



Borgarráð

Hólaberg 84, ósk um niðurfellingu á kvöð um söluverð ásamt breytingu á kvöð um lágmarksaldur

Vísað er til bréfs íbúðaeigenda í Hólabergi 84, dags. 3. júní 2019, til borgarráðs þar sem óskað er eftir að Reykjavíkurborg felli niður neðangreindar kvaðir sem þinglýstar eru á fasteignina Hólaberg 84, þ.e:

- 1. að við sölu íbúða í húsinu megi söluverð íbúðar aldrei verða hærra en kostnaðarverð að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar.*
- 2. að lágmarksaldur til kaupa á íbúðum í húsinu yrði færður úr 67 árum í 60 ár.*

Með tölvuskeyti skrifstofu borgarstjórnar, dags. 25. júní 2019, var erindið sent embætti borgarlögmans til umsagnar. Umbedin umsögn, dags. 16. ágúst 2019 er hjálögð.

Með vísan til umsagnar embætti borgarlögmans er lagt til að borgarráð samþykki að breyta þeirri kvöð er varðar lágmarksaldur til kaupa á íbúðum þannig að aldurstakmark færist úr 67 árum yfir í 60 ár og yfirlýsingu þess efnis verði þinglýst af hálfu Reykjavíkurborgar á fasteignina Hólaberg 84. Ekki þykja vera forsendur til niðurfellingar þeirrar kvaðar er varðar söluverð íbúða.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Umsögn embætti borgarlögmans varðandi Hólaberg 84 – Ósk um niðurfellingu á kvöð um söluverð ásamt breytingu á kvöð um lágmarksaldur, dags. 16. ágúst 2019.



UMSÖGN

Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Embætti borgarlögmanns

Hólaberg 84 – Ósk um niðurfellingu á kvöð um söluverð ásamt breytingu á kvöð um lágmarksaldur

Vísað er til bréfs íbúðaeigenda í Hólabergi 84, dags. 3. júní 2019, til borgarráðs þar sem óskað er eftir að Reykjavíkurborg felli niður neðangreindar kvaðir sem þinglýstar eru á fasteignina Hólaberg 84, þ.e:

- 1. að við sölu íbúða í húsinu megi söluverð íbúðar aldrei verða hærra en kostnaðarverð að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar.*
- 2. að lágmarksaldur til kaupa á íbúðum í húsinu yrði færður úr 67 árum í 60 ár.*

Með tölvuskeyti skrifstofu borgarstjórnar, dags. 25. júní 2019, var erindið sent embætti borgarlögmanns til umsagnar. Hér á eftir fylgir umbeðin umsögn borgarlögmanns.

Á fundi borgarráðs þann 3. júlí 2008 voru samþykktir hjálagðir sérskilmálar um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvíkinga 67 ára og eldri. Í inngangi sérskilmálanna segir að meginmarkmið þeirra sé að stuðla að uppbyggingu sérhannaðra íbúða á góðum kjörum fyrir eldri borgara í Reykjavík. Í skilmálunum segir enn fremur að tryggja þurfi að íbúðir sem byggðar eru, verði áfram seldar á kostnaðarverði þegar þær skipta um eigendur. Jafnframt er í skilmálunum kvöð um forkaupsrétt Félags eldri borgara og Reykjavíkurborgar sem hljóðar þannig:

2. kafli – íbúðir

- b) Í leigusamningi um lóðir skal vera kvöð þess efnis að sá sem hefur keypt íbúð eldri borgara, þjónustu- og/eða öryggisíbúð að tilhlutan Reykjavíkurborgar, félags og/eða samtaka aldraðra skuli strax og hann vill selja, bjóða viðkomandi félagi eða samtökum eða Reykjavíkurborg (í þessari röð) að kaupa eignina. Ef þeir vilji ekki kaupa fyrir framreiknað kostnaðarverð (sbr. c-lið) þá sé honum heimilt að selja eignina til utanaðkomandi kaupanda. Aldursmörk (sbr. d-lið) gilda gagnvart kaupandanum og skal hann vera félagi í viðkomandi félagi eða samtökum aldraðra.*
- c) Söluverð íbúða má aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar, að viðbætti*

verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar.

d) Í þessum skilmálum er miðað við að eldri borgari hafi náð 67 ára aldri. Heimilt er að gera undantekningu frá þessu ef ástæða þyki til

