

Lindheim o.fl. gegn Noregi

Dómur frá 12. júní 2012

Mál nr. 13221/08 og 2139/10

1. gr. 1. viðauka. Friðhelgi eignarréttar

Hugtakið eign. Leigusamningar um land. Réttindi leigusala.

1. Málsatvik

Kærendur eru Berit Mogan Lindheim, Knut Heian, hjónin Ellinor og Georg Nilsen, Nina Titten Brandt-Kjelsen og Dagfinn Bonde Henrikssen. Þeir eru landeigendur í Noregi, sem leigðu út hluta landareigna sinna með lóðarleigusamningum með gildistíma frá 40 árum til 99 ára. Ný lög um lóðarleigu voru sett í Noregi árið 1996 og tóku þau gildi 2002. Gerðar voru breytingar á lögnum sem tóku gildi hinn 1. nóvember 2004, og veittu leigutökum rétt til þess að krefjast sjálfkrafa framlengingar á lóðarleigusamningum sínum með sömu skilmálum, að gildistíma þeirra liðnum, og væri sú framlenging ótímabundin. Í máli sem höfðað var fyrir norskum dómstólum af leigusala ótengdum kærendum þessa máls komst Hæstiréttur Noregs að þeirri niðurstöðu að framangreind lög miðuðu að því að vernda rétt leigutaka til búsetu og brytu því hvorki gegn ákvæðum norsku stjórnarskrárinnar né mannréttindasáttmálans. Kærendur höfðu allir staðið í samningaviðræðum við leigutaka sína vegna framlengingar á lóðarleigusamningum þeirra. Leigutakarnir neituðu að ganga að skilmálum þeirra um hækkun leiguverðs og kröfðust þess að samningarnir yrðu framlengdir á grundvelli lóðarleigulaganna með sömu skilmálum. Kærendur reyndu að leita réttar síns fyrir norskum dómstólum en án árangurs.

2. Meðferð málsins hjá Mannréttindadómstólnum

Kæran

Kærendur töldu að lagabreytingin frá árinu 2004 hefði brotið gegn 1. gr. 1. viðauka sáttmálans og rétti þeirra til friðhelgi eignarréttar.

Niðurstaða

Aðilar málsins voru sammála um að lóðarleigulögin hefðu falið í sér skerðingu á eignarrétti kæranda og að sú skerðing ætti sér stoð í settum lögum. Dómstóllinn taldi einnig að lögin settu skorður við því hvernig kærendur gætu notið eigna sinna. Aðilar deildu hins vegar um hvort skerðingin stefndi að lögmætu markmiði og hvort skerðingin bryti gegn meðalhófsreglu. Dómstóllinn tók fram að yfirvöld aðildarríkja sáttmálans væru í meginatriðum í betri aðstöðu en alþjóðlegir dómstólar til þess að meta hvaða ráðstafanir teldust best þjóna þörfum samfélagsins. Þar að auki yrði að ljá þjóðþingum aðildarríkjanna rúmt svigrúm til pólitískrar og samfélagslegrar stefnumörkunar með lagasetningu.

Markmið norska löggjafans hefði verið að tryggja rétt leigutaka, sem gætu ekki keypt lóðir sem þeir bjuggu á, til nýtingar og ráðstöfunar á lóðunum og veitti þeim rétt til þess að krefjast ótímabundinnar framlengingar á lóðarleigusamningum sínum, með sömu skilmálum og gilt höfðu í fyrri samningi. Í greininni var ekki gerður greinarmunur á því hvort um lóðir undir sumarhús eða íbúðarhús væri að ræða og ekki var litið til fjárhagsstöðu leigutaka. Dómstóllinn taldi að þótt lagagreinin væri ekki takmörkuð við þau tilvik þar sem leigutakar væru í fjárhagsörðugleikum, hefði hún stefnt að því lögmæta markmiði að tryggja fjárhagsstöðu norskra leigutaka og væri að því leyti í samræmi við sáttmálann.

Þegar litið væri til þess hvort meðalhófs hafi verið gætt við eignaskerðinguna, tók dómstóllinn fram að út frá hagsmunum leigusala hafi leiguverð lóðanna ekki verið í samræmi við verðþróun fasteigna í landinu, enda hefði fasteignaverð hækkað frá árinu 1980. Hins vegar hefðu leigutakar ríka hagsmuni af því að leigusamningar þeirra héldu gildi sínu eftir að þeir rynnu út. Erfitt væri og flókið að finna milliveg við lagasetninguna og höfðu yfirvöld reynt að setja skýrar reglur til að koma í veg fyrir fjölda dómsmála vegna framlengingar lóðarleigusamninga. Ef litið væri til þess ástands sem skapaðist við setningu laganna árið 2002, taldi dómstóllinn að margir leigutakar hefðu þurft að þola

umtalsverðar hækkanir á samningum sínum, en lögin gerðu ráð fyrir leiðréttingu á leiguverði til samræmis við þróun neysluvísitölu. Við lagabreytinguna árið 2004 hafði að mati dómstólsins ekki farið fram mat á því hvort lagabreytingin tæki nægjanlegt tillit til hagsmuna bæði leigutaka og leigusala. Kærendur hefðu í raun ekki fengið hátt leiguverð fyrir lóðir sínar, eða undir 0,25% af söluverðmæti þeirra. Framlenging lóðarleigusamninganna samkvæmt lögunum hindraði að leiguverðið gæti tekið hækkunum umfram vísitöluhækkun. Því hefði markaðsvirði lóða ekki endurspeglast í leiguverði þeirra. Leigutakar hefðu fullan rétt á því að framselja leigurétt sinn til þriðja aðila, og hagnast þar með á mögulegri verðhækkun lóðarinnar. Leigusalar sem seldu lóðir sínar nytu ekki eins ríkra réttinda þar sem takmörkunin á hækkun leiguverðsins yrði enn til staðar ótímabundið. Dómstóllinn taldi að kærendur mættu hafa átt lögmætar væntingar til þess að lóðarleigusamningar þeirra rynnu út eins og tilgreint væri í skilmálum þeirra, án þess að til inngripa yfirvalda kæmi.

Í ljósi þessa alls taldi dómstóllinn að lagabreytingin hefði skert fjárhagslega hagsmuni kæranda og ekki hefði verið tekið nægjanlegt tillit til eignarréttar þeirra. Því taldi dómstóllinn að um brot gegn 1. gr. 1. viðauka sáttmálans væri að ræða. Dómstóllinn taldi að þar sem brotið ætti sér rætur í norski löggjöf þyrfti ríkið að finna leiðir til úrbóta með lagasetningu eða öðrum aðgerðum. Útfærsla slíkra úrbóta væri á hendi norska ríkisins.

Á grundvelli 41. gr. sáttmálans dæmdi dómstóllinn kærendum bætur fyrir fjártjón á bilinu 4.900 evrur til 9.570 evra frá norska ríkinu og ríkið til greiðslu málskostnaðar að upphæð 200.000 evrur. Dómstóllinn hafnaði bótakröfu kæranda vegna tekjutaps.