

## Formáli

með lögum um frístundabyggð og leigu á lóðum undir frístundahús

### Forsaga lagasetningarinnar

Í byrjun febrúar sl. var lagt fram á Alþingi stjórnarfrumvarp félags- og tryggingamálaráðherra til laga um frístundabyggð. Vinna við frumvarp þetta má rekja til skipan starfshóps sumarið 2006 sem skilaði tillögum í frumvarpsformi í lok febrúar 2007. Sú frumvarpstíllaga var gagnrýnd af mörgum vegna þess að ekki væri tekið á vanda sumra leigutaka lóða undir frístundahús (sumarbústaður), þ.e. aðallega eigendur frístundahúsa sem leigðu lóðir undir húsin. Þessi vandi fólst í að eigandi leigulóðar, þar sem sumarbústaður stóð, gat sett leigutaka lóðarinnar afarkjör þegar líða fór að leigulokum. Þessi afarkjör gátu falist í einum af eftirfarandi þrem valkostum: 1) Leigutaki fengi að leiga áfram gegn margfaldri hækkun á leigu; 2) Leigutaki fengi að kaupa lóð en á uppsprengdu verði miðað við fasteignarmatsverð; 3) Leigutaka bæri að víkja með mannvirki sín af lóðinni, eftir atvikum með tilstyrk sýslumanns að gegnum dómsúrskurði um útburðargerð.

Lagastofnun Háskóla Íslands var falið að kanna haustið 2007 hvort og hvernig hægt væri að leysa þetta viðfangsefni. Af hálfu greinarhöfundar og Eyvindar G. Gunnarssonar, lektors, var talið að Alþingi hefði rúmt svigrúm til að setja eignarrétti landeiganda mörk til að leysa vanda leigutaka. Þetta grundvallaðist m.a. á því að fyrir setningu gildandi jarðarlaga og ábúðarlaga, sem komu til framkvæmda 1. júlí 2004, hefðu afskipti ríkisvaldsins af eignarráðum landeigenda verið afar mikil. Þau afskipti mótudu m.a. það umhverfi þegar gildandi samningar um langtíma leigu á lóðum undir frístundahús tókust. Af því leiddi að eðlilegt væri að taka tillit til þeirrar sanngirniskröfu að réttarstaða eigenda frístundahúsa á leigulóðum yrði bætt.

Stjórnarfrumvarp ráðherra grundvallaðist á norskum lögum um grunnleigusamninga en ákvæði þeirra laga, m.a. um framlengingarétt leigutaka lóða undir frístundahús, voru í nýlegum dómum Hæstaréttar Noregs talin standast ákvæði stjórnarskrár um eignarrétt og afturvirkni. Frumvarp ráðherra gerði af þessum sökum ráð fyrir ríkum rétti leigutaka til að framlengja leigusamning þegar sumarbústaður stæði á lóðinni. Samtök landeigenda, Bændasamtök Íslands og fleiri aðilar voru afar óánægðir með þau ákvæði frumvarpsins sem gengu út á að tryggja leigutaka óskoraðan rétt til að framlengja leigusamning. Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis vildi gera víðtækar breytingar á frumvarpinu til að mæta hagsmunum landeigenda og var greinarhöfundur fenginn til að leggja fram útfærðar lausnir í þeim efnum. Lögmaður Bændasamtaka Íslands og lögmaður Landssambands sumarhúsa eigenda komu á framfæri sínum sjónarmiðum við breytingartillögurnar. Þverpólísk samstaða náðist svo um málið þegar því hafði verið breytt í meðförum þingnefndarinnar.

Rétt er að stikla á aðalatriðum laganna sem bera nú heitið lög um frístundabyggð og leigu á lóðum undir frístundahús.

### Aðalatriði laganna

#### Gildissvið og skilgreiningar – 1.-2. gr.

Lykilhugtök eru skilgreind í 2. gr. laganna. Ekki er hægt að semja sig frá ákvæðum laganna nema annað sé tekið fram, sbr. 1. mgr. 1. gr. laganna. Frístundabyggð miðast við 10 lóðir, þ.e. III. kafli laganna um félög í frístundabyggð gilda ekki nema að lóðir séu a.m.k. tíu.

