

BÚSETUSAMNINGUR

Búmanna, húsnæðissamvinnufélags, kt: 660499-2299,
Lágmúla 7, 108 Reykjavík

1. Aðilar, lýsing búsetuíbúðar og fyrirbyggjandi gögn og upplýsingar

1.1. Undirritaðir aðilar, **Búmenn hsf.**, kt. 660499-2299, Lágmúla 7, 108 Reykjavík (hér eftir nefndir Búmenn í samningi þessum)

og

XXXAÐILIXXXXXX, kt. **XXXXXX-XXXX**, **XXHEIMILIXX**, **XXSTAÐURXX** (hér eftir nefndur búseturéttarhafi í samningi þessum)

gera með sér eftirfarandi búsetusamning um fasteignina að **GATA, BÆJARFélag**, **fastanúmer XXX-XXXX** (hér eftir nefnd búsetuíbúð í samningi þessum)

1.2. Lýsing búsetuíbúðar: Íbúðin er **X herbergja ásamt stæði í bílakjallara**. Samkvæmt fasteignaskrá og skráningu Þjóðskrár Íslands, sem liggur fyrir við gerð þessa búsetusamnings og búseturéttarhafi hefur kynnt sér, er íbúðin **XXX** fermetrar. Búseturéttarhafi hefur kynnt sér búsetuíbúðina með ítarlegri skoðun fyrir gerð þessa búsetusamnings og sættir sig við ástand hennar að öllu leyti. Með búsetuíbúðinni fylgir það fylgifé sem var í íbúðinni við skoðun búseturéttarhafa.

1.3. Við gerð þessa búsetusamnings liggja fyrir samþykktir Búmanna, reglur sem settar hafa verið á grundvelli þeirra og síðasti ársreikningur félagsins sem búseturéttarhafi hefur mótttekið, kynnt sér og sættir sig við að öllu leyti. Þá lýsa aðilar því yfir að Búmenn hafi kynnt búseturéttarhafa almenna stöðu félagsins ásamt réttindum og skyldum búseturéttarhafa, þar á meðal um eðli búseturéttargjaldsins og grundvelli búsetugjalds.

2. Búseturéttargjald, afhending og gildistími samnings

2.1. Búseturéttarhafi fékk búsetuíbúð afhenta þann **X 2019** gegn greiðslu búseturéttargjalds að upphæð **kr. XXX**.

2.2. Samningur þessi er ótímabundinn.

2.3. Um heimild búseturéttarhafa til ráðstöfunar á á búseturétti samkvæmt samningi þessum er vísað til 8. gr. samningsins, sbr. einnig 19. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög með síðari breytingum.

- 2.4. Um lok búsetusamnings þessa er vísað til 8. og 9. gr. samnings þessa, sbr. einnig 20. gr. laga nr. 66/2003.
- 2.5. Um heimild aðila til riftunar á búsetusamningi þessum er vísað til 11. gr. samningsins, sbr. einnig 21. - 23. gr. laga nr. 66/2003.

