

Febrúar 2008

## **Athugasemdir vegna frumvarps til laga um frístundabyggð 372**

### **II. kafli - Leiga á lóð undir frístundahús**

Frumvarpið er breytt frá því á vordögum 2007 þegar það kom afgreitt frá stýrihóp ráðuneytisins. II. kafli frumvarpsins er aðal breytingin og snýr að eignaupptöku á eignum landeigenda. Það er verið að grípa inn í frjálst markaðskerfi og færa verðmæti frá eiganda til leigjanda án þess að nokkrar bætur komi þar til.

### **Eignaland - Leiguland**

Sumarbústaðamakaðurinn hefur verið að þróast og áður var ekki gerður mikill greinarmunur á verði sumarhúss á leigulandi saman borið við eignaland. Markaðurinn hefur nú aðlagð sig þessu og er nú greinilegur verðmunur. Kaupendur eru núna mjög meðvitaðir um muninn á sumarhúsi á eignalandi og leigulandi, svo og leigutíma. Allt þetta endurspeglar mismunandi endursöluverð sumarhúsa.

### **Ógilding leigusamninga**

Síðustu 25 árin hafa leigusamningar verið gerðir mjög nákvæmir og í flestum tilfellum mun nákvæmari en framlagt frumvarp gerir ráð fyrir. Að ógilda slíka samninga milli einstaklinga með lögum myndi vera skref afturábak. Heldur ætti frumvarpið, eins og upphaflega var lagt upp með, að sjá til þessa að lámarks ákvæði séu á milli leiguliða og landeigenda, en slíkt á sérstaklega við um mjög gamla leigusaminga.

### **Eignaupptaka í 25 ár**

Samkvæmt frumvarpinu getur leiguliði framlengt einhliða leigusamningi til 25 ára og getur selt sumarhúsið sitt ásamt þessum nýja leigusamningi á markaðsverði til þriðja aðila án þess að landeigandi hafi nokkuð um það að segja.

Til dæmis ef samningur var gerður fyrir 5 árum til 25 ára getur leiguliði framlengt honum til annarra 25 ára og selt sumarhúsið með leigusamningi þessum til 45 ára án þess að landeigandi hafi nokkuð um það að segja. Þetta býður upp á brask með eignir annarra.

### **Skömmtnun á leigugjaldi**

Leigugjald til landeiganda samkvæmt frumvarpinu er afar óskýrt. Tvöföldun á mjög lágrri leigu sem ákveðin var fyrir 25-50 árum verður óframkvæmanleg vegna þess að í mörgum gömlum samningum er öll leigan fyrirframgreidd og aldrei sett í skjöl svo ekki sé talað um þegar miðað er við lambsverð.

Þá er stundum notað svokallað stofngjald sem greitt er í upphafi leigu og er hluti af leiguverði, sem ekki sést sem árgjald.

### **Kvöð**

Frumvarpið setur nýjar skyldur á landeigendur sem liggja í því að ef samningar nást ekki verður landeigandi að leysa til sín eignir leigjanda á lóðinni.

### **Lögbundið undirverð**

Það er einnig óskiljanlegt hvers vegna leiguliði sem hefur greitt leigu á undirverði til margra ára, meðvitaður um lok samningstíma síns, sætti sig ekki við að greiða markaðsleigu við gerð nýs leigusamnings.

Hvers vegna þarf að fresta samningum milli leigjanda og eiganda? Aðalatriðið er – eins og frumvarpið lág fyrir áður – að viðkomandi leigjandi hafi forleigurétt eða forkaupsrétt á landinu sem sumarhús hans stendur á.

Markaðslögmálið á að gilda þarna eins og annars staðar hvort sem er verið að leigja eða selja.

### **Úrskurðarnefnd óþörf**

Úrskurðarnefnd samkvæmt frumvarpinu ætti því alls ekki að úrskurða um leigugjald því markaðsverð er mjög svo sýnilegt og nægir að húsaleigulögin gildi um þetta atriði eins og verið hefur hingað til. Þar með fjallar gerðardómur og/eða dómstólar um ágreining, eins og um getur í flestum leigusamningum, ef samkomulag næst ekki milli aðila.

### **Markaðsverð**

Það er mjög skiljanlegt að ef lóðarleigjandi getur áfram leigt lóð sína á undirverði þá velji hann þá leið.

Reynslan hefur sýnt að ef leigjandinn sem þarf að greiða leigu samkvæmt markaðsverði eignarinnar og hefur líka þann möguleika að kaupa lóðina á markaðsverði, þá velur hann í öllum tilfellum að kaupa lóðina.

