

Alþingi  
Erindi nr. **P** 135/1705  
komudagur 7.3.2008

## SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi félags- og tryggingamálanefnd  
b.t. Þórunnar Maríu Bjarkadóttur

Reykjavík 21. febrúar 2008

Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

0802079SA JF  
Tilv.: 185

### Efni: Frumvarp til laga um frístundabyggð

Með bréfi félags- og tryggingamálanefndar Alþingis, dags. 18 febrúar 2008 barst Sambandi íslenskra sveitarfélaga til umsagnar frumvarp til laga um frístundabyggðir, 372. mál, heildarlög.

Markmið frumvarpsins er að tryggja leigutaka lóðar, þar sem frístundahús stendur, rétt til að framlengja leigusamning að leigutíma loknum og að taka á innbyrðis samskiptum eigenda húsa í frístundabyggðum.

Sambandið átti fulltrúa í starfshópi félagsmálaráðherra sem fjallaði um réttarstöðu eigenda frístundahúsa samkvæmt gildandi lögum og reglugerðum. Frumvarp það sem nú er lagt fram hefur tekið töluverðum breytingum frá þeim tillögum sem starfshópurinn lagði til. Hefur verið tekið tillit til ábendinga frá umsagnaraðilum en að auki hafa verið gerðar róttækar breytingar á frumvarpinu í samræmi við tillögur sérfræðinga Lagastofnunar Háskóla Íslands.

### 1. Almennar athugasemdir

Samband íslenskra sveitarfélaga telur mikilvægt að gætt verði hófs í lagasetningu sem felur í sér inngrip í eignarrétt einstaklinga. Jafnframt verður að gera ríka kröfu til þess, þegar sett eru lög sem skerða samningsfrelsi einstaklinga, að nauðsyn sé á slíkri skerðingu. Ákvæði frumvarpsins fela í sér afturvirktt inngrip í samningsfrelsið og er með því vegið að ráðstöfunarrétti landeigenda. Í frumvarpinu er að álit sambandsins gengið lengra í þeim efnum en tilefni er til.

Einhlíða réttur leigutaka til þess að framlengja leigusamninga um frístundalóðir felur í sér verulega takmörkun á ráðstöfunarrétti landeigenda yfir eigin landi. Algengast er að sumarhúsaeygendur sem gert hafa tímabundna leigusamninga um lóðir undir frístundahús komist að samkomulagi við leigusala um áframhaldandi leigu eða kaup á lóðinni án afskipta utanaðkomandi aðila. Ýmist er slík framlenging gerð á grundvelli gildandi samnings eða með gerð nýs leigusamnings. Í undantekningartilvikum hafa þó komið upp deilur milli aðila um við lok leigutíma og vel þekkt dæmi eru um að leigutakar hafi staðið frammi fyrir afarkostum af hálfu landeiganda. Rétt þykir að benda á að slíkar deilur hafa aldrei verið bornar undir dómstóla og því er ekki unnt að staðhæfa að gildandi reglur myndu ekki leysa þann vanda sem til staðar er, sbr. einkum 36. gr. samningalaga, nr. 7/1936. Jafnframt skal bent á að ekki stofnast til slíks ágreinings ef vandað hefur verið til samningsgerðar í upphafi þannig að í leigusamningi sé kveðið á um réttarstöðu leigutaka að liðnum leigutíma.



Með vísan til framangreindra aðstæðna telur sambandið of langt gengið með ófrávíkjanlegum ákvæðum um einhliða rétt leigutaka til þess að framlengja leigusamning og að ekki sé gætt nauðsynlegs meðalhófs með þeim ákvæðum. Ákvæði 11. og 12. gr. frumvarpsins fela í sér reglu um bótalaust leigunám enda hefur leigusali þann eina kost að krefjast þess að leigutaki leysi lóðina til sín á „fullu“ verði að 10 árum liðnum frá lokum leigusamnings, sbr. 13. gr.

Standi vilji löggjafarvaldsins til þess að bæta réttarstöðu leigutaka með þeim hætti sem kveðið er á um í frumvarpinu telur sambandið koma til greina að takmarka þessar heimildir, t.d. við þá samninga sem þegar hafa verið gerðir og ekki innihalda ákvæði um framlengingu leigutíma. Við gerð nýrra leigusamninga telur sambandið eðlilegt að farin verði sú leið sem starfshópur félagsmálaráðherra komst að niðurstöðu um, þ.e. að aðilum verði gert skylt að taka afstöðu til tiltekinna atriða sem reynslan hefur sýnt að hafa síðar orðið að ágreiningsefni, sbr. 3. gr. frumvarpsins. Með því yrði staða leigutaka bætt án þess þó að samningsfrelsi aðila verði takmarkað eða vegið sé að eignarrétti landeigandans.

