



Borgarráð

### ***Síðumúli 39 - samkomulag um uppgjör á byggingarrétti***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Hverasól ehf., kt. 501215-0310, um afslátt og uppgjör á kaupverði byggingarréttar Síðumúla 39.

#### *Greinargerð*

Þann 26. janúar 2016 undirrituðu Hverasól ehf., sem kaupandi, og Reykjavíkurborg, sem seljandi, kaupsamning um fasteignina Síðumúla 39, auk eignarhluta í sameiginlegu bílastæðahúsi að Grensásvegi 16A, ásamt 41,14% hlutdeild í heildarbyggingarrétti sem samþykktur var með deiliskipulagi á heildarlóðinni Grensásvegur 16 og Síðumúla 37 og 39.

Kaupverð fasteignanna er að fullu greitt en kaupverð fyrir samþykktum byggingarrétti sem ákveðið var 40.000 kr. pr. m<sup>2</sup> er ógreitt. Nemur sú greiðsla 57.480.000 kr. miðað við 1.437 m<sup>2</sup> aukinn byggingarrétt sem fékkst samþykktur með staðfestingu núgildandi deiliskipulags.

Vegna breytinga sem gerðar voru á deiliskipulagi frá kaupum, án aðkomu kaupanda, hefur kaupandi orðið fyrir kostnaði, að ósekju, auk þess sem kaupandi hefur ekki getað fullnýtt það byggingarmagn sem kaupsamningurinn náði til og Reykjavíkurborg hafði selt kaupanda með framangreindum kaupsamningi. Í deiliskipulagi var gert ráð fyrir að kaupandi gæti byggt að lóðarmörkum en vegna umferðarkvaðar reyndist það ekki mögulegt. Kaupandi hefur afhent seljanda afrit af reikningum vegna útlagðs kostnaðar vegna framangreindra breytinga og nemur afsláttur vegna útlagðs kostnaðar 18.775.009 kr. og afsláttur vegna ónýttu byggingarmagns 8.080.000 kr. Með framangreindri afsláttarveitingu felst engin viðurkenning á ætlaðri bótaskyldu Reykjavíkurborgar vegna kaupanna.

Að teknu tilliti til afsláttar er kaupverð byggingarréttarins 38.704.991 kr., samþykki borgarráð samkomulagið. Kaupverðið greiðst eigi síðar en 10 dögum eftir samþykkt borgarráðs á samkomulaginu. Ónýttum 202 m<sup>2</sup> byggingarrétti verður ekki afsalað.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:  
Drög að samkomulagi

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149 (hér eftir seljandi) og Hverasól ehf., kt. 501215-0310 (hér eftir kaupandi) gera með sér eftirfarandi:

## SAMKOMULAG

Þann 26. janúar 2016 undirrituðu aðilar kaupsamning um fasteignina Síðumúla 39, auk eignarhluta í sameiginlegu bílastæðahúsi að Grensásvegi 16A ásamt 41,14% hlutdeild í heildarbyggingarrétti sem samþykktur var með deiliskipulagi á heildarlóðinni Grensásvegur 16 og Síðumúla 37 og 39.

Kaupverð byggingarréttarins var ákveðið 40.000 kr. pr. m<sup>2</sup> og miðað við deiliskipulag var samanlagt kaupverð byggingarréttar 57.480.000 kr.

Vegna breytinga sem gerðar voru á deiliskipulagi frá kaupum, án aðkomu kaupanda, hefur kaupandi orðið fyrir kostnaði, að ósekju, auk þess sem kaupandi hefur ekki getað fullnýtt það byggingarmagn sem kaupsamningurinn náði til og Reykjavíkurborg hafði selt kaupanda með framangreindum kaupsamningi.

Vegna þess hafa aðilar orðið ásáttir um að seljandi veiti kaupanda 18.775.009 kr. afslátt af kaupverði byggingarréttarins. Kaupandi hefur afhent seljanda afrit af reikningum vegna útlagðs kostnaðar vegna framangreindra breytinga og nemur afsláttur vegna útlagðs kostnaðar 10.695.009 kr. og afsláttur vegna ónýttis byggingarmagns 8.080.000 kr. Með framangreindri afsláttarveitingu felst engin viðurkenning á ætlaðri bótaskyldu seljanda vegna kaupanna.

Kaupandi telur sig hafa orðið fyrir umtalsvert meira tjóni en nemur fjárhæð afsláttar og áskilur sér rétt til þess að krefja seljanda um bætur vegna þess á síðari stigum. Eins og seljanda er kunnugt hefur mál verið höfðað á hendur kaupanda og eiganda Grensásvegar 16A af Fróða ehf, einum eiganda Síðumúla 37, þar sem krafist er ógildingar á byggingarleyfi. Málshöfundunin byggir aðallega á því að byggingarrétti á sameiginlegri lóð hafi verið úthlutað með ólögmatum hætti og eigendum Síðumúla 37 þ.á m. Fróða ehf. beri að úthluta meira byggingarmagn og þá á kostnað kaupanda og eiganda Grensásvegar 16A.

Seljandi viðurkennir ekki bótaskyldu eða frekari kröfur kaupanda vegna framangreindra viðskipta og telur greiðslu á 38.926.761 kr. vera fullnaðaruppgjör á milli aðila.

Greiðsla skal innt af hendi eigi síðar en 10 dögum eftir að samkomulag þetta öðlast gildi.

Seljandi veitir kaupanda skilyrt veðleyfi fyrir 200.000.000 kr. tryggingabréfi. Veðleyfið er háð því skilyrði að Arion banki hf. ábyrgist og greiði 38.926.761 kr. milliliðalaust inn á reikning 0334-26-54780 í eigu seljanda.

Þegar greiðsla hefur verið innt af hendi mun seljandi gefa út afsal fyrir fasteigninni Síðumúla 39, fasteignanúmer F2015642, með öllu því sem henni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. 41,2% hlutdeild í bílastæðahúsi undir Grensásvegi 16A, fasteignanúmer F2015642 og 1.235 m<sup>2</sup> byggingarrétti fyrir sama hús.

Ónýttum 202 m<sup>2</sup> byggingarrétti verður ekki afsalað til Hverasólar ehf. með framangreindu afsali og er áfram í eign Reykjavíkurborgar.

Samkomulag þetta öðlast gildi þegar það hefur verið staðfest af borgarráði.

Reykjavík, xx. september 2019

F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Hverasólar ehf.

---

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

---

Nafn

Kennitala

Nafn

Kennitala