

Minnisblað

Til: Arna Lára Jónsdóttir
Frá: Smári Karlsson
Dags. 13. desember 2022
Mnr. 2021120014



ÍSAFJARÐARBÆR

Lóðamál á Suðurtanga

Skipulags- og mannvirkjanefnd tók fyrir umsókn Skipanausts um endurnýjun á lóðarleigusamningi fyrir Suðurtanga 6 á fundi sínum þann 24.11. 2022. Nefndin bókaði eftirfarandi:

Í ljósi óvissu með framtíð skipulagsmála á Suðurtanga þá leggur skipulags- og mannvirkjanefnd til við bæjarstjórn að heimila útgáfu lóðarleigusamnings til 10 ára undir Suðurtanga 6, Ísafirði í samræmi við gildandi deiliskipulag Suðurtanga, íbúðar- og þjónustusvæði.

Ákveðið var að biða með afgreiðslu bæjarstjórnar á erindinu og óskaði bæjarstjóri eftir minnisblaði umhverfis- og eignasviðs þar sem reifaðar væru afleiðingar þess að fresta gerð lóðarleigusamnings við Skipanaust þar til nýtt deiliskipulag verður klárt, og hverjar, ef einhverjar, afleiðingar gætu orðið.

Þær lóðir sem hér er fjallað um eru lóðirnar Suðurtangi 6 (naustið), Suðurtangi 8 (dráttarbraut), og Suðurtangi 7 og tilheyrðu lóðirnar og fasteignir á þeim Skipasmíðastöð Marzellíusar en eru nú í eigu þriggja lögaðila; Skipanaust ehf. á Suðurtanga 8 og Suðurtangi 7 er í jafnri eigu Rörs ehf. og Tanga ehf. Upprunalega voru allar lóðirnar ein og hin sama en með yfirlýsingu frá árinu 1983 var lóðunum skipt upp en að öðru leyti giltu áfram ákvæði lóðarleigusamnings frá árinu 1960.

Ísafjarðarbær seldi Skipanausti dráttarbrautina árið 2012 og samhliða var gerður lóðarleigusamningur fyrir Suðurtanga 8 sem hefur ekki verið þinglýst, en undirritaður lóðarleigusamningur liggur engu að síður fyrir. Þessi samningur er gerður fjórum árum áður en deiliskipulag Suðurtanga tók gildi en lóðarmörkin virðast að mestu leyti vera í samræmi við deiliskipulag. Í 7. grein samningsins segir að með þinglýsingu á samningnum fellur úr gildi eldri samningur frá 1960 en eins og áður var vikið að er ekki búið að þinglýsa lóðarleigusamningi Suðurtanga 8.

Ekki er til nein heildstæð löggjöf um lóðarleigusamninga og lítið fjallað um lóðarleigusamning í settum lögum. Samband íslenskra sveitarfélaga fékk Karl Axelsson prófessor við lagadeild HÍ og Víðir Smári Petersson dósent við lagadeild HÍ að vinna tillögur að heildarlöggjöf lóðarleigusamninga og kom skýrsla þeirra út í janúar 2021:

<https://www.samband.is/wp-content/uploads/2021/03/lodarleigusamningar15032021.pdf>

Á bls. 14 segir [feitletrun undirritaðs]:

Réttur leigutaka og leigusala fer að meginstefnu eftir því hvernig um semst þeirra á milli, en til fyllingar samningsákvæðunum er m.a. litið til meginreglna leigu-, samninga- og kröfuréttar. Þá geta venjur, dómafordæmi og eðli máls haft þýðingu við skýringu og fyllingu lóðarleigusamninga. Í tilvikum lóðarleigusamninga sveitarfélaga verður að leggja til grundvallar að almennar reglur stjórnsluréttarins gildi, a.m.k. að einhverju marki, sbr. Lrd. 251/2019 (Skógarlönd). Þannig kynni það t.d. að brjóta gegn jafnræðisreglu stjórnsluréttar ef eiganda eins mannvirkis við tiltekna götu yrði synjað um áframhaldandi leigu, en aðrir sem væru í sambærilegri stöðu hefðu fengið framlengingu á lóðarleigusamningi sínum. Mat á þessu er þó atviksbundið, enda geta t.d. skipulagsrök mælt gegn því að tiltekinn lóðarleigusamningur sé framlengdur.

Lóðarleigusamningurinn frá 1960 var með gildistíma í 55 ár frá 1. janúar 1961 og rann því út 1. janúar 2016. Engin ákvæði eru í samningnum um hvað taki við að loknum leigutíma og engin kvöð á leigusala að kaupa upp

mannvirki á lóðunum semjst ekki um áframhaldandi leigu. Í skýrslu Karls Axelssonar og Víðis Smára Petersen segir á bls 22-23.

