



Alþingi
Erindi nr. P 135/1867
komudagur 17.3.2008

Nr. 10. Lagt fram í Héraðsdómi Vesturlands 4. mars 2008

GREINARGERÐ

gerðarpöla

í héraðsdómsmálinu nr. A-1/2008:

Dagverðames ehf.

gegn

Sigríði Snæbjörnsdóttur

og

Sigurði Guðmundssyni

Pórunn Guðmundsdóttir hrl., LEX, Sundagörðum 2, Reykjavík, flytur mál þetta fyrir hönd gerðarpöla og leggur fram eftirtalin skjöl:

- Nr. 10, greinargerð þessa
- Nr. 11, viljayfirlýsing, dags. 24. janúar 2006.
- Nr. 12, þinglýstingarvottorð fyrir Dagverðames
- Nr. 13, tölvupóst gerðarpöla til gerðarbeiðanda, dags. 12. október 2006.
- Nr. 14, bréf stjórnar Félags sumarhúsaeigenda í Dagverðamesi, dags. 25. nóvember 2006 til gerðarbeiðanda.
- Nr. 15, bréf gerðarbeiðanda til stjórnar Félags sumarhúsaeigenda í Dagverðamesi, dags. 5. desember 2006,
- Nr. 16, bréf gerðarbeiðanda til lögmanns gerðarpölar, dags. 5. desember 2006.
- Nr. 17, bréf stjórnar Félags sumarbústaðareigenda í Dagverðamesi, dags. 22. desember 2006.
- Nr. 18, bréf gerðarbeiðanda til lögmanns gerðarpöla, dags. 3. apríl 2007.
- Nr. 19, bréf lögmanns gerðarpöla til gerðarbeiðanda, dags. 21. apríl 2007.
- Nr. 20, bréf lögmanns gerðarpöla til gerðarbeiðanda, dags. 6. maí 2007.
- Nr. 21, bréf lögmanns gerðarbeiðanda til lögmanns gerðarpöla, dags. 6. júní 2007.
- Nr. 22, bréf lögmanns gerðarpöla til lögmanns gerðarbeiðanda, dags. 18. júní 2007.
- Nr. 23, bréf lögmanns gerðarbeiðanda til lögmanns gerðarpöla, dags. 9. júlí 2007.
- Nr. 24, tölvupóstur lögmanns gerðarpöla til lögmanns gerðarbeiðanda, dags. 20. júlí 2007.
- Nr. 25, tölvupóstur lögmanns gerðarbeiðanda til lögmanns gerðarpöla, dags. 20. júlí 2007.
- Nr. 26, tölvupóstur gerðarpöla til gerðarbeiðanda, dags. 30. september 2007, ásamt svari lögmanns gerðarbeiðanda, dags. 2. október 2007.
- Nr. 27, tölvupóstur gerðarbeiðanda til gerðarpöla, dags. 2. október 2007.
- Nr. 28, áskorun lögmanns gerðarbeiðanda til gerðarpöla, dags. 7. desember 2007.
- Nr. 29, tölvupóstssamskipti lögmanns gerðarbeiðanda og gerðarpöla, í janúar 2008, ásamt fylgiskjöllum.
- Nr. 30, kvittanir fyrir greiðslu lóðarleigu frá 25. nóvember 2007 til dato.



I. DÓMKRÖFUR.

Gerðarpolar gera þær dómkröfur að kröfum gerðarbeiðanda verði synjað og að honum verði gert að greiða gerðarpolum málskostnað að skaðlausu. Þá er þess krafist að verði dómurinn við kröfu gerðarbeiðanda um útburð, verði kveðið svo á í úrskurðinum að málskot til Hæstaréttar fresti gerðinni.

II. MÁLSATVIK.

Gerðarbeiðandi er þinglýstur elgandi jarðarinnar Dagverðarness í Skorradalshreppi, fastanúmer 133952. Samkvæmt skrár Fasteignamats ríkisins eru skráðar 107 sumarhúsalóðir í Dagverðarnesi. Um 60% þeirra eru eignarióðir en um 40% eru leigulóðir. Flestir leigusamningarnir voru gerðir til 20-25 ára og eru þeir elstu runnir út eða að renna út.

