

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur mánudaginn 23. apríl 2012 í máli nr. E-3219/2011:

**Guðrún Fjeldsted**

*(Vífill Harðarson hdl.)*

**gegn**

**Kristínu Hallgrímsdóttur**

**Sigurbjörgu Hallgrímsdóttur**

*(Sveinn Guðmundsson hrl.)*

Mál þetta, sem var dómtekið 27. mars sl., er höfðað 8. ágúst 2011.

Stefnandi er Guðrún Fjeldsted, Ölvaldsstöðum 4, Borgarnesi.

Stefndu eru Kristín Hallgrímsdóttir, Laugalæk 17, Reykjavík, og Sigurbjörg Hallgrímsdóttir, Goðheimum 20, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að úrskurður kærunefndar húsamála 28. febrúar 2011 í máli nr. 4/2010 verði felldur úr gildi. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu.

Dómkröfur stefndu eru þær að úrskurður kærunefndar húsamála 28. febrúar 2011 í máli nr. 4/2010 haldi gildi sínu. Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnanda að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

### I

Hinn 12. september 1981 gerði Þorkell Fjeldsted lóðarleigusamning við stefndu þar sem hann leigði þeim lóð úr landi jarðarinnar Trönu (Ferjubakka 1) í Borgarheppi, Mýrarsýslu. Samkvæmt samningnum var lóðin 6.000 fermetrar að stærð og auðkennd nr. 4 á afstöðumynd, en stefndu höfðu rétt til byggingar eins sumarbústaðar á lóðinni og nauðsynlegra framkvæmda til nýtingar hennar. Leigutími var ákveðinn 25 ár, frá og með undirritun samningsins, en samningurinn skyldi framlengjast sjálfkrafa um þrjú ár að leigutíma loknum, hefði honum ekki verið sagt upp skriflega með eins árs fyrirvara. Leiguverð skyldi svara „þrem og hálfu lambsverði (grundvallargerð) miðað við útreikning framleiðsluráðs

landbúnaðarins 1. mars ár hvert“. Leigugjald skyldi greitt fyrir fram í apríl ár hvert, en endurskoðað á fimm ára fresti. Leigugjald á árinu 2010 var 74.586 krónur. Ef leigusamningnum yrði sagt upp skyldu stefndu fjarlægja öll hús og mannvirki af lóðinni. Við lok leigutíma skyldi öll ræktun, s.s. gróðursetning trjáplantna og skjólbeltagerð, verða eign jarðarinnar. Stefnandi er núverandi eigandi jarðarinnar og leigusali.

Leigutíma lóðarleigusamningsins lauk 12. september 2006. Samningnum var ekki sagt upp fyrir þann tíma og framlengdist hann þá sjálfkrafa um þrjú ár til 12. september 2009. Með bréfi þáverandi lögmanns stefnanda, dagsettu 30. júlí 2008, var stefndu tilkynnt að leigusamningurinn yrði ekki framlengdur frekar og að leigutíma lyki því 12. september 2009. Nokkur samskipti áttu sér stað í kjölfarið milli lögmannna aðila. Með bréfi lögmanns stefnanda, dagsettu 12. nóvember 2008, var stefndu tilkynnt að stefnandi hefði, með vísan til ákvæðis til bráðabirgða í lögum nr. 75/2008, um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, fallist á að framlengja leigusamninginn til 1. júlí 2010 en ekki yrði um frekari framlengingu að ræða.

