

FYLGISKJAL NR. 3002

DAGS 13.11.2003

SAMANTEKT:

Hér kemur áhugaverð umfjöllun um erfðafestu sbr. það sem var á Hulduhólum áður en gengið var frá lóðaleigusamningi við Steinunni Marteinsdóttur árið 1990.

Bent er á það í fylgiskjali nr. 1012, þ.e. í álti Lex lögmannsstofu, að um lóðaleigusamning sé að ræða en ekki erfðafestu. Hún féll úr gildi við tilkomu lóðaleigusamningsins árið 1990 og var það ætlun Mosfellsbæjar skv. samkomulagi þar um að bæta fyrir það með sérstakri yfirlýsingu og framsali lóða og réttinda sem telja að hafi verið rausnarleg sbr. fylgiskjal nr. 1064.

Rétt er að þetta sé haft til hliðsjónar með vísan í fylgiskjal 4001 þar sem fram kemur í afsali til Sverris Haraldssonar og Knúts Bruun að um erfðafestu er að ræða. Henni lýkur með lóðaleigusamningnum er Steinunn Marteinsdóttir gerði árið 1990 eins og að framan greinir. Sambærilegir samningar voru gerðir við aðra í Mosfellsbæ á svipuðum tíma.

Erfðafesta mitt á milli eignarréttar og leiguréttar

Lundur í Kópavogi er erfðafestuland. Brjánn Jónasson spurði lögfræðinga að því hvað erfðafestuland væri og hvaða þýðingu það hefði þegar kæmi að nýtingu landsins.

ERTFÐAFESTA á landi er í eðli sínu óuppsegjanlegt leiguform þar sem einstaklingi er veittur réttur til að nýta land og rétturinn erfist eins og aðrar eignir. Samningar um erfðafestu voru algengir framyfir miðja 20. öldina en eru ekki gerðir í dag.

Land var bundið erfðafestu þegar sveitarfélög eða aðrir aðilar gerðu samning við einstaklinga um nýtingu landsins, yfirleitt í ákveðnum tilgangi eins og til húsbygginga, ræktunar eða fiskverkunar. **Leigusalinn, sveitarfélögin, geta ekki sagt samningnum upp heldur þurfa að semja við erfðafestuhafa um að kaupa réttinn af þeim.**

Sumir samninganna voru þó þannig úr garði gerðir að þeir félru niður ef menn hættu að nýta landið eins og gert var ráð fyrir, segir Karl Axelsson, hrl, lektor við lagadeild Háskóla Íslands. Það á þó ekki við um nema hluta samninganna, en í flestum tilvikum kemur fram í samningunum til hve átti að nýta landið, þó ekki felist alltaf í því ákvæði um niðurfellingu sé landið ekki nýtt áfram á þann hátt.

Með dóum í Hæstarétti frá 1987 og 1996 sem vörðuðu óuppsegjanlegum leigusamningi í Setbergslandi annars vegar og erfðafestu á verðmæti, þó nær hefðbundnum eignarrétti. "Það er ljóst að handhafi erfðafesturéttar er alla jafna með miklu meiri verðmæti í höndunum en venjulegur leigutaki," segir Karl. Ólafur Björnsson hrl segir erfðafesturétt mjög sterkan samkvæmt lögum og ekki muni miklu á erfðafestu og þv bætur fyrir land sem er tekið eignarnámi þurfi að bæta alla hugsanlega notkunn á svæðinu, ekki bara þá sem nú er í gangi. Hann nefnir sem dæmi að sá möguleiki er fyrir hendi að landi, sem ekki er ræktað lengur, verði breytt í mjög verðmætt stórbýli og með því að taka land eignarnássess sem leyfi er til.

I grunnatriðum má ekki gera annað á landinu en það sem erfðafestusamningurinn segir til um, að sögn Karls. Hann segir þó að ef ákveðin starfsemi hefur verið stunduð á erfðafestulandi í langan tíma án athugasemda hins eiginlega landeiganda sé staða erfðafestuhafans sterk, jafnvel þótt samningur kveði á um ákveðna notkunn. Hlíðarendi er gott dæmi um það, en þar er íþróttafélagið Valur með aðstöðu og rétthafi erfðafestu á landi sem upphaflega var ætlað til ræktunar.

Þegar sveitarfélög vilja nýta land sem samið var um erfðafestu á með öðrum hætti en það er nýtt af erfðafestuhöfum er hægt að fara til þess nokkrar leiðir. Hægt er að kaupa réttindin af erfðafestuhöfunum. Hægt er að semja við þá um að nýta landið til annars, svo sem íbúðabyggðar. Að lokum er hægt að reyna að taka landið eignarnámi.

Karl segir að sveitarfélögin hafi undanfarin ár verið dugleg í að kaupa upp land og erfðafesturéttindi frekar en að taka land eignarnámi. **Þegar land er tekið eignarnámi er það yfirleitt gert á grundvelli skipulagslagsa.** "Þá skiptir í raun engu hvað fyrir verður, beinn eignarréttur, leiguréttur e erfðafesta, það hefur bara áhrif á matið á endurgjaldinu til þeirra sem hlut eiga að málí."

Áður en land er tekið eignarnámi þarf sveitarfélag að hafa fullreynt samningaleiðina við erfðaréttarhafa landsins. "Dómstólar gera ríka kröfu til þess að eignarneminn sýni fram á að hann hafi reynt allt sem hann getur til að ná samningi," segir Karl. Hæstiréttur hefur í domi frá 1998 fellt að samningaleiðin var ekki fullreynd.

brjann@mbl.is

