

Alþingi
Erindi nr. P 135/1723
komudagur 10.3.2008

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingi,
Austurstræti 8-10,
150 Reykjavík,

Reykjavík 7. mars 2008

Málefni: Umsögn Húseigendafélagsins um frumvarp til laga um frístundabyggð. 372 mál

Hér að neðan fer umsögn Húseigendafélagsins um ofangreint frumvarp. Í stuttu máli telur félagið að svo verulegir annmarkar séu á frumvarpinu að óhjákvæmilegt sé eða a.m.k. ráðlegt að taka það til nánari endurskoðunar, m.a. með hliðsjón af neðanfarandi athugasemdum og ábendingum. Hér að neðan er fjallað um grundvallaratriði og ekki farið út í smærri atriði og einstakar greinar.

Þetta frumvarp er áferðarfallegt, huggulegt og meinleysislegt við fyrstu sýn en við nánari skoðun kemur í ljós að hér er á ferðinni úlfur í sauðagæru. Það rekst á a.m.k. þrjár grundvallarreglur stjórnarskrárinnar og meginregluna um sammingsfrelsi borgaranna. Framvarpshöfundar reyna af bestu getu að rökstyðja að frumvarpið fari ekki í bága við stjórnarskrána og meginreglur laga. Það tekst þeim ekki enda ekki hægt. Það ekki á hverjum degi að til skoðunar kemur hvort lagafrumvarp rekst á svona mörg ákvæði stjórnarskrárinnar og grundvallareglur. Það hlýtur að klingja bjöllum og hvetja til varfærni og nánari skoðunar.

Það er yfirlýst markmið frumvarpsins að rétta við og tryggja hagsmuni leigutaka lóða fyrir frístundahús. Jafnframt segir að taka verði réttmætt tillit til hagsmuna leigusala og að aukin réttindi leigutaka megi ekki ganga um of á eignarrétt hans. Þetta eru góð og háleit markmið, fögur orð á pappír. Málmiðlun og hagsmunamt í því efni hefur því miður ekki tekist sem skyldi. Í öllum veigameiri atriðum hallar mjög á leigusala og eignarréttur hans er víða léttvægur metinn. Gengur svo langt að framvarpið virðist í ýmsum atriðum fara í bága við stjórnarskrána og grundvallarreglur samninga og fjármunaréttar.

Það er nauðsynlegt að styrkja og skýra réttarstöðu leigutaka frístundalóða. Um það er ekki deilt. En hinsvegar er ekki óheft svigrún til þess. Það verður að vera eðlilegt jafnvægi milli aðila og réttinda og skyldna þeirra. Annars er verr af staða farið en heimasetið í lagasetningu.

Það eru til varnaðarvíti þegar bæta hefur átt stöðu aðila með lögum. Má nefna gömlu húsaleigulögin frá 1979. Með þeim átti að bæta réttarstöðu leigjenda en menn gerðust offari og hagsmunir leigusala voru fyrir borð bornir. Þetta stórskaðaði leigumarkaðinn og leiguviðskiptin. Í lögunum var fullt af gildrum og pyttum sem fældu leigusala af markaðinum. Er að því leyti samsvörun milli gömlu húsaleigulaganna og frumvarpsins.

Með núgildandi húsaleigulögum frá 1994 var tekið sanngjarnt tillit til hagsmuna beggja aðila og þau hafa reynst vel.

Eignaréttur að landi og lóðum fyrir frístundahús á nýtur verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar. Með frumvarpinu er eignaréttur leigusala skertur mjög og í sumum tilvikum jaðrar við eignaupptöku (eignarnám, leigunám). Rökin sem færð eru fram fyrir því eru ekki nægilega traust og góð og hrökkva ekki til. Þótt verð á landi og lóðum hafi hækkað þá dugir það ekki og heldur ekki að ráðstöfunarréttur hafi rýmkast með nýjum jarðarlögum. Engir almannahagsmunir kalla á að gengið sé svo freklega á eignarrétt lendeigenda. Ein rökin sem frumvarpshöfundar færa fram eru þau að það sé löng hefð fyrir því að grípa inn í réttindi yfir fasteignum og því sé réttlæt看legt að gera það áfram. Löng saga um vonda meðferð réttlæt看ir aldrei áframhaldandi barsmíðar.

Frumvarpið hefur að geyma afturvirk ákvæði sem hrófla við og breyta réttarstöðu og gerðum og gildandi samningum. Almennt er talið að gjalda beri varhug við afturvirkni laga og þurfi að vera mjög ríkir hagsmunir að standa til þess og réttlæta það. Slík þörf er alls ekki fyrir hendi hér.

Félagafrelsið nýtur stjórnarskrárverndar og í því felst að enginn verður skyldaður til að vera í félagi. Í III. kafla frumvarpsins er mælt fyrir um skylduaðild að félagi í frístundarbyggð. Þau lagarök sem fram eru fyrir þessari skylduaðild virðast nokkuð sannfærandi. Þó er nauðsynlegt að í lögum sjálfum séu nánari reglur um verkefni og starfsemi félagsins. Það er hæpið andspænis 74. gr. stjórnarskrárinnar að eftirláta megi einstaklingsbundnum samþykktum samkvæmt 16. gr. frumvarpsins að taka á slíkum grundvallaratriðum. Þetta þarf að skoða nánar.

Hér er um að ræða einkaréttarlegt svið þar sem samningsfrelsi er meginregla. Frumvarpið er að meginstefnu til ófrávíkjanleg þannig að réttarstaða aðila er niður njörvuð og óheimilt er semja á annan veg. Þar er almennt talið að á þessu sviði eigi að setja eigi almennar rammareglur en sneiða hjá of mikilli afskiptasemi og forræðiskenndum inngrípum í réttar- og samningsstöðu aðila. Samningsfrelsið felur í sér rétt til að velja samningsaðila og ráða ásamt honum efni samnings. Það er ein af þýðingarmestu reglum íslensks réttar og er grundvöllur fjármuna-, samninga- og eignaréttarins og er talið að mjög sterk rök þurfi til að réttlæt看legt sé að fara í bága við það og víkja því til hliðar að einhverju leyti eða alfarið. Slík rök eru ekki til staðar hér.

Húseigendafélagið mælir eindregið gegn því að þetta frumvarp verði að lögum í núverandi mynd. Félagið telur að betri sé bið en bráðræði og mælir með því að frumvarpið verði skoðað nánar og því breytt eða samið nýtt sem þar sem nauðsynlegt jafnvægi er milli réttinda og skyldna aðila og þannig að ekki leiki vafi um gildi þess gagnvart stjórnarskránni.

Það skal áréttað að full þörf löggjöf um réttindi og skyldur leigusala og leigutaka frístundalóða. Það ber að gera að vel grunduðu máli þannig að hagsmunir beggja aðila séu virtir og leikreglurnar séu sanngjarnar og eðlilegar. Það má bara ekki gera með stífum og flóknum ófrávíkjanlegum reglum sem mismuna aðilum. Það verður að finna jafnvægi milli réttinda og skyldna aðila. Að öðrum kosti verður aldrei friður.

Reykjavík, 7. mars 2008

Virðingarfyllst,

Sigurður Helgi Guðjónsson hrl.
Formaður Húseigendafélagsins.