Hinn 24. júní 2010 sendi þáverandi lögmaður stefndu bréf til úrskurðarnefndar frístundahúsamála þar sem krafist var staðfestingar á því að leigusamningur aðila teldist framlengdur um 20 ár frá lokum samnings að telja, eða til 1. júlí 2030, með vísan til m.a. 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008. Úrskurðarnefndin var lögð niður 1. júlí 2010 við gildistöku laga nr. 66/2010 og tók kærunefnd húsamála við hlutverki hennar. Með bréfi, dagsettu 12. ágúst 2010, var stefnanda tilkynnt að fyrrgreind krafa stefndu hefði borist kærunefnd húsamála og óskað eftir afstöðu stefnanda til kröfunnar. Með greinargerð stefnanda til kærunefndarinnar, dagsettri 3. september 2010, andmælti stefnandi kröfunni og krafðist þess aðallega að kröfum stefndu yrði vísað frá kærunefndinni, en til vara að framlengingu leigusamningsins yrði hafnað. Með bréfi, dagsettu 25. september 2010, létu stefndu í té athugasemdir vegna greinargerðar stefnanda. Með bréfi, dagsettu 4. október 2010, kom stefnandi á framfæri andsvörum vegna fram kominna athugasemda stefndu. Hinn 12. nóvember 2010 sendi kærunefnd húsamála bréf til aðila þar sem fram kom að nefndin teldi „að aðalkrafa kæranda lúti að því að leiguverð framlengds leigusamnings verði óbreytt og til vara að nefndin ákveði annað og herra leiguverð“. Óskað var eftir kröfu og sjónarmiðum stefnanda varðandi leiguverð. Með bréfi, dagsettu 24. nóvember 2010, mótmælti stefnandi þessari afstöðu kærunefndarinnar og ítrekaði áður gerðar kröfur. Hinn 28. febrúar 2011 kvað kærunefnd húsamála upp úrskurð þar sem komist var að þeirri niðurstöðu, með vísan til 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008, að umræddur leigusamningur væri framlengdur til 1. júlí 2030.

Fyrir dóminum gáfu skýrslur stefnandi, stefnda Kristín, Bjarni Bjarnason og Ingi Tryggvason.

## II

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína í fyrsta lagi á því að úrskurður kærunefndar húsamála 28. febrúar 2011 í máli nr. 4/2010 sé byggður á röngum skilningi á ákvæðum laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir

frístundahús og sé því efnislega rangur og ógildanlegur. Stefnandi telji annars vegar að kæra stefndu til nefndarinnar hafi einungis verið til málamynda og ekki uppfyllt formaskilyrði laga nr. 75/2008 og hins vegar að niðurstaða úrskurðarins hafi byggst á 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008, sem ekki eigi við um leigusamning aðila.

Stefnandi telji að kæra stefndu til kærunefndarinnar hafi einungis verið gerð til málamynda til að framlengja leigusamninginn um 20 ár og hafi nefndinni því borið að vísa kærinni frá. Stefnandi bendi á að í kæru stefndu sé einungis krafist „staðfestingar á því, að leigusamningur teljist framlengdur um 20 ár frá lokum samnings að telja, eða til 1. júlí 2030“. Kæra stefndu til nefndarinnar hafi byggst á 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða í lögum nr. 75/2008. Í kæru stefndu hafi ekki verið krafist endurskoðunar ársleigu, sbr. 8. mgr. 12. gr. laganna, og hafi kærán því ekki verið tæk til meðferðar fyrir nefndinni. Hefði það átt að leiða til frávísunar hennar. Kærunefndinni hafi verið óheimilt að bæta úr þessum annmarka með því að líta svo á að stefndu gerðu í reynd kröfu um að leiguverð stæði óbreytt og til vara að nefndin myndi ákveða annað og hærra leiguverð. Sú ályktun nefndarinnar fái ekki staðist, enda sé hún í engu samræmi við orðalag kröfugerðar stefndu og að auki í andstöðu við áskilnað 2. mgr. 28. gr. laga nr. 75/2008 um að í erindi til kærunefndar skuli „skilmerkilega greina kröfu aðila“.

Stefnandi byggir á því að úrskurður kærunefndar húsamála sé ógildanlegur þar sem hann sé reistur á þeirri röngu forsendu að 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008 eigi við um leigusamning aðila. Leigusamningur aðila hafi fallið undir ákvæði til bráðabirgða í þeim lögum þar sem hann hafi átt að renna út innan tveggja ára frá gildistöku laganna eða 12. september 2009. Stefnandi hafi síðan fallist á að framlengja samninginn til 1. júlí 2010 samkvæmt 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða. Sömuleiðis hafi gilt um leigusamninginn kærueheimild 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða í lögnum. Kæra stefndu til kærunefndar húsamála hafi byggst á því ákvæði.