### **Sumarhúsafélög**

Frumvarp þetta þvingar landeiganda til að leigja áfram undir markaðsverði. Þar fara hagsmunaaðilar sumarhúsaeiganda yfir strikið þegar þeir eru að berjast fyrir auknum réttindum sumarhúsaeigenda.

### **Engir nýir leigusamningar**

Enginn landeigandi mun gera nýjan leigusamning ef þetta frumvarp nær fram að ganga óbreytt vegna þess að um leið og búið er að skrifa undir samninginn er hann orðinn ógildur!

Þannig væri nóg að gera svona samning: Jón Jónsson og Sigurður Sigurðsson, landeigandi, gera með sér þennan leigusamning til 25 ára og leigan er 100.000 kr á ári. Um leið og búið er að skrifa undir þennan samning þá gilda lögin alveg sama hvað annað stendur í samningnum þeirra á milli!

Það eru ekki lengur frjálsir samningar. Frumvarpið tekur yfir alla gerða leigusamninga allir verða leigusamningarnir á undirverði - gamlir sem nýir leigusamningar.

### **Skilgreining**

Við undirbúning frumvarpsins hefur alls ekki verið lagt í nægilega forvinnu til að afla gagna um hvað mikið af sumarhúsum eru á leigulandi.

Hvenær þeir samningar voru gerðir, t.d. eldri en 25 ára eða yngri en 25 ára.  
Hvað þeir samningar innihalda, t.d. varðandi forleigurétt og forkaupsrétt.  
Hvað þarf að endurnýja marga samninga á ári.

### **Meðaltals aðgerðir**

Með þær upplýsingar væri hægt að gera sér frekari grein fyrir því hvort um raunverulegt vandamál er að ræða og í hverju það liggur. Ekki að setja alla undir sama hatt og fara meðalleið í öllum ákvörðunum eins og víða kemur fram í frumvarpinu - líka gagnvart þeim sem hafa gert mjög nákvæma leigusamninga.

### **Leigusamningar**

Meðfylgjandi eru hér afrit af fimm leigulóðasamningum sem eru allir í gildi. Þeir eru frá Vestur- og Suðurlandi og frá mismunandi tíma og endurspegla vel þróunina á slíkum samingum og innihaldi þeirra.

1962 Nesjar Grafningi  
1978 Reykir Biskupstungum  
1987 og 1997 Dagverðarnes Skorradal  
2002 Húsafell Hvítársíðu

Má ætla að á þessum jörðum séu um 500 sumarhúsalóðir og á suðvestur horni landsins um 80% allra sumarhúsa, sem standa kannski á 50 jörðum. Það eru því flestir sumarhúsaeigendur með sumarhúsin sín á eignalóð eða með ítarlega leigusamninga þar um.

### **Veðkall**

Þetta er oft eini atvinnurekstur þessarra landeigenda til margra ára og hafa þeir oft og tíðum fjármagnað framkvæmdir með lánsfé ( vegi, vatnsveitu o. fl.) gegn veði í jörðinni. Ef leigusamningum er breytt með valdboði, yrði verðyrnun á jörðum, sem yrði til þess að lánastofnanir óskuðu eftir meira veði, því lánin væru þá orðin undirmáslán. Þetta myndi setja alla samninga í uppnám, hvor heldur er milli landeigenda og lánastofnana eða landeigenda og eigenda sumarhúsa.

### **Stjórnarskráin**

Þá þarf skoðun fagaðila um hvort frumvarp þetta stenst stjórnarskrána svo og ákvæði Evrópusambandsins. Hér er verið að ganga á friðhelgan eignarrétt samkvæmt stjórnarskránni, sem aldrei má gera nema í almannapágu og þá komi til fullar bætur fyrir. Frjálsir leigusamingar milli tveggja óskildra aðila, getur því ekki fallið undir það. Og ef til kemur er ekki fjallað um hvernig löggjafinn bætir að fullu slíka eignaupptöku.

### **Fagaðilar**

Samtök landeigenda, Bændasamtökin, Viðskiptaráð, svo og fleiri hagsmunasamtök þurfa að skoða þetta frumvarp.

Ólafur Björnsson lögmaður svo og Ragnar Aðalsteinsson hafa sérhæft sig í landeigendamálum og ætti sérfræðiálit slíka manna að liggja fyrir um frumvarp þetta.

