

Alþingi, félags- og tryggingamálanefnd
Austurstræti 8-10,
150 Reykjavík.

7. mars 2008

Efni: Umsögn um þskj. 614 – 372. mál „Frumvarp til laga um frístundabyggð.“
135. lþ. 2007-2008

Sendandi: K. Hulda Guðmundsdóttir og Jón A. Guðmundsson
Fitjum, Skorradal.

Á þskj. 614 er kynnt „Frumvarp til laga um frístundabyggð“. Í ljósi yfir 40 ára reynslu fjölskyldu okkar sem leigusala, af samskiptum við leigutaka á yfir 100 lóðum undir frístundahús í landi Fitja, óskum við hér með eftir að fá að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

Um tilurð frv.

Eins og fram kemur í greinargerð byggir III. kafli frumvarpsins (frv) annars vegar að mestu leyti á tillögum starfshóps félagsmálaráðherra frá 28. feb. 2007 „um innbyrðis réttindi og skyldur umráðamanna lóða í frístundabyggð“ (I. 5.mgr).¹ Hins vegar kemur fram að Lagastofnun H.Í. (Ls) samdi að mestu II. og IV. kafla frv þar sem fram koma „tillögur sem ætlað er að taka á réttarsambandi leigusala og leigutaka lóða undir frístundahús“ (I. 5.mgr).

Um aðkomu Ls segir að vegna athugasemda í „nokkrum umsögnum“ af þeim 17 sem bárust við frumvarp starfshópsins² um að taka yrði á „þeim vanda“ þegar leigutakar hafa ekki forleigurétt við lok tímabundinna leigusamninga (I. 3. - 4. mgr) hafi verið talin ástæða til að leita til Ls um að hún léti kanna

með hvaða hætti væri hægt að jafna samningsstöðu leigusala og leigutaka lóða undir frístundahús, en þó þannig að gætt yrði meðalhófs og grundvallarregla um verndun eignaréttar og afturvirkni“ (I. 4.mgr.)

Í álitserð Helga Áss og Eyvindar G. frá 4. okt. 2007 telja þeir að „Alþingi geti sett lög sem komi á meira jafnræði“ leigusala og leigutaka, án skerðingar stjórnarskrárvarinna ákvæða um eignarétt og afturvirkni (I. 4. mgr). Í kjölfar álitsins var Ls falið að gera tillögu að frumvarpi er byggja skyldi á frumvarpsdrögum áðurnefnds starfshóps, ásamt innsendum athugasemdum.

Áherslur starfshóps ráðherra

Í frv starfshópsins þann 7. mars 2007 felst í heiti þess að það fjallar um „réttindi og skyldur eigenda og leigjenda lóða.“

Í fyrsta lagi með því að tiltaka lágmarksákvæði samninga um kaup í II kf.

¹ Vísað er í greinargerð innan sviga með tilvísun í I – VI hluta og viðeigandi málsgrein (mgr.) innan hans.

² Frumvarpið bar ýmis vinnuheit. Þann 26.01.07.: „til laga um réttindi og skyldur á svæðum skipulögðum fyrir frístundahús.“ Þann 01.02.07.: „til laga um réttindi og skyldur í skipulagðri frístundabyggð.“ Þann 07.03.07.: „til laga um réttindi og skyldur eigenda og leigjenda lóða í skipulagðri frístundabyggð.“

Í öðru lagi með því að tiltaka lágmarksákvæði samninga *um leigu* í III. kf. þar sem tekið var fram að lóðarleigusamningum bæri að þinglýsa. Þá var ákvæði um veðsetningarheimild leigutaka á húsi og lóðarréttindum og ákvæði um tilkynningaskyldu leigutaka vegna framleigu frístundahúss eða sölu leiguréttinda.

Í þriðja lagi með skylduaðild að félagi í IV. kafla.

Í fjórða lagi með nýrri mgr. í 79. gr. laga nr. 26/1994 m.s.br. um fjöleignarhús, þar sem skipt er inn manni í *kærunefnd* fjöleignarhúsamála, skv. tilnefningu Lss til ráðgjafar í ágreiningsmálum „byggðum á lögum um réttindi og skyklur eigenda og leigjenda lóða í skipulagðri frístundabyggð.“

Í þeim tilfellum að leigutaka eru settir *afarkostir* um leigufjárhæð og/eða endurnýjun leigusamings við lok *eldri* tímabundinna lóðarleigusamninga, eru talin „öll tormerki“ á að bæta réttarstöðu leigutaka með afturvirkri löggjöf, en lagt til „að hlutaðeigandi aðilar skjóti ágreiningsefninu til úrlausnar dómsstóla“ á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um *samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa*.