Eitt helsta álitafnið sem upp getur komið við framkvæmd lóðarleigusamninga er hvað gerist að loknum leigutíma. Þar sem ekki eru til heildarlög um lóðarleigusamninga fer það eftir efni samningsins hverju sinni, og eftir atvikum almennum reglum, hvernig leigusambandið liður undir lok. Efsamningur er tímabundinn lýkur honum vanalega á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar. [...] Oft semst svo um á milli aðila við lok leigutímans að leigutaki leigi áfram lóðina og veldur slíkt engum vafa í framkvæmd. Sú staða kann hins vegar að vera uppi að samningur hafi runnið sitt skeið á enda og leigusali vilji ekki framlengja leigusambandið, eða ekki nást samningar um kjör áframhaldandi leigu, og hvílir þá engin skylda á leigusala að framlengja lóðarleigusamning eftir að honum lýkur, sbr. Lrd. 23 251/2019 (Skógarlönd). Þó skal minnt á það sem áður er nefnt að almennar reglur stjórnisýsluréttarins geta haft þýðingu að þessu leyti þegar leigusali er opinber aðili. Þá er meginreglan sú að leigusali getur krafist þess að leigutaki víki af lóðinni ásamt þeim mannvirkjum og úrbótum sem hann hefur gert á lóðinni. Sé ekki um annað samið fær leigutaki engar bætur fyrir tjón sem af þessu hlýst [...].

Af þessu leiðir að engar kvaðir eru á Ísafjarðarbæ varðandi útgáfu nýrra lóðarleigusamninga á grundvelli lóðarleigusamningsins frá 1960. En eins og segir í skýrslu Karls Axelssonar og Víðis Smára Petersen verður að taka tillit til almennra reglna stjórnisýsluréttarins. Á bls. 17 og 18 segir um skilgreiningu fasteignahugtaksins og tengsl landsréttinda og fasteigna:

Fasteignarhugtakið er grundvallarhugtak í eignarrétti, ekki síst vegna mikilvægi fasteigna hér á landi bæði í lögfræðilegum og efnahagslegum skilningi. Hugtakið er skilgreint með eftirfarandi hætti í lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna: Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.

Skilyrði þess að mannvirki teljist fasteign er að það sé varanlega skeytt við landið. Í því felst annars vegar að ytri frágangur þess þarf að vera varanlegur, t.d. þannig að grunnurinn sé steypdur við landið. Hins vegar þurfa landsréttindi mannvirkisins að vera varanleg. Þegar ekki fer saman eignarhald landsins og mannvirkisins þarf eigandi mannvirkisins að tryggja að hann hafi heimild til þess að láta mannvirkið standa á landinu, en það getur hann meðal annars gert með lóðarleigusamningi við landeigandann. Hús sem reist er í heimildarleysi á landi annars manns myndi ekki teljast til fasteignar, enda væri eiganda þess skylt að rífa það á eigin kostnað ef krafa kæmi fram um það [...]. Þegar lóðarleigusamningur rennur út, án þess að hann sé framlengdur, er leigutaka skylt að rýma landið að kröfu landeiganda, þ.m.t. að fjarlægja mannvirki sín af því. Engin skylda hvílir almennt séð á eiganda landsins að kaupa þau mannvirki sem eru á landinu, nema um það hafi verið samið, og skiptir ekki máli þótt mannvirkið sé varanlega skeytt við landið.

Niðurstaða

Að mati undirritaðs hvílir sú skylda á Ísafjarðarbæ að taka ákvörðun um það hvort gefnir verði út lóðarleigusamningar fari lóðarhafar fram á það og að sveitarfélaginu sé ekki stætt á því að fresta því þar sem landsréttindi eru grundvöllur eignarréttinda á fasteignunum á Suðurtanga 6 og 7. Hvað varðar hinn óþinglýsta lóðarleigusamning vegna Suðurtanga 8 verður að vísa til greinar 7. í samningnum sem greinir frá því að við þinglýsingu falli samningurinn frá 1960 úr gildi og því ber að svo stöddu að líta til ákvæða í samningnum frá 1960 varðandi Suðurtanga 8.

Hins vegar ætti Ísafjarðarbæ vera í lófa lagið að gefa út lóðarleigusamninga með takmarkaðri réttindum, bæði hvað varðar tímalengd og stærð lóða, en var í fyrri samningnum og almennt tíðkast lóðarleigusamningnum iðnaðarlóða og hægt að vísa til skipulagsraka ef það liggur fyrir vilji bæjarstjórnar að endurskoða deiliskipulag á Suðurtanga. Þegar endurskoðað deiliskipulag liggur fyrir er hægt að gefa út nýja lóðarleigusamninga byggða á því deiliskipulagi.