Á fundi borgarráðs þann 10. mars 2011 var svo samþykkt að úthluta Félagi eldri borgara byggingarrétti fyrir 49 íbúða fjölbýlishús á lóð nr. 84 við Hólaberg með nánar tilgreindum skilmálum. Um endurúthutun var að ræða þar sem tilskilin gjöld höfðu ekki verið greidd innan áður umsamins frests eftir fyrri úthlutun. Nýttar voru heimildir í lögum um gatnagerðargjöld til lækkunar gatnagerðargjalda við úthlutun lóðarinnar, sbr. ákvæði 6. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald. Byggingarréttargjald, sem innheimt er að staðaldri við sölu byggingarréttar, var ekki krafist við úthlutun lóðarinnar. Í úthlutunarbréfi borgarstjóra fyrir lóðina, dags. 10. mars 2011 er sérstaklega vakin athygli á því að um lóðina gildi sérskilmálar um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvíkinga 67 ára og eldri, sem samþykktir voru á fundi borgarráðs þann 3. júlí 2008 og að þeim skyldi þinglýst á lóðina í síðasta lagi við útgáfu lóðarleigusamnings. Þann 9. júlí 2012 var svo sérskilmálunum þinglýst á lóðina.

Kvöð um söluverð

Í inngangi framangreindra sérskilmála kemur fram að meginmarkmið þeirra sé að stuðla að uppbyggingu sérhannaðra íbúða á góðum kjörum fyrir eldri borgara í Reykjavík. Segir jafnframt að tryggja þurfi að íbúðir sem byggðar eru verði áfram seldar á kostnaðarverði þegar þær skipta um eigendur. Kvöð um söluverð íbúða átti því að tryggja að lágt verð lóðarinnar skili sér í raun til lægra íbúðarverðs til eldri borgara, við fyrstu og síðari sölu. Kvöðin veitir kaupendum þannig kost á að eignast fasteign á góðu verði gegn því að eiga ekki hagnaðarvon verði markaðsverð eignarinnar hærra en reiknað söluverð samkvæmt c-lið 2. kafla sérskilmálanna. Kvöð um söluverð íbúðanna leiðir til þess að íbúðir í Hólabergi 84 eru ekki seldar á markaðsverði hverju sinni heldur á þar tilgreindu kostnaðarverði. Það hefur í för með sér að þegar fasteignarverð er hátt, þá kunna að koma fram óánægjuraddir hjá einstökum íbúðaeigendum yfir því að geta ekki selt eign sína á markaðsverði (jafnvel þótt viðkomandi hafi sjálfur áður keypt íbúðina á kostnaðarverði). Á hinn bóginn hefur þetta jafnframt í för með sér að þegar fasteignarverð er lágt þá ber íbúðareigandinn ekki hallan af því. Að mati borgarlögmanns er því um að ræða málefnalega kvöð þar sem bæði lögbundin og samningsbundin gjöld voru felld niður við úthlutun lóðar Hólabergs 84 í því skyni að tryggja eldri borgurum aðgang að húsnæði á hagstæðum kjörum.

Í áðurgreindu bréfi íbúðaeigenda í Hólabergi 84 er vísað til tveggja kaupsamninga þar sem íbúðir í Hólabergi 84 hafi verið seldar á markaðsvirði, þrátt fyrir þinglýsta kvöð um söluverð. Reykjavíkurborg er ekki aðili tilvitnaðra kaupsamninga og hefur þar af leiðandi engar samningsskyldur gagnvart kaupanda eða seljanda. Hafi tilvitnuðum kaupsamningum verið þinglýst, án samþykkis Reykjavíkurborgar, í andstöðu við þinglýsta kvöð þá eru það mistök sem embætti Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu þarf að svara fyrir, sbr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 en ekki Reykjavíkurborg.

Bréfritarar vísa einnig í nýgengin dóm Landsréttar í máli nr. 884/2018 kröfum sínum til stuðnings. Í framangreindum dómi Landsréttar er ekki um að ræða sambærilegt tilvik og varðar fasteignina að Hólabergi 84 og hefur því ekkert fordæmisgildi hvað kvaðir Hólabergs 84 varðar.