Ólafur  
Gíslason

72-52740

Ég Ásta Pjetursdóttir Amtmannsstíg 5 Reykjavík, sem er eigandi jarðarinnar Nesja í Grafningshreppi Árnessýslu, og hr. forstj. Pétur Sigurðsson Hagamel 33 Reykjavík gerum með okkur svofeldan

### Leigusamningur

#### 1. gr.

Ég Ásta Pjetursdóttir leigi Pétri Sigurðssyni lóð undir sumarhús í Nesjalandi, neðan Hestvíkurveggar og ofan Jónslautar, og er stærð lóðarinnar 35 metrar þrjátíu og fimm metrar á kant. Einnig fylgir landi þessu uppsátur fyrir 1 bát á Hestvíkursandi við hliðina á uppsáturslandi Kétils Axelssonar.

#### 2. gr.

Leigutíminn er 50 ár -fimmtíu ár frá 1 júní 1965 til 1. júní 2015. Leigugjald er mér að fullu greitt, fyrir öll árin, við undirritun samnings þessa.

#### 3. gr.

Leigutaka er heimil veiði fyrir landi Nesja að undanskildu sem hér skal greina: Úr Hestvíkurbotni að austan, með Heimabergi að Klumbu. Þaðan sjónhending í Arnarklett.

#### 4. gr.

Leigutaki má hafa tvær stangir til veiða. Óheimilt er honum að leyfa öðrum að veiða, nema hann sjálfur, kona hans eða börn eða barnabörn séu þar með.

#### 5. gr.

Ef leigutaki leigir sumarhús sitt fellur veiðileyfi niður eðan á þeirri leigu stendur.

#### 6. gr.

Óheimilt er leigutaka að selja leigurétt sinn félagasamtökum en heimilt að selja hann einstaklingi. Þó hefur jarðareigandi alltaf forkaupsrétt.

#### 7. gr.

Leigutaki má ekki skjóta fugla á landi jarðarinnar, né leyfa það öðrum. Leigutaki má ekki rífa skóg til eldiviðar, utan síns leigða lands.


#### 8. gr.


Leigutaki má nota berjatínslu í Nesjalandi, vestan Illagils, fyrir sig of fjölskyldu sína, en ekki leyfa það öðrum.

#### 9. gr.

Leigutaka ber að greiða öll opinber gjöld af eign sinni, sem hreppstjóri innheimtir.

Reykjavík, 1. júní 1965.

Stettar: 



Gjaldgj. VR.  
325.000.-

Skjal nr. 1025, 1977  
Móttekið til þinglýsingar ..... 13/4  
Innfært í þinglýsingabók ..... 13/4  
Þinglýsingargjald kr. .... 1.200.-  
Stimpilgjald - ..... 9.750.-  
kr. 10.950.-

SAMNINGUR



*Ásta S. Andriksdóttir*

um leigu á landi undir sumarbústað í landi Efri Reykja.

Hr. Gunnar Ingvarsson eigandi jarðarinnar Efri Reykir í Biskupstungnahreppi, í samningi þessum nefndur leigusali og Gunnar Valgeirsson, Huldu-landi 2, Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigutaki, gerum með okkur svohljóðandi samning:

LEIGUSAMNINGUR:

- Leigutaki tekur á leigu hjá leigusala ca. <sup>6.600 m<sup>2</sup></sup> ~~3600 m<sup>2</sup>~~ lands í landi Efri Reykja í Biskupstungum samkvæmt nánari skilgreiningu í annarri grein, þar sem leigutaka er heimilt að reisa sumarhús, eftir nánara samráði við bygginganefnd sveitarinnar. Einnig er leigutaka frjálst að taka umrætt land til ræktunar að eigin vild, sem og aðrar nytjar þess eru honum frjálsar.
- Land það sem hér um ræðir er suður af leigulandi Páls Sigurjónssonar o.fl. Landeigandi áskilur sér rétt til að leggja veg milli leigulanda. Land markast í samráði við eiganda.
- Leigutaka ber að girða landið af með öruggri girðingu.
- Leigutaka er heimilt að leggja veg að leigulandi í samráði við leigusala.
- Ef leigutaki vill selja sumarbústað, girðingar eða önnur mannvirki, sem verða kunna á landinu ásamt afnotarétti samkvæmt samningi, hefur leigusali forkaupsrétt.
- Samningur þessi gildir í 30 ár frá og með 1. júní 1978, en að þeim tíma liðnum endurskoðaður, og hefur þá leigutaki forleigurétt að landinu.
- Verði eigendaskipti að Efri Reykjum á þessu tímabili, ber nýjum eiganda að halda samning þennan.
- Leigugjald, sem er kr. 13.000,00 skal greiddast árlega fyrir 1/6 ár hvert þann tíma, sem samningurinn gildir, í fyrsta sinn 1/6 1978.
- Rísi mál út af samningi þessum ber að reka það fyrir aukarétti Arnessýslu.

