



MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Borgarlögmaður

Minnisblað um gildistíma og uppkaupsákvæði lóðarleigusamninga í Víðidal

Með bréfi, dags. 26. mars 2018, óskaði Juris lögmannsstofa, f.h. Félags hesthúsaeigenda í Víðidal, eftir því við Reykjavíkurborg að lóðarleigusamningar tiltekinna félagsmanna í Víðidal yrðu endurnýjaðir til 50 ára og að þeir lóðarleiguhafar sem hafa ekki uppkaupsákvæði í lóðarleigusamningum sínum fái slíkt ákvæði í sína lóðarleigusamninga. Hestamannafélagið Fákur óskaði jafnframt með bréfi til borgarráðs, dags. 10. janúar 2020, eftir viðræðum um lóðarleigusamninga á athafnasvæði félagsins, með það fyrir augum að allir hesthúsaeigendur á félags- og athafnasvæði Fáks fái notið jafnræðis og sanngirni í sínum samningum. Land umræddra lóða er í eigu Reykjavíkurborgar. Fulltrúar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara og embættis borgarlögmanns funduðu með fulltrúum beggja aðila á þessu og síðasta ári. Vegna framangreindra erinda hefur borgarlögmaður tekið saman minnisblað þetta um efnið.

Um hestahúsalóðirnar í Víðidal

Svæðið sunnan við reiðhöllina í Víðidal, sbr. hjálagða skýringarmynd, er hesthúsahverfi sem jafnan er kennt við Víðidal. Það hesthúsahverfi byggðist upp í kringum 1970 þegar eigendum hesthúsa við Elliðaár var að kröfu borgaryfirvalda gert að víkja vegna mengunarhættu við ána. Í Víðidal er athafnasvæði hestamanna sem þjónar Hestamannafélaginu Faki og Félagi hesthúsaeigenda í Víðidal. Auk hesthúsa og tilheyrandi mannvirkja er á svæðinu félagsheimili, reiðhöll og dýraspítali. Á svæðinu eru einnig tveir keppnisvellir, reiðleiðir og önnur útiaðstaða fyrir hestamenn. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið Víðidalur, Fákur, sem var samþykkt á fundi borgarráðs 22. september 2005 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 13. desember 2005. Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru skilgreind hesthúsasvæði á tveimur stöðum, annars vegar í Víðidal og hins vegar í Almannadal. Borgarráð samþykkti á fundum sínum hinn 2. nóvember 1970 og 3. ágúst 1971 úthlutanir á lóðum undir hesthús á framangreindu svæði á grundvelli skilmála sem settir voru af embætti borgarverkfræðings. Samkvæmt skilmálum embættis borgarverkfræðings var leigutími lóðanna 25 ár, frá og með 1. maí 1970 að telja, og framlengdist leigan um tvö ár í senn ef henni var ekki sagt upp með sex mánaða fyrirvara. Að leigutíma loknum skyldi fjarlægja öll mannvirki af landinu á kostnað eigenda þeirra og bótalaut af hálfu borgarsjóðs. Samkvæmt skilmálum var gatnagerðargjald fyrir lóðirnar ákveðið kr. 50,- á rúmmetra og skyldi greiðast áður en teikningar væru samþykktar. Þeim aðilum sem átt höfðu lóðarréttindi fyrir á svæðinu,

Þ.e. í Seláslandi í svonefndum Kardimommubæ, var ekki gert að greiða gatnagerðargjald af þeim lóðum sem þeir fengu úthlutað, en á hinn bóginn var kveðið á um að þeir skyldu fjarlægja öll sín mannvirki af lóðunum á eigin kostnað við skil á þeim. Jafnframt afsöluðu þessir eigendur eldri lóðarréttindum sínum (Kardimommubær) til borgarsjóðs. Leigutökum lóðanna var jafnframt gert að stofna með sér húsfélag sem skyldi koma fram fyrir hönd hesthúsaeigendanna gagnvart Reykjavíkurborg. Var það fyrirkomulag kynnt í skilmálum sem allir hlutaðeigandi aðilar sem fengu úthlutað lóðum á þessum tíma gengust undir. Þá var ekkert leigugjald lagt á fyrsta tímabil leigutímans hjá umræddum aðilum, en með því fyrirkomulagi voru þeim bætt að fullu innlögð lóðarréttindi þeirra í Kardimommubæ.

Á grundvelli framangreindrar samþykktar borgarráðs voru gerðir lóðarleigusamningar við þá einstaklinga sem fengu úthlutað hesthúsalóðum á þessum tíma, þannig að hestamannafélagið er ekki lóðarhafi lóðanna. Alls voru gerðir 23 lóðarleigusamningar á árunum 1970-1977 með leigutíma til 25 ára frá 1. maí 1970 að telja. Þrír lóðarleigusamningar voru með leigutíma til 20 ára og giltu einnig frá 1. maí 1970. Samkvæmt bréfi borgarverkfræðings, dags. 20. september 1973, voru úthlutunarskilmálarnir kynntir fyrir stjórn Félags hesthúsaeigenda í Víðidal sem lýsti yfir ánægju sinni með þá. Enn fremur voru skilmálarnir kynntir á almennum fundi hesthúsaeigenda snemma í desembermánuði 1973 sem gerðu engar athugasemdir við efni þeirra.

Á fundi borgarráðs hinn 5. september 1978 voru samþykktir nýir úthlutunarskilmálar fyrir hesthúsalóðir í Víðidal. Samkvæmt framangreindum skilmálum skyldi gatnagerðargjald vera kr. 100.000,- fyrir hestpláss. Á grundvelli framangreindrar samþykktar borgarráðs voru gerðir átta lóðarleigusamningar með 25 ára leigutíma frá 1. janúar 1980 að telja, þar sem kveðið var á um fyrrnefnt gatnagerðargjald ásamt því nýmæli að borgarsjóður greiddi leigutaka sannvirði húsa að leigutíma loknum samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, enda skyldi við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

Eins og að framan greinir voru upphaflegir lóðarleigusamningar með sérákvæði þess efnis að eftir 25 ára leigutíma framlengdist leigan um tvö ár í senn, ef henni var ekki sagt upp með sex mánaða fyrirvara. Samkvæmt umsögn þáverandi skrifstofustjóra framkvæmda- og eignasviðs Reykjavíkurborgar til borgarráðs, dags. 17. maí 2011, óskuðu lóðarleiguhafar í Víðidal eftir því árið 2011 að lóðarleigusamningar þeirra yrðu endurnýjaðir þannig að þeir myndu gilda lengur en tvö ár í senn til að koma til móts við almennar kröfur lánastofnana fyrir lántökum. Samkvæmt umsögn skrifstofustjórans gerði þáverandi skipulagsstjóri ekki athugasemdir við að gildistími samninganna yrði framlengdur á þessum tíma. Hinn 30. júní 2011 var samþykkt á fundi borgarráðs að endurnýja lóðarleigusamninga í Víðidal til 25 ára og voru í kjölfar þeirrar samþykktar endurnýjaðir lóðarleigusamningar fyrir 10 lóðir á svæðinu. Var þar einungis um að ræða endurnýjun á lóðarleigusamningum til 25 ára en að öðru leyti héldust samningarnir óbreyttir efnislega. Þannig höfðu endurnýjaðir lóðarleigusamningar áfram að geyma uppkauptákvæði í þeim tilvikum sem slíkt ákvæði var að finna í upphaflegum lóðarleigusamningi. Frá þessum tíma hafa engar forsendur breyst sem kalla á að Reykjavíkurborg af þeim sökum ákveði lengri gildistíma lóðarleigusamninga á svæðinu, sér í lagi með hliðsjón af því að allt frá árinu 2006 hefur verið stefnt að því að byggja upp starfsemi fyrir hestamenn í Almanadal á Hólmsheiði.

Sjónarmið Félags hesthúsaeigenda í Víðidal

Eins og að framan greinir þá óskaði Félag hesthúsaeigenda í Víðidal með bréfi, dags. 26. mars 2018, eftir því að uppkauptákvæði yrði sett í alla lóðarleigusamninga í Víðidal ásamt því að gildistími þeirra yrði lengdur í a.m.k. 50 ár. Máli sínu til stuðnings vísar félagið til þess að

mismunur á efni lóðarleigusamninga, annars vegar varðandi uppkaupsákvæði og hins vegar gildistíma samninga, brjóti í bága við jafnræðisreglu stjórnskipunarréttarins, sbr. 65. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, lög nr. 33/1944, og 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Nauðsynlegt sé að Reykjavíkurborg gæti samræmis og jafnræðis milli lóðarleiguhafa í lagalegu tilliti að þessu leyti, enda sé um sambærileg mál að ræða.

Félag hesthúsaeigenda í Víðidal vísar í tilvitnuðu erindi sínu einnig til þess að Reykjavíkurborg hafi gert lóðarleigusamninga til 50 ára við aðra lóðarleiguhafa, sbr. lóðarleigusamningur fyrir Brekknaás 9, dags. 27. janúar 2010, sem auk þess hafi að geyma uppkaupsákvæði. Félagið hafnar sjónarmiðum Reykjavíkurborgar þess efnis að ekki sé unnt að gera lóðarleigusamninga til lengri tíma en 25 ára í Víðidal sökum þess að ekki sé til gildandi aðalskipulag sem taki til jafnlangs tíma, enda sé það alvanalegt að Reykjavíkurborg geri lóðarleigusamninga til lengri tíma en sem nemur gildistíma aðalskipulags. Vísar félagið því til stuðnings til þeirrar staðreyndar að lóðarleigusamningar Reykjavíkurborgar hafa verið gerðir til 75 ára fyrir íbúðarhúsnaði og til 50 ára fyrir atvinnuhúsnaði. Þá kemur fram að um sé að ræða verulega hagsmuni lóðarleiguhafa sem snerti mikilsverð eignarréttindi þeirra og að dæmi séu um að fasteignaviðskipti um hesthús á svæðinu hafi gengið til baka þar sem ekki var unnt að fá fjármögnun frá lánastofnunum í ljósi skamms gildistíma lóðarleigusamninga. Að lokum vísar félagið til þess að Reykjavíkurborg og lóðarleiguhafar hljóti að hafa sameiginlega hagsmuni af því að tryggja fallega ásýnd og áframhaldandi uppbyggingu á því góða íþrótt- og útivistarsvæði sem Víðidalur hafi að geyma. Verði það meðal annars gert með því að tryggja réttindi lóðarleiguhafa með ákvæði um uppkaups skyldu og/eða breyttum gildisstíma lóðarleigu til 50 ára svo að lóðarleiguhafar treysti sér til þess að fjárfesta í viðhaldi á hesthúsum á svæðinu og áframhaldandi uppbyggingu.

Viðbótargögn og frekari sjónarmið Félags hesthúsaeigenda í Víðidal

Lögmaður Félags hesthúsaeigenda í Víðidal óskaði eftir fundi með borgarlögmanni í tilefni af bréfi, dags. 26. mars 2018. Fundurinn fór fram 9. janúar 2019 og var efni hans að gefa lögmanni félagsins kost á að fara nánar yfir þau sjónarmið sem komu fram í áður nefndu bréfi umbjóðanda hans.

Þá óskaði lögmaður félagsins að nýju eftir fundi f.h. Hestamannafélagsins Fáks, Félags hesthúsaeigenda í Víðidal og Félags hesthúsaeigenda í Faxabóli, með formanni borgarráðs í kjölfar þess að tillögu borgarstjóra, dags. 14. maí 2019, um afgreiðslu erindis umbjóðanda hans, dags. 26. mars 2018, var frestað á fundi borgarráðs hinn 16. maí 2019. Formaður borgarráðs fól borgarlögmanni að veita umbeðinn fund. Fundurinn var haldinn 7. júní 2019 og var efni hans að gefa fyrrnefndum hagsmunaaðilum kost á að koma frekari sjónarmiðum sínum á framfæri varðandi beiðni um lengri gildistíma og uppkaupsákvæði lóðarleigusamninga í Víðidal. Á fundinum lagði lögmaður Félags hesthúsaeigenda í Víðidal fram minnisblað, dags. 7. júní 2019, þar sem gerðar eru athugasemdir við tillögu borgarstjóra, dags. 14. maí 2019, og minnisblað borgarlögmanns, dags. 13. maí 2019. Í tilvitnuðu minnisblaði lögmannsins kemur m.a. fram að Félag hesthúsaeigenda í Víðidal hafni því að mismunandi sjónarmið séu látin gilda um hesthúsasvæðin í Almannadal og á Faxabólssvæðinu samanborið við hesthúsasvæðið í Víðidal. Félagið telur að um þessi svæði eigi að gilda sömu sjónarmið hvað varðar tímalengd lóðarleigusamninga og uppkaupsákvæði. Máli sínu til stuðnings áréttar félagið að mismunur á efni lóðarleigusamninga, annars vegar varðandi uppkaupsákvæði og hins vegar gildistíma samninga brjóti í bága við jafnræðisreglu stjórnskipunarréttarins, sbr. 65. gr. stjórnarskrárinnar, svo og lögfestum og ólögfestum meginreglum stjórnskipunar- og stjórnsýsluréttar. Þá er því mótmælt að landið sem lóðirnar

eru á sé „eign“ í hefðbundnum skilningi 72. gr. stjórnarskrárinnar, þrátt fyrir að Reykjavíkurborg sé eigandi þess lands sem sveitarfélagið leigir út með lóðarleigusamningum. Ákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar sé ætlað að vernda mannréttindi borgaranna en ekki réttindi sveitarfélaga. Jafnframt kemur fram í umræddu minnisblaði að þó að Reykjavíkurborg hafi haft svigrúm til að gera lóðarleigusamninga í upphafi, þá sé það ekki takmarkalaust, auk þess sem svigrúm Reykjavíkurborgar sé takmarkaðra þegar kemur að endurnýjun lóðarleigusamninga. Eðlismunur sé á stöðu aðila eftir því hvort ákveðið sé að gera lóðarleigusamning eða hann endurnýjaður. Jafnframt kemur fram að það réttlæti ekki brot á jafnræðisreglu þó að mishá gatnagerðargjöld hafi verið innheimt í öndverðu. Lóðarleiguhafar greiði allir sömu fasteignagjöld og er staða þeirra jöfn að því leyti, svo sem við sölu hesthúsa. Þá kemur fram að ráðstöfun lóðarleigu feli í sér ákvörðun um réttindi og skyldur og ákvörðun um endurnýjun lóðarleigusamnings falli undir opinberan rétt og því sé Reykjavíkurborg við endurnýjun þeirra bundin af lögfestum og ólögfestum meginreglum stjórnskipunar- og stjórnsýsluréttar. Í því felist að Reykjavíkurborg beri að virða lögmætisreglu, jafnræðisreglu, meðalhófsreglu og meginregluna um réttmætar væntingar, og þá sérstaklega þegar um er að ræða réttindi sem njóti verndar mannréttindaákvæða stjórnarskrárinnar. Þá hafi almennt verið talið að réttur aðila samkvæmt lóðarleigusamningi feli í sér ígildi eignarréttar í skilningi 72. gr. stjórnarskrárinnar. Takmörkun réttinda kunni að brjóta gegn 72. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. og enn fremur 1. gr. 1. samningsviðauka mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994.

Sjónarmið stjórnar Hestamannafélagsins Fáks

Með áður nefndu bréfi til borgarráðs, dags. 10. janúar 2020, óskar stjórn Hestamannafélagsins Fáks eftir viðræðum við Reykjavíkurborg um lóðarleigusamninga á félagsvæði þess með það að markmiði að allir hesthúsaeygendur á félags- og athafnasvæði Fáks fái notið jafnræðis og sanngirni í sínum samningum. Í framangreindu bréfi er rakið að mismunandi staða sé á meðal hesthúsaeygenda annars vegar í Víðidal og hins vegar í Faxabóli og Almannadal. Í Víðidal hafi sá háttur verið viðhafður að gera lóðarleigusamning við hvern og einn lóðarhafa, ólíkt því sem gert sé í Faxabóli og Almannadal þar sem Fákur er lóðarhafi lóðanna. Þá sé lóðarhöfum í Víðidal í sjálfsvald sett hvort þeir séu meðlimir í Hestamannafélaginu Fákí ólíkt því sem tíðkast í Faxabóli og Almannadal. Þannig væri fjöldi hesthúsaeygenda ekki í Hestamannafélaginu Fákí en nýti engu að síður þeirrar uppbyggingar og þjónustu sem Reykjavíkurborg og Hestamannafélagið Fákur hefðu staðið að á svæðinu. Því væri ósk félagsins sú að efna til viðræðna við Reykjavíkurborg um þá erfiðu stöðu sem stór hluti félagsmanna glímdi við varðandi lóðarleigusamninga svo gætt yrði jafnræðis og sanngirni.

Formaður stjórnar Hestamannafélagsins Fáks óskaði eftir fundi með Reykjavíkurborg í tilefni af umræddu bréfi, dags. 10. janúar 2020. Fundurinn fór fram 20. febrúar 2020 og var efni hans að gefa formanni félagsins kost á að fara nánar yfir þau sjónarmið sem komu fram í áður nefndu bréfi félagsins.

Álit borgarlögmanns

Lóðarleigusamningar eru í eðli sínu einkaréttarlegir samningar, þar sem sveitarfélög eru fyrst og fremst í hlutverki landeigenda. Sveitarfélögum er frjálst að ráðstafa lóðum á landi sínu svo framarlega sem þær ráðstafanir eru í samræmi við gildandi skipulag og meginreglur stjórnsýsluréttarins. Í því sambandi þarf Reykjavíkurborg að gæta að jafnræði og málefnalegum sjónarmiðum við ráðstöfun lóða sinna.

