

## Landssamtök landeigenda á Íslandi

Nefndarsvið Alþingis  
Félags og tryggingarmálanefnd  
Alþingi 101 Reykjavík

### Efni: umsögn um frumvarp til laga um frístundabyggð þskj. 614, 372. mál.

Landssamtökum landeigenda á Íslandi, hér eftir nefnd LLÍ, hefur borist til umsagnar frá háttvirtri félags og tryggingarmálanefnd Alþingis frumvarp til laga um frístundabyggð á Íslandi. LLÍ gerir mjög alvarlegar athugasemdir við frumvarp þetta og augljósan skort á samráði við landeigendur við gerð frumvarpsins. Við teljum þetta þeim mun alvarlegra þar sem frumvarpið er mjög stjórnlýnt og íþyngjandi fyrir landeigendur sem hafa tekjur af leigu lands undir sumarhús.

Það verður augljóslega ráðið, af fyrirliggjandi frumvarpi, að sjónarmið leigutaka frístundalóða hafa verið lögð til grundvallar við smíði þess. Vakin er athygli á að eigendur sumarhúsa hafa með sér vel skipulagðan þrýstihóp, Landssamtök sumarhúsaeygenda. Hið sama verður ekki sagt um leigusala sumarhúsalóða sem hafa engin sérstök heildarsamtök til varnar sínum hagsmunum. Ekki er vitað til að sjónarmiða leigusala sumarhúsalóða hafi verið leitað við frumvarpssmíðina og LLÍ var t.d. ekki kunnugt um að frumvarp um frístundabyggð væri í smíðum. Þá bárust fréttir um efnisatriði þess ekki fyrr en mælt var fyrir frumvarpinu á Alþingi. LLÍ átelur þessi vinnubrögð.

Fram hefur komið m.a. í umsögn lagastofnunar HÍ að við endurskoðun á jarðalögum árið 2004 hafi orðið einhver sú breyting á stöðu sumarhúsaahverfa sem kalla kunni á lagasetningu. Týnd eru til ýmis ákvæði í hinum eldri lögum þessu til staðfestingar. Þegar litið er til framkvæmdar jarðalaganna frá 1976 liggur hins vegar ljóst fyrir að tilvitnuðum ákvæðum var sjaldnast ef þá nokkru sinni beitt til að hafa áhrif á uppbyggingu eða verðmyndun í sumarhúsaahverfum. Því verða breytt jarðalög ekki lögð til grundvallar nauðsyn þeirrar lagasetningar sem hér er fyrirhuguð. Byggingar og skipulagslög og beiting þeirra hafa hinsvegar ætíð ráðið miklu um hvernig frístundabyggðir hafa þróast.

LLÍ mótmælir einstökum ákvæðum frumvarpsins sem síðar verða rakin, og telur brýnt að frekari athugun fari fram á hvort þau kunni í einstökum tilvikum að stangast á við Stjórnarskrá Íslands. Þetta á sérstaklega við um það ákvæði að lögin við gildistöku *eru afturvirk og ófrávíkjanleg* með þeim hætti að ákvæði í samningum sem lögin taka til og stangast á við ákvæði þeirra verða ógild þegar þau koma til framkvæmda. Þá er um að ræða leigunámsheimild leigutaka til handa sbr. 11. gr. frv. og er ekki gert ráð fyrir rétti landeigenda til bóta verði henni beitt.

LLÍ telur að meiriháttar skerðing á yferráðum leigusala yfir eign sinni með þessum hætti sé ekki borin uppi með þeim skilyrðum sem ákvæði stjórnarskrárinnar gera fyrir mæli um, þ.e. að ríkir almannahagsmunir krefji. LLÍ vekur athygli á að ekki er gerð tilraun í greinargerð með frumvarpinu til að skilgreina almenna nauðsyn þess að svipta eigendur lands yferráðum þess og ógilda tímabundna samninga sem aðilar hafa gert með sér. Þá leggur LLÍ áherslu á að við gerð tímabundinna leigusamninga frístundalóða eru aðilar að fullu meðvitaðir um þá takmörkun sem í slíkum samningum fellst.

LLÍ telur ótækt að miða löggjöf, sem gengur að líkindum á stjórnarskrárvarin réttindi borgaranna, við einstök tilvik sem uppi kunna að vera en eru í engu samræmi við almenn samskipti leigjenda frístundalóða og leigusala. Slík samskipti á að leysa á grundvelli gildandi laga og reglna um samninga milli aðila og innan þess ramma sem hinir sömu aðilar eiga réttindi til.

