

KÆRUNEFND HÚSAMÁLA

Úrskurður

uppkveðinn 14. desember 2017

í máli nr. 69/2017

Félag leigutaka hjólhýsasvæða í landi Skriðufells

gegn

Skógrækt ríkisins og Skeiða- og Gnúpverjahreppi

Fimmtudaginn 14. desember 2017 var ofangreint mál tekið fyrir í kæruneftnd húsamála og kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Kæruneftndina skipa í þessu máli Auður Björg Jónsdóttir hæstaréttarlögmaður, Valtýr Sigurðsson hæstaréttarlögmaður og Eypór Rafn Þórhallsson verkfræðingur.

Aðilar þessa máls eru:

Sóknaraðili: Félag leigutaka hjólhýsasvæða í landi Skriðufells.

Varnaraðilar: Skógrækt ríkisins, umráðamaður hjólhýsasvæðanna, og Skeiða- og Gnúpverjahreppur sem fer með skipulagsmál svæðisins.

Kröfur sóknaraðila eru að lóðir undir hjólhýsasvæði í Þjórsárdal með fastanúmer 220-2594 og landnúmer 166597 verði skilgreint sem frístundabyggð og að um svæðið gildi lög nr. 75/2008, um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús.

Krafa varnaraðila er að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Með kæru, dags. 28. september 2017, beindi sóknaraðili til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við varnaraðila. Varnaraðilum var gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar og barst sameiginleg greinargerð þeirra 6. nóvember 2017.

I. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Deilt er um hvort samningar um lóðir undir hjólhýsi falli undir lög nr. 75/2008, um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús.

II. Sjónarmið sóknaraðila

Í kæru sóknaraðila kemur fram að breyting hafi verið gerð á deiliskipulagi á hjólhýsasvæði í Skriðufelli, Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Breytingin hafi verið kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála en nauðsynlegt sé að fá úr því skorið hvort lög nr. 75/2008 gildi um svæðið. Sóknaraðili telji að landsvæðið sem um ræði falli undir frístundabyggð í skilningi skipulagsreglugerðar og þar af leiðandi laga nr. 75/2008. Öll hjólhýsi á svæðinu séu varanlega staðsett í skilningi laga og leigutakar nýti sér hjólhýsin í fjóra til sex mánuði á ári en enginn sé þar skráður með fasta búsetu. Í 2. tölul. 2. gr. laganna sé hugtakið frístundahús skilgreint sem hús utan þéttbýlis sem aðallega er nýtt til dvalar tímabundið til að eyða þar frítíma sínum og þar sem fólki sé að öðru jöfnu óheimilt að hafa skráð lögheimili. Þá séu mannvirki sem standi á lóð fyrir frístundahús, svo sem geymsla, en eru ekki samtengd frístundahúsi, hluti hússins. Hjólhýsi sé ekki hús eðli máls samkvæmt en falli undir að vera mannvirki í skilningi nefnds ákvæðis með hliðsjón af skilgreiningu 3. gr. laga nr. 160/2010, um mannvirki, þar sem segi að mannvirki séu einnig tímabundnar og lausar byggingar sem ætlaðar séu til svefns eða daglegrar dvalar fólks í fjóra mánuði eða lengur á sama stað, svo sem starfsmannabúðir eða húsvagnar. Í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 160/2010 segi svo um hjólhýsasvæði að standi húsvagn á lóð undir frístundahús en sé ekki samtengdur húsi gildi lög nr. 75/2008 um hann. Sú ákvörðun sveitarfélagsins að fella umrætt hjólhýsasvæði undir afþreyingar- og ferðamannasvæði fái ekki stoð í þeim lögum og reglum sem gildi um skipulag. Einn varnaraðila og umráðamaður svæðisins hafi gert verulega íþyngjandi kröfur þar sem þess sé krafist að leigutakar færi hjólhýsin, sem séu varanlega staðsett, til skoðunar annað hvert ár á skoðunarstöð þar sem þau þurfi að vera skráð. Sé það í andstöðu við umferðarlög og reglugerð um skoðun ökutækja. Þá geri varnaraðilar einnig kröfu um að gerðir séu leigusamningar til eins árs í senn og þeir skilmálar sem varnaraðilar setji séu á skjön við þau réttindi sem lög um frístundabyggð veiti leigutökum.

