

Alþingi
Erindi nr. P 135/1614
komudagur 27.2.2008

Efni: Frumvarp til laga um frístundabyggð.

Stjórn félags sumarhúsaeygenda í Dagverðarnesi í Skorradal þakkar Félags- og tryggingarmálanefnd Alþingis af heilum hug fyrir að fá tækifæri til að koma til fundar við nefndina og koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Sérstakar þakkir færum við Félagsmálaráðherra og þeim þingmönnum sem sýnt hafa málinu áhuga.

Það er kunnara en frá þurfi að segja að það ástand sem uppi hefur verið í okkar frístundabyggð er óralangt frá því að geta talist eðlilegt. Mál hafa skipast þannig að á örfáum árum hefur svæðið breyst úr friðsömum helgireit sumarhúsaeygenda í vettvang hatrammra átaka milli landeiganda og sumarhúsaeygenda. Hefur þetta gerst í kjölfar eigendaskipta að jörðinni Dagverðarnes.

Dæmi eru um að landeigandi hafi auglýst lóðir undir sumahúsum fólks til sölu þegar leigusamningar hafa verið að renna út (sjá meðf. ljósrit). Rúmlega fjórðungur úr hektara hefur síðan verið boðinn viðkomandi til sölu á litlar 10 milljónir króna, ella fjarlægi viðkomandi húsið af lóðinni. Í dag er staðan þannig að einn sumarhúsaeygandi hefur fengið útburðarbréf frá Héraðsdómi Vesturlands og verður það mál tekið fyrir á næstu dögum. (sjá meðf. ljósrit) Fleiri sumarhúsaeygendum bíða örlaga sinna á næstu misserum þegar leigusamningar þeirra renna út.

Eins og gefur að skilja, er löggjöf af þeim toga sem frumvarp þetta felur í sér, það eina sem rétt getur hlut sumarhúsaeygenda. Ekki aðeins til að bjarga fólki frá þeirri eignaupptöku sem nú dynur yfir, heldur einnig til að koma framtíðarskipan þessara mála í réttan farveg.

Nú munu vera um 11-12 þús. sumarhús á landinu og auk þess allnokkuð framboð af óbyggðum lóðum víðs vegar um land. Sumarhús eru fyrir löngu orðin hluti að heimili fólks og ættu því að njóta sömu friðhelgi og heimili fólks í þéttbýli. Þessi hagsmunahópur er því mjög stór og málefni hans ættu því að geta fallið undir þjóðarheill.

Við leggjum þunga áherslu á að inn í frumvarpið verði sett bráðabirgðarákvæði um afturvirkni laganna í 12 mánuði frá gildistöku þeirra. Þetta er nauðsynlegt til að rétta hlut þeirra sem nú sæta útburði með hús sín af leigulóðunum og þeirra sem ella falla utan ramma laganna á næstu mánuðum.

Meðfylgjandi eru athugasemdir okkar við frumvarpið.

Athugasemdir:

1. **ATH. 12. Gr. :** a) Í 3 mgr. segir „ og er leigusala þá einhliða heimilt að hækka ársleigu framlengds leigusamnings sem nemur allt að tvöfaldri fjárhæð ársleigu eldri leigusamnings“. Lagt er til að í stað „tvöfaldri fjárhæð ársleigu“ komi: **50% hækkun ársleigu, enda hafi eldri leigusamningur ekki borið með sér ákvæði um breytingar á ársleigu skv. vísitölu.**

b) í 4.mgr. er talað um minnkun lóðar í allt að hálfan hektara. Lagt er til að í stað hálf hektara komi: **þrjú fjórðu hlutar úr hektara.**
2. **ATH. 13.gr. :** a) Í 2.mgr. segir: „ Nú hafa aðilaskipti orðið að leiguréttindum eftir að leigusamningur var framlengdur skv. 11. gr. og öðlast þá leigusali rétt til að segja leigusamningi upp með sex mánaða fyrirvara og leysa til sín þau mannvirki sem eru á lóðinni gegn fullu verði enda tilkynni hann skriflega um beitingu þessa réttar innan þriggja mánaða frá því að honum var send tilkynning skv. 8. gr.“ Ljóst er að þetta ákvæði getur haft mjög íþyngjandi afleiðingar í för með sér gagnvart grandlausum kaupanda sumarhúss sem kaupir húsið ásamt lóðarréttindum, með langtíma sjónarmið í huga til að nýta það í framtíðinni fyrir fjölskyldu sína. Ef landeigendur öðlast rétt til að segja upp leigusamningi sex mánuðum eftir aðilaskipti að leigusamningi, þ.e. sex mánuðum eftir að nýr aðili kaupir sumarhúsið, þá liggur í augum uppi að hægt er að kollvarpa öllum áformum hins nýja eiganda um veru hans á staðnum. Hann þarf að hlíta því að landeigandi leysi til sín húsið á matsverði. Við teljum réttara að færa þennan rétt landeigenda framar þ.e. við sölu á sumarhúsi geti landeigandi nýtt innlausnarréttinn og þá með því að ganga inn í það tilboð sem sumarhúsa eigandi (leigutaki) hefur samþykkt. **Leggjum til að texti 2.mgr. verði svona: „Við sölu frístundahúss og aðilaskipti að leiguréttindum eftir að leigusamningur var framlengdur skv. 11. gr. skal leigutaki tilkynna leigusala innan 15 daga frá samþykki kauptilboðs, um nýjan aðila samnings og öðlast þá leigusali rétt til að leysa til sín þau mannvirki sem eru á lóðinni gegn fullu verði enda tilkynni hann skriflega um beitingu þessa réttar innan fjögura vikna frá því að honum var send tilkynning. Nýti leigusali innlausnarrétt sinn, fellur leigusamningur úr gildi“**

b) Tímamörk 8.gr. breytist til samræmis við ofangreinda breytingu þ.e. í stað „fjögura vikna“ komi **fimmtán daga.**

