða eignamarka, eða önnur sambærileg skilyrði, setur félagið fram slík skilyrði í samþykktum sínum vilji félagið uppfylla lánaskilmála lánveitandans.

Um 10. gr.

Í 2. mgr. 8. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög er tekið fram að við stofnun búseturéttar beri félagsmanni skylda til að inna af hendi búseturéttargjald. Þykir eðlilegt að einnig verði fjallað um þetta í 9. gr. laganna sem fjallar um búseturéttargjaldið og þá jafnframt að greiðsla búseturéttargjaldsins sé forsenda þess að félagsmaður geti gert búsetusamning skv. 11. gr. laganna. Ekki er um efnisbreytingu að ræða heldur eingöngu verið að leitast við að skýra nánar þá umgjörð sem gert er ráð fyrir í lögnum um kaup á búseturétti hjá húsnæðissamvinnufélögum.

Lagt er til í 2. mgr. að húsnæðissamvinnufélög ákveði sjálf með samþykktum sínum hvernig búseturéttargjald skuli ákveðið við ráðstöfun íbúða í fyrsta skipti sem og við síðari ráðstöfun búsetuíbúðar við kaup og sölu búseturéttar en nánar er fjallað um sölu búseturéttar í 20. gr. frumvarps þessa. Ákvæði þetta er nýmæli en í gildandi lögum er gert ráð fyrir að þegar húsnæðissamvinnufélag ráðstafar búsetuíbúð í fyrsta skipti skuli búseturéttargjaldið ákvarðast annars vegar af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar og hins vegar af lánsfé til lengri tíma og af framlagi í varasjóð, sbr. 1. mgr. 9. gr. gildandi laga. Samkvæmt lögnum gildir

hins vegar sú regla um ákvörðun búseturéttargjalds við síðari ráðstöfun búsetuíbúðar við kaup og sölu búseturéttar að um kaupverð búseturéttar, greiðsluform þess og endurgreiðslu búseturéttar fari samkvæmt samþykktum húsnæðissamvinnufélags. Ljóst er að húsnæðissamvinnufélög fjármagna kaup og byggingu búsetuíbúða með mismunandi hætti. Má t.d. ætla að húsnæðissamvinnufélög kunni, þegar sá möguleiki er fyrir hendi, fremur að kjósa að fjármagna byggingu eða kaup á nýjum íbúðum með eigin fé í stað lántöku en sem fyrr greinir er í 1. mgr. 9. gr. gildandi laga beinlínis gert ráð fyrir að búseturéttargjald búsetuíbúðar sem ráðstafað er í fyrsta skipti skuli m.a. miðast við lánsfé til lengri tíma. Þykir því mikilvægt að fela húsnæðissamvinnufögum ákvörðunarvald um hvernig búseturéttargjald hjá hverju félagi um sig skuli ákveðið, hvort sem er þegar búsetuíbúð er ráðstafað í fyrsta skipti eða við síðari ráðstöfun búsetuíbúðar. Er því lagt til að mælt verði fyrir um að húsnæðissamvinnufélög kveði í samþykktum sínum á um hvernig búseturéttargjald skuli ákveðið við ráðstöfun búsetuíbúðar í fyrsta skipti í stað þess að ákveða það í lögum. Er jafnframt gert ráð fyrir að félögunum sé að ákveða hvernig þau nýta búseturéttargjaldið í rekstri félagsins og því ekkert til fyrirstöðu að þau haldi áfram að nýta hluta þess í varasjóð félagsins skv. 7. gr. frumvarps þessa. Er þó jafnframt lagt til að ákvörðunarvaldi húsnæðissamvinnufélaga, hvað varðar ákvörðun búseturéttargjalds, verði sett þau takmörk að búseturéttargjald geti aldrei numið hærri fjárhæð en sem jafngildir þriðjungu af markaðsvirði þeirrar búsetuíbúðar sem viðkomandi búseturéttur tekur til. Þykir rétt að takmarka áhættu búseturéttarhafa að þessu leyti þar sem ekki er gert ráð fyrir að búseturéttarhafi öðlist tryggingu, svo sem veðréttindi í viðkomandi búsetuíbúð, fyrir þeirri fjárhæð sem hann reidir af hendi með greiðslu búseturéttargjalds við kaup á búseturétti sínum. Má því segja að ábyrgð hvers félagsmanns á skuldbindingum húsnæðissamvinnufélags takmarkist við þá fjárhæð sem hann greiðir í formi búseturéttargjalds fyrir ótímabundin afnot af búsetuíbúð en félagsmenn, þ.m.t. búseturéttarhafar, bera ekki persónulega ábyrgð á skuldbindingum félaganna. Einungis eignir félaganna, þar á meðal sjóðir félaganna, standa til fullnustu kröfum skuldheimtumanna þeirra. Miðað er við að búseturéttarhafi geti selt búseturétt sinn skv. 20. gr. frumvarps þessa og þeim reglum sem viðkomandi félag setur í samþykktir sínar en hann hefur enga tryggingu fyrir því að verðmæti búseturéttarins hafi ekki breyst á þeim tíma er hann býr í íbúðinni. Má gera ráð fyrir að söluandvirði búseturéttar sé m.a. háð markaðsadstæðum hverju sinni en eins og áður kemur fram er lagt til að óheimilt verði að ákvarða fjárhæð búseturéttargjaldsins hærra en sem nemur þriðjungu af markaðsvirði viðkomandi búseturéttar. Er því ljóst að verðmæti búseturéttar getur bæði hækkað og lækkað frá því að búseturéttargjaldið er reitt af hendi við gerð búsetusamnings og þar til að búseturéttarhafi óskar á síðari stigum eftir að selja búseturétt sinn. Mikilvægt er að búseturéttarhafar geri sér grein fyrir eðli búseturéttar að þessu leyti. Hins vegar eru takmörk á fjárhæð búseturéttargjaldsins sett í því skyni að koma í veg fyrir að búseturéttarhafar geti greitt hærri fjárhæðir inn í félagið og er þannig leitast við að takmarka tjón búseturéttarhafa sem í flestum tilvikum eru einstaklingar fari illa fyrir félaginu. Ekki er lagt til að sett verði lágmarksviðmið í lögin þar sem eðlilegt þykir að hvert félag ákveði það í samþykktum sínum út frá stefnu sinni hverju sinni og efnahag.

Þá er lagt til að ákvæði 3. mgr. 9. gr. laganna falli brott enda verður ekki séð að búseturéttargjald sé trygging fyrir greiðslu búsetugjaldsins því að búseturéttargjald er eingöngu hugsað sem kaupverð á búseturétti sem búseturéttarhafi getur síðar selt. Líkt og fram kemur í 5. mgr. 20. gr. frumvarpsins er þó gert ráð fyrir að í kjölfar sölu búseturéttar fari fram skuldajöfnuður á milli húsnæðissamvinnufélags og seljanda búseturéttar, þannig að hugsanleg skuld seljanda verði gerð upp við félagið en þá fær seljandi greiddan mismun kaupverðsins og skuldarinnar.

Um 11. gr.

Lagt er til að skýrar verði kveðið á um að búseturéttur veiti búseturéttarhafa ótímabundinn afnotarétt af nánar tilgreindri búsetuíbúð sem búsetusamningur búseturéttarhafa og húsnæðissamvinnufélagsins hvílir á sem þinglýst kvöð. Í lögum um húsnæðissamvinnufélög er gert ráð fyrir að búsetusamningi sé þinglýst sem kvöð á viðkomandi búsetuíbúð og er áfram gert ráð fyrir að svo verði gert. Enn fremur er gert ráð fyrir eins og verið hefur að hver búseturéttarhafi geti einungis átt búseturétt í einni búsetuíbúð og að gert sé að skilyrði að hann búi þar sjálfur ásamt fjölskyldu sinni. Þannig er gengið út frá því að markmiðið með rekstri húsnæðissamvinnufélaga sé að sem flestir geti búið við öryggi í húsnæðismálum fyrir sig og fjölskyldur sínar og að jafnræði ríki milli félagsmanna félaganna við kaup á búseturétti. Þykir því eðlilegt að hver og einn félagsmaður hafi kost á að fá ótímabundinn afnotarétt yfir einni íbúð enda almennt gert ráð fyrir að hver og einn haldi að jafnadi heimili á einum stað. Að öðrum kosti væri hætta á að íbúðir stæðu tómar eða að einn búseturéttarhafi gæti framleigt aðrar íbúðir en þá sem hann byggir sjálfur í. Hins vegar þykir eðlilegt að húsnæðissamvinnufélag geti í samþykktum sínum tilgreint tilvik þar sem búseturéttarhafar geti tímabundið átt búseturétt í tveimur íbúðum. Mætti hugsa sér slík tilvik þegar búseturéttarhafi vill flytja í aðra íbúð innan húsnæðissamvinnufélagsins en nær ekki að selja búseturétt sinn í eldri búsetuíbúðinni áður en hann getur fest kaup á búseturétti í annarri búsetuíbúð. Einnig getur sú staða komið upp að við skilnað hjóna bjóðist öðru hjónanna að kaupa búseturétt í annarri búsetuíbúð áður en gengið hefur verið frá skiptum á sameiginlegum búseturétti þeirra í búsetuíbúð sem hjónin bjuggu í fyrir skilnaðinn. Þá getur komið upp sú staða að foreldrar vilji kaupa búseturétt í búsetuíbúð þar sem börn þeirra eru í skóla þegar skólinn er fjarri lögheimili fjölskyldunnar.

Enn fremur er lagt til að kveðið verði skýrt á um að hjón og einstaklingar í skráðri sambúð geti sameiginlega átt búseturétt samkvæmt búsetusamningi en eðli málsins samkvæmt er meginreglan sú að einn einstaklingur sé aðili að búsetusamningi. Lagt er til að ekki verði miðað við tiltekin tímamörk þegar um er að ræða fólk í skráðri sambúð hjá þjóðskrá. Er þannig ekki komið í veg fyrir að fólk sem er að hefja búskap saman geti valið sér þetta búsetuform en skilyrði er að sambúðin sé skráð hjá þjóðskrá svo þau geti bæði átt aðild að búsetusamningi.

Lögin um húsnæðissamvinnufélög ganga almennt út frá því að búseturéttarhafar séu einstaklingar en engu að síður er heimild í 2. mgr. 10. gr. laganna að ráðstafa allt að 20% búsetuíbúða félagsins til nánar tilgreindra lögaðila. Þykir því mikilvægt að tekið sé fram að eingöngu sé heimilt að nýta þær búsetuíbúðir undir heimilishald þeirra fjölskyldna sem hlutaðeigandi lögaðili

velur til búsetu þar samkvæmt sínum reglum. Þá er lagt til að lögaðilinn eigi þá réttindin og beri skyldur búseturéttarhafa samkvæmt lögum.

Um 12. gr.

Lagt er til að 1. mgr. 11. gr. laganna verði í meira samræmi við 8. og 9. gr. laganna en þar kemur fram að það séu félagsmenn sem öðlist rétt til að kaupa búseturétt samkvæmt samþykktum hlutadeigandi húsnæðissamvinnufélaga. Þannig þurfa eintaklingar fyrst að gerast félagsmenn í húsnæðissamvinnufélagi með greiðslu inntökugjalds og félagsgjalds, sbr. 8. gr. frumvarps þessa, áður en þeir öðlast rétt til að kaupa búseturétt í búsetuíbúð í eigu félagsins. Þegar félagsmenn hafa notfært sér rétt sinn til að kaupa búseturétt í búsetuíbúð skv. 8. gr. laganna og innt búseturéttargjald af hendi skv. 9. gr. laganna er þeim skylt að gera skriflegan búsetusamning um búseturéttinn. Enn fremur er lagt til að kveðið verði skýrar á um hvernig fara skuli með þegar hjón eða sambúðarfólk eiga í hlut en bæði hafa hagsmuni af því að eiga jafnt tilkall til búseturéttarins.

Jafnframt er lagt til að í búsetusamningi verði áfram gert ráð fyrir að fram komi greinargóð lýsing á umræddri búsetuíbúð en tekið er sérstaklega fram að þar eigi einnig að greina hvaða fylgifé skuli fylgja íbúðinni. Er það til þess fallið að forðast ágreining síðar um hvaða fylgifé skuli fylgja íbúðinni þegar búseturéttur í henni er seldur, en miðað er við að um sé að ræða það fylgifé sem fylgja skal íbúðarhúsnæði samkvæmt lögum, stjórnvaldsfyrirmælum eða ákvörðunum teknum á grundvelli þeirra. Þá er lögð til breyting á 9. tölul. 2. mgr. til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til á 14. gr. laganna með 15. gr. frumvarps þessa, og um skýringar á þeim atriðum er vísað nánar til athugasemda við það ákvæði.

Mikilvægt er að búseturéttarhafar séu vel upplýstir um réttindi sín og skyldur þegar í upphafi og þá einkum er varðar skyldur þeirra sem kunna síðar að hafa fjárhagsleg áhrif fyrir þá. Má þar nefna sem dæmi að gert er ráð fyrir að búseturéttarhafi annist á sinn kostnað allt innra viðhald búsetuíbúðar en geti þó sótt um að viðhaldssjóður húsnæðissamvinnufélagsins greiði að hluta eða öllu leyti þann kostnað eftir nánari reglum félagsins, sbr. 15. gr. laganna, sbr. einnig 16. gr. frumvarps þessa. Getur því verið þýðingarmikið fyrir alla aðila að efni samþykpta húsnæðissamvinnufélags og þá sérstaklega þeirra reglna, sem félagið hefur sett sér á grundvelli þeirra og gilda um réttindi og skyldur búseturéttarhafa og félagsins, séu vel kynnt við gerð búsetusamnings. Er það til þess fallið að komast hjá ágreiningi síðar er reynir á samskipti aðila. Enn fremur þykir mikilvægt að eðli búseturéttargjalds sé skýrt fyrir búseturéttarhöfum en þar á meðal er vísað til þess að gjaldið er ekki sérstaklega sérgreint í vörslu húsnæðissamvinnufélagsins eða tryggt að öðru leyti komi til gjaldþrots félagsins.

Um 13. gr.

Lagt er til að kveðið verði á um skýra skyldu búseturéttarhafa til að greiða mánaðarlega svokallað búsetugjald sem skýrt er nánar í 6. tölul. 2. gr. laganna ásamt því að gæta samræmis við þá orðskýringu sem þar kemur fram. Um er að ræða gjald sem búseturéttarhafi skal greiða mánaðarlega til húsnæðissamvinnufélagsins vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar er m.a. byggist á þeim kostnaði sem nánar er tilgreindur í 2. mgr. 12. gr. laganna. Enn fremur er í frumvarpi þessu leitast við að gæta ákveðins samræmis í því hvernig

gjöld þau sem búseturéttarhöfum er ætlað að greiða til húsnæðissamvinnufélaga sinna eru ákveðin, sbr. einnig 5. gr. frumvarps þessa. Er því lagt til að félagsmenn ákveði í samþykktum félaga sinna hvornig búsetugjald skuli ákveðið og hvornig því skuli breytt í stað stjórnar félagsins. Þannig er það félagsmanna hvers húsnæðissamvinnufélags að ákveða í samþykktum félagsins hvornig standa skuli að ákvörðunum um fjárhæð gjaldsins, þar á meðal á hverju það er byggt. Geta félögin t.d. ákveðið að fela stjórnun þessa verkefni eða að fela stjórnunum að koma fram með tillögum sem bornar eru undir aðalfund viðkomandi félags til samþykktar. Þó er gert ráð fyrir að í lögum verði áfram kveðið á um að fjárhæð gjaldsins byggist m.a. á áætlunum stjórnar hlutadeigandi félags um þá gjaldaliði sem taldir eru upp í 2. mgr. 12. gr. laganna. Jafnframt er gert ráð fyrir að búsetugjaldið byggist ekki endilega á rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaði af hverri búsetuíbúð fyrir sig heldur miðist við heildarkostnað viðkomandi húsnæðissamvinnufélags. Verður að ætla að þær reglulegu úttektir sem frumvarp þetta gerir ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélög láti framkvæma a.m.k. á þriggja ára fresti á fjárhag sínum geti orðið grundvöllur að ákvörðun félagsins um fjárhæð þeirra gjalda sem búseturéttarhafar greiði til félaganna, þar á meðal búsetugjaldið.

Í 3. mgr. 12. gr. laganna er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélagi og búseturéttarhafa sé heimilt að semja um að búseturéttarhafi annist að hluta eða öllu leyti rekstrarkostnað sem fellur undir 1. tölul. 2. mgr. greinarinnar. Þykir rétt að leggja til að sé samið um slíkt fyrirkomulag í búsetusamningi milli aðila sé tekið fram í ákvæðinu að sá rekstrarkostnaður sem búseturéttarhafi tekur að sér að annast verði ekki grundvöllur ákvörðunar um fjárhæð búsetugjaldsins eins og kveðið er á um í 1. mgr. þannig að búsetugjaldið lækki sem því nemur.

Þá er lagt til að sá tími sem líði milli gjalddaga og eindaga búsetugjalds verði stytur um helming eða úr 14 dögum í 7 daga. Þannig geti húsnæðissamvinnufélögin krafist dráttarvaxta af búsetugjaldinu frá gjalddaga til greiðsludags hafi búseturéttarhafi ekki greitt búsetugjald á eindaga sem er 7 sólarhringum eftir gjalddaga í stað 14 sólarhringum áður. Mikilvægt er að geta þess að einungis er um heimild húsnæðissamvinnufélaga að ræða þannig að ákvæðið útilokar ekki að félögin geti ákveðið að lengri tími líði milli gjalddaga og eindaga við innheimtu búsetugjalda. Þótti hins vegar rétt að breyta þessu þannig að húsnæðissamvinnufélögin ættu kost á að hafa meira samræmi á skipulagi innheimtu búsetugjalda við þær reglur sem gilda um innheimtu lána hjá lánveitendum félaganna sem búsetugjaldinu er m.a. ætlað að standa undir. Jafnframt var litið til þess að í 4. mgr. 33. gr. húsaleigulaga er mælt fyrir um að hafi leigjandi ekki gert skil á greiðslu leigu innan sjö sólarhringa frá gjalddaga sé leigusala rétt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af henni til greiðsludags. Þar sem um er að ræða mánaðarlegar greiðslur húsnæðiskostnaðar í báðum tilvikum þykir ekki óeðlilegt að sömu reglur gildi um gjalddaga og eindaga þegar um er að ræða greiðslu húsaleigu og greiðslu búsetugjalds þrátt fyrir að um tvenns konar búsetuform sé að ræða.

Um 14. gr.

Lagt er til að sambærilegar reglur gildi um afhendingu búsetuíbúða og gilda almennt um afhendingu fasteigna við sölu þeirra eða útleigu. Er þar á meðal gert ráð fyrir að það fylgifé skuli vera fyrir hendi sem gert er ráð fyrir í lögum,

stjórnvaldsfyrirmælum eða ákvörðunum teknum á grundvelli þeirra og voru í búsetuíbúðinni þegar hún var sýnd kaupanda búseturéttar. Ekki er lagt til að upptalning búnaðar sem skal fylgja búsetuíbúð verði tæmandi. Getur það breyst í tímans rás hvað telst vera eðlilegt fylgifyfé með íbúðarhúsnæði. Enn fremur skiptir máli hvaða fylgifyfé er í búsetuíbúð þegar hún er sýnd og þykir eðlilegt að þá sé tekið fram hvaða fylgifyfé muni fylgja. Rétt þykir þó að tekið sé fram að búsetuíbúðin skuli vera hrein við afhendingu og að rúður séu heilar ásamt því að læsingar og rofar virki. Enn fremur er tekið fram að hreinlætis- og heimilistæki séu í lagi sem og vatns-, rafmagns- og frárennislagnir. Með hreinlætis- og heimilistækjum er átt við þau tæki sem teljast fylgifyfé íbúðarinnar og ber því að fylgja er búsetuíbúðin er afhent nýjum búseturéttarhafa. Er miðað við að sama gildi hvort sem búsetuíbúð er úthlutað í fyrsta skipti til búseturéttarhafa eða við síðari ráðstöfun búseturéttar í viðkomandi búsetuíbúð. Þá er lagt til að húsnæðissamvinnufélag geti í samþykktum sínum sett sér nánari reglur um ástand og afhendingu búsetuíbúða við afhendingu þeirra en mikilvægt er að slíkar reglur komi fram í samþykktum félaganna þannig að þær séu gagnsæjar fyrir félagsmenn þeirra, þar á meðal búseturéttarhafa.

Um 15. gr.