Ákvæði 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008 sé samkvæmt orðanna hljóðan bundið við málskot samkvæmt 2. og 3. mgr. sömu greinar. Sú gagnályktun verði dregin af þessu orðalagi að málskot til kærunefndarinnar, sem byggist á 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða, leiði ekki til þess að leigusamningur framlengist um 20 ár samkvæmt 4. mgr. 12. gr. Framangreint verði raunar einnig leitt af gagnályktun frá 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða, vegna þess að þar sé vísað til tiltekinnar málsgreinar 12. gr. um afmörkuð atriði kærueheimildar, en 4. mgr. sé ekki þar á meðal. Réttaráhrif málskots samkvæmt 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða einskorðist því við framlengingu samnings til 1. júlí 2010, sbr. 1. mgr. sama ákvæðis, en af frekari framlengingu geti ekki orðið.

Framangreind lögskýring samrýmist einnig því markmiði laga nr. 75/2008 að jafna stöðu leigusala og leigutaka frístundalóða, ekki síst í ljósi þess að ósanngjarnt verði að teljast að 4. mgr. 12. gr. laganna sé látin ná til leigusamninga sem falla hafi átt úr gildi innan tveggja ára frá gildistöku laganna, sbr. ákvæði til bráðabirgða. Því verði að líta svo á að ákvæði til bráðabirgða í lögum nr. 75/2008 sé sérákvæði um slíka leigusamninga sem gangi framur almennum ákvæðum 12. gr. laganna. Af því leiði jafnframt að kærunefndinni hafi verið óheimilt að byggja á ákvæði 4. mgr. 12. gr. laganna og sé úrskurðurinn því reistur á röngum lagagrundvelli.

Veigamikil rök mæli gegn því að framangreind ákvæði laga nr. 75/2008 séu túlkuð rýmra en leitt verði af framangreindri orðskýringu og gagnályktun, stefnanda til tjóns, einkum og sér í lagi vegna þess að 4. mgr. 12. gr. laganna heimili tilfinnanlega skerðingu á eignarrétti stefnanda, sem varinn sé af 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 og sé jafnframt frávik frá meginreglu íslensks réttar um sammingsfrelsi.

Stefnandi byggir kröfu sína í öðru lagi á því, verði talið að kærunefnd húsamála hafi réttilega byggt úrskurð sinn á 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008, að úrskurðurinn sé allt að einu ógildanlegur þar sem fyrrgreint lagaákvæði brjóti gegn stjórnarskrárvörðum eignarrétti stefnanda, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, og sé því stjórnskipulega ógild lagaheimild.

Stefnandi telur að ákvæði laga nr. 75/2008, einkum 4. mgr. 12. gr., skerði umtalsvert eignarrétt stefnanda yfir jörð sinni. Ákvæðið geri það að verkum að óbein eignarréttindi stefndu yfir eigninni, þ.e. leiguréttur, framlengist um 20 ár, en eignarráð stefnanda skerðist með samsvarandi hætti. Þannig séu settar beinar hömlur á eignarrétt stefnanda, svo sem rétt hennar til að hagnýta eignina í eigin þágu. Þetta feli í sér afturvirka og íþyngjandi skerðingu á eignarréttindum, sem brjóti gegn 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Samningurinn sem mál þetta snúist um hafi verið gerður rúmum 25 árum fyrir gildistöku laganna. Efni sammingsins hafi kveðið skýrt á um leigutíma. Lögin hafi raskað þessu réttarsambandi og lögmætum væntingum stefnanda afturvirk á þann hátt að stefndu hafi verið veitt heimild til að framlengja leigutímamann um 20 ár einhliða. Fyrir gildistöku laganna hafi stefnandi átt lögvarða kröfu um að fá eign sína afhenta frá stefndu í lok umsamins leigutíma. Slík afturvirk skerðing brjóti gegn 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, en lög nr. 75/2008 geri ekki ráð fyrir bótum til stefnanda vegna skerðingarinnar.