Gerðarpolar keyptu sumarhús á lóð nr. 21 í Dagverðarnesi á árinu 2003, fastanúmer 2106852, sbr. dskj. nr. 3. Um er að ræða 2800 m² vatnsbakkalóð. Þegar gerðarpolar keyptu húsið voru fimm ár eftir af lóðarleigusamningi sem gerður var á árinu 1987 til 20 ára, sbr. dskj. nr. 2. Samkvæmt 2. gr. lóðarleigusamningsins á leigutaki forleigurétt að lóðinni verði hún leigð áfram undir sumarbústað. Áður en gerðarpolar keyptu húsið settu þau sig í samband við gerðarbeiðanda og var hann inntur eftir áformum sínum þegar samningar yrðu lausir. Gerðarbeiðandi tjáði gerðarpolum að ekki stæði annað til en að lóðin yrði leigð áfram, en leiga myndi væntanlega hækka. Aðspurður kvaðst gerðarbeiðandi ekki ráðgera að selja lóðir á jörðinni. Gerðarpolar keyptu því húsið í góðri trú. Ári seinna var komið annað hljóð í strokkinn hjá gerðarbeiðanda og vildi hann nú selja lóðirnar á jörðinni. Gerðarbeiðandi krafði sumarhúsaeigendur um verð sem var langt fyrir ofan venjulegt markaðsverð. Þannig krafði hann gerðarpola um kr. 3,6 milljónir fyrir þeirra lóð eða kr. 1.286 per m². Stjórn Félags sumarhúsaeigenda í Dagverðarnesi átti í nokkrum viðræðum við gerðarbeiðanda um málið, sem lauk með því að aðilar undirrituðu viljayfirlýsingu 24. janúar 2006, sbr. dskj. nr. 11. Í 4. gr. viljayfirlýsingarinnar var kveðið á um það að þeir lóðarleiguhafar sem þá leigðu lóðir í Dagverðarnesi gætu framlengt leigusamningum sínum á árinu 2006 til 40 ára gegn 50% hækkun leigugjalds. Nokkrir fyrirvarar voru í viljayfirlýsingunni. Engir lóðarleigusamningar hafa enn verið gerðir á grundvelli viljayfirlýsingarinnar og hefur gerðarbeiðandi lýst því yfir að hann telji sig ekki lengur skuldbundinn af henni. Viljayfirlýsingunni hefur verið þinglýst á jörðina, sbr. dskj. nr. 12.

Skömmu eftir gerð ofangreindrar viljayfirlýsingar skipti gerðarbeiðandi um hendur og nýir eigendur komu að einkahlutafélaginu. Gerðarpolum er ekki kunnugt um hverjir eru eigendur gerðarbeiðanda, en Arngrímur Hermannsson, kt. 011253-3049, er skráður framkvæmdastjóri félagsins. Gerðarbeiðandi tilkynnti að lóðarleigusamningar yrðu ekki endumýjaðir og lóðirnar yrðu aðeins seidar. Gerðarbeiðandi bauð öllum lóðarleiguhöfum á árinu 2006 að kaupa lóðir sínar. Verðið þá var almennt kr. 925 pr. m², en vatnsbakkalóðir áttu að kosta kr. 1425 pr. m², eða verð á hektara kr. 9-15 milljónir. Einhverjir keyptu á þessu verði til að firra sig frekari vandræðum. Þetta verð stendur ekki lengur til boða heldur er verð á hektara nú komið í um 32 milljónir króna eða kr. 9 milljónir fyrir vatnsbakkalóð gerðarpola, eða kr. 3.214 pr. m². Gerðarpolar sendu gerðarbeiðanda tölvupóst 12. október 2006, sbr. dskj. nr. 13 og óskuðu eftir áframhaldandi leigu.



