



VINNUMÁLARÁÐIÐ

Løgtingið.

Tórshavn, tann 12. september 2011
Vmr. J.Nr.: /

Viðgjørt: SPS

Løgtingsmál nr. /2010: Uppskot til løgtingslóg um lutaíbuðafeløg

Uppskot

til

løgtingslóg um lutaíbuðafeløg

Kapittul 1

Nýtsluøki lógarinnar o.a.

Virkisøki o.a.

§ 1. Eitt lutaíbuðafelag eftir hesi lóg er eitt felag, sum hevur sum endamál at útvega, byggja, eiga og reka ein eigindóm í lutafelag soleiðis, at felagsins limir sum luthavarar hava lut í ognum felagsins, og hin einstaki luthavarin í tí sambandinum hevur brúksrætt til eina íbúð í eigindóminum.

§ 2. Í lutaíbuðafelag hefta luthavararnir ikki persónliga fyri skyldum felagsins, men hefta bert við innskotinum.

Stk. 2. Í viðtøkum felagsins kann hóast stk. 1 verða ásett, at fyri láni, sum verður tikið í sambandi við stovnanina ella eftir stovnanina sbrt. lógliga samtykt á aðalfundi, og sum er tryggjað við veðbrævi ella handveð í eigaraveðbrævi, hefta limirnir hóast stk. 1 persónliga og pro rata eftir teirra luti í ognunum, um lánveitari hevur tikið fyrvirni um hetta.

Stk. 3. Persónliga heftingin kann einans gerast galdandi av lutaíbuðafelagnum, umframt í tí førinum at felagið verður avtikið av búgnum.

§ 3. Lógin verður nýtt uppá lutaíbuðir til bústaðarendamál.

Stk. 2. Lutaíbuðir kunnu bert verða gjørdar í eigindómum við í minsta lagi 3 bústaðaríbúðum.

§ 4. Tað kunnu ikki verða stovnað partafeløg ella smápartafeløg, har tað til ognarlutin í felagnum er atknýttur ein brúksrættur í eini íbúð í eigindómi, sum felagið eigur.

Kapittul II Stovnan

Stovnarar

§ 5. Eitt lutaíbuðafelag kann verða stovnað av einum ella fleiri stovnarum.

Stk. 2. Fráboðan um gjaldsteðg má ikki vera latin inn ímóti einum stovnara, og ein stovnari má ikki vera undir trotabúarviðgerð.

Stk. 3. Um stovnarin er ein fysiskur persónur, skal persónurin vera myndugur og má ikki vera undir verjumáli eftir § 5 í verjumálslóginum ella undir samverjumáli eftir § 7 í verjumálslóginum.

Stk. 4. Um stovnarin er ein lögfrøðiligur persónur, skal hesin vera heimilaður at fáa rættindi, átaka sær skyldur og at vera partur í rættarmálum.

Viðtøkur

§ 6. Lutaíbúðafelagið setur sjálfvtt í viðtøkum fyri felagið nærri reglur um skyldur og rættindi hjá luthavarunum, um leiðslu felagsins, roknskaparførslu, grannskoðan o.a.

Stk. 2. Landsstýrismaðurin ger standardviðtøkur, sum feløgini kunnu brúka.

Skráseting

§ 7. Lutaíbúðafeløg kunnu verða skrásett eftir reglunum í kongaligari fyriskipan nr. 1111 frá 20. september 2007 om ikrafttræden for Færøerne af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder.

Stk. 2. Landsstýrismaðurin ásetur í kunngerð nærri reglur um skrásetingina, herundir reglur um gjald fyri skráseting.

Stk. 3. Velur lutaíbúðafelagið at verða skrásett, skal, umframt viðtøkurnar fyri felagið, við fráboðanini fylgja tær upplýsingar, sum nevndar eru í § 11 í kongaligari fyriskipan frá 20. september 2007 om ikrafttræden for Færøerne af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder,

Kapittul II**Limaskapviðurskifti o.a***Lutur*

§ 8. Luthavararnir í lutaíbúðafelagnum hava lut í ognum felagsins soleiðis, sum hetta er ásett í viðtøkum felagsins.

Íbúðaaavgjald

§ 9. Til rindan av felagsúteiðslum, heruppi rindan av veðskuld, viðlíkakahald og umsiting, rinda luthavararnir í lutaíbúðafelagnum eitt íbúðaaavgjald. Aðalfundurin ásetur støddina á íbúðaaavgjaldinum bindandi fyri allar limirnir.

Stk. 2. Innanhýsis lutfallið millum støddina á íbúðaaavgjaldinum fyri einstøku íbúðirnar verður ásett í sama lutfalli, sum luthavararnir hava lut í ognunum hjá lutaíbúðafelagnum.

Eigaraskrá

§ 10. Lutaíbúðafelagið skal føra eina eigaraskrá yvir luthavararnar, sum greitt skal tilskila, hvørja íbúð í nummarraðfylgju hvør luthavari hevur brúksrætt til. Í eigaraskrána verða eisini førdar fráboðanir eftir § 13.

Uppsøgn av limaskapinum

§ 11. Luthavari í lutaíbúðafelagi kann ikki siga limaskapin upp, og hevur bert rætt at fáa innskotið aftur, um felagið verður tikið av eftir § 19.

Avhendan, veðseting og úttøka

§ 12. Luturin kann avhendast, veðsetast, og tað kann verða framd úttøka í lutinum.

Fráboðanir um avhendan til ognar ella veð

§ 13. Avhendar luthavari sín lut til ognar ella veð, hevur avhendanin ikki gildi móttvegis kreditorunum hjá luthavaranum, uttan so at felagið frá luthavaranum ella frá tí, sum luturin er avhendaður til, hevur fingið fráboðan um avhendanina.

Stk. 2. Hevur luthavari avhendað sama lut til fleiri, gongur ein seinni keypari ella veðhavari framum, um felagið fyrst fær fráboðan um avhendanina til hendan, og seinni keypain ella veðhavarin var í góðari trúgv, tá fráboðanin kom fram til felagið.