Nauðsynlegt er að jafnræði ríki á milli leigusala og leigutaka á þessu sviði, að öðrum kosti er hætt við að leigufyrirkomulagið muni hverfa. Ef sú verður reyndin mun væntanlega draga úr sjálfbærni í landbúnaði hér á landi þar sem ekki verður lengur um varanlegar leigutekjur að ræða.

Sambandið telur rétt að gera fáeinar athugasemdir við einstök ákvæði frumvarpsins.

## **2. Athugasemdir við einstakar greinar**

### **Um 6.tl. 2.mgr. 3.gr.**

Ósamræmis gætir á milli 6.tl. 2. mgr. 3. gr. og 11. gr. Í 6. tl. 2. mgr. 3. gr. segir að í leigusamningi um lóð undir frístundahús skuli m.a. koma fram réttur leigutaka til að framlengja leigusamning. Þá segir í athugasemdum við ákvæðið að ekki sé tekin afstaða til þess í frumvarpinu með hvaða hætti skuli kveðið á um þau atriði sem talin eru upp í 2. mgr. heldur sé aðilum frjálst að semja um þessi atriði en skylt sé að taka afstöðu til þeirra. Í 11. gr. frumvarpsins er hins vegar kveðið á um rétt leigutaka til að framlengja leigusamning að honum loknum. Um er að ræða ófrávíkjanlegt ákvæði sbr. 2. mgr. 1. gr.

Eins og vikið er að í almennum athugasemdum telur sambandið rétt að meginreglan verði sú að aðilum sé skylt að taka afstöðu til þess hvort leigutaki hafi rétt til þess að framlengja leigusamning að leigutíma loknum. Jafnframt verði ákvæði 11. gr. undantekningarákvæði sem aðeins eigi við í tilteknum tilvikum.

### **Um 13. gr.**

Erfitt er að koma auga á rök fyrir því hvers vegna leigusali getur ekki krafist innlausnar fyrr en að 10 árum liðnum frá því að leigutaki hefur einhliða framlengt leigusamning. Með þessu ákvæði er leigusala í raun gert ómögulegt að rjúfa leigusamband fyrr en að 12 árum liðnum frá því hann hefur sagt upp



tímabundnum leigusamningi. Verður ekki annað séð en að hér sé hallað óþarflega mikið á réttindi leigusala.

Sambandið leggur því til að ákvæðið verði endurskoðað með það í huga að bæta stöðu leigusala. Í fyrsta lagi telur sambandið nauðsynlegt að takmarka gildissvið ákvæðisins við þá samninga sem þegar hafa verið gerðir og ekki innihalda ákvæði um framlengingu á leigu eða meðferð lóðar við lok leigutíma. Í öðru lagi telur sambandið nauðsynlegt að leigusali geti krafist þess strax við lok fyrri leigusamnings að leigutaki leysi til sín lóðina gegn fullu verði.

#### Um 17. gr.

Í greininni er fjallað um verkefni félaga í frístundabyggð. Rétt þykir að benda á að oft er kveðið á um fyrirkomulag þessara verkefna í deiliskipulagi.

Sambandið leggur því til að á eftir orðunum „Sé ekki á annan veg samið“ bætist „eða kveðið á um í skipulagi.“

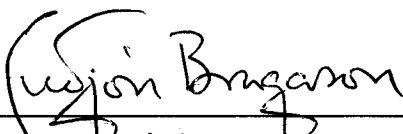
#### Um 22. gr.

Töluverðrar óánægju hefur gætt meðal sveitarstjórnarmanna með ákvæði 22. gr. Hefur verið bent á það að ákvæðið sé óþarft enda sé öllum heimilt að óska eftir fundi með sveitarstjórn. Þá hefur verið bent á að til sé að dreifa ýmsum fleiri hagsmunahópum sem kunna þá að krefjast lögbundinna samráðsfunda með sveitarstjórnnum um sértæka hagsmuni sína. Í ljósi þessa telur sambandið æskilegt að greinin falli brott úr frumvarpinu.

Verði ekki fallist á að greinin falli brott leggur sambandið áherslu á að tilgangur hennar er ekki sá að sveitarstjórnir fundi sérstaklega með hverju og einu félagi í frístundabyggð, sbr. 15. gr. Bæði í framsöguræðu félags- og tryggingamálaráðherra og í umsögn félags- og tryggingamálaráðuneytisins um áhrif samþykktar frumvarpsins á fjárhag sveitarfélaganna kemur fram að sveitarstjórn getur ákveðið að halda einn sameiginlegan fund með fulltrúum allra félaga í sveitarfélaginu. Telur sambandið nauðsynlegt að sú ætlun komi skýrt fram í frumvarpsgreininni eða í nefndaráliti félags- og tryggingamálanefndar.

Virðingarfyllst

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

  
Guðjón Bragason  
sviðsstjóri lögfræðisviðs