Verði ekki fallist á að lög nr. 75/2008 hafi skert eignarréttindi stefnanda með afturvirkum og íþyngjandi hætti í andstöðu við 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, byggir stefnandi á því að 4. mgr. 12. gr. laganna sé í andstöðu við áskilnað stjórnarskrárákvæðisins um að meðalhófs skuli gætt við takmörkun á stjórnarskrárvörðum eignarrétti. Stefnandi vísi til kenninga stjórnskipunarréttarins um að meðalhófs skuli gætt við skerðingu á mannréttindum. Í því felist að löggjafinn megi ekki ganga of langt miðað við það markmið sem að sé stefnt með löggjöf og að sýna þurfi fram á nauðsyn takmarkana. Takmarkanir á eignarrétti, eðli þeirra og umfang, verði að vera í eðlilegu samræmi við þá verndarhagsmuni sem löggjöfin beinist að. Í dómaframkvæmd Mannréttindadómstóls Evrópu um túlkun á 1. gr. 1. sammingsviðauka við mannréttindasáttmála Evrópu um friðhelgi eignarréttar hafi einn ráðið úrslitum um brot gegn ákvæðinu hvort meðalhófs hafi verið gætt, m.ö.o. að eðlilegt og sanngjarnt jafnvægi hafi verið milli viðkomandi hagsmuna og þeirra grundvallarréttinda sem sáttmálinn verndi. Í þessu tilliti sé einkum litið til þess hvort einstaklingur sé látinn bera einstaklingsbundna og óhóflega byrði.

Lög nr. 75/2008, einkum 4. mgr. 12. gr., feli í sér verulega íþyngjandi og óhóflega skerðingu á eignarrétti stefnanda, sem sé ekki í neinu rökréttu samhengi við markmið laganna og þá undirliggjandi hagsmuni sem hafi orðið tilefni lagasetningarinnar. Því brjóti umrædd ákvæði gegn áskilnaði 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. 1. gr. 1. sammingsviðauka MSE, um meðalhóf.

Í fyrsta lagi halli verulega á stefnanda þar sem lög nr. 75/2008 veiti stefndu óhefta heimild til að ganga á eignarréttindi stefnanda, án þess að hann fái rönd við reist. Þannig hafi stefndu verið fyllilega í sjálfsvald sett hvort þær eignuðust 20 ára leigurétt yfir eign stefnanda, en því hafi þær getað komið til leiðar með því einu að „skjóta kæru“ til kærunefndar húsamála, sbr. 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða og 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008, án þess að gerðar væru raunverulegar kröfur fyrir nefndinni.

Í öðru lagi hafi stefnandi engin úrræði til að bregðast við fram kominni kröfu stefndu um framlengingu leigusamnings, en í ljósi sjónarmiða um meðalhóf fái það ekki staðist. Gildi einu þótt kærunefnd gefi „gagnaðila kost á að tjá sig og koma sjónarmiðum sínum og kröfum á framfæri fyrir nefndinni“, sbr. 3. mgr. 26. gr. laganna, enda snúist málflutningur fyrir nefndinni eingöngu um kröfu aðila um breytingu á leiguverði eða eftir atvikum innlausn. Framlenging leigusamnings um 20 ár með málskoti sé á hinn bóginn óafturkræf samkvæmt ákvæðum laganna, sbr. 4. mgr. 12. gr., og verði ekki hnekkkt fyrir nefndinni. Engu breyti í þessu sambandi þótt stefnandi hafi á einhverju tímamarki átt þess kost að krefjast innlausnar samkvæmt 2. tl. 5. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008. Fyrir það fyrsta hafi sá möguleiki verið fallinn niður þegar stefndu hafi nýtt málskotsréttinn, sbr. 2. mgr. 12. gr. laganna, og að auki hafi stefnandi aldrei vænst þess að hún þyrfti að reiða fram fjármagn til að kaupa mannvirkin af stefndu, heldur hafi hún ráðgert að stefndu fjarlægðu mannvirkin í lok samningstíma, eins og um hafi verið samið.

Í þriðja lagi sé í lögum nr. 75/2008 ekki gert ráð fyrir neinu úrræði til að hnekkja niðurstöðu kærunefndar húsamála um framlengingu leigusamnings. Samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laganna séu úrskurðir kærunefndar húsamála endanlegir á stjórnarsýslustigi, en samkvæmt 6. mgr. 27. gr. laganna geti aðili höfðað mál „til að ógilda úrskurð fyrir dómstólum eða að honum verði breytt um efni fjárhæða“. Á hinn bóginn sé ekki að finna neinn grundvöll fyrir dómstóla til að hnekkja framlengingunni sem slíkri, enda sé 4. mgr. 12. gr. afdráttarlaus um að málskot leiði til sjálfkrafa framlengingar leigusamnings um 20 ár og ekki gert ráð fyrir undantekningum frá þeirri reglu.