Í jafnræðisreglu felst að sambærileg tilvik skuli afgreiða á sambærilegan hátt, en ekki að afgreiða beri öll mál eins. Undirrituð hafnar því að með því að sumir, en ekki allir,

lóðarleigusamningar í Víðidal séu með uppkaupsákvæði sé brotið gegn jafnræðisreglu stjórnarsýsluréttarins. Þeir lóðarleiguhafar sem ekki fengu uppkaupsákvæði í lóðarleigusamninga sína fengu úthlutað lóðum á árunum 1970-1974. Lóðarleiguhafarnir greiddu 50kr/m³ í gatnagerðargjald og voru þannig ekki í sambærilegri stöðu og þeir lóðarleiguhafar sem fengu úthlutað lóðum eftir árið 1978 á grundvelli annarra úthlutunarskilmála, eða gegn greiðslu kr. 100.000,- á hestpláss og fengu þar af leiðandi uppkaupsákvæði í lóðarleigusamningana sína. Þrátt fyrir að um sé að ræða lóðarleigusamninga á sama svæði, voru þeir gerðir á mismunandi tímum og á grundvelli ólíkra úthlutunarskilmála og forsendna að öðru leyti. Það eru því málefnaleg sjónarmið sem búa að baki mismunandi ákvæðum í lóðarleigusamningum í Víðidal sem hesthúsaeigendum hefur verið kunnugt um og samþykkt frá upphafi. Þá öðlast síðari tíma framsalshafi lóðarleiguréttinda ekki annan eða ríkari rétt gagnvart Reykjavíkurborg en sá aðili átti sem hann leiðir rétt sinn frá. Jafnframt er vakin athygli á því að ekki er verið að gera lóðarleigusamninga um hesthúsasvæðið í fyrsta sinn heldur er verið að endurnýja samninga frá fyrri tíð. Hluti hesthúsaeigenda á umræddu svæði hefur því frá upphafi búið við það réttarástand að þurfa ef til þess kemur að færa hús sín bótalaust og að fyrir því sé málefnaleg skýring, sem felst í því að um þessi svæði gilda mismunandi úthlutunarskilmálar sem menn hlutaðeigandi lóðarhafar gengust undir á sínum tíma. Því er um að ræða ólík tilvik sem réttlæta mismunandi efni lóðarleigusamninga.

Hvað varðar tímalengd lóðarleigusamninga þá hefur Reykjavíkurborg, sem landeigandi, víðtækar heimildir til þess að semja um gildistíma lóðarleigusamninga í hverju tilviki fyrir sig. Um er að ræða eignarréttindi Reykjavíkurborgar sem vernduð eru af 72. gr. stjórnarskrárinnar. Allar takmarkanir á sammingsheimildum um lóðarleigu verða því að eiga sér lagastoð. Er því hafnað að hugtakið eignarréttur sé afmarkað, eða eftir atvikum að eignarrétturinn sé takmarkaður, eftir því hver eigandinn er hverju sinni. Þvert á móti njóta allir eigendur verndar samkvæmt 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, þ.m.t. opinberir aðilar eins og ríki og sveitarfélög.

Lóðarleigusamningar eru að jafnaði gerðir til langs tíma en munur getur verið á gildistíma þeirra eftir tegund landnotkunar á hlutaðeigandi svæði. Lóðarleigusamningar Reykjavíkurborgar vegna íbúðarhúsnæðis eru yfirleitt gerðir til 75 ára og vegna atvinnuhúsnæðis til 50 ára. Að baki mismunandi gildistíma lóðarleigusamninga fyrir mismunandi landsvæði liggja málefnaleg sjónarmið. Félag hesthúsaeigenda í Víðidal hefur bent á að hesthúsaeigendur í Almannadal hafi fengið 50 ára lóðarleigusamninga og því eigi hið sama að gilda fyrir hesthúsaeigendur í Víðidal. Því hafnar borgarlögmaður enda er um að ræða samninga sem gerðir eru um lóðir á tveimur mismunandi svæðum sem eru með engu sambærileg, auk þess sem ólíkir úthlutunarskilmálar gilda um svæðin annars vegar í Almannadal og hins vegar í Víðidal. Svæðið í Almannadal er nýlegt byggingarland sem er í uppbyggingu og skipulagt talsvert frá þéttbýli. Svæðið í Víðidal er eldra byggingarland sem var eitt sinn í útjaðri borgarinnar en með tímanum hefur íbúðabyggð umlukið það.

Lóðarleigusamningar vegna hesthúsalóða í Víðidal hafa aldrei verði gerðir til lengri tíma en 25 ára í senn. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2030 er landið undir hesthúsalóðirnar í Víðidal skilgreint sem sérhæft íþróttasvæði. Í ljósi gildandi aðalskipulags og deiliskipulags fyrir svæðið er ólíklegt að landnotkun breytist á svæðinu á næstu áratugum. Þrátt fyrir það hefur Reykjavíkurborg ekki viljað binda hendur sínar til frambúðar með gerð lengri lóðarleigusamninga í Víðidal en til 25 ára í senn.

Sveitarfélög hafa víðtækar heimildir til ákvörðunar um landnotkun svæðis sem er hluti af skipulagsvaldi sveitarstjórna. Þá hefur Reykjavíkurborg sem landeigandi víðtækar heimildir

til að taka ákvörðun um gildistíma leigusamninga á lóðum í eigu sveitarfélagsins. Með því að hafa tímalengd lóðarleigusamninga styttri í Víðidal er verið að horfa til þess að forsendur fyrir breyttri landnotkun eru fremur til staðar í Víðidal en Almannadal. Engin ákvæði er að finna, hvorki í skipulagslögum nr. 123/2010 né öðrum lögum eða reglum, sem takmarkar heimildir Reykjavíkurborgar til þess að semja um tímalengd lóðarleigusamninga á ákveðnu svæði eftir tegund þeirra. Um er að ræða einkaréttarlega samninga sem Reykjavíkurborg gerir og þarf að skoða tímalengd lóðarleigusamnings í hverju tilviki fyrir sig. Í því samhengi þa er lóðin Brekknaás 9, ólíkt hesthúsalóðunum, skilgreind sem atvinnuhúsnæði í rekstri og því er ekki unnt að bera saman lóðarleigusamning til 50 ára um atvinnuhúsnæði við 25 ára leigusamninga um lóðir undir hesthús í Víðidal. Þá fær það ekki staðist að svigrúm Reykjavíkurborgar sé takmarkaðra þegar kemur að endurnýjun lóðarleigusamnings heldur en það er í upphafi við gerð slíks samnings, þar sem eðlismunur sé á stöðu aðila eftir því hvort ákveðið er að gera lóðarleigusamning eða taka ákvörðun um endurnýjun hans. Ekki kemur fram á hverju þetta er byggt og vísast til þess sem rakið er hér að framan um að Reykjavíkurborg er frjálst að ráðstafa lóðum eða taka ákvörðun um endurnýjun lóðarleigusamninga á landi sínu svo framarlega sem þær ákvarðanir eru í samræmi við gildandi skipulag og meginreglur stjórnsluréttarins.

Í ljósi framangreinds er álit undirritaðrar óbreytt frá því sem kemur fram í minnisblaði borgarlögmanns, dags. 13. maí 2019. Því er lagt til að erindi Juris lögmannsstofu, f.h. Félags hesthúsaeigenda í Víðidal, dags. 26. mars 2018, sem og erindi Hestamannafélagsins Fáks, dags. 10. janúar 2020, um breytingu á gildistíma og að bætt verði við uppkaupsákvæði í lóðarleigusamninga í Víðidal verði hafnað.



Ebba Schram

Hjálagt:

Minnisblað lögmanns Félags hesthúsaeigenda í Víðidal ásamt möppu, dags. 7. júní 2019.

Bréf Juris lögmannsstofu, dags. 7. júní 2019.

Bréf hestamannafélagsins Fáks, dags. 10. janúar 2020.

MINNISBLAÐ

Viðtakandi:	Borgarlögmaður / Borgarráð
Sendandi:	Juris lögmannsstofa / Sigurbjörn Magnússon, lögmaður
Dagsetning:	7. júní 2019
Efni:	Tillaga borgarstjóra frá 14. maí 2019 um endurnýjun lóðarleigusamninga í Víðidal.

I. Inngangur

- Tillaga borgarstjóra frá 14. maí 2019 felur í sér að lóðarleigusamningar í Víðidal verði framlengdir til 25 ára og uppkaupsákvæði verði óbreytt frá fyrri samningum, ef þau eru á annað borð til staðar. Um rökstuðning fyrir tillögnum er vísað til minnisblaðs borgarlögmanns frá 13. maí 2019.
- Félag hesthúsaeigenda í Víðidal hefur gert grein fyrir sjónarmiðum sínum. Um rökstuðning fyrir afstöðu vísast til bréfs Sigurbjörns Magnússonar lögmanns f.h. félagsins, dags. 26. mars 2018, en það var lagt fram í borgarráði 14. maí 2019.
- Í minnisblaði þessu verða gerðar athugasemdir við framangreinda tillögu borgarstjóra og minnisblað borgarlögmanns.

II. Almenn um stöðu lóðarleiguhafa

- Staða lóðarleiguhafa hesthúsa á höfuðborgarsvæðinu er mismunandi, bæði hvað varðar gildistíma lóðarleigusamninga og uppkaupsákvæði samninga.
- Sjá yfirlitskort yfir Faxabólssvæði, Almannadal og Víðidal, auk sýnishorna af nokkrum lóðarleigusamningum á Fákssvæðinu, þ.e. í Víðidal, Faxabóli, Almannadal í Reykjavík og af Sprettssvæðinu í Kópavogi og Garðabæ.
- Félag hesthúsaeigenda í Víðidal hafnar því að mismunandi sjónarmið séu látin gilda um hesthúsasvæðin í Almannadal og á Faxabólssvæðinu samanborið við hesthúsasvæðið í Víðidal. Félag hesthúsaeigenda telur að um þessi svæði eigi að gilda sömu sjónarmið hvað varðar tímalengd og uppkaupsákvæði.

IV. Nánar um mismunandi réttarstöðu lóðarleiguhafa

4.1 Í málinu liggur fyrir að mismunandi gildistími og uppkaupsákvæði gilda í lóðarleigusamningum í Víðidal.

4.1.1 Gildistími: Munur er á gildistíma lóðarleigusamninga eftir svæðum. Þannig er gildistími lóðarleigusamninga, sem gilda um Faxabólssvæði og Almannadal, 50 ár. Aftur á móti er gildistími lóðarleigusamninga í Víðidal 25 ár – m.ö.o. gildistími lóðarleigu í Víðidal er styttri en á Faxabólssvæðinu og í Almannadal, sbr. enn fremur gildistímaákvæði á Sprettssvæðinu í Kópavogi (50 ár) og Garðabæ (75 ár).

4.1.2 Uppkaupsákvæði: Í lóðarleigusamningum á Faxabólssvæðin, í Almannadal og á Sprettssvæðinu eru uppkaupsákvæði, en slík ákvæði er ekki að finna nema í hluta lóðarleigusamninga í Víðidal og byggir sú mismunun m.a. á því hvernig greiðslu gatnagerðargjalda var háttað í öndverðu, sbr. nánar hér síðar.

4.2 Sú staðreynd, að sumir leigusamningar fyrir hesthús á höfuðborgarsvæðinu séu gerðir til 50 ára (með uppkaupsákvæðum) en aðrir samningar gerðir einungis til 25 ára (ýmist með eða án uppkaupsákvæða) felur í sér mismunun sem brýtur gegn 65. gr. stjórnarskrárinnar svo og lögfestum og ólögfestum meginreglum stjórnskipunar- og stjórnsluréttar.

4.2.1 Af hálfu borgarlögmanns hefur núverandi fyrirkomulag verið réttlætt með vísu til einkum eftirfarandi ástæðna:

(a) Samningarnir í Víðidal eru mismunandi varðandi uppkaupsákvæði vegna þess að mishá gatnagerðargjöld voru greidd fyrir 40-50 árum;

(b) Ákvarðanir um gerð lóðarleigusamnings séu ekki stjórnvaldsákvarðanir heldur einkaréttarlegs eðlis og því hafi sveitarfélagið umtalsvert svigrúm, m.a. hvað endurnýjum samninga varðar.

4.2.2 Málalíbúnaður borgarlögmanns stenst ekki m.a. af eftirfarandi ástæðum:

(a) Þótt Reykjavíkurborg sé eigandi þess lands sem sveitarfélagið leigir út með gerð lóðarleigusamninga, þá er landssvæði í eigu Reykjavíkurborgar ekki „eign“ í hefðbundnum skilningi 72. gr. stjkskr.

- Ákvæði 72. gr. stjkskr. er ætlað að vernda mannréttindi borgaranna en ekki réttindi sveitarfélaganna.
- Þótt Reykjavíkurborg hafi haft svigrúm til að gera lóðarleigusamninga í upphafi, þá er það ekki takmarkalaust, auk þess sem svigrúm Reykjavíkurborgar er takmarkaðra hvað *endurnýjun lóðarleigusamnings* varðar. Eðlismunur er á stöðu aðila eftir því hvort ákveðið sé að gera lóðarleigusamning eða hann endurnýjaður.
- Þótt mishá fasteignagjöld hafi verið innheimt í öndverðu, þá réttlætir það ekki brot gegn jafnræðisreglu nú. Lóðarleiguhafar greiða allir sömu fasteignagjöld og er staða þeirra jöfn að því leyti, s.s. við sölu hesthúsa.

(b) Ráðstöfun lóðarleigu felur í sér ákvörðun um réttindi og skyldur og fellur ákvörðun um endurnýjun samnings undir opinberan rétt.

- Sveitarfélagið er bundið af lögfestum og ólögfestum meginreglum stjórnskipunar- og stjórnarsýsluréttar, þ.m.t. hvað varðar endurnýjun lóðarleigusamninga.
- Í því felst að sveitarfélaginu ber að virða lögmætisreglu, jafnræðisreglu, meðalhófsreglu og meginregluna um réttmætar væntingar, sérstaklega þegar um er að ræða réttindi sem njóta verndar mannréttindaákvæða stjkskr.

4.3 Réttur aðila samkvæmt lóðarleigusamningi hefur almennt séð verið talin fela í sér ígildi eignarréttar í skilningi 72. gr. stjórnarskrárinnar. Takmörkun réttinda kann að brjóta gegn nefndu stjórnarskrárákvæði, sbr. og ennfremur 1. gr. 1. samningsviðauka mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994.

V. Niðurlag

4.4 Ítrekuð er sú krafa að tímalengd endurnýjaðra samninga í hesthúsahverfinu í Víðidal verði til 50 ára og með uppkaupsákvæði, líkt almennt tíðkast.

YFIRLITSMYND YFIR FÁKSSVÆÐI Í REYKJAVÍK



Faxabólssvæði – lengd lóðarleigusamninga 50 ár

Víðidalur – lengd lóðarleigusamninga 25 ár

Almannadalur – lengd lóðarleigusamninga 50 ár

Sprettsvæði í Kópavogi og Garðabæ 50-75 ára samningar

YFIRLIT YFIR LÓÐARLEIGUSAMNINGA

A. Lóðarleigusamningar í Víðidal

- Nr. 1. Lóðarleigusamningur, Víðidalur, D-tröð 8, Rvk., dags. 11. september 1974;
Leigutími 25 ár, ekki uppkaupsákvæði.
- Nr. 2. Lóðarleigusamningur, Víðidalur, D-tröð 8, Rvk., dags. 6. febrúar 2012;
Leigutími 25 ár, ekki uppkaupsákvæði.
- Nr. 3. Lóðarleigusamningur, Víðidalur, B-tröð 11, Rvk., dags. 29. ágúst 1980;
Leigutími 25 ár, uppkaupsákvæði.
- Nr. 4. Lóðarleigusamningur, Víðidalur, B-tröð 11, Rvk., dags. 30. ágúst 2012;
Leigutími 25 ár, ekki uppkaupsákvæði.
- Nr. 5. Lóðarleigusamningur, Víðidalur, C-tröð 6, Rvk., dags. 24. júní 1980;
Leigutími 25 ár, uppkaupsákvæði.
- Nr. 6. Lóðarleigusamningur, Víðidalur, C-tröð 6, Rvk., dags. 19. mars 2014;
Leigutími 25 ár, uppkaupsákvæði.
- Nr. 7. Lóðarleigusamningur, Víðidalur, Brekknaás 9, Rvk., dags. 27. október 2010;
Leigutími 50 ár, uppkaupsákvæði.

B. Lóðarleigusamningar í Almannadal

- Nr. 8. Lóðarleigusamningur, Almannadalur 9-15, Rvk., dags. 30. ágúst 2012;
Leigutími 50 ár, uppkaupsákvæði.

C. Lóðarleigusamningar í Faxabóli

- Nr. 9. Lóðarleigusamningur, Vatnsveituvegur 3, Rvk., dags. 9. febrúar 1986;
Leigutími 50 ár, uppkaupsákvæði.

D. Lóðarleigusamningar á Sprettsvæði í Kópavogi og Garðabæ

- Nr. 10. Lóðarleigusamningur, Landsendi 1, Kópavogi, dags. 27. janúar 2011;
Leigutími 50 ár, uppkaupsákvæði.
- Nr. 11. Lóðarleigusamningur, Andvaravellir 1, Garðabæ, dags. 23. maí 1990;
Leigutími 75 ár, uppkaupsákvæði.