Þá vakti hópurinn einnig athygli á leið sem kemur fram í svari *Embættis talsmanns neytenda* (Etn), dags. 29. nóvember 2006, við erindi frá Sumarhúsafélaginu Dagverðarnesi, dags. 13. nóvember 2006. Í svari sínu bendir Etn á úrræði sem felst í 2. málslið 1. gr. 107 gr. laga nr. 91/1991 um *meðferð einkamála*. Samkvæmt því getur í þessu tilviki lóðarleigjandi leitað samþykkis gagnaðila, lóðareiganda, fyrir því að málið verði með óskuldbindandi hætti lagt fyrir *hlutaðeigandi sýslumann* sem leiti sátta með aðilum. Samþykki leigusali ekki sáttaleið sýslumanns ráðleggur Etn *dómstólameðferð* eða möguleika á *einhlíða málskoti aðila til gerðardóms*, sem Etn telur í umsögn sinni dags. 17. ágúst 2007 s. 3, einkum viðeignandi leið til *bindandi úrskurðar* þegar um er að ræða hagsmunaaðgreining aðila um leigufjárhæð og forleigurétt, gegn því að ákvæði um gerðardómsleiðina kæmi fram í „fyrirmynd að samningum um kaup og leigu á lóð undir hús á skipulögðu frístundasvæði“ skv. 2. málslið 1. mgr. 16. gr. í frumvarpi starfshópsins. Slíkt ákvæði þyrfti því að koma fram í III. kf.

Nýjar áherslur frv Ls

Í fyrsta lagi leggur Ls til eina *veigamikla breytingu* á tillögum starfshópsins: Að frv fjalli *ekki* um kaup á lóðum undir frístundahús þar sem lög um fasteignakaup, nr. 40/2002 „veiti viðunandi leiðsögn fyrir aðila til að semja um kaup á slíkum lóðum“ (V.2., 3. mgr). Endurspeglast þessi áherslumunur í nýju heiti frumvarpsins á þskj. 614.

Í öðru lagi leggur Ls til „ítarlegri reglur“ um réttarsamband leigusala og leigutaka frístundahúsalóða þar sem meginreglur eru ófrávikjanlegar, en tekið fram að um „lámargksreglur“ sé að ræða (V.2., 1.mgr, 4.mgr).

Í þriðja lagi að ef ekki næst samkomulag um „framlengingu á leigukjörum að þá sé staða leigutaka tryggð“, um leið og stofnunin *býr til nýjar heimildir* leigusala í því skyni að gæta meðalhófs og jöfnuðar (V.2., 1.mgr, 4.mgr, VI. 1.3. mgr).

Í fjórða lagi leggur Ls til að *sérstakri* „kærunefnd frístundabyggðarmála“ verði komið á fót. Henni er „m.a. ætlað að skera úr um ágreining aðila sem lýtur að fjárhæð leigugjalds, endurmörkun lóðar og beitingu innlausnarréttar.“ Einnig „það hlutverk að skera úr um ágreiningsatriði á milli umráðamanna lóða í frístundabyggð.“ Er vísað til atriða sem upp kunna að koma vegna framkvæmda III. kf. frv.

Í fimmta lagi er lögð til *afturvirkni* laganna: Þau ná til lóðarleigusamninga sem eru í gildi við gildistöku laganna, þannig að ákvæði þeirra sem brjóti í bága við lögin „eru ógild nema annað sé tekið fram eða leiði af eðli máls“ (614 - 28.gr.) með vísan í fordæmi við setningu húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í bráðabirgðaákvæði er kveðið á um framlengingarrétt leigutaka ef lóðarleigusamningur hans fellur úr gildi *innan tveggja ára* frá gildistöku laganna, að því gefnu að hann tilkynni leigusala um það skriflega innan þriggja mánaða frá gildistöku laganna.

Falli samningur úr gildi frá 1. sept. 2008 til 1. des. 2008 án þess að leigutaki hafi tilkynnt um framlengingu, öðlast hann eigi að síður þann rétt, enda hafi hann sent leigusala tilkynningu um beitingu hans fyrir 1. des. 2008.

Nauðsyn lagasetningar

Um *nauðsyn lagasetningar* á þessu sviði vísar Ls til þess að „verulegur fjöldi umkvartana leigutaka“ hafi borist stjórnvöldum sem bendi til þess að „skynsamlegt og nauðsynlegt geti verið að bregðast við með lagasetningu.“ Lúti kvartanirnar m.a. að því „að landeigandi hafni leigutaka um framlengingu á lóðarleigusamningi gangi leigutaki ekki að skilmálum hans um verulega hækkun leigugjalds eða kaupi lóðina á margföldu fasteingarmatsverði“ (III. 5. mgr).

Leiðir af framangreindu *ástandi* að mati Ls að eitt helsta markmið og tilgangur frumvarpsins sem hér um ræðir er „að tryggja leigutaka lóðar, þar sem frístundahús stendur, rétt til að framlengja leigusamning að leigutíma loknum“ (III. 6. mgr.). Þessi réttur leigutaka er talinn „grundvallaratriði í þessu frumvarpi“ þar sem hann sé *samkvæmt frumvarpinu*

ekki háður viljaafstöðu eiganda lóðarinnar eða því hvort lóðin sé fól til áframhaldandi leigu eins og t.d. forgangsréttur til húsaleigu er nú skilgreindur í húsaleigulögun, nr. 36/1994. Þessi sérstaða skýrist af því að leigusamningar um lóð undir frístundahús eru að jafnaði langtímasamningar og með stoð í slíkum samningum eru reist verðmæt mannvirki sem yrðu verðlitali ef lóðarréttindi væru ótrygg (Um 2. gr. 6 mgr.)