Lutaprógv

§ 14. Fyri lutin verður útgivið lutaprógv. Verður lutaprógvið burtur, kann nevndin geva út nýtt, sum skal tilskila, at tað kemur í staðin fyri tað, sum er burturbliðið.

Avmarmarkingar viðvíkjandi eigaraskapi

§ 15. Einans fysiskir persónar kunnu eiga ein lut í vanligum lutaíbúðafeløgum.

Stk. 2. Eingin kann eiga meira enn ein lut í einum lutaíbúðafelag.

Stk. 4. Luthavari hevur bústaðskyldu í íbúðini, ið hoyrir til lutin.

Stk. 5. Eru serligar grundir, hevur luthavari rætt at framleiga íbúðina í avmarkað tíðarskeið.

Stk. 6. Fleiri persónar kunnu eiga ein lut í samogn.

Stk. 7. Bert ein íbúð kann verða atknýtt hvörjum luti.

Stk. 8. Stk. 1 – 4 eru ekki galdandi fyri seljara av lutaíbúðum til lutaíbúðafelag undir stovnan, tá seljari ikki fær selt allar íbúðirnar í eigindóminum.

Stk. 9. Hóast stk. 1- 4 kann kravánari, sum yvirtekur lut ella lutir á tvingsilssølu, eiga lut ella lutir í íbúðafelagnum í upp til 2 ár.

Kapittul 4 Aðalfundur

Aðalfundur

§ 16. Rættur luthavaranna at taka avgerðir í lutaíbúðafelagnum verður útintur á aðalfundinum.

Stk. 2. Hvør lutur hevur eina atkvøðu á aðalfundinum.

Stk. 3. Avgerðir á aðalfundinum verða tiknar við einføldum meiriluta, sbr. tó stk. 4 og 5.

Stk. 4. Avgerð um viðtøkubroyting er bert galdandi, um í minsta lagi 2/3 av bæði greiddum atkvøðunum og av tí partinum av luthavarunum, sum er umboðaður á aðalfundinum, hava tikið undir við henni.

Stk. 5. Avgerð um viðtøkubroyting, sum hevur við sær, at skyldur luthavaranna mótvegis lutaíbúðafelagnum økjast, er bert galdandi, um allir luthavararnir, hvørs skyldur økjast, eru samdir um tað.

Ógildugar aðalfundaravgerðir

§ 17. Á aðalfundinum má ikki takast avgerð, sum eyðsýnt kann geva ávísingum luthavarum ella øðrum óhóskandi fyrirmin, sum aðrir luthavarar ella lutafelagið sviða fyri.

Kapittul 5 Avtøka

§ 18. Aðalfundurinn velur ein ella fleiri avtøkustjórar at avtaka lutaíbúðafelagið.

Stk. 2. Eftir at aktiv felagsins eru realiserað, og skuldin rindað, verður ognin, sum er eftir, býtt millum luthavararnar í mun til støddina á teirra luti.

Kapittul 6 Upplýsingarskylda o. a.

§ 19. Í sambandi við sølu av luti í lutaíbúðafelagi undir stovnan, skal seljari ella umboðsmaður hansara, lata keypara fullfíggaðar upplýsingar um fíggarviðurskifti, heftilsisviðurskifti og annars um øll týðandi viðurskifti, sum kunnu hava týðning fyri keyparans avgerð um at keypa ein lut í viðkomandi lutaíbúðafelagi undir stovnan. Seljari ella umboðsmaður hansara hevur harumframt skyldu til í neyðugan mun at innheinta og eftirkanna upplýsingar eftir pkt. 1.

Upplýsingarnar skulu verða lætnar, áðrenn keypari letur bindandi boð.

Stk. 2. Landsstýrismaðurin ásetur nærri reglur um upplýsingar og kanningskylduna eftir stk. 1.

Iðranarrættur

§ 20. Keypari hevur rætt til innanfyri eina freist uppá 6 yrkadagar, sum verður roknað frá tí løtu, tað er givið bindandi keypsboð, at siga seg leysan av eini avtalu ella bindandi boðið um keyp av luti í lutaíbúðafelag undir stovnan (iðranarrættur).

Stk. 2. Iðranarrætturin er treytaður av

1. at keypari hevur latið seljara ella hansara umboðsmanni skrivliga fráboðan um, at keypari ynskir at nýta iðringarrættin, og
2. at fráboðanin er komin fram, áðrenn iðringarfreistin er farin.

Stk. 3. Keyparin skal í serligum skjali hava upplýsingar um iðranarrættin, og um nær iðranarfreistin byrjar og endar. Keypari skal harumframt hava upplýsing um, hvørja adressu fráboðan um iðran skal sendast. Upplýsingarnar skulu latast í seinasta lagi samstundis sum hinar upplýsingarnar eftir stk. 1.

Kapittul 6 Revsing o. a.

Revsing

§ 21. Tann, sum vinnuliga selur lutir í lutaíbúðafeløgum undir stovnan, og ikki

letur upplýsingar um iðranarrætt verður revsaður við bót.

Stk. 2. Tað kann verða álagt lögfrøðiligum persónum revsiábyrgd eftir revsilógarinnar kapittul 5.

Stk. 3. Í fyriskipanum frá landsstýrismanninum eftir § 5, stk. 2 kann

verða ásett, at brot á ásetingarnar í fyriskipanunum verður revsað við bót.

Ígildiskoma

§ 22. Hendan lögtingslógin fær gildi dagin eftir, hon er kunngørd.

Viðmerkingar til lógaruppskotið

Kap. 1. Almennar viðmerkingar

1. Endamálið við lógini

Ein av málsetningunum hjá landsstýrinum er ein meira vælvirkandi bústaðarmarknaður, og at útboðið av bústøðum skal verða meira fjøltáttað soleiðis, at eisini fólk við vanligum inntøkum hava møguleika at útvega sær egnan bústað til ein sámuligan prís.