Lagðar eru til breytingar á 14. gr. laganna er fjallar um úttekt búsetuíbúða þegar nýr búseturéttarhafi tekur við íbúðinni þannig að aðilum verði ekki gert skylt að framkvæma úttekt á ástandi búsetuíbúða. Í því sambandi verður að ætla að sama gildi um afhendingu búsetuíbúða og gildir almennt er nýir aðilar taka við íbúðarhúsnæði, hvort sem fasteign hefur gengið kaupum og sölu eða afnotaréttindi á íbúðarhúsnæði hafi skipt um rétthafa. Hvorki í lögum nr. 40/2002, um fasteignakaup, með síðari breytingum, né húsaleigulögum er gert ráð fyrir skylduúttekt við þær aðstæður. Hins vegar þykir mikilvægt að bæði kaupandi og seljandi búseturéttar geti óskað eftir að úttekt fari fram og þeim sé það skylt óski annar þeirra þess. Í slíkum tilvikum er lagt til að kostnaður vegna úttektar skiptist að jöfnu milli þeirra en óski þeir eftir því við annað tilefni greiði sá sem óskar eftir að úttektin fari fram. Engu að síður er jafnframt lagt til að aðilar geti ávallt komið sér saman um aðra kostnaðarskiptingu vegna úttektarinnar þegar óskað er eftir henni í öðrum tilvikum en þegar afhending búsetuíbúðar fer fram. Enn fremur er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélagið geti óskað eftir úttekt á ástandi búsetuíbúðar telji það ástæðu vera til en þá þykir jafnframt eðlilegt að félagið greiði fyrir úttektina. Ástæður slíkrar úttektar geta varið margar en hafi húsnæðissamvinnufélag grunsemdir um að viðhaldi búsetuíbúðar í eigu þess sé ekki sinnt og umgengni sé að öðru leyti ábótavant þykir eðlilegt að félagið geti látið fara fram úttekt á íbúðinni, sbr. einnig 18. gr. laganna.

Nánar er fjallað um skyldur þess sem framkvæmir úttektir en ekki er fjallað nánar um hvernig úttektaraðili skuli valinn heldur einungis að aðilar skuli koma sér saman um hver hann skuli vera. Er miðað við að aðilar komi sér saman um fagaðila sem hefur nauðsynlega fagþekkingu á sviði verkfræði, tæknisviði eða öðru sérsviði þannig að viðkomandi sé fær um að annast úttektir á íbúðarhúsnæði. Er t.d. átt við verkfræðinga, byggingafræðinga, húsmíðameistara, pípuþvottameistara og rafvirkjameistara. Lagt er til að sérstaklega verði kveðið á um skyldu búseturéttarhafa til að veita úttektaraðila aðgang að búsetuíbúðinni

hafi komið fram beiðni um úttekt á grundvelli 1.–3. mgr. greinarinnar en gera verður ráð fyrir að slíkar úttektir séu í einhverjum tilvikum gerðar í óþökk búseturéttarhafa, sbr. einnig 18. gr. laganna. Þykir jafnframt mikilvægt að taka fram að viðkomandi úttektaraðili gæti þagmælsku um einkahagi fólks sem hann kann að fá vitneskju um í starfi sínu, enda óhjákvæmilegt að við úttektina verði farið inn á heimili fólks og mikilvægt að það geti treyst þessum aðilum.

Þá er lagt til að fari úttekt fram við sölu á búseturétti verði úttektaryfirlýsingin hluti af búsetusamningi um búseturétt í viðkomandi búsetuíbúð. Jafnframt er gert ráð fyrir að áfram verði miðað við að unnt sé að leggja slíka úttektaryfirlýsingu til grundvallar verði ágreiningur síðar um bótaskyldu seljanda búseturéttar.

Um 16. gr.

Lagt er til að skyldur búseturéttarhafa um góða umgengni um búsetuíbúð verði gerðar skýrari þar sem bæði verði kveðið á um að óheimilt sé að nota íbúðina á annan hátt en um hefur verið samið og að farið skuli með íbúðina í samræmi við góðar venjur og þá sérstaklega er varðar hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Þessar skyldur eru þær sömu og skyldur leigjanda við afnot leiguhúsnæðis en mikilvægt er að búsetuíbúð sé haldið í góðu ástandi. Enn fremur er lagt til að kveðið verði skýrar á um að búseturéttarhafa beri að fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki edlilegum afnotum annarra þeirra er hafa afnot af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði. Mikilvægt er að þessi skylda búseturéttarhafa sé skýr í lögum og þá ekki síst í ljósi þess að húsnæðissamvinnufélagi er heimilt að rifta búsetusamningi á grundvelli 6. tölul. 1. mgr. 22. gr. laganna hafi búseturéttarhafi vanrækt, þrátt fyrir skriflega áminningu húsnæðissamvinnufélags, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í húsnæðinu.

Enn fremur þykir mikilvægt að kveða skýrar á um skiptingu ábyrgðar á að annast viðhald, þ.m.t. viðhald búsetuíbúða og sameignar, innan og utan, sem og hvernig skipting á viðhaldskostnaði skuli vera. Með viðhaldi er einnig átt við endurnýjun, svo sem endurnýjun á gólfefnum, hurðum og innréttingum. Áfram er gert ráð fyrir að búseturéttarhafi beri ábyrgð á viðhaldi innan búsetuíbúðar sinnar og er lagt til að skýrt verði tekið fram að hann beri jafnframt ábyrgð á viðhaldi á fylgifé búsetuíbúðar. Gert er ráð fyrir að umrætt viðhald sé á kostnað búseturéttarhafa. Ekki er um að ræða breytingu frá gildandi lögum miðað við orðanna hljóðan 2. mgr. 15. gr. laganna. Hins vegar þykir óljóst hver eigi að bera endanlegan kostnað af viðhaldi á innra byrði búsetuíbúðar en skv. 3. mgr. 15. gr. laganna greiðist nánar tiltekinn viðhaldskostnaður úr viðhaldssjóði hlutadeigandi húsnæðissamvinnufélags. Þrátt fyrir afdráttarlaust orðalag ákvæðisins þá virðist sem húsnæðissamvinnufélög hafi engu að síður svigrúm til að ákveða kostnaðarhlutdeild sjóðsins og sé þar með heimilt að takmarka kostnaðarhlutdeild þeirra. Er því lagt til að kveðið verði á um þá meginreglu að búseturéttarhafar beri ábyrgð á viðhaldi á innra byrði búsetuíbúðar ásamt fylgifé hennar sem og kostnaði vegna þess en eigi þess kost að sækja um styrki í nánar tilgreindum tilvikum sem ákveðin eru í samþykktum félagsins til viðhaldssjóðs félagsins skv. 16. gr. laganna í því skyni að mæta þeim kostnaði. Þannig geti búseturéttarhafi sótt um að viðhaldssjóðurinn greiði að hluta eða öllu leyti fyrir þann kostnað sem hlýst af því viðhaldi sem honum ber að annast. Gert er ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélagi

beri að setja sér reglur um kostnaðarhlutdeild viðhaldssjóðsins í umræddum viðhaldskostnaði og ber að kynna búseturéttarhöfum reglurnar við gerð búsetusamnings, sbr. 12. gr. frumvarps þessa.

Enn fremur er lagt til að skýrar verði kveðið á um hver beri ábyrgð á viðhaldi á ytra byrði húss sem búsetuíbúð tilheyrir, búnaði, kerfum og lögnum, sem og á sameign þegar um fjölbýlishús eða raðhús er að ræða. Þegar um er að ræða fjölbýlishús þar sem í eru ekki eingöngu íbúðir í eigu húsnæðissamvinnufélagsins er um að ræða fjöleignarhús og gilda því lög um fjöleignarhús um viðhald á ytra byrði hússins. Er þá við það miðað að húsnæðissamvinnufélagið beri hlutfallslega ábyrgð á viðhaldi á ytra byrði hússins í samræmi við eignarhlut sinn í húsinu, sbr. lög um fjöleignarhús. Í lögum um húsnæðissamvinnufélög er gert ráð fyrir að svokölluð viðhaldsráð geri áætlanir um viðhald hvers húss og taki ákvarðanir um framkvæmd þess. Er hins vegar lagt til í frumvarpi þessu að skýrar verði kveðið á um að húsnæðissamvinnufélagið beri ábyrgð á viðhaldi á ytra byrði fasteignar, búnaði, kerfum og lögnum enda þótt félagið geti falið öðrum að annast það, svo sem sérstöku viðhaldsráði sé það ákveðið í samþykktum félagsins að þar sé starfandi sérstakt viðhaldsráð. Húsnæðissamvinnufélagið er eigandi búsetuíbúða og þykir því eðlilegt að kveðið sé á um ábyrgð félagsins um að viðhaldi á ytra byrði hússanna sé sinnt. Gert er ráð fyrir að félögin geti falið viðhaldsráðum sínum þessi verkefni séu slík ráð áfram starfandi í umboði félaganna. Hins vegar er lagt til í 17. gr. frumvarps þessa að skyldan til að hafa viðhaldsráð verði felld brott og félagsmönnum húsnæðissamvinnufélaga því frjálst að ákveða hvernig viðhaldinu verði háttáð, þar á meðal hver sinni viðhaldinu fyrir hönd félagsins. Gert er ráð fyrir að það komi fram í samþykktum félagsins, sbr. 19. tölul. 4. gr. frumvarps þessa. Getur stjórn félagsins t.d. verið falið það verkefni eða kveðið á um val á viðhaldsráði á aðalfundum félagsins eins og verið hefur skv. 2. mgr. 16. gr. laganna. Enn fremur er gert ráð fyrir að kostnaðurinn vegna þessa viðhalds greiðist að öllu leyti úr viðhaldssjóði félagsins eins og verið hefur, sbr. 16. gr. laganna. Ekki er lögð til breyting á ábyrgð búsetufélaganna, er starfa sem sérstakar deildir innan húsnæðissamvinnufélaganna, sbr. IV. kafla laganna, á viðhaldi á innra byrði sameignar sem og á viðhaldi á bílastæðum og lóð, sbr. 2. mgr. 28. gr. laganna. Þykir hins vegar mikilvægt að kveðið sé á um ábyrgð á öllu viðhaldi á sama stað í lögnum. Jafnframt er gert ráð fyrir að kostnaður af þessu viðhaldi verði áfram greiddur úr hússjóðum hvers búsetufélags. Áfram er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélögin beri ábyrgð á kaupum á húseigendatryggingu enda félögin eins og áður sagði eigendur búsetuíbúðanna.

Lagt er til að verði tjón á búsetuíbúð eða fylgifé hennar sem húsnæðissamvinnufélag telur að búseturéttarhafi beri ábyrgð á og skuli bæta skuli félagið láta gera úttekt á búsetuíbúðinni og fá álit óvilhalls aðila, sem báðir aðilar samþykkja, á nauðsyn viðgerðarinnar og áætluðum kostnaði sem henni fylgir. Er þá átt við að ástand búsetuíbúðar sé metið í úttektinni en síðan sé aðili fenginn, hvort sem það er sami úttektaraðili eða annar aðili, sem metur nauðsyn viðgerðarinnar og hvort áætlaður kostnaður sé í samræmi við þá viðgerð sem nauðsynlegt er að ráðast í. Er þetta í samræmi við ákvæði húsaleigulaga en ekki þykir eðlilegt að húsnæðissamvinnufélag hafi um það frjálssar hendur að gera við búsetuíbúðir á kostnað búseturéttarhafa án þess að leitað sé álits hlutlauss þriðja aðila um nauðsyn viðgerða og kostnað. Er þarna miðað við að búseturéttarhafar eru yfirleitt

einstaklingar og geta slíkar viðgerðir haft veruleg áhrif á fjárhag viðkomandi og því eðlilegt að ávallt sé gætt meðalhófs við framkvæmd slíkra aðgerða.

Þá er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélög og búseturéttarhafar geti samið um aðra skiptingu á ábyrgð viðhalds en kemur fram í 3.–6. mgr. að því gefnu að það komið skýrt fram í búsetusamningi. Kann að vera að í einhverjum tilvikum komi það sér betur að húsnæðissamvinnufélagið sjái um allt viðhald á innra byrði búsetuíbúðar enda þótt búseturéttarhafi greiði fyrir það að hluta eða öllu leyti. Hið sama á við um skiptingu á ábyrgð viðhalds milli húsnæðissamvinnufélags og búsetufélags en slík frávik verður að tilgreina í þjónustusamningi sem gert er ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélagið geri við búsetufélög sín.

Um 17. gr.

Lagt er til í 16. gr. frumvarps þessa að kveðið sé skýrar á um hver beri ábyrgð á að viðhaldi á ytra byrði húsa, sem búsetuíbúðir tilheyra, sé sinnt sem og á sameign þeirra, hvort sem er innan eða utan húss. Mikilvægt þykir að taka fram hver sé hinn eiginlegi ábyrgðaraðili á viðhaldi fasteigna og hlýtur það að teljast eðlilegt að það sé skráður eigandi umræddra búsetuíbúða. Miðað er við að húsnæðissamvinnufélag geti falið öðrum að annast viðhaldið en lagt er til að skyldan til að hafa sérstök viðhaldsráð verði felld brott. Er það þannig félagsmanna húsnæðissamvinnufélags að ákveða hverjum verði falið að annast viðhaldið á ytra byrði hússins fyrir hönd félagsins.

Afram er gert ráð fyrir að kostnaður vegna viðhalds á ytra byrði húsa húsnæðissamvinnufélaga sem og á búnaði, kerfum og lögnum sé greiddur úr viðhaldssjóði. Í því skyni að gæta samræmis á því hvernig gjöld þau sem búseturéttarhafar skulu standa skil á til húsnæðissamvinnufélaga skulu ákveðin er lagt til að félögin ákveði í samþykktum sínum hvernig gjaldið skuli ákveðið og hvernig því skuli breytt, sbr. einnig 5. og 13. gr. frumvarps þessa. Þannig er það hvers húsnæðissamvinnufélags að ákveða hvernig standa skuli að ákvörðunum um fjárhæð gjaldsins. Félagið getur t.d. ákveðið að fela stjórn þess þetta verkefni eða að stjórninni verði falið að koma fram með tillögur sem bornar verði undir aðalfund félagsins til samþykktar. Mikilvægt er að hvert húsnæðissamvinnufélag fái svigrúm til að ákveða hvernig umrætt gjald sé ákveðið þannig að félagsmenn hafi eitthvað um það að segja hvernig þeir telja hagsmunum sínum til lengri tíma best fyrir komið að þessu leyti. Farsælast kann að vera fyrir húsnæðissamvinnufélög til lengri tíma að ákvörðun um gjald í viðhaldssjóð byggist á langtímasjónarmiðum um sjálfbærni og rekstraröryggi húsa félagsins miðað við aldur þeirra og ástand á hverjum tíma. Þá er lagt til að kveðið verði sérstaklega á um að óheimilt sé að nýta fjármuni viðhaldssjóða til annarra verkefna en þeirra sem getið er um í 1. mgr. greinarinnar.

Um 18. gr.

Lagt er til að gætt sé að samræmi í orðalagi þannig að notað sé orðið búsetuíbúð þegar átt er við íbúð eða húsnæði búseturéttarhafa, en orðið búsetuíbúð er skýrt nánar í 1. tölul. 2. gr. laganna. Einnig er mikilvægt að búseturéttarhafi geti gert breytingar á fylgifé búsetuíbúðar sem og lóð fasteignar samþykki húsnæðissamvinnufélagið þær breytingar enda gert ráð fyrir að búseturéttarhafar kunni að búa í sömu búsetuíbúðinni í langan tíma.

Um 19. gr.

Lagt er til að áfram verði kveðið á um þá meginreglu í 1. mgr. 19. gr. laganna að óheimilt sé að framselja búseturétt samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög enda er gert ráð fyrir að eingöngu félagsmenn húsnæðissamvinnufélaga geti öðlast rétt til að kaupa búseturétt. Áfram verði jafnframt gert ráð fyrir að stjórn húsnæðissamvinnufélags svari ósk búseturéttarhafa um að íbúð verði framleigð öðrum innan 30 daga. Hins vegar er lagt til að synji stjórn ósk búseturéttarhafa verði hún að færa fyrir því málefnaleg rök.

Enn fremur er lagt til að búseturéttur erfist í samræmi við erfðalög, nr. 8/1962, í ljósi þess að um fjárhagsleg réttindi er að ræða sem þó verða ekki talin svo persónuleg eðlis að þau geti ekki erfst á milli manna. Á það einkum við þar sem gera verður ráð fyrir að verulegir fjármunir hafi verið lagðir fram við kaupin á búseturéttinum ef litið er almennt til fjárhagslegra aðstæðna launafólks hér á landi og því edlilegt að slík fjárhagsleg réttindi erfist samkvæmt almennum reglum. Er því lagt til að búseturéttur erfist samkvæmt erfðalögum og verði það því ekki lengur háð samþykki húsnæðissamvinnufélagsins hvort búseturétturinn erfist. Ekki er gert að skilyrði að erfingjar hafi búið með viðkomandi í búsetuíbúðinni en edlilegt þykir að erfingjar geti notið góðs af búseturéttinum sem búseturéttarhafi hefur greitt fyrir og notið á sama hátt og gildir um önnur fjármunaréttindi. Kæri þeir sig ekki um að færa sér réttinn í nyt geta þeir selt hann í samræmi við samþykktir hlutadeigandi húsnæðissamvinnufélags, sbr. 20. gr. frumvarps þessa, enda verður að ætla að um sé að ræða umtalsverða fjárhagslega hagsmuni. Engu að síður er gert ráð fyrir að ætli erfingi að nýta sér búseturéttinn og búa í viðkomandi búsetuíbúð og þar með að taka við réttindum og skyldum búseturéttarhafa geti stjórn húsnæðissamvinnufélags fært fram gildar ástæður er mæla gegn því. Nýti félagið þennan rétt sinn verður erfingi þá að selja búseturéttinn samkvæmt samþykktum félagsins. Ekki eru lagðar til breytingar að því er varðar framsal á búseturétti til annars makans við hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna.

Þá er áfram gert ráð fyrir að ákveði erfingi að nýta sér búseturétt þann sem hann erfði fái hann aðild að húsnæðissamvinnufélaginu í stað fyrri búseturéttarhafa. Engu að síður er lagt til að húsnæðissamvinnufélaginu verði þá heimilt að endurákvarða búsetugjaldið skv. 12. gr. laganna og samþykktum viðkomandi félags eins og um nýjan búseturéttarhafa væri að ræða. Ástæða þessa er einkum sú að búsetugjaldið helst að venju óbreytt frá þeim tíma er viðkomandi keypti búseturéttinn og miðast þá við aðstæður í félaginu við kaupin. Ljóst er hins vegar að aðstæður kunna að hafa breyst hjá félaginu með tilliti til rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar í tímans rás og kann því að vera edlilegt að unnt sé að breyta fjárhæð búsetugjaldsins, til hækkunar eða lækkunar, þegar nýr búseturéttarhafi tekur við enda þótt viðkomandi hafi erfð búseturéttinn eða tekið hann yfir frá fyrrverandi maka eða með kaupmála.

Um 20. gr.

Ákvæði þetta er nýmæli og er gert ráð fyrir að það gildi um lok búsetusamninga þannig að ákvæðið komi í stað 20. og 25. gr. laganna um húsnæðissamvinnufélög. Áfram er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélagi sé óheimilt að segja upp

búsetusamningi en því verði áfram heimilt að rifta búsetusamningi, sbr. 22. gr. laganna. Ekki þykir þó rétt að visa til 22. gr. laganna í ákvæðinu eins og verið hefur þar sem riftun felur ekki í sér uppsögn á samningi heldur er farið fram á lok hans á grundvelli tiltekinna vanefnda af hálfu búseturéttarhafa. Hins vegar er lagt til það nýmæli að búseturéttarhafi segi ekki upp búsetusamningi þegar hann hyggst selja búseturétt sinn heldur tilkynni húsnæðissamvinnufélagi að hann óski eftir að selja búseturéttinn sem er þá ígildi uppsagnar. Fer þá um sölu búseturéttarins samkvæmt samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins en gert er ráð fyrir í 17. tölul. 4. gr. frumvarps þessa að hvert húsnæðissamvinnufélag skuli fjalla um það í samþykktum sínum hvernig fara skuli með sölu búseturéttar og ákvörðun búseturéttargjalds þegar búseturéttur fer á milli félagsmanna félagsins, sbr. einnig 9. gr. laganna eins og lagt er til að henni verði breytt með 10. gr. frumvarps þessa. Er þá gert ráð fyrir að í samþykktum félaganna sé m.a. fjallað um hvernig kaupverð búseturéttar skuli ákvarðast, greiðsluform þess og búseturéttargjald sé það ekki það sama og söluandvirði búseturéttar.

Búseturéttarhafi ber áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa, þar á meðal ábyrgð á greiðslu búsetugjalds, meðan á sölu búseturéttar stendur og heldur þar með afnotum af búsetuíbúð sinni. Við sölu búseturéttarins er samið um afhendingu búsetuíbúðar með milligöngu húsnæðissamvinnufélagsins, en lagt er til að seljandi búseturéttarins geti gert kröfu um þriggja mánaða afhendingarfrest frá sölu búseturéttarins nema aðilar semji um annað. Verður það að teljast hæfilegur tími en gera verður ráð fyrir að sala búseturéttarins hafi tekið einhvern tíma sem seljandi hefur getað nýtt sér til undirbúnings á flutningi úr búsetuíbúðinni. Hins vegar geta komið upp tilvik þar sem seljandi búseturéttar kann að þurfa lengri afhendingarfrest og að sjálfsgöðu geta aðilar á sama hátt samið um skemmri frest en þrjá mánuði. Lagt er til að kveðið verði á um að búseturéttarhafi skuli hafa rýmt búsetuíbúðina á afhendingardegi sem og einnig að 13. gr. laganna gildi um ástand íbúðar við afhendingu eins og lagt er til að henni verði breytt með 14. gr. frumvarps þessa auk reglna viðkomandi félags um rýmingu búsetuíbúða samkvæmt samþykktum félagsins.