3. Afhending búsetuíbúðar, ástand og afnotaréttur

- 3.1. Búmenn skulu sjá um að búsetuíbúð sé afhent búseturéttarhafa á umsömdum tíma og í fullnægjandi ástandi miðað við fyrirhugaða notkun hennar. Búsetuíbúðin skal við afhendingu fylgja það fylgifé sem var fyrir hendi við skoðun búseturéttarhafa á íbúðinni, sbr. grein 1.2. Búmenn sjá um að við afhendingu sé búsetuíbúðin hrein, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis- og heimilistæki í lagi sem og vatns-, rafmagns- og frárennslislagir.
- 3.2. Hafi búseturéttarhafi athugasemdir við ástand búsetuíbúðar þá skal hann gera Búmönnum skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum innan fjögurra vikna frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta er krafist. Að öðrum kosti telst búseturéttarhafi una ástandi húsnæðisins. Búseturéttarhafi skal gera Búmönnum skriflega grein fyrir göllum, sem síðar koma fram á búsetuíbúð og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því að búseturéttarhafi verður þeirra var.
- 3.3. Hefjist Búmenn ekki handa við að bæta úr annmörkum á búsetuíbúð innan fjögurra vikna frá því að skrifleg tilkynning samkvæmt grein 3.2. barst félaginu er búseturéttarhafa heimilt að ráða bót á þeim og draga frá búsetugjaldi, sbr. 4. gr., þann kostnað sem af hlýst, enda hafi farið fram úttekt á búsetuíbúðinni og álits verið leitað hjá úttektaraðilanum á nauðsyn viðgerðarinnar og áætluðum kostnaði sem henni fylgir.
- 3.4. Búseturéttarhafi skal hafa ótímabundin afnot og umráð búsetuíbúðar enda brjóti hann ekki gegn ákvæðum samþykktá Búmannna, reglum búsetufélags, lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög og/eða öðrum lögum og reglugerðum sem við geta átt.
- 3.5. Búseturéttarhafa er óheimilt að nota búsetuíbúð á annan hátt en um er samið í búsetusamningi þessum. Búseturéttarhafi skal í hvívetna fara með búsetuíbúðina á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð íbúðarhúsnæðis og fyrirhuguðum notum þess, þar á meðal varðandi hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Búseturéttarhafi skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er hafa afnot af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði. Einnig skal búseturéttarhafi fara eftir þeim umgengnisreglum sem settar hafa verið í húsinu. Búseturéttarhafi er ábyrgur gagnvart öðrum íbúum fyrir því tjóni sem þeir verða fyrir út af óhappi í búsetuíbúð hans, svo sem vegna bilunar í tækjum eða leiðslum sem búsetuíbúð hans tilheyrar.

4. Búsetugjald

- 4.1. Búseturéttarhafi skal mánaðarlega inna af hendi búsetugjald til Búmannna. Gjaldið skal greitt fyrirfram og er gjalddagi 1. hvers mánaðar. Ef gjalddaga ber upp á almennan frídag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir. Hafi búseturéttarhafi eigi gert skil á búsetugjaldinu innan 7 sólarhringa frá gjalddaga er Búmönnum heimilt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af því frá gjalddaga til greiðsludags.
- 4.2. Við undirritun búsetusamnings þessa er búsetugjald sem búseturéttarhafa ber að inna af hendi til Búmannna, samkvæmt grein 4.1., kr. **XXX.XXX**.

- 4.3. Landsbankinn mun annast þjónustu við búseturéttarhafa Búmannna varðandi greiðslu- og innheimtuþjónustu vegna mánaðarlegra búsetugjalda.
- 4.4. Fjárhæð búsetugjalds er ákveðin hverju sinni af stjórn Búmannna. Nánar er kveðið á um hvernig búsetugjald skuli ákveðið og hvernig því skuli breytt í samþykktum Búmannna sem búseturéttarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við. Um búsetugjaldið er að öðru leyti vísað til 12. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.
- 4.5. Búseturéttarhafi greiðir sjálfur hita- og rafmagnskostnað í búsetuíbúð ef sérmælir fylgir henni. Sé ekki um það að ræða er hita- og rafmagnskostnaður innifalinn í búsetugjaldi auk hlutdeildar búseturéttarhafa í hita- og rafmagnskostnaði sameignar.
- 4.6. Búmenn geta breytt fjárhæð búsetugjalds ef brýna nauðsyn ber til vegna ófyrirséðra útgjalda og á grundvelli heimilda í samþykktum Búmannna. Kynna skal búseturéttarhafa allar breytingar með eins mánaðar fyrirvara nema þær sem leiða af breytingum á vísitölu.