Broytingar í rentustuðulslógini eru framdar, og uppskot eru lögð fyri Løgtingið um at broyta lögtingslóg um húsasalánsgrunnin, umframt at onnur nýggj lóggáva viðvíkjandi bústaðarmarknaðinum er lögð fyri tingið, t. e. lögtingslóg um keyp og sølu av fastogn og lögtingslóg um brúkaravernd í sambandi við keyp og sølu av fastogn o.a.

Við hesum uppskotinum verða lutaíbúðafeløg í ein ávísan mun lógarreguleraði til tess at skapa greiðari rættargrundarlag fyri lutaíbúðafeløgum. Lógaruppskotið inniheldur reglur lutaíbúðafelagsins stovnan, kapital – og rakstrarfígging, hefting luthavaranna fyri skyldum felagsins, rættindi og skyldur luthavaranna viðvíkjandi lutinum, lutaíbúðafelagsins aðalfund, heruppi reglur um minnilutaverju, avtøku felagsins, umframt reglur um brúkaravernd (upplýsingarskyldu og iðranarrætt í samabndi við keyp av lutaíbúð)

2. Galdandi rættur

Partafeløg, smápartafeløg og vinnurekandi grunnar eru lógarreguleraðir felagsformar. Vinnurekandi feløg, heruppi vinnurekandi lutafeløg, eru eisini í ein ávísan mun lógarreguleraði við kongaligari fyriskipan um at seta í gildi í Føroyum lov om visse erhvervsdrivende virksomheder (vinnuvirkislógini).

Eftir vinnuvirkislógini hevur eitt lutafelag hesi eyðkenni:

1. at felagið hevur sum endamál at virka fyri at fremja felagsáhugamál limanna
2. at limirnir eru luttakarar í virkseminum hjá felagnum sum keyparar, veitarar ella á líknandi hátt
3. at yvirskot verður fordeilt millum limirnir í mun til teirra umsetning við felagið
4. at ognir við avtøku – eftir at innskotin kapitalur er rindaður aftur – verða fordeildar á sama hátt, sum undir pkt. 3.

Onnur eyðkenni, sum ikki framganga staðiliga av vinnuvirkislógini eru:

5. Skiftandi luttakaratal, t.e. atgongd til fara út úr felagnum og atgongd til gerast limur,
6. Leiðslumeginreglan er, at hvør luttakari hevur éina atkvøðu.

Í viðmerkingunum til uppskotið til vinnuvirkislógina verður sagt, at allýsingin í lógaruppskotinum av lutafelagnum samsvarar við galdandi fatan í teori og praksis innanfyri lutafelagsrættin.

Umframt frammanfyri nevnda eru lutafeløg felagsrættarlíga - lutafelagsins leiðsla og skipan, skyldur og rættindi limanna móttvegis felagnum ella innanhýsis viðurskiftini teirra millum - ikki nærri lógarreguleraði í vinnuvirkislógini ella aðrari lóggávu. Hesi viðurskiftini regulera lutafeløgini sjálvi nærri í viðtøkunum fyri felagið.

Hóast felagsrættarlígu viðurskiftini í lutafeløgum ikki eru nærri felagsrættarlíga lógarreguleraði, merkir tað ikki, at eingin regulering er, tí umframt relurnar, sum partarnir sjálvir áseta í viðtøkunum, galda eisini m.a. omanfyri nevndu óskrivaðu felagsrættarlígar meginreglurnar fyri lutafeløg og aðrar almennar felagsrættarlígar reglur, m. a. um líka rætt í felagnum, forboð at geva ávísingum luthavarum ella øðrum óhóskandi fyrirmin, sum aðrir luthavarar ella lutafelagið sviða fyri, minnilutaverja, íkomnar við siðvenju og dómspraksis. Hesar reglur galda sum útfyllandi reglur, um partarnir einki hava ásett, ella sum ófrávikilígar reglur, sum galda framum tær reglur, sum partarnir hava ásett.

Tað ber sostatt til í dag uttan serliga lógarregulering at stovna lutaíbúðafeløg á omanfyri nevnda rættargrundarlagi, men kortini hevur hesin felagsformurin, sum er nógv nýttur í t.d. Danmark og Noregi, verið lítið nýttur her hjá okkum.

3. Frágreiðing um uppskotið

Lutaíbúðir er ein eigarformur, sum liggur ímillum leiðufúðir og eigaraíbúðir. Luthavarin hevur eins og leiðari brúksrætt til eina ávísa íbúð, men øvugt leiðara, hevur luthavarin eisini ein óbeinleiðis eingindómsrætt til íbúðina við tað, at brúksrætturin er knýttur at eigindómsrætti til ein lut í felagnum, sum eigur íbúðina. Luthavarin hevur tí sum eigari í lutaíbúðafelagnum sjálvur ávirkan á hvussu eigindómurinn verður ríkin, og luthavarin fær lut í virðisøkingini av ollum felagsins. Hesi eyðkenni við lutaíbúðum ger m.a., at luthavari vanliga ikki verður settur sum leiðari eftir reglunum í leiðulóggávuni, og at tær reglurnar tí ikki uttan víðari kunnu verða nýttar uppá lutaíbúðir.

Eigaraíbúðir

Eyðkenni fyri eigaraíbúðir er, at tað verður gjørt eitt uppbýti av av eigindóminum í fleiri sjálvstøðugar eigindómar eftir lógtingslógini um eigaraíbúðir av sjálvum eingindóminum, og at hesar eindirnar hvør sær verða tinglýstar sum ein serstakur fastur eingdómur. Hetta hevur við sær, at eigarinn kann taka lán til at fígga keypið av eigaraíbúðini við tinglystum veðrætti í eigaraíbúðini eftir reglunum um tinglýsing av eigindómsrætti og rættindum í fastari ogn. Felagsskapur (eigarafelagið) er um grundstykkið, felags trappur o.a.