Gerðarpolar flutti til Monkey Bay í Malaví í suðaustanverðri Afríku haustið 2006 til starfa þar í eitt ár. Fjarskiptasamband við Monkey Bay er með afbrigðum slæmt, samband slítnaði jafnvel 5-6 sinnum í stuttum símtölum og íðulega þurfti að senda tölvupósta nokkrum sinnum til að koma þeim í gegn. Venjuleg bréf gátu verið 2-3 mánuði á leiðinni. Það var því erfitt um vik fyrir gerðarpóla að vinna í sínum málum í Dagverðarnesi. Stjórn Félags sumarhúsaeigenda í Dagverðarnesi hélt áfram tilraunum sínum til að fá gerðarbeiðanda til að standa við viljayfirlýsinguna. Meðal annars sendi stjórnin bréf til gerðarbeiðanda, dags. 25. nóvember 2006, sbr. dskj. nr. 14, þar sem óskað var eftir samningaviðræðum um ýmis mál, meðal annars endurnýjun lóðarleigusamninga. Gerðarbeiðandi sendi félaginu bréf 5. desember 2006, sbr. dskj. nr. 15, þar sem lýst var yfir vilja til viðræðna við stjórnina. Sama dag sendi gerðarbeiðandi lögmanni gerðarpóla bréf, sbr. dskj. nr. 16, og sagði að engar ákvarðanir hefðu verið teknar hvað varðar fyrirkomulag kaupa eða leigu þegar leigusamningar renna út. Það er því ljóst að þann 5. desember 2006 var gerðarbeiðandi ekki fráhverfur því að gera áframhaldandi leigusamning við gerðarpóla. Félag sumarhúsaeigenda sendi gerðarbeiðanda bréf 22. desember 2006, sbr. dskj. nr. 16, fyrir hönd 17 sumarhúsaeigenda í Dagverðarnesi þess efnis að lóðarleigan yrði endurnýjuð á grundvelli viljayfirlýsingarinnar frá 24. janúar 2006 (sagt 28. janúar 2006 í bréfinu).

Gerðarbeiðandi hefur reynt að ná fram hækkun á leigugjaldi þeirra lóðarleiguhafa sem enn eru með gilda leigusamninga, sem nemur margföldun á lóðarleiguverðinu með 2,2. Lóðarleiguhafar í Dagverðarnesi hafa alfarið hafnað því.

Gerðarbeiðandi hefur hafnað öllum óskum um endurnýjun leigusamninga. Með bréfi, dags. 3. apríl 2007, sbr. dskj. nr. 18, tilkynnti gerðarbeiðandi gerðarpólum að ekki yrði um áframhaldandi leigu að ræða. Í bréfinu kom fram að gerðarbeiðandi taldi að gerðarpólar hefðu ekki áhuga á kaupum á lóðinni. Því bréfi var svarað 21. apríl 2007, sbr. dskj. nr. 19, og óskað eftir framlengingu á lóðarleigusamningnum í eitt ár, vegna búsetu þeirra erlendis. Engin svör bárust við því bréfi. Enn sendu gerðarpólar gerðarbeiðanda bréf, dags. 6. maí 2007, sbr. dskj. nr. 20, og gerðu nú ákveðið tilboð í lóðina, kr. 2.000.000. Lögmaður gerðarbeiðanda svaraði því bréfi, með bréfi dags. 6. júní 2007, sbr. dskj. nr. 21, og hafnaði tilboðinu, án þess að gera gagnþilboð. Sagði einungis að sambærilegar lóðir hefðu verið seldar á mun hærra verði. Þar mun vera átt við lóðir sem seldar voru til einstaklinga sem áttu sumarhús á lóðunum og voru með lóðarleigusamninga, sem voru útrunnir eða við það að renna út. Þeir áttu því ekki um annað að velja en að kaupa á verði, sem var einhliða ákveðið af gerðarbeiðanda eða vika af lóðunum með sumarhús sín ella. Jafnframt var tilkynnt að lóðin yrði auglýst til sölu innan skamms. Lögmaður gerðarbeiðanda auglýsti nokkru síðar til sölu vatnsbakkalóðir í Dagverðarnesi, meðal annars lóð gerðarpóla, enda þótt þau væru enn með gildan lóðarleigusamning. Enn sendi lögmaður gerðarpóla bréf til lögmanns gerðarbeiðanda, dags. 18. júní 2007, sbr. dskj. nr. 22, þar sem ítrekað var boð þeirra, en til vara óskað eftir viðræðum um kaup lóðarinnar á eðlilegum kjörum. Í bréfinu var gerð nokkur grein fyrir verði sambærilegra sumarhúsaloða og ljóst að tilboð gerðarpóla var yfir því verði. Lögmaður gerðarbeiðanda svaraði því bréfi með bréfi dags. 9. júlí 2007, sbr. dskj. nr. 23. Enn gerðu gerðarpólar tilboð í lóðina og nú kr. 3.600.000 með tölvupósti, dags. 20. júlí 2007, sbr. dskj. nr. 24. Lögmaður gerðarbeiðanda hafnaði því tilboði samdægurs, án þess að gera gagnþilboð, sbr. dskj. nr. 25.