5. Úttekt á búsetuíbúð

- 5.1. Seljandi og kaupandi búseturéttar geta óskað eftir að gerð verði úttekt á ástandi búsetuíbúðar áður en afhending hennar fer fram. Aðilum er skylt að láta fara fram úttekt óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttekt í því tilviki að jöfnu milli aðila. Aðilar eru sammála um að ekki sé óskað eftir úttekt búsetuíbúðar fyrir afhendingu hennar vegna búsetusamnings þessa.
- 5.2. Sé óskað úttektar á ástandi búsetuíbúðar í öðrum tilvikum en kveðið er á um í grein 5.1. skal sá aðili sem óskar hennar greiða kostnaðinn vegna úttektarinnar nema um annað sé sérstaklega samið á milli aðila.
- 5.3. Búmönnum er heimilt að óska eftir úttekt á ástandi búsetuíbúðar í öðrum tilvikum en kveðið er á um í greinum 5.1. og 5.2. eftir því sem kveðið er á um í samþykktum félagsins og lögum nr. 66/2003.
- 5.4. Búseturéttarhafi skal veita úttektaraðila aðgang að búsetuíbúð hafi komið fram beiðni um úttekt samkvæmt greinum 5.1. – 5.3.
- 5.5. Aðilar skulu leitast við að koma sér saman um úttektaraðila. Takist það ekki getur sá sem óskar úttektar fengið úttektaraðila dómkvaddan.
- 5.6. Um úttekt samkvæmt ákvæði þessu skal að öðru leyti farið eftir 14. gr. laga nr. 66/2003.

6. Viðhald og endurnýjun búsetuíbúðar – skyldur búseturéttarhafa

- 6.1. Búseturéttarhafi skal á eigin kostnað annast allt viðhald og endurnýjun innan búsetuíbúðar sinnar, þ.m.t. á fylgiferð hennar, svo sem gólf- og veggefnum, tréverkum, innréttingum, hurðum, hreinlætistækjum og heimilistækjum. Enn fremur skal búseturéttarhafi annast á sinn kostnað endurnýjun og viðhald á læsingum, vatnskrönum, blöndunartækjum, rafmagnstenglum og öðru smálegu sem og að halda við innréttingum sem hann hefur sjálfur sett upp.
- 6.2. Allar viðgerðir og viðhald, sem búseturéttarhafa er skylt að sjá um, skal hann láta vinna fljótt og á þann veg sem góðar venjur segja til um. Verði búsetuíbúðin eða fylgiferð hennar fyrir tjóni af völdum búseturéttarhafa, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal búseturéttarhafi gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má. Ef búseturéttarhafi vanrækir þessar skyldur sínar er Búmönnum heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað búseturéttarhafa enda hafi farið fram úttekt á

búsetuíbúðinni og álits verið leitað hjá úttektaraðilanum á nauðsyn viðgerðarinnar og áætluðum kostnaði sem henni fylgir. Áður skulu þó Búmenn veita búseturéttarhafa frest í fjórar vikur til þess að ljúka viðgerðinni. Búmönnum er rétt og skylt að fylgjast með því hvort búseturéttarhafi uppfylli þær skyldur sem á honum hvíla viðvíkjandi viðgerðum og viðhaldi á búsetuíbúð.

- 6.3. Búseturéttarhafa er heimilt að gera breytingar eða endurbætur á búsetuíbúðinni ásamt fylgifé hennar eða lóð hafi Búmenn samþykkt þær og fallist á skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara við lok búsetusamnings auk þess sem áskilið er að framkvæmdir séu í samræmi við lög og reglugerðir og að aflað hafi verið tilskilinna leyfa vegna þeirra. Að öðrum kosti eignast Búmenn endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok búsetusamnings nema félagið kjósi á þeim tíma eða áður að krefjast þess að búseturéttarhafi komi húsnæðinu í upphaflegt horf.
- 6.4. Búseturéttarhafa er skylt að veita Búmönnum aðgang að búsetuíbúð til viðhalds og/eða endurbóta svo og til eftirlits með eigninni og nýtingu hennar.
- 6.5. Dýrahald er óheimilt í fjölbýlishúsum Búmannna, þ.á.m. í búsetuíbúð samkvæmt búsetusamningi þessum.