Miðað er við að búsetusamningur sem gerður hefur verið á grundvelli 11. gr. laganna milli búseturéttarhafa og húsnæðissamvinnufélags um umræddan búseturétt sem seldur var falli sjálfkrafa úr gildi þegar söluandvirði búseturéttar hefur verið innt af hendi til seljanda, sá hafi gert upp hugsanlegar skuldir sínar við húsnæðissamvinnufélagið, svo sem greiðslu vangaldins búsetugjalds, sem og afhent búsetuíbúðina. Enn fremur er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélagið geri búsetusamning við kaupanda búseturéttar skv. 11. gr. laganna sem verður þá nýr búseturéttarhafi skv. III. kafla laganna eftir að hafa greitt búseturéttargjaldið til félagsins. Er ekki gert ráð fyrir að kaupandi búseturéttar greiði kaupverð búseturéttar beint til seljanda heldur fari kaupin fram með milligöngu húsnæðissamvinnufélagsins. Þannig greiðir kaupandi söluandvirðið til félagsins og telst það hluti búseturéttargjaldsins skv. 9. gr. laganna. Miðað er við að húsnæðissamvinnufélög ákveði í samþykktum sínum hvernig búseturéttargjaldið skuli vera ákveðið en kann að vera að félögin vilji leggja á umsýslugjöld sem hluta búseturéttargjalds til viðbótar söluandvirðinu. Samtals má þó búseturéttargjaldið aldrei nema hærri fjárhæð en sem jafngildir þriðjungi af markaðsvirði viðkomandi búsetuíbúðar við kaup búseturéttar. Húsnæðissamvinnufélagið greiðir síðan

söluandvirði búseturéttarins til seljanda. Lagt er til að heimilt verði að skuldajafna söluandvirðið við hugsanlegar skuldir búseturættarhafa við húsnæðissamvinnufélagið sem byggjast á vanefndum hans á búsetusamningnum. Búsetusamningur við kaupanda búseturéttar tekur gildi þegar búsetusamningur við seljanda hefur fallið úr gildi.

Enn fremur þykir mikilvægt að kveðið sé á um það í lögum hvornig fara skuli með þegar búseturéttur selst ekki innan hæfilegs tíma. Þykir þá eðlilegt að búseturættarhafi haldi áfram afnotum sínum að umræddri búsetuíbúð með tilheyrandi réttindum og skyldum búseturættarhafa samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög og samþykktum félagsins. Jafnframt er þó lagt til að búseturættarhafi geti leitað heimildar stjórnar húsnæðissamvinnufélags til að framleiðja búsetuíbúð sína skv. 19. gr. laganna í eitt ár í senn. Gert er ráð fyrir að synji stjórn húsnæðissamvinnufélags ósk búseturættarhafa um framleiðingu skuli hún færa fyrir því málefnaleg rök. Lagt er til að skilyrði fyrir samþykki framleiðingu í slíkum tilvikum sé að búseturéttur hans sé áfram til sölu hjá húsnæðissamvinnufélaginu til að koma í veg fyrir að búseturættarhafi sem ætlar sér ekki að nýta aftur búsetuíbúð sína sjálfur geti átt búseturéttinn áfram um óákveðinn tíma. Þannig er gert ráð fyrir að búseturættarhafi geti leigt búsetuíbúðina út í eitt ár í senn en eftir það verði staðan endurmetin, eftir atvikum skodað hvað valdi því að búseturétturinn seljist ekki, og þá tekin að nýju afstaða til heimildar búseturættarhafa til framleiðingu. Er þarna verið að koma til móts við aðstæður búseturættarhafa sem hefur gert aðrar ráðstafanir um íbúðarhúsnæði til eigin nota en getur ekki selt búseturétt sinn en á sama tíma lögð áhersla á að um búsetuíbúð sé að ræða og eigi því að vera nýtt sem slík en ekki sem leiguíbúð. Þetta felur í sér breytingu frá gildandi lögum en þar er gert ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélagið taki sjálfkrafa yfir búseturéttinn eftir að sex mánaða uppsagnarfrestur er liðinn ásamt þeim réttindum og skyldum sem honum fylgja og búseturættarhafi beri að afhenda búsetuíbúðina. Virðist því sem að félagið geti þá haft leigutekjur af umræddri búsetuíbúð en sérstaklega er tekið fram í 2. mgr. 25. gr. laganna að fyrri íbúi skuli hafa forleigurétt óski hann þess. Virðist sem réttarstaða búseturættarhafa sé nokkuð óljós í slíkum tilvikum og þá sérstaklega að því er varðar endurgreiðslu á andvirði búseturéttar. Þykir það einkum bagalegt í ljósi þess að gera verður ráð fyrir að þeir fjármunir sem viðkomandi lagði fram er hann keypti búseturéttinn og mátti vænta þess að fá til baka að hluta eða öllu leyti við sölu búseturéttarins séu umtalsverðir ef miðað er almennt við fjárhagslegar aðstæður launafólks hér á landi. Það verður því að teljast mikilvægt að tryggja betur réttarstöðu búseturættarhafa við þær aðstæður þegar búseturéttur selst ekki frá því sem gildir skv. 25. gr. laganna. Því er lagt til að búseturættarhafi haldi þeim rétti sem hann hefur greitt fyrir og haldi þannig áfram að njóta hans, hvort sem hann kys að búa áfram í búsetuíbúðinni eða framleiðja íbúðina þangað til búseturétturinn selst. Jafnframt verður ekki betur séð en að hagsmunir húsnæðissamvinnufélagsins séu tryggðir þar sem gert er ráð fyrir að viðkomandi búseturættarhafi haldi áfram að sinna skyldum sínum gagnvart félaginu á þeim tíma er búseturéttur hans er í sölumæðferð, bæði er varðar greiðslu gjalda til félagsins og viðhalds á búsetuíbúðinni.

Lagt er til að kveðið verði á um að húsnæðissamvinnufélögin hafi ávallt forkaupsrétt við sölu búseturéttar sem hefur þá þýðingu að þau geti ávallt gengið

inn í samþykkt kauptilboð um búseturéttinn. Enn fremur er lagt til að húsnæðissamvinnufélag hafi einnig heimildir til að kaupa búseturétt sem er til sölu náist samkomulag um verðið milli félagsins og umrædds búseturéttarhafa, hvort sem búseturétturinn hefur verið auglýstur til sölu eða ekki. Slík staða getur t.d. komið upp hafi húsnæðissamvinnufélag ákveðið að selja umrædda búsetuíbúð út úr félaginu eða búsetuíbúð þarfnast verulegs viðhalds. Er þá ekki gert ráð fyrir að auglýsa þurfi búseturéttinn til sölu áður en félagið getur keypt hann. Væri eðlilegt að húsnæðissamvinnufélög kvæðu á um í samþykktum sínum hvernig fara skuli með slík tilvik.

Síðast en ekki síst þykir mikilvægt að búseturéttarhafi eigi þess kost að afsala sér búseturétti sínum til félagsins án þess að krefjast endurgjalds fyrir hann. Þannig getur komið upp markaðsbrestur þannig að hvorki er unnt að selja búseturéttinn né framleigja íbúðina. Kanna aðstæður búseturéttarhafa þá jafnframt að vera þannig að hann ráði ekki lengur við að greiða búsetugjaldið og vilji komast undan þeim skuldbindingum. Getur hann þá komið því þannig við að tilkynna húsnæðissamvinnufélaginu um þá tilhögun sína með sex mánaða fyrirvara en getur ekki gert kröfu um endurgjald fyrir búseturéttinn úr hendi félagsins sem er þó skylt að taka við íbúðinni. Ekkert þykir því til fyrirstöðu að á meðan sex mánaða fresturinn líður freisti búseturéttarhafinn þess að selja búseturéttinn með atbeina húsnæðisfélagsins skv. 2. mgr. greinarinnar. Takist að selja hann fer skv. 2. og 3. mgr. ákvæðisins og fellur þá jafnframt sjálfkrafa úr gildi ákvörðun búseturéttarhafa um að afsala sér búseturétti sínum til félagsins án endurgjalds frá félaginu. Að öðrum kosti skilar búseturéttarhafinn inn búseturéttinum að sex mánuðum liðnum. Fram að þeim tíma ber búseturéttarhafi áfram réttindi og skyldur samkvæmt búsetusamningi en að honum liðnum fellur búsetusamningurinn úr gildi.

Gert er ráð fyrir að húsnæðissamvinnufélögin geti leigt tímabundið út búsetuíbúðir sínar þegar þau hafa tekið við búseturétti hafi félögin nýtt forkaupsrétt sinn skv. 6. mgr., keypt búseturéttinn skv. 6. mgr. eða ef búseturéttarhafi hefur afsalað sér búseturétti sínum skv. 7. mgr. Áhersla er lögð á að nýta umræddar íbúðir sem búsetuíbúðir þannig að lagt er til að félögunum sé heimilt að leigja út íbúðirnar tímabundið enda sé búseturétturinn yfir þeim jafnframt til sölu hjá félaginu.

Fyrir liggur að búsetusamningar sem gerðir voru í tíð eldri laga frá 1998 höfðu ákvæði um kaupskyldu húsnæðissamvinnufélaga á búseturétti og jafnframt byggjast slíkir samningar í einhverjum tilvikum á samþykktum félaganna. Reynslan hefur sýnt að slík kaupskylda hefur þótt félögunum of íþyngjandi enda geta aðstæður orðið þannig að margir búseturéttarhafar vilji selja búseturétt sinn á sama tíma. Hafa félögin þá jafnvel ekki getað staðið við þær skuldbindingar og samið um að greiða kaupverðið á lengri tíma. Í ljósi þessarar reynslu er því lagt til að húsnæðissamvinnufélögum verði óheimilt að kveða á um kaupskyldu sína á búseturétti í samþykktum sínum eða búsetusamningum enda þótt eldri samningar, sem gerðir voru í tíð eldri laga eða hafa að geyma slík ákvæði, haldi gildi sínu eftir sem áður. Þess ber að geta að við samningu frumvarps þessa voru ýmsar leiðir ræddar í þessu sambandi. Var m.a. rætt um að unnt væri að heimila húsnæðissamvinnufélögum að ráðstafa búseturétti með kaupskyldu en þó þannig að takmörk yrðu sett varðandi hlutfall búsetuíbúða húsnæðissamvinnufélags sem

Þannig mætti ráðstafa. Enn fremur var ræddur sá möguleiki að heimila félögunum að leggja á ákveðið álag á búsetugjaldið gegn ákvæðum um kaupskyldu félagsins á búseturéttinum eða að félögin hefðu heimildir til að fresta greiðslu kaupgjaldsins um eitt til tvö ár stæði þannig á fjárhagslega hjá félaginu eða margir búseturéttarhafar óskuðu eftir að selja rétt sinn á sama tíma. Eftir að hafa farið vel yfir kosti og galla þessara leiða þótti farsælla að banna kaupskylduákvæði á búseturétti í búsetuíbúðum í búsetusamningum og samþykktum húsnæðissamvinnufélaga en jafnframt að tryggja að félögunum verði ávallt heimilt að kaupa búseturétti í búsetuíbúðum sínum sem eru til sölu. Geta félögin því komið til móts við félagsmenn sína með þeim hætti hafi þau fjárhagslegt bolmagn til þess á hverjum tíma.

Þá er lagt til að kveðið verði á um að búseturéttur falli niður við nauðungarsölu búsetuíbúðar. Ljóst er að búseturétturinn felur í sér ótímabundinn afnotarétt félagsmanns af búsetuíbúð í eigu félagsins gegn því að búseturéttarhafi greiði mánaðarlega búsetugjald skv. 12. gr. laganna til félagsins. Þegar búseturéttaríbúð er ekki lengur í eigu umrædds húsnæðissamvinnufélags eftir sölu íbúðarinnar á nauðungarsölu þykir eðli málsins samkvæmt að meginregla 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, með síðari breytingum, eigi við en þar er kveðið á um að öll veðbönd, umráðaréttindi, kvaðir, höft og önnur réttindi yfir eigninni falli niður við útgáfu afsals af eign sem seld hefur verið nauðungarsölu nema annað leiði beinlínis af lögum, eignin hafi verið seld með þeim skilmálum að þau standi í tilteknum atriðum óhöggud eða kaupandinn hafi síðar tekið þau að sér. Þykir ekki viðunandi að kaupandi íbúðarinnar á nauðungarsölu þurfi að sæta því að búseturéttarhafi geti haldið áfram að búa ótímabundið í íbúðinni án skilgreinds endurgjalds þar sem búsetugjaldið er oftast en ekki ákvarðað á öðrum forsendum en t.d. leigugreiðslur. Á það ekki að skipta máli enda þótt íbúðin hafi upphaflega verið byggð eða keypt sem búsetuíbúð enda er húsnæðissamvinnufélögum frjálst að selja búsetuíbúðir sínar á frjálsum markaði út úr félögum sínum eftir að þau hafa keypt búseturétti í þeim telji þau hagsmunum sínum betur borgið með slíkri ráðstöfun. Enn fremur hefur verið nefnt að það geti leitt til lakari lánskjara fyrir þessi félög eigi lánveitendur það á hættu að kaupir þeir íbúðirnar á nauðungarsölu eftir vanefndir félaganna geti þeir ekki selt þær aftur þar sem á þeim hvíli búseturéttur. Hins vegar er lagt til að skoðað verði hvort ekki sé unnt að tryggja búseturéttarhöfum sambærileg réttindi við nauðungarsölu búsetuíbúða og gerðarþoli hefur skv. 6. tölul. 1. mgr. 28. gr. laga um nauðungarsölu þar sem kveðið er á um að hann njóti réttar til að halda notum af íbúðarhúsnæði sem hann hafði við nauðungarsölu til eigin nota í allt að tólf mánuði gegn greiðslu samkvæmt ákvörðun sýslumanns. Þá er lagt til að við þvingaða sölu á búseturétti vegna skuldastöðu skuldara skuli fara um söluna samkvæmt samþykktum viðkomandi húsnæðissamvinnufélags þar sem óheimilt er að selja búseturétt út úr félögunum. Þannig hafa félagsmenn einir heimildir til að kaupa búseturétt og er lagt til að slíkt eigi við hvort sem um er að ræða sölu vegna erfða eða þvingaðrar sölu vegna skulda búseturéttarhafa.

Um 21. gr.

Í samræmi við þær breytingar sem gerðar eru á 20. og 25. gr. laganna er lagt til að í 23 gr. laganna verði vísað til 2. og 6. mgr., sbr. einnig 5. mgr., 20. gr., sbr. 20. gr. frumvarps þessa, eftir því sem við getur átt. Mikilvægt þykir að búseturéttarhafi tapi ekki réttindum sínum í tengslum við endursölu á búseturétti hans við riftun enda þótt söluandvirðið geti komið til frádráttar öðrum kröfum sem húsnæðissamvinnufélagið kann að eiga á hendur honum þar sem hann hefur vanefnt skyldur sínar gagnvart félaginu sem hefur leitt til riftunar búsetusamnings. Þannig er gert ráð fyrir að komi til riftunar sé húsnæðissamvinnufélaginu heimilt að kaupa búseturéttinn semjst um verð milli aðila. Enn fremur geti búseturétturinn verið auglýstur til sölu meðal félagsmanna með hefðbundnum hætti samkvæmt samþykktum viðkomandi húsnæðissamvinnufélags og skal þá taka hæsta tilboði sem berst í hann. Í ljósi þess að riftun hefur farið fram og búseturéttarhafinn ber þá hvorki réttindi né skyldur búseturéttarhafa er lagt til að kveðið verði á um að hæsta tilboði verði tekið í búseturéttinn enda sé ekki um málamyndatilboð að ræða. Getur þá fyrrum búseturéttarhafi ekki synjað öllum kauptilboðum sem gerð eru í búseturéttinn. Þá þykir mikilvægt að kveða sérstaklega á um hvemig fara skuli með búsetuíbúð berist ekki kauptilboð í búseturéttinn. Þykir í því sambandi eðlilegt að húsnæðissamvinnufélagið sem eigandi búsetuíbúðarinnar geti takmarkað tjón sitt með því að leigja út íbúðina tímabundið þar til að kauptilboð berst enda sé búseturétturinn áfram til sölu hjá félaginu.

Um 22. gr.

Lagt er til að ákvæði 25. gr. laganna falli brott en í stað þess verði fjallað um lok búsetusamninga í 20. gr. laganna, sbr. 20. gr. frumvarps þessa. Um frekari skýringar er vísað til athugasemda við 20. gr. frumvarpsins.

Um 23. gr.

Lagt er til að stjórnir búsetufélaga ákveði hvemig viðhaldi á innra byrði sameignar, bílastæða og lóðar skuli háttað en samkvæmt 16. gr. frumvarps þessa er gert ráð fyrir að búsetufélögin skuli annast viðhald innan dyra á sameign sem og viðhald bílastæða og lóða eins og verið hefur, sbr. einnig 28. gr. laganna. Er þessi breyting í samræmi við þá breytingu sem lögð er til í 16. gr. frumvarpsins um að ekki verði áfram kveðið á um skyldu húsnæðissamvinnufélaga að velja í sérstök viðhaldsráð heldur ákveði þau sjálf hvemig viðhaldinu skuli háttað. Þá er lagt til að búsetufélag þurfi að leita samþykkis húsnæðissamvinnufélags áður en það ræðst í breytingar eða endurbætur á innra byrði sameignar, bílastæðum eða lóð enda er húsnæðissamvinnufélagið eigandi viðkomandi húss og því eðlilegt að það hafi ákvörðunarvald um hvemig því er breytt eða endurbætt.

Um 24. gr.

Lagt er til að samræmis verði gætt um það hvernig gjöld sem búseturéttarhöfum er gert að standa skil á til húsnæðissamvinnufélaga eða búsetufélaga, sem rekin eru sem deildir innan þeirra, skuli ákveðin. Er lagt til að félögin skuli í samþykktum sínum ákveða hvernig þessi gjöld skuli ákveðin og hvernig þeim skuli breytt. Hér er um að ræða sama fyrirkomulag og fjallað er um í 5., 13. og 17. gr. frumvarps þessa um ákvörðun á öðrum gjöldum til húsnæðissamvinnufélaga, t.d. búsetugjaldi sem og greiðslur í varsjóð þeirra. Jafnframt er því gert ráð fyrir að sama gildi um ákvörðun gjalds í hússjóð búsetufélaga. Húsnæðissamvinnufélögin geta t.d. ákveðið að fela stjórnun þeirra þetta verkefni eða að stjórnunum verði falið að koma fram með tillögur sem bornar verða fyrir aðalfund viðkomandi félags til samþykktar. Um frekari skýringar á þessu atriði er vísað til athugasemda við 5., 13. og 17. gr. frumvarpsins. Kann að vera að gjald í hússjóð sé mismunandi eftir einstökum húsum sem búsetuíbúðir húsnæðissamvinnufélaga tilheyra þar sem tekið er tillit til ástands og aldurs hlutaðeigandi húsa.

Um 25. gr.

Um a- og b-lið (28. gr. a og 28. gr. b).

Ákvæðin fjalla um gerð ársreikninga húsnæðissamvinnufélaga sem og skýrslu stjórnar félaganna. Rétt þykir að kveðið sé sérstaklega á um að stjórn húsnæðissamvinnufélags og framkvæmdastjóri skuli semja ársreikning fyrir hvert reikningsár. Þykir jafnframt þýðingarmikið fyrir félagsmenn að gert sé að skilyrði að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagstöðu félagsins en að öðru leyti er gert ráð fyrir að ársreikningur skuli gerður í samræmi við lög, reglur og góða reikningsskilavenju. Miðað er við að ársreikningur skuli lagður fram á aðalfundi hlutaðeigandi húsnæðissamvinnufélags ásamt skýrslu stjórnar sem mynda eina heild auk skýrslu endurskoðanda. Er þetta í samræmi við 21. gr. laga um samvinnufélög. Lagt er til að kveðið verði á um að skýrsla stjórnar skuli fela í sér yfirlit um starfsemi húsnæðissamvinnufélagsins á reikningsárinu svo og upplýsingar um atriði sem mikilvæg eru við mat á fjárhagslegri stöðu félagsins. Er þetta til þess fallið að auðvelda félagsmönnum að átta sig á stöðu félagsins sem þeir eiga aðild að. Jafnframt er lagt til að félagsmenn húsnæðissamvinnufélags geti óskað þess að stjórn félagsins og framkvæmdastjóri leggi fram á félagsfundi upplýsingar um málefni sem skipta máli um mat á ársreikningi enda talið að mati stjórnar félagsins að slíkt verði án tjóns fyrir félagið. Séu umræddar upplýsingar ekki tiltækar á félagsfundi skulu þær vera aðgengilegar félagsmönnum innan fjórtán daga frá fundinum. Ákvæði þetta er efnislega samhljóða 25. gr. laga um samvinnufélög og þykir mikilvægt til að tryggja félagsmönnum aðgang að nauðsynlegum upplýsingum svo þeir geti metið stöðu félagsins.

Um c-lið (28. gr. c).

Ákvæðið fjallar um endurskoðun húsnæðissamvinnufélaga en lagt er til að um endurskoðun hjá húsnæðissamvinnufélögum gildi ákvæði laga nr. 3/2006, um ársreikninga, með síðari breytingum, eftir því sem við getur átt.

Um d-lið (28. gr. d).

Lagt er til að þau tilvik sem leiða til þess að húsnæðissamvinnufélög skuli tekin

til slita verði talin upp en ákvæðið er efnislega samhljóða 62. gr. a laga um samvinnufélög. Er gert ráð fyrir að ákvæði laga um samvinnufélög gildi um slit húsnæðissamvinnufélaga nema þegar um gjaldþrot þeirra er að ræða en þá gildi ákvæði laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., með síðari breytingum.