Lutaíbúðir

Tá talan er um lutaíbúðir, verður eigindómurinn ikki uppbýttur í sjálvstøðugar eigindómar. Hinvegin er tað eigindómsrætturin til samlaða eigindómin, sum verður uppbýttur annaðhvørt soleiðis, at felagið sum lögfrøðiligur persónur hevur eigindómsrættin ella soleiðis, at eingdómsrætturin er hjá fleiri persónum, sum hava lut í eigindóminum í ideillum lutum. Eftir hesum uppskotinum er tað lutaíbúðafelagið, sum hevur eigindómsrættin. Hetta hevur við sær, at tað einans er lutaíbúðafelagið, sum kann taka lán við veð í eigindóminum.

Tá tað sostatt er felagið, sum stendur fyri láninum við veð í eigindóminum hjá felagnum, nýtast luthavararnir sjálvir bert at útvega fígging til tann partin av fíggingini, t.e. er innskotið, sum er omanfyri tað, sum fíggingarstovnararnir fígga við veð í eigindóminum hjá felagnum, t.d. 80% av

eigindómsvirðinum. Luthavarin skal sostatt sjálvir fígga t.d. 20%. Møgulig lántøka til hetta kann ikki takast við veð í eigindóminum, men eftir uppskotinum kann luturin pansetast, t.e. kravið mótvegis felagnum uppá brúksrættin til ávísa íbúð, og krav uppá útlutan av møguligum avlopið (eftir at veðskuld og onnur skuld hjá felagnum er rindað) við avtøku av felagnum.

Eftir uppskotinum er trygdaratgerðin í sambandi við veðseting ikki tinglýsing, men fráboðan til lutaíbúðafelagið samsvarandi reglunum í skuldarbrævalógini um einføld krøv, sbr. § 12 og 13 í uppskotinum.

Í mun til eigara av eigaraíbúð er fyrimunurin hjá luthavaranum serliga, at hann ikki skal útvega fígging til og bera váðan av allari fíggingini av íbúðini, men einans skal útvega fígging til tann partin, sum ikki verður fíggaður við lántøku hjá felagnum við veðrætti í eigindóminum hjá felagnum. Hinvegin skal hann saman við hinum luthavarunum rinda íbúðaaavgjald til at rinda úteiðslurnar av veðrættarlánnum hjá felagnum og aðrar útreiðslur hjá felagnum.

Høðustættirnir í uppskotinum eru annars:

- Óbeinleidis eigaraskapur, t.e. at lutaíbúðafelagið er tann beinleidis eigarin av eigindóminum og íbúðunum í eigindóminum, meðan luthavarin eigur óbeinleidis við tað, at hann eigur ein lut í lutaíbúðafelagnum – ikki í eigindóminum - við atknýttum bústaðarrætti í eigindóminum.
- Luthavararnir hefta ikki persónliga fyri skyldum felagsins, men bert við innskotinum, men hetta kann frávíkjast í viðtøkunum fyri felagið, og í so fall hefta teir prorata í mun til teirra lut.
- Lutaíbúðafeløg kunnu velja at verða skrásett hjá Skráseting Føroya, men hetta er ikki ein treyt fyri at felagið hevur rættarføri.
- Luthavararnir skulu gera innskot í felagið, sum er felagsins eginpeningur til fígging av útveganini av felagsins eigindómi. Luthavararnir eiga lut í ognu felagsins eftir teirra lutfalsliga parti (luti) í felagnum. Luthavararnir rinda íbúðaaavgjald at rinda útreiðslurnar av felagsláninum í eigindóminum og at rinda aðrar felagsúteiðslur. Íbúðaaavgjaldið verður ásett eftir lutfalsligu støddini á lutinum.
- Luthavarnir kunnu selja lutin við atknýttum bústaðarrætti, og kunnu pantseta lutin, og tað kann gerast úttøka í lutin.
- Tað er ein treyt fyri at vera luthavari, at luthavarin eisini nýtir íbúðina til bústað hjá sær og sínum húski. Undantøk kunnu gerast fyri tann, sum letur gera lutaíbúðir og ikki sleppir av við allar lutaíbúðirnar, og fyri lánveitarar sum hava yvirtikið lutaíbúð á tvingsilssølu.
- Felagið skal hava aðalfund, tá tað eru luthavararnir, sum skulu stýra felagnum, og hava ávirkan á tað gjøgnum aðalfundin. Luthavararnir hava éina atkvøðu hvør á aðalfundinum uttan mun til stødd á luti.
- Minnilutaverja við kravið um kvalifiseraðan meiriluta á aðalfundinum til ávísar avgerðir. Tá tað snýr seg um at broyta býtislykilin, sum hevur við sær, at skyldur luthavaranna mótvegis lutaíbúðafelagnum økjast, er avgerðin bert galdandi, um allir luthavararnir, hvørs skyldur økjast, eru samdir um tað.

- Álagt verður tí, sum letur lutaíbúðir byggja, at geva keypara fullfíggaðar upplýsingar til, at keyparin kann taka støðu til, um hann vil keypa, og keyparin fær rætt at iðra keypið. Hesar reglurnar koma aftrat reglunum í uppskotinum til lögtingslóg um keyp og sølu av fastogn og reglunum í uppskotinum til lögtingslóg um brúkaravernd í sambandi við keyp og sølu av fastogn.

Almannaráðið hevur áður lagt tvey uppskot til lutaíbúðafeløg fyri tingið, lögtingsmál nr. 44/2007 Uppskot til lögtingslóg um lutaíbúðir og lögtingsmál nr. 170/2008 Uppskot til lögtingslóg um lutaíbúðafeløg, men er í báðum førum tikið aftur. Tey uppskotini innihildu ásetingar um tvey sløg av lutaíbúðafeløgum: Vanlig lutaíbúðafeløg og serstøk lutaíbúðafeløg. Serstøku lutaíbúðafeløg skuldu hava til endamál at vera karmur um vardar íbúðir til fólk, sum hava serligan tørv til innrættingina av bústaðnum orsakað av kropsligum ella sálarligum breki. Vanligu lutaíbúðafeløgini eru síðani lögð til Vinnumálaráðið, sum hevur gjørt nýtt uppskot til lutaíbúðafeløg (vanlig).

