

Baldur J. Baldursson
Halla Hauksdóttir
Sjafnargötu 1
101 Reykjavík

Reykjavík 19. september, 2024

Varðar: Félagsaðild að FLÍV

Vísað er í erindi ykkar dags 11. september, s.l. þar sem boðuð er úrsögn úr Félagi landeigenda í Vaðnesi hér eftir nefnt FLÍV.

Þá er vísað til álitargerðar undirritaðs um það hvort umráðamenn lóða á félagsvæðinu og eftir efni félagsmenn einstakra frístundahúsafélaga eru skyldugir til að vera aðilar að FLÍV sem var gert fyrir FLÍV þann 6. júní, s.l.

Vísað er til þess að í samþykktum Félags landeigenda í Vaðnesi (FLÍV) þann 5. júní, 2010 var ákveðið m.a. að allir félagsmenn í FLÍV væru allir sem hefðu umráð yfir lóð undir frístundahús í landi Vaðness. Sama myndi gilda jafnframt um þá sem hefðu umráð yfir lóðum án húsa.

Tilgangur félagsins var að gæta hagsmuna félagsmanna gagnvart stjórnvöldum vegna máls sem snerta lóðarhafa og frístundabyggðina, vinna að hvers konar sameiginlegum hagsmunum félagsmanna á félagsvæðinu, stuðla að og fylgjast með góðri umgengni og náttúruvernd á félagsvæðinu, vinna að auknu öryggi á félagsvæðinu og síðast en ekki síst viðhalda akvegum og göngustígum auk umhirðu um sameiginleg svæði í frístundabyggðinni.

Upp hefur komið spurning um skylduáðild að FLÍV, þegar fyrir eru frístundahúsafélög á svæðinu sem sinna sérstakri sameign viðkomandi félaga.

Horfa verður til laga um um frístundabyggð og leigu lóðar undir frístundahús nr. 75/2008 (lff.) og til lögjöfnunar laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 (fhl.) sem geyma réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa.

Í nefndum lögum segir að ákvæði þeirra eru ófrávíkjanleg nema annað sé tekið fram eða leiði af eðli máls.

Er þannig eigendum almennt óheimilt að skipa málum sínum, réttindum og skyldum á annan veg en mælt er fyrir lögum.

Fyrir liggja samþykktir sem áður er getið um þar sem allir á félagssvæðinu eru aðilar að FLÍV.

Þegar samþykktirnar voru gerðar á árinu 2010 voru fyrirbyggjandi undirfélög á svæðinu, skilgreind eða óskilgreind sem höfðu þann tilgang að sinna sérstakri sameign á sínu svæði óháð félagssvæði FLÍV.

Megintilgangur FLÍV er að viðhalda akvegum og göngustígum, þar sem þar á við. Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagi liggur fyrir að stofnvegur liggur um alla frístundahúsabyggðina sem FLÍV heldur utan um og jafnframt göngustígum á félagsvæðinu.

Jafnframt liggur fyrir að viðhald sérstakra sameigna þ.e. akvega sem liggja frá stofnvegi FLÍV er að hluta eða öllu leyti í höndunum á sérstökum frístundahúsafélögum á félagssvæði FLÍV.

Í 17. gr. lff. segir að í frístundahúsabyggð er umráðamönnum lóða undir frístundahús skylt að hafa með sér féalgsskap um sameiginlega hagsmuni. Í 2.mgr. 1. gr.fhl. segir að hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og **í sameign sem bæði getur verið allra og sumra.**

Vel má hugsa sér þann samanburð í lögum um fjöleignarhús að í fjölbýlishúsi eru reknar sérstakar deildir um sameign sumra, þ.e. stigagangar um sérstaka sameign og síðan heildarhúsfélagið sem sér um rekstur á öllu ytra byrði eignarinnar sem er sameign allra.

Mál þetta hverfist nokkuð um það sem við getum því kallað sameign allra og sameign sumra sbr. lög um fjöleignarhús.

Í stóra samhenginu hefur það viðgengist sem áður sagði að einstök félög á félagssvæði FLÍV hafi séð um sérstaka sameign óháð aðkomu FLÍV. Framangreind tilhögun breytir ekki þeirri skyldu að vera aðilar að FLÍV til að koma að sameign allra sem er viðhald akvega og göngustíga þar sem þar á við og eftir efni merkingum á heildarsvæðinu o.s.v.frv.

Á móti geta umráðamenn lóða í sérstökum félögum þegar það á við undanskilið sig frá öðrum gjöldum í gegnum FLÍV þ.e. öðru en beinum rekstrargjöldum sbr. framangreint.

Í samandregnu máli verður ekki annað séð en að skylduaðild ykkar er fyrir hendi er varðar sameign allra umráðamanna lóða á svæðinu sbr. ofangreint og verður ykkur ekki fært að víkja ykkur undan þeirri skyldu gagnvart FLÍV.

Virðingarfyllst,



Sveinn Guðmundsson, hrl.

Afrit sent: Íslandsbanki hf., b.t. Oddur Sigurðsson