Um 26. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.

Fylgiskjal.

*Fjármála- og efnahagsráðuneyti,
skrifstofa opinberra fjármála:*

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

Með frumvarpinu eru lagðar til margvíslegar breytingar á gildandi lögum um húsnæðissamvinnufélög sem snúa annars vegar að því að skýra réttarstöðu og vernd búseturéttarhafa og hins vegar varða þær rekstrarskilyrði húsnæðissamvinnufélaga.

Helstu breytingar frumvarpsins eru að í fyrsta lagi er lagt til að nákvæmari ákvæði verði í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga um fjármál þeirra, þar á meðal um stofnsjóð þeirra, rekstrarsjóð, varasjóð og viðhaldssjóð, þar sem hlutverk og fjármögnun þessara sjóða eru nánar skilgreind. Í öðru lagi er lagt til að húsnæðissamvinnufélögum verði óheimilt að kveða á um kaupskyldu félagsins á búseturétti í samþykktum sínum og búsetusamningum en slík kaupskylda hefur þótt íþyngjandi fyrir húsnæðissamvinnufélög. Í þriðja lagi eru lagðar til breytingar sem miða að því að styrkja réttarstöðu búseturéttarhafa og er t.d. lagt til að efni samþykktu húsnæðissamvinnufélaga og reglur sem settar hafa verið á grundvelli þeirra skuli kynntar félagsmönnum við gerð búsetusamninga ásamt réttindum búseturéttarhafa og skyldum, þar á meðal eðli búseturéttargjaldsins. Auk þess eru í frumvarpinu ákvæði um inngöngu félagsmanna í félagið, hjónaskilnaði og andlát félagsmanna, þar á meðal búseturéttarhafa, ábyrgðarskiptingu á viðhaldi fasteigna sem og réttarstöðu aðila við lok búsetusamnings og þar á meðal er lagt til að nánari ákvæði verði tekin upp í lögum um réttarstöðu búseturéttarhafa, bæði við sölu búseturéttar sem og riftun réttarins.

Ekki er gert ráð fyrir að lögfesting frumvarpsins leiði til útgjalda fyrir ríkissjóð.

Húsnæðisstefna – markmið stjórnvalda

Tillögur verkefnisstjórnar frá í maí 2014, verða að raungerast í þeim lagafrumvörpum sem húsnæðisráðherra Eyglóar Harðardóttur leggur fram á Alþingi.

Tillögur verkefnastjórnar skapa forsendur til að;

- Leigu og búseturéttarfélög – not-for-profit – í húsnæðissamvinnufélögum og sjálfseignarfélögum verði eflð. Með heilbrigðari starfsskilyrðum og virkum skyldum sveitarfélaga til að örva framleiðslu á hagkvæmu húsnæði fyrir almenning - án hagnaðarkröfu.
- Samræmt/eitt lánakerfi fjármagni almennt íbúðarhúsnæði um land allt - með fullri fjármögnun sértryggðra íbúðaskuldabréfa. „Einkaleyfi“ á skuldabréfamíðlun verði í félögum sem ekki hafa annað hlutverk og ekki mega vera hagnaðardröfin.
- Ætti að leiða til þess að rekstur íbúðafélaga og íbúðaleiga verði skráningarskyld starfsemi og eftirlitsskyld - þannig að einstaklingar og fjárfestar geti ekki „harkað“ tímabundið á markaði. Einnig verði leiguverðlagning og skilmálar leigusamninga/búseturéttarsamninga endurnýjuð þannig að búseturéttur og fyrirframgreidd leigutrygging/leiguréttur og skilvísí búseta/leigjenda tryggi þeim ótvíræðan rétt til setu í íbúð í gegn um eigendaskipti og gjaldþrotaskipti líkt (sbr. dóm Hæstaréttar 30.apríl 2014).

Tillögur verkefnisstjórnar leggja hiklaust grunn að því að unnt verði að þróa húsnæðisstefnuna í átt að því sem best tíðkast á EES-svæðinu (í Svíþjóð/Þýskalandi/Hollandi og Danmörku).

Forsenda fyrir því að unnt verði að örva byggingar ódýrari íbúða og lækka framkvæmdakostnað almennt er;

- Félög almennings (án hagnaðarkröfu) njóti ívilnandi kjara og fái langtíma samninga við sveitarfélög um aðgengi að lóðum og landnýtingu. Frestun lóða-/gatnagerðargjalda, þróunarfjármögnun/framkvæmdalán ofl - gegn því að sinna tilteknum skyldum varðandi húsnæðisþörf afmarkaðra hópa og blöndun íbúa í húsum/byggðakjörnum.
- Skipulagsskilmálar verði framvegis meira samfélags-/neytendamiðaðir heldur en verktakamiðaðir. Byggingafélög/almannafélög-samvinnufélög standi að þróun íbúðaframboðs í samstarfi við sveitarstjórnir og hönnuði.
- Unnt verði að nýta hagræði af raðsmíði og útboðum – með innkaupasamstarfi systurfélaga – þannig að verktakar og innflytjendur gefi eftir af framlegð sinni – þar sem virk samkeppni getur skapast.
- Með víðtæku samstarfi almannafélaga og skipulagsyfirvalda verði þróaður **aukinn sveigjanleiki í byggingarreglugerð** þannig að félög með þjónusturekstur geti nýtt frávik frá almennum skilmálum um íbúðastærðir og gerð – þar sem sameign/sameiginleg rými og tæki/lausnir – verða aðgengileg öllum íbúðum á grundvelli hlutfallslegrar kostnaðarþátttöku (í samræmi við nýtingu). (Gildir nú eingöngu fyrir öldrunaríbúðir/heimili og stúdentaíbúðir.)Sbr. Sænskar reglur frá 2014.

Þekkt er að hlutfall þeirra sem alls ekki geta keypt íbúð á eigin kennitölu – án mikils/beins stuðnings - er mögulega 25-30% í meðalári 1990-2006. Þetta hlutfall er hærra vegna afleiðinga hrunsins 2008.

Stækkandi hópur fólks á öllum aldri á erfitt með eða vill ekki kaupa íbúðir á því verði og með þeim lánakjörum sem eru í boði og hertar reglur um greiðslumat (1.11.2013) hafa umtalsverð áhrif.

Vaxandi hópur kaupenda telur sig þvingaða til að taka verðtryggð lán til 40 ára. Hluti þess hóps væri varnlega betur settur með því að leigja eða kaupa búseturétt í samvinnufélagi - og mundi kjósa það form fremur ef nægilegt framboð væri á ódýrum og öruggum íbúðum í almannafélögum/not-for-profit/low-profit-rekstri.

Mjög mikill skortur er á einstaklingsíbúðum/paraíbúðum – litlum íbúðum fyrir breytilega hópa - sbr. biðlistana hjá sveitarfélögum og eftirspurn á leigumarkaði.

Um húsnæðisþörf á Akureyri/við Eyjafjörð í janúar 2015

Gera þarf greiningu á þörfum þeirra sem eru „EKKI-kaupendur“ á íbúðamarkaði. Bæði hverjar eru þarfir þeirra varðandi rými og hver er geta þeirra til að greiða fyrir búseturétt og/eða standa undir leigugreiðslum. (Ath. Hlutverk húsnæðisnefnda sveitarfélaganna gr. 13-14 í lögum 44/1998.)

Kanna þarf stöðu þess hóps sem er í hópi eigenda/kaupenda og býr við greiðslubyrði verulega umfram það sem er þægilegt.

Kanna þarf möguleika á því að kaupa upp/sameina leigufélög á Akureyri og skapa öflugri grunn að stöðugleika á leigumarkaði – með sjálfbærum rekstri án hagnaðarkröfu/með „hóflegri“ hagnaðarkröfu.

Kanna þarf möguleika á að stofna til samstarfsverkefnis um byggingu og rekstur nýrra íbúða fyrir almenning - í sjálfbærri umgjörð og án hagnaðarkröfu þar sem sveitarfélög (Akureyrabær ofl) leggja að mörkum ívilnanir og þróunarstuðning og veita aðstoð við grunnfjármögnun almennra íbúða (gegn kvöðum/skyldum um þjónustu við afmarkaða hópa).

Einnig/jafnframt er ástæða til að kanna hvort ná má fram aukinni hagkvæmni í rekstri og þjónustu íbúða með því að sameina rekstrar-/viðhaldsþjónustu íbúða Akureyrarbæjar, Búseta á Norðurlandi og FÉSTA – (og mögulega fleiri íbúða í veikburða leiguumgjörð) undir einum hatti eða með nánú innkaupasamstarfi og viðhaldssamningum við verktaka eða með eigin starfsmönnum.

- **Íbúðir á markaði eru of dýrar** – til að geta þjónustað alla hópa með hóflegri greiðslubyrði mv. aðstæður (húsaleiga/lánakjör/laun).
- Skortur er á tilteknum gerðum íbúða;
 - Ör-íbúðum með aðgengi að sameign (leiguherbergjum virðist hafa fækkað) 25-40 fm.
 - Ör-íbúðum með breytilegum standard 1-2 herb - ca. 40-60 fm.
 - 3ja til 4ra herbergja íbúðum 60-90 fm af breytilegri gerð - með aðgengi að þvottahúsi/geymslum í sameign
 - Sveigjanlegum gerðum fjölskylduíbúða – með áherslu á fleiri svefnherbergi – (og með aðgengi að sameign) – þar sem líka væri um að ræða stærri sameign en minni séreign/sérnotahluta.
 - Ódýrum sérbýlisíbúðum/sérbýlislíkum íbúðum - með bílskúr/bílskýli og/eða rúmgóðum útigeymslum.
 - Fjölbýlisíbúðum með góðu aðgengi og þjónustuðu umhverfi - án bílakjallar – en á hálkulausu með 2j-5/6 h íb. með 1 forgangsstæði og minni íbúðir án forgangsstæða.

Efnisatriðum komið á framfæri við ráðuneytið á vinnslutíma lagabreyting 5.mars 2015

Til velferðarráðuneytisins,

Hafnarhúsinu við Tryggvagötu.

Varðar endurskoðun laga um húsnæðisfélög/húsnæðismál og leigumarkað

1)Endurskoðun laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003

2)Endurskoðun laga um byggingarsamvinnufélög nr. 153/1998

Vísað er til sameiginlegs erindis Búseta, Búmanna og Búseta á Norðurlandi dags. 17.febrúar 2014 að því er varðar endurskoðun laga um húsnæðissamvinnufélög.

Búseti á Norðurlandi vill áréttta nokkra þætti úr því erindi alveg sérstaklega – og bæta við tilteknum öðrum atriðum mtt. þess sem komið hefur upp á yfirborðið síðan félögin leituðu eftir frekara samráði við ráðuneytið um endurskoðun á lagagrunni húsnæðisfélaga.

Lagagrunnur húsnæðisfélaga í nágrannalöndum á EES-svæðinu; Skoða þarf vandlega hvort ekki væri hægt að fara sömu leið og t.d. Danmörk og Þýskaland/Svíþjóð - með takmarkaða þrengingu á heimildum til að stofna félög um rekstur. Jafnvel er ekki til sérhöggjögf um samvinnufélög eða húsnæðissamvinnufélög – heldur bara almennar lagareglur. Finnland t.d. skilgreinir félagafrelsi þannig að einn einstaklingur geti stofnað samvinnufélag um sinn rekstur.

Formlegar reglur um félög og áskilnaður um samþykki velferðarráðuneytis, skráningu og eftirlit getur átt við til þess að félög almennings njóti tiltekinna gæða - eða megi t.d. taka við ívilnunum og njóti nánari verndar yfirvalda gegn því að reksturinn sé til lengs tíma (fram tíðar án almennra heimilda til slita) og án hagnaðarkröfu/not-for-profit – þar sem algert bann er við því að taka fjármuni út úr rekstrinum.

Hvatt er til þess að í inngangi að greinargerð með frumvarpinu verði dregin upp mynd af því með hvaða hætti starfsskilyrði húsnæðissamvinnufélaga í Svíþjóð/Danmörku/Þýskalandi og mögulega í fleiri löndum EES-svæðisins

Í nýjum lögum teljum við rétt að lögð verði áhersla á:

1. Tilgreind viðmið/princip alþjóðahreyfingar samvinnufélaga (**7-principles**) verði skilgreind nánar og endurspeglit í samþykktum til að félag fái skráningu sem húsnæðissamvinnufélag.
2. Sameinuð verði lög um byggingarsamvinnufélög nr. 153/1998 og lög um húsnæðissamvinnufélög nr.66/2003 eftir því sem það getur átt við. Lög um byggingarsamvinnufélög hafa reynt óvirk og svara ekki neinni þörf fyrir byggingar almennra íbúða að óbreyttu. Rétt er engu að síður að skilgreina byggingarsamvinnufélag þannig að taki slíkt félag við ívilnunum frá opinberum aðilum þá verði ótímabundin skilyrði sett um að viðskipti með eignir innan félags verði á sanngjörnu matsverði og slíkt félag megi ekki leysa upp nema með samningi við þann aðila sem lagði að mörkum stuðning í formi verðmæta.
3. Húsnæðissamvinnufélög verði **almennt stofnuð og rekin sem opin félög og ekki verði viðhaldið í þyngrandi ákvæði um lágmarks fjölda félagsmanna.** Litið verði til almennra viðmiðana um félagafrelsi og jafnræði og bent á að í Noregi er ekki gerð krafa um fleiri en 2 einstaklinga sem þurfi til að stofna samvinnufélag og í Finnlandi er litið svo á að hver einn einstaklingur eigi rétt á að stofna samvinnufélag um sinn rekstur, með þeim takmörkunum og skilmálum sem um félagsstofnun almennt gilda. (Slíkt er grundvallaratriði til að unnt sé að nýta þetta form sem verkfæri almennings í fámennari sveitarfélögum og hví skyldi þurfa fleiri en 2 til að stofna félag um parhús eða fleiri en 3-4 til að stofna samvinnufélag um raðhús eða fjórbylí?)
4. Félag sem ekki eru staðbundin (starfa á samfelldu svæði eða sveitarfélagi) skulu settir skilmálar um að efnahagur verði deildskiptur og/eða skuldsetning mögulega bundinn einstökum eignum/kjörnum.
5. Að ekki verði hægt að taka beina arðsemi út úr opnum samvinnufélögum og verði þeim slitið skuli eignir renna til svæðisbundinna verkefna á sviði húsnæðismála eða til mannúðarmála skv. nánari ákvæðum í skipulagsskrá. (Mikilvægt er að fjarlægja þann „freistnivanda“ sem

gæti falist í því að fámennur hópur félagsmanna gæti tekið ákvörðun um að slíta félagi og innleysa einfé félagsins í vasa fámenns hóps. (sbr. sparisjóðina árin 1998-2008)). Lokuð samvinnufélög – sem „sparnaðarfélög“ mætti þá endilega vera mögulegt að stofna undir lögum um byggingarsamvinnufélög þar sem gagnkvæm ábyrgð og ávinningur væri bundinn eigendum einstakra eigna og allra eigna hlutfallslega.

6. Skilgreina þarf hvernig meðhöndla eigi félag sem lendir í erfiðleikum eða þroti og þá einnig réttarstöðu búseturéttareigenda (sbr. Hæstaréttardóm 30.04.2014) – þannig að tilgreindar séu leiðir til að verja búseturétt skilvísra og þá mögulega með forkaupsrétti eignarinnar – um leið og eðlilegt gjald kemur fyrir áframhaldandi búsetu viðkomandi þannig að kaupandi uppboðseignar/protabúseignar geti ekki vísað búseturéttareiganda á dyr eða þvingað út með okri.
7. Að félögin hafi möguleika að þróast með ólíkum hætti, hvort heldur sem er mikið eða lítið markaðstengd og útfærsla, verðlagning og vöruframboð sé ákvarðað af félagsmönnum í samþykktum en ekki bundið í lögum og allir skuli steypfir í sama form.
8. Að réttur búseturéttareigenda verði styrktur og áréttaður sem eignarform. Möguleikar séu á mismunandi eignamyndun í búseturétti í gegnum samþykktir félagsins og ólíka samninga. Einnig sé möguleiki á búseturétti sem er sambland leigu-, kaupleigu og eignaréttar með ráðstöfun húsnæðissparnaðar eða uppsöfnunar á búsetréttarinneign eftir skipulögðu plani.
9. Að félögin geti boðið uppá mismunandi flokka samninga og geti rekið hagnaðardrífna einingar til styrktar þeim sem eru ekki hagnaðardrífna líkt og tíðkast um önnur samvinnufélög.
10. Að félögin geti notið ávinnings af frumkvæði, útsjónarsemi og vönduðum vinnubrögðum við hönnun og byggingu íbúða, þannig að styrkja megi eigið fé og halda áfram uppbyggingarstarfssemi.
11. Að í nýjum lögum verði skilgreindar kröfur til stjórnenda og stjórnar – þar sem félög taka að sér eða fá heimildir til að reka húsnæðissparnaðarreikninga/innlánsdeildir eða félagið í heild og rekið sem lokað sparnaðarfélag.
12. Að innlausnarskyldu búseturéttar verði settar skilgreindar skorður í samþykktum félaganna sem útfærsla á samningi gagnvart búsetunum. Eðlilegt er að hámark á virði búseturéttar með „víkjandi innlausnarskyldu“ verði fest (ca. 10% af markaðsvirði eignar við stofnun búseturéttarins) – nema í þeim tilfellum þar sem um „lokað sparnaðarfélag“ væri að ræða en þar mundi séreigna hvers félagsmanns spegla eiginfjárframlag viðkomandi og endurmetna endurmetna hlutdeild í óskiptu eigin fé félagsins á hverjum tíma.
13. Að byggja skuli upp hóflegan varasjóð við ákvörðun mánaðargjalda
14. Að eigið fé sé metið með tilgreindum hætti þegar dregur úr samningum með kaupskylduákvæði og þeim séu sett leiðbeinandi rekstrar- og efnahagsviðmið um fjárhagsleg öryggismörk.
15. Að kaupandi verði hvatar og möguleikar fyrir sveitarfélög að vera aðilar að eða styðja við félögin með þróunarframlagi, stofnstyrjum og framlagi eigna, lóða eða með (víkjandi)lánnum.
16. Félögum sem starfa á stærra svæði (fleiri en einu sveitarfélagi) með ólíka hagvaxtarþróun verði gert að skilgreina efnahag viðkomandi félags deildaskipti eða aðgreindan mv. tiltekna eignir – þannig að staðbundinn rekstrarvandi leggi ekki óeðlilegar byrðar á aðra félagsmenn. Skilgreindar verði kröfur um að til að félög eigi möguleika á stuðningi sveitarfélaga og/eða taki á sig kvaðir um þjónustu – verði efnahagur félags deildskiptur/aðgreindur miðað við eignir. (Gæti verið svar við rekstravanda Búmannanna.)

Leigumarkaðurinn/húsaleigulögin nr 36/1994

- Tímabært er að regúlera leigumarkaðinn og taka upp skráningarskyldu og skipulagt eftirlit með þeim aðilum sem takast á hendur rekstur leiguíbúða og þjónustu við leigjendur. Einstaklingnum og fjárfestum verði þá gert að vista eignir í leigurekstri (umfram eina eign í leigurekstri) hjá skráðum aðilum – með skuldbindandi samningum til lengri tíma.
- Sporna þarf sérstaklega við því að leigusalar geti almennt gert kröfu um að leigusamningur sé tímabundinn og til skamms tíma.

Undantekningar gætu verið að einstaklingur leigi sína einu íbúð tímabundið vegna flutninga, sölu eða rekstrarlegs vanda sem er þá ekki í „atvinnuskyni“.

Sérstakar reglur kann að vera nauðsynlegt að taka upp til að sporna við því að íbúðir sem eru skipulagðar og byggðar til að hýsa einstaklinga og fjölskyldur sem þar eiga lögheimili eða varanlegt aðsetur – séu teknar úr slíkri nýtingu.

- Með því t.d. að fasteignagjöld sveitarfélaga skuli vera ca tvöföld ef íbúð einstaklings eða fjárfestingarfélags er ekki í langtímanýtingu með þinglýstum leigusamningi
- Með því að ef íbúð einstaklings eða fjárfestingarfélags og eigandi situr ekki í íbúð séu reiknaðar tekjur mv. lágmark/meðaltals-afgjald fyrir nýtingu eignarinnar í leigu eða gístirekstri og þær tekjur komi til skattalegrar meðferðar
- Sérstaklega þarf að takmarka möguleika til „svartrar leigustarfsemi“ og duttlungakennds okurs með því að réttur skilvísra leigjenda verði gerður ríkarí – og þeir varðir fyrir því að leiguverð breytist með duttlungum - og um leið að þeim verði tryggt að viðhalds- og þjónustuskylða eiganda íbúðarinnar verði rækt og með þeim agamörkum sem skylða opinberra aðila/sveitarfélaga verði til að láta framkvæma nýðsynlegt lágmarksviðhald á kostnað eiganda ef hann sinnir ekki viðhaldsskyldum innan hóflegra fresta (20.-21.grein).

(Til hliðsjónar má leita eftir hefðum og reglum í Þýskalandi („Mietbremse“ þak á leiguverðlagningu) - Svíþjóð/Noregi og Hollandi að því er þetta varðar.)

Húsnæðisfélög almennings – önnur form; „staðbundin sjálfseignarfélög“ í anda [Community Land Trust Organization í USA/Bretlandi](#).