Ls leggur *sömu forsendu* til grundvallar í 8. gr. um að leigutaka sé heimilt að *framleigja* eða *framselja* lóðarrétt sinn, til lengri eða skemmri tíma „án þess að fengist hafi sérstakt leyfi leigusala (Um 8. gr. 1. mgr). „Þetta byggist á eðli hins leigða“ samkvæmt *túlkun* Ls og því að samningar séu „til langs tíma“, auk þess sem það hafi færst „í vöxt að eigendur frístundahúsa framleigi hús sín til skemmri tíma“ (Um 8.gr.2. mgr).

Almennt um frv Ls – breytt réttarsamband leigusala og leigutaka

Ljóst er að markmiðið Ls er að leggja til við Alþingi að það *breyti* ríkjandi réttarástandi í því augnamiði að „jafna samningsstöðu leigutaka lóða undir frístundahús og eigenda slíkra lóða“ (V.1.3.mgr, VI. 2. 2. mgr, 3. mgr, 11.mgr. o.viðar), ekki síst þeirra leigutaka sem *nú* hafa gilda leigusamninga.

Afturvirkni

Ls telur að ákvæði frv „fari vart á svið við neinar grundvallarreglur um afturvirkni“ en þær er að finna í 77. gr. stjórnarskrárinnar.

Ef fordæmið frá setningu húsaleigulaga á við í þessu samhengi gerum við ekki athugasemd við þessa túlkun Ls. Hins vegar er þetta að okkar mati *of íþyngjandi* fyrir leigusala.

Við leggjum því til við félags- og tryggingamálanefnd að hún skoði aðrar leiðir sem fram koma í umsögnum Etn, annars vegar frá 29. nóv. 2006, hins vegar frá 17.ágúst 2007, einkum m.t.t. meðalhófs og jöfnuðar (sjá s. 2 hér framar)

Eignarréttur - atvinnuréttur

Ls leggur til það nýmæli í 8. gr. frv að leigutaki hafi rétt til að *leiga lóð* sem er 2ha eða minni að uppfylltu formskilyrði 11.gr. frv, *óháð afstöðu eiganda* hennar. Þetta gengur gegn þeirri *meginreglu leiguréttar* að leigutaki megi hvorki framleigja eða framselja hið leigða án heimildar eða samráðs við leigusala.

Nýmæli Ls byggir á túlkun þeirrar forsendu sem gefin er í frumvarpinu um „eðli hins leigða“ og því að samningar séu „til langs tíma“, auk þess sem það hafi færst „í vöxt að eigendur frístundahúsa framleigi hús sín til skemmri tíma“ (Um 8.gr), en þetta síðastnefnda

atriði stangast að okkar mati á við yfirlýstan megingilgang frumvarpsins „um að bæta réttarstöðu fjölskyldufólks sem hefur um langt skeið hlúð að frístundahúsi sínu og þeirri lóð sem það stendur á“ (Um 13. gr. 2. mgr). Hér virðist a. m. k. dvöl á staðnum ekki viðmiðið.

Með einhliða framleigu- og framsalsrétti leigutaka sbr. 8. gr. er að okkar mati lagður grunnur að þeirri túlkun að *afnotaréttur* leigutaka að frístundahússlóð myndi af „eðli“ sínu óskoruð *eignarréttindi* á grundvelli almannahagsmuna, sbr. skýringu í 11. mgr. 2. tl. VI. hl. greinargerðarinnar:

Þetta frumvarp mælir fyrir um almennar takmarkanir á eignarrétti eiganda leigulóðar. Að baki löggjöfinni búa þeir almannahagsmunir að bæta réttarstöðu leigutaka lóða undir frístundahús sem hafa e. t. v. um afar langt skeið ræktar landið og sinnt þeim mannvirkjum sem á því standa.

Á svofellda túlkun 72. gr. stjórnarskrárinnar getum við ekki fallist. Við teljum að ekki sé hér gætt meðalhófs þar sem vægari úrræði séu fyrir hendi og að hér sé ekki um þá almannahagsmuni að ræða sem stjórnarskráin leggur til grundvallar skerðingu eða takmörkun eignarréttinda. Þá teljum við að vegið sé að *atvinnurétti* landeigenda með framangreindri túlkun, en *atvinnurétturinn* er varinn í 75. gr. stjórnarskrárinnar og gilda um takmörkun hans sömu þröngu viðmið og 72. gr., að lögmætir almannahagsmunir séu í húfi.

Eingarréttur – nýmæli um réttarstöðu leigusala

Þeim nýmælum eða úrræðum Ls sem upp eru talin í sex liðum í 2. tl. VI. hl. greinargerðarinnar og koma fram í II. kf. frv er ætlað að mæta hagsmunum landeiganda/leigusala til mótvægis við takmörkun á einarrétti hans.