Umframt at hetta uppskotið ikki inniheldur reglur um serstøku lutaíbúðafeløgini, er orðað av nýggjum, og er ørðvísi uppbyggt, so víkir uppskotið innihaldsliga frá teimum uppskotunum, sum fyrr hava verið lögð fyri tingið.

Eftir uppskotinum í lögtingsmáli 170/2008 Uppskot til lögtingslóg um lutaíbúðafeløg, var tað ikki lutaíbúðafelagið, men luthavarnir, sum vóru tinglýstir eigarar av hvør sínum luti í eigindóminum við atknýttum bústaðarrætti til eina ávísa íbúð. Tað merkti eftir tí uppskotinum, at luthavarnir – ikki lutaíbúðafelagið - vóru beinleiðis eigarir av eigindóminum, og kundu avhenda (selja og pantseta), teirra lut í eigindóminum, og úttøka kundi verða framd í eigindóminum. Í viðmerkingunum til lógaruppskotið varð sagt, at hetta var gjørt fyri at sleppa undan at gera tillagingar í rættargangslógini í sambandi við tvingsilsølu av lutum, og at avleiðingin av hesum var, at allir lutir í felagnum skuldu tinglýsast sum fastogn..

Vinnumálaráðið metir, at hetta kundi skapa eina ógreiða rættarstøðu, og at serligar reglur um tinglýsing av rættindum í lutum í lutaíbúðafeløgum, og reglur um hvussu farast skal fram eftir rættargangslógini í sambandi við tvingsilssølu av lutum í lutaíbúðafeløgum, ikki eru avgjört neyðugar í sambandi við veðseting og úttøku í lutinum í lutaíbúðafeløgum, men at hesir spurningarnir eiga at verða viðgjørdir nærri, áðrenn serligar reglur verða ásettar um hetta, sbr omanfyri um veðseting av luti í lutaíbúðafeløgum.

Onnur frávik frá uppskotinum í lögtingsmáli 170/2008 eru m.a. at hetta uppskotið hevur ongar avmarkingar viðvíkjandi stødd á lutum og íbúðum, og ongar tíðaravmarkingar viðvíkjandi avhending av luti.

4. Ummæli

Kap. 2. Avleiðingar av uppskotinum

1. Fíggarligar avleiðingar

A. Fyri landið

Uppskotið hevur umsitingarligar avleiðingar við sær fyri landið við tað, at lutaíbúðafeløg kunnu velja at verða skrásett hjá Skráseting Føroya, men eftir uppskotinum er heimild fyri í kunngerð at áseta at lutaíbúðafeløgini skulu rinda gjald fyri skrásetingina.

B. Fyri kommunurnar

Uppskotið hevur ongar fíggjarligar avleiðingar við sær fyri kommunurnar.

C. Fyri vinnuna

Uppskotið kann hava positiva ávirkan á byggivinnuna, um hetta viðvirkar til, at fleiri lutaíbúðir verða bygdar.

2. Umsitingarligar avleiðingar

Sbr. undir pkt. 1 A omanfyri.

3. Umhvørvisavleiðingar

Uppskotið hevur ongar umhvørvisavleiðingar.

4. Avleiðingar fyri serstøk øki í landinum

Uppskotið hevur ongar avleiðingar fyri serstøk øki í landinum.

5. Avleiðingar í mun til altjóða avtalur og reglur

Uppskotið hevur ongar avleiðingar í mun til altjóða avtalur og reglur.

6. Sosialar avleiðingar

Uppskotið kann hava positivar sosialar viðmeringar við tað, at størri útboð av lutaíbúðum kann gera tað fíggjarliga lættari at útvega sær íbúð. .

Talva 1: Yvirlit yvir avleiðingar

	Fyri landið/ landsmyndug- leikar	Fyri kommunalar myndugleikar	Fyri pláss/øki í landinum	Fyri ávísar samfelagsbólkar/ felagsskapir	Fyri vinnuna
Fíggjarligar/ búskaparligar avleiðingar	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja
Umsitingarligar avleiðingar	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei
Umhvørvisligar avleiðingar	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Avleiðingar í mun til altjóða avtalur og reglur	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Sosialar avleiðingar				Ja	

Kap. 3. Serligar viðmerkingar

Til § 1

Í uppskotinum til hesa ásetingina verður eitt lutaíbúðafelag allýst.

Eftir § 4 í vinnuvirkislógini hefur eitt lutafelag hesi eyðkenni.

1. at felagið hefur sum endamál at virka fyri at fremja felagsáhugamál limanna
2. at limirnir eru luttakarar í virkseminum hjá felagnum sum keyparar, veitarar ella á líknandi hátt
3. at yvirskot verður fordeilt millum limirnir í mun til teirra umsetning við felagið
4. at ognir við avtøku – eftir at innskotin kapitalur er rindaður aftur – verða fordeildar á sama hátt, sum undir pkt. 3.

Onnur eyðkenni, sum ikki framganga staðiliga av vinnuvirkislógini eru:

5. skiftandi luttakaratal, t.e. atgongd til fara út úr felagnum og atgongd til gerast limur
6. leislumeginreglan er, at hvør luttakari hefur éina atkvøðu.

Av viðmerkingunum til uppskotið til vinnuvirkislógina verður sagt, at allýsingin í vinnuuppskotinum av lutafelagnum samsvarar við galdandi fatan í teori og praksis innanfyri lutafelagsrættin.

Uppskotið til ásetingina er í samsvri við hetta.

Í sambandi við metingina av, um talan er um eitt lutáfbúðafelag, skal dentur leggjast á, um viðtøkurnar innihalda lutáfbúðaðamálið: at útvega, byggja, eiga og reka ein eigindóm í lutafelag, at lutakararnir eiga ein lut í ognum felagsins og luthavarin í tí sambandinum hefur brúksrætt til eina íbúð í eigindóminum.