Rökrétt er að stjórnvöld skoði hvort ástæða er til að ramma starfsemi sjálfseignarfélaga um byggingu og rekstur húsnæði með samstarfi staðbundinna aðila. Þar væri hugsanlega um að ræða viðmiðun og útfærslu að fyrirmynd CLTorg. Í Bretlandi er CLTorg útfærslan þannig að allar gerðir atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis gætu verið undir og gengið er útfrá því sem kallað er „Public-Private-Partnership“ - með samvinnu opinberra aðila/sveitarfélaga, einstaklinga og fyrirtækja og félagasamtaka. Nú er almennt gert ráð fyrir að notendur taki alla ábyrgð á stjórnun einstakra félaga.

Sjálfseignarfélög um rekstur íbúða fyrir sérgreinda hópa:

Sett verði sérstök ákvæði í lög um húsnæðismál að velferðarráðuneytið geti að fullnægðum ákveðnum skilyrðum heimilað viðskipti með „íbúðarétti“ eða „hlutaeign“ (shared ownerships) notenda í „sjálfseignarfélögum“ sem þjónusta aldraða eða öryrkja eða aðra sérgreinda hópa – og eru stofnuð til langtímarekstrar íbúða og rekin með sjálfbærum hætti í þágu notenda.

Þar skal jafnframt nánar útfært hvaða skilmálum um skipulag og stjórnun og eftirlit slíkra félaga skuli fylgt þannig að tryggja megi að áhætta notenda verði ásættanleg og tryggingar séreignar þeirra njóti jafnræðis við lánardrottna og aðra notendur. (Markmið: að koma í veq fyrir að „EIR-vandamálið endurtaki sig.)

Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi,

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

869-6680

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

Eygló Harðardóttir húsnæðisráðherra fylgdi eftir ákvörðun Alþingis frá því í júní 2013 varðandi aðgerðir í húsnæðismálum með því að kalla til viðtæks samráðs um mótun húsnæðisstefnu.

Fjöldamargir aðilar lögðu að mörkum í það samráð. [Skýrsla verkefnisstjórnar var kynnt 6.maí 2014.](#)

Margvísleg vinnugögn sem komu fram í vinnu samráðsnefndar um húsnæðisstefnu voru gerð [aðgengileg á vef velferðarráðuneytisins](#), sem telja verður til mikillar fyrirmyndar.

Tillögur verkefnisstjórnar gáfu fyrirheit um að meiningin væri að stórefla almennan leigumarkað og styrkja starfsramma húsnæðissamvinnufélaga þannig að fleirum yrði kleift að njóta viðunandi húsnæðisöryggis. Tillögur gengu í þá átt að íbúðarekstur „án hagnaðarkröfu“ fengi forgang um fjármögnun og ætti kost á ívilnandi stuðningi sveitarfélaga og velvildarfjárfesta.

Margir bundu þannig vonir við að á grundvelli tillagna verkefnisstjórnarinnar yrði unnið að verulegum breytingum á lagaramma húsnæðismarkaðarinnar í heild og markaðurinn færður í átt til þess sem best þekktist í nágrannalöndum á EES-svæðinu.

Nú eru komin fram frumvörp um breytingu á gildandi lögum um húsnæðissamvinnufélög ([nr.66/2003](#)) þskj. [1171-697](#), og hins vegar um breytingu á húsaleigulögum ([nr.36/1994](#)) þskj [1170-696](#).

Með vísan til þeirra fyrriheita sem fólust í samstarfi um mótun húsnæðisstefnu eru það mikil vonbrigði að sjá að sáralítið tillit virðist vera tekið til fyrirliqqandi tillagna „verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála frá því í maí 2014.“

Ekkert í fyrirliqqandi tillögum er líklegt til að ná þeim markmiðum að hér verði til varanlegur valkostur hagkvæms leigu- og búseturéttarmarkaðar sem geti mætt þörfum þess almennings sem ekki hefur umtalsvert handbært fé. (Til þess þarf m.a. að gera leigurekstur skráningarskylda starfsemi og tryggja að hún verði staðsett í félögum – með ábyrgri rekstrarumgjörð/helst án hagnaðarkröfu.)

Ekkert sem stuðlar að lækkun byggingarkostnaðar eða auðveldar hagkvæma fjármögnun leigu- og búseturéttaríbúða fyrir ungt fólk og meðaltekjuhópana eða þann hóp sem þarf og kys að vera hreyfanlegur á húsnæðismarkaðinum. (Farvegur fyrir ívilnandi skilmála og þróunarstuðning/víkjandi lán sveitarfélaga og velvildaraðila til leigu- og búseturéttarfélaga án hagnaðarkröfu þarf að formast í löggjöf.)

Hagkvæmur leigumarkaður er forsenda þess að ungt fólk geti lagt fyrir til eigin kaupa íbúðarhúsnæðis.

Sveigjanlegur búseturéttarmarkaður getur verið bæði áhugaverður kostur fyrir fólk á öllum aldri og hagstætt milliskref fyrir þá sem hafa áform um að kaupa eða byggja eigin íbúð síðar.

Mjög áberandi er að við þessar fyrirliqqandi breytingartillögur er sérstaklega hugað að hagsmunum húseigenda og „markaðsaðila“ - (og „tímabundinna harkara á leigumarkaði“) en minna að hagsmunum neytenda/leigjenda. (Aukin útleiga á óskilgreindum fjölda íbúða frá einstaklingum – án eftirlits og regluverks – mun ekki skapa stöðugan og neytendavinsamlegan leigumarkað. Klippa þarf á möguleika „braskara“ og verktaka til að innleysa hagnað af því að hafa fengið lóðir og mögulega ívilnandi skilyrði til að reisa og fjármagna leiguíbúðir – þetta þarf að vera „skipulagsmál“ – og tengjast metinni þörf fyrir húsnæði fremur en skammtíma „hagnaðartækifærum“ svok. fjárfesta.)

Ekkert er hert á skyldum og ábyrgð sveitarfélaga (byggingafulltrúa og skipulagsyfirvalda) varðandi skipulagslega umgerð leigu- og búseturéttarmarkaðar sem ætlað væri að standa til frambúðar.

Sérstaklega verður að teljast ámælisvert að ekki skuli vera gert ráð fyrir að einstaklingar geti stofnað húsnæðissamvinnufélög um byggingu og rekstur leiguíbúða (eingöngu ef vill) – með meira eða minna samstarfi við ríki, sveitarfélög eða aðra velvildaraðila. (Ath. Þarf að formfesta viðmiðanir um stofnun og starfframma fyrir almenn sjálfseignarfélög um húsnæði í samstarfi sveitarfélaga og fjárfesta og almennings t.d. [CLTorq](#))

Það vekur sannarleg furðu að lagt sé til að húsnæðissamvinnufélög verði skylduð til að „markaðsvæða“ viðskipti með búseturétti þannig að félagsmenn í húsnæðissamvinnufélögum njóti ekki jafnræðis um aðgang að íbúðum óháð getu þeirra til að bjóða yfirverð í búseturétt.

Um leið og „fyrirvaralaus innlausnarskylda“ búseturéttar verður afnumin – er afar brýnt að heimila „víkjandi“ og „takmarkað“ innlausn búseturéttar af hálfu félags að fullnægðum skilyrðum um eiginfé.

Við smíði frumvarpa hefur láðst að taka tillit til aðstæðna í dreifbýli og þá ekki síst með því að endurnýja almenna viðmiðunarreglu um að lágmarksfjöldi þurfi til að stofna húsnæðissamvinnufélag (um eitt raðhús eða lítið fjölbýli) – ólíkt því sem gildir í sumum nágrennalöndum. Nauðsynlegt er að almenni lagaraminn um húsnæðismarkaðinn reynist nothæfur fyrir fámenn samfélög á landsbyggðinni jafnt sem fjölmennar byggðir Höfuðborgarsvæðisins og þess vegna verði EKKI gerð krafa um íþyngjandi lágmarksfjölda félagsmanna í húsnæðissamvinnufélagi (í stað þess að dreifbýlisfólki verði gert skylt að leita undanþágu um fjöldaviðmið.)

Jafnhliða er mikilvægt að endurskoða ákvæði byggingarreglugerðar um lágmarksstærðir og gerð íbúða – með það að markmiði að auðvelda byggingu ódýrari íbúða í leigu- og búseturéttarfélagum sem rekin eru án hagnaðarkröfu – þar sem þjónustuð sameign tæki yfir tilteknar fúnksjónir – líkt og nú gildir eingöngu um stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða (sbr. t.d. breytingar á sænskum reglum).

- Mikilvægt er að formfesta skipulagsákvæðanir varðandi það að íbúð sem stofnuð er sem leigu- eða búseturéttaríbúð haldi áfram að vera slík íbúð – nema því aðeins að viðkomandi sveitarfélag/skipulagsyfirlönd taki ákvörðun um að breyta þeim skilmálum.
- Mikilvægt er að kveða á um og staðsetja skráningarskyldu leigufélaga og takmarka svigrúm einstaklinga og fjárfesta til „að harka tímabundið á leigumarkaðinum.“
- Mikilvægt er að formfesta skyldu sveitarfélaga bygginafulltrúa til að fylgja því eftir að leiguíbúðir standist viðunandi lágmarkskröfur um ástand og viðhald og að unnt sé að kveða til eftirlits – án þess að í slíku felist íþynging eða kostnaður fyrir leigjandann.
- Til að unnt verði að efla hagkvæman leigumarkað og gera hann stöðugri þarf að tryggja opnum félögum almennings sem rekin eru án hagnaðarkröfu (húsnæðissamvinnufélögum/lýðræðislegum sjálfseignarfélagum) forgang að lóðum og skýrar heimildir til að taka við og sækja ívilnandi stuðning til opinberra aðila og velvildaraðila.
- Vegna þess hversu mikil brögð eru að því að íbúðir sem stofnaðar eru skv. skipulagi til að vera „lögheimilisíbúðir einstaklinga og fjölskyldna“ eru teknar úr slíkri notkun þarf að kveða á um að slíku séu sett takmörk t.d. með því að grunnur fasteignagjalda sé umtalsvert hærrí en annars eða að eigendum slíkra íbúða sem ekki eru í reglulegri nýtingu séu reiknaðar tekjur eins og um atvinnurekstur væri að ræða. Slíkar aðgerðir þurfa að styðja sig við markvissa útfærslu á skipulagsvaldi sveitarfélaga að því er varðar takmörkun á heimildum til að breyta lögheimilisíbúðum eða leigu-/búseturéttaríbúðum í óskráðar „hótelíbúðir.“ eða frítímaíbúðir.
- Mikilvægt er að festa í lög að eigendaskipti – þmt. uppboðsmeðferð leiguíbúða/búsetuíbúða - raski ekki réttarstöðu skilvísra leigjenda og upphæfji ekki gildan og þinglýstan leigusamning/búsetusamning (enda geti nýir eigendur ekki ákveðið einhliða að leiguíbúð hætti að vera leiguíbúð/búsetuíbúð, sbr. [dóm hæstaréttar 227/2014 30.apríl 2014](#)).
- Rökrétt er að vara sérstaklega við því að í frumvarpi er lagt til að dregið verði úr rétti skilvísra leigjenda sem setið hafa 5 ár í íbúð með því að stytta uppsagnarfrest af hendi leigusala í 6 mánuði - úr því að vera 12 mánuðir. Þessi tillaga gengur þvert gegn því markmiði að styrkja réttarstöðu skilvísra neytenda sérstaklega.
- Mikilvægt er að tryggja rétt skilvísra leigjenda með ótvíræðari hætti gagnvart eigendaskiptum leiguíbúðar – hvort sem það er með sölu íbúðar eða uppboðsmeðferðar eða þá með því að heilt leigufélag/lögaðili skipti um eigendur og/eða breyti samþykktum sínum einhliða. Slíkur réttur verður sjálfkrafa sterkari með því að sveitarfélögum verði gert að fylgja ákveðnar eftir skipulagsskilmálum að því leyti að íbúð sem er stofnuð og skráð sem leigu- eða búseturéttaríbúð – heldur áfram að vera það nema því aðeins að gildandi skipulagsskilmálum hverfis eða byggingarreits sé breytt með lögformlegum leiðum og að undangenginni kynningu og samráði.

Það er algerlega óviðunandi að eigandi samþykkrar leiguíbúðar geti svelt hana að viðhaldi og þannig gert sér auðveldara að henda út skilvísrum leigjenda - - sem sættir sig ekki við að ástand íbúðarinnar sé mögulega heilsuspillandi. Það er mjög mikilvægt út frá bæði sjónarmiðum neytenda og skipulagsyfirlönda að staðsetja umboð og skyldu til athafna og viðurlaga á kostnað eiganda leiguíbúðar - og um leið til að gera byggingarfulltrúa auðveldara að fylgja því eftir að samþykktar leiguíbúðir séu notaðar í þeim sama tilgangi og þær eru stofnaðar til samkvæmt skilmálum gildandi skipulags. Á sama hátt er mjög mikilvægt að setja undir það að eigandi leiguíbúðar svelt íbúðina þannig að viðhaldi að enginn vilji nýta hana – og með því verði til „óeðlileg pressa“ á skipulagsyfirlönd að heimila niðurrif íbúðar/fjölbýlishúsa – og breyta landnotkun.

Einhliða og tilviljanakennd breyting almennra íbúða í einhvers konar gisti- eða hótelíbúðir er um þessar mundir vettvangur fyrir brask og spákaupmennsku. Slík starfsemi gengur gegn markmiðum og skyldum sveitarstjórna um að skapa öllum íbúum möguleika á að hafa aðgang að öruggu húsnæði sem ekki ofbýður efnahag hvers og eins. Umtalsverður hluti af verðpenslu og skorti á minni íbúðum skýrist af þessu. Því er þarna brýnt tilefni til aðgerða.

Hagkvæmt húsnæði fyrir almenning/almannaparfir:

Eitt mikilvægasta úrlausnarefni ríkisvalds og sveitarfélaga (áður hreppa) hefur verið að tryggja öllum aðgang að húsnæði. Sum ríki Evrópu hafa skilgreint aðgang að húsnæði sem grundvallarréttindi og útfært stefnu stjórnvalda á þeim grunni lengst af frá lokum Seinni Heimsstyrjaldar. Öll ríki Vesturlanda beita opinberu valdi í skipulagsmálum og jafnframt íhlutandi aðgerðum til að hafa áhrif á möguleika aðila til að byggja og reka íbúðarhúsnæði.

Opinber þáttaka í fjármögnun húsnæðis fyrir einstaklinga og fjölskyldur er viðurkennd ráðstöfun. Bein og óbein eign opinberra aðila á húsnæði og hlut í húsnæði er umtalsverð í nokkrum löndum. Við er eftirlit með leigumarkaði mjög virkt og takmarkanir á heimildum einstaklinga til að eiga og reka fjölda íbúða er viðurkennt (regla). Algengt er að samvinnufélög og sjálfseignarfélög sem stofnuð eru af almenningi í meira eða minna samstarfi við opinbera aðila séu stór aðili á leigu og búseturéttarmarkaði sem rekinn er án hagnaðarkröfu. Á sumum svæðum í Norður Evrópu er verulegur meirihluti almennra íbúða í eigu slíkra félaga og aðgengilegar öllum sem kjósa og hafa efni á að standa undir raunkostnaði við rekstur húsnæðis.

Megineinkenni rekstrarforma húsnæðis án hagnaðarkröfu/not-for-profit er sjálfbær rekstur þar sem hagræði er innleyst til félagsins/félagsmanna í samtíma.

- Langtíma skuldbinding og ábyrgt samstarf við opinbera aðila tryggir hagkvæmni í framleiðslu; Með útboðum og magninnkaum (innkaupasamstarfi).
 - Verð
 - Gæði
 - Öryggi
- Gagnkvæm ábyrgð; einn fyrir alla allir fyrir einn
 - Minnkar áhættu lánveitenda og lækkar vaxtakröfu á 1.veðréttarlánnum
 - Gefur færi á hærra lánahlutfalli
 - Tryggir samábyrgð allra/félagsmanna/íbúa gagnvart göllum og tjónum
- Ávinningur er innleystur til allra/notenda/félagsmanna í samtíma
 - Af framleiðslu/innkaupum
 - Af lánskjörum
 - Af hagræðingu/nýtingu
- Samfélagsleg ábyrg og umhverfisvernd;
 - Félagið leggur að mörkum til samfélagsins í gegn um skipulag með blöndun íbúa
 - Félagið leggur að mörkum til samfélagsins með því að fjölga þeim sem njóta sjálfstæðis og valfrelsis á húsnæðismarkaði
 - Félagið leggur að mörkum með því að auðvelda einstaklingum og fjölskyldum að velja sér íbúðarstærð og gerð í sem bestu samræmi við þarfir á hverju lífskeiði

Þar sem jafnvægi ríkir á húsnæðismarkaði má áætla að „not-for-profit“ rekið félag geti náð framleiðslukostnaði niður um 6-15%. Þar sem slíkt jafnvægi er ekki til staðar getur slíkur ávinningur orðið umtalsvert meiri. Á miðsvæði Höfuðborgarinnar er klárlega verulegt svigrúm til að lækka húsnæðiskostnað með því að félög án hagnaðarkröfu láti til sín taka á markaði. Í jaðarbyggðum og á allmörgum stöðum á landsbyggðinni er klárlega mögulegt að framleiða hagkvæmt húsnæði innan samvinnufélaga, þótt „markaðsaðilar“ ráði alls ekki við slíkt um þessar mundir.

<http://www.housinginternational.coop/>

<http://coophousing.org/>

Þrjár sviðsmyndir;

1: Leigufélag/sjálfseignarfélag fyrir tímabundna búsetu afmarkaðra hópa: Fjármagnað með umtalsverðu stofnfé opinberra aðila/velvildaraðila og „lánsfé á sérkjörum“ (Framkvæmdasjóðir/niðurgreiðslur „markaðsvaxta“)

- a) Námsmenn (Núverandi námsmannaíbúðir glíma við alltof mikinn fjármagnskostnað vegna verðtryggingar og ósjálfbærrar kröfu um „svokallaða markaðsvexti“ í fákaupaumhverfi.
- b) Eldri borgarar/öryrkjar; Hluti af íbúðum eldri borgara og öryrkja er afar illa fjármagnaður vegna verðtryggingar og ósjálfbærrar kröfu um „svokallaða markaðsvexti“ í fákaupaumhverfi.
- c) Tekjulausir einstaklingar/fjölskyldur með framfærsluþunga. Hefðbundið félagslegt húsnæði sem ráðstafað er fyrir einstaklinga/hópa skv. formlegum viðmiðunum. Neyðaríbúðir sem reistar eru og reknar til að takast á við óvæntan vanda vegna áfalla af efnahaglegum eða umhverfislegum toga. Umtalsverður hluti Hluti af félagslegum íbúðum sveitarfélag hefur verið lagður af eða er afar illa fjármagnaður vegna verðtryggingar og ósjálfbærrar kröfu um „svokallaða markaðsvexti“ í fákaupaumhverfi. Reykjavíkurborg/Félagsbústaðir Reykjavíkur og Akureyri og Hafnarfjörður eru einu sveitarfélögin sem reka umtalsverðan íbúðafjölda á þessum kjörum. „Stefna að sjálfbærum rekstri sem tekur mið af markaðskjörum“ skv. upplýsingum frá aðilum hjá Reykjavíkurborg og Akureyrarbæ.

2:Almennt leigufélag-sjálfseignarfélag/húsnæðissamvinnufélag; Allir félagsmenn njóta jafnstöðu gagnvart áhrifum og aðgangi að félaginu og eiga tilkall til takmarkaðs ávinnings í hlutfalli við þáttöku sína í félaginu/umfang viðskipta sinna við félagið.

A: Rekur almennar leiguíbúðir – í sjálfstæðum efnahag, en með meira eða minna rekstrar- og þjónustusamtarfi við önnur félög á sama sviði. Getur tekið við ívilnunum opinberra aðila í formi; 1) Þróunarfjármögnunar, 2) stofnstyrkja, 3) ívilnana með frestun lóða og gatnagerðargjalda, 4) víkjandi lána, 5) sértækrar lánsfjármögnunar á 1.veðrétti/eftir 1.veðrétti.

B: Rekur almennar búseturéttaríbúðir þar sem félagsmenn leggja til eigið fjárframlag til fjármögnunar íbúða á bilinu frá 5-30% af stofnverði/markaðsverði eignar. Getur tekið við ívilnunum opinberra aðila í formi; 1) Þróunarfjármögnunar, 2) stofnstyrkja, 3) ívilnana með frestun lóða og gatnagerðargjalda, 4) víkjandi lána, 5) sértækrar lánsfjármögnunar á 1.veðrétti/eftir 1.veðrétti. (Gegn takmörkuðum beinum framlögum opinberra aðila lætur félagið í té tiltekinn fjölda eigna með sérkjörum eða fyrir tilgreindan fjölda einstaklinga/fjölskyldna skv. nánari afmörkun. // Opinberir aðilar kaupa tilgreindan fjölda búseturéttar og ráðstafar samkvæmt almennum reglum til skilgreindra hópa.)

3:Markaðsdrifið leigufélag í eigu fjárfesta/einstaklinga/lögaðila; - án skuldbindinga um ráðstöfun og rekstrarform. (Engar hömlur eru hérlendis á að einstaklingar geti stundað útleigu íbúðarhúsnæðis – án skráningar og án sérstakra leyfa – öfugt við það sem gerist í nágrannalöndum, sem áskilja að leigurekstur fari almennt fram í formlegu félagi sem hefur til þess leyfi/skráningu og er undir eftirliti.)