Samningur þessi er gerður í fjórum samhljóða eintökum: eitt til þinglýsingar, annað fyrir leigutaka, þriðja fyrir leigusala og fjórða fyrir jarðarnefnd. Leigutaki greiði kostnað fyrir þinglýsingu. Þessu til staðfestu ritum við nöfn okkar í viðurvist tveggja vitundarvotta.

*Sanna Leifsdóttir*  
*Stóra hóðal*  
*Gunnar Ingvarsson*

Efri Reykjum, 1. júní 1978.

*Gunnar Ingvarsson*  
Leigusali



*Gunnar Valgeirsson*  
Leigutaki

Vitundarvottar:

*Kristlín Þórunn* nr. 020344-4909  
*Guðbjörg Leifsdóttir* nr. 0240276-4591

Oddviti  
Biskupstungnahreppi  
*1. júní 1978*

Gisli Kjartansson hdl.  
2678-9443 samdi skjalið.

Undirritaðir aðilar, Guðbrandur Skarphéðinsson nafnr. 2865-2194, bóndi að  
Dagverðarnesi, Skorradal, í samningi þessum nefndur leigusali og  
*Jakob Þorgeirsson 4850-8103 og Hlsta Gartasdóttir  
Deoagrande 2 RvH 0968-5893*  
hinsvegar í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan

s a m n i n g :

1. Leigusali leigir leigutaka land undir sumarbústað merkt nr. 21  
úr landi Dagverðarness í Skorradal samkvæmt skipulagsuppdrætti  
*Jonas* Jóhanns Snæbjörnssonar í mælikvarðanum 1:1000, dags. 28/07 1987.  
Skipulagsuppdráttur þessi ásamt skilmálum, telst hluti af samningi  
þessum. Leigutaki hefur kynnt sér skilmálana og uppdráttinn og  
samþykkir að öllu leyti. Lega landsins og stærð samkv. uppdrættinum  
getur breyst lítillega við endanlega mælingu.
2. Stærð landsins sést af meðfylgjandi uppdrætti.
3. Leigusali annanst uppsetningu á girðingu umhverfis sumarbústaðahverfið  
á tvo vegu. Á eina hlið liggur sumarbústaðabyggðin að Skorradalsvatni,  
og á aðra er þegar fyrir hendi landamerkjagirðing.
4. Leigutími er 20 ár frá dagsetningu samnings þessa, en framlengist þá  
sjálfkrafa um 1 ár í senn, verði honum ekki sagt upp með minnst 6 mánaða  
fyrirvara. Leigutaki á forleigurétt að leigutíma loknum, verði lóðin  
leigð áfram undir sumarbústað.
5. Verði tjón á landi eða gróðri af ástæðum sem rekja megi til leigutaka  
eða gesta hans vegna búsetu hans eða mannvirkjagerðar, skal honum skylt  
að bæta leigusala þann skaða. Ágreiningi um skaðann má skjóta til  
dómkvaddra aðila til úrskurðar sbr. 20. gr. leigusamnings.
6. Fyrir landið greiðir leigutaki stofnkostnað við undirritun samnings  
aук leigugjalds sbr. 8. gr. leigusamnings.  
Stofnkostnaður er kr. Greiddur
7. Innifalið í stofnkostnaði er eftirfarandi:
  - a) Hönnun skipulags og umsjón með framkvæmdum.
  - b) Lagning vega samkvæmt skipulagsuppdrætti.
  - c) Gerð girðingar umhverfis sumarbústaðahverfið.
  - d) Lagning kaldavatnsæðar að lóð. Leigutaki sér um í samráði við  
leigusala og kostar allar tengingar og lagningu vatnslagnar frá  
vegi í sinn bústað. ~~Vatn verður tekið af á haustin vegna frosta~~ *G.S.*  
Leigusali ber ekki ábyrgð á vatnsskaða í bústöðum eða við þá.
8. Ársleiga fyrir afnot lands samkvæmt samningi þessum er kr. 20.000 -  
og skal leigutaki greiða hana fyrirfram 15. apríl ár hvert. Leigu-  
gjald breytist til samræmis við þær breytingar sem verða á vísitölu  
byggingarkostnaðar milli gjalddaga ár hvert. Grunnleiga samnings þessa  
er miðuð við byggingarvísitölu/02,4 stig.  
Endurskoða skal leigugjald á 5 ára fresti með tilliti til hugsanlegra  
breyttra forsenda.
9. Leigutaki skuldbindur sig til að fara að fyrirmælum leigusala og  
heilbrigðisnefnda að öllu leyti hvað varðar frágang á skolp- og frárennsli  
sbr. og lið 1-g í skilmálum.