Annar gerðarpóla, Sigríður Snæbjörnsdóttir, kom til Íslands í viku heimsókn í júlí 2007. Þá átti hún fund með lögmanni gerðarbeiðanda, Garðari Briem hrl. Sá fundur var með öllu árangurslaus, engir tilburðir til samninga hafðir uppi af hálfu lögmannsins. Öllum



tilraunum til samninga var því hafnað af hálfu gerðarbeiðanda og sagði lögmaðurinn að ekkert væri til umræðu nema að hefja undirbúning að rýmingu lóðarinnar.

Gerðarpolar sendu gerðarbeiðanda tölvupóst 30. september 2007, sbr. dskj. nr. 26, og ítrekuðu ósk um framlengingu á leigutíma, svo þeim ynnist tími þegar heim væri komið að ganga frá flutningi sumarbústaðarins. Því var hafnað af hálfu lögmanns gerðarbeiðanda. Aftur á móti sendi forsvarsmaður gerðarbeiðanda gerðarpólum tölvupóst 2. október 2007, sbr. dskj. nr. 27, harmaði hvornig komið væri og vísaði alfarið á lögmann gerðarbeiðanda um málið og óskaði gerðarpólum góðs gengis.

Leigusamningur rann svo út 25. nóvember 2007.

Samhliða þessu hafði stjórn Félags sumarhúsaeigenda í Dagverðarnesi og starfshópur á hennar vegum allt frá árinu 2004 unnið að því að fá skýrða lagalega stöðu leiguliða á landi sem skipulagt væri sem frístundabyggð. Sendar voru greinargerðir til landbúnaðarráðherra og félagsmálaráðherra, og farið á þeirra fund. Þetta verk var unnið í samráði við stjórn Landssambands sumarhúsaeigenda. Var einkum lögð áhersla á nauðsyn forleiguréttar ef landeigandi ætlaði að leigja áfram eftir að leigusamningur rynni út, forkaupsréttar ef landeigandi ætlaði að selja og tilkomu matsmanna ef ekki næðist samkomulag um leiguverð eða kaupverð.

Félagsmálaráðherra hefur nú lagt fram á núverandi þingi frumvarp um frístundahús sem búist er við að verði afgreitt á vörþinginu. Það er ekkert launungarmál að það sem varð til þess að félagsmálaráðherra lagði þetta frumvarp fram nú er framkoma gerðarbeiðanda gagnvart sumarhúsaeigendum í Dagverðarnesi. Í greinargerð með frumvarpinu segir meðal annars:

“Réttarstaðan í dag er sú að beri ákvæði leigusamnings þess ekki með sér að leigutaki hafi ótvíræðan rétt til leigu að leigutíma loknum getur hann í leigulok átt von á að standa uppi án nokkurs réttar til lóðarinnar þar sem frístundahús hans hefur staðið. Þannig eru dæmi þess að landeigandi hafni leigutaka um framlengingu á lóðarleigusamningi gangi leigutaki ekki að skilmálum hans um verulega hækkun leigugjalds eða kaupi lóðina á margföldu fasteignarmatsverði. Fallist leigutaki ekki á hina nýju skilmála er honum gert ljóst að frístundahúsið ásamt fylgihlutum kunnir að verða fjarlæggt með útburðargerð ef því er að skipta. Verulegur fjöldi umkvartana leigutaka lóða undir frístundahús til stjórnvalda á undanförunum missirum bændir til þess að skynsamlegt og nauðsynlegt geti verið að bregðast við með lagasetningu.”

Í frumvarpinu er að finna svohljóðandi ákvæði til bráðabirgða:

„Ákvæði til bráðabirgða.