Loks byggi stefnandi á því að framlenging leigusamnings um 20 ár samkvæmt 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008 jafngildi í reynd eignarnámi eða ígildi þess. Ekki fái staðist að stefndu sé nánast í sjálfsvald sett hvort eignarnámi verði beitt. Jafnframt fái slík skerðing ekki staðist án þess að bætur komi fyrir, sbr. 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar.

Um lagarök vísi stefnandi einkum til meginreglna eigna- og kröfuréttar. Jafnframt sé vísað til laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, sbr. einkum 4. mgr. 12. gr. Enn fremur sé vísað til 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnarskipunarlaga nr. 97/1995. Þá sé vísað til 1. gr. 1. samningsviðauka við mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Krafan um málskostnað byggist á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndu telja að málatilbúnaður stefnanda sé að hluta óljós og í nokkurri andstöðu við meginreglu einkamálaréttarfars um skýran og glöggan málatilbúnað, sem ákvæði 80 gr. laga nr. 91/1991 séu reist á. Stefndu geri ekki kröfu um frávísun en telja að þetta kunni að varða frávísun ex officio (án kröfu).

Stefndu byggi kröfu sína aðallega á því að þær hafi lögvarinn rétt samkvæmt 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða laga nr. 75/2008, sbr. 3 mgr. 12. gr. sömu laga. Samkvæmt 4. mgr. 12. laganna hafi leigusamningur aðila framlengst um 20 ár frá 1. júlí 2010. Stefnandi hafi jafnframt átt lögvarinn rétt samkvæmt 2. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008 til að skjóta máli til kærunefndar húsamála allt frá því að eitt ár hafi verið eftir af leigusamningi, sem hún hafi ekki gert. Eftir að málskotsréttur stefnanda hafi verið fallinn niður hafi stefndu getað skotið málinu til kærunefndarinnar, sem þær hafi gert.

Stefndu mótmæli því að kæra til úrskurðarnefndar húsamála hafi einungis verið gerð til málamynda. Tilurð og efni kærunnar styðji það að stefndu hafi verið að krefjast úrskurðar um rétt sinn samkvæmt lögum nr. 75/2008. Ekki sé sjálfgefið að leigutaki þurfi að krefjast endurskoðunar á leiguverði, sé það ásættanlegt frá hans hendi.

Stefndu hafni því að úrskurður kærunefndar húsamála sé ógildanlegur þar sem hann sé reistur á röngum forsendum. Kærunefndin hafi haft heimild til að beita 4. mgr. 12. gr. í þessu máli. Í athugasemdum með frumvarpi sem varð að lögum nr. 75/2008 komi fram að rétt og eðlilegt hafi verið talið að leysa þyrfti úr þeim málum þegar réttar til að framlengja leigusamning væri neytt en leigutími samnings renni út innan tveggja ára frá gildistöku laganna. Úr þessu hafi verið leyst með ákvæði til bráðabirgða. Einnig hafi verið talin þörf á að taka sérstaklega á því þegar leigusamningur rynni út skömmu eftir gildistöku laganna, en innan þess frests sem veittur sé fyrir leigutaka til að öðlast rétt til að framlengja samning. Í athugasemdunum segi að ákvæðið taki af öll tvímæli um að leigutaki geti innan frestsins beitt þessum rétti þrátt fyrir umsamin leigulok.

Ekki verði séð af málatilbúnaði stefnanda hvert það tjón sé sem hún telji sig verða fyrir. Stefnandi hafi skipulagt frístundahúsasvæði til útleigu og/eða sölu og hafi hún af því tekjur í formi söluverðs eða leigugjalda af lóðum. Fyrir liggi að stefndu greiði leigu af hinu leigða. Stefndu hafi gert sér grein fyrir þessu löngu fyrir úrskurð kærunefndarinnar og að þær séu að mati stefnanda ekki æskilegar sem leigjendur. Stefndu hafi ávallt skilað leigugjöldum á réttum tíma og hvorki hafi stafað frá þeim ónæði né hafi stefndu staðið í deilum við stefnanda. Stefndu hafi því kappkostað til lengri tíma að reyna að selja frístundahúsið með lóðarleiguréttindum. Fyrir liggi samþykkt gagntilboð, dagsett 17. október 2008, þar sem stefndu hafi selt frístundahúsið með lóðarleiguréttindum til þriðja aðila eins og þau hafi verið á þeim degi, fyrir 11.750.000 krónur.