7. Viðhald og endurnýjun búsetuíbúðar – skyldur Búmannna

- 7.1. Búmenn skulu annast viðhald á ytra byrði hússins, sem og búnaði, kerfum og lögnum.
- 7.2. Búmenn skulu kaupa húseigendatryggingu sem skal vera innifalin í búsetugjaldi samkvæmt 4. gr. búsetusamnings þessa.
- 7.3. Í samræmi við 16. gr. laga nr. 66/2003 halda Búmenn viðhaldssjóð undir umsjón stjórnar félagsins.
- 7.4. Um skyldur viðhaldssjóðs Búmannna og framkvæmd viðhalds fer samkvæmt samþykktum Búmannna og starfsreglum sem settar hafa verið á grundvelli samþykktu félagsins. Búseturéttarhafi er bundinn af breytingum sem kunna að verða á samþykktum og starfsreglum um þetta efni á gildistíma samnings þessa.
- 7.5. Um það hvernig gjald í viðhaldssjóð skuli ákveðið og hvernig því skuli breytt skal farið eftir samþykktum Búmannna. Úr viðhaldssjóði skal greiða kostnað vegna viðhalds á ytra byrði húss, sem og búnaði, kerfum og lögnum.

8. Ráðstöfun og framleiga búseturéttar

- 8.1. Búseturéttarhafa er óheimilt að framselja búseturétt sinn eða framleigja búsetuíbúðina án skriflegs samþykkis stjórnar Búmannna. Óski búseturéttarhafi eftir því að íbúðin verði framleigð öðrum skal stjórn Búmannna svara þeirri málaleitan innan 30 daga. Hafni stjórn Búmannna ósk búseturéttarhafa skal hún færa fyrir því málefnaleg rök. Leiga er ekki heimil nema búseturéttarhafi hafi brýna þörf fyrir hana, svo sem vegna tímabundins starfs eða náms annars staðar. Leigutími skal vera í mesta lagi eitt ár í senn. Búmenn skulu árita samþykki sitt á leigusamning.
- 8.2. Það telst ekki leiga þótt búseturéttarhafi heimili nákomnum skyldmönnum eða venslamönnum að búa í búsetuíbúð ásamt sér eða fjölskyldu sinni, enda sé fjöldi heimilisfólks innan eðlilegra marka miðað við stærð og gerð hennar.
- 8.3. Búseturéttarhafi ber áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa samkvæmt samningi þessum, lögum nr. 66/2003 og samþykktum Búmannna á leigutíma hafi hann fengið samþykki stjórnar

Búmannanna til að framleigja búseturétt sinn.

- 8.4. Um erfðir búseturéttar og setu í óskiptu búi fer samkvæmt erfðalögum. Erfingja er heimilt að nýta sér búseturéttinn nema stjórn Búmannanna færi fram gildar ástæður er mæla gegn því. Ætli erfingi að nýta sér búseturéttinn skal hann upplýsa Búmenn skriflega um það án ástæðulauss dráttar eftir að skipti á dánarbúi hafa farið fram. Nýti erfingi sér ekki búseturéttinn skal hann selja hann samkvæmt 9. gr. samnings þessa og samþykktum Búmannanna. Stjórn Búmannanna getur heimilað að búseturéttur færast yfir til maka við hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna.
- 8.5. Sá sem eignast búseturétt samkvæmt grein 8.4. skal um leið fá aðild að Búmönnum í stað fyrri búseturéttarhafa, enda notfæri hann sér réttinn og búi í búsetuíbúðinni. Búmönnum er þá heimilt að endurávarða búsetugjaldið samkvæmt 4. gr. þessa samnings og samþykktum félagsins eins og um nýjan búseturéttarhafa væri að ræða. Búmenn skulu tilkynna búseturéttarhafa ætli félagið að nýta sér tilgreinda heimild innan 14 daga frá því að hann upplýsti félagið um að hann ætlaði að nýta sér búseturéttinn samkvæmt grein 8.4.
- 8.6. Búseturéttarhafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.
- 8.7. Um ráðstöfun og framleigu búseturéttar skal að öðru leyti farið eftir 19. gr. laga nr. 66/2003.