10. Hámarksstærð sumarbústaða skal að jafnaði ekki vera yfir 50 m<sup>2</sup> og skulu þeir samþykktir af bygginganefnd og leigusala áður en framkvæmdir hefjast, svo sem nánar er lýst í skilmálum. Leigutaki greiðir mælingagjald vegna staðsetningar bústaðar.
11. Leigutaki skuldbindur sig til að verða meðlimur í félagi allra sumarbústaðaeigenda á svæðinu og fara að samþykktum þess í einu og öllu. Félagið kemur fram fyrir hönd leigutaka gagnvart leigusala.
12. Leigutaka er óheimilt að ráðstafa bústað sínum til annarra án samþykkis leigusala nema bústaðurinn verði fluttur af svæðinu.
13. Leigusali ber ekki ábyrgð á spjöllum eða skemmdum, sem bústaðir kunna að verða fyrir.
14. Svæðið er talið mjög gott til trjáræktar. Er leigutaka heimilt að planta trjám í sitt leigða land, þó ekki barrtrjám. Leigusali er ekki skuldbundinn til að kaupa jarðabætur leigutaka við brottför.
15. Leigutökum er í sjálfsvald sett hvort þeir leggja í lagningu raflínu að svæðinu, enda á þeirra kostnað. Lega rafstrengja skal vera í samráði við leigusala og er ekki gert ráð fyrir því að loftlínur verði leyfðar.
16. Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til hins opinbera, svo og tryggingaiðgjöld af mannvirkjum sínum á leigulandinu.
17. Leigutaka er heimilt að veðsetja mannvirki sín með tilheyrandi lóðarréttindum, en komi til sölu á þessum eignum leigutaka á leigusali forkaupsrétt að þeim.
18. Samningur þessi er óframseljanlegur nema með skriflegu samþykki leigusala.
19. Samningur þessi heldur gildi þótt eigendaskipti verði að jörðinni.  
[REDACTED]
20. Verði ágreiningur milli leigusala og leigutaka um túlkun á þessum samningi eða fylgiskjölum hans, og náist ekki samkomulag, skal leggja ágreininginn í úrskurð gerðardóms, sem skipaður verði einum aðila tilnefndum af félagi sumarbústaðaeigenda í hverfinu, öðrum tilnefndum af leigusala og oddamanni tilnefndum af sýslumanni Mýra- og Borgarfjarðarsýslu.
21. Leigutaki greiðir kostnað af þinglýsingu samnings þessa.

Dagverðarnesi 25/11 1987

Leigutaki:

*Tatjana*  
*Dasta Gardarsd.*  
Vottar að féttri dagsetningu,  
fjárræði og undirritun aðila:

Leigusali:

*Guðbr. Steingr. Þórisson*

*Stefan Ólafsson*  
*Sólrún Korráðsd.*

## Leigusamningur

Undirritaðir aðilar Kristín Guðbrandsdóttir, kt 140251-4299, Dagverðarnesi Skorradal, í samningi þessum nefnd leigusali og