1101

Samningur um lóð
númer hesthús

Samrit

2. sept. 1974

Móttakið _____ / _____ 19____ kl. 1120^H 27
og fært í veðmálaskrá í Reykjavík s.d. 4.765.708
Merkt: Litra 229 nr. 1101
Gjald kr. 100
Stimpilgjald
Samtals kr. 100
Greitt



Borgarstjórinn í Reykjavík

Gjörir kunnugt:

Samkvæmt ályktun borgarráða 3. nóv. 1970 og 3. ágúst 1971

er með bréfi þessu eftirgreindum leigutökum leigð lóðin

D - tréð 8

er í borginni, til þess að byggja á henni hesthús með eftirgreindum nánari
áttmálum:

- Lóðin er að flatarmáli 1134.0 fermetrar og lógun hennar eins og
sýnt er á viðfestum uppdraetti.
Á lóðinni eru kvaðir samkvæmt viðfestu blaði.
- Leigutími lóðarinnar er til 25 ára frá og með 1. maí 1970 og framlengt
fölgan um tvö ár í senn, ef henni er ekki sagt upp með 6 mánaða fyrirvara.
Leigugjald greiðist ekki fyrstu 25 árin.
- Að leigutíma loknum skal fjarlægja öll mannvirki af landinu á kostnað eig-
enda og bótalaust af hálfu borgarsjóða.
- Brjóti leigutakar verulega skilyrði borgarverkfæðings, t. d. ef húsum eða
öðrum mannvirkjum er ekki haldið við á fullnægjandi hátt, ráðstafar bás-
um sínum til annarra án samþykkis borgarverkfæðings, eða notar bygg-
ingar á annan hátt en gert er ráð fyrir, er heimilt að afturkalla úthlutun og
töku viðkomandi húsa án bóta úr hendi borgarsjóða.
- Leigutakar skulu stofna með sér húsfélag. Húsfélagið skal taka til allra lóða-
eigninga í Viðidal ásamt sameiginlegum mannvirkjum síns og um eltt hús væri
að ræða (e)á lög um sameign í fjölbýlishúsum).
Húsfélag þetta skal koma fram fyrir hönd hesthúsaelgenda gagnvart Reykja-
víkurborg.
- Skulu ákvarðanir, teknar á fundi húseigenda, þannig vera skuldbindandi
fyrir hvern einstaken húseiganda, þar með taldar ákvarðanir um lagningu
reiðveggar og raflysiingu hverfisins, sem þegar eru komnar til framkvæmda.
- Askilið er við gerð lóðarsamnings, að elgundur hvers húss geri með sér
sameignarsamning, þar sem tilgreint er eignarhlutfall viðkomandi. Sameign-
arsamningi þessum skulu elgundur þinglýsa.
- Heimtaugargjöld fyrir vatn og rafmagn greiðast skv. gjaldskrá.

8. Áður en byggingarframkvæmdir hefjast skulu allar teikningar og skýpulagi svæðisins samþykkjast af byggingarnefnd. Frágangur lóða er allur á kostnað og ábyrgð hesthúsahara.
9. Samningi þessum fylgir mælibleið. Þá fylgir leiðsöguuppráttur um umhverfis hesthúsin, sem hesthúsaeldgendum er skylt að fara.
10. Leigutakar greiði alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem þó verða á hina leigðu lóð.
11. Leigutakar greiða kostnað við þinglestur á leigusamningi þessum gjald.
12. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum eitt til þinglesturs.
13. Rísi máli út af samningi þessum má reka það á bæjarþingi Reykjavíkur milli göngu sátta manna.

Borgarstjórnin í Reykjavík, 11. september 1974



Við undirritaðir leigutakar göngum að framangreindum leiguskiptum skuldbindum okkur til að halda þá í öllum greinum.

Reykjavík, 11. september 1974

- Gunnar M. Gunnarsson, Gnoðarvogi 38
- Eggert Gunnarsson, Gnoðarvogi 38
- Gunnar Jóhannsson, Nökkvavogi 46
- Árni Höskuldsson, Vífilsgötu 17
- Gísli Guðlaugsson, Smárafliót 18
- Jón Jóhannesson, Nökkvavogi 46

Vitundarvottar:
 Sigurður Sigurðsson
 R. Smith

Árni Höskuldsson
Gísli Guðlaugsson
Eggert Gunnarsson
 samkv. umboði f. h. Gunnar
Eggert Gunnarsson
Gunnar Jóhannsson
 samkv. um boði f. h.
Jón Jóhannesson

Leigunni er gefið
 Lóð skráðin í Reykjavík
 Gíld kr. 12.000.000 1974
Ólafur A.

ggingum

girðing
stfr.

eru eða

stfmpil

ðlla og

kur án

19.7.74

im og

9.7.74

Viðbót við 1. gr. 16ðarsamningsins:

Á 16ðinni eru eftirgreindar kvaðir:

- 01 Snyrtileg umgengni er áskilin og er leigusala heimilt að láta fjarlægja á kostnað hesthúshafa in solidum allt rusl og annað sem til óþrífnaðar er.
- 02 Kvæð um umferð er á 16ðunum (sjá málblað) vegna heyflutninga. Hlið skal vera á girðingu svo hindrunarlaust sé hægt að aka flutningatekjum meðfram hliðuvegg. Kvæð þessi er einnig vegna viðhalds húsanna.
- 03 Reiðgötur inn á svæðinu eru á kostnað og ábyrgð hesthúsa eigenda.
- 04 Hesthúsa eigendur skulu hafa steypt safnþræ fyrir hrossaskit fyrir 1. október 1974.
- 05 Skv. viðfestum uppdretti eru eftirgreindar kvaðir á 16ðinni:
Kvæð er um opin bílstæði, götuljósastólpa R.R. og lagnir að þeim meðfram götum, tengiskápa R.R. og lagnir að þeim og um aðkomu með hey. Auk þess er kvæð um hvers konar lagnir borgar- sjóðs eða stofnana hans sem þörf er á.

M. Gunn

ius f

001083 1083

Víðidalur-D-tröð 8- Lóðarleigusamningur

Landnúmer 112509
Fastanúmer 205-3855
Staðgreinir 4.765.708
D-1215

Skjal nr. T
Móttölur til þinglýsingar

14 FEB. 2012

FRUMRITSTIMPLAÐ m. nr.

INNFAERT

14. FEB. 2012

Asta Wald

Víðidalur-D-tröð 8, Reykjavík
Lóðarleigusamningur um lóð fyrir hesthús

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina, Víðidalur-D-tröð 8, er dags. 11. september 1974 og var lóðin leigð í 25 ár frá 1. maí 1970 að telja. Lóðarleigusamningur þessi er fallinn úr gildi.

Nýr lóðarleigusamningur fyrir lóðina er gerður við Sigurð Leifsson kt. 220450-7599, Ester Harðardóttur kt. 180965-3199 og Gunnar Andrés Jóhannsson kt. 230551-2519, með eftirgreindum skilmálum:

- Lóðin, Víðidalur D-tröð 8, er 1.134 m² að stærð og lögun henna eins og sýnt er á viðfestum uppðætti.
Á lóðinni eru eftirtaldar kvaðir:
 - Kvaðir um aðkomu með hey, bifstæði, kvöð um tengiskápa og jarðstrengi O.R. svo og kvöð um götuljósastólpa og lagnir að þeim meðfram götu á nr. 6-12.
 - Almenn kvöð um hvers konar lagnir Reykjavíkurborgar eða stofnana hennar, sem þörf er á.
 - Snyrtileg umgengi er áskilin og er Reykjavíkurborg heimilt að láta fjarlægja á kostnað leigutaka in solidum allt rusl og annað sem til óþrífnaðar er.
 - Reiðgötur inni á svæðinu eru á kostnað og ábyrgð hesthúsaeigenda.
 - Lóðarhöfum er skylt að hlíta skilmálum um hesthús í Víðidal, sem samþykktar voru af borgarráði 5.9.1978. Sérstaklega eru áréttuð eftirfarandi ákvæði skilmála.
 - Óheimilt er að taka hús eða húshluta í notkun fyrr en úttekt hefur farið fram af byggingarfulltrúa.
 - Lóðarhöfum er skylt að hlíta fyrirráðum byggingarfulltrúa og getur hann stöðvað framkvæmdir hvenær sem er.Um lóðarskilmála er vísað í almenna skilmála Framkvæmda- og eignasviðs varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.
- Lóðin er leigð til 25 ára frá 1. janúar árið 2012 að telja.
- Að leigutíma loknum skal fjarlægja öll mannvirki af landinu á kostnað eigenda og bótalaust af hálfu borgarsjóðs.
- Lóðarhafar greiða alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjármámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.

7620

5. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt reglugerð um leigu eftir lóðir í Reykjavík.
6. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma.
Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum.
7. Hús og mannvirki eru að veði fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum og eru lóðarhafar og veðhafar skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að þau gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
8. Leigutakar skulu stofna með sér húsfélag. Húsfélagið skal taka til allra lóðaeininga í Víðidal ásamt sameiginlegum mannvirkjum eins og um eitt hús væri að ræða (sjá lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum). Húsfélag þetta skal koma fram fyrir hönd hesthúsaeigenda gagnvart Reykjavíkurborg. Skulu ákvarðanir, teknar á fundum húseiganda, þannig vera skuldbindandi fyrir hvern einstakan húseiganda, þar með taldar ákvarðanir um lagningu reiðvegar og rafleysingu hverfisins, sem þegar eru komnar til framkvæmda.
9. Lóðarhafar greiða kostnað við þinglýsingu á endurnýjun lóðarleigusamnings.

Reykjavík 6.2.2012.

Móttækio
10. feb. 2012

F.h. Reykjavíkurborgar, Þjónustuver



Samþykki:

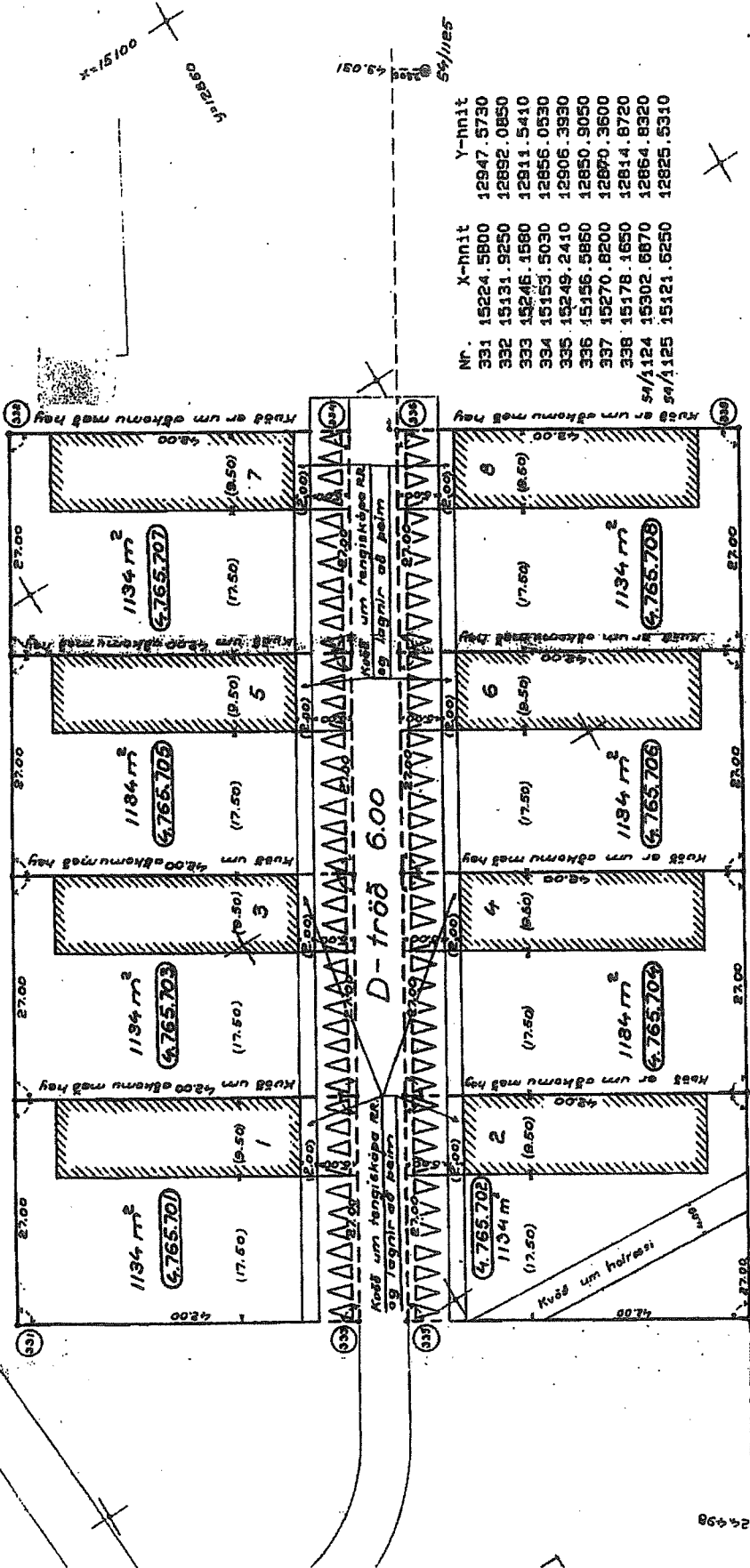
Þorgerður Leifsson 220450-7599
Elvur Þraugsson 230551-2519
Bjarni Haraldur 180965-3199

Fasteignamat lóðar	kr. 1.521.000
Ársleiga 1%	
samkv. ákvörðun borgarstjórnar	kr. 15.210

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði:

Þóra Hrafnisdóttir
290654-3949

Anna B Björnsd
151262-5750



Nr.	X-hnit	Y-hnit
331	15224.5800	12947.5730
332	15131.9250	12892.0850
333	15246.1680	12911.5410
334	15153.5030	12856.0530
335	15249.2410	12906.3950
336	15156.5860	12850.9050
337	15270.8200	12890.3600
338	15178.1650	12814.8720
51/1124	15302.6870	12864.8320
51/1125	15121.6250	12825.5310

Bræfing: A lögina D-tröð nr.2 var léga kvæð um höfnad og ók gættalaustjóra, sbr. og yfirlýsingu um kvæðina, nr. 475/93, daga. 6. 6. 1993.

Reykjavík, 9. 8. 1993
Stjórn

Kvæð er um gættalaustjóra R.R. og tegl og þeirri meðfram götum

X Δ Kvæð um bílsteði.

Kvæð er um gættalaustjóra R.R. og tegl og þeirri meðfram götum

AFRIT AF MÆLINGU
 SKRIFSTOFUR BORGARVERKFRÆÐINGS
 MÆLINGADEILD
 REYKJAVÍK 9/18. 1993

[Signature]

51/1124

10 15 20 25 30 35 40

MEÐ KR. 6000

24.736

DI. 1215
4.765.311

LEIGUSAMNINGUR UM LÓÐ
FYRIR HESTHÚS

Skjal nr. 24 736/80 3/110/80
Móttaki til þinglýsingar 17/11/80
Innfært í þinglýsingabók 2000
Þinglýsingar gjald kr. 6000
Stimpilgjald 8000
kr. 8000

BORGARSTJÓRINN í REYKJAVÍK

GJÖRIR KUNNUGT: Samkvæmt ályktun borgarráðs 31.10.'78, 12.12.'78 og 11.12.1980 er með samningi þessum undirrituðum leigutökum leigð lóðin B tröð nr. 11 hér í borginni, til að byggja á henni hesthús með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. gr. Lóðin er að flatarmáli 1292 fermetrar og lögun hennar eins og sýnt er á viðfestum uppdrætti.
Á lóðinni eru kvaðir samkvæmt viðfestu blaði.
2. gr. Leigutími lóðarinnar er til 25 ára frá og með 1. janúar 1980 og framlengist leigan um tvö ár í senn, ef henni er ekki sagt upp með 6 mánaða fyrirvara. Að leigutíma loknum fellur landið aftur til borgarsjóðs Reykjavíkur án endurgjalds. Að leigutíma loknum greiði borgarsjóður leigutaka sannvirði húsnanna eftir mati dómkvæðra manna, enda sé við matið tekið full tillit til raunverulegs ástands bygginganna.
3. gr. Ársleigu af lóðinni skal leigutaki greiða eftir ákvörðun borgarstjórnar sbr. lög nr. 86, 1943 og 1. 68, 1978. Fyrst um sinn, eða þar til ódrúvísi verður ákveðið, skal ársleigan ákveðast í samræmi við reglugerð um leigu eftir íbúðarhúsalóðir í Reykjavík. Leiguna skal greiða í skrifstofu Gjaldheimtunnar í Reykjavík og fer um innheimtu og gjalddaga eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma. Um dráttarvexti fer eftir sömu reglum.
Fyrir lóðarleigunni og dráttarvöxtum er lögtaksréttur samkvæmt lögum frá 16. desember 1885.
Leigutaki og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um, að leigan gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
4. gr. Lóðin er eingöngu leigð undir hesthús, sem þegar hafa verið reist á lóðinni, en ekki til annarra afnota. Ef leigutaki nýtir lóðina á annan hátt en tilskilið er, fellur leigusamningurinn þegar úr gildi, og fellur landið til borgarsjóðs Reykjavíkur án endurgjalds. Um mannvirki fer samkv. ákv. 2. gr.
5. gr. Lóðarhafar verða sjálfkrafa félagar í Félagi hesthúsaeygenda í Víðidal með þeim réttindum og skyldum, sem samþykktir félagsins kveða á um.
6. gr. Lóðarhafar skulu gera með sér skiptayfirlýsingu sbr. ákvæði laga nr. 59, 1976 (lög um fjölbýlishús).
7. gr. Leigutaki greiði alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða á hina leigðu lóð.
8. gr. Leigutakar greiða kostnað við þinglestur á leigusamningi þessum og stimpilgjald

Sveinur Magnússon
Guðlaugur Magnússon
Stjórnun. Samvirkni.

9. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

10. gr. Rísi mál út af samningi þessum má reka það á bæjarþingi Reykjavíkur án milli-göngu sáttamanna.

Borgarstjórinn í Reykjavík, 29. september 1980.



Við undirritaðir leigutakar göngum að framangreindum leiguskiðmálum og skuldbindum okkur til að halda þá í öllum greinum.

Reykjavík, 29. september 1980.

Gunnar H. Sigurðsson, Engjasei 87,
Georg Már Sverrisson, Grýtubakka 18,
Lárus Finnboðason, Ránargötu 30,
Finnbogi H. Sigurjónsson, Ránargötu 30,
Ingimar H. Ingimarsson, Dalbraut 3,
Teitur Eyjólfsson, Flúðasei 88,
Loftur Jóhannsson, Laugarnesvegi 92,
Haraldur Sigurðsson, Freyjugötu 9,
Haraldur Harvey, Blöndubakka 3,
Hulda Sigurðardóttir, Bólstaðarhlíð 29,
Finnbogi Þór Baldursson, Rjúfufelli 30,
Baldvin Baldursson, Dreka­vogi 16,
Baldvin Baldvinsson, Kleppsvegi 38,
Egill Hjartarson, Skaftahlíð 32,
Guðmundur Guðmundsson, Bakkagerói 6,
Sigurður Guðmundsson, Tungubakka 32.

*Lofur Johannsson
Egill Hjartarson
Finnbogi H. Sigurjónsson*

*Hulda Sigurðardóttir
Haraldur Harvey*

Leigutakar Guðmundsson

Georg Sverrisson

Haraldur Sigurðsson

Baldvin Baldursson, 037.1774

Lárus Finnboðason

Teitur Eyjólfsson

Gunnar H. Sigurðsson

Finnbogi Þór Baldursson

Baldvin Baldursson

Egill Hjartarson e.ú.

700.12587

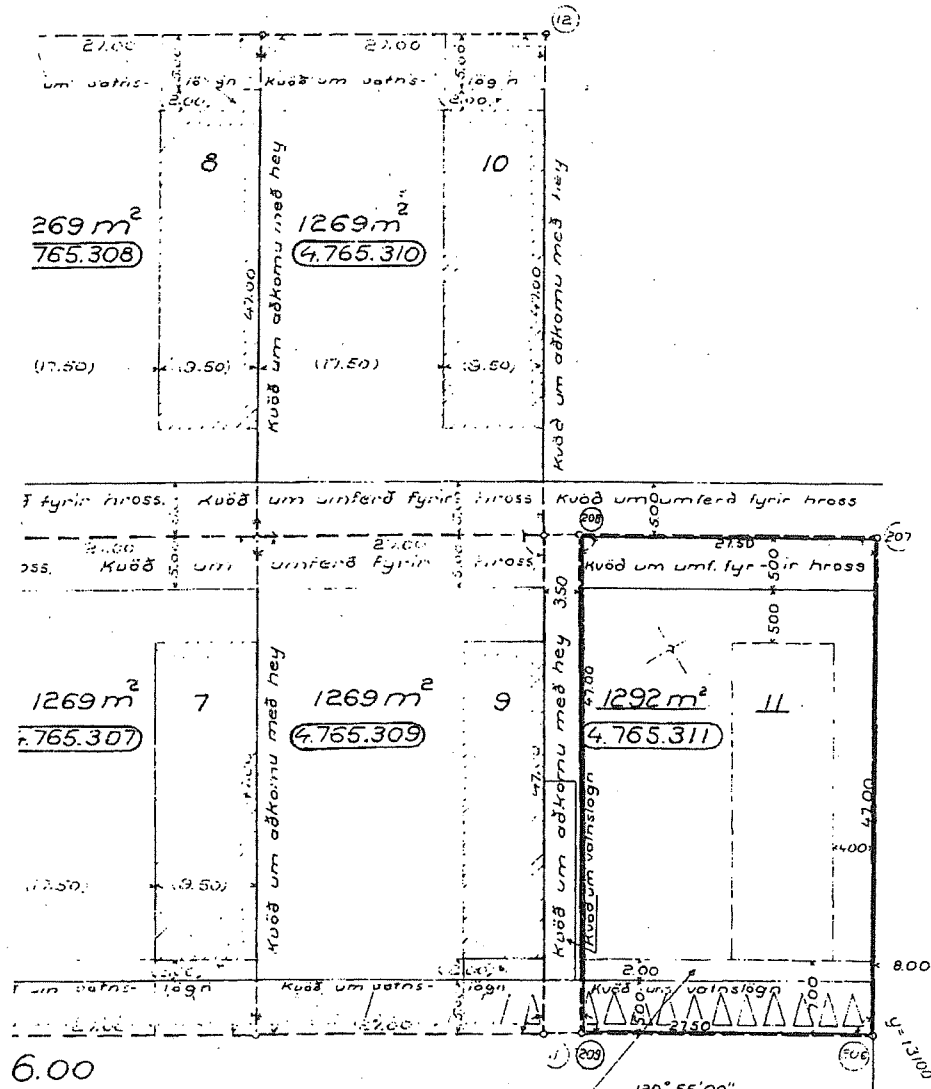
Leigunnar er getið
L. Löðaskrárritarinn í Reykjavík
31. okt. 1980
Gjald kr.: 800 Greitt
[Signature]

Vottar:

S. Sigurðsson

Eliu M. Petrusd.

Kuðá um tengiskápa og jarðstrengi RR



Kuðá um tengiskápa og jarðstrengi RR

Kuðá um bílstæði

Kuðá er um gætuhjásastépa RR og launir úr þeim meðfrumgötum

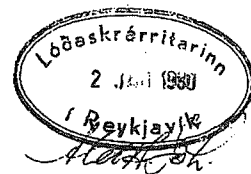
B-tröð II

AFRIT AF MÆLIPLÁÐI 4.765.3 1:500

SKRIFSTOFUR BORGARVERKFRÆÐINGS MÆLINGADEILD

REYKJAVÍK 2.11.1980

Ragnar Arnarson



x=15100

009310

Skjal nr. U
Mánaeldi til þinglýsingar

6. DES. 2012

Reykjavík, 30. ágúst 2012
2011060022
40.1

FRUMMITSTIMPLAÐ M. N.

Víðidalur-B-Tröð 11 – Lóðarleigusamningur

Landnúmer: 112481
Fastanúmer: 205-3787, 205-3788, 205-3789,
205-3790, 205-3791, 205-3792, 205-3793
Staðgreinir: 4,765.311

INNFÆRT

- 6 DES. 2012


Þorgerður Katrín Gunnarsdóttir

**Víðidalur-B-Tröð 11, Reykjavík
Lóðarleigusamningur um lóð fyrir hesthús**

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina, Víðidalur-B-Tröð 11, er dags. 29. september 1980 og var lóðin leigð í 25 ár frá 1. janúar 1980 að telja. Lóðarleigusamningur þessi er felldur úr gildi með nýjum lóðarleigusamningi.

Nýr lóðarleigusamningur fyrir lóðina er gerður við þinglýsta eigendur með heimild borgarráðs dags. 30. júní 2011, með eftirgreindum skilmálum:

1. Lóðin, Víðidalur-B-Tröð 11, er 1292 m² að stærð og lögun hennar eins og sýnt er á viðfestum uppdætti dags. 21.12.1979. Á lóðinni hafa verið byggð hesthús merkt 01-0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106 og 0107.
2. Á lóðinni eru eftirtaldir kvaðir:
 - 2.1. Kvaðir um aðkomu með hey, bílstæði, kvöð um tengiskápa og jarðstrengi O.R. svo og kvöð um bótuljósastólpa og lagnir að þeim meðfram götum
 - 2.2. Almenn kvöð um hvers konar lagnir Reykjavíkurborgar eða stofnana hennar, sem þörf er á.
 - 2.3. Snýrtilæg umgöngni er áskilin og er Reykjavíkurborg heimilt að láta fjarlægja á kostnað leigutaka in solidum allt ruðl og annað sem til óþrífnaðar er.
 - 2.4. Reiðgötur inni á svæðinu eru á kostnað og ábyrgð hesthúsaeigenda.
 - 2.5. Lóðarhöfum er skylt að hlíta skilmálum um hesthús í Víðidal, sem samþykktar voru af borgarráði 19.1978. Sérstaklega eru áréttuð eftirfarandi ákvæði skilmála.
 - 2.6. Öheimilt er að taka hús eða húshluta í notkun fyrir en úttekt hefur farið fram af byggingarfulltrúa.
 - 2.7. Lóðarhöfum er skylt að hlíta fyrir mælum byggingarfulltrúa og getur hann stöðvað framkvæmdir í venær sem er.
 - 2.8. Lóðin er eingöngu leigð undir hesthús, sem þegar hafa reist á lóðinni, en ekki til annarra nota. Ef leigutaki nýtir lóðina á annan hátt en tilskilið er, fellur leigusamningurinn úr gildi, og fellur landið til borgarsjóðs Reykjavíkur án endurgjalds, sbr. og 3. gr.
 - 2.9. Kvöð er um umferð fyrir hross.

Um lóðarskilmála er vísað í almenna skilmála Framkvæmda- og eignasviðs varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.

3. Lóðin er leigð til 25 ára frá 1. júlí árið 2012 að telja.
4. Að leigutíma loknum skal fjarlægja öll mannvirki af landinu á kostnað eigenda og bótalaust af hálfu borgarsjóðs.

1940

5. Lóðarhafar greiða alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjármámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.
6. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur.
7. Um innheintu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheintu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma.
Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum.
8. Hús og mannvirki eru að veði fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum og eru lóðarhafar og veðhafar skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að þau gangi á undan véðskuldum, sem á eigninni hvíla.
9. Lóðarhafar verða sjálfkrafa félagar í Félagi hesthúsaeigenda í Víðidal með þeim réttindum og skyldum, sem samþykktir félagsins kveða á um.
10. Lóðarhafar greiða kostnað við þinglýsingu á lóðarleigusamningi þessum. Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum.

F.h. Reykjavíkurborgar,



Samþykki þinglýstra eigenda:

Valdimur Þorsteinsson 130250-3439
 Gunnar Þorsteinsson 700860-4209
 Ásdís Hraun Hilmaradóttir 270363-5559
 Jon Bjarnason 090851-3309
 Finnbogi Þóris Baldvinsson 190644-7669
 Inga Björg Leósdóttir 140850-4899
 Jónína Þórunn 040850-3339
 Hulda Óssarsdóttir 180869-4175
 Gunnar H. Jakobsson 120956-2649

Fasteignamat lóðar: kr. 1.921.000
 Ársleiga 0,2 % skv.
 ákvörðun borgarstjórnar kr. 3.842

Kolbeinn Ólafur Ástveinsson
 290743-3469

Móttekið
04. nóv. 2012
 Þjónustuver
 Reykjavíkurborgar

Yottar að réttum undirskriftum:

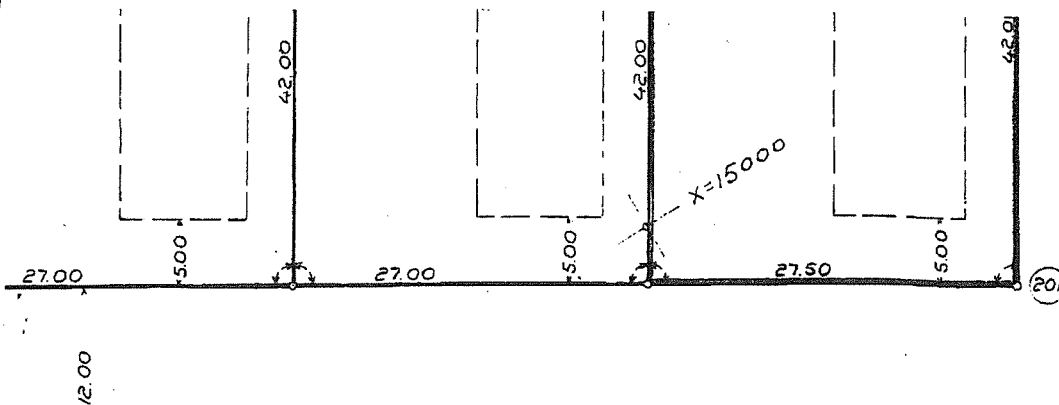
Einar Sigurðsson 28114974119
 Runa Björnsdóttir 1512645755

Fylgiblað með lóðarsamningi.

C-tröð	12	4.765.509
Nafn lóðar	Nr.	Staðgreinir.

Fasteignamat lóðar kr. 73.000.-

Ársleiga - 1983 0.145% kr. 106.-

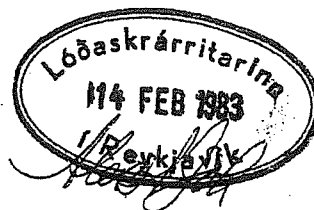


△ Kvæð um bílstæði

Kvæð um götuljósastölpur R. R.
og lagnir að þeim meðfram götu
á nr. 6-12.

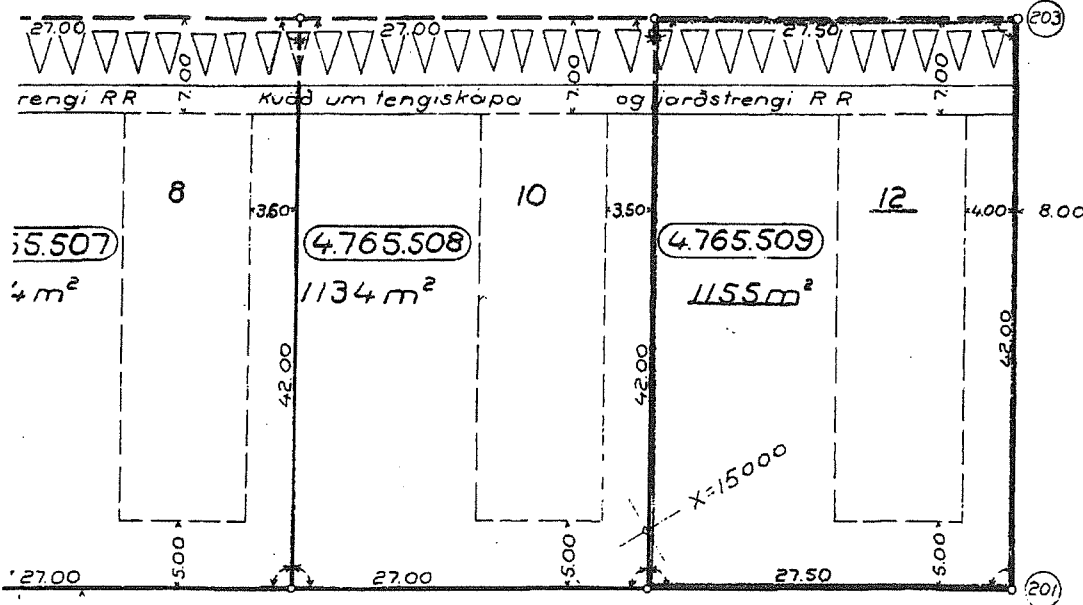
C-tröð 12
AFRIT AF MÆLI BLADI 4.765.5 1:500
SKRIFSTOFUR BORGARVERKFRÆÐINGS
MÆLINGAÐEILD
REYKJAVÍK 14 / 2 / 1983

Lagman Arnason



55'00"

C-tröð 6.00



12.00

△ Kvæð um bílstæði

Kvæð um götuljósastólpa R. R. og lagnir að þeim meðfram götu á nr. 6-12.

C-tröð 12

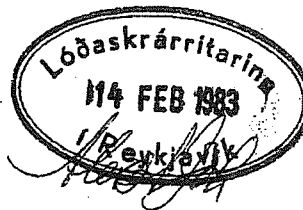
AFRIT AF MÆLI BLADI 4.765.5 1:500

SKRIFSTOFUR BORGARVERKFRÆÐINGS

MÆLINGAÐEILD

REYKJAVÍK 14 / 2 1983

Leynar Arnason



FRUMRITING STIMPLAÐ

MEÐ KR. 6000

LEIGUSAMNINGUR UM LÓÐ
FYRIR HESTHÚS.

13880
/89

D. 1215
4.765.508

✓
BORGARS TJOÐRINN I REYKJAVÍK

GJÖRIR KUNNUGT: Samkvæmt ályktun borgarráðs 31. október 1978, 12. desember 1978 og 27. mars 1979 er með samningi þessum undirrituðum leigutökum leigð lóðin C tréð nr. 6 hér í borginni, til að byggja á henni hesthús með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. gr. Lóðin er að flatarmáli 1113 fermetrar og lögun hennar eins og sýnt er á viðfestum uppdrátti.
Á lóðinni eru kvaðir samkvæmt viðfestu blaði.
2. gr. Leigutími lóðarinnar er til 25 ára frá og með 1. janúar 1980 og framlengist leigan um tvö ár í senn, ef henni er ekki sagt upp með 6 mánaða fyrirvara. Að leigutíma loknum fellur landið aftur til borgarsjóðs Reykjavíkur án endurgjalds. Að leigutíma loknum greiði borgarsjóður leigutaka sannvirði húsanna eftir mati dómkvæðra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.
3. gr. Ársleigu af lóðinni skal leigutaki greiða eftir ákvörðun borgarstjórnar sbr. lög nr. 86, 1943 og 1. 68, 1978. Fyrst um sinn, eða þar til öðru vísi verður ákveðið, skal ársleigan ákveðast í samræmi við reglugerð um leigu eftir íbúðarhúsalóðir í Reykjavík. Leiguna skal greiða í skrifstofu Gjaldheimtunnar í Reykjavík og fer um innheimtu og gjalddaga eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma. Um dráttarvexti fer eftir sömu reglum.
Fyrir lóðarleigunni og dráttarvöxtum er lögtaksréttur samkvæmt lögum frá 16. desember 1885.
Leigutaki og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um, að leigan gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
4. gr. Lóðin er eingöngu leigð undir hesthús, sem þegar hafa verið reist á lóðinni, en ekki til annarra afnota. Ef leigutaki nýtir lóðina á annan hátt en tilskilið er, fellur leigusamningurinn þegar úr gildi, og fellur landið til borgarsjóðs Reykjavíkur án endurgjalds. Um mannvirki fer samkvæmt ákvæðum 2. greinar.
5. gr. Lóðarhafar verða sjálfkrafa félagar í Félagi hesthúsa eigenda í Víðidal með með þeim réttindum og skyldum, sem samþykktir félagsins kveða á um.
6. gr. Lóðarhafar skulu gera með sér skiptayfirlýsingu sbr. ákvæði laga nr. 59/1976 (Lög um fjölbýlishús).
7. gr. Leigutaki greiði alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða á hina leigðu lóð.