Stefnandi hafi viljað kanna þann möguleika að leysa til sín lóðina og þar með talið frístundahúsið. Í því sambandi hafi hún tilnefnt sem matsmann Inga Tryggvason, fyrri lögmann hennar, og hafi stefndu samþykkt það. Í mati sínu, dagsettu 11. október 2011, meti hann lóðina á 10.000.000 króna. Ekki komi fram í matinu hvort lóðarleiguréttindi séu innifalin í því en stefndu telji að svo sé ekki. Stefndu hafi verið tilbúnar til að ganga frá sölu á eigninni til stefnanda þrátt fyrir

hærra verð áður þar sem lóðarleiguréttindi hafi á þeim tímapunkti verið takmörkuð, en stefnandi hafi ekki viljað greiða samkvæmt matsverði.

Stefndu mótmæli því að úrskurður kærunefndar húsamála byggist á stjórnskipulega ógildu lagaákvæði. Stefnandi hafi sjálf ákveðið að skipuleggja land sitt undir frístundahús til sölu lóða eða leigu. Með þeirri ákvörðun hafi hún takmarkað eignarrétt sinn að hluta með lóðarleigu eða algjörlega með sölu á lóðum. Lög nr. 75/2008 tryggi rétt allra.

Þegar lóð sé leigð undir frístundahús sé mannvirkid sjálft margfalt verðmætara en landið. Þegar saman komi eignarréttur mannvirkja og eignarréttur að landinu sé ekki hægt bótalaust að víkja til hliðar rétti annars þegar til dæmis landeigandi vilji fá land sitt til baka án skýringa og á sama tíma óska eftir því að mannvirki verði fjarlægð bótalaust. Landeigandi hafi yfirleitt lagt til mun minni fjárhagsleg verðmæti en eigandi mannvirkja á landinu. Tilurð laga nr. 75/2008 miði að því að gæta almannaheilla, meðalhófs og jafnræðis í uppgjöri manna á milli varðandi frístundahús- og lóðir. Stefnandi hafi átt alla möguleika á að neyta réttar síns í innlausn á mannvirkjum á landinu. Hins vegar hafi stefnandi kosið að hunsu hin nýju lög og þann rétt sem henni hafi verið búinn þar og mótmæla rétti stefndu.

Málatilbúnaður stefnanda byggist að miklu leyti á vanþekkingu og óljósum hugmyndum hennar um brot á meginreglum, s.s. skerðingu á eignarréttindum með afturvirkum hætti og að lögin séu í andstöðu við 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Stefnandi vísi til eðlilegs og sanngjarns jafnvægis milli hagsmuna, en þessi grundvallarréttindi hljóti að ganga í báðar áttir. Hvað varði vægi verðmæta af fjárhagslegum og félagslegum toga telji stefndu verulega hallað á sig ef stefnandi eigi að hafa rétt á að úthýsa þeim sem honum sé ekki þóknanlegur, að leigutíma loknum, bótalaust.