Nafn Árni Hauðarsson kt 160360-5509

Heimili Árþarhramm 61 Grindavík

í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan

### - leigusamning -

1. Leigusali leigir leigutaka land undir sumarbústað, merkt nr **206** úr landi Dagverðarnesi í Skorradal, samkvæmt skipulagsupprætti Jónasar Snæbjörnssonar í mælikvarðanum 1 : 1000 , dags 28.7.1996. Skipulagsuppráttur þessi ásamt skilmálum, telst hluti af samningi þessum. Leigutaki hefur kynnt sér skilmálana og uppráttinn og samþykkir þá að öllu leyti.
2. Stærð landsins sést á meðfylgjandi upprætti.
3. Leigusali sér um að svæðið sé afgirt.
4. Leigutími er 25 ár frá dagsetningu þessa samnings, en framlengist þá sjálfkrafa um 1 ár í senn, verði honum ekki sagt upp með minnst 6 mánaða fyrirvara. Leigutaki á forleigurétt að leigutíma loknum, verði lóðin leigð áfram undir sumarbústað.
5. Verði tjón á landi eða gróðri af ástæðum sem rekja má til leigutaka eða gesta hans, vegna búsetu hans eða mannvirkjagerðar, skal honum skylt að bæta leigusala þann skaða. 'Agreiningi um skaðann má skjóta til dómkvaddra aðila til úrskurðar, sbr. 20.gr. leigusamningsins.
6. Fyrir landið greiðir leigutaki stofnkostnað við undirritun samnings, auk leigugjalds sbr 8.gr.leigusamnings.
7. Innifalið í stofnkostnaði er eftirfarandi:
  - a) Hönnun skipulags og umsjón með framkvæmdum.
  - b) Lagning vega samkvæmt skipulagsupprætti.
  - c) Nauðsynlegt viðhald girðinga um svæðið.
  - d) Lagning kaldavatnsæðar að lóð. Leigutaki sér um og ber kostnað af kaldavatnsæð frá tengistút að húsi sínu. Leigusali ber ekki ábyrgð á vatnsskaða í bústöðum eða við þá.
8. 'Arsleiga fyrir afnot lands samkvæmt samningi þessum er kr **45.000-** og skal leigutaki greiða hana fyrirfram 15. október ár hvert. Leigugjald breytist til samræmis við þær breytingar sem verða á vísitölu byggingakostnaðar milli gjalddaga ár hvert. Grunnleiga samnings þessa er miðuð við byggingavísitölu **217,5** stig. Endurskoða skal leigugjald á 5 ára fresti með tilliti til hugsanlegra breyttra forsenda.



9. Leigutaki skuldbindur sig til að fara að fyrirmælum leigusala og heilbrigðisyfirvalda að öllu leyti, hvað varðar frágang á skolp- og frárennsli.
10. Hámarksstærð sumarbústaða skal að jafnaði ekki vera yfir 90 m<sup>2</sup> og skulu þeir samþykktir af bygginganefnd og leigusala, áður en framkvæmdir hefjast, svo sem nánar er lýst í skilmálum. Leigutaki greiðir mælingagjald vegna staðsetningar bústaðar.
11. Leigutaki skuldbindur sig til að verða meðlimur í félagi allra sumarbústaðaeigenda á svæðinu og fara að samþykktum þess í einu og öllu. Félagið kemur fram fyrir hönd leigutaka gagnvart leigusala.
12. Leigutaka er óheimilt að ráðstafa bústað sínum til annara án samþykkis leigusala, nema bústaðurinn verði fluttur af svæðinu.
13. Leigusali ber ekki ábyrgð á spjöllum eða skemmdum sem bústaðir kunna að verða fyrir.
14. Svæðið er talið gott til trjáræktar. Leigutaka er heimilt að planta trjám í sitt leigða land. Leigusali er ekki skuldbundinn til að kaupa jarðabætur leigutaka við brottför.
15. Lögri raflagna skal gerð í samráði við leigusala og viðkomandi veitustofnun.
16. Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til hins opinbera, svo og tryggingaiðgjöld af mannvirkjum sínum á leigulandinu.
17. Leigutaka er heimilt að veðsetja mannvirki sín með tilheyrandi lóðaréttindum, en komi til sölu á þessum eignum leigutaka, á leigusali forkaupsrétt að þeim.
18. Samningur þessi er óframseljanlegur nema með skriflegu samþykki leigusala.
19. Samningur þessi heldur gildi þótt eigendaskipti verði að jörðinni Dagverðarnesi.
20. Verði ágreiningur milli leigusala og leigutaka um túlkun á þessum samningi eða fylgiskjölum hans, og náist ekki samkomulag, skal leggja ágreininginn í úrskurð gerðadóms, sem skipaður verði einum aðila tilnefndum af félagi sumarbústaðaeigenda í Dagverðarnesi, öðrum tilnefndum af leigusala og oddamanni tilnefndum af sýslumanni Mýra og Borgarfjarðarsýslu.
21. Leigutaki greiðir kostnað af þinglýsingu samnings þessa.