Þá gerir LLÍ gerir athugasemd við III kafla frumvarpsins um réttindi og skyldur í frístundabyggð. Ákvæði 1. mgr. 15. greinar kveður á um skyldu umráðamanna sumarhúsalóða til að hafa með sér félagsskap. Í greinargerð með frumvarpinu er jafnað til laga um fjöleignarhús og laga um lax og silungsveiði. LLÍ telur þennan samanburð ekki á rökum reistan þar sem umráðamenn leigulóða, í tilvikum leigutaka, eru ekki eigendur lands þannig að sameignarhugtakið er ekki fyrir hendi. Þá er ljóst að í þeim lagatilkvikum sem vitnað er til eru önnur augljós skilyrði fyrir hendi sem réttlæta skylduaðild að húsfélagi eða veiðifélagi. Slík skilyrði er ekki að finna meðal umráðamanna frístundalóða í sumarhúshverfi. LLÍ telur að ákvæðið um skylduaðild eins og það kemur fram í 15. gr. frumvarpsins brjóti gegn rétti umráðamanns sumarhúsalóðar til að standa utan félaga eins og hann er varinn í stjórnarskrá. Þetta verður þeim mun augljósara þegar íþyngjandi ákvæði 19. og 20. gr. eru skoðuð.

Í IV kafla frumvarpsins er gert ráð fyrir lögfestingu kærunefndar frístundabyggðarmála. LLÍ vekur athygli á að mörg þau atriði sem eiga undir úrskurð kærunefndar skv frumvarpinu hafa tekið mið af markaðsaðstæðum hverju sinni. Það út af fyrir sig kann að hafa verið grundvöllur þess að landeigandi ákveður að leigja land sitt undir frístundabyggð. Þessari kærunefnd, sem skipuð er af ráðherra án tilnefningar, er augljóslega ætlað að verða leiðandi aðili í verðmyndun leigulóða í framtíðinni bæði hvað varðar leigu og mögulegt innlausnarverð. Setning reglugerðar skv. 5. mgr. 24. gr. um viðmiðunarfjárhæðir o.s.frv. ber augljóst vitni hér um. Þessum áformum er mótmælt, og einnig skal bent á að afskipti af markaði þessum kann að brjóta í bág við samkeppnislög.

Það er skoðun LLÍ, að eðlilegt geti talist að setja ákvæði í lög til að tryggja réttlát samskipti leigusala og leigutaka frístundalóðar m.a. þegar samningur er úr gildi fallinn. Slíkt verður best gert að mati LLÍ með ákvæðum um að landeigandi leysi til sín mannvirki og framkvæmdir á lóð, náist ekki samningar um áframhaldandi leigu. Slíkur réttur landeigenda til innlausnar þarf líka að vera fyrir hendi komi til vanefnda af hálfu leigutaka eða hann fyrirgerir veru sinni í sumarhúshverfi með annarri háttsemi. Verði leiguréttindi framseld milli aðila er eðlilegt að kveða á um í samningum að landeigandi geti gengið inn í leigusamning og neytt forkaupsréttar. Þá kemur til álita hvort ekki þurfi að setja reglur um meðferð sumarhúsa sem standa á frístundalóð. Útleiga slíkra húsa um helgar eða tímabundið, án samþykkis landeigenda, getur valdið óþægindum og gengið gegn friðhelgi annarra sem þar leigja lóðir.

Það er skoðun LLÍ að frumvarp til laga um frístundabyggð, eins og það liggur fyrir Alþingi nú, muni í auknum mæli kalla á deilur og málaferli verði það lögfest. Meðalhófs er ekki gætt við fyrirhugaða lagasetningu og of langt er seilst til að gæta hagsmuna sem óskilgreint er að almannþörf krefji.

*Því gerir LLÍ það að eindreginni tillögu sinni að framkomnu frumvarpi um frístundabyggð verði vísað til umfjöllunar hagsmunaaðila og þess freistað að ná sátt um efnisatriði laga sem mæla fyrir um samskipti þeirra sem þar eiga hagsmuna að gæta.*

**Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.**

1. gr. um gildissvið. Þarna orkar tvímælis að stærðarmörk skuli vera svona rúm. Allt fer þetta þó eftir hversu lögin eru víðtæk og í þyngjandi fyrir leigusala vegna réttinda leigutakans.

2. gr. Ekki er gerð athugasemd um orðskýringakafliann nema að 4. tl falli brott

3. gr. Í 3. tl. komi gildistími samnings. Í 5. tl komi gjaldagi leigu og greiðslufyrirkomulag. Ákvæði í 6. lið um framlengingu leigu falli brott og í staðin komi: réttur leigutaka til að framleigja samning og forleiguákvæði. Í 7. lið komi, ákvæði um gagnkvæman forkaupsrétt við sölu á lóð eða mannvirkjum sem við hana eru skeytt.

7. gr falli brott sbr. 6. tl. 3. gr.

8. gr falli brott.

10. gr. standi óbreytt nema burt falli Þó óðlast osfrv.

11 og 12 gr falli brott.

13. gr. Um innlausnarrétt vísast til þess sem að framan segir um innlausn á mannvirkjum á leigulóð þegar samningur er útrunnin og ekki næst samkomulag um áframhaldandi leigu.

15 – 21. gr. III. kafli um réttindi og skyldur í frístundabyggð falli niður í núverandi mynd og almenn ákvæði laga um starfsemi félaga lögð þess í stað til grundvallar.

Ákvæði 23 – 26. gr. falli brott.

Reykjavík 20. mars 2008

Landssamtök landeigenda á Íslandi

Örn Bergsson