8. gr. Leigutakar greiða kostnað við þinglestur á leigusamningi þessum og stimpilgjald.
9. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.
10. gr. Rísi mál út af samningi þessum má reka það á bæjarþingi Reykjavíkur án milli-göngu sáttamanna.

Borgarstjórnin í Reykjavík, 24. júní 1980.



Við undirritaðir leigutakar göngum að framangreindum leiguskilmálum og skuldbindum okkur til að halda þá í öllum greinum.

Reykjavík, 24. júní 1980.

Halldór Bjarnason, Gullteigi 12,
Guðrún L. Kristinsdóttir, Huldulandi 38,
Gunnar A. Ingvarsson, Bústaðavegi 107,
Þórir Þorsteinsson, Vesturbergi 103,
Þorsteinn Steingrímsson, Víðimel 27,
Jón M. Steingrímsson Bárugötu 6,
Halldór Jónsson, Háaleitisbraut 14,
Þórður Hilmarsson, Frakkastíg 11,
Ólafur K. Hafsteinsson, Bræðraborgarstíg 47,
Þorsteinn Einarsson, Einimel 2,

Skjal nr. 13.380/80
Mótekið til þinglýsingar 25/6'80
Inntæki í þinglýsingabók 17/7'80
Þinglýsingargjald kr. 2000
Stimpilgjald - 600
kr. 900



e. fl.
Kári F. Guðmundsson
Kjartanur Guðmundsson
Halla Bjarnadóttir
Pjetur Hermannsson
Ólafur Rafnsson
Þorsteinn Steingrímsson
Kjartanur Guðmundsson
Hallgrímur Guðmundsson
Hallgrímur Guðmundsson
Hallgrímur Guðmundsson

Vottar:
Evanhildur Gunnarsd.
Sigrún Björnsdóttir

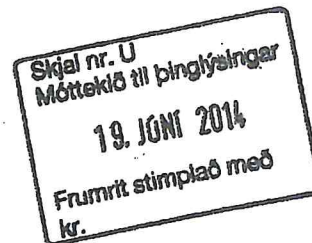
Leigunnar er getið
Lóðaskráritarinn í Reykjavík
24. júní 1980
Gjald kr.: 800 Greitt
Sigrún Björnsdóttir

004786

Reykjavík, 19. mars 2014
2011050011
40.1

Víðidalur- C -Tröð 6 – Lóðarleigusamningur

Landnúmer 112497
Fastanúmer 205-3829 - 205-3835
Staðgreinir 4.765.506



INNFÆRT
27. JÚNÍ 2014

Víðidalur-**C-Tröð 6**, Reykjavík
Lóðarleigusamningur um lóð fyrir hesthús



Lóðarleigusamningur fyrir lóðina, Víðidalur-C-Tröð 6, er dags. 24. júní 1980 og var lóðin leigð í 25 ár frá 1. janúar 1980 að telja. Lóðarleigusamningur þessi er felldur úr gildi með nýjum lóðarleigusamningi.

Nýr lóðarleigusamningur fyrir lóðina er gerður við þinglýsta eigendur með heimild borgarráðs dags. 30. júní 2011, með eftirgreindum skilmálum:

1. Lóðin, Víðidalur C-Tröð 6, er 1.113 m² að stærð og lögun hennar eins og sýnt er á viðfestum uppdætti dags. 28.3.2012. Á lóðinni hafa verið byggð hesthús merkt 01-0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106 og 0107.
2. Á lóðinni eru eftirtaldir kvaðir:
 - 2.1. Kvaðir um aðkomu með hey, bílstæði, kvöð um tengiskápa og jarðstrengi O.R. svo og kvöð um götuljósastólpa og lagnir að þeim meðfram götum
 - 2.2. Almenn kvöð um hvers konar lagnir Reykjavíkurborgar eða stofnana hennar, sem þörf er á.
 - 2.3. Snyrtileg umgengni er áskilin og er Reykjavíkurborg heimilt að láta fjarlægja á kostnað leigutaka in solidum allt rusl og annað sem til óþrífnaðar er.
 - 2.4. Reiðgötur inni á svæðinu eru á kostnað og ábyrgð hesthúsaeigenda.
 - 2.5. Lóðarhöfum er skylt að hlíta skilmálum um hesthús í Víðidal, sem samþykktar voru af borgarráði 5.9.1978. Sérstaklega eru áréttuð eftirfarandi ákvæði skilmála.
 - 2.6. Óheimilt er að taka hús eða húshluta í notkun fyrr en úttekt hefur farið fram af byggingarfulltrúa.
 - 2.7. Lóðarhöfum er skylt að hlíta fyrirmælum byggingarfulltrúa og getur hann stöðvað framkvæmdir hvenær sem er.
 - 2.8. Lóðin er eingöngu leigð undir hesthús, sem þegar hafa reist á lóðinni, en ekki til annarra nota. Ef leigutaki nýtir lóðina á annan hátt en tilskilið er, fellur leigusamningurinn úr gildi, og fellur landið til borgarsjóðs Reykjavíkur án endurgjalds, sbr. og 3. gr.
 - 2.9. Kvöð er um umferð fyrir hross.
Um lóðarskilmála er vísað í almenna lóða- og framkvæmdaskilmála, sem samþykktir voru af borgarráði 13. júní 2013, varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.
3. Lóðin er leigð til 25 ára frá 1. janúar árið 2014 að telja.
4. Að leigutíma loknum fellur lóðin afur til Reykjavíkurborgar án endurgjalds. Að leigutíma loknum greiði borgarsjóður leigutaka sannvirði húsanna eftir mati dómkváðra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.
5. Lóðarhafar greiða alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð.

Fjármámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.

6. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur.
7. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma.
Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum.
8. Hús og mannvirki eru að veði fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum og eru lóðarhafar og veðhafar skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að þau gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
9. Lóðarhafar verða sjálfkrafa félagar í Félagi hesthúsaeigenda í Víðidal með þeim réttindum og skyldum, sem samþykktir félagsins kveða á um.
10. Lóðarhafar greiða kostnað við þinglýsingu á lóðarleigusamningi þessum. Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum.

Reykjavík, 19. mars 2014.

Gunnar Már Jakobsen
F.h. Reykjavíkurborgar
skrifstofa eigna og atvinnuþróunar



Samþykki þinglýstra eigenda:

Sigrður Br. Sigurðardóttir 311251-4739
Þorinn Þorðarson 810941-2009
Gösta Eydís Gunnar 1611645269
Þorunn Ósk. Sigurðardóttir 2506654319
Aron Freyr Þorsteinsson 060190-3099
Þórunn Haraldsdóttir 0710537489
Minn Skjalafundur 240555-2939
Magnus Ólafsson 200453 7919
Sigrún Elva, St. 230551 3679
Anna Þín Ágústsson 151064 4139
Rosalda Þ. Þorðardóttir 140447-4129
Fl. Fjöfningslyst ehf 440505-0740
Anelley
140158-4379

F.h. Prata ehf

Vottar að rétri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði leigutaka:

Valgerður Breiðfjörð Ólafsd. 161282-7159
Kt.

Ásgerður Breiðfjörð Ólafsd. 200379-2179
Kt.

Júnna Hulfsdóttir Haraldsdóttir
14.07.22-5059

001899

18200

Skjal nr. U
Móttakið til þinglýsingar

25 MARS 2010

Reykjavík, 27. janúar 2010
FRUMPRIT STIMPLA 250070044

INNFÆRT
26. MAR. 2010

Eldar Þorvaldur


Brekknáás 9 - Lóðarleigusamningur

Landnúmer 112469
Fastanúmer 205-3773
Staðgreinir 4.764.103
D-1237, D-1631

BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

GERIR KUNNUGT: Samkvæmt samþykkt borgarráðs þann 12. janúar árið 1999, sbr. þinglýst afsal nr. U-3871/2008, dags. 15. maí 2008, eru

Gunnar Ísdal Pétursson, kt. 260876-3419, Tröllateigi 20, Mosfellsbæ og
Rebecca Hennermark, kt. 191083-2109, Tröllateigi 20, Mosfellsbæ

leigjendur lóðarinnar, Brekknaás nr. 9, sem lýst er í 1. gr. hér á eftir.

Lóðin er leigð með eftirgreindum skilmálum:

- Lóðin, Brekknaás nr. 9, hér í borg, er 2.167 fermetrar að stærð. Löggun hennar og lega er sýnd á viðfestum uppdrætti Framkvæmda- og eignasviðs, Land-upplýsingadeildar, dags. 27. janúar 2010, sem telst hluti þessa samnings.
Á lóðinni eru eftirtaldar kvaðir samkvæmt viðfestum uppdrætti:
 - Fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða og aðkoma sé í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.
 - Kvöð um holræsi, jarðsíma, strengi og gröft.
 - 6m kvöð O.R. um holræsi og gröft.
 - 6m kvöð O.R. um vatnslögn og gröft.Auk þess er á lóðinni almenn kvöð um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.
Um lóðarskilmála er vísað í almenna skilmála Framkvæmda- og eignasviðs varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.
- Lóðin er leigð fyrir atvinnuhúsnæði.
- Hús hefur þegar verið byggt á hinni leigðu lóð.
- Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. janúar árið 2010 að telja.

5. Lóðarhafar greiða alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjárnámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.
 6. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt reglugerð um leigu eftir atvinnulóðir í Reykjavík.
 7. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum. Hús og mannvirki eru að veði fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum. Lóðarhafar og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að fasteignagjöld, lóðarleiga, opinber gjöld, skattar, vextir og dráttarvextir gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
 8. Vilji borgarstjórnin ekki að loknum leigutímanum, láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal borgarstjórnin greiða lóðarhöfum sannvirði hússins eftir mati dórmkvaddra manna.
 9. Lóðarhöfum er heimilt að selja og veðsetja leigurétt að lóðinni í heild, ásamt húsum og mannvirkjum, sem á henni hafa verið gerð.
- Lóðarhafar greiða kostnað við þinglýsingu og stimplun leigusamningsins. Af þessum leigusamningi eru gerð þrjú samrit og er eitt til þinglýsingar.

F.h. Reykjavíkurborgar, 27.11.10

Samþykki

Jóns W. Ólafsson

Gunnar Ísleif 260876-3419
Rebecca Þannarman 191083-2109

Fasteignamat lóðar	kr.	3.640.000
Ársleiga 1%	kr.	36.400

Vottar að rétri dagsetningu, undirskrift og fjárræði:

Helga Erla Ólafsdóttir 2303842669
Elisa Jónsdóttir 031081-6029



Reykjavíkurborg
Framkvæmdasvið

014020

Reykjavík, 14. nóvember
2007
2007110048
40.0

Skjal nr. U
Móttakið til þinglýsingar

22 NOV. 2007

FRUMRIT STIMPLAÐ m/INNFAERT

2 INNFAERT

23 NOV. 2007



3340

Almannadalur 9-15, lóðarsamningur.

Landnúmer 209395
Staðgreinir 5.865.501

BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

GERIR KUNNUGT: Samkvæmt samþykkt borgarráðs þann 4. maí árið 2006 er

Hestamannafélagið Fákur, kt. 520169-2969, Vatnsendaveg, Víðivöllum, R. leigjandi lóðarinnar, **Almannadalur 9-15**, sem lýst er í 1. gr. hér á eftir. Lóðin er leigð með eftirgreindum skilmálum:

1. Lóðin, **Almannadalur 9-15 (ójöfn nr.)**, hér í borg, er 4.998 m² að stærð. Lögun hennar og lega er sýnd á viðfestum uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmdasviðs, dags. 18.10.2007, sem telst hluti þessa samnings. Almannadalur 9, 11, 13 og 15 eru hlutar af þeirri lóð. Á lóðinni, **Almannadalur 9-15 (ójöfn nr.)**, eru eftirtaldar kvaðir:
 - a. Kvaðir um akstursmöguleika
 - b. Kvöð um bílstæði.
 - c. Kvaðir um gerði, reiðstíg og taðþrær.
 - d. Símastrengur verður færður eða endurlagður þegar þörf krefur.
 - e. Almenn kvöð um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.

Lóðarhafa er skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum, samþykktum skipulagsráðs og séruppdráttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar. Hestamannafélagið Fákur er skuldbundið til að ráðstafa byggingarrétti fyrir hesthús til þeirra, sem fengið hafa fyrirheit um úthlutun byggingarréttar á svæðinu og samkvæmt samningum þar um. Reykjavíkurborg kostar gerð gatna og reiðleiða að lóðamörkum, en lóðarhafa og kosta framkvæmdir innan lóða, svo og við gæðingavöll (hringvöll). Framkvæmdir Reykjavíkurborgar skulu taka mið af uppbyggingu svæðisins og fjárveitingu þessari sinni, en í úthlutun þessari felast engar ákvarðanir um fjárframlög né tímaséningu þeirra framkvæmda, sem að Reykjavíkurborg snúa. Fákur og Fjáreignisfélag Reykjavíkur skulu semja sín á milli um framkvæmdir við gerði, sem eru skipulagssvæðinu, en utan skilgreindra lóða, afnot þeirra og viðhald. Ennfremur gilda um hið úthlutaða svæði deiliskipulagsskilmálar fyrir hesthúsbyggingu.

ISLAND
22.11.07
STIMPLAÐ
KR 003340
FR 045

Hólmsheiði, Almannaadal, sbr. auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda nr. 832/2003, svo og, eftir því sem við á, almennir skilmálar fyrir úthlutun og sölu byggingarréttar, útg. af Framkvæmdasviði.

B-dagur (Byrjunardagur tímabresta):

Eigi síðar en 2 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.

Eigi síðar en 3 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykkt aðal- og séruppdrætti.

2. Lóðin er leigð fyrir hesthús.
 3. Lóðarhafi hefur þegar byrjað byggingu húss á hinni leigðu lóð og skal hafa húsinn fullgerð eigi síðar en að 2 árum liðnum, frá undirskrift þessa samnings að telja, ella fellur samningurinn úr gildi. Lóðarhafi er skylt að ganga að fullu frá lóð skv. skipulagsuppdrætti. Hafi þeim framkvæmdum ekki verið lokið innan 2ja ára, frá undirritun lóðarsamnings að telja, getur Reykjavíkurborg látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.
 4. **Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. júní árið 2007 að telja.**
 5. Lóðarhafi greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjármámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.
 6. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt reglugerð um leigu eftir atvinnulóðir í Reykjavík.
 7. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum. Hús og mannvirki eru að veði fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum. Lóðarhafi og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að fasteignagjöld, lóðarleiga, opinber gjöld, skattar, vextir og dráttarvextir gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
 8. **Vilji borgarstjórnin ekki að loknum leigutímanum, láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal borgarstjórnin greiða lóðarhafa sannvirði hússins eftir mati dómkvaddra manna.**
 9. Lóðarhafi er heimilt að selja og veðsetja leigurétt að lóðinni í heild, ásamt húsum og mannvirkjum, sem á henni hafa verið gerð.
- Lóðarhafi greiðir kostnað við þinglýsingu og stimplun leigusamningsins. Af þessum leigusamningi eru gerð þrjú samrit og er eitt til þinglýsingar.