Annar kafli laganna, um leigu á lóðum undir frístundahús, gildir einvörðungu um samninga um lóðir sem eru tveir hektarar að stærð eða minni og leigusamningur er annaðhvort ótímabundinn eða til a.m.k. 20 ára. Þetta þýðir að lögin ná ekki til samninga sem gerðir eru til skemmri tíma en 20 ára og þau gilda ekki heldur ef lóðin er stærri en 2 ha. Réttarstaða leigutaka, sem hafa styttri samninga eða sem leigja stórar lóðir, er því óbreytt. Þessi niðurstaða var málamiðlun sem ætlað var því hlutverki að takmarka inngríp löggjafans í eignarrétt landeiganda og virða meginregluna um samningsfrelsi.

#### Leiga á lóð undir frístundahús – 3.- 16. gr.

Segja má að í 3.-9. gr. séu nú ákvæði sem takmarkaður ágreiningur ætti að vera um. Standi vilji til þess að gera tímabundinn leigusamning um lóð og lögin eiga að ná til hans að þá er óheimilt að semja til skemmri tíma en 20 ára. Þessi regla í 3. gr. er m.a. sett til að undirstrika að aðilar sem hafa nú a.m.k. 20 ára samning eigi ekki að semja til skemmri tíma þegar til endurnýjunar samnings kemur. Framvegis verður leigutaka heimilt að framleigja og framselja leigurétt sinn en það gildir þó ekki um samninga sem nú eru í gildi og banna slíkt, sbr. 8. gr. Leigutaki getur veðsett leiguréttindi sín, sbr. 9. gr.

Í 10.-15. gr. laganna er að finna flókin ákvæði sem miða að því marki að leigusali og leigutaki lóðar nái samningum um áframhald leigu eða afnám hennar. Sú krafa er gerð að aðilar sendi hvor öðrum tilkynningar allt að tveim árum eða 18 mánuðum fyrir lok samnings. Við þá tilkynningu á að hefjast samningsferli. Takist þeir samningar ekki geta aðilar, að vissum skilyrðum uppfylltum, skotið máli til úrskurðarnefndar frístundahúsamála. Leigusali getur skotið máli til nefndarinnar allt frá því þegar ár er til að samningur rennur út og þar til að sex mánuðir eru eftir af samningstímanum. Undantekning er frá þessu í 11. gr. laganna ef aðilar senda ekki tilkynningu um lok leigusamnings með hæfilegum fyrirvara. Fyrir úrskurðarnefndinni getur leigusali annaðhvort krafist þess að hann leysi til sín mannvirki leigutaka eða að leiga verði ákvörðuð upp á nýtt. Hagnýti leigusali sér ekki málskotsrétt sinn, að þá öðlast leigutaki málskotsrétt til nefndarinnar allt þar til að samningur rennur út.

Leigutaki, þ.e. eigandi sumarbústaðar, getur eingöngu krafist hver skuli vera fjárhæð leigusamnings sem er framlengdur en slíkur samningur verður ávallt til 20 ára. Aðilar geta einnig skotið máli til nefndarinnar sameiginlega enda hafi þeir komist að samkomulagi um allt nema verð fyrir einu af eftirfarandi verðmætum:

- 1) Mannvirki leigutaka og eftir atvikum lóðarbætur,
- 2) Fjárhæð nýs leigusamnings,
- 3) Kaupverð leigutaka á lóð.

#### Réttindi og skyldur í frístundabyggð – 17.-23. gr.

Tilheyri lóð undir frístundahús frístundabyggð er umráðamönnum lóða (hugtakið er skilgreint í 4. tl. 2. gr.) undir frístundahús skylt að hafa félagsskap um sameiginleg málefni byggðarinnar. Frá þessu eru undantekningar gerðar.