3. **ATH. 23 gr.:** Í 1. mgr. segir: „Ráðherra skipar kærunefnd frístundabyggðarmála til fjögurra ára í senn. Nefndarmenn skulu vera þrír og skulu a.m.k. tveir vera lögfræðingar“. **Við bætist: „og einn löggiltur fasteignasali“**

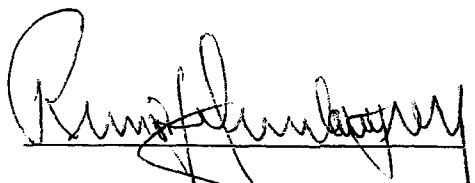
Við teljum mikilvægt að í kærunefndinni sé þekking á fasteignamarkaði og þá einkum því er snýr að frístundabyggðum og jörðum. Mikilvægt er að í nefndinni sé a.m.k. einn aðili sem starfar á fasteignamarkaði og þekkir vel til markaðsverðs á frístundahúsum og lóðum og lóðarleigu. Líklegt má telja að fyrst í stað muni verkefni nefndarinnar einkum snúast um núning milli landeigenda og sumarhúsaeigenda um fjárhagsleg atriði eins og lóðarleigu og matsverð mannvirkja.

4. **ATH. 28. gr.:** Í 2. mgr. segir: „Lög þessi taka ekki til samninga um leigu á lóðum undir frístundahús sem fallið hafa úr gildi fyrir gildistöku laganna“. Leggjum til að þessi málsgrein falli niður og í stað hennar komi eftirfarandi texti í „Ákvæði til bráðabirgða“: **„Lög þessi taka einnig til samninga um leigu á lóðum undir frístundahús sem fallið hafa úr gildi á síðustu 12 mánuðum fyrir gildistöku laganna, enda standi hús á lóðinni og leigutaki geti sýnt fram á að hann hafi lýst vilja sínum til áframhaldandi leigu eða kaupa á lóðinni“.** Hér er um afar mikilvægt atriði að ræða fyrir þá sumarhúsaeigendur sem eru með útrunna leigusamninga eða leigusamninga sem renna út á næstu mánuðum fyrir gildistöku laganna. Dæmi eru um mjög ógeðfeld vinnubrögð landeigenda þar sem m.a. útburðarmál eru í gangi. (sjá meðf. ljósrit) Í þeim málum eru sumarhúsaeigendur réttlausir og verða að hlíta kröfum landeigenda um að fjarlægja húsin af lóðunum. Ofangreint ákvæði varðar almanna heill, en hefur í sjálfu sér ekki teljandi fordæmisgildi þar sem um stuttan tíma er að ræða og einnig er um tiltölulega fá mál að ræða sé á heildina litið. Einnig má benda á að nái þetta ákvæði fram að ganga er engan veginn verið að rýra rétt landeigenda umfram það sem koma skal með lögnum. Báðir aðilar gætu þannig skotið ágreiningi til kærunefndar frístundabyggðarmála og ætti hvorugur að þurfa að óttast niðurstöðu nefndarinnar.

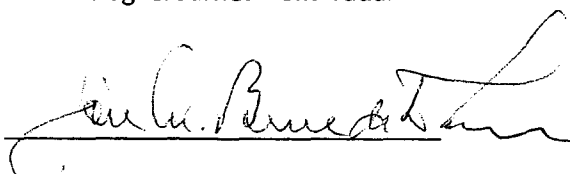
Reykjavík, 25.02.2008.

f.h. Félags sumarhúsaeigenda í

Dagverðarnesi í Skorradal.



Runólfur Gunnlaugsson form.



Jón M. Benediktsson meðstj.

Sumarbústaðalóðir við Skorradalsvatn

Til sölu sumarbústaðalóðir við Skorradalsvatn (vatnalóðir)
í vel grónu kjarri vöxnu landi, hallandi mót suðri.

**Áhugasamir sendi tölvupóst á netfangið
logsol@logsol.is innan 7 daga.**

10.06.07



HÉRAÐSDÓMUR
VESTURLANDS

Borgarnesi, 31. janúar 2008.

Sigurður Guðmundsson
Álfatúni 20
200 Kópavogi

Með aðfararbeiðni 23. janúar 2008 hefur Dagverðanes ehf. krafist þess að þér ásamt öllu sem yður tilheyrir verðið borin út af sumarhúsalóðinni Dagverðarnesi 21 í Skorradalshreppi með beinni aðfarargerð. Kröfan er reist á 78. gr. laga um aðför, nr. 90/1989, og húsaleigulögum, nr. 36/1994.

Hér með tilkynnist yður að mál þetta verður tekið fyrir í dómsal embættisins að Bjarnarbraut 8 í Borgarnesi 19. febrúar n.k., kl. 13.30.

Ef ekki verður sótt þing af yðar hálfu megið þér búast við að úrskurður gangi um kröfuna á grundvelli fyrirliggjandi gagna.

Héraðsdómur Vesturlands,

Benedikt Bogason, héraðsdómari

Afrit:
Garðar Briem, hrl.
fax: 517 3201