Nú fellur tímabundinn samningur um leigu á lóð undir frístundahús úr gildi innan tveggja ára frá gildistöku laga þessara og skal þá leigutaki lóðar, sem frístundahús stendur á, hafa rétt til að framlengja leigusamning, sbr. 11. gr. Leigutaki skal tilkynna leigusala þessa fyrirætlan sína skriflega innan þriggja mánaða frá því að lög þessi taka gildi, en að öðrum kosti fellur réttur hans til að framlengja samning niður og leigutími og aðrir skilmálar leigusamnings halda gildi sínu. Nú fellur leigusamningur úr gildi á tímabilinu 1. september til 1. desember 2008 án þess að leigutaki hafi tilkynnt leigusala að rétti til að framlengja leigusamningi verði beitt. Getur leigutaki þá eigi að síður öðlast slíkan rétt enda hafi hann sent leigusala tilkynningu um beitingu hans fyrir 1. desember 2008.“



Gerðarpolar fluttu heim frá Malaví í kringum 20 október 2007. Þau sneru sér strax að því að finna lausn á málum í Dagverðarnesi, en óhægt um vik um hávetur. Gerðarpolar könnuðu meðal annars möguleikana á því að flytja bústaðinn. Þau fengu tvo kunnáttumenn til að fara upp í Skorradal, skoða bústaðinn og kanna hvort unnt væri að flytja hann. Þeim var tjáð að það væri gerlegt en ekki auðvelt. Meðal annars yrði mikið rask á trjágróðri. Þá fóru gerðarpolar á stúfana til að leita að nýrri lóð undir bústaðinn. Gerðarpolar fengu augastað á landi sem móðir gerðarpólans, Sigríðar, á í Hvalfirði. Þar hafði staðið sumarbústaður í um 40 ár og landið allt ræktað skógi. Eftir að kunnáttumenn höfðu kannað aðstæðum þar, virtist sem ekkert væri því til fyrirstöðu að hægt yrði að flytja bústaðinn. Að sjálfsögðu þurfti að grafa fyrir sökklum, rotþró, leggja í vegargerð, styrkja eða byggja nýja brú yfir læk á landinu, o.s.frv., eða með öðrum orðum fara út í framkvæmdir sem illgerlegt er að framkvæma um hávetur. Þegar gerðarpolar ræddu við byggingarfulltrúa sveitarfélagsins kom í ljóst að landið er á svæði sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi, þrátt fyrir að þar hafi staðið sumarbústaður í 40 ár. Þannig var ljóst að ekki einungis þurfti að deiliskipuleggja svæðið áður en unnt væri að sækja um byggingarleyfi, heldur kallaði þetta á breytingu á aðalskipulagi. Aðalskipulagsbreyting getur tekið mjög langan tíma, og alveg óvíst hvort slíkt breyting fáist samþykkt.

Lögmaður gerðarbeiðandi sendi gerðarpólum áskorun 7. desember 2007, sbr. dskj. nr. 28, um að rýma lóðina.

Þegar hér var komið við sögu var komin fram í byrjun janúar 2008. Gerðarpolar voru enn að ráða ráðum sínum þegar lögmaður gerðarbeiðanda hringdi í lögmann þeirra 14. janúar síðastliðinn. Þar tjáði lögmaður gerðarbeiðanda lögmanni gerðarpóla það að fjöldi fólks hefði sýnt lóðinni áhuga og vildi kaupa hana, en svo sem áður sagði var það lögmaður gerðarbeiðanda sem var með lóðina í sölumæðferð. Nefndi hann að yfir 20 manns hefðu svarað auglýsingu þar sem lóðin var auglýst til sölu. Hann var þó ekki fánlegur til að nefna verð á lóðinni. Lögmaður gerðarbeiðanda nefndi einnig að einhverjir sem hefðu verið í sömu sporum og gerðarpolar, hefði tekist að selja sumarbústaði sína og kaupendur síðan keypt lóðina af gerðarbeiðanda. Lögmaður gerðarpóla henti þessari hugmynd strax á lofti og nefndi hvort það væri ekki lausn málsins, að gerðarpolar myndu einfaldlega setja sig í samband við þá sem sýnt höfðu lóðinni áhuga og bjóða þeim sumarbústaðinn til sölu. Þetta yrði allt gert í nánú samstarfi við gerðarbeiðanda og kaupandinn myndi kaupa lóðina af gerðarbeiðanda, en bústaðinn af gerðarpólum. Það væri besta lausnin fyrir alla úr því að mjög langt væri í að hægt yrði að flytja bústaðinn í Hvalfjörðinn. Ekki var annað að heyra á lögmanni gerðarbeiðanda en að honum litist vel á þá lausn. Vildi hann að gengið yrði frá samkomulagi aðila um málið. Lögmaður gerðarpóla sagði að sjálfsögðu myndu gerðarpolar greiða gerðarbeiðanda leigu fyrir lóðina meðan á söluférlinu stæði. Næstu dagana á eftir fóru nokkrir tölvupóstar á milli lögmannanna, þar sem reynt var að ganga frá slíkri sátt, sbr. dskj. nr. 29. Lögmaður gerðarbeiðanda neitaði alfarið að láta gerðarpólum eða fasteignasala sem þau myndu tilnefna í té nöfn þeirra sem höfðu sýnt lóðinni áhuga. Lögmaðurinn hafði meðal annars nefnt konu sem var mjög ákveðin og vildi fá lóðina afhenta í maí. Þá vildi gerðarbeiðandi að gerðarpóla greiddu leigu sem tæki mið af vöxtum af kr. 9 milljónum á mánuði, en það er sú fjárhæð sem gerðarbeiðandi telur sig vera að tapa í hverjum mánuði vegna þess að gerðarpolar hafa ekki vikið af lóðinni. Gerðarbeiðandi nefndi síðan að hann myndi sætt sig við kr. 30.000 á mánuði, en hækkaði þá upphæð síðan í kr. 75.000 á mánuði. Hefðu gerðarpolar gengið að því hefði gerðarbeiðandi verið kominn með fordæmi fyrir gríðarlegri hækkun lóðarleigu sem hann hefði getað reynt að beita gagnvart öðrum lóðarleiguhöfum í Dagverðarnesi.



