

Nefndarsvið Alþingis
Allsherjarnefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 8. apríl 2009

Efni: Frumvarp til laga um breyting á lögum nr. 47/2004 um þjóðgarðinn á Þingvöllum, með síðari breytingum, sbr. þskj 650, mál 386.

Undirritaður gerir eftirfarandi athugasemdir við ofangreint frumvarp f.h. Félags sumarhúsa-eigenda við Efristíg og Neðristíg í Kárastaðalandi (FSK). Athugasemdirnar eru ekki tæmandi taldar.

Lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús voru sett á síðasta ári m.a. með eftirtöldum rökum sem fram koma í frumvarpi er varð að umræddum lögum:

„Leiga á lóðum undir frístundahús til lengri tíma er afar mikilsverð ráðstöfun nú á dögum ekki síst vegna þess að mannvirkin sem reist eru á lóðunum geta verið afar verðmæt. Algengt er að sama fjölskyldan hafi haft lóð á leigu svo að áratugum skipti. Bygging frístundahússins, trjárækt og umhverfisbætur hafa verið sameiginlegt áhugamál og viðfangsefni fjölskyldunnar. Fyrir þennan hóp skiptir afar miklu að leiguréttindi séu traust og til langs tíma.

Framangreind samfélagsþróun hefur án efa aukið líkur á að meiri togstreita sé nú á milli hagsmuna jarðeiganda, þ.e. leigusala, annars vegar og leigutaka lóðar undir frístundahús hins vegar. 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 fasteignamatsverði. Fallist leigutaki ekki á hina nýju skilmála er honum gert ljóst að frístundahúsið ásamt fylgihlutum kunni að verða fjarlægð með útburðargerð ef því er að skipta. Verulegur fjöldi umkvartana leigutaka lóða undir frístundahús til stjórnvalda á undanförunum missirum bendir til þess að skynsamlegt og nauðsynlegt geti verið að bregðast við með lagasetningu.

Eitt helsta markmið þessa frumvarps er að tryggja leigutaka lóðar, þar sem frístundahús stendur, rétt til að framlengja leigusamning að leigutíma loknum. Við útfærslu þessara nýju réttinda leigutaka verður að taka réttmætt tillit til beggja aðila, þ.e. leigusala og leigutaka, þar sem aukin réttindi leigutaka mega ekki ganga um of á eignarrétt leigusala. Eins og síðar verður rakið er talið að þær leiðir sem farnar eru í frumvarpinu nái settum markmiðum án þess að gengið sé of langt í þessum efnum.“

Í því frumvarpi sem hér er til umfjöllunar er hins vegar lagt til að þjóðgarðurinn verði að öllu leyti undanþeginn lögum um frístundarbyggð. Samkvæmt því hlutu sumarhúsaeygendur rétt samkvæmt lögum um frístundarbyggð þann 30. maí 2008 en verða nú tæpu ári síðar sviptir þessum rétti. Skoða þarf sérstaklega hvaða þýðingu það hefur að sumarhúsaeygendur hafi öðlast þennan rétt og hvort réttmætt sé að svipta þá þessum rétti með þeim hætti sem hér er lagt til.

Í nefndaráli allsherjarnefndar kemur fram að markmið frumvarpsins sé að tryggja að Þingvallanefnd geti samið um lengd leigutíma á lóðum undir sumarhús óháð ákvæðum laga um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, en þau áskilja að leigusamningar frístundahúsa séu gerðir til 20 ára. Auk þess kemur fram að nefndin bendi á að ýmis önnur ákvæði laganna kunni að vera í nokkru ósamræmi við lög um þjóðgarðinn en nefndin minnir einnig á þá megin-

reglu að sérlög ganga framar almennum lögum og vísar einnig í því sambandi til sérstöðu þjóðgarðsins á Þingvöllum.

Ef tilgangurinn með þessari breytingatillögu er einungis að tryggja að hægt sé að gera leigusamninga til styttri tíma en 20 ára þá ætti breytingin einungis að snúa að því í stað þess að afnema rétt sumarhúsaeigenda samkvæmt lögum um frístundarbyggð með öllu. Með því að kynna málið með þessum hætti er ekki verið að segja allan sannleikan enda felst margt annað í lögnum um frístundarbyggð og því verið að rýra réttarstöðu umbjóðenda minna með öðrum og meiri hætti. Síðari athugasemd nefndarinnar um að löggin kunni að vera í nokkru ósamræmi við lög um þjóðgarðinn er í besta falli mjög óskýr og í engu hægt að átta sig á því hvað í henni felst. Með henni er hins vegar ljóst að ekki hefur í neinu verið kannað hvað í breytingunni felst. Er það auðvitað óásættanlegt fyrir þá sem í hlut eiga.

Það félag sem undirritaður kemur fram fyrir hefur verið til staðar í nokkurn tíma og þeim sem leggja frumvarpið fram er það vel kunnugt enda hefur sérstaklega verið farið fram á gott samstarf um mál sem tengjast hagsmunum félagsins. Sumarhúsaeigendur hafa þurft að sæta því ýmsum yfirlýsingum stjórnmalámana í fjölmiðlum sl. ár um uppsögn leigusamninga og aðrar neikvæðar aðgerðir. Stjórn félagsins var hins vegar í góðri von um að unnið yrði í samráði við félagið þegar boðuð var nefnd til þess að fjalla um ýmis mál þessu tengd. Með þessu frumvarpi og meðferð þess virðist hins vegar búið að hverfa af þeirri braut og sumarhúsaeigendur virðast því áfram þurfa að óttast hið versta í aðgerðum gegn hagsmunum þeirra. Ekki fæst þó séð að önnur rök eigi við þeirra hagsmuni en fram koma í framangreindu frumvarpi um frístundarbyggð enda um venjulegt fjölskyldufólk að ræða sem vill halda sumarhúsi sínu.

Samkvæmt framansögðu er farið fram á að málið verði skoðað mun betur og í samráði við hagsmunaaðila í stað þess að menn séu skyndilega sviptir réttindum sem þeir hafa treyst á.

Virðingarfyllt,

Páll Jóhannesson, hdl.
pall@taxandlegal.is