9. Lok búsetusamnings

- 9.1. Búmönnum er óheimilt að segja upp búsetusamningi þessum.
- 9.2. Óski búseturéttarhafi eftir sölu á búseturétti sínum samkvæmt búsetusamningi þessum skal hann tilkynna Búmönnum um þá ósk og fer þá um sölu búseturéttarins samkvæmt samþykktum Búmannanna sem búseturéttarhafi hefur kynnt sér, þar á meðal hvernig búseturétturinn skuli auglýstur meðal félagsmanna Búmannanna, hver tilboðsfrestur skuli vera, hvernig kaupverð búseturéttar skuli ákvarðað við þá ráðstöfun, greiðsluform þess og ákvörðun búseturéttargjalds. 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. Búmenn annast sölu búseturéttarins. Söluandvirði búseturéttar skal greiðast til Búmannanna og telst það hluti búseturéttargjalds sem félagið ákveður samkvæmt lögum nr. 66/2003 og samþykktum félagsins. Búmenn greiða síðan söluandvirði búseturéttar til búseturéttarhafa, sbr. þó grein 9.5.
- 9.3. Við sölu búseturéttar skal samið um afhendingu búsetuíbúðar en búseturéttarhafi getur gert kröfu um þriggja mánaða afhendingarfrest frá söludegi nema um annað sé samið af hálfu aðila. Búseturéttarhafi skal hafa rýmt íbúðina á afhendingardegi og gilda 3. og 12. gr. búsetusamnings þessa um ástand búsetuíbúðar við afhendingu auk þess sem farið skal að samþykktum Búmannanna um rýmingu og frágang búsetuíbúðar. Eftir að söluandvirði búseturéttar hefur verið innt af hendi til búseturéttarhafa, annað fjárhagslegt uppgjör á grundvelli búsetusamnings þessa farið fram, sbr. einnig grein 9.5., og búsetuíbúðin hefur verið afhent fellur búsetusamningurinn úr gildi milli aðila.
- 9.4. Takist ekki að selja búseturéttinn samkvæmt grein 9.2. heldur búseturéttarhafi áfram búseturétti sínum og fer með réttindi og skyldur búseturéttarhafa samkvæmt búsetusamningi þessum, lögum nr. 66/2003 og samþykktum Búmannanna. Er búseturéttarhafa þó heimilt að óska heimildar stjórnar Búmannanna til að framleigja búsetuíbúðina, sbr. grein 8.1., til allt að eins árs í senn að því gefnu að búseturéttur hans sé áfram til sölu hjá Búmönnum. Búseturéttarhafi ber áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa meðan á leigutíma stendur. Hafni stjórn Búmannanna ósk búseturéttarhafa um framleigu samkvæmt framangreindu skal hún færa fyrir því málefnaleg rök.

- 9.5. Söluandvirði búseturéttar má skuldajafna við skuldir búseturéttarhafa við Búmenn sem rekja má til vanefnda á búsetusamningi þessum.
- 9.6. Búmenn hafa forkaupsrétt að búseturétti í þeirri búsetuíbúð sem samningur þessi tekur til. Skulu Búmenn þá ganga inn í samþykkt kauptilboð eftir að búseturéttur hefur verið auglýstur til sölu samkvæmt grein 9.2. Búmönnum er jafnframt heimilt að kaupa búseturétt samkvæmt búsetusamningi þessum náist samkomulag við búseturéttarhafa um verð á búseturétti.
- 9.7. Búseturéttarhafa er heimilt að afsala sér búseturétti sínum samkvæmt búsetusamningi þessum til Búmannanna án endurgjalds af hálfu félagsins. Ákveði búseturéttarhafi að afsala sér búseturétti sínum án þess að krefjast endurgjalds fyrir búseturétt sinn skal hann tilkynna Búmönnum um þá ákvörðun sína og tekur hún þá gildi að sex mánuðum liðnum frá fyrsta degi næsta mánaðar eftir að tilkynningin var send Búmönnum og fellur búsetusamningur þessi þá jafnframt úr gildi. Tilkynningin skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti til Búmannanna. Búseturéttshafi skal hafa rýmt íbúðina við lok framangreinds frests og gilda 3. og 12. gr. búsetusamnings þessa um ástand búsetuíbúðar við afhendingu auk þess sem farið skal að samþykktum Búmannanna um rýmingu og frágang búsetuíbúðar. Búseturéttarhafa er heimilt að óska jafnframt eftir að selja búseturétt sinn samkvæmt grein 9.2. á tilgreindum sex mánaða fresti. Seljist búseturétturinn á þeim tíma fer um söluna samkvæmt greinum 9.2. og 9.3. og fellur þá úr gildi tilkynning búseturéttarhafa um að afsala sér búseturétti sínum til Búmannanna án endurgjalds af hálfu félagsins.
- 9.8. Ef búseturéttarhafi sinnir ekki skyldum sínum meðan á sölu búseturéttar stendur geta Búmenn rift búsetusamningi þessum samkvæmt 11. gr. samningsins.
- 9.9. Um úttektir á ástandi búsetuíbúðar við lok búsetusamnings skal farið eftir 5. gr., sbr. 12. gr., þessa samnings.
- 9.10. Búseturéttur fellur niður við nauðungarsölu búsetuíbúðar þegar boð í hana telst samþykkt. Falli búseturéttur niður samkvæmt framangreindu skulu Búmenn greiða búseturéttarhafa bætur að álitum fyrir búseturéttinn að tólf mánuðum liðnum. Við ákvörðun bóta skal hafa hliðsjón af andvirði búseturéttar í sambærilegri búsetuíbúð og samningur þessi tekur til á þeim tíma sem bætur skulu greiddar.
- 9.11. Verði bú Búmannanna tekið til gjaldþrotaskipta skal búseturéttur samkvæmt samningi þessum falla niður við uppkvaðningu úrskurðar héraðsdómara um það efni.
- 9.12. Komi til þvingaðrar sölu búseturéttar vegna skuldastöðu búseturéttarhafa, t.d. nauðungarsölu, skal fara um sölu búseturéttarins samkvæmt samþykktum Búmannanna.
- 9.13. Um lok búsetusamnings þessa skal að öðru leyti farið eftir 20. gr. laga nr. 66/2003.