Dagverðarnesi 03 105 1997

Leigutaki :

*Arna Haukur*

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun aðila :

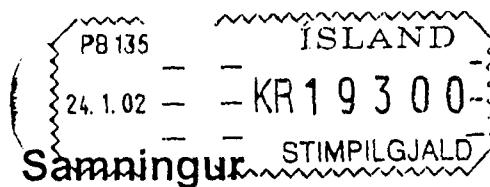
*P. Jóhanna* 280447-2854

*Helga Robertsd* 0406605749

Leigusali :

*Kristin Guðbrand*

140257 - 4299



140/02

## um lóðarleigu í Húsafellslandi <sup>1</sup>

Ferðapjónustan Húsafelli ehf. kt. 660390-1039, Húsafelli í Borgarfirði, í samningi þessum nefnd leigusali og Austurholt ehf, kt. 540102-3920, Austurholti 7, 310 Borgarnes í samningi þessum nefndt leigutaki, gerum með okkur svofelldan samning:

1. Leigusali leigir leigutaka land undir sumarbústað, lóð númer 3 við Skógarbrekkur í Húsafelli III, greinitala 3510-07 76400030, landnúmer 188641, sbr. þinglýst deiliskipulag dags. 6. júní 2001, þinglýsingarnúmer 2001/967.
2. Leigulandið er 5000 fermetrar að stærð, þar af eru 1000 fermetrar sem óskorað fylgir hverju orlofshúsi, en 4000 fermetrar í næsta nágrenni orlofshúss óskipt og til afnota fyrir alla. Minnst 10 metrar skulu vera frá lóðarmörkum einkalands og lágmarksfjarlægð milli orlofshúsa 20 metrar. Að auki leggur leigusali 5000 fermetra land á bústað til ýmissar þjónustu og útivistar, til sameiginlegra afnota til jafns fyrir leigutaka sem aðra dvalargesti og ferðamenn á landinu, þ.e. land fyrir golfvöll skíðabrekkur, sundlaugasvæði, tjaldstæði, þjónustusvæði, land undir vatns og raflagnir o.s.frv. Leigusali sker úr um ágreining sem kann að rísa milli nágretta s.s. um umferðarrétt, staðsetningu leiktækja o.fl..
3. Leigutaki hefur frjálsta för um allt land leigusala, nema þar sem takmarkana er sérstaklega getið eða markað er með girðingum leigusala eða þess háttar, eða þar sem slíkt ylli leigusala tjóni.
4. Leigutaka er heimilt, með samþykki leigusala, að koma upp aðstöðu, svo sem til leikja og íþróttar fyrir börn og fullorðna á landinu, annað hvort sér eða í samvinnu við aðra leigutaka á svæðinu.
5. Leigutaka er algjörlega óheimilt nema með leyfi leigusala að fara með nokkurt ökutæki út af vegum eða stæðum þeim ætluðum.
6. Leigutaka er heimilt að framleigja bústað sinn. Leigutaka er jafnframt heimilt að framselja réttindi sín og skyldur samkvæmt þessum samningi við sölu á sumarhúsinu. *Leigusali á þó forkaupsrétt að sumarhúsinu.* Hann skal tilkynna leigutaka um það hvort hann hyggist nýta sér réttinn eigi síðar en 14 dögum eftir að sannanlega hefur verið tilkynnt um framkomið kauptilboð.
7. Leigutíminn er 10 ár frá undirritun samnings að telja og framlengist hann sjálfkrafa til fimm ára í senn eftir það, verði honum ekki sagt upp.
8. Ef leigusali segir samningnum upp eftir þann tíma skal hann gera það með árs fyrirvara. Skal hann þá greiða leigutaka sumarhúsið og aðrar framkvæmdir skv. mati dómkvaddra manna. Ef leigutaki framlengir ekki samningnum eða segir honum upp að samningstíma loknum, skal leigutaki flytja bústaðinn á brott án tafar, ef leigusali óskar, enda valdi hann ekki spjöllum á landi eða gróðri.
9. Staðsetning hvers bústaðar skal vera eftir fyrirmælum leigusala eða umboðsmanns hans
10. Teikningar að orlofshúsunum eru háðar samþykktum skilmálum fyrir viðkomandi hverfi, svo og samþykki þeirra opinberu aðila sem um slíkt fjalla að lögum.
11. Leigutaki leggur fram teikningar fyrir þá opinberu aðila sem um málið fjalla til samþykktar og leigutaki greiðir öll gjöld því samfara.
12. Rotþrær og hreinsun þeirra skulu uppfylla kröfur heilbrygðisyfirvalda.
13. Leigutaka er óheimilt að girða af orlofsbústað sinn eða hindra frjálsta för annarra um land leigusala.