Sérstökum skilmálaum var ekki þinglýst sem kvöð á þá fasteign sem þar um ræðir þ.e. Bólstaðarhlíð 45, ólíkt þeirri kvöð sem þinglýst hefur verið í sérskilmálum á húseignina Hólberg 84 sem kaupendum og seljendum ætti þar af leiðandi að vera kunnugt um en umræddri kvöð hefur verið þinglýst á hvert og eitt fasteignanúmer í Hólabergi 84. Þá eru ofangreindar kvaðir um söluverð vegna Hólabergs 84 aðgengilegar á heimasíða Félags eldri borgara, undir slóðinni íbúðir: feb.is/ibudir, auk þess sem kvaðarinnar er getið í lóðarleigusamningi um eignina. Niðurstaða Landsréttar í framangreindum dómi sneri í raun að því að Samtökum aldraðra var að mati réttarins óheimilt að taka eitt prósent af söluandvirði íbúða og skylda eigendur til að selja þær á öðru verði en markaðsvirði, nema skýrt samþykki eigenda lægi fyrir um slíka heimild félagsins. Engar þinglýstar heimildir lágu fyrir um kvöð þess efnis í umræddu tilfelli. Í tilfelli íbúðaeigenda í Hólabergi 84 hefur ætíð legið skýr fyrir þinglýst kvöð á eigninni sem samþykkt var á fundi borgarráðs 3. júlí 2008 og að lóðinni var á sínum tíma úthlutað með þeim skilmálum. Það verður því að telja að núverandi eigendur íbúða í Hólabergi 84 séu bundnir af áðurgreindum skilmálum þar sem þeim var réttilega þinglýst sem kvöð á hvert og eitt fastanúmer Hólabergs 84, sbr. 15. gr., 29. gr. og 33. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Af framansögðu þykja ekki forsendur fyrir frekari afléttingu kvaða á húseigninni Hólabergi 84 hvað varðar söluverð íbúða.

Kvöð um aldur

Líkt og áður segir gilda sérskilmálar um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvíkinga 67 ára og eldri fyrir Hólberg 84, sbr. d-lið 2. kafla sem vísað er í hér ofar.

Frá því að sérskilmálarnir voru samþykktir á fundi borgarráðs hinn 3. júlí 2008 hafa þær breytingar orðið á aldursskilmálum vegna kaupa/úthlutun á íbúðum í Félagi eldri borgarara, sem og Samtökum aldraðra að félagsaldur hefur verið lækkaður niður í 60 ára eða eldri.

Í ljósi ofangreindra breytinga á aldurstakmarki fyrir aðild að Félagi eldri borgara og Samtökum aldraðra er litið svo á að lækkun á aldurstakmarki úr 67 árum í 60 ára og eldri eigi einnig við um kaup á íbúðum í Hólabergi 84. Af þeim sökum er mælt til að borgarráðs samþykki að þeirri kvöð verði breytt þannig að aldurstakmark færist úr 67 árum yfir í 60 ár og yfirlýsingu þess efnis verði þinglýst af hálfu Reykjavíkurborgar á fasteignina Hólberg 84.

F.h. borgarlögmanns,
Þórhildur L Ólafsdóttir
lögmaður

Hjálagt:

Sérskilmálar um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvíkinga 67 ára og eldri.

Sérskilmálar

Úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvikinga 67 ára og eldri.

Meginmarkmiðið er að stuðla að uppbyggingu sérhannaðra íbúða á góðum kjörum fyrir eldri borgara í Reykjavík. Þjónustustig í íbúðunum getur verið mismunandi.

Tryggja þarf að íbúðir sem byggðar eru verði áfram seldar á kostnaðarverði þegar þær skipta um eigendur.

Hagur Reykjavíkurborgar er að eldri borgarar búi í húsnaði sem er sérhannað með tilliti til þarfa þeirra, þannig að fólkið geti búið sem lengst heima.

1. kafli - lóðir

- a) Auk þessara sérskilmála gilda deiliskipulagsskilmálar og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar um úthlutun lóða.
- b) Af lóðum greiðist almennt gatnagerðargjald samkvæmt gjaldskrá. Ekki skal greiða sérstaklega fyrir byggingarréttinn.
- c) Úthlutun lóða er með kvöð þess efnis að um er að ræða íbúðir eldri borgara, þjónustu- og öryggisíbúðir þar sem tekið er mið af þjónustustigi íbúða og þjónustuþörf. Sjá meðfylgjandi skilgreiningar
- d) Leigusamningur verður ekki gerður um lóðina fyrr en lokið hefur verið við að steypa sökkla og plötu húss og eftir atvikum einnig bílageymslu sem er neðanjarðar.
- e) Áður en úthlutun lóðar fer fram skulu aðilar sýna borgaryfirvöldum fram á fjárhagslega burði til þess að byggja íbúðir eldri borgara, þjónustu- og öryggisíbúðir sem úthlutun þessi fjallar um annaðhvort með yfirlýsingu fjármálastofnunar eða byggingarfélags sem borgaryfirvöld samþykkja.
- f) Engin fyrirheit eru um neins konar fjárframlög úr borgarsjóði til byggingar eða reksturs þjónustu- og öryggisíbúða á úthlutaðri lóð né þjónustumiðstöð.