Gerðarpólar hafa engu að síður greitt lóðarleigu til gerðarbeiðanda frá 25. nóvember 2007, kr. 10.000 á mánuði, sbr. dskj. nr. 30, sem er tvöföldun á lóðarleigunni sem þau greiddu áður, enda hafa gerðarpólar engan áhuga á því að sitja lóðina endurgjaldslaust. Þá virðist sem gerðarbeiðandi hafi slitið samningaviðræðum vegna þess að hann taldi að lögmaður gerðarpóla hefði ekki sett samkomulagið upp í formi sáttar samkvæmt 107. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Lögmaður gerðarpóla taldi meira um vert að ná samkomulagi um efnislegan texta sáttarins, en formið, enda voru gerðarpólar búin að samþykkja 107. gr. leiðina. Gerðarpólar töldu sig vera komna langleiðina að sáttum þegar lögmaður gerðarbeiðanda sleit öllum sáttaviðræðum og óskaði eftir útburði.

III. MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK.

1. Almennt.

Gerðarpólar gera þá kröfu að beiðni gerðarbeiðanda um útburð verði hafnað. Gerðarpólar telja nauðsynlegt að áður en dómari kveði upp úrskurð í málinu fari fram vettvangsganga í málinu.

Svo sem sjá má af málavaxtalýsingunni hér á undan hafa miklar deilur staðið milli gerðarbeiðanda og sumarhúsaeigenda í Dagverðamesi. Deilurnar hafa ekki einungis staðið um lóðarverð, heldur hafa verið miklar deilur uppi um deiliskipulag svæðisins.

2. Skylda til að endurnýja lóðarleigusamninginn.

Gerðarpólar telja að gerðarbeiðandi hafi ekki verið heimilt að óska eftir útburði þar sem gerðarpólar eigi rétt á því að lóðarleigusamningur þeirra verði framlengdur til 40 ára, sbr. ákvæði viljayfirlýsingarinnar á dskj. nr. 11. Í samræmi við efni viljayfirlýsingarinnar óskuðu gerðarpólar eftir endurnýjun lóðarleigusamningsins á árinu 2006, sbr. dskj. nr. 13. Með vísan til þessa brestur gerðarbeiðanda skilyrði útburðargerðar samkvæmt 78. gr. laga nr. 90/1989, þar sem ekki er verið að aftra honum með ólögmaætum hætti að neyta réttinda, sem hann tjáir sig eiga og telur svo ljós, að sönnur verði færðar fyrir þeim með gögnum. Réttindum gerðarbeiðanda hefur verið ráðstafað til gerðarpóla, eða í það minnsta, gerðarpólar máttu ætla það að lóðarréttindunum hefði verið ráðstafað til þeirra. Þá telja gerðarpólar að með áðurnefndu frumvarpi félagsmálaráðherra um frístundahús sé í raun verið að lögfasta meginreglur laga sem hafa gilt um réttindi leiguliða á Íslandi og giltu allt þar til gerðarbeiðandi fór að setja lóðarleiguhöfum í Dagverðameslandi afarkosti. Þá hafa ýmsir þingmenn lýst því yfir að þeir vilji breytingar á frumvarpinu til enn frekari hagsbóta fyrir sumarbústaðaeigendur. Lagaumhverfið mun því augljóslega taka breytingum á næstu mánuðum, sem gæti þýtt að gerðarbeiðandi yrði að ganga til samninga við gerðarpóla og fleiri um endurnýjun lóðarleigusamningsins.