Til § 2.

Verður eitt lutáfbúðafelag stovnað í dag, er útgangstøðið eftir teimum óskriðu deklaratorku reglunum, at heftingin er persónlig og solidarisk, men partarnir kunnu í viðtøkuum fyri felagið gera avmarkingar í heftingin.

Eftir uppskotinum er reglan, at luthavararnir hefta ikki persónliga fyri skyldum felagsins, men bert við innskotinum. Í viðtøkum felagsins kann tó verða ásett, at fyri lánið, sum verður tikið í sambandi við stovnanina ella eftir stovnanina sbt. lógliga samtykt á aðalfundi, og sum er tryggjað við veðbrævi ella handveð í eigaraveðbrævi, hefta limirnir hóast stk. 1 persónliga og pro rata eftir teirra luti í ognunum, um lánveitari hefur tikið fyrivarni um hetta.

Skotið verður upp, at heftingin hjá luthavarunum skal vera subsidier og óbeinleiðis, t.v.s sum simplu kautión, og t.v.s í praksis at lánveitari bert kann gera kravið galdandi í sambandi við trotabúðaviðgerð.

Beinleiðis hefting er ikki heppin, serliga tí tað kann hava við sær órímiliga tilvild bæði fyri luthavarar og lánveitarar. Eftirfylgjandi regres kann vera torført at gjøgnumføra, og lánveitarar eiga at fáa javnbjóðis fulna, um felagið er komið í fíggjarligt óføri. Í sambandi við avtøku er tað bústjórin, sum ger kravið galdandi.

Til § 3.

Eftir uppskotinum verður lógin nýtt uppá lutáfbúðir til bústarendamál. Lógin fevnir sostatt ikki um lutáfbúðir til onnur endamál.

Eftir stk. 2 í uppskotinum til hesa ásetingina kunnu lutáfbúðir ikki gerast í eigindómum við minni enn 3 íbúðum.

Til § 4.

Skotið verður upp, at tað ikki skal kunna stovnast partafeløg ella smápartafeløg, har tað til partapeningin í felagnum er atknýttur ein brúksrættur í eini íbúð í eigindómi, sum felagið eigur.

Eftir galdandi óskrivaðum rætti kunnu tílík feløg verða stovnað í dag, men hetta slagið av bústaðarfelagsskapum verður lítið ella einki brúkt. Tað er eisini ein fyrimunur, tá skipanin av bústøðum fylgir kendum skipanum, tí so er lættari at vita hvørji rættindi og skyldur eru í tí sambandinum, og tað verður lættari at samanbera prísir.

Tí verður skotið upp, at tað hereftir ikki skal bera til at atovna partafeløg ella smápartafeløg, har tað til ognarlutin í felagnum er atknýttur ein brúksrættur í eini íbúð í eigindómi, sum felagið eigur.

Til § 5

Eitt lutaíbúðafelag kann verða stovnað av einum ella fleiri stovnarum. Ásetingin, heruppií habilitetsreglurnar, svarar til § 24 í lógtingslóg um parta- og smápartafeløg.

Til § 6.

Meginreglan eftir lógaruppskotinum er, at lutaíbúðafeløgini sjálvi skulu regulera teirra egnu viðurskifti í øllum førum, har tað ikki eru greið atlit til almenningin, triðjapersónar ella luthavaraminnilutar gera seg galdandi. Hendan sjálvregulering skal skrivast í viðtøkur felagisins. Viðtøkurnar eru tað grundleggjandi skjalið hjá felagnum, og innihaldið í hesum skjalið hevur avgerandi týðning bæði fyri luthavarar og fyri uttanfyristandandi, t.d. lánveitarar.

Lutaíbúðafelagið setur sjálv í viðtøkunum fyri felagið nærri reglur um skyldur og rættindi hjá luthavarunum, um leiðslu felagsins, roknskaparførðslu, grannskoðan o.a.

Eftir uppskotinum skal landsstýrismaðurin gera standardviðtøkur, sum feløgini kunnu brúka.

Tað er ikki skylda at nýta standarviðtøkurnar, og ásetingarnar har virka heldur ikki sum deklaratorkar reglur (deklaratorkar reglur, t.e. útfyllandi reglur, um einki er ásett í viðtøkunum). Við fyrivarni um tær preceptive (ófrávíkilig) reglurnar í hesum uppskotinum, verða rættarviðurskiftini í lutaíbúðafelagnum reguleraði í viðtøkunum fyri felagið og av vanligum felagsrættarligum reglum.

Til § 7

Eftir vinuvirkislógini skulu feløg, sum hava til endamál at fremja fíggarligu áhugamál luttakaranna gjøgnum vinnuvirksemi, skrásetast hjá Skráseting Føroya, um so er at luttakararnir hefta avmarka, sbr lógarinnar §§ 8 og 9. Lutaíbúðafeløg, har heftingin er avmarkað, eru ikki skrásetingarskyldug eftir vinuvirkislógini, tí endamálið hjá lutaíbúðafeløgum ikki er at fremja fíggarligu áhugfamál luttakaranna gjøgnum vinnuligt virksemi, men hinvegin at útvega, eiga og umsita eigindómin hjá luthavarunum.

Eftir hesi ásetingini er tað ikki eitt krav, at lutaíbúðafeløg skulu skrásetast, men tey kunnu velja at lata seg skráseta hjá Skráseting Føroya. Skrásetingin er ikki ein treyt fyri, at felagið hevur rættarføri, men er felagið skrásett, hevur tað, sum er skrásett, legitimerandi virknað úteftir, og tí skulu broytingar, sum verða gjørdar eftir skrásetingina, fráboðast til skrásetingar.

Til § 8

Luthavararnir eiga lut í felagnum eftir einum býtistali, sum er ásett í viðtøkunum. Býtistalið fyri einstøku íbúðirnar kann verða ásett sum lutfallið milum innskotið fyri hvørja íbúð og samlað

innskot. Tá lutaíbúðir verða keyptar, og lutaíbúðafelagið enn ekki er stovnað, er tað seljari, sum ásetur, hvussu stórt innskotið fyri hvørja íbúð skal vera.