Borgarstjórnin í Reykjavík *Reinvaltur Sveinsson*



Fasteignamat lóðar kr. 8.330.000
Ársleiga 0.08% kr. 6.664

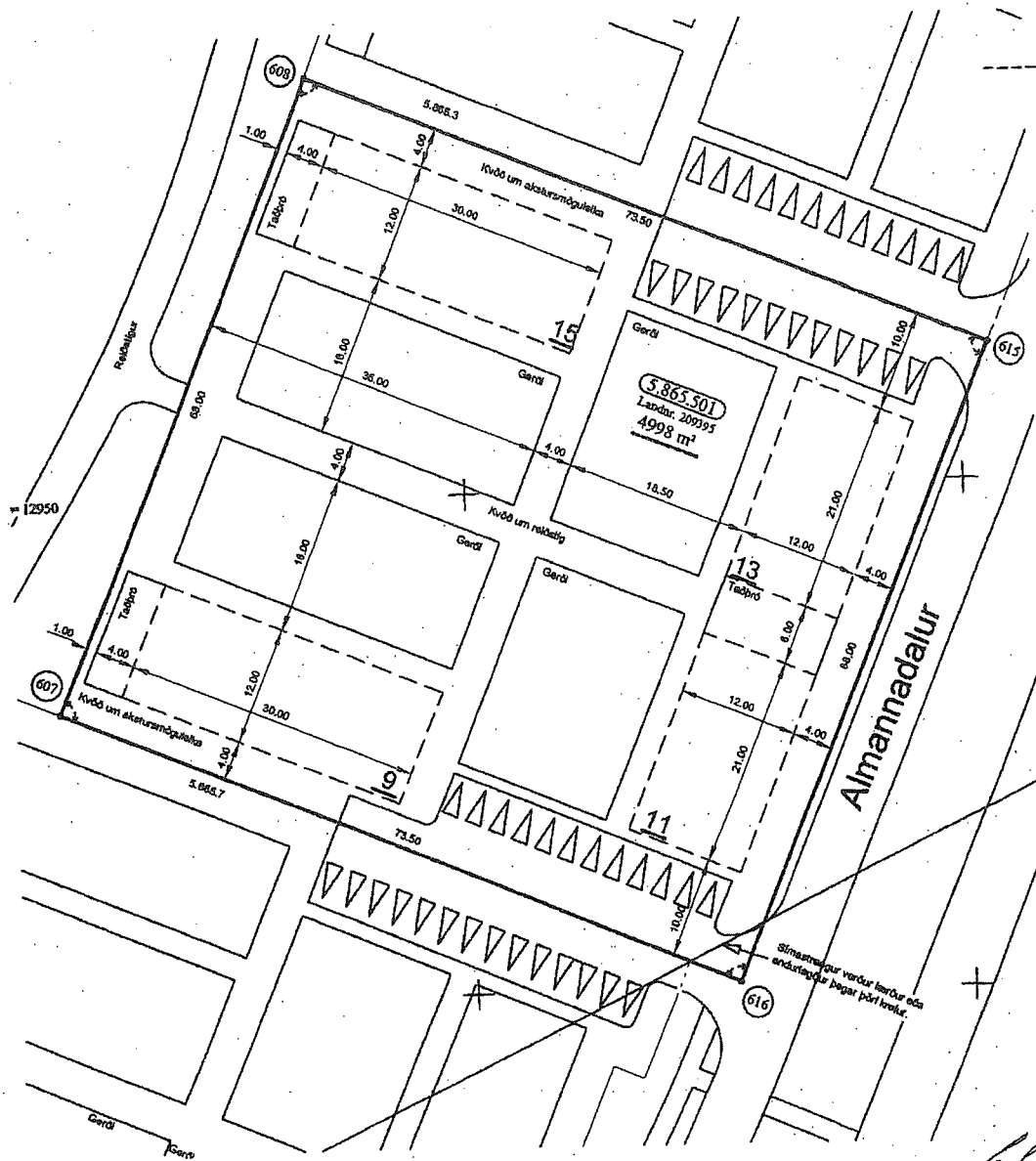
Vottar:

Eigir Torggvað 021061-6549

ANNA S. FINNSEN 161078-5499

△ Kvöð um bílastæði

Byggingareitur



Almannaðalur 9-15
AFRIT AF MÆLIBLADI 5.865
Reykjavíkurborg Framkvæmdars
Landupplýsingadeild
REYKJAVÍK 18/10 2007

Þorgerður Rúnvígsson

Viðbót við 1. gr. lóðarsamningsins.

Á lóðinni eru eftirgreindar kvaðir:

- 01 Kvaðir um bílstæði, vatnslagnir, umferð fyrir hross, tengiskápa og jarðstrengi R.R., svo og kvðó um götuljósastólpa R.R. og lagnir að þeim meðfram götum, allt samkvæmt viðfestum uppdrætti.
- 02 Almenn kvðó um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stöfnana hans sem þörf er á.
- 03 Snyrtileg umgengni er áskilin og er leigusala heimilt að láta fjarlægja á kostnað leigutaka in solidum allt rusl og annað sem til óþrífnaðar er.
- 04 Reiðgötur inn á svæðinu eru á kostnað og ábyrgð hesthúsaeigenda.
- 05 Lóðarhöfum er skylt að hlíta skilmálum um hesthús í Víðidal, sem samþykktir voru í borgarráði 5. september 1978. Sérstaklega eru áreittuð eftirfarandi ákvæði skilmála.
 - a) Hús og lóðir skulu vera fullgerð fyrir 1. nóvember 1980.
 - b) Óheimilt er að taka hús eða húshluta í notkun fyrir en úttekt hefur farið fram af eftirlitsmanni borgarverkfræðings.
 - c) Lóðarhöfum er skylt að hlíta fyrirmælum eftirlitsmanns borgarverkfræðings í hvívetna og getur hann stöðvað framkvæmdir hvenær sem er.
 - d) Standi úthlutunarhafar ekki við skilmála þessa, getur borgarráð hvenær sem er afturkallað úthlutun lóðarinnar.

100

001/300

005258/86

D. 552
4.712.000



BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

GJÖRIR KUNNUGT. Samkvæmt ályktun borgarráðs þann 6. desember 1985, sbr. einnig samkomulag dags. 22. okt. 1981 er með bréfi þessu Hestamannafélaginu Fákí (2284-2978), Félagsheimili Fáks, Víðivöllum, Reykjavík, leigð lóð sú er lýst er í 1. gr. hér á eftir með eftirgreindum skilmálum:

1. gr. Lóðin sem er leigð fyrir félagsheimili, hesthús og áhorfendasvæði og mannvirki tengd þessum rekstri, er á svæði Fáks í Elliðaárdal og er 93097 ferm. að flatarmáli. Lóðin er sýnd á viðfestum uppdrætti með rauðum línum.
Á lóðinni er kvæð um vatnslögn, kvæð um gröft og legu jarðsímastrengja, kvæð um háspennulínu R.R. og kvæð um holræsi, allt samkv. viðfestum uppdrætti.
Auk þess er á lóðinni kvæð um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.
Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum borgarverkfræðings um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar.
2. gr. Önnur starfsemi á lóðinni en um getur í 1. gr. er óheimil nema með samþykki borgaryfirvalda.
3. gr. Leigutaka er skylt að ganga að fullu frá lóð skv. skipulagsuppdrætti. Hafi þeim framkvæmdum ekki verið lokið innan 2ja ára, frá undirritun lóðarsámnings að telja, getur borgarverkfræingur látið framkvæma umræddan frágang á kostnað leigutaka.
4. gr. Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. janúar 1986 að telja.
5. gr. Leiga eftir lóðina skal ákveðin eftir fyrirmálum laga nr. 86/1943, sbr. l 68/1978. Breytist leigan skv. ákvörðunum borgarráðs eða reglugerðum sem þar kunna að verða settar. Gjaldldagi leigunnar er 1. júlí ár hvert, fyrir hvert líðandi ár.
6. gr. Dráttarvexti skal greiða eftir sömu reglum og gilda um greiðslu dráttarvaxta af fasteignagjöldum til borgarsjóðs. Fyrir leigunni og dráttarvöxtum er lögtaksréttur, skv. lögum nr. 29, 16. desember 1885. Hús og mannvirki á lóðinni eru að veði fyrir leigunni.



HESTAMANNAFÉLAGIÐ FÁKUR

Vioivöllum, Selási · 110 Reykjavík · Símar 672186 og 672241

Reykjavík, 14 / 7 1986

Borgarfégetaembættið í Reykjavík.

Efni: Þinglýsingar fjöggra lóðasamninga milli Borgarstjórans í Reykjavík og Hestamannafélagsins Fáks (2284-2978), dags. 19. febr. 1986.

Fyrir liggja hjá Borgarfégetaembættinu þinglýstir samningar milli Hestamannafélagsins Fáks og einstaklinga, þar sem Hestamannafélagið Fákur afhendir fyrrnefndum einstaklingum hluta af landi því er Hestamannafélagið Fákur hafði á leigu hjá Reykjavíkurborg skv. samningi, dags. 5. maí 1970, nánar til tekið land, sem merkt er á meðfylgjandi uppdrætti A, B, C, D, E og F (Faxaból III).

Skjöl þessi eru: E 38-281A til 314, 7472/82 og 22910/79.

Þá liggja fyrir hjá embættinu þinglýsingar á sölu á þessum eignum milli manna, skjöl:

4151/80, 7313/80, 24123 og 4/80, 29506, 7 og 8/80,
27986/80, 3906/81, 217/81, 8172/82, 2665/83,
33326 og 7/83, 23509/85 og 27070/85

Þetta land, sem merkt er á ofanefndum uppdrætti: A, B, C, D, E og F (Faxaból III) er merkt inn á lóðasamning Borgarstjórans í Reykjavík og Hestamannafélagsins Fáks dags. 19. febr. 1986,
D 552-4.712.001 með E.S. F3 (Svein Rasm.)

Þá liggja fyrir þinglýst hjá Borgarfégetaembættinu eftirtalin skjöl um sölu á hesthúsum í Faxabóli I:

5603/81, 5604/81, 5605/81, 21265/81, 21266/81,
3107/82, 3108/82, 504/83, 18115/85.



HESTAMANNAFÉLAGIÐ FÁKUR

Viðivöllum, Seláal - 110 Reykjavík - Símar 672166 og 672241

Reykjavík, / 19

- 2 -

Ekki hefur verið þinglýst eignarrétti upphaflegra eigenda.

Faxaból I er merkt inn á lóðarsamning Borgarstjórans í Reykjavík og Hestamannafélagsins Fáks, dags. 19. febr. 1986, D552-4.712.001 með ~~FF~~.

Þá er að lokum þinglýst þremur veðskuldabréfum:

1. veðréttur: Skjal 14265/84: Búnaðarbanki Íslands, kr. 800.000,00.
Veð: Land og félagsheimili Hestamannafélagsins Fáks í landi Seláss í Reykjavík, ásamt öllu því sem eignunum fylgir og fylgja ber.
2. veðréttur: Skjal 30461/84: Búnaðarbanki Íslands, Kr. 600.000,00.
Veð: Land í Selási án þinglýstra lóðarréttinda.
3. veðréttur: Skjal 41582/84: Handhafi. kr. 700.000,00.
Veð: Land í Selási með öllum þeim byggingum, sem á því standa, svo og lóðaréttinum öllum.

Búnaðarbanki Íslands, handhafi 1. og 2. veðréttar, og Sjóvátryggingafélag Íslands, handhafi 3. veðréttar, hafa flutt veðréttinn á eignina á reit F 6, skv. teikningu lóðarskrárritara frá 31.01.86.

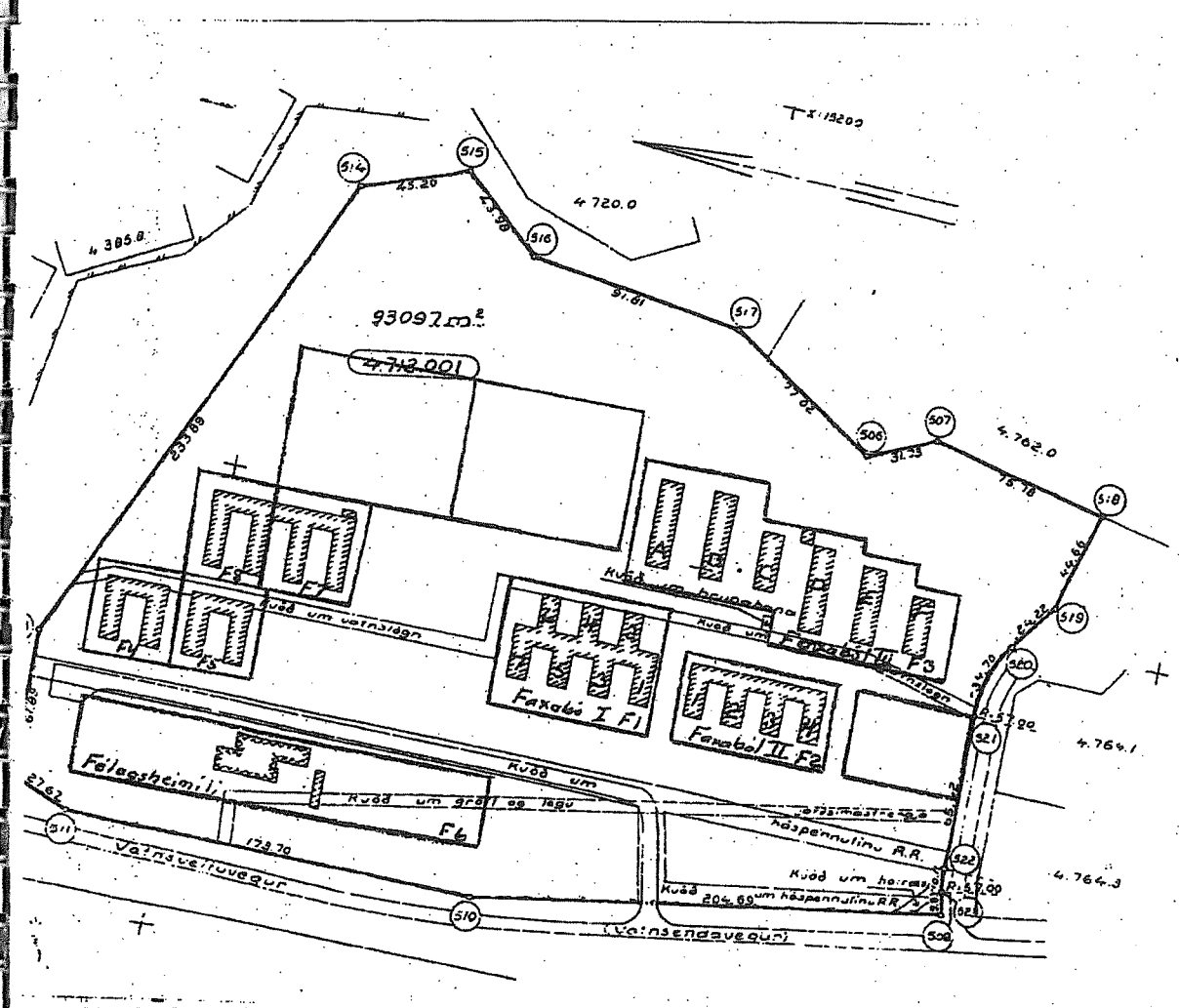
Veðflutningur Búnaðarbanka Íslands hefur verið sendur frá bankanum til þinglýsingar. Veðflutningur Sjóvátryggingarfélags Íslands fylgir hér með til þinglýsingar.

Með þessu ætti ekkert að standa í vegi þess að fyrrgreindir 4 lóðasamningar milli Borgarstjórans í Reykjavík og Hestamannafélagsins Fáks verði þinglýst.

Virðingarfyllst,

HESTAMANNAFÉLAGIÐ FÁKUR

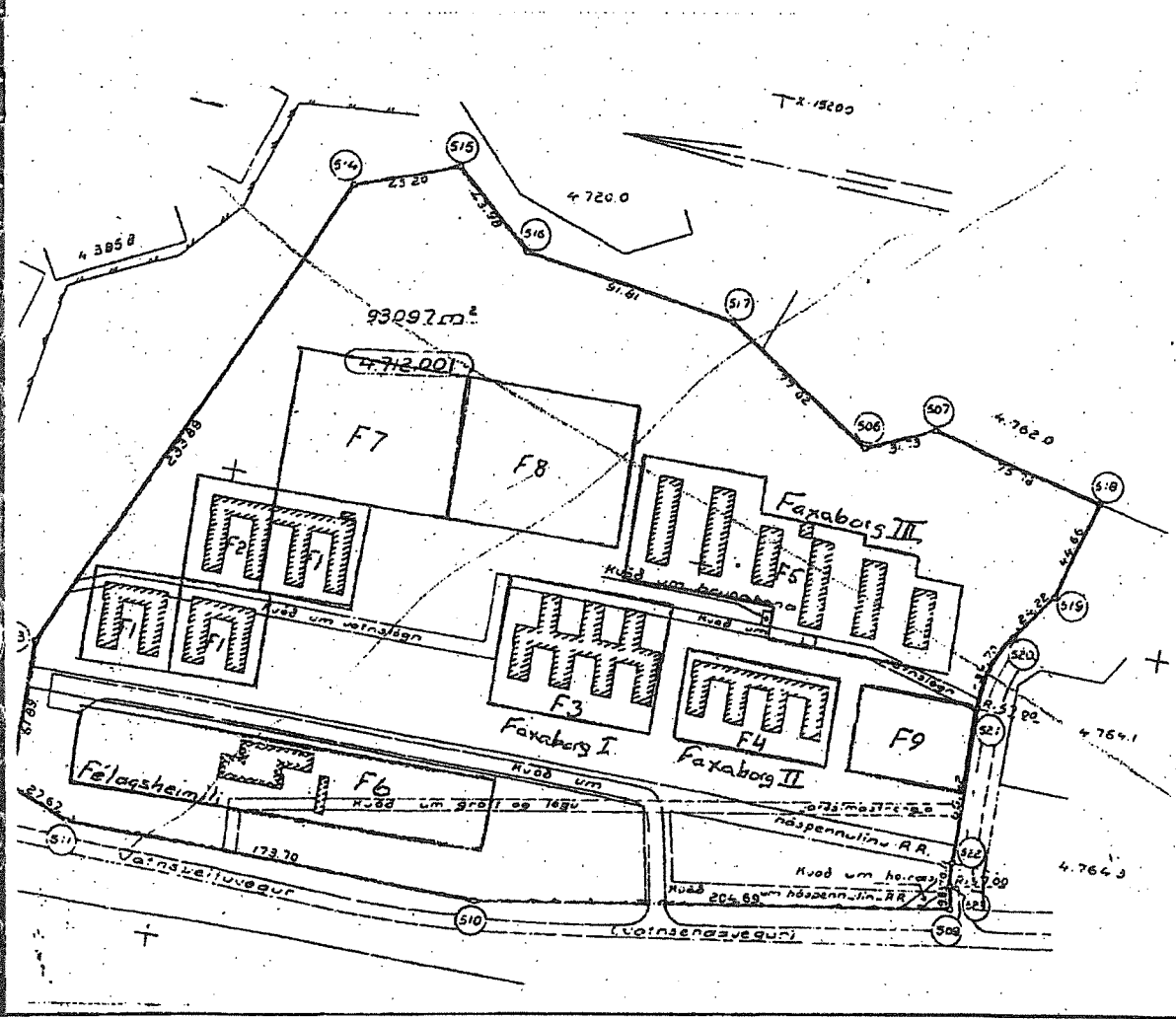
Ginn Þorsteinsson



Nr.	X-
506	15336
507	15323
509	15520
510	15558
511	15558
512	15548
513	15486
514	15273
515	15257
516	15286
517	15297
518	15339
519	15382
520	15402
521	15435
522	15500
523	15510