Stefndu vísa til þess að verndun eignarréttar samkvæmt stjórnarskrá hafi sérstaklega verið skoðuð af laganefnd. Frumvarpið hafi verið talið mæla fyrir um almennar takmarkanir á eignarrétti eiganda leigulóðar. Að baki löggjöfinni byggju þeir almannahagsmunir að bæta réttarstöðu leigutaka lóða undir frístundahús sem hefðu ef til vill um afar langt skeið ræktað landið og sinnt þeim mannvirkjum sem á því stæðu. Við mat á heimildum löggjafans til þess að setja reglur um þessi mál hafi nefndin talið rétt að horfa til þess að aðilar að langtímasamningum um fasteignir gætu ekki vænst þess að þeir þyrftu ekki að sæta einhverjum breytingum á réttarstöðu sinni. Það sé sérstaða fasteigna að löggjafinn hafi lengi haft mikil afskipti af eignarráðum fasteignareigenda. Þannig geti fasteignareigandi ekki með sanngirni gert ráð fyrir því að möguleikar hans til nýtingar eignarinnar verði ávallt óbreyttir frá því sem verið hafi. Sjónarmið um réttmætar væntingar fasteignareiganda mótist meðal annars af þessari staðreynd. Þá hafi nefndin tekið fram að þótt leigutaki myndi öðlast rétt til að framlengja leigusamning, og möguleikar leigusala til ráðstöfunar eignarinnar væru þannig þrengdir, væri rétti eigandans engan veginn varpað fyrir róða. Á móti heimildum leigutaka til framlengingar á leigu hafi leigusali öðlast ýmsar heimildir sem hann hafi ekki samkvæmt gildandi réttarskipan. Því yrði að telja að ákvæði frumvarpsins stæðust ákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar um verndun eignarréttarins.

Stefndu krefjist álags á málskostnað þar sem þær hafi neyðst til þess að taka til varna gegn haldlausum kröfum stefnanda, sem séu einungis til þess fallnar að

eyða tíma dómstólanna og baka stefndu óþarfa lögfræðikostnað, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Því til stuðnings vísi stefndu meðal annars til málatilbúnaðar stefnanda og þeirrar staðreyndar að stefndu hafi verið tilbúnað að víkja af svæðinu gegn eðlilegu og sanngjörnu endurgjaldi, með sölu til þriðja aðila, gegn matsverði sem stefnandi sjálf hafi stofnaði til en viðurkenni ekki. Það að stefnandi hafi ekki nýtt sér innlausnarrétt sem hefði gert mál fyrir kærunefnd húsamála og dómstólum óþörf sé alfarið á ábyrgð stefnanda. Stefndu byggji kröfu um málskostnað á 129. gr. og 1. mgr. 130 gr. laga nr. 91/1991. Kröfu um virðisaukaskatt á málskostnað styðji stefndu við lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

#### IV

Stefndu hafa vísað til þess að málatilbúnaður stefnanda sé að hluta óljós og í nokkurri andstöðu við meginreglu einkamálaréttarfars um skýran og glöggan málatilbúnað og telja að þetta kunni að varða frávísun án kröfu. Stefndu hafa ekki gert nánari grein fyrir afstöðu sinni að þessu leyti. Verður ekki talið að málatilbúnaður stefnanda sé óljós þannig að varði frávísun án kröfu.

Stefndu gerðu 12. september 1981 samning við föður stefnanda, sem nú er látinn, um leigu á lóð undir frístundahús. Stefnandi er núverandi eigandi lóðarinnar. Samkvæmt leigusamningnum skyldi lóðin leigð til 25 ára, frá og með undirritun samningsins. Samningurinn skyldi framlengjast sjálfkrafa um þrjú ár að leigutíma loknum, hefði honum ekki verið sagt upp skriflega með eins árs fyrirvara. Ef leigusamningnum yrði sagt upp skyldu stefndu fjarlægja öll hús og mannvirki af lóðinni. Þá segir að við lok leigutíma skuli öll ræktun, svo sem gróðursetning trjáplantna og skjólbeltagerð, verða eign jarðarinnar. Leigutíma lóðarleigusamningsins lauk 12. september 2006. Samningnum var ekki sagt upp fyrir þann tíma og framlengdist hann því sjálfkrafa um þrjú ár, til 12. september 2009. Þann 30. júlí 2008 tilkynnti stefnandi stefndu að leigusamningurinn yrði ekki framlengdur frekar og að leigutíma lyki því 12. september 2009.

Þann 1. júlí 2008 tóku gildi lög nr. 75/2008, um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús. Samkvæmt 30. gr. laganna skyldu þau taka til samninga um leigu á lóð undir frístundahús sem væru í gildi við gildistöku laganna. Þó skyldu ákvæði slíkra samninga vera óhöggð um leigutíma, sbr. ákvæði til bráðabirgða. Ákvæði til bráðabirgða skyldi gilda um samninga sem féllu úr gildi innan tveggja ára frá gildistöku laganna. Samkvæmt því ákvæði skyldi leigutaki lóðar hafa rétt til að framlengja leigusamning um eitt ár frá samningslokum, en þó aldrei lengur en til 1. júlí 2010. Stefnandi féllst á að framlengja leigusamninginn til 1. júlí 2010 í samræmi við þetta ákvæði, en tók fram að ekki yrði um frekari framlengingu að ræða.