Íbúðaaavgjald og tann uphædd, sum hvør luthavari skal hava við avtøku ella heftir fyri persónliga við trotabúaviðgerð, verður ásett eftir býtistalinum svarandi til lutin hjá luthavaranum í ognunum hjá lutaíbúðafelagnum.

Til § 9

Til rindan av felagsúteiðslum, heruppi rindan av veðskuld, viðlíkahald og umsiting, rinda luthavararnir í lutaíbúðafelagnum eitt íbúðaaavgjald. Aðalfundurin ásetur støddina á íbúðaaavgjaldinum bindandi fyri allar limirnir, men kann ikki broyta innanhýsis býtið (býtistalið), uttan so at allir luthavararnir, hvørs skyldur mótvegis lutaíbúðafelagnum økjast, taka undir við tí, sbr. § 16, stk. 5.

Viðvíkjandi innanhýsis lutfallinum millum støddina á íbúðaaavgjaldinum fyri einstøku íbúðirnar annars, verður víst til viðmerkingarnar til § 8.

Til § 10

Lutaíbúðafelagið skal føra eina eigaraskrá yvir luthavarnar, sum greitt skal tilskila, hvørja íbúð í nummarraðfylgju hvør luthavari hevur brúksrætt til. Í eigaraskrána verða eisini fýrðar fráboðanir eftir veðseting av lutinum.

Til § 11

Luthavari í lutaíbúðarfelagi kann ikki siga limaskapin upp, og hevur bert rætt at fáa innskotið aftur, um felagið verður tikið av eftir § 19.

Til § 12 og § 13

Luthavarnir kunnu avhenda (selja og veðseta) teirra lut í ognunum hjá lutaíbúðafelagnum - ikki í eigndóminum - við atknýttum bústaðarrætti til eina ávísa íbúð í eigndóminum, og úttøka kann verða gjørd í lutin, Tað, sum verður veðsett, er kravið mótvegis lutaíbúðafelagnum uppá brúksrættin til eina ávísa íbúð í eigndóminum hjá felagnum og kravið uppá ein part av nettognini (t.e. eftir at veðskuld í eigndóminum og onnur skuld hjá felagnum er rindað) í sambandi við avtøku av felagnum. Eftir uppskotinum er trygdaratgerðin í sambandi við veðseting ikki tinglýsing, men fráboðan til lutaíbúðafelagið samsvarandi reglunum í skuldarbrævalógini um einføld krøv,

Til § 14

Fyri lutin verður útgivið lutaprógv. Verður lutaprógv burtur, kann nevndin geva út nýtt, sum skal tilskila, at tað kemur í staðin fyri tað sum er burturblivið.

Til § 15

Ásetingin inniheldur reglur um avmarkingar viðvíkjandi eigaraskapinum í lutaíbúðafelagnum.

Einans fysiskir persónar kunnu eiga ein lut í vanligum lutaíbúðafeløgum, og eingin kann eiga meira enn ein lut í einum lutaíbúðafelag.

Luthavari hevur bústaðarskyldu í íbúðini, ið hoyrir til lutin, men um serligar grundir eru, hevur luthavari rætt at framleiga íbúðina í avmarkað tíðarskeið.

Bert ein íbúð kann verða atknýtt hvörjum luti.

Kravið um bústaðrskyldu er ekki galdandi fyri seljara av lutaíbúðum til lutaíbúðafelag undir stovnan, tá seljari ikki fær selt allar íbúðirnar í eigindóminum, og kravánari, sum yvirtekur lut ella lutir á tvingsilssølu, kann eiga lut ella lutir í íbúðarfelagnum í upp til 2 ár.

Til § 16.

Ásetingin regulerar, hvussu avgerðir kunnu veða tiknar á aðalfundi, og reglur um minnilutaverjuu við kravi um kvalifiserðan meiriluta til ávísar avgerðir, og samtykki frá luthavara í ávísam føri. Samtykki krevst í førum, tá tað snýr seg um viðtøkubroyting, sum hevur við sær, at skyldur luthavaranna mótvegis lutaíbúðafelagnum økjast, t.d at býtislykilin verður broyttur.

Til § 17.

Á aðalfundinum má ikki takast avgerð, sum eyðsýnt kann geva ávísam luthavarum ella øðrum óhóskandi fyrimum, sum aðrir luthavarar ella lutafelagið sviða fyri.

Til § 18

Aðalfundurin velur ein ella fleiri avtøkustjórar at avtaka lutaíbúðafelagið.

Eftir at aktiv felagsins eru realiseraði og skuldin rindað, verður ognin, sum er eftir, býtt millum luthavararnar í mun til støddina á teirra luti.

Til § 19

Í hesi ásetingini eru reglur um upplýsingarskyldu í sambandi við, at tað verða útbjóðaðir lutir í lutaíbúðafeløgum, sum enn ikki eru stovnað.

Í uppskotinum til løgtingslóg um keyp og sølu av fastogn o.a. løgtingsmál nr. 18/2011, sum eisini skal galda fyri tann, sum vinnuliga útbjóðar lutir í lutaíbúðarfeløgum, eru ásettar reglur um skyldu at upplýsa um ávísar verunligar og fíggarligar umstøður í sambandi við søluna. Lógin er alment galdandi fyri øll, sum vinnuliga selja ella útbjóða sølu av fastogn, sbr. lógarinnar kapitlul 1 og 2. Uppskotið til løgtingslógina um keyp og sølu av fastogn o.a. fevnir bert um sølu av lutum í lutaíbúðafeløgum, sum eru stovnað. Lógin inniheldur sostatt ikki reglur um tað føri, tá tað verða útbjóðaðir til sølu lutir í lutaíbúðafeløgum, sum enn ikki eru stovnað.