2. kafli – íbúðir

- a) Í leigusamningi um lóðir skal vera kvöð þess efnis, að Reykjavíkurborg hafi rétt á að taka á leigu eða kaupa allt að 20% íbúða samkvæmt sérsamningi. Ganga skal frá leigusamningi eða kaupsamningi í hvert sinn sem nýtt hús er byggt, áður en lóðarhafi ráðstafar íbúðum í því. Ef borgin kys að nýta ekki þennan rétt sinn nema að hluta (t.d. 10%) þá getur hún ekki krafist fleirri íbúða seinna
- b) Í leigusamningi um lóðir skal vera kvöð þess efnis að sá sem hefur keypt íbúð eldri borgara, þjónustu- og/eða öryggisíbúð að tilhlutan Reykjavíkurborgar, félags og/eða samtaka aldraðra skuli strax og hann vill selja, bjóða viðkomandi félagi eða samtökum eða Reykjavíkurborg (í þessari röð) að kaupa eignina. Ef þeir vilji ekki kaupa fyrir framreiknað kostnaðarverð (sbr. c-lið) þá sé honum heimilt að selja eignina til utanaðkomandi kaupanda. Aldursmörk (sbr. d-lið) gilda gagnvart kaupandanum og skal hann vera félagi í viðkomandi félagi eða samtökum aldraðra.
- c) Söluverð íbúða má aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar, að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu eða 2% á ári.
- d) Í þessum skilmálum er miðað við að eldri borgari hafi náð 67 ára aldri. Heimilt er að

gera undantekningu frá þessu ef ástæða þyki til.

e) Þær íbúðir sem Reykjavíkurborg kaupir eða leigir samkvæmt a-lið verður úthlutað samkvæmt mati Reykjavíkurborgar þar sem tekið er tillit til líkamlegs og andlegs heilsufars umsækjanda, aldurs, félagslegra aðstæðna og húsnæðisstöðu.

f) Samtök eða félög eldri borgara sem fá úthlutað lóðum skulu setja sér reglur um úthlutun á kauprétti.

Skilgreiningar

a) **Íbúðir fyrir eldri borgara** – þjónustustig 1.

Með íbúðum fyrir eldri borgara er átt við klasa íbúða þar sem til staðar er þjónusturými. Við byggingu og frágang íbúða hefur verið gætt að aðgengis- og öryggismálum, s.s. með lyftum, handriðum, breiðum göngum og öryggisdúkum á gólfum. Í þjónusturýmum er aðstaða fyrir þá aðila sem veita heimaþjónustu, heimahjúkrun og aðra þjónustu samkvæmt einstaklingsbundnum umsóknum.

b) **Þjónustuíbúðir** - þjónustustig 2.

Þjónustuíbúðir eru klasar íbúða þar sem gætt hefur verið að aðgengis- og öryggismálum, s.s. með lyftum, handriðum, breiðum göngum og öryggisdúkum á gólfum. Innangengt er í félags- og þjónustumiðstöð þar sem m.a. er aðstaða fyrir starfsfólk til að skipuleggja og veita þjónustu og aðstaða fyrir íbúa til að sinna félagsstarfi. Starfsfólk er til staðar á daginn og sólarhringsvaktþjónusta. Heimaþjónusta og heimahjúkrun er veitt samkvæmt einstaklingsbundnu mati. Sameiginlegur matur í hádegi er í boði.

c) **Öryggisíbúðir** – þjónustustig 3.

Eru klasar íbúða þar sem gætt hefur verið að aðgengis- og öryggismálum, s.s. með lyftum, handriðum, breiðum göngum og öryggisdúkum á gólfum. Þessar íbúðir geta verið hluti af hjúkrunarheimili. Til staðar er þjónusturými þar sem aðstaða er til að sinna félagsstarfi og aðstaða fyrir starfsmenn til að skipuleggja og veita þjónustu. Veitt er sólarhringsþjónusta með aðgengi að vaktþjónustu hjúkrunarfræðings. Heimaþjónusta og heimahjúkrun er veitt samkvæmt einstaklingsbundnu mati. Sameiginlegur matur er í boði.

d) **Hjúkrunaríbúðir** – þjónustustig 4.

Eru klasar íbúða þar sem gætt hefur verið að aðgengis- og öryggismálum, s.s. með lyftum, handriðum, breiðum göngum. Íbúar búa við fjárhagslegt sjálfstæði. Þessar íbúðir geta verið hluti af hjúkrunarheimili. Til staðar er þjónusturými þar sem aðstaða er til að sinna félagsstarfi og aðstaða fyrir starfsmenn til að skipuleggja og veita þjónustu. Veitt er sólarhringsþjónusta með aðgengi að vaktþjónustu hjúkrunarfræðings sem staðsettur er innanhúss í klasanum eða á lóð eða hjúkrunar-/þjónustueiningu honum tengdum. Heimaþjónusta og heimahjúkrun er veitt samkvæmt einstaklingsbundnu mati. Sameiginlegur matur er í boði, matstofa í sama húsi.