10. Aðild búseturéttarhafa að búsetufélagi og skyldur þess

- 10.1. Með undirritun samnings þessa verður búseturéttarhafi sjálfkrafa félagi í búsetufélagi búsetuíbúðar.
- 10.2. Búsetufélagið hefur umsjón með því að hagnýting eigna sem heyra undir félagið sé með eðlilegum hætti í samræmi við reglur, samþykktir og lög. Búsetufélagið skal sjá um að röð og regla sé viðhöfð í eigninni. Það setur húsreglur þar sem mælt er fyrir um sambýlishætti, umgengni, afnot sameiginlegra rýma og skiptingu afnota.
- 10.3. Búseturéttarhafa er skylt að hlíta samþykktum og húsreglum búsetufélags.

11. Vanefndir og heimildir til riftunar búsetusamnings

11.1. Búseturéttarhafa er heimilt að rifta búsetusamningi þessum í eftirtöldum tilvikum:

- 11.1.1. Ef verulegur dráttur er á afhendingu húsnæðis.
- 11.1.2. Ef húsnæðið spillist af ástæðum sem ekki verða raktar til búseturéttarhafa eða ef það telst heilsuspillandi að mati heilbrigðisyfirvalda.
- 11.1.3. Ef Búmenn vanefna verulega skyldur sínar samkvæmt búsetusamningi þessum eða lögum nr. 66/2003.

11.2. Búmönnum er heimilt að rifta búsetusamningi þessum í eftirtöldum tilvikum:

- 11.2.1. Ef búseturéttarhafi greiðir ekki búsetugjald á réttum gjalddaga og sinnir ekki innan sjö sólarhringa skriflegri áskorun Búmannna um greiðslu, enda hafi slík áskorun verið send eftir gjalddaga og Búmenn þar tekið fram að félagið muni beita riftunarheimild sinni.
- 11.2.2. Ef búseturéttarhafi nýtir húsnæðið á annan hátt en lög eða búsetusamningur þessi mæla fyrir um og lætur ekki af misnotkun þrátt fyrir skriflega áminningu Búmannna.
- 11.2.3. Ef búseturéttarhafi framselur búseturétt sinn eða misnotar heimild sína til framleigu á húsnæðinu eða ef framleigjandi gerist sekur um einhverja þá háttsemi sem heimilar Búmönnum riftun gagnvart búseturéttarhafa.
- 11.2.4. Ef búseturéttarhafi meinar Búmönnum, án gildra ástæðna, aðgang að húsnæðinu.
- 11.2.5. Ef húsnæðið spillist í umsjá búseturéttarhafa vegna slæmrar umgengni eða hirðuleysis þeirra sem hann ber ábyrgð á og sinnir eigi án tafar kröfu Búmannna um úrbætur.
- 11.2.6. Ef búseturéttarhafi vanrækir, þrátt fyrir skriflega áminningu Búmannna, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í húsnæðinu eða gerist sekur um persónulega meingerð gagnvart Búmönnum, búsetufélagi eða öðrum íbúum viðkomandi húss.
- 11.2.7. Ef búseturéttarhafi vanrækir að öðru leyti en að framan greinir skyldur sínar samkvæmt búsetusamningi þessum, samþykktum Búmannna eða lögum á svo stórfelldan hátt að rýming hans úr húsnæðinu telst eðlileg eða nauðsynleg.