Segir svo um *gildissvið laganna* (i.) að flestar leigulóðir „ættu“ að vera undir 2ha mörkum og það sé „ósanngjarnt að ákvæði um rétt leigutaka til að framlengja leigusamning gildi um stórar lóðir undir frístundahús.“ Jafnframt er það talið til úrræða fyrir leigusala „að minnka stærð hinnar leigðu loðar allt niður í hálfan hektara sbr. 4. mgr. 12. gr. frv.“ (iii.)

Í báðum tilfellum (i. og iii.) þarf að líta til þess að skv. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 er óheimilt „að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til.“ Þá hafa sveitarstjórnir heimild til að ákvarða hámarks- eða lágmarksstærðir frístundalóða í stefnumörkun um landnotkun og þróun byggðar í aðalskipulagi, skv. 16. gr. 73/1997.

Við teljum því að framangreind úrræði hafi takmarkað gildi fyrir leigusala, enda byggja þau á einnig á huglægu mati um „eðlilega“ stærð lóða og erfitt er að sjá að fjölskylduréttur leigutaka til stórrar lóðar sem hann hefur haft afnot af mjög lengi sé ekki jafngildur afnotarétti lóðar sem er 2ha eða minni.

Þá teljum við það ekki farsælt til samskipta að með einhliða framlengingu leigutaka að þá stofnist réttur leigusala til að fara skriflega fram á það við leigutaka „að hann velji hvaða hluti landsins, umfram hálfan hektara, fari úr leigunotum gegn hlutfallslegri lækkun lóðarleigu.“ eða minnki lóðina einhliða, svari leigutaki ekki skriflega sbr. 4. mgr. 12. gr.

Sömuleiðis teljum við það ekki farsælt til samskipta að leigusala sé heimilt að hækka leigugjald lóðarinnar „sem nemur allt að tvöfaldri fjárhæð ársleigu eldri leigusamnings.“ (ii.) sbr. 3. mgr. 12. gr.

Við teljum innlausnarúrræðið skv. 1. mgr. 13. gr. frv (iv) beina ávísun á kæru, þar sem túlkun um „fullt verð“ geti ekki síður orðið vandasamt síðar en við núverandi okuraðstæður, t. d. ef kreppir að markaði um frístundahús. Þá getur ákvæði 2. mgr. um heimild leigusala til að segja upp framlengdum samningi „nema ráðstöfunin sé í þágu náins venslafólks“ (v) orðið mjög snúin í framkvæmd.

Þá teljum ákvæðið um riftun skv. 14. gr. (vi) mjög veikt enda ávísun á dómstólaleið (um 14. gr. 2. mgr) og

Útgangspunktur og hvati að gerð þessa frumvarps er annars vegar sá, að núverandi staða leigusala sé *álitin of sterk* gagnvart ráðstöfunarrétti leigutaka, og hins vegar sá yfirlýsti tilgangur að bæta réttarstöðu fjölskyldufólks sem hefur um langt skeið hlúð að frístundahúsi sínu og þeirri lóð sem það stendur á.

Á það skal minnt að viðurkennt er að *afnotaréttur* leigutaka að lóð þar sem frístundahús hans stendur feli í sér *óbein eignarréttindi* og þar með sterka réttarstöðu leigutaka gagnvart geðþóttakröfu leigusala um ráðstöfun lóðarinnar. Um þetta atriði gætum við nefnt dæmi frá Fitjum, ef ástæða væri til.

Við leggjum til við félags- og tryggingamálanefnd að hún skoði aðrar færar leiðir, en fram koma í 8. – 14. gr. frv. Ls, einkum þá sem fram kemur í umsögn Etn 17. ágúst 2007 í ítarlegum athugasemdum hans III kf. 4.gr. frv. starfshópsins, þar sem hann fjallar um

1. endurskoðun leigufjárhæðar á leigutíma
2. lögbundinn forgangsrétt til áframhaldandi leigu
3. gerðardóm

Skylduaðild að félögum í frístundabyggð

Skv. III. kf. er „umráðamönnum lóða undir frístundahús skylt að hafa með sér félagsskap“ Er ráðstöfunin réttlætt með tilvísun í fordæmi 56. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús og um veiðifélög í IV. kf. laga um lax- og silungsveiði, nr. 61/2006.

Ef fordæmin eiga við í þessu samhengi, og skylduaðild samræmist 74. gr. stjórnarskrárinnar sbr. túlkun Ls, gerum við ekki athugasemd við III kf., en viljum benda félags- og tryggingamálanefnd á að skoða þá erfiðu stöðu sem upp kemur þegar jarðareignadi, sem jafnframt er eigandi stakra óselðra lóða verður sem „umráðamaður“ skyldaður skv. 15. gr. til að eiga aðild að hagsmunafélagi sem þarf að geta beitt sér sem gagnaðili jarðareiganda.

Almennt teljum við að frv á þskj 614 taki í engu fram frumvarpi starfshóps ráðherra, eins og það birtist 07.03.07.: „Frumvarp til laga um réttindi og skyldur eigenda og leigjenda lóða í skipulagðri frístundabyggð“ að teknu tilliti til umsagnar Embættis umboðsmanns neytenda dags. 17. 08.07.