Við sølu av lutum í einum lutaíbúðafelag undir stovnan verður eftir uppskotinum álagt seljara ella hansara umboðsmanni uppýsingarskylda mótvegis keypara av lutinum.

Ásetingin fevnir um nýbygdar lutaíbúðir og lutaíbúðir, sum verða gjørdar við umbygging av einum verandi eigindómi. Hesar lutaíbúðirnar kunnu verða bodnar til sølu, tá lutaíbúðafelagið enn ikki er stovnað.

Lutaíbúðafelagið kann verða stovnað eftir tað, at keypararnir av einstøku lutunum hava givið bindandi boð. Felagið fer kanska vanliga ikki at verða stovnað, fyrr enn tað eru givin bindandi keypsboð uppá so mikið nógvar lutir, at seljarans treytir fyri at gjøgnumføra ætlanina eru loknar. Í tí førinum innkallar seljari teir komandi luthavararnar til stovnandi aðalfund fyri lutaíbúðafelagið.

Áðrenn bindandi avtalan verður gjørd fær hvør einstakur keypari útflýggjað ymiskt projektilfar um byggingina, heruppií upplýsandi tilfar um byggjaríðið og fíggarligu viðurskftini hesum viðvíkjandi, og á hesum grundarlagi avger keyparin, um hann skal tekna seg fyri ein lut.

Um keyparin ætlar at keypa ein lut í lutaíbúðafelagnum undir stovnan, undirskrivar hesin eina tekningaravtalu. Hetta hevur vanligu við sær, at keyparin bindur seg til at keypa ein lut í viðkomandi lutaíbúðafelagi. Tekningaravtalan vil vanligu vera grundarlagið fyri bindandi keypstilboði keyparans. Eftir at tekningaravtalan er gjørd/keypstilboð givið, er sum meginregla ikki møguligt at broyta innihaldið í avtaluni.

Tekningaravtalan tilskilar rættindi og skyldur keypara og seljara. Keyparin verður, sum nevnt, bundin við síni undirskrift og eftirfylgjandi keypstilboði til seljaran. Keypari kann sostatt í longri tíð áðrenn stovnanina av lutaíbúðafelagnum vera bundin til seinni at keypa ein lut í lutaíbúðafelagnum.

Keypsavtala verður kanska vanligu gjørd seinni, t.d. beint áðrenn stovnanina av lutaíbúðafelagnum. Tað verður oftast bert keypari, sum verður bundin so tíðliga. Seljarin verður vanligu fyrst bundin seinni, sum oftast tá nóg nógv hava latið bindandi boð um at keypa ein lut. Seljarin tilskilar t.d. rætt til 6-mánaða freist at fremja neyðugu søluna av lutunum. Tað er ikki í hesum uppskotinum ella aðrastaðni lógarreglur um, hvussu nógvir lutir í minsta lagi skulu verða seldir, fyri at projektið skal verða burðardygt. Hetta verður vanligu partur av avtaluni millum partarnar.

Tá keyparin, sum nevnt, vanligu verður bundin frá tí løtu, tá hesin gevur bindandi keypstilboð, verður skotið upp, at tær upplýsingar, sum seljarin ella umboðsmaður hansara skal lata, skulu latast keyparanum, áðrenn keyparin gevur bindandi keypstilboð.

Í uppskotinum til hesa ásetingina er ikki tilskilað nærri um upplýsingarskylduna. Skotið verður upp, at nærri reglur um hetta verða ásettar í kunngerð. Upplýsingarskyldan fer at fevna um faktisk og rættarlig viðurskifti, sum hava týðning fyri keypsavtaluna. Tað snýr seg serliga um upplýsingar um eigindómin og fíggingina av eigindóminum. Reglur fara at verða ásettar um, at keypsavtalan í minsta lagi skal hava upplýsingar um kontantprís (t.e. prísurin uttan yvirtøku av lánum) fyri ávikavist lutin og eigindómin sum slíkan, og hvussu skotið verður upp at fígga eigindómin. Eisini verða reglur ásettar um, at upplýsast skal um komandi rakstrarútreiðlurnar, og á tí grundarlagnum skal gerast eitt yvirlit yvir útrokningina av íbúðaravgjaldinum fyrsta árið. Tað skal framganga av yvirlitinum, um tað verða gjørdar avsetingar til viðlíkahald og við hvørji upphædd.

Til § 20

Í uppskot til løgtingslóg um brúkaravernd í sambandi við at keypa og selja fastogn o.a., løgtingsmál nr. 12/2011, eru ásettar reglur um iðranarrætt. Ásetingarnar í hesum lógaruppskotinum fevna ikki um sølu av lutum í lutaíbúðafeløgum, sum enn ikki eru stovnaði.

Í sambandi við sølu av lutum í lutaíbúðafeløgum, sum enn ikki eru stovnaði, kann tað vera ilt hjá einstaka keyparanum at fáa yvirlit yvir tey ofta fløktu lögfrøðiligu og fíggarligu viðurskiftini, sum eitt keyp hevur við sær.

Tað skal tí vera møguligt at iðra keypi av luti í einum lutaíbúðafelag, sum enn ikki er stovnað.

Við tí verður tryggjað keyparanum móguleika fyri saman við einum ella fleiri sakkønum at fara ígjøgnum projektilfarið. Tørvur kann t.d. vera á at umrøða tær nærri treytirnar við advokat ella peningastovn.

VINNUMÁLARÁÐIÐ

Tí verður skotið upp, at keyparin av einum luti í einum lutaíbúðafelag, sum enn ikki er stovnað, hevur rætt til, innanfyri eina iðrannarfreist uppá 6 gerandisdagar, at siga seg leysan frá eini avtalu ella bindandi tilboðið um at keypa ein lut.

Til § 21

Tann, sum vinnuliga selur lutir í lutaíbúðafeløgum undir stovnan, og ikki letur upplýsingar um iðranarrætt verður revsaður við bót.

Til § 22. Løgtingslógin fær gildi dagin eftir, hon er kunngjørd.

Johan Dahl
landsstýrismaður

/ Arne Poulsen