Skjalbó samdi: Skúli Thoroddsen, hdl. kt. 060849-2699

14. Leigutaki skal greiða leigugjald fyrirfram 4 mánuði í senn á gjalddögum 1. janúar, 1. maí og 1. september ár hvert. Leigugjaldið er kr. 96.485.- per lóð á ári og miðast við visitölu neysluberðs 1. janúar 2002 þá 219,5 stig. Leigan hækkar/lækkar í samræmi við visitölu neysluberðs. Innifalið í leiguverðinu er : 1) lóðarleiga 2) viðhald á vegum og bilastæðum 3) þrif á svæðinu.
15. Verði tjón á landi eða eigum leigusala af völdum leigutaka gestum hans eða öðrum á hans vegum, hvort sem er vegna búsetu, mannvirkjagerðar eða annara athafna eða athafnaleysis, skal hann bæta leigusala það að fullu, verði ágreiningur um bætur fyrir tjónið, skal dómkveðja menn til úrskurðar.
16. Leigutaki skal hlíta þeim umgengnisreglum sem gilda fyrir svæðið og allt Húsafellsland í heild, leigutaka er skilt að láta umgengnisreglur hanga uppi í bústað sínum, öllum til eftirbreytni. Viðkomandi félagasamtökum eða þeim sem leigja eða lána bústað sinn, verður gerð grein fyrir grófum brotum á þessum reglum og skuldbinda þeir aðilar sig til að leigja eða lána brotlegu fólki ekki bústað sinn í landi Húsafells, ef þess er óskað af leigusala.
17. Leigutaka og gestum hans er óheimilt að stunda hvers konar sölustarfsemi eða þjónustu, selda eða gefna, í bústöðum sínum eða á landi leigusala
18. Leigutaki greiðir skatta og skyldur svo og tryggingar af mannvirkjum.
19. Leigutaka er heimilt að veðsetja þau mannvirki sem hann á á landinu ásamt tilheyrandi lóðarréttindum. Komi til nauðungarsölu á eigninni, á leigusali rétt á að ganga inni besta tilboð sem berst.
20. Samningur þessi heldur gildi þótt eigendaskipti verði á jörðinni Húsafelli 3.
21. Verði vanskil á leigugjaldinu eða öðrum greiðslum til leigusala, eða brjóti leigutaki af sér gagnvart ákvæðum samnings þessa, getur leigusali sagt samningnum upp án fyrirvara og eignast um leið veð í mannvirkjum leigutaka fyrir ógreidda leigu og/eða skaðabótum sem hann á kröfu til samkvæmt samningi þessum. Að uppfylltum kröfum leigusala, skal leigutaki flytja bústaðinn brott, sbr. 17 gr. óski landeigandi þess. Komi til vanskila ber þá leigutaka að greiða dráttarvexti af skuldinni í samræmi við III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Heimilt er að reikna dráttarvexti af allri skuldinni frá því hún fyrst fellur í gjalddaga af þessum sökum.
22. Taki leigutaki inn rafmagn eða heitt vatn, þá greiði hann fyrir heimtaugar og notkun samkvæmt gjaldskrá sem er í gildi á hverjum tíma.
23. Leigusali getur bæði framselt og framleigt réttindi sín skv. samningi þessum, án samþykkis leigusala.
24. Leigusali skal þinglýsa samningi þessum á kostnað leigutaka.
25. Verði ágreiningur milli leigutaka og leigusala um túlkun á samningi þessum og náist ekki samkomulag, skal leggja ágreininginn í úrskurð gerðardóms sem skipaður skal 3 mönnum og tilnefnir sýslumaður Mýra-og Borgarfjarðarsýslu oddamann, en aðilar 1 manns hvor.

Húsafelli, 24. janúar 2002

fh. leigusala:

Bergfríðbjörg  
Húsafelli ehf.

Kt. 660390-1039

Vottar að réttri dagsetningu,  
fjarræði og undirritun aðila:

*[Handwritten signature]*  
210143-3519

*[Handwritten signature]*

130273-2979

fh. leigutaka:

*[Handwritten signature]*

Skjal nr. 140/2002  
Móttakið til þinglýsingar 24.01.02  
Innfart í þinglýsingabók /  
Þinglýsingargjald kr. 1200  
Sumpilgjald kr. 19300  
Sumpilsekt kr. 20500

*[Handwritten signature]*  
Sýslumaður