Þá viljum við einnig benda á að flestu því sem fram kemur III. og 15 gr í IV. kf væri heppilegast að koma fyrir í skipulags- og byggingarlögum, og deiliskipulagi viðkomandi frístundabyggðar, einkanlega þar sem frv á þskj. 614 er *ekki* heildstæð löggjöf um frístundabyggðir.

Að öðru leyti gerum við eftirfarandi athugasemdir **um einstaka greinar:**

Um heiti frumvarpsins

Við leggjum til að frumvarpið heiti „Frumvarp til laga um réttindi og skyldur eigenda og leigjenda lóða í skipulagðri frístundabyggð“

Rök fyrir breytingunni:

Frv á þskj 614 er ekki heildstæð löggjöf „um frístundabyggð“ sbr. það markmið að auðvelda ólöglerðum að fara eftir þeim.

L. kafli 1.gr. um Gildissvið

Lagt er til að greinin verði endurorðuð svohljóðandi:

Lög þessi gilda um:

- a) *réttarstöðu leigusala og leigutaka í frístundabyggð í kafla II.*
- b) *innbyrðis réttindi og skyldur leigutaka og lóðareigenda í frístundabyggð í kafla III*

c) ýmis ákvæði í kafla IV.

Ákvæði III kafla laga þessara eru ófrávíkjanleg

Rök fyrir breytingunni:

Skýrt sé hvaða atriði er lúta að fristundabyggð lögin fjalla um, þar sem þau eru t.d. ekki um kaup og sölu lóða, sbr. það markmið að auðvelda ólöglærðum að fara eftir þeim.

Skýrt sé hvaða atriði eru ófrávíkjanleg, en skv. 2. mgr. „Um 1.gr.“ er átt við að aðilar geti ekki samið sig frá því að vera í félagi. Að öðru leyti er „grundvallarmarkmið frumvarpsins“ að einkaaðilar hafi frelsi til að semja um skipan mála sinna.

Ekki verður séð að gild rök séu færð fyrir stærðarviðmiðinu 2ha. Sjá umfjöllunina Eingarréttur – nýmæli um réttarstöðu leigusala, á s. 4 hér framar.

L. kafli 2. gr. Orðskýringar

Mikilvægt er að þessi grein sé skýr og í samræmi við efnisatriði II. kafla.

Lagt er til að greinin verði endurorðuð (bætt við og fellt út) svohljóðandi:

Í lögnum er merking eftirtalinna orða og orðasambanda þessi:

1. *Forkaupsréttur: Réttur leigutaka til að kaupa leigulóð, komi til sölu hennar, enda sé fristundahús hans á lóðinni.*
2. *Forleiguréttur: Réttur leigutaka til að leigja lóð undir fristundahús áfram að leigutíma loknum enda sé fristundahús á lóðinni.*
3. *Fristundabyggð: Svæði fyrir fristundahús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til fastrar búsetu.*
4. *Fristundahús: Hús, reist samkvæmt skipulagi á lóð í fristundabyggð. Þó teljast eftirfarandi mannvirki ekki fristundahús í skilningi laga þessara: Fjallaskálar, gangnamanna-skálar, aðstöðuhús, neyðarskýli, kofar og önnur slík mannvirki utan þéttbýlis. Enn fremur teljast hús og önnur mannvirki, sem standa á landi sem fellur utan 3. tölul., ekki fristundahús í skilningi laga þessara.*
5. *Leigusali: Einstaklingur eða lögaðili sem leigir út lóðir undir fristundahús*
6. *Leigutaki: Handhafi (þinglýsts) samknings um leigu lóðar undir fristundahús.*
7. *Lóð undir fristundahús: Byggingarlóð samkvæmt skipulagi í fristundabyggð, eða skiki lands utan þéttbýlis sem afmarkaður er í samningi, sem á grundvelli sérgreindrar hagnýtingar, auðkenna eða landamerkja getur talist sjálfstæð eind og hefur a.m.k. að hluta til verið nýttur undir fristundahús eða heimilt er að reisa slíkt hús þar.*
8. *Sambúðaraðili: Maki sem er í skráðri sambúð með eiganda eða leigutaka fristundalóðar sbr. 3. mgr. 7.gr. laga um lögheimili, nr. 21/1880, eða samkvæmt lögum 31/1993 eða 87/1996.*
9. *Umráðamaður lóðar undir fristundahús: Leigutaki, maki hans eða eigandi fristundalóðar.*

Rök fyrir breytingunni:

1. Sjá nánar um forkaupsréttarákvæði í tillögu að nýrri [15.] grein.
2. Eðlilegra að nota *forleiguréttur*, en „réttur til að framlengja leigusaming“
3. Til samræmis við lög nr. 149/2006 þar sem *fristundabyggð* er skilgreind svona.
4. Samkvæmt skipulags- og byggingarlögum er meginskylda að hús eru reist samkvæmt skipulagi, þótt enn finnist dæmi um önnur hús, eins og hér eru nefnd.
5. Rétt þykir að skilgreina orðið.
6. Rétt þykir að skilgreina orðið.
7. Samkvæmt skipulags- og byggingarlögum er meginskylda lóðir séu samkvæmt skipulagi, þótt enn finnist dæmi um skika þess utan.
8. Eðlilegra er að skýra *sambúðaraðili* með „maki“ sem skv. lögum nr. 65/2006 merkir sambúðaraðila samkvæmt tilvitnuðum lögum.