(Á ekki tilkall til né hefur heimildir til að taka við opinberum stuðningi né að njóta ívilnana af neinu tagi.)

Eigendur íbúðarhúsnæðis/Kaupendur á markaði

Tölfærðin staðfestir að yfir 70% íslenskra fjölskyldna teljast til „eigenda íbúðarhúsnæðis“ og af þeim eru allt uppundir 50% sem skulda lítið eða ekkert í því húsnæði.

Tölfræðin staðfestir einnig að upp undir 40% fjölskyldna hefur neikvæða eignastöðu.

Síðustu nokkur missiri hafa kaupendur nýrra íbúða alls ekki verið þversnið af „öllum almenningi“ – og ræður þar bæði almenn eigna og tekjuþróun og hins vegar hertar viðmiðanir um greiðslumat (frá 1. nóvember 2013). Einnig hefur þeim fjölgað sem kjósa að kaupa ekki skuldsett – af því að þeir vilja eiga val

eða hafa mögulega neikvæða reynslu af eigin viðskiptum áður og þekkingu á raunveruleika á húsnæðismarkaði í nágrenni löndum V-Evrópu.

Peir sem kaupa (nýjar íbúðir):

1. Fjársterkir einstaklingar – (vel settir með eignir og tekjuflæði).
2. Þeir sem skipa um húsnæði; a) stækka við sig og hafa greiðslugetu, og b) annar hópur sem minnkar við sig og í mörgum tilvikum til að létta greiðslubyrði sína við þvingaðar aðstæður
3. Fjárfestar „í boði Seðlabanka Íslands“ (sem fá allt að 20% afslátt í gjaldeyrisviðskipum).
4. Sjóðir/félög sem eru bökkuð upp af bönkum og fjármálafyrirtækjum (einhverjir með afar „þunnt eigið fé“ – Sbr. GAMMA og Leigufélag Íslands).
5. Fólk yfir miðjum aldri sem er að „vista sparifé“ - - og kaupir íbúð nr.2 eða 3
6. Yngri fólk sem er að taka við „arfi eða aðstoð“ frá eldri kynslóðum (fyrirframgreiddur arfur – beinn stuðningur) – (Skarast við hóp nr. 5 sem bókstaflega er að kaupa íbúð handa t.d. barnabarni/barnabörnum/börnum).

Peir sem kaupa ekki; er sá hópur sem ekki fær greiðslumat (eða kjósa að skuldsetja sig ekki)

A: Lágtekjufólk

B: Eignalítið/eignalaus almenningur - nýkominn úr skóla eða á vinnumarkað

Á leigumarkaði eru þessir hópar fyrirferðarmiklir og sérstaklega virðist einn afmarkaður hópur vera illa settur – og illa sinnt á markaðinum en það eru „einstaklingar“ sem ekki hafa börn á heimili (framfæri), en búa við lágar tekjur og verulega greiðslubyrði vegna skulda eða meðlaga. Öryrkjar eru í þessum hópi. Að hluta má skýra erfiða stöðu einstaklinganna með því að alger skortur er á framboði af „hagkvæmu“ ódýru húsnæði fyrir einstaklingana - og búið er að leggja af leigu á kvistherbergjum og kjöllurum í mismunandi góðu ásigkomulagi sem á árunum 1970-1990 hýstu umtalsverðan fjölda námsmanna, lágtekjufólks og einstæðinga.

Hlutfall þeirra sem eiga eigin húsnæði – skuldlaust eða skuldlítið mun lækka hratt að óbreyttu þar sem hinir tekjulitlu ná ekki að safna umtalsverðum fjármunum og leggja fyrir til húsnæðiskaupa til skemmri tíma.

Eftirpurn eftir minni íbúðum (færri herbergjum) er villandi þar sem fjölskyldur eru þvingaðar til að kaupa minna/óþýrar en þarfir og óskir standa til. Auk þess eru „harkarar í gistibíónustu“ að spenna upp eftirspurn.

Umtalsverður hópur sem er á leigumarkaði er að greiða langtum hærra leigu en hóflegt getur talist.

Brýn þörf er fyrir að byggja umtalsverðan fjölda hagkvæmra íbúða fyrir almenning og á sama tíma að tryggja að verðtryggt ávöxtunarkrafa verði kevrð niður. Slíkt verður ekki gert nema í gegn um stóraukin umsvif not-for-profit samvinnufélaga og lýðræðislegra sjálfseignarfélaga.

- 1) <http://ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles>
- 2) http://www.velferdarraduneyti.is/media/rit-og-skvrsalur-2014/Skvrsla-verkefnisstjornar-um-framtidskipan-husnaedismala_06052014.pdf
<http://www.velferdarraduneyti.is/framtidskipan-husnaedismala/um-framtidskipan-husnaedismala/nr/34237>
<http://www.velferdarraduneyti.is/framtidskipan-husnaedismala/tevmi/nr/34355>
- 3) <http://www.boplatssyd.se/>
- 4) http://www.kalmarhem.se/IncitXpandWeb02466_1/Internet/Cm/Logon.aspx
- 5) <http://www.communitylandtrusts.org.uk/home>

Umsögn um frumvarp – mál 697 ný lög um húsnæðissamvinnufélög

Lög um starfsemi og rekstur fyrirtækja hvers konar geta seint útilokað að illa fari þegar ytri aðstæður breytast verulega eða komið í stað faglegrar og ábyrgrar stjórnunar og stefnu. Það er hluti af skilgreindum markmiðum húsnæðissamvinnufélaga að reka sig til langs tíma á sjálfbæran og ábyrgan hátt án hagnaðarsjónarmiða. Það er mikilvægt að undirliggjandi sé heilbriggt og gegnsætt viðskiptalíkan sem getur tekist á við áföll og efnahagssveiflur. Í því felst neytendavernd og öryggi fyrir alla félagsmenn. Hér er fylgt fordæmi granna okkar á norðurlöndunum sem breyttu lagaumhverfi fyrir um þremur áratugum síðan eftir hrun á fjármála og fasteigamarkaði.

Stjórn og framkvæmdastjóri gera eftirfarandi athugasemdir við frumvarpið:

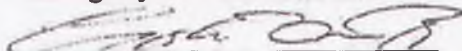
- **3gr.** Við teljum ástæðulaust að setja lágmarksfjölda stofnenda. Það má þó vera ljóst af eðli félaga, þar sem búseturéttargaldið er eiginfjárframlag þátttakanda, að minni félög verða fjárhagslega veikari en geta engu að síður átt rétt á sér og hentað á minni svæðum og í minni verkefnum.
- **17 gr. 2 mgr.** Við erum efnislega sammála viðbótargrein um bann við að nýta viðhaldssjóð félagsins til annarra verkefna og mikilvægi þess að gæta að getu félaganna til að standa undir skuldbindingum sínum. Við leggjum hins vegar til að við setninguna sé bætt „...nema að undangengnu samþykki 2/3 hluta félagsmanna á félagsfundi.“

Fjárhagsleg ábyrgð á skuldbindingum félaganna er solitarisk, bæði er varðar skuldir og viðhald. Það eru gerðar viðhaldsáætlanir og framlag innheimt til viðhalds sem viðhaldstekjur og síðan koma viðhaldsgjöld. Gjöldin geta sveiflast milli ára og verið umfram eða undir, áætluð og óvænt. Ekki er gert uppgjör til að endurgreiða afgang eða innheimta umfram þörf gagnvart félagsmönnum. Uppgjör ársins, til hækkunar eða lækkunar, endar síðan sem hluti af eigin fé félaganna og er sérmerkt í bókhaldi. Sé eiginfjárstöðu eða lausafjárstöðu ógnað vegna erfiðleika af einhverju tagi þá er það eðlilegt að kalla til félagsfundar, kynna stöðuna og fá heimild ef þörf krefur. Afdráttarlaust bann við nýtingu eða að loka á tímabundinn sveigjanleika gæti gert félagi erfitt fyrir að bjarga sér í þeim tilgangi að mynda nauðsynlegt andrými fyrir félög í erfiðleikum.

Stjórn Búseta hsf og framkvæmdastjóri fagna tillögum að nýjum lögum um húsnæðissamvinnufélög og hvetur alþingi til að samþykkja þau. Með nýjum lögum er skapaður betri rammi fyrir ólík form félaga um leið og lagður er traustari grunnur að heilbrigðum og sjálfbærum rekstri, bættri neytendavernd og góða stjórnhætti. Lögin skýra einnig réttindi og skyldur búseturéthafa betur en í eldri lögum og taka á helstu ágreiningasmálum.

Reykjavík 15. maí 2015

Virðingarfyllt f.h. Búseta hsf.



Gísli Örn Bjarnhéðinsson
Framkvæmdastjóri

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík
nefndasvid@althingi.is

Hagsmunasamtök
Heimilanna



heimilin@heimilin.is - www.heimilin.is
Ármúla 5 - 108 Reykjavík
kt. 520209-2120

Erindi nr. HH15U144.0697

Dags. 19.6.2015

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 697. mál á 144. löggjafarþingi

Húsnæðissamvinnufélög (réttarstaða búseturéttarhafa og rekstur húsnæðissamvinnufélaga)

Frumvarp það sem hér um ræðir felur í sér breytingar á lögum um húsnæðissamvinnufélög, en líkt og rakið er í greinargerð með frumvarpinu er því aðallega ætlað að styrkja réttarstöðu búseturéttarhafa og að skapa skýrari lagagrundvöll fyrir starfsemi slíkra félaga. Hagsmunasamtök heimilanna telja þau markmið vera jákvæð og eru því hlynnt frumvarpinu í megindráttum.

Auk þeirra atriða sem frumvarpið nær til, er nauðsynlegt að grípa strax til aðgerða vegna íþyngjandi húsnæðiskostnaðar. Stærsti einstaki liðurinn í þeim kostnaði er fjármagnskostnaður í formi vaxta og verðtryggingar lána sem eru undirliggjandi þeim kostnaði sem þarf að greiða fyrir húsnæði, hvort sem um er að ræða lán vegna kaupa á eigin húsnæði, búseturétt eða leigu. Óháð búsetuformi er íbúðarhúsnæði að mestu leyti fjármagnað með lánsfé en kostnaður við slíkar lántökur er allt of hár hér á landi. Því miður er hvergi í þessu né öðrum stjórnarfrumvörpum á yfirstandandi þingi neitt að finna sem gæti orðið til þess að takmarka þann kostnað, jafnvel ekki þann hluta hans sem á rætur að rekja til verðtryggingar, þrátt fyrir yfirlýsta stefnu um afnám hennar. Hagsmunasamtök heimilanna mælast þar af leiðandi til þess að hafist verði handa nú þegar við að leggja raunverulegar takmarkanir á fjármagnskostnað vegna íbúðarhúsnæðis, og að meðal þeirra aðgerða verði afnám verðtryggingar á fjármögnun íbúða óháð búsetuformi.

- o -

Virðingarfyllt,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna

Vilhjálmur Bjarnason, formadur@heimilin.is

Pálmei Gísladóttir, varaformadur@heimilin.is

Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

Reykjavík 13. maí 2015

Nefndasvið Alþingis

Sigrún Helga Sigurjónsdóttir

nefnasvid@althingi.is

Umsögn Íbúðalánasjóðs varðandi frumvarp um

breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003, mál 697.

Með tölvupósti 29. apríl sl. var ofangreint frumvarp sent sjóðnum til umsagnar.

Íbúðalánasjóður styður frumvarpið og telur það almennt til bóta og til þess fallið að skýra réttarstöðu búseturéttarhafa og tryggja að þeir séu á hverjum tíma upplýstir um stöðu félagsins. Húsnæðissamvinnufélög eru víða þekkt, einkum á Norðurlöndum, þar sem slíkt húsnæðisrekstarform er algengt.

Sjóðurinn telur mikilvægt að heimild til að kveða á um kaupskyldu í samþykktum félaga verði afnumin og jafnframt að búseturéttarhafar séu upplýstir um eðli búseturéttar, fjárhagslega stöðu félagsins og þá áhættu sem þeir eru að taka með kaupum á búsetuíbúð. Ennfremur varðar miklu að þeir séu meðvitaðir um að búseturéttarhafi á ekki veðrétt eða tryggingu í þeirri búsetuíbúð sem hann leggur fé til og við gjaldþrot félagsins nýtur hann engar sérstöðu. Á móti kemur nýtt ákvæði í 3. mgr. 10. gr. frumvarpsins um að félagsmaður beri ekki persónulega ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins. Ákvæði þetta er sambærilegt og er að finna í lögum nr. 22/1991 um samvinnufélög sbr. 1. gr. og 18. gr. Núgildandi lög um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 hafa hinn bóginn ekki að geyma slíkt ákvæði. Enda þótt húsnæðissamvinnufélög séu rekin samkvæmt 1. gr. laga nr. 66/2003 að hætti samvinnufélaga kann þetta að skapa ákveðna óvissu varðandi fjárhagslega ábyrgð félagsmanna sem reka og eiga félagið, en meginregla íslensk réttar er að eigandi beri ábyrgð á sínum rekstri nema hún sé takmörkuð í lögum. Á hinn bóginn kemur ekki fram í frumvarpinu í hverju ábyrgð félagsmanna er nánar fólgin. Í lögum um samvinnufélög er ábyrgðin takmörkuð við greiðslu aðildargjalds og það sem þeir eiga í sjóðum félagsins sbr. 18. gr. laganna. Samkvæmt athugasemdum með 10. gr. standa einungis eignir félaganna, þar á meðal sjóðir þeirra til fullnustu á kröfum skuldheimtumanna. Ábyrgð hvers

félagsmanns á skuldbindingum húsnæðissamvinnufélags takmarkast við þá fjárhæð sem hann greiðir í formi búseturéttargjalds fyrir ótímabundin afnot af búsetuíbúð. Af þessu leiðir að krafa búsetaréttarhafa um endurgreiðslu búseturéttargjalds stendur að baki öllum öðrum skuldbindingum félagsins við gjaldprot. Lagt er til að ábyrgð félagsmanna verði í lögum skýrð nánar og er því lögð hér til breyting á 3. mgr. 10. gr. frumvarpsins og það hljóði þannig:

„Félagsmaður ber ekki persónulega ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins umfram það sem felst í greiðslu inntöku-, félags- og búseturéttargjalds.“

Samkvæmt 6. tölulið 2 .gr. núgildandi laga ákvarðast búsetugjald af rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaði viðkomandi búsetuíbúðar. Í frumvarpinu er lagt til að orðið *búsetuíbúð* falli niður. Þetta þýðir að í stað þess að gjaldið miðist við ákveðna íbúð, geti gjaldið miðast við heildarkostnað félagsins af rekstri, auk viðhalds- og fjármagnskostnaðar. Telja verður þetta nauðsynlegt fyrir rekstrargrundvöll félaganna og til þess fallið að stuðla að jafnræði félagsmanna og unnt sé að jafna kostnaði á milli búsetaréttarhafa. Þetta byggir einnig á því að búsetaréttarhafar geti komið að ákvörðunum sem hafa áhrif á hag félaganna til lengri og skemmri tíma. Engu síður skiptir það máli fyrir búsetaréttarhafa að vita hvað hvílir af veðböndum á viðkomandi íbúð sem hann er að kaupa rétt í og hver sé greiðslubyrði áhvílandi lána á íbúðinni. Til að skerpa á upplýsingaskyldu félagsins að þessu leyti eru því hér lagðar til breytingar á 12. gr. frumvarpsins og í d lið 11. gr. komi ný setning:

„Jafnframt verði búsetaréttarétthafa kynnt rækilega staða félagsins, veðstaða viðkomandi búsetuíbúðar, greiðslubyrði lána áhvílandi á henni og hver sé grundvöllur búsetugjalds.“

Búseturéttur fellur niður við nauðungarsölu samkvæmt 12. mgr. 20. gr. sbr. einnig 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 56 gr. falla kvaðir og höft niður við nauðungarsölu sem krafist hefur verið eftir heimild í 6. eða 7. gr. laganna nema annað leiði beinlínis af lögum, eignin hafi verið seld með þeim skilmálum að þau standi í tilteknum atriðum óhöggðu eða kaupandi hafi síðar tekið þau að sér. Ekki er ljóst hvort ofangreint breytingarákvæði standi sjálfstætt og búseturéttur falli fortakslaust niður við nauðungarsölu eða hvort önnur undantekningarákvæði 2. mgr. 56. gr. eigi við, t.d. ákvæði 11. töluliðar 28 . gr. laga um nauðungarsölu. Það ákvæði gerir leigutaka kleift að bjóða upp í afnotarétt sinn á nauðungarsölu. Rétt hæð boðs hans við nauðungarsölu ræðst hins vegar af þinglýsingarreglum. Skilja má á athugasemdum með frumvarpinu, þar sem skírskotað er til efnisákvæða 2. mgr. 56. gr. í heild sinni, að þau gildi í heild sinni við nauðungarsölu. Á hinn bóginn má einnig skilja athugasemdir á gagnstæðan hátt, enda kunna ákvæði 11. töluliðar 28. gr. að torvelða boð í eignina og því fáist lægra verð fyrir hana en ella. Einkum getur það skipt máli ef íbúðin er lítið veðsett. Með hliðsjón af því sem framan greinir um réttarstöðu búsetaréttarhafa við gjaldprot og þar sem í búseturétti felst ótímabundinn afnotaréttur, þar sem leigugjald ákvarðast af

öðrum forsendum en venjulegar leigugreiðslur, verður þó telja óeðlilegt að búseturéttarhafi hafi að þessu leyti sömu stöðu og venjulegur leigutaki. Til að taka allan vafa af í þessum og auka skýrleika laganna er því lagt hér til að tilvísun í frumvarpinu til 2. mgr. 56. gr. nauðungarsölulaga í 20. gr. falli burt, þannig að ljóst sé að búseturéttur falli undantekningarlaust niður við nauðungarsölu. Ákvæði 2. mgr. 56. gr. takmarkast við sölu að beiðni lánardrottna eða þrotabús samkvæmt 6. og 7. gr. laganna en ekki 8. gr. sem mælir fyrir um nauðungarsölur til slita á sameign. Er því lagt til að fram komi að um sé að ræða nauðungarsölur sem fara fram með eftir heimild í 6. og 7. gr. laganna.

Ákvæði 12. mgr. 20. gr. frumvarpsins hljóði því þannig :

„Búseturéttur fellur niður við nauðungarsölu sem sem farið hefur fram eftir heimild í 6. eða 7. gr. nauðungarsölulaga“

Virðingarfyllst

F.h. Íbúðalánasjóðs



Velferðarnefnd Alþingis
Nefndasvið

Umsögn Landssambands eldri borgara um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, með síðari breytingum (réttarstaða búseturéttarhafa, rekstur húsnæðissamvinnufélaga), 697. mál.

Þessu viðamikla frumvarpi er ætlað að kveða nánar á um réttindi búseturéttarhafa í húsnæðissamvinnufélögum og styrkja að þetta félagsform geti orðið raunverulegur valkostur á íbúðamarkaði. Í athugasemdum með frumvarpinu kemur fram að samráð hafi verið haft við fulltrúa frá húsnæðissamvinnufélögum við gerð þess. Félagsmenn eiga samkvæmt frumvarpinu að bera meiri ábyrgð á rekstri félagsins en það getur hugsanlega verið erfitt í framkvæmd þar sem hér eiga að gilda fjölmargar og flóknar reglur og ekki er fyrir hvern sem er að setja sig inn í slíkt lagamál og síðan kemur reglugerð til viðbótar og ýmsir samningar. Landssambandið telur nauðsynlegt að skoða vel hvort hér er verið að setja svo miklar skyldur á þá sem vilja nýta sér þennan valkost sem húsnæðissamvinnufélög að það fæli fólk frá því að gerast félagar.

Í frumvarpinu er kveðið á um skyldur framkvæmdastjóra húsnæðissamvinnufélags þar sem gert er ráð fyrir að hann annist daglegan rekstur félagsins eftir nánari fyrirmælum félagsfunda og stjórnar félagsins. Markmiðið er að skýra nánar skilin á milli ábyrgðar stjórnar annars vegar og framkvæmdastjóra hins vegar. Lagt er til að formanni stjórnar sé óheimilt að taka að sér önnur störf fyrir félagið en þau sem teljast eðlilegur hluti starfa hans sem stjórnarformaður. Jafnframt er lag til að nákvæmari ákvæði verði í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga um fjármál þeirra, þar á meðal um stofnsjóð þeirra, rekstrarsjóð, varasjóð og viðhaldssjóð þar sem hlutverk þessara sjóða eru nánar skilgreind sem og hvernig þeir eru fjármagnaðir. Landssambandið telur tímabært og nauðsynlegt að kveða skýrt á um þessi efni þar sem á undanförunum árum hafa komið upp mál sem valdið hafa eldri borgurum fjárhagstjóni, óvissu og vanlíðan.

Í frumvarpinu er áfram gert ráð fyrir að ríkisskattstjóri annist skráningu húsnæðissamvinnufélaga og gangi úr skugga um að samþykktir félaganna séu í samræmi við lög en hins vegar er ekki gert ráð fyrir að Velferðarráðuneytið staðfesti samþykktir húsnæðissamvinnufélaga eins og verið hefur. Spyrja má, miðað við reynslu síðustu ára, hvort ekki er full þörf á að styrkja opinbert eftirlit með húsnæðissamvinnufélögum en samkvæmt frumvarpinu virðist enginn opinber aðili eiga að hafa eftirlit með félögum.