III. Sjónarmið varnaraðila

Varnaraðilar rekja í greinargerð ástæður þess að breytingar voru gerðar á fyrirkomulagi útleigu á hjólhýsasvæðinu sem um ræðir. Helsta breytingin hafi verið bann við því að hjólhýsi

væru seld á leigustæðinu, þ.e. fjarlægja þurfi hjólhýsin nú til að selja þau. Þetta hafi verið af öryggissjónarmiðum og í samráði við aðila sem komi að löggæslu, brunavörnum og skipulagsmálum. Leigusamningarnir séu, eftir sem áður, gerðir til eins árs í senn. Svæðið sé hjólhýsasvæði og, eftir sem áður, skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði. Ekki hafi borist erindi frá sóknaraðila um að gera svæðið að frístundabyggð en slíkt yrði ekki samþykkt af hálfu varnaraðila. Einn varnaraðila og umráðamaður svæðisins þurfi samþykki fjármála- og efnahagsráðuneytisins sé land leigt til lengri tíma en eins árs í senn. Þá hafi leigustæðin ekki verið leigð undir varanlega staðsett hjólhýsi eða önnur mannvirki heldur alltaf gerðir samningar til eins árs, þó með framlengingarákvæði. Ekki sé rétt hjá sóknaraðila að öll hjólhýsi á svæðinu séu varanlega staðsett á stæðum án skráningarnúmera. Hluti þeirra sé á númerum og uppfylli þegar ákvæði deiliskipulags og leigusamnings.

VIII. Niðurstaða

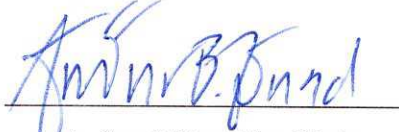
Sóknaraðili krefst þess að lóðir undir hjólhýsasvæði verði skilgreindar sem frístundabyggð. Það fellur ekki undir valdsvið kærunefndar húsamála að gera breytingar á deiliskipulagi og kröfu þar um því vísað frá.


Sóknaraðili krefst þess einnig að viðurkennt verði að téð hjólhýsasvæði falli undir lög nr. 75/2008, um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús. Ákvæði 2. mgr. 1. gr. laganna kveður á um að ákvæði II. kafla þeirra gildi um leigu á lóðum undir frístundahús enda sé hin leigða lóð tveir hektarar að stærð eða minni og leigusamningar annaðhvort ótímabundnir eða til að minnsta kosti 20 ára. Fullyrt er af hálfu varnaraðila, og ómótmælt af hálfu sóknaraðila, að leigusamningar um hjólhýsin á því svæði sem um ræðir, séu allir gerðir til eins árs í senn. Þegar af þeirri ástæðu geta téðir samningar ekki fallið undir lög nr. 75/2008.

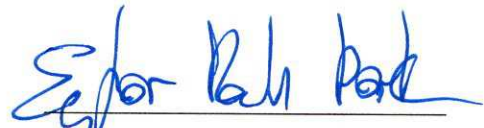
ÚRSKURÐARORÐ:

Ekki er fallist á kröfu sóknaraðila um að samningar um lóðir undir hjólhýsasvæði í Þjórsárdal með fastanúmer 220-2594 og landnúmer 166597 falli undir lög nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús. Öðrum kröfum er vísað frá.

Reykjavík, 14. desember 2017


Auður Björg Jónsdóttir


Valtýr Sigurðsson


Eypór Rafn Þórhallsson