9. Nauðsynlegt að tilgreina við hverja er átt, ef markmiðið er að ólöglærðir fari eftir lögnum.

II. kafli. Leiga á lóð undir fristundahús.

3. gr. form og efni samnings um leigu á lóð undir fristundahús.

Að okkar mati ætti hér að tiltaka sem flest atriði, ef á annað borð eru sett sérstök lög um lóðarleigusamninga í fristundabyggð. Þá ætti að ganga út frá mikilvægi þinglýsinga. Lagt er til að greinin verði endurorðuð (bætt við og fellt út) svohljóðandi:

Leigusamningur um lóð undir fristundahús skal vera skriflegur og honum þinglýst. Óheimilt er að gera tímabundinn leigusamning til skemmri tíma en 25 ára.

Í leigusamningi skv. 1. mgr. skal m.a. koma fram:

1. nöfn, heimilisföng og kennitölur samningsaðila,
2. staðsetning og hnit hins leigða lands,
3. hvort samningur sé tímabundinn eða ótímabundinn,
4. fjárhæð leigu og ákvæði um mögulega endurskoðun fjárhæðar við lok leigutíma
5. hvar, hvenær og hvernig skuli greiða leiguna,
6. forleiguréttur leigutaka að lóð
7. forkaupsréttur leigutaka að lóð
8. hver greiði skatta og skyldur af lóðinni
9. veðsetningarréttur samkvæmt 1. mgr. 17. gr. laga nr. 75/1997.
10. aðild að eigendafélagi fristundahúsa á svæðinu.

Í samningnum skal einnig vísað í skilmála skipulagsáætlana fyrir svæðið, sbr. lög nr. 73/1997.

Í samningnum, eða deiliskipulagi fristundasvæðisins, skal enn fremur ákvarða hvort og að hve miklu leyti skal greiða kostnað vegna:

1. aðgangs að vatni,
2. aðgangs að rafmagni,
3. lagningar og viðhalds vegna og
4. uppsetningar og viðhalds girðinga.

Rök fyrir breytingunni:

Í 4. tl. er bætt við „mögulega“ og „fjárhæðar við lok“, þar sem markmiðið er ekki endurskoðun leigutíma (óheimilt til skemmri tíma en 25 ár), heldur fjárhæðar. Óbreyttur yrði tl. 4 í mótsögn við 1. mgr. Sjá ath.semdir Etn við þetta sama atriði.

Í tl. 5 er bætt við „hvenær“ til samræmis við breytingu á 7.gr. (sjá aftar)

Töluliðir 6 – 10 eru nýir en allt afar mikilvæg atriði sem við teljum í ljósi reynslunnar, eðlilegast er að hafa í lóðarleigusamningum.

Fellt er út fyrri 8. tl. skv. frv. Vart talið nauðsynlegt

Við tökum undir þar sem segir í 3 mgr. um 3. greinina í greinargerð frv um að ráðuneytið geri stöðluð samningseyðublöð til viðmiðunar fyrir leigusala og leigutaka til að tryggja að atriði laganna séu þar sem flest. Sú aðgerð væri að okkar mati eðlilegri en þessi lagasetning.

Lagt er til að vísað verði með skýrum hætti í gildandi skipulagsáætlanir á svæðinu, þar sem þar koma oft fram atriði sem hér eru talin til 3. mgr.

4. gr. Orðsendingar

Lagt er til að greinin verði endurorðuð (bætt við og felld út) svohljóðandi:

Orðsendingar er varða [X greinar] laga þessara þurfa að vera skriflegar og sendar með ábyrgðarbréfi í pósti innan þeirra tímamarka eða fresta sem mælt er fyrir um ef því er að skipta. Sé þess gætt hefur orðsendingin þá þýðingu og þau réttaráhrif sem henni er ætlað að hafa, jafnvel þótt hún komi afbökðuð, of seint eða alls ekki til viðtakanda.

Aðilar geta samið um að senda megi orðsendingar skv. 1. mgr. á rafrænu formi.

Rök fyrir breytingunni:

Felldur er út upphafstextinn „þurfi aðili leigusamnings vegna fyrirmæla þessa kafla að koma á framfæri við gagnaðila skriflegri orðsendingu, hverju nafni sem hún nefnist, skal hún send með sannanlegum og tryggilegum hætti og“. Skýrara að vísa í þær greinar laganna sem skapa réttaráhrif og vísa í ábyrgðarbréf í stað þess að tala um „með sannanlegum...“

6. gr. Viðhald og rekstur hins leigða. Greiðsla opinberra gjalda.

Lagt er til að greinin verði felld niður.

Rök fyrir breytingunni:

Lagt er til í 9. tl. 3. gr. hér, að umfjöllun um skatta og skyldur sé skylduatriði í samningi. Umhirðuþáttur greinarinnar á heima annars vegar í greinargerð með deiliskipulag og hins vegar í samningi.