Í þessu frumvarpi er ekki tekið á þeim fjárhagsvanda sem margir búseturéttarhafar eiga í hjá hinum ýmsu húsnæðissamvinnufélögum, eða vanda félaganna sjálfra. Landssambandið telur æskilegt að gerð sé úttekt á því hvað valdið hafi þeim óföllum og minnir á að þessi mál þarf að skoða vandlega í umfjöllun þingsins og hvort og hvernig hér sé verið að styrkja og efla réttarstöðu búseturéttarhafa og auka skilvirkni og fjölbreytni á íbúðamarkaði, sem vissulega er markmiðið með frumvarpinu.

Reykjavík 13. maí 2015
Haukur Ingibergsson, formaður LEB

4.6.2015

Við hjónin Sölvi Pálsson og Ragnheiður Ólafsdóttir sendum harðorð mótmæli við að fella út 25 gr. Í nýju húsnæðissamvinnulögunum og einnig að breyta 20. Gr. Þar sem réttur búseturéttihafa í gömlu lögunum er varinn. Við lítum svo á að fólk sem býr á landsbyggðinni sé með þessu algjörlega réttláust í þessum lagadrögum. Þar sem lögvarinn eignaréttur er hreinlega gerður upptækur og busetugjaldið gefið til Búseta eða Búmanna ef að fólk vill selja rétt sinn eða losna undan skildum sínum á landsbyggðinni. Fólk á stór Reykjavík svæðinu er sennilega margt hvert ánægt með þessi lagadrög þar sem fólk þar getur auðveldlega selt rétt sinn en víða ekki á landsbyggðinni.

Búseti er með góðan málsstað nú þegar en Búmenn eru með allt niður um sig. Vísu í **uppsögn og skil á íbúð Búseta**

Þar sem segir. * Uppsagnafrestur búseturéttihafaíbúðar er 6 mánuðir. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við að íbúðin afhendist ekki seinna en 6 mánuðum síðar í góðu ástandi. Uppgjör fer fram 4 vikum eftir að nýr íbúi hefur tekið við íbúðinni hafi engar athugasemdir borist frá nýjum eiganda*

Takist ekki að selja búseturéttinn á uppsagnartímanum ber Búseti hsf ábyrgð á búseturéttargjaldinu eftir að honum líkur og hefur umráðarétt yfir íbúðinni. Endurgreiðsla á búseturétti getur dregist í allt að 6 mánuði eftir að uppsagnarrétti líkur

Samkvæmt nýju lagadrögum er, ef að fólk getur ekki selt, þá verður það að gefa viðkomandi Búmönnum eða Búseta rétt sinn. Smb. ***réttindi og skildur búseturéttihafa*** Ber ykkur sem fjallið um okkar mál á Alþingi að lesa vel, einnig bendum við á að að skoða efst á bls. 15-16 Ennfremur er lagt til..... Löggjafinn ætlar að setja hámark á hverju búseturéttihafar meiga tapa af eignum sínum er það eðlilegt samkvæmt lögvörðum eignarétti okkar í stjórnarskrá. Það er óþolandi og ólíðandi að Alþingi setji lög sem eru einhliða varinn réttur Búmanna stjórn og Búseta hsf en ekki tekið tillit til búseturéttihafa þar sem lögvarinn stjórnarskrárbundinn eignaréttur þess fólks og þinglýstur einnig talin fram á skattaframtali sem eign er virtur að engu.

P.S. Við tilheyrum gömlu lögunum en samkvæmt nýja lagafrumvarpinu verðum við ef við viljum selja að upplýsa nýja kaupendur um rétt þeirra og skildur og að hugsanlega þurfi fólk að afskrifa búseturéttargjaldið.

Við eru hvenær sem er tilbúin að ræða þessi mál og vonum að það verði tekið tillit til skoðana okkar sem búseturéttihafar í Búmönnum Hsf.

Bestu kveðjur

Ragnheiður Ólafsdóttir

Formaður búseturéttihafa

Sölvi Steinberg Pálsson

Þjóðbraut 1 Akranesi s/ 8626661



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi
b.t. velferðarnefndar
Austurstræti 8 - 10
150 Reykjavík

Reykjavík 18. maí 2015

1505012SA TP
Málalykill: 401

Efni: Frumvarp um húsnæðissamvinnufélög - 697. mál 144. lþ.

Vísað er til tölvupósts frá nefndasviði Alþingis, dags. 29. apríl sl., þar sem ofangreint þingmál er sent til umsagnar hjá Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Vegna anna náðist ekki að senda inn þessa umsögn fyrir lok umsagnarfrests og er beðist velvirðingar á því.

Almennar athugasemdir

Framkomið frumvarp er liður í framtíðarskipan húsnæðismála sem unnið hefur verið að á undanförunum misserum. Sambandið hefur tekið þátt í þeirri vinnu og styður eindregið að þær tillögur nái fram að ganga sem mótaðar hafa verið (sbr. skýrslu verkefnisstjórnar frá því í maí 2014).

Til þess að tryggja samfellu er mjög mikilvægt að tillögnum sé hrint í framkvæmd með heildstæðum hætti. Þeim er ætlað að ná markmiðum um sjálfbæran húsnæðismarkað með fjölbreyttum, raunhæfum valkostum og skynsamlegum húsnæðisstuðningi við fólk eftir efnum þess og aðstæðum. Það er forsenda þess að slíkum markmiðum verði náð að gagngerar úrbætur verið gerðar á öllum þáttum húsnæðiskerfisins. Sambandið geldur varhug við því að leggja eigi grunn að nýrri skipan með bútasami. Ennfremur er afar brýnt að fresta ekki viðbrögðum við þeim vanda sem helst brennur á þeim sem eru að koma undir sig fótunum á húsnæðismarkaði, hvort sem það er ungt fólk að hefja búskap eða fjölskyldur sem misst hafa húsnæði sitt í efnahagsáföllum undanfarinna ára.

Tengsl við skipulagsmál sveitarfélaga

Sveitarfélög hafa margvísleg tök á því að styðja ofangreind markmið um raunhæfa og fjölbreytta valkosti á húsnæðismarkaði. Einkum og sér í lagi er þá litið til skipulagsmála og ákvarðana sem teknar eru við uppbyggingu nýrra hverfa og þéttingu byggðar.¹

Sambandið telur að sveitarfélög geti stuðlað með markvissum hætti að húsnæðisöryggi heimila með því að móta skipulagsskilmála sína með slík sjónarmið að leiðarljósi. Skilmálar tilgreini þannig að tiltekin hús / íbúðir séu byggðar á félagslegum grunni, út frá sjónarmiðum um blöndun byggðar og sjálfbæra þróun einstakra hverfa.

Samstarf sveitarfélaga og húsnæðissamvinnufélaga gæti verið á þann veg að félag fái ívilnanir á grundvelli slíkra skilmála. Eðlilegt kann að vera að samstarf af þessum toga feli í sér að hlutaðeigandi sveitarfélag eigi aðkomu að stjórn

¹ Sjá: http://www.velferdarraduneyti.is/media/frettir2011/19042011_Skyrsla_samradshous_um_husnaedisstefnu.pdf.

félagsins. Af þeirri ástæðu ætti að útvíkka 2. mgr. 6. gr. frumvarpsins þannig að fleiri en félagsmenn séu kjörgengir. Það myndi einnig þjóna þeim tilgangi að tryggja aðgengi að þekkingu sem væri til staðar utan félagsins ef í stjórn kæmu óháðir stjórnarmenn, sbr. einnig umsögn frá viðskiptafræðideild Háskóla Íslands.

Breytingar á stöðu húsnæðissamvinnufélaga

Breytingum skv. frumvarpinu virðist m.a. ætlað að færa skipan mála nær því að búsetuíbúðir í eigu húsnæðissamvinnufélags teljist vera nokkurs konar sameign búseturéttarhafa sem í þeim búa. Þetta leiðir einkum af 5. og 13. gr. frv. þar sem gert er ráð fyrir að félagssjóðir verði í enn ríkari mæli sameiginlegir og að framlög til þeirra miðist við heildarrekrarkostnað viðkomandi húsnæðissamvinnufélags fremur en rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnað af hverri búsetuíbúð fyrir sig.

Hér er um ákveðna grundvallarbreytingu að ræða sem rýna þarf vel m.a. út frá meginreglum um sérstaka sameign og þinglýsingu eignarréttinda. Hafa þarf í huga að að frumvarpið gerir áfram ráð fyrir því að búseturéttur sé keyptur, sbr. 4. tölul. 2. gr. gildandi laga. Hins vegar klippir frumvarpið á að samhengi sé milli þess réttar sem er keyptur og að réttinum sé viðhaldið með greiðslu búsetugjalds vegna tiltekinnar búsetuíbúðar, sbr. c-lið 2. gr. frumvarpsins. Spyrja má hvort það sé í hag íbúa að gera slíkar breytingar, án þess að jafnframt sé tryggt hvernig fara eigi með hlutdeild íbúa í heildareigninni. Má þar hafa í huga hver munur er almennt á samvinnufélögum og gagnkvæmum fjárhagslegum félögum.

Í því sambandi þarf einnig að skoða hvernig breytingar skv. frumvarpinu passa við þau ákvæði laga um samvinnufélög, sem ætlað er að vera samþykktum hsf. til fyllingar, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. d-lið 3. gr. frumvarpsins. Athygli vekur að með frumvarpinu er dregið úr vægi ákvæða laga um samvinnufélög og felur það í sér viðurkenningu á því að húsnæðissamvinnufélög séu sérstakt rekstrarform er hafi sjálfstæð markmið.

Sambandið saknar þess einnig að í greinargerð með frumvarpinu sé fjallað um það hvaða áhrif breytingar skv. frumvarpinu kunni hafa á samþykktir húsnæðissamvinnufélaga, m.a. um deildaskiptingu sbr. 9. tölul. 4. gr. Er þá litið til hugmynda sem til umræðu hafa verið um nýtt félagslegt húsnæðiskerfi. Þar hefur sér í lagi verið horft til Danmerkur, þar sem félagslega húsnæðiskerfið byggist á ákveðinni útfærslu deildaskiptra húsnæðissamvinnufélaga sem eru viðtakendur opinbers stuðnings í gegnum stofnkostnaðarstyrki sveitarfélaga og vaxtaniðurgreiðslu af hálfu ríkisins.²

Í umsögnum Búseta um fyrirliggjandi frumvarp er kallað eftir því að húsnæðissamvinnufélög geti einnig haft með höndum byggingu og rekstur leiguíbúða, m.a. fyrir tiltekinn hóp leigjenda sem áformum um stofnframlög er sérstaklega ætla að mæta. Sambandið tekur út af fyrir sig ekki afstöðu til þessarar hugmynda íslensku húsnæðissamvinnufélaganna en bendir á að það er ófrávikjanleg forsenda fyrir opinberum húsnæðisstuðningi, að hann fari til þeirra sem eru í raunverulegri þörf en renni ekki til almenns rekstrar húsnæðisfélaga.

Velferðarnefnd er hvött til þess að fylgjast með framvindu hugmynda um nýtt félagslegt húsnæðiskerfi hér á landi út frá því sjónarmiði að ákvæði í

² Sjá m.a.: https://www.asi.is/media/2717/N_til_f_lagslegt_h_sfiskerfi_9_ug_loka.pdf.

fyrirliggjandi frumvarpi, verði það að lögum, stangist ekki á við þá útfærslu sem verður fyrir valinu. Það kunna einnig að vera rök fyrir því að afgreiðsla frumvarpsins biði eftir því að önnur frumvörp varðandi húsnæðismálin komi inn til þinglegrar meðferðar.

Afdrif búseturéttar við gjaldþrot hsf. og / eða nauðungarsölu húsnæðis

Í 12. mgr. 20. gr. frv. kemur fram það nýmæli að búseturéttur falli niður við nauðungarsölu búsetuíbúðar skv. nánar tilgreindum ákvæðum laga um nauðungarsölu, þ.e. 6. gr. (nauðungarsala án undangengins gjaldþrots) og 7. gr. (nauðungarsala skv. kröfu skiptastjóra þrotabús). Tillagan er studd þeim rökum að ekki sé viðunandi að kaupandi íbúðar sem seld er nauðungarsölu, þurfi að sæta því að búseturéttarhafi geti haldið áfram að búa ótímabundið í íbúðinni án skilgreinds endurgjalds, þar sem búsetugjaldið sé oftast en ekki ákvarðað á öðrum forsendum en leigugreiðslur.

Lýsa verður yfir verulegum efasemdum um að þetta nýmæli eigi rétt á sér, enda vinnur það þvert gegn yfirlýstu markmiði frumvarpsins um að efla búsetuöryggi. Ljóst má vera að útfærsla af þessu tagi mun öll verða á kostnað búseturéttarhafa í stað þess að virða eðlilegt jafnvægi milli hagsmuna málsaðila. Er þá vísað til íbúa, lánardrottna húsnæðissamvinnufélags og þeirra sem áhuga kynnu að hafa á því að eignast það íbúðarhúsnæði sem hér um ræðir.

Ennfremur er vísað til þess sem áður segir um að öðrum ákvæðum frumvarpsins virðist vera ætlað að styrkja það fyrirkomulag að búseturéttaríbúðir teljist vera í sameign íbúa. Slíkt fyrirkomulag getur leitt til þess að búseturéttarhafi sem alla tíð hefur staðið í skilum með gjöld vegna íbúðar sinnar þurfi að sæta því að íbúð hans sé boðin upp vegna greiðsluferfiðleika félagsins. Slíkir erfiðleikar geta m.a. hlotist af skuldastöðu annarra íbúa, mistaka stjórnenda eða af utanaðkomandi aðstæðum. Það er augljóslega ósanngjarnt að íbúi glati búseturétti sínum, sem hann hefur keypt, vegna slíkra atvika.

Sambandið leggur því til að 12. mgr. 20. gr. verði unnin frá grunni í meðförum velferðarnefndar og að horfið verði frá því að tengja búseturétt við afdrif nauðungarsölu og / eða gjaldþrots húsnæðissamvinnufélags. Í samræmi við það sem áður er rakið, telur sambandið rétt að íbúar njóti öryggis m.a. í gegnum skipulagsskilmála sveitarfélaga sem tilgreini að hlutaðeigandi íbúðir séu byggðar á félagslegum grunni, út frá sjónarmiðum um blöndun byggðar og sjálfbæra þróun einstakra hverfa. Meðan slíkir skilmálar eru í gildi gangi þær íbúðir, sem þeir eiga við um, ekki kaupum og sölum á almennum fasteignamarkaði.

Samkvæmt því haldist búseturéttur sem veittur hefur verið enda þótt eigendaskipti verði að eignum eða nýir aðilar taki við rekstri. Að mati sambandsins ætti sú skipan ekki að hafa veruleg áhrif á þau lánskjör sem húsnæðisfélögum bjóðast.

Eftirlit með starfsemi húsnæðissamvinnufélaga

Meðal þeirra tillagna sem verkefnisstjórn lagði fram í áðurnefndri skýrslu frá maí 2014 var að framkvæmd húsnæðisstefnu stjórnvalda verði fundinn traustur farvegur, hugsanlega með því að ný húsnæðisstofnun verði sett á fót.

Mjög brýnt er að eftirfylgni með opinberri húsnæðisstefnu, þar með talið eftirlit, verði að skilgreindu verkefni í stjórnsýslunni í samræmi við það sem gengur og gerist hjá öðrum norrænum ríkjum. Í ljósi þess að verulegir almannahagsmunir eru undir þarf að skerpa verulega á slíkum ákvæðum í frumvarpinu, m.a. þannig að úttektir á fjárhag hsf. (sbr. 7. gr. frumvarps) séu ekki alfarið á forræði félagsstjórnarinnar sjálfar heldur komi þar að opinberir aðilar og óvilhallir utanaðkomandi sérfræðingar.

Að mati sambandsins ætti að skoða gaumgæfilega þann kost að Íbúðalánasjóði verði falið að fara með eftirfylgni og eftirlit með starfsemi húsnæðissamvinnufélaga, í það minnsta þar til fyrir liggur hvernig stjórnsýslu húsnæðismála verður fyrir komið. Ekki er góð reynsla af því að þetta eftirlit sé vistað hjá ráðuneyti, auk þess sem ákveðin rök mæla með því að eftirfylgni húsnæðisstefnu sé hjá öðrum aðila en þeim sem mótar stefnuna.

Brottfall á kaupskyldu hsf.

Lagt er til í frumvarpinu að óheimilt verði að kveða á um það í samþykktum eða búsetusamningum að hlutaðeigandi húsnæðissamvinnufélag skuli hafa kaupskyldu á búseturétti íbúa sem flytja vill sig um set.

Nýmælinu er ætlað að taka til búsetusamninga sem gerðir verða eftir gildistöku hennar. Engu að síður er um veigamikla breytingu að ræða sem bæði getur haft áhrif á starfandi félög og vaxtarskilyrði nýrra félaga. Fátækleg rök eru færð fram í greinargerð með breytingunni og engin greining virðist hafa farið fram á því hvaða áhrif hún kann að hafa á eftirspurn eftir búseturéttaríbúðum að kaupandi viti að hann þurfi einn að bera áhættuna af því ef búseturéttur gengur ekki út. Þá eru ákvæði um afsal á búseturétti (sbr. 7. mgr. 20. gr.) fremur í ætt við þvingaða viðskiptahætti og gefa væntanlegum kaupendum ekki til kynna að samskipti á vettvangi félagsins fari fram á jafnræðisgrundvelli.

Yfirlýst markmið með lagabreytingum skv. frumvarpinu er að auka fjölbreytni og að fólk eigi raunverulega valkosti á hverjum tíma um búsetuform. Ekki verður betur séð en að bann við kaup- eða innlausnarskyldu vinni gegn þessu og dragi verulega úr því að húsnæðissamvinnufélög teljist aðlaðandi kostur.

Lagaskil

Athygli vekur að fyrirbyggjandi frumvarp er sett fram sem breyting á gildandi lögum enda þótt efni nánast hveirrar greinar þeirra sé breytt. Sambandið telur að eðlilegra hefði verið að semja ný lög frá grunni og taka þá jafnframt afstöðu til þess hvaða ákvæði í eldri lögum skuli eftir atvikum gilda áfram, m.a. um samþykktir hsf., búsetusamninga, o.fl. Fyrirsjáanlegt er að álitæfni munu koma upp um það hvort beita eigi eldri lögum eða yngri, t.d. varðandi afdrif búseturéttar við gjaldþrot og nauðungarsölu sbr. að ofan. Áriðandi er, í ljósi þeirra ríku almannahagsmuna sem hér eru undir, að lagaskil af þessu tagi séu eins skýr og kostur er. Þá væri enn fremur kostur að áfram væri til staðar hliðstætt ákvæði og í gildandi lögum, að stjórn húsnæðissamvinnufélags (og eftir atvikum öðrum aðilum) sé skylt að verða við óskum um að málefni einstakra búseturéttarhafa fari eftir nýrri lögum eða þeim þeim lögum sem eru búseturéttarhafanum hagstæðari.

Ráðstöfun á eigin fé hsf. við slit þess

Frumvarpið virðist almennt ganga út frá því að rammi um starfsemi húsnæðissamvinnufélaga sé að meginstefnu til markaður í samþykktum þeirra, þar á meðal um ráðstöfun eigna félagsins ef því er slitið, sbr. 28. tölul. 4. gr.

Í ljósi þess að starfsemi húsnæðissamvinnufélaga er samfélagslegt verkefni, sem miklu varðar gagnvart almannahagsmunum hvernig reiðir af, er að mati sambandsins eðlilegt - og í raun nauðsynlegt - að kveðið sé á um það með lögum hvernig þessi ráðstöfun skuli eiga sér stað, m.a. hvernig gert skuli upp við réttihafa í félaginu núverandi og fyrrverandi, auk þess sem tryggja þarf að eftirstöðvar að loknu slíku uppgjöri (við réttihafa og kröfuhafa) skuli renna til samfélagslegra verkefna á sviði húsnæðismála.

Samantekt

Þrátt fyrir þá varnagla sem slegnir eru í þessari umsögn styður sambandið að frumvarpið verði að lögum á yfirstandandi löggjafarþingi og hvetur til þess að samhliða verði stigin eins mörg skref og mögulegt er til þess að innleiða nýja framtíðarskipan húsnæðismála. Húsnæðissamvinnufélög hafa verið og verða áfram mikilvægur samstarfsaðili sveitarfélaga við að ná markmiðum um sjálfbæran húsnæðismarkað sem tryggir öllum viðunandi húsnæðisöryggi. Sérstök ástæða er til að undirstrika þetta sjónarmiðið enda er tillögum í fyrirbyggjandi frumvarpi ætlað að bæta úr réttaröryggi þeirra sem eiga heimili sitt í húsnæði sem rekið er á félagslegum grunni. Af hálfu sambandsins er farið fram á að velferðarnefnd taki til sérstakrar skoðunar fyrrgreind atriði í fyrirbyggjandi frumvarpi sem telja verður að dragi úr búsetuöryggi íbúa og hafi þar fyrir augum að lögfesting feli í sér raunverulega réttarbót.

Virðingarfyllst

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA



Karl Björnsson
framkvæmdastjóri

Þingskjal 1171 — 697. mál.