3. Sanngimissjónarmið.

Þá telja gerðarpólar að hafna eigi kröfu um útburð af sanngimirsjónarmiðum. Það er ómögulegt að flytja bústaðinn um hávetur, auk þess sem flutningur bústaðarins myndi hafa í för með sér mikið jarðrask og skemmdir á trjágróðri. Gerðarpólar gera sér grein fyrir því að vegna frumvarps félagsmálaráðherra er lóð þeirra með þeim allra síðustu sem gerðarbeiðandi getur selt á verði sem hann ákveður einhliða. Það er því mikið í húfi fyrir gerðarbeiðanda. Að sama skapi er mikið í húfi fyrir gerðarpóla að tjón þeirra verði sem allra minnst. Gerðarpólar hafa stöðugt reynt að ná samningum við gerðarbeiðanda, en án árangurs, þar sem þau hafa ekki viljað sæta því að gerðarbeiðandi ákveði lóðarverðið einhliða.

4. Frestun útburðar.

Þá telja gerðarpolar sig eiga rétt á því að fá að minnst kosti framlengingu á lóðarleigusamningnum þannig að þeim gefist tórn til að selja bústaðinn. Lítil markaður er fyrir sumarbústaði í marsmánuði en markaðurinn fer að glæðast með vorinu. Með vorinu verður líka auðveldara að flytja bústaðinn ef til þess kemur. Það er vonlaust verk í þeirri tíð sem verið hefur að undanförmu. Gerðarpolar telja að frestun sé einnig til hagsbóta fyrir gerðarbeiðanda. Eftir að gerðarbeiðandi sleit samningaviðræðum í janúar síðastliðnum hefur fasteignasali á vegum gerðarpola unnið í því að kanna solumöguleika á bústaðnum án lóðar. Svo virðist sem einhverjir sem annars væru tilbúnir að kaupa vatnsbakkalóðir með eða án bústaðar setji þær deilur sem verið hafa uppi um lóðimar í Dagverðamesi fyrir sig. Mögulega hefur þetta spillt solumöguleikum gerðarbeiðanda og því honum mikið í hag að málið sé unnið í góðri samvinnu við gerðarpola og Félag sumarbústaðaeigenda í Dagverðamesi.

5. Fordæmi.

Þess skal getið að gerðarbeiðandi hefur hótað fleiri lóðarleiguhöfum í Dagverðamesi útburði, þannig að þetta mál gæti verið hið fyrsta af nokkrum. Nokkrir hafa hug á því að láta reyna að 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936 með því að verðlagning lóðanna af hálfu gerðarbeiðanda sé svo ósanngjörn að það sé ósanngjamt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera slíkan samning fyrir sig.

Með vísan til alls ofangreinds telja gerðarpolar að hafna beri kröfu gerðarbeiðanda.

Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV. SÖNNUNARGÖGN. ÁSKILNAÐUR.

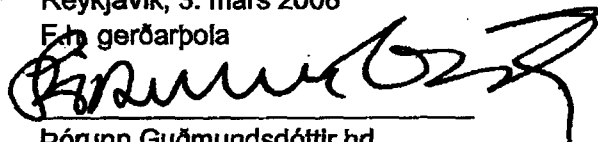
Um sönnunargögn vísa gerðarpolar til framlagðra skjala, en áskilinn er réttur til að leggja fram frekari sönnunargögn ef tilefni verður til. Áskilinn er réttur til að leiða aðila og vitni fyrir dóm.

Gerðarpolar áskilja sér rétt til að hafa uppi frekari málsástæður og mótmæli á síðari stigum.

Þá er ítrekuð ósk um að fram fari vettvangsganga áður en til uppkvaðningar úrskurðar kemur.

Reykjavík, 3. mars 2008

F.h. gerðarpola



Þórunn Guðmundsdóttir hrl.

Til Héraðsdóms Vesturlands