7. gr. Greiðsla leigu.

Lagt er til að greinin verði felld niður.

Rök fyrir breytingunni

Lagt er til að í 5. tl. 3. gr. viðbótin „hvenær“ þannig verði gjalddagi valkvæður, en skylda að nefna hann í samningi.

8. gr. Framleiga og framsal.

Lagt er til að greinin verði endurorðuð (bætt við og felld út) svohljóðandi:

Framleiga og framsal leiguréttinda á lóð undir fristundahús er leigutaka heimil með samþykki leigusala.

Rök fyrir breytingunni

Ekki er fallist á þau rök að af „eðli hins leigða“ leiði að leigutakar geti framleigt eða framselt leigusamning eða lóðarréttindi, án samþykkis leigusala.

Er tekið undir þau orð í leiðara Bændablaðsins að hér sé um „aðför að eignum bænda að ræða“, og *fullkomlega óeðlilegt* að leigutakar geti leigt lóðir með þessum hætti.

Af þessu leiðir að út fellur 2.málsliður: „Leigutaki skal tilkynna leigusala um framleigu lóðarleiguréttinda til lengri tíma en eins árs eða framsal lóðarleiguréttinda innan fjögurra vikna frá slíkum aðilaskiptum.“

9. gr. Veðsetning leiuglóðarréttinda .

Lagt er til að greinin verði felld niður.

Rök fyrir breytingunni

Lagt er til að í 9. tl. 3.gr. hér, að þetta sé skylduatriði í samningi.

10. gr. Uppsögn leigusamnings.

Eðlilegast væri að okkar mati að greinin væri skylduákvæði í lóðarleigusamningi.

Hér er þó lagt til að greinin verði svohljóðandi:

Uppsögn ótímabundins leigusamnings er heimil báðum aðilum hans. Uppsagnarfrestur slíks samnings er eigi skemmri en tvö ár.

Leigutaki lóðar, sem fristundahús stendur á, öðlast rétt til að framlengja skriflega leigusamning einhliða og óbreyttan, hafi leigusali ekki sagt leigusamningi upp a.m.k. tveimur árum fyrir lok umsamins leigutíma. Uppsögn tímabundins samnings haggar ekki leigutíma hans, en við uppsögn má endurskoða skilmála samningsins á grundvelli meðalhófs.

Uppsögn leigusamnings skal vera skrifleg.

Rök fyrir breytingunni

Almenna reglan er sú að tímabundnir samningar renna út án sérstakrar uppsagnar, eða tilkynningar, eins og tekið er fram í frv.

Hér er gengið út frá *forleigurétti* leigutaka að lóðarleigusamningi, og að það ákvæði verði 6. tl. 3. gr.

Um leið er því fallist á þau rök Ls að það styrki stöðu eigenda fristundahúss ef leigusalar þurfa að segja tímabundnum lóðarleigusamningi leigutakans upp með tveggja ára fyrirvara. Geri leigusali það ekki, er eðlilegt að líta svo á að *leigutaki öðlist einhliða forleigurétt og þurfi ekki að tilkynna leigusala að hann nýti forleigurétt sinn.*

Við uppsögn samningsins öðlast báðir aðilar rétt til að endurskoða skilmála lóðarleigusamningsins.

Markmið frumvarpsins er að leigusali verði að segja samningnum upp til að slíta réttarsambandinu. Hér er það ótvírætt. Í samræmi við það er felld út fyrsta setning 2. mgr.: „Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila“ til að auðvelda ólöglerðum að skilja þetta. Öbreytt lítur 10. gr. út fyrir að vera í innbyrðis mótsögn um þetta atriði.

11. gr. Réttur til að framlengja leigusamning

Lagt er til að greinin verði felld niður, eða felld inn í skylduákvæði lóðarleigusamnings.

Rök fyrir breytingunni

Með breytingu á 10. gr. eru öll atriðin komin í 10. gr. og því ofaukið í sérstakri grein.

12. gr. Skilmálar framlengds leigusamnings.

Greinina mætti endurorða (bætt við og felld út) með hliðsjón af eftirfarandi:

Eftir löglega uppsögn tímabundins lóðarleigusamnings geta aðilar gert nýjan samning sem tekur gildi þegar hinum fyrri lýkur og endurskoðað skilmála eftir þörfum.

Nái aðilar ekki samkomulagi geta þeir (a) skotið máli sínu einhliða til kærunefndar fristundamála, (b) óskað sáttaumleitana sýslumanns, (c) farið dómstólaleiðina, (d) lagt ágreiningsefnin einhliða fyrir gerðardóm.

Fella ætti út önnur ákvæði.

Rök :

Sjá: Eingarréttur – nýmæli um réttarstöðu leigusala á s. 4. hér framar.

13. gr. Innlausnarréttur.

Ekki virðist gætt nægilegs meðalhófs í því að leigusali geti ekki krafist innlausnar fyrr en 10 árum frá einhliða framlengingu leigusamnings, sem í raun þýddi 12 ár. Mælst er til þess að þessi tími verði stytur.

xx. gr. Forkaupsréttur – ný grein.