Löðaskrárritariinn
 31 JAN 1986
 F.H. E.H.
 í Reykjavík

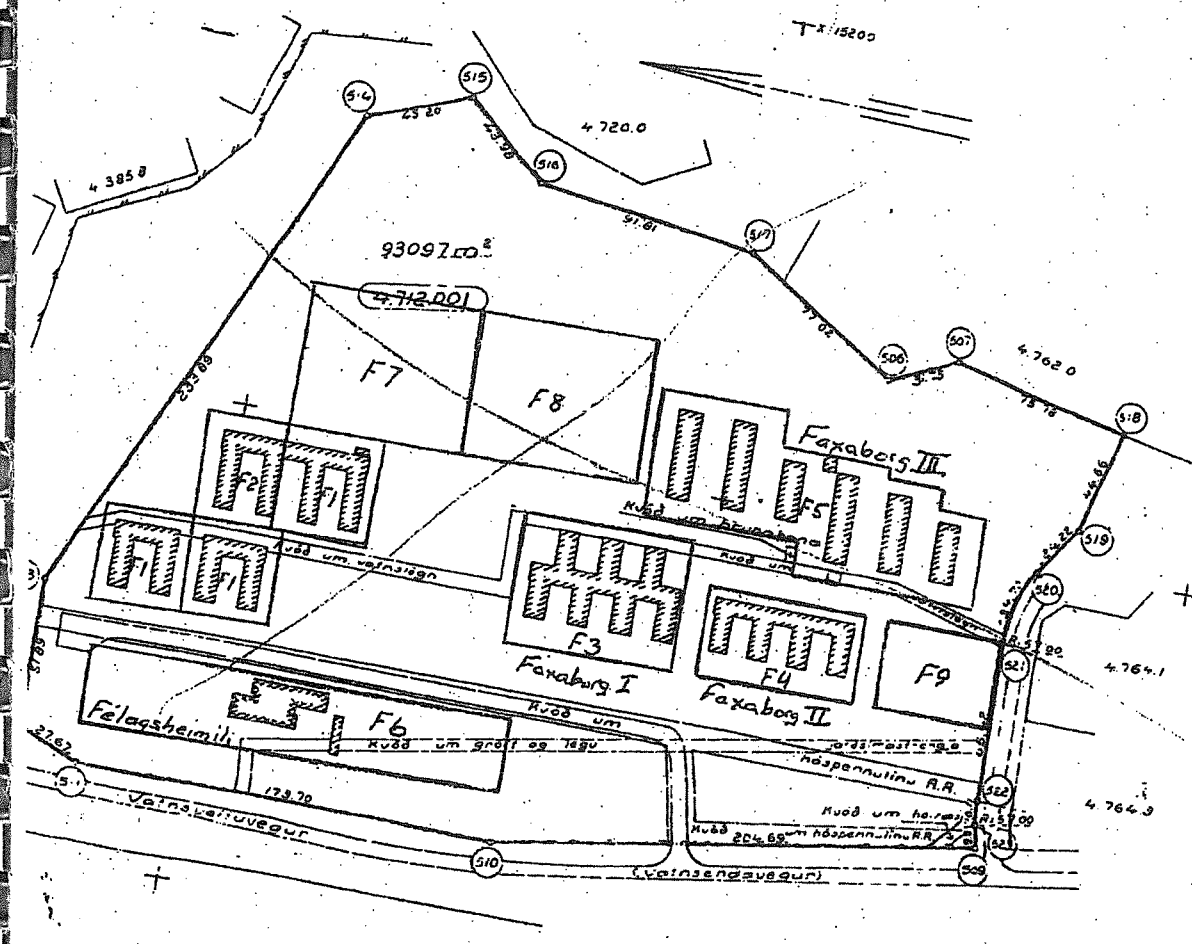
Löð fyrir
 heitnis og
 NFRIT AF MEIÐLAÐI
 SVÖIÐSTÖÐI



Nr.	X-:
506	15336
507	15323
509	15520
510	15558
511	15558
512	15548
513	15486
514	15273
515	15257
516	15286
517	15297
518	15339
519	15382
520	15402
521	15435
522	15500
523	15510

Leðaskrárritterinn
 31 JAN 1986
 FH. E.H.
 í Reykjavík

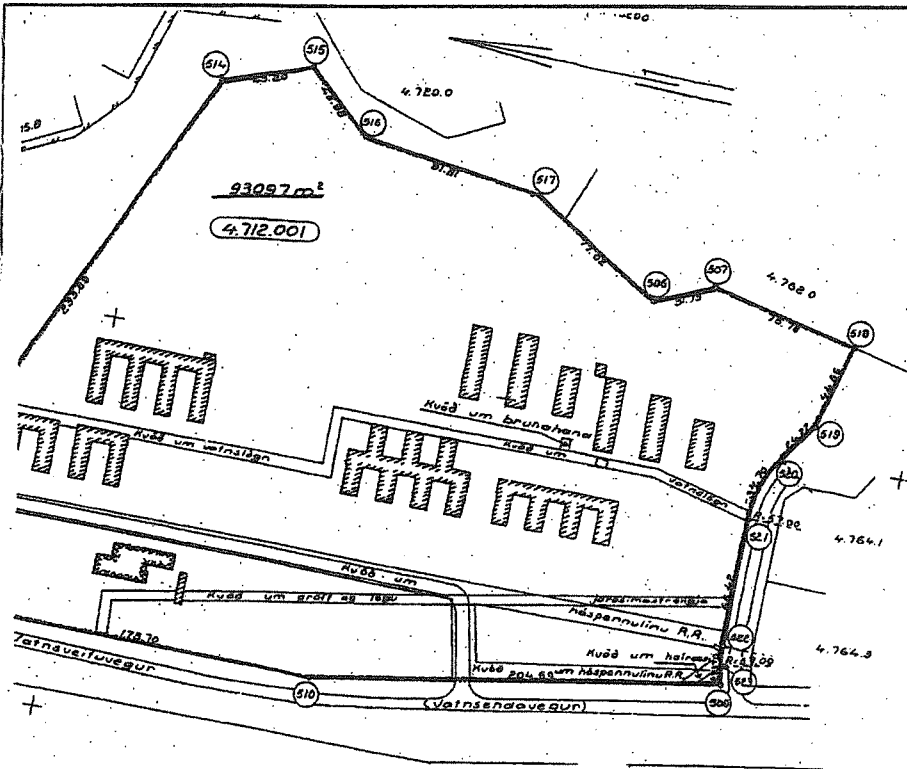
Loð fyrir
 hesthúsið
 VFRIÐ AF HEIÐSLADI
 RYDIRTOD



Nr.	X-!
506	1533E
507	1532D
509	1552J
510	1555B
511	1555B
512	1554B
513	1548E
514	1527J
515	15257
516	1528E
517	15297
518	15329
519	1536E
520	154C2
521	1543E
522	155C0
523	15510

Löðaskrárritari
 31 JAN 1986
 FA. E.H.
 I Reykjavík

Löð fyrir
 hesthis o.
 UFRITAFMELIÐLADI
 CUDICITAC



Nr.	X-hnit	Y-hnit
506	15336.7116	13338.7855
507	15323.5689	13309.9102
509	15520.4134	13266.8763
510	15558.5000	13467.9963
511	15558.5000	13641.6928
512	15548.2711	13667.3980
513	15486.3850	13667.3980
514	15273.1468	13571.2934
515	15257.1669	13529.0107
516	15286.2558	13496.0255
517	15297.1417	13404.8584
518	15339.3052	13235.7859
519	15382.5984	13246.7677
520	15402.6032	13260.4232
521	15435.3000	13270.3422
522	15500.7140	13269.6972
523	15510.7574	13288.7047

Löðaskráritarinn
 31 JAN 1986
 FR. S.H.
 í Reykjavík

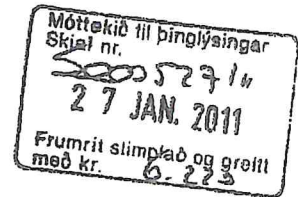
Löð fyrir félagsheimili
 heitis og áhöfundasvæði
 AF RIT AF MÆLINGAÐI 4.712.0 1:500
 SKRIFSTOFUR BORGARVERKFRÆÐINGS
 MÆLINGAÐEILD
 REYKJAVÍK 31.1.1986
Kajsa Arnadóttir

+ Y: 13000
 + X: 15400



Lóðarleigusamningur

BÆJARSTJÓRINN Í KÓPAVOGI
samkvæmt umboði bæjarráðs Kópavogs



leigir hér með:

Sveinbirni Sveinbjörnssyni

kt. 051052-2349

hesthúsaloð úr landi Kópavogsbæjar til þess að byggja á henni með eftirgreindum skilmálum:

1. Lóðin.

Lóðin: **Landsendi 1** (landnr. 217897) er að flatarmáli ca. **887 m²** og lögun hennar eins og sýnt er á meðfylgjandi mæliblaði og/eða afstöðumynd, sem er hluti þessa samnings.

Á lóðinni eru kvaðir samkvæmt viðfestum uppdrátti. Auk þess er á lóðinni almenn kvöð um hvers konar lagnir bæjarsjóðs eða annarra veitufyrirtækja.

Leigutaka er skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum og samþykktum byggingarnefndar- og séruppdráttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.

2. Leigutími.

Lóðin er leigð til **50 ára** frá undirritun samnings.

3. Afhending lóðar og skilmálar.

Leigutaki tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar. Leigutaka er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda, sem Kópavogsbær setur.

4. Tímamörk.

Leigutaki skal hefja framkvæmdir við byggingu hesthúss á lóð innan sex mánaða frá úthlutun lóðar.

Þigi síðar en **01.01.2011** skal hús fullklárað, lóð jöfnuð í rétta hæð, rykbundin og full frágengin. Nánar tiltekið skulu mannvirki uppfylla byggingarstig 7 skv. ÍST 51, fyrir framangreindan frest.

Vanefni leigutaki ákvæði þessarar greinar eða standi að öðru leyti ekki við skilmála sbr. 3. gr. er bæjarráði heimilt að afturkalla lóðarleigusamning þennan og leigja lóðina öðrum. Skal bæjarráð þá greiða leigutaka bætur fyrir þau mannvirki, sem á lóðinni kunna að vera samkvæmt mati.

Innfært

28. JAN. 2011

X. Vesteinn
 ffr.

Bæjarsjóður er ekki bótaskyldur gagnvart leigutaka þótt framkvæmdir leigutaka hefjist vegna þess að byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi, t.d. ef götur, vatns- eða holræsialagnir eru ófullgerðar. Sama á við ef tafir verða á framkvæmdum á aðliggjandi lóðum.

5. Leigugjald.

Leigugjald fyrir lóðina skal vera samkvæmt gjaldskrá Kópavogsbæjar eins og hún er á hverjum tíma. Við gerð þessa samnings er ársleigan kr. 13,99 pr. fm. Heimilt er að greiða leigugjaldið á bæjarskrifstofum eða næsta viðskiptabanka.

Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum með sama hætti og gildir um fasteignagjöld skv. ákvæðum laga á hverjum tíma. Leigugjaldið ásamt dráttarvöxtum má taka lögtaki skv. lögum nr. 29/1885. Mannvirki sem á lóðinni standa eru að veði fyrir skilvisri greiðslu leigunnar að óskertum rétti samningsveðhafa.

6. Skattar og skyldur.

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til opinberra þarfa sem hvíla á lóðinni og gjöld sem eru eða verða lögð á hina leigðu lóð og mannvirki á henni, bæjarsjóði Kópavogs að kostnaðarlausu.

7. Tegund lóðar.

Hús sem byggð eru á lóð eru eingöngu ætluð hrossum. Að öðru leyti skulu afnot af lóð vera til samræmis við samþykkt og gildandi skipulag hverju sinni. Leigutaka er óheimill atvinnurekstur á lóð nema til komi sérstök leyfi bæjarráðs.

8. Afnot þriðja aðila.

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félagum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.

9. Forkaupsréttur, framsal og veðsetning lóðarréttinda.

Kópavogsbær á forkaupsrétt að mannvirkjum á lóð ásamt lóðarleiguréttindum. Af þeim sökum er leigutaka óheimilt að framselja rétt sinn til lóðarinnar með kaupsamningi eða afsali, nema með sérstöku leyfi bæjarráðs Kópavogsbæjar.

Leigutaka er óheimilt að veðsetja rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum nema með sérstöku leyfi bæjarráðs, fyrr en þau eru fokheld og vottorð um fokheldisstig skv. ÍST 51 gefið út af byggingarfulltrúa og skal því þinglýst.

10. Girðingar og umhverfi.

Leigutaka er skylt að girða lóðina í samræmi við deiliskipulagsskilmála og samþykktar teikningar. Við hvert hesthús skal vera hestagerði og skal það girt hestheldri girðingu úr viðurkenndum efnum sem eru nægjanlega sterk til að halda hestum. Girðingar og merki eru háð samþykkt byggingarnefndar.

Leigutaka er skylt að ganga vel um lóðina og nánasta umhverfi. Lóðinni fylgir réttur til aðgangs að aðliggjandi stígum og götum. Lóðinni fylgir hinsvegar ekki aðgangur að gerðum og bílastæðum utan lóðar.

Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar.

11. Endurbygging.

Nú rífur leigutaki niður hús á lóðinni, eða þau brenna, og þá er leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi, ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim reglum, sem á hverjum tíma gilda um byggingar í Kópavogi.

12. Yfirtaka leiguréttinda.

Hvenær sem bæjarstjórn telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal bæjarsjóður þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni eða hluta hennar skal þó í engu skerða rétt veðhafa.

13. Lok leigutíma.

Vilji bæjarstjórn ekki að loknum leigutímanum með nýjum lóðarleigusamningi láta hús, sem þá eru á lóðinni, standa þar áfram, skal bæjarsjóður greiða leigutaka samvirði hússins eða húsanna eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

14. Réttur veðhafa.

Réttur veðhafa til veðs í leiguréttinum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum samnings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

15. Hæð lóðar og frágangur.

Leigutaka er skylt að hafa full samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs og lóðar skal leigutaki gera stoðmúr eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gengið frá götu. Samráð skal hafa við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkuðum skv. byggingarskilmálum.

16. Breyting á lóðaruppdrætti.

Nú reynast lóðarmörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkuðum og lóðarstærð eftir því, sem í samningi stendur og er þá bæjarráði heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð, sbr. 1. og 14. gr.

17. Skil á lóð

Leigutaka er heimilt að skila lóðinni til Kópavogsbæjar ef það er gert innan sex mánaða frá úthlutun hennar til leigutaka. Sé lóðinni skilað innan þess frests mun Kópavogsbær endurgreiða greidd gatnagerðar- og yfirtökugjöld. Sé lóðinni hins vegar skilað eftir að sex mánuðir eru liðnir frá úthlutun hennar mun Kópavogsbær aðeins endurgreiða greidd gatnagerðargjöld í samræmi við ákvæði laga um gatnagerðargjöld, en yfirtökugjöld endurgreiðast ekki.

18. Þinglestur.

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.

19. Annað.

Óheimilt er að þinglýsa samningi þessum nema hann sé áritaður af hálfu Kópavogsbæjar um að gengið hafi verið frá greiðslu lóðagjalda.

Samningur þessi fellir úr gildi alla eldri samninga er varða viðkomandi lóð.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Bæjarstjórinn í Kópavogi

dagsetning



27.01.2011

Ég undirritaður leigutaki geng að öllum framangreindum leiguskiðmálum og skuldbind mig til þess að halda þá í öllum greinum.

leigutaki

19/1/2011
dagsetning

Vottar að réttu dagsetninga og undirskrift

Ólafur Þorvaldursson 07155-4479

Þorvaldur Þorvaldursson 0908545349



Leigusamningur um lóð til HESTHÚSABYGGINGAR

Bæjarstjórnin í Garðabæ fyrir hönd bæjarstjórnar.
Gjörir kunnugt:

Samkvæmt ályktun bæjarstjórnar Garðabæjar hinn 1982 og Kristjáni Agnarss er með bréfi þessu Sverri Hallgrímssyni og Magnúsi Kristinssyni og Hermann Ingason

leigð lóðin no. 1. við Andvaðavelli 0180-0010 þar hér í bænnum til þess að byggja á henni íbúðarhús með efturgreindum nánari skilmálum.