SLI / Samtök leigjenda á Íslandi

Kt: 621013-0920

Póstfang: Grensásvegur 16a, 108 Reykjavík

Sími: (+354) 781-2400

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

(Lagt fyrir Alþingi á 144. löggjafarþingi 2014–2015.)

Efnislegar athugasemdir:

Athugasemdir Samtaka leigjenda á Íslandi (SLI) er að finna hér að neðan; í þeim tilvikum þar sem samtökin gera tillögu um breytingar á væntanlegum lagatexta í frumvarpsdrögum þessum eru þær **feitletraðar** til hagræðis. Ekki er sérstaklega tekið fram ef ekki eru gerðar athugasemdir af hálfu samtakanna; þögn er sama og samþykki!

Hér er aðeins að finna viðbrögð samtakanna – *lagatæknilegs* eðlis – við frumvarpi því sem fyrir liggur. (Til að hægðarauka eru athugasemdir samtakanna hafðar í bláum lit.)

1. gr.

1. másl. 1. mgr. 1. gr. laganna orðast svo: 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.

Kýrskirt að lög þessi eru pólitískt stórslys, taka einungis til búseturéttarfélaganna og skilgreina húsnæðissamvinnufélög sem slík. SLI gera ekki athugasemd við að sett séu sérstök lög um búseturéttarsamvinnufélög en geta ekki fallist á að slík lagasetning takmarki lögbundinn félagarétt og afgangi út af borðinu möguleika til stofnunar húsnæðissamvinnufélaga af öðrum meði þar með talinn mismunandi form óhagnaðardrífna húsnæðissamvinnufélaga um rekstur leiguíbúða.

Almennt um frumvarpið:

Sérstaklega verður að teljast áhælisvert að ekki skuli vera gert ráð fyrir að einstaklingar geti stofnað óhagnaðardrífna húsnæðissamvinnufélög um byggingu og

rekstur leiguíbúða í eigin þágu, í meira eða minna samstarfi við ríki, sveitarfélög og/eða aðra velvildaraðila.

Einnig við smíði frumvarpsins hefur algerlega láðst að taka tillit til aðstæðna í dreifbýli og þá ekki síst með því að endurnýja almenna viðmiðunarreglu um að lágmarksfjölda þurfi til að stofna húsnæðissamvinnufélag t.d. um eitt raðhús eða lítið fjölbýli sem er ólíkt því sem gildir í nágrennalöndum.

Nauðsynlegt er að almenni lagaramminn um húsnæðismarkaðinn reynist nothæfur fyrir fámenn samfélög á landsbyggðinni jafnt sem fjölmennar byggðir Höfuðborgarsvæðisins og ekki verði gerð krafa um íþyngjandi lágmarksfjölda félagsmanna í húsnæðissamvinnufélagi. (fyrirmyndir að finna í löggjöf annara norðurlanda)

Fyrir hönd Samtaka leigjenda á Íslandi

Jóhann Már Sigurbjörnsson Formaður

Hólmsteinn Brekkan Framkvæmdastjóri

Erfðir búseturéttar á Norðurlöndunum

Danmörk.

Í Danmörku gilda *lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber* (nr. 960/2006) um búseturétti.

Lögin eru aðgengileg á eftirfarandi vefslóð: <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=134805>.

Í lögnum er ekki fjallað sérstaklega um erfðir hlutar (d. *andel*) í slíkum félögum en *ministeriet for by, bolig og landdistrikter* gefur út fyrirmyndir að samþykktum (d. *normalvedtægt*) fyrir slík félög en félögunum er frjálst að gera sérstakar samþykktir sem þá eru staðfestar af aðalfundi. Sjá: <http://mbl.dk/sites/mbl.dk/files/dokumenter/publikationer/normalvedtaegter.pdf>

Virðist þannig gert ráð fyrir að í samþykktum félaganna skuli fjallað um hvernig farið skuli með hlut við andlát félagsmanns.

Í 15. gr. fyrirmyndanna kemur fram hvernig farið skuli með hlut (d. *andel*) í slíku félagi við andlát félagsmanns:

Dødsfald

§ 15.

Í tilfælde af en **andelshavers død** er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andel og bolig **overtages af nedennævnte**, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

a. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.

b. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

c. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

d. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen. 8/16

Stk. 3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 18.

Finnland.

Í Finnlandi gilda *lag om bostadsrättsbostäder* (nr. 650/1990) um búseturétti. Lögin eru aðgengileg á eftirfarandi vefslóð: <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1990/19900650>.

Búseturéttur samkvæmt framangreindum lögum líkist meira leigurétti en samkvæmt upplýsingum á heimasíðu finnsku neytenda- og samkeppnisstofunarinnar er *bostadsrätt* mitt á milli þess að leigja húsnæði og eiga húsnæði. Sótt er um búseturéttaríbúð hjá sveitarfélagi og umsækjandi fer í röð umsækjenda. Sveitarfélög úthluta búseturéttaríbúðum.

Í 31. og 32. gr. laganna er fjallað um andlát búseturéttarhafa og erfðir búseturéttar. Í 31. gr. laganna kemur fram að eftir andlát búseturéttarhafa tilheyri búseturétturinn dánarbuinu. Gangi búseturéttur til aðila á grundvelli erfðaréttar (hvort sem er samkvæmt lögum eða erfðaskrá) sem ekki bjó í búsetuíbúð hefur fjölskyldumeðlimur búseturéttarhafa sem bjó með búseturéttarhafa í búsetuíbúð við andlát hans rétt til að innleysa (s. *lösa in*) búseturétt innan þriggja mánaða frá andláti búseturéttarhafa, sbr. 2. mgr. 31. gr. laganna. Reglur um innlausnarverð er að finna í 24. gr. laganna. Sé búseturéttur ekki innleystur virðist erfingi þannig eiga rétt til að nýta sér réttinn. Í þeim tilvikum er búseturéttur erfist til aðila sem ekki uppfyllir skilyrði laganna eða samþykktar viðkomandi félags og búseturétturinn er ekki innleystur í samræmi við 2. mgr. 31. gr. laganna á húseigandi rétt til að innleysa búseturétt en rétturinn verður ekki virkur búi eftirlifandi maki enn í búsetuíbúð á grundvelli erfðalaga:

31. gr.

Bostadsrättshavarens död

Efter bostadsrättshavarens död **hör bostadsrätten till dödsboet**.

Övergår bostadsrätten genom **arv eller universaltestamente** till någon som vid arvlåtarens död **inte bodde i lägenheten**, har **en person som avses i 27 § 1 mom.**, och som vid arvlåtarens död **stadigvarande bodde i lägenheten** rätt att inom tre månader från det han fick vetskap om fångat **lösa in bostadsrätten**. Finns det flera som vill utnyttja sin inlösningsrätt, har de denna rätt gemensamt. Inlösningspriset fastställs med iakttagande av 24 §.

Övergår bostadsrätten genom arv eller testamente till någon som enligt denna lag eller med stöd av den utfärdade bestämmelser inte kan ta emot en bostadsrätt och inlöses inte bostadsrätten på det sätt som anges i 2 mom. eller överläts den inte inom en av husägaren utsatt skälig tid till någon som avses i 2 mom. eller 23 § 1 mom. 1 eller 3 punkten, **har husägaren rätt att lösa in bostadsrätten** till det pris som avses i 24 §. ([14.2.2003/127](#))

Vad som stadgas i 3 mom. skall **inte tillämpas** så länge lägenheten med stöd av ärvdabalken är i **den efterlevande makens besittning**.

Í 32. gr. laganna er mælt fyrir um að erfist búseturéttur skuli húseigandi gera nýjan búsetusamning við erfingja:

32. gr.

Överföring av bostadsrätt med stöd av avvitrting, arv eller inlösen

Överläts en bostadsrätt som utjämning eller inlöses den med stöd av 30 eller 31 §, skall på motsvarande sätt iaktas 23 § 3 mom. **Husägaren skall ingå ett nytt bostadsrättsavtal med den som fått bostadsrätten genom arv eller testamente.**

Í Finnlandi gilda enn fremur lag om bostadsaktiebolag (nr. 1599/2009). Lögin eru aðgengileg á eftirfarandi vefslóð: <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2009/20091599>.

Virðast slík félög (s. *bostadsaktiebolag*) líkjast íslenskum húsnæðissamvinnufélögum en félagsmenn í *bostadsaktiebolag* eiga félagið og þar með þær byggingar sem félagið á.

Í 8. gr. 1. kafla laganna er fjallað um yfirfærslu eignarréttar að hluta (s. *aktie*) í félaginu. Þar kemur m.a. fram að hlutur erfist án takmarkana ef ekki er mælt fyrir um annað í samþykktum félagsins:

8. gr.

Överföring av aktier

En aktie får **överföras utan begränsningar** genom köp, byte, gåva, **arv**, avvitrting eller testamente eller på något annat sätt, om **inte annat föreskrivs** i bolagsordningen.

Bestämmelser om aktier och om överföring av dem finns i 2 kap.

Í 5. gr. 2. kafla laganna er fjallað um innlausnarákvæði í samþykktum umræddra félaga (s. *inlösenklausul i bolagsordningen*). Þar kemur fram að í samþykktum sé heimilt að mæla fyrir um að félagsmanni, félaginu eða öðrum aðila sé rétt að innleysa hlut þegar eignarréttur að honum fer til annars aðila frá öðrum eiganda en félaginu sjálfu. Í samþykktum skuli ákveða hverjir eigi slíkan innlausnarrétt. Að því er varðar tilvik þar sem hlutur skiptir um hendur á grundvelli erfðaréttar (annað hvort samkvæmt lögum eða erfðaskrá) er framangreindur innlausnarréttur þó ekki til staðar, sbr. b- og c-lið 1. tölul. 2. mgr. 5. gr.:

5. gr.

Inlösenklausul

I **bolagsordningen** kan det föreskrivas att en **aktieägare, bolaget eller någon annan** har rätt att **lösa in** en aktie när **äganderätten till aktien övergår till en annan** från någon **annan ägare än bolaget**. I en inlösenklausul ska det bestämmas vilka som har lösningsrätt.

Vid inlösen ska följande tillämpas:

1) lösningsrätten gäller all överföring av äganderätten; ingen lösningsrätt föreligger dock, om

a) aktieförvärvaren är en nuvarande aktieägare i bolaget,

b) **aktieförvärvaren är make eller sådan släkting till en tidigare ägare som avses i 2 kap. i ärvdabalken (40/1965)**, eller

c) aktierna har erhållits **genom testamente**.

2) alla aktier som övergår vid samma överföring ska lösas in,

3) lösenbeloppet är aktiens gängse pris, som i avsaknad av annan utredning anses vara det avtalade priset vid köp eller byte av aktier,

4) styrelsen ska inom två veckor efter att ha underrättats om aktieövergången skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5) inlösningsanspråket ska riktas till bolaget eller, om bolaget utnyttjar sin lösningsrätt, till aktieförvärvaren inom en månad från det att styrelsen har underrättats om aktieövergången,

6) bolaget har företrädesrätt till inlösen, och styrelsen avgör övriga lösningsberättigades inbördes företrädesrätt genom lottning, och

7) lösenbeloppet ska betalas inom två veckor från utgången av den tidsfrist som nämns i 5 punkten eller, om lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes.

I bolagsordningen kan något annat föreskrivas i fråga om de inlösenvillkor som anges i 2 mom. 1–3 och 6 punkten. Bolagsordningen får också innehålla föreskrifter om kortare tidsfrister än de som anges i 2 mom. 4, 5 och 7 punkten. Alla aktier som hör till samma aktiegrupp ska dock lösas in.

Innan det har framgátt om lösningsráttun utnyttjas har den som en aktie har óvergátt til inte nágon annan på aktien grundad rätt i bolaget n rätt att besitta lägenheten, rtt vid utbetaling av bolagets medel och företrädesrätt vid aktieemission. Under denna tid tillämpas på frvraren vad som enligt bolagsordningen gäller för en aktieägares skyldighet att betala bolagsvederlag. De av aktieemission följande rättigheterna og skyldigheterna óvergr til den som utnyttjar sin lsningrtt. Lösenbeloppet ska betalas til styrelsen antingen i pengar eller med ett betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank fr girering eller vidtagit nágon annan motsvarande åtgärd fr betaling av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen fr inte betala lösenbeloppet til den hos vilken aktien lses in förrän denne óverlmnar aktiebrevet. Bolaget kan lsa in aktier endast med utdelningsbara medel. På bolagets beslut om inlösen ska 18 kap. 4 § tillämpas. Om tillämpningen av en bestämmelse i bolagsordningen som gäller lösenbeloppets storlek kan medföra oskälig fördel för nágon, fr lösenbeloppet jämkas. Oberoende av bestämmelserna i denna paragraf ska vad som i nágon annan lag föreskrivs om inlösen iakttas.

Noregur.

Lov om burettslag (LOV-2003-06-06-39) gilda um bseturtti í Noregi. Lgin eru agengileg  eftirfarandi vefsld: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>.

Félagsmenn í *burettslag* eiga flagid og þr byggingar sem flagid . Af kvdum framangreindra laga virðist ljóst að hlutur í félaginu (n. *andel*) erfist samkvæmt almennum reglum þr um. Í 1. mgr. kvdis 4-18 og kvdis 5-2 í lögunum er til að mynda vsad til þess að hlutur erfist:

§ 4-18. Lysingssummen

(1) Lysingssummen skal setjast til den prisen andelen er seld fr, men er andelen openbert seld til underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller **arv**, skal lysingssummen fastsetjast etter vanleg pris. Forkjpsrettshavaren har ikkje plikt til  ta over hefte på andelen.

(2) Tvist om lysingssummen høyrer under skjn. Skjnet skal styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgver.

§ 5-2. Sameige i andel

(1) I høve til laget kan berre den som bur eller skal bu i bustaden, bli eigar av sameigepart i andel på annan måte enn **ved arv**.

(2) Eig fleire ein andel saman, skal det reknast som overlating av bruken av bustaden dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden.

(3) Blir pålegg etter § 5-22 om sal gitt på grunn av bruksoverlating som nemnd i andre leddet, skal pålegget reknast som etterkome dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, tek over andelen. Det same gjeld dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, set fram krav etter ekteskapsloven eller husstandsfellesskapsloven om bruksrett til bustaden eller overtaking av sameigeparten. Fører ikkje kravet fram innan rimeleg tid, kan nytt pålegg om sal bli gitt, og fr det pålegget gjeld ikkje føresegna i andre punktum.

(4) Er det sett vilkår om at andelseigaren skal vere andelseigar i eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, må alle sameigarane oppfyllle dette vilkåret.

Svþjd.

Bostadsrttslag (nr. 1991:614) gilda um bseturtti í Svþjd. Lgin eru agengileg  eftirfarandi vefsld:

http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614/#K4

Réttarstaða bseturttarhafa í Svþjd líkist að miklu leyti rttarstdu þeirra sem eiga eigid hsndi. Í 1. gr. a 6. kafla framangreindra laga kemur fram að eftir andlát bseturttarhafa s dnarbuinu heimilt að nýta búseturéttinn þrátt fyrir að vera ekki meðlimur í hsndissamvinnuflagi. Að þremur árum lidnum frá andláti bseturttarhafa er félaginu þ heimilt að skora  dnarbuid a innan sex mnada sna fram  a bseturtturinn hafi verid hluti af (s. *ingått* i) skiptum dnarbusins ea a aili sem uppfyllir skilyrdi fyrir inngöngu í flagid hafi tekid við bseturttinum og stt um inngöngu.

1 a § Ett **dödsbo** efter en avliden bostadsrättshavare fr **utöva bostadsrätten** trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. **Tre år efter dödsfallet** fr föreningen dock **uppmana** dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har **ingått i bodelning eller arvskifte** med anledning av bostadsrättshavarens död eller att **någon som inte fr vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap**. Om uppmaningen inte följs, fr bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. fr ddsboets rkning. Ett dödsbo kan i föreningens stadgar medges en mer vidstrckt rtt án som angetts hér.

Hafi búseturéttur skipt um hendur  grundvelli erfdarttar og viðtakandi hefur ekki verid veitt innganga í hsndissamvinnuflag er félaginu heimilt að skora  vikomadi að innan sex mnada, eða eftir atvikum lengri tíma sem ákveðinn er í samþykktum félagsins, sýna fram  að aðili sem uppfyllir skilyrdi fyrir inngöngu í flagid hafi tekid við bseturttinum og stt um inngöngu.

2 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, ary, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för förvärvarens räkning.

Umsagnaraðili; Einar Guðbjartsson, dósent,
eg@hi.is s. 525-4326

Reykjavík, 13. maí 2015.

Umsögn um Þingskjal. 1171 — 697. mál.
Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, með síðari breytingum (réttarstaða búseturéttarhafa, rekstur húsnæðissamvinnufélaga).

Umsögn er tengist *stjórn, reikningsskilum og endurskoðun.* .

1. 6. gr. *Stjórn, stjórnarmenn og framkvæmdastjóri*

Lágmark stjórnarmanna skv. frumvarpi er þrír. Að mínu mati ættu að vera fimm og skipting stjórnar þannig að þrír eru félagsmenn og tveir óháðir stjórnarmenn með sérþekkingu á fjármagnsmarkaði. Ástæða fyrir því er að félögin eru fjármagnsfræk, og oft með frekar lágt eiginfjárhlutfall. Fjármangskostnaður er hátt hlutfall af heildarkostnaði. Ekki er hægt að ætlast til þess að félagsmenn hafi þessa þekkingu og ekki er boðlegt að enginn stjórnarmanna hafi litla sem enga fjármálaþekkingu eða aðra þekkingu er tengist fjármagnsmarkaði, sbr. liði nr. c., d., e., f., g., h., i., j. og n í 6. gr. Þannig er mögulegt að stjórnar- sem og eftirlitsskylda stjórnarmanna verði ekki nægilega virk.

6. gr. c. Gera á lágmarkskröfu um hæfi og hæfni framkvæmdastjóra. Þessi lágmarkskrafa fer eftir því hvernig félagið er uppbyggt. Sérþekking á rekstri fasteigna sem og á fjármagnsmarkaði. Oftar en ekki er ekki hægt að uppfylla nema aðra hvora lágmarkskröfuna og þá verður að uppfylla restina með t.d. fjármálastjóra sem hefur þekkingu á fjármagnsmarkaði.

2. 7.gr. *Úttekt á fjárhag og varasjóður.*

Ef það þarf að gera úttekt á þriggja ára fresti, þó svo að það sé ekki kostnaðarsamt, hver er þá gagnsemin af ársreikningum? Ársreikningur á að gefa glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins á hverjum tíma. Þar er einnig tekið rekstrarhæfi inn í myndina. Spurning er hér hvort „sjálfbært til lengri tíma“ sé frábrugðið „rekstrarhæfi“ er fram kemur í ársreikninglögum? Í hverju fellst það þá? Í 6. gr. kemur fram að stjórn á að móta stefnu félagsins, og það er ekki hægt að gera án þess að taka tillit til fjárhagslegra atriða, sem og fjármögnunar til lengri tíma litið. Þekking stjórnarmanna er nauðsynlegt og ábyrgð þeirra á því að vel sé staðið að hlutunum er því mikil. Mitt mat er að það eigi að fella þessar „úttektir á þriggja ára fresti“ og setja það verkefni inn í starfsskyldur stjórnar með því að hækka lágmark nefndarmanna í fimm og þar af séu tveir óháðir og með sérþekkingu á fjármálum og fjármögnun. Þannig ætti fjárhagurinn að verða skoðaður á hverju ári vel og vandlega, í stað á þriggja ára fresti.

3. 25. og 28. gr. *Ársreikningur*

Í greininni er talið upp hvað ársreikningur skuli innihalda „Ársreikningur skal fela í sér efnahagsreikning, fjárstreymisyfirlit og skýringar“. Hér er þess hvernig getið að það eigi að vera rekstrarreikningur í ársreikningnum. Hvað velur? Einnig er hugtakið „fjárstreymisyfirlit“ löngu úrelt hugtak. “Sjóðstreymi“ leysti það af hólmi með lögum nr. 28/2003. Er það kannski ætlunin að sýna einhverjar aðrar reikningshaldsstaðir en þær sem fram koma í sjóðstreymi?

4. Eining tengd almannahagsmunum

Tel að það ætti að huga að því hvort ekki eigi að skilgreina öll „húsnæðissamvinnufélög“ sem „einingar tengdar almannahagsmunum“ sbr. skilgreiningu í lögum nr. 79/2008. Efnahagsreikningur húsnæðissamvinnufélaga getur skipt mörgum milljörðum króna, jafnvel tugum. Allur lífssparnaður félagsmanna er oft bundinn í þessu félagsformi. Almannahagsmunir eru miklir. Ef illa fer kemur jafnvel ríkisvaldið til aðstoðar, sem er í raun allir landsmenn, með fjármagn sem er innheimt sem skattfé. Almannahagsmunir eru hér til staðar.

5. 28. gr. Skýrsla stjórnar

Ég tel að það vanti mikilvægasta þáttinn í rekstri húsnæðissamvinnufélaga, en það er fjármögnunin. Sérstakur liður ætti að fjalla um fjármögnun félagsins og framtíðarhorfur, en ekki eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu, t.d. á þriggja ára fresti. Það getur margt breyst á þremur árum. Þessi liður gæti verið nefndur *Fjárhagur og skuldbindingar til lengri tíma*.