Hér er sett fram hugmynd að ákvæði í samræmi við 27. gr. í VI. kafla *jarðalaga nr. 81/2004* um forkaupsrétt. Viljum við benda nefndinni að athuga önnur ákvæði VI. kf. jarðalaga m.t.t. þessa frv. Sjá ennfrémur til hliðsjónar 9. grl laga *um fasteignakaup 40/2002*

Komi til sölu leigulóðar hafa leigutakar, sem hafa haft leigurétt samkvæmt lóðarleigu-samningi í sjö ár eða lengri tíma, forkaupsrétt að leigulóð sinni, verði hún áfram skilgreind sem lóð undir fristundahús í deiliskipulagi.

Maki heldur forkaupsrétti við andlát leigutaka.

Forkaupsréttur leigutaka fellur niður ef hann hefur sagt upp samningi sínum eða ef honum hefur verið sagt löglega upp samkvæmt 4. gr.

III. kafli. Réttindi og skyldur í fristundabyggð.

15. gr. Félag í fristundabyggð.

Við vísam í fyrri umsögn á s. 5. hér frammar um skylduaðild „umráðamanna“ að félagi o.fl. Ennfrémur er það álitamál hvort nota eigi hugtakið „umráðamaður“ í stað „leigutaki, maki hans eða eigandi fristundalóðar“ vegna sjónarmiða um skýrleika laga. Óbreytt frumvarp Ls er óþarflega loðið hvað þetta varðar að ýmsu leyti.

IV. kafli. Ýmis ákvæði.

22. gr. Samráð sveitarstjórna og félags í fristundabyggð.

Lagt er til að greinin verði svohljóðandi:

Félag í fristundabyggð getur óskað eftir því við hlutaðeigandi sveitarstjórn að haldinn verði árlega fundur með öllum félögum í fristundabyggðum sveitarfélagsins samtímis til að veita upplýsingar um sameiginleg hagsmunamál fristundabyggðarinnar og sveitarfélagsins.

Rök fyrir breytingunni

Með breyttu orðalagi ætti ekki að misskiljast að um árlegan og einn fund með öllum félögum á viðkomandi svæði er að ræða.

28. gr. Gildistaka og lagaskil.

Vísað er í sjónarmið um afturvirkni á s. 3 hér frammar.

Einkum er vísað í umsögnum Etn, annars vegar frá 29. nóv. 2006, hins vegar frá 17. ágúst 2007, m.t.t. meðalhófs og jöfnuðar (sjá s. 2 hér frammar)

Að lokum

Frumvarpinu er ætlað að feta slóð meðalhófs og jöfnuðar, en þó á grundvelli þess að ekki sé lengur unnt að treysta á gildi löggæringa milli manna samkvæmt lögum um samningsgerð nr. 7/1936 og þinglýsingu þeirra, án bindingar við ný lagaákvæði sem setja frjálsum samningum þrengri skorður, líkt og frumvarpið gerir.

Nú er það svo að viðskipti leigusala og leigutaka eru *einkaréttarlegs* eðlis. Viðskipti með lóðarleiguréttindi og eignarétt á mannvirkjum í frístundabyggðum hafa hingað til farið fram á hinum almenna markaði, samkvæmt frjálsum samningum milli leigutaka og leigusala sem stundað hafa útleigu á lóðum í atvinnuskyni meðfram búrekstri, til að auka sjálfbærni viðkomandi jarðar.

Almennt teljum við að frumvarpið sé aðför að samningafrelsi og afturhvarf til ríkisafskipta, þótt tekið sé fram í greinargerð að um „lágmarksreglur“ sé að ræða.

Sérstaklega til athugunar fyrir félags- og tryggingamálanefnd

Ef nefndin kýs að fylgja þessari tillögu Ls á þskj. 614 er hún að okkar mati, fremur að ýta undir *sölu á lóðum* í frístundabyggð en leigu, því óbreytt vegur frumvarpið mjög að *fýsileik* þess að stunduð sé leiga á frístundalóðum í *atvinnuskyni*. Kemur þar þó fleira til, eins og rýmri ráðstöfunarréttur landeiganda samkvæmt jarðalögum og mikið fjármagn í umferð síðustu missiri, sem ýtt hefur undir bútasölu jarða.

Um leið er unnið gegn sjálfbærri þróun í viðkomandi sveitarfélagi, þar sem bútasala jarða dregur úr möguleikum komandi kynslóða til að mæta atvinnuþörfum sínum á viðkomandi jörðum. Mætti e.t.v. skoða möguleika þess að leiga á frístundalóðum væri bundin við atvinnurekstur og landnot viðkomandi jarðar, líkt og þekkist á Norðurlöndum, eða sem hlunnindi jarðarinnar, er ekki mætti selja frá henni?

Jarðir, sem seldar hafa verið í smáeiningar, verða með óafturkræfum hætti ósjálfbærar til frambúðar. Því má ekki gleyma.

Virðingarfyllt,



K. Hulda Guðmundsdóttir
f.h. eigenda Fitja í Skorradal.