



# Búmenn hsf.

Reglur um framleigu búsetuíbúða

- Búseturéttarfyrikomulagið byggir almennt á því að búseturéttarhafi nýti sjálfur búseturétt sinn.
  - Tilgangur með stofnun og starfsemi húsnæðissamvinnufélaga er að afla félagsmönnum íbúðarhúsnæðis til búsetu.
  - Í 1. mgr. 1. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög segir:
    - 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.
  - Í 3. gr. samþykktu Búmannanna um markmið og tilgang segir:
    - Markmið og tilgangur félagsins er að bjóða félagsmönnum sínum gott íbúðarhúsnæði á góðum kjörum með því, eftir atvikum, að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum er látið í té sem íbúðir með búseturétti. Félagið skal leitast við að tryggja félagsmönnum sínum ótímabundin afnot af íbúðum gegn kaupum á búseturétti í þeim og greiðslu búsetugjalds.
- Meginreglan er að búseturéttarhafi skuli selja búseturétt sinn geti hann ekki nýtt hann eða kjósi hann að gera það ekki.
- Heimild til framleigu undantekningarregla frá þeirri meginreglu og verður að skoðast í því ljósi.

- Í 19. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög sem fjallar um ráðstöfun og framleigu búseturéttar kemur fram:
  - Að búseturéttarhafi er óheimilt að framleigja búsetuíbúð án skriflegs samþykkis húsnæðissamvinnufélags.
  - Óski búseturéttarhafi heimild til framleigu skal stjórn húsnæðissamvinnufélags gefa svar innan 30 daga.
  - Hafni stjórn húsnæðissamvinnufélags ósk búseturéttarhafa um framleigu skulu færð fyrir því málefnaleg rök.
  - Búseturéttarhafi ber áfram réttindi og skyldur búseturéttarhafa þó hann hafi fengið heimild til framleigu.
  - Leigusamningur sem búseturéttarhafi gerir við þriðja aðila er ógildur sé hann ekki áritaður um samþykki húsnæðissamvinnufélags.
  - Húsnæðissamvinnufélag getur rift leigusamningi sem er ógildur og krafist útburðar leigjanda.
- Í 27. gr. samþykktu Búmannanna er fjallað um ráðstöfun og framleigu búseturéttar.
  - Efnislega samhljóða 19. gr. laga um húsnæðissamvinnufélaga.
  - Stjórn Búmannanna heimilt að setja verklagsreglur um ráðstöfun og framleigu búseturéttar.
  - Stjórn Búmannanna skal hafa samráð við stjórn þess búsetufélags sem búsetuíbúð sem óskað er framleigu á tilheyrir.
- Ef búseturéttarhafi framleigir búsetuíbúð án samþykkis er húsnæðissamvinnufélaginu heimilt að rifta búsetusamningi viðkomandi búseturéttarhafa sbr. 3. tl. 1. mgr. 22. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög.

- Búseturéttarhafi sem óskar eftir heimild stjórnar Búmannanna til framleigu þarf eðli máls samkvæmt að gera grein fyrir ástæðum framleigunnar.
  - Gera grein fyrir þeim skilmálum sem gilda eiga um framleiguna.
  - Leigutími.
  - Leiguverð.
- Hvað geta talist málefnalegar ástæður til að hafna beiðni um framleigu ?
  - Kom inn í lög um húsnæðissamvinnufélög með breytingarlögum nr. 29/2016.
  - Ekkert nánar skýrt í lögskýringargögnum ástæður fyrir synjun geti talist málefnalegar.
- Almennt verður að telja að túlka beri ákvæðið í samræmi við eðli búseturéttarins og meginreglunnar um að búseturéttarhafi nýti sjálfur búsetuíbúð.
- Dæmi um ástæður framleigu sem almennt yrðu metnar málefnalegar.
  - Afnot búseturéttarhafa falla niður tímabundið s.s. vegna veikinda eða vinnu fjarri heimili.
  - Búseturéttarhafi hefur flutt í annað íbúðarhúsnæði og framleiga á sölutímabili búseturéttar.
- Dæmi um ástæður framleigu sem almennt yrðu ekki metnar málefnalegar.
  - Ótímabundin framleiga.
  - Leigutaki yngri en 50 ára.
  - Tímabundin framleiga í þeim tilgangi að afla búseturéttarhafa tekna s.s. AirBnB.
  - Útleiga á einstökum herbergjum í búsetuíbúð í atvinnuskyni.

- Ekki hefur verið litið svo á að um framleigu sé að ræða þegar búseturéttarhafi hefur heimilað fjárráða niðjum sínum og eftir atvikum fjölskyldum þeirra að búa tímabundið með viðkomandi í búsetuíbúð án endurgjalds.
  - Almennt háð því skilyrði að upphaflegur búseturéttarhafi búi í búsetuíbúðinni sjálfur.
  - Að ekki sé greidd leiga til búseturéttarhafans umfram það búsetugjald sem greitt er til Búanna.
- Beiðnum um framleigu hefur fjölgað nokkuð að undanfögnu.
- Stjórn Búanna hefur haft til skoðunar að setja verklagsreglur um framleigu.
  - Form og efni beiðna búseturéttarhafa um framleigu.
  - Almenn skilyrði sem stjórn bæri að líta til við mat á beiðnum um framleigu.
  - Inntak málefnaþegra ástæðna fyrir höfnun.