

Upplýsingar vegna andláts búseturéttarhafa

Búseturéttur erfist skv. 19. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög og 16. gr. samþykktá Búseta. Andlát búseturéttarhafa þarf alltaf að tilkynna til skrifstofu Búseta eins fljótt og auðið er.

Tveir möguleikar eru í stöðunni fyrir erfingja, annars vegar að setja réttinn í sölufjerli og hins vegar taka hann yfir og búa í íbúðinni.

Maki/sambúðarmaki réttarhafa

- Við andlát búseturéttarhafa er algengast að maki eða sambúðarmaki búi áfram í íbúðinni og taki réttinn yfir. Þá þarf að gera nafnabreytingu vegna búseturéttarins.
- Makinn þarf að bóka tíma á skrifstofunni og hafa með sér vottorð frá sýslumanni sem sýnir að hann er aðilinn sem má sjá um allt varðandi dánarbúið (leyfi til setu í óskiptu búi).
- Gerður er nýr búsetusamningur við maka og samningi hins látna aflýst.
- Búsetugjaldið verður færð á nafn maka sem og rafmagnsreikningur.
- Athugið að búsetugjaldið gæti breyst við nafnabreytingu.
- Ef um tekjumarksíbúð er að ræða, þarf maki að uppfylla tekjumarkskröfurnar. Sjá nánar [hér](#).
- Makinn þarf að vera eða gerast félagsmaður í Búseta. Hann getur líka farið fram á að erfa félagsnúmer hins látna skv. lögum um húsnæðissamvinnufélög og 7. gr. samþykktá Búseta.
- Ef makinn vill selja réttinn þarf hann að panta tíma á skrifstofu, hafa með sér ofangreint vottorð og í gang fer hefðbundið sölufjerli á búseturétti, sjá nánar hér neðar á síðu.
- Kostnaður til skrifstofu vegna skjalagerðar og þinglýsinga er skv. verðskrá.

Börn eða aðrir lögerfingjar

- Þegar sá lögerfingji sem er forsjáraðili dánarbús er kominn með vottorð frá sýslumanni þess efnis í hendur (opinber skipti/einkaskipti), pantar hann tíma á skrifstofu Búseta til að ganga frá málum hins látna. Hann getur sett réttinn í sölufjerli, tekið hann yfir og flutt í íbúðina eða samþykkt að annar lögerfingji taki réttinn yfir og flytji í íbúðina.
- Ef einhver lögerfingja ætlar að taka búseturéttinn yfir þarf að útbúa yfirlýsingu sem segir til um hver það er og hvernig erfingjar ætla að ganga frá fjármálum sínum á milli. Yfirlýsingin þarf að vera undirrituð af öllum lögerfingjum og vottuð af tveimur fjárráða aðilum. Þegar gengið er frá málum á skrifstofunni þarf að hafa frumrit hennar með ásamt ofangreindu vottorði frá sýslumanni.
- Gerður er nýr búsetusamningur við viðkomandi og samningi hins látna aflýst.
- Búsetugjaldið verður færð á nafn nýs rétthafa sem og rafmagnsreikningur.
- Athugið að mánaðagjaldið gæti breyst við nafnabreytingu.
- Nýr rétthafi verður að vera félagsmaður í Búseta ef hann er það ekki nú þegar.
- Ef um tekjumarksíbúð er að ræða, þarf aðilinn sem ætlar að taka við búseturéttinum að uppfylla tekjumarkskröfurnar. Sjá nánar [hér](#).
- Kostnaður til skrifstofu vegna skjalagerða og þinglýsinga er skv. verðskrá.

Sala á búseturétti – ferlið

- Fyrst þarf að segja upp búseturéttinum annað hvort á skrifstofu Búseta eða í gegnum síma.
- Söluskoðun á íbúðinni fer fram. Í henni er farið yfir ástand íbúðar og teknar myndir vegna verðmats á íbúð. Hægt er að óska eftir tilboði í málningu- og/eða þrif.
- Íbúðin fer í næstu auglýsingu eftir uppsögn (samningar gerðir fyrir 1.7.2013) eða ósk um sölumeðferð.
- Auglýst er á heimasíðu félagsins fyrsta virka þriðjudag hvers mánaðar og Morgunblaðinu fimmtudaginn þar á eftir. Úthlutun íbúðarinnar fer fram níu dögum síðar.
- Seljandi þarf að gera ráð fyrir því að sýna íbúðina á meðan umsóknarferlið er í gangi.
- Ósk seljanda um afhendingu á íbúðinni er sett í auglýsinguna.
- Innan 7 daga frá því að kaupandi fær úthlutað er haldinn fundur með seljanda og kaupanda á skrifstofu félagsins og skrifað er undir bráðabirgðasamning. Þá er ákveðinn endanlegur afhendingardagur á íbúðinni og skrifað undir plagg þess efnis. Dagsetningin er samkomulagsatriði milli kaupanda og seljanda og er innan sex mánaða frá úthlutun. Mjög mikilvægt er að virða afhendingardag. Ef ekki næst samkomulag milli kaupanda og seljanda um afhendingardag gildir uppsagnarákvæði samningsins sem lokadagsetning samkvæmt reglum félagsins.
- Lokaúttekt er í raun skil seljanda á íbúðinni til Búseta og eru allir lyklar þá afhentir úttektarmanni. Lokaúttekt fer fram a.m.k. viku fyrir afhendingardag. Seljandi og kaupandi þurfa báðir að vera viðstaddir úttekt sem og starfsmaður Eignaumsjónar Búseta. Þanta þarf úttekt með fyrirvara, sími á skrifstofu er 556 1000. Forsjáraðili dánarbús þarf að vera viðstaddur í lokaúttekt.
- Hægt er að kaupa aukaúttekt til þess að fá tækifæri til að bæta ástand íbúðar áður en lokaúttektin fer fram. Kostnaður á aukaúttekt er skv. verðskrá.
- Seljandi greiðir búsetugjald þar til kaupandi tekur við íbúðinni.
- Frumriti búsetusamnings seljanda þarf að skila til skrifstofunnar eða úttektarmanns með undirskrift forsjáraðila dánarbús og setningunni **Ósk um aflýsingu**, dagsetningu og undirskrift á bakhlið. Skrifstofan sér um að láta aflýsa samningnum hjá sýslumanni.
- Viku eftir að kaupandi tekur við íbúð fær seljandi 75% af búseturétti sínum greiddan. Lokauppgjörið fer fram u.þ.b. þremur vikum síðar. Vanskil og lán vegna kaupa eru gerð upp í lokauppgjör ef við á. Varðandi samninga með kaupskyldu félagsins getur uppgjör tekið allt að 12 mánuði frá uppsögn, ef íbúðin hefur ekki selst fyrir þann tíma.
- Kostnaður við sölu á búseturétti er skv. verðskrá. Ein úttekt, sílenderskipti og fasteignaljósmyndun eru innifalin. Viðbótarkostnaður getur fallið til ef skil eru ekki viðunandi.
- Ef hætt er við sölu/uppsögn eftir að ferlið er hafið er kostnaður skv. verðskrá.

Á meðan á ferlinu stendur þarf erfingi að standa skil á öllum kostnaði varðandi búseturéttinn t.d. mánaðargjald og rafmagn. Ef það er ekki gert, er það dregið af uppgjör.

Uppfært 12.08.2025