Að öðru leyti gilda hefðbundnar reglur um starfsemi félags af þessu tagi. Lykilatriðið er að lagaákvæðin mynda umgjörð um starfsemi félags í frístundabyggð og þar er að finna meginreglur um verkefni þess og hvernig taka eigi ákvarðanir sem leiða af sér útgjöld og aðrar kvaðir á hendur félagsmönnum.

#### Ýmis ákvæði – 24.-30. gr.

Að vissum skilyrðum uppfylltum geta félög í frístundabyggð, innan ákveðins sveitarfélags, krafist fundar með sveitarstjórn, sem skal þá að jafnaði halda fund með fulltrúum allra félaga innan sveitarfélagsins, sbr. 24. gr. Úrskurðarnefnd skal skipuð þrem einstaklingum sem

uppfylla eiga tiltekin hæfisskilyrði. Úrskurðir nefndarinnar eru aðfararhæfir um innlausnarverð, sbr. 13. gr. og leigufjárhæð, sbr. 14. gr. Væntanlega mun það sama gilda um niðurstöðu á kaupverði lóðar skv. 15. gr. Nefndin getur eingöngu kveðið á um álit þegar málefnið varðar samskipti innan frístundabyggðar, sbr. III. kafli laganna.

#### Gildistaka og bráðabirgðaákvæði

Lögin taka gildi 1. júlí 2008. Mikilvægt er fyrir eigendur sumarbústaða, sem eru aðilar leigusamnings um lóð sem fellur úr gildi fyrir 1. júlí 2010, að kynna sér vel ákvæði laganna til bráðabirgða. Nokkuð flóknar reglur gilda með hvaða hætti þeir þurfa að tryggja sína stöðu en í megindráttum er gert ráð fyrir að þeir þurfi að senda leigusala/landeiganda tilkynningu um framlengingu samnings. Allir leigutakar, sem svo stendur um, þurfa að senda leigusala tilkynningu um framlengingu, fyrir 1. september 2008. Sé það ekki gert fellur samningurinn ávallt úr gildi við umsamin leigulok. Við þessa tilkynningu leigutaka framlengist samningur um eitt ár en þó ekki lengur en til 1. júlí 2010.

Þessa skipan má lýsa með nokkrum dæmum:

#### Dæmi I:

Leigusamningur til 25 ára rennur út 1. júlí 2008. Frístundahús stendur á lóðinni. Leigutaki lóðarinnar hefur þá frest til og með 31. ágúst 2008 að framlengja leigusamning til 1. júlí 2009. Nú er samningurinn framlengdur til 1. júlí 2009 en samningar takast ekki. Getur þá leigusali skotið máli til úrskurðarnefndar fyrir árslok 2008. Hafi hann ekki gert það öðlast leigutaki málskotsrétt frá 1. janúar 2009 til 30. júní 2009. Hafi hvorugur aðila nýtt sér sinn málskotsrétt og samningur er útrunninn þá er enginn samningur um leigu í gildi.

#### Dæmi II:

Leigusamningur til 25 ára rennur út 1. september 2009 og frístundahús stendur á lóðinni. Leigutaki hefur frest til og með 31. ágúst 2008 að tilkynna leigusala að hann framlengi samninginn til 1. júlí 2010. Geri hann það ekki fellur samningurinn úr gildi 1. september 2009. Hafi framlengingarrétturinn verið nýttur verða ákvæði um málskotsrétt til úrskurðarnefndarinnar virk náist ekki samningar fyrir 1. júlí 2009.

#### Dæmi III:

Leigusamningur til 25 ára rennur út 1. maí 2010 og frístundahús stendur á lóðinni. Leigutaki hefur frest til og með 31. ágúst 2008 að tilkynna leigusala að hann framlengi samninginn til 1. júlí 2010. Geri hann það ekki fellur samningurinn úr gildi 1. maí 2010. Hafi framlengingarrétturinn verið nýttur verða ákvæði um málskotsrétt til úrskurðarnefndarinnar virk náist ekki samningar fyrir 1. júlí 2009.

Greinarhöfundur er lögfræðingur og starfar sem sérfræðingur hjá Lagastofnun Háskóla Íslands.