Samkvæmt 5. mgr. ákvæðisins til bráðabirgða, sem gildir um samning aðila, getur leigusali eða leigutaki skotið kæru til kærunefndar húsamála hafi samningar ekki náðst um áframhald leigu eða afnám hennar. Um málskotsrétt leigusala skyldi gilda ákvæði 5. mgr. 12. gr. laganna og um málskotsrétt leigutaka 8. mgr. sömu greinar. Um brottfall málskotsréttar leigusala skyldi gilda ákvæði 3. málslíðar 2. mgr. 12. gr. og um brottfall málskotsréttar leigutaka ákvæði 2. málslíðar 3. mgr. 12.

gr.

Með úrskurði kærunefndar húsamála frá 28. febrúar 2011 í máli nr. 4/2010 var samningur aðila um leigu lóðar nr. 4 í landi jarðarinnar Trönu (Ferjubakka) í Borgarbyggð framlengdur til 1. júlí 2030. Byggðist niðurstaðan á því að þar sem málinu hefði verið skotið til nefndarinnar innan tilskilins frests samkvæmt 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða, sbr. 2. málslið 3. mgr. 12. gr., framlengdist leigusamningur aðila þar með um 20 ár frá 1. júlí 2010 samkvæmt 4. mgr. 12. gr. Í því ákvæði segir að hafi annar hvor aðili nýtt sér málskotsrétt sinn, sbr. 2. eða 3. mgr., framlengist leigusamningur sjálfkrafa um 20 ár frá lokum samnings að telja.

Málskotsréttur stefndu byggðist á 8. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008, sbr. 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða. Samkvæmt 8. mgr. 12. gr. getur leigutaki haft uppi kröfu um hver skuli vera fjárhæð ársleigu í framlengdum leigusamningi fyrir kærunefnd húsamála, hafi hann nýtt sér málskotsrétt sinn. Þrátt fyrir það gerðu stefndu engar kröfur um fjárhæð ársleigu svo sem ákvæðið gerir ráð fyrir. Í bréfi kærunefndar húsamála frá 12. nóvember 2010 kom fram að nefndin liti svo á að aðalkrafa stefndu liti að því að leiguverð framlengds leigusamnings yrði óbreytt og til vara að nefndin ákvæði annað og hærra leiguverð.

Samkvæmt 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008 skal leigusamningur aðila framlengjast um 20 ár, ef aðili hefur nýtt sér málskotsrétt sinn samkvæmt 2. eða 3. mgr. sömu greinar. Samkvæmt því tekur framlenging um 20 ár einungis til málskots á grundvelli 2. eða 3. mgr. greinarinnar, en ekki samkvæmt 5. eða 8. mgr. hennar. Ákvæði til bráðabirgða fjallar sérstaklega um þá samninga sem skyldu falla úr gildi innan tveggja ára frá gildistöku laganna, svo sem var um samning aðila. Er þar einungis vísað til málskotsréttar samkvæmt 5. og 8. mgr. 12. gr. laganna. Þykir sýnt að með ákvæðinu hafi einungis átt að tryggja leigutaka þeirra samninga sem skyldu falla úr gildi innan tveggja ára frá gildistöku laganna, rétt til framlengingar um eitt ár, þó ekki lengur en til 1. júlí 2010. Átti ákvæði 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008 því ekki við í máli aðila og verður úrskurður kærunefndar húsamála frá 28. febrúar 2011 í máli nr. 4/2010 því felldur úr gildi.

Að þessari niðurstöðu fenginni er ekki ástæða til að fjalla um stjórnskipulegt gildi ákvæðis 4. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús.

Rétt þykir að málskostnaður milli aðila falli niður.

Barbara Björnsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp þennan dóm.

## **D Ó M S O R Ð:**

Úrskurður kærunefndar húsamála frá 28. febrúar 2011, í máli nr. 4/2010, er felldur úr gildi.

Málskostnaður fellur niður.

Barbara Björnsdóttir