11.3. Neyti Búmenn ekki réttar síns til riftunar samkvæmt grein 11.2. innan tveggja mánaða frá því að félaginu varð kunnugt um vanefndir búseturéttarhafa eða búseturéttarhafi hefur að fullu bætt úr því er aflaga fór og fellur réttur félagsins til riftunar þá niður nema búseturéttarhafi hafi vanefnt skyldur sínar með sviksamlegum hætti eða þegar riftunarástæðan er vanskil á búsetugjaldi.

11.4. Rifti Búmenn búsetusamningi þessum skal búseturéttarhafi bæta Búmönnum allt það tjón sem af vanefndum hans leiða. Auk þess skal búseturéttarhafi greiða bætur sem jafngilda búsetugjaldi í allt að sex mánuði eftir rýmingu búsetuíbúðar en þó ekki lengur en þar til nýr búseturéttarhafi fær hana afhenta.

12. Skil og afhending á búsetuíbúð

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

12.2. Búsetuíbúð skal hafa verið að fullu rýmd og hreingerð við skil hennar.

12.3. Eigi síðar en þremur virkum dögum fyrir afhendingu búsetuíbúðar skal seljandi búseturéttar afhenda Búmönnum lykla af búsetuíbúð ásamt sérstakri úttektarlýsingu þannig að Búmenn geti staðreynt ástand íbúðarinnar fyrir afhendingu til kaupanda. Um slíka úttekt skal farið eftir 5. gr. búsetusamnings þessa að svo miklu leyti sem við getur átt. Sé ástand búsetuíbúðar ekki í samræmi við eðlilega notkun og viðhald að mati úttektaraðila er Búmönnum heimilt að

framkvæma nauðsynlegar lagfæringar og endurbætur á kostnað seljanda búseturéttarins.

12.4. Búseturéttarhafi ber bótaábyrgð á rýrnun og/eða spjöllum á búsetuíbúð í samræmi við 24. gr. laga nr. 66/2003.

13. Þinglýsing

13.1. Búmenn skulu láta þinglýsa búsetusamningi þessum sem kvöð á búsetuíbúð og greiða þinglýsingarkostnað.

14. Sérstök ákvæði

14.1. Með samningi þessum fylgja eftirtalin gögn sem teljast hluti hans:

14.1.1. Uppgjörslað þar sem fram koma tölulegar upplýsingar um verð íbúðar og þær fjárhæðir sem eru innifaldar í fjárhæð búseturéttarins.

14.1.2. Úttekt á búsetuíbúð ef hún hefur farið fram samkvæmt grein 5.

14.1.3. Samþykktir Búanna.

14.2. Að öðru leyti en greinir í samningi þessum fer um réttarsamband aðila og samskipti samkvæmt samþykktum Búanna, reglum búsetufélags og lögum nr. 66/2003.

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum og fær hvor aðili eitt eintak en hið þriðja er ætlað til afhendingar til þinglýsingar. Til staðfestu samningsins rita aðilar nöfn sín undir í viðurvist tveggja tilkvaddra vitundarvotta.

Reykjavík _____

F.h. Búanna hsf.

Búseturéttarhafi

Nafn

Kt.

Nafn

Kt.

Vottar að rétttri undirskrift,
dagsetningu og fjáræði:

Nafn

Kt.

Nafn

Kt.