- Lóðin er að flatarmáli 817 fermetrar og lögum hennar eins og sýnt er á viðfestum uppdrætti.
- Lóðin er leigð til 75 ára frá 1. janúar 1990.
- Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til ópinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð.
- Ársleiga fyrir árið 1990 skal vera kr. 5.00 af hverjum fermetra, eða kr. 4.085.00 af lóðinni allri. Leiguna skal greiða í skrifstofu Garðabæjar og er gjaldþagi 15. janúar ár hvert fyrir árið, sem fer í hönd. Fyrir lóðarleigunni og dráttarvöxtum er lögtaksréttur í húsum og mannvirkjum á lóðinni samkvæmt lögum nr. 29 frá 1885, um lögtak og fjárnám, án undangengins dóms eða satta. Ársleiga skal vera skv. ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar.
- Vilji bæjarstjórnin ekki, að loknum leigutímanum, leyfa leigutaka með nýjum leigusamningi að láta hús sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal bæjarstjórnin f.h. bæjarsjóðs greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.
- Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Sæla skal tilkynnt í skrifstofu Garðabæjar um leið og hún fer fram. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengið gagnvari leigusala með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingarnar á lóðinni og færist yfir á veðhafa eða aðra, sem óðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á leigusamningnum varðar því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
- Hin leigða lóð er í íbúðarhúsahverfi, sem eingöngu er ætlað fyrir hesthús, iðnaðar- eða verkstaðisrekstur er óheimill með öllu.
Aðrar kvæðir: Taðbró skal vera með öllu vatnsheld og hreinsuð reglulega.
Frærennsli frá húsi skal leitt í rotbró af viðurkenndri gerð.
- Leigutaki skal innan 3ja mánaða frá undirritun þessa bréfs hafa sett glögg og varanleg merki um lóðina er sýni hornmörk hennar. Girðingu má ekki gera um lóðina nema samþykkt byggingarnefndar Garðabæjar hafi verið leitað og skal senda henni uppdrátt af fyrirhugaðri girðingu.
- Nú telur bæjarstjórnin að naudsyn sé að leggja vatns- og/edá frærennsliagnir um lóðina og er henni það þ. heimilt án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda sjái bæjarstjórnin um að koma lóðinni í samt lag aftur.
- Innan 8 mánaða frá undirritun þessa bréfs skal leigutaki hafa lokið frágangi hússins að utan, svo og sléttað lóðina og ræktað og flutt brott af henni allt, sem til óþrýði er, svo sem vinnuskúr, timburhlada o.p.h. Fullnægi leigutaki ekki ákvæðum þessarar greinar er bæjarstjórn heimilt að láta vinna þetta verk á kostnað leigutaka og eftir fyrirætlum heilbrigðisnefndar. Til tryggingar greiðslu fyrir verkið er lögtaksréttur í húsinu og öðrum mannvirkjum á lóðinni, samkvæmt lögum nr. 29 frá 1885.
- Brjóti leigutaki í einhverju ákvæði þessa samnings, þá er leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi og lóðin fallin aftur til bæjarins.
- Rísi mál-út af samningi þessum má reka það fyrir bæjarþingi Garðakaupstaðar og er sáttatílaun dómara nægileg.
- Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.
- Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Garðabæ, 23.05.1990
M. BÆJARSTJÓRNARSÍGARÐABÆ
[Signature]

Ég undirritaður leigutaki geng að framangreindum leiguskiðmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

Vottar:

[Signature] Nafn: 2911513529

[Signature] Nafn: 2106482509


[Signature]
Sverri Hallgrímsson
f.h. Hermanns Ingasonar E.U.
[Signature]
Hermann Ingason
Leigutaki

H. 0007. H



SKJAL NR. *A-6854*
MÖTTEKID TIL PINGLYSINGAR

INNFAERFI
24 SEP 1990

11/10 

24 SEP 1990

Pinglysingargjald kr. *600*
Stimpilgjald kr.
Samtals kr.

SKJAL NR. *A 6767*
MÖTTEKID TIL PINGLYSINGAR

19 SEP 1990 *Fróðu*

Pinglysingargjald kr. *600*
Stimpilgjald kr. *2060*
Samtals kr. *2660*

A-6854



Borgarráð

Ráðhús Reykjavíkur
101 Reykjavík

Reykjavík, 10. janúar 2020

Efni: Ósk um viðræður um lóðaleigusamninga á athafnarsvæði Hestamannafélagsins Fáks

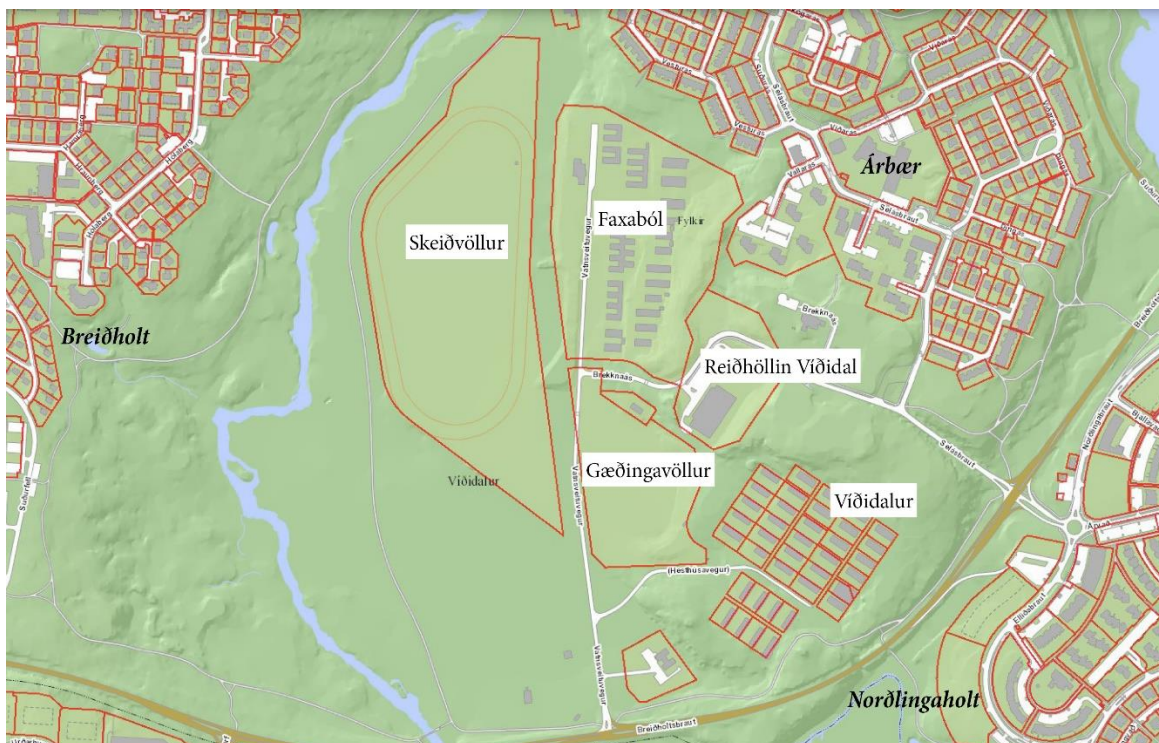
Stjórn Hestamannafélagsins Fáks óskar eftir viðræðum við Reykjavíkurborg um lóðaleigusamninga á félagssvæði þess.

Markmið viðræðna væri að horfa til þess að allir hesthúseigendur á félags- og athafnarsvæði Fáks njóti jafnræðis og sanngirni í sínum samningum.

Greinargerð

Þegar skoðuð er saga Reykjavíkur er hestamennskan órjúfanlegur hluti hennar. Hestamannafélagið Fákur og félagsmenn þess hafa farið frá einum stað til annars, eftir því sem borgin hefur þanist út, og frá 1970 hefur Fákur byggt upp starfssemi sína í Víðidal. Frá 2006 hefur einnig verið byggt upp í Almannaðal á Hólmsheiði.

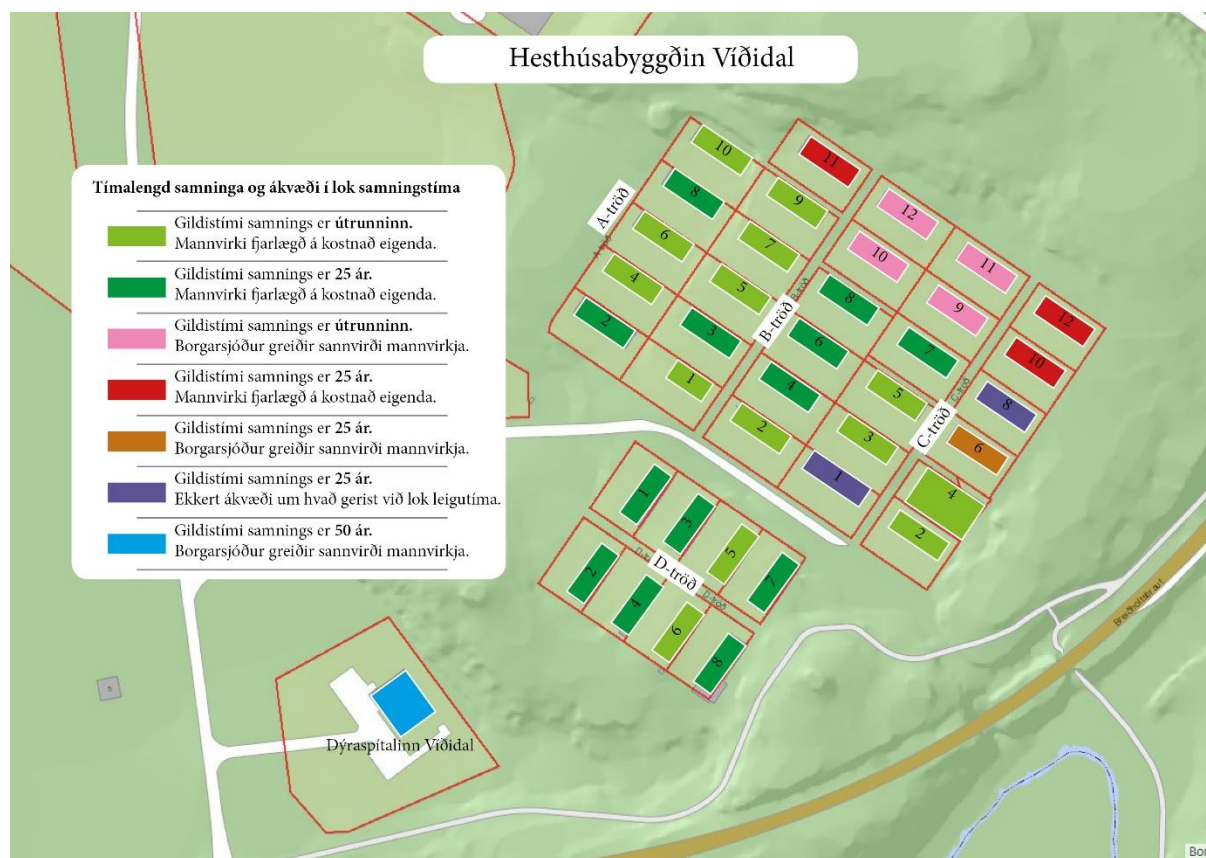
Í Víðidal gerðu Reykjavíkurborg og Fákur með sér lóðaleigusamning til 50 ára 1986; svæði undir hesthúsabyggðina Faxaból norðan við reiðhöllina í Víðidal, gæðingavöll og skeiðvöll. Sjá skýringarmynd 1. Innan lóðar undir hesthúsabyggð leigir Fákur svo félagsmönnum lóðareiti undir sín hesthús. Skylda er fyrir hesthúseigendur á þessu svæði að vera í Fákí.



Á svæði sunnan við reiðhöllina er annað hesthúsaþverfi sem í daglegu tali er nefnt Víðidalur. Það svæði byggðist upp úr 1970 þegar eigendur hesthúsa við Elliðaár var gert að færa sig vegna mengunarhættu við árnar. Gerðir voru samningar við hvern og einn lóðarhafa, ólíkt því sem gerist í Faxabóli þar sem Fákur er lóðahafi, og eru skilmálar samninga á alla vegu.

Þá er lóðahöfum í Víðidal í sjálfsvald sett hvort þeir séu í hestamannafélaginu Fáki ólíkt því sem tíðkast í Faxabóli og í Almannadal. Þannig er fjöldi hesthúseigenda ekki í félaginu en nýta samt sem áður alla þá uppbyggingu og þjónustu sem Fákur og Reykjavíkurborg eru að gera fyrir svæðið. Oft hefur það reynst Fáki erfitt að fá lóðahafa í félagið og vísa þeir gjarnan í að ekkert í lóðaleigusamning skikki þá til þess. Líkt og í samningum um Faxaból og Almannadal þá þyrfti að koma þessu atriði inn í lóðaleigusamninga.

Á skýringarmynd 2 má sjá hvernig samningum er háttað varðandi hvert og eitt hús.



Stuttur gildistími lóðaleigusamninga og skilmálar um að mannvirki skulu fjarlægð að loknum samningstíma eru eigendum þungur baggi og veldur meðal annars því að:

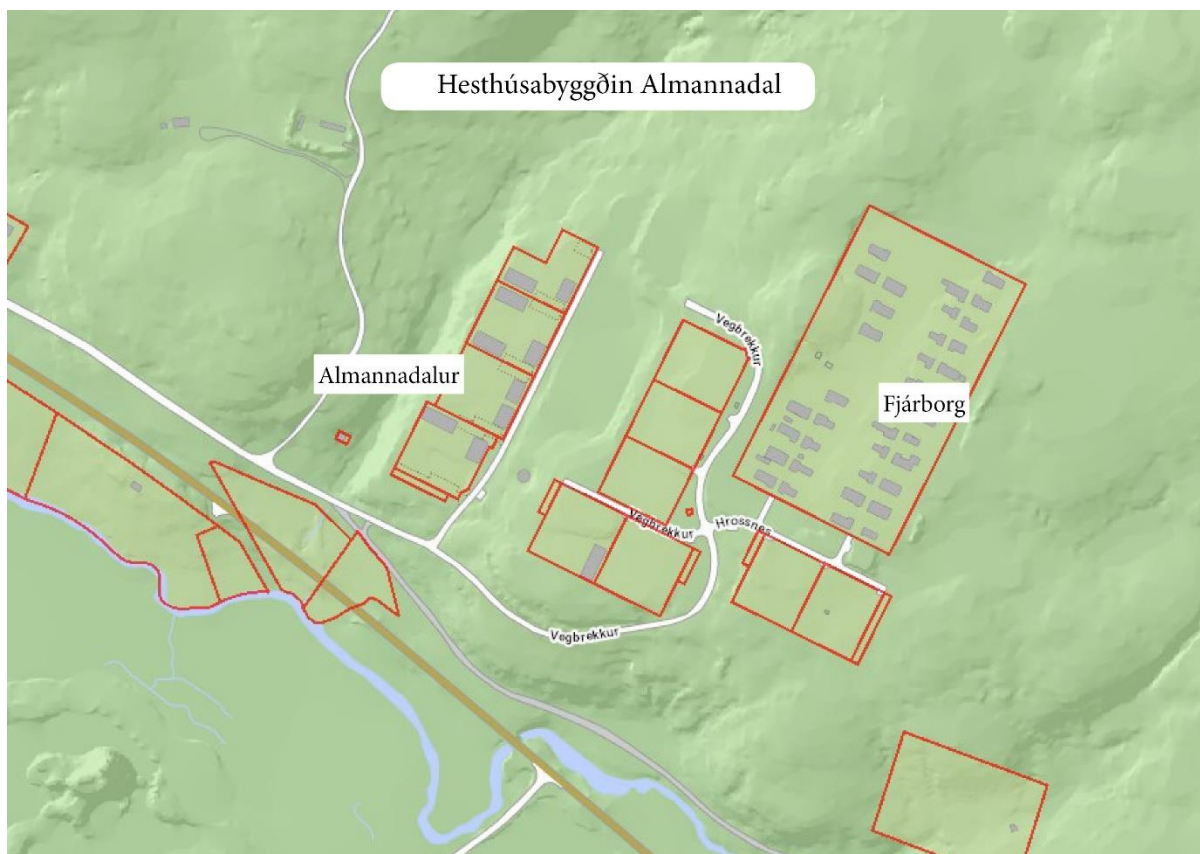
1. Verðmæti fasteignar rýrnar eftir því sem líður á samningstímann og gerir eigendum erfitt fyrir vilji þeir selja.
2. Eigendur fasteigna hætta að sinna viðhaldi húsa vegna óvissu í lok samningstíma og fyrir vikið grotna hús niður.
3. Ekki verður eðlileg endurnýjun eigenda á svæðinu. Ungt fólk sem vill kaupa sér fasteign á svæðinu fer annað eða fær ekki langtíma fjármögnun vegna stuttra lóðaleigusamninga.

Margar fjölskyldur hafa lagt mikið af sparifé sínu í að koma sér upp aðstöðu fyrir hesta. Í einu húsi geta verið fjölmargir eigendur og fjölskyldur þeirra. Stuttur leigutími og kvaðir um að fjarlægja mannvirki setja hestamennsku hundruða á svæðinu í óvissu.

Dýraspítalinn í Víðidal, merktur bláum lit á þessar mynd, er á 50 ára samningi með uppkaupsákvæði í leigusamningi.

Á Hólmsheiði var skipulögð hesthúsabyggð og 2006 fór fram fyrsta úthlutun á svæðinu og sú síðari 2008. Þar er málum hátt að líkt og í Faxabóli, Fákur heldur á lóðaleigusamning alls svæðisins og leigir síðan lóðareiti til félagsmanna sinna. Líkt og í Faxabóli er hesthúseigendum skylt að vera í Fáki.

Hesthúsabyggð Fáks í Almannadal á Hólmsheiði er á 50 ára lóðaleigusamningi með uppkaupsákvæði í lok leigutíma.



Með stuðningi Reykjavíkurborgar hefur byggst upp svæði á heimsmælikvarða í Víðidal og nágrenni, hvort sem það er fyrir frístundareiddmenn eða keppnisfólk.

1. Hér hafa reglulega verið Landsmót sem trekk hafa að þúsundir innlendra sem erlendra gesta, nú síðast 2018, og er stefnan að þau verði fleiri í framtíðinni.
2. Fjöldmörg Íslandsmót hafa verið haldin í Víðidal, síðast 2018 og 2019.
3. Stærsta mót Íslandshestamennskunnar fór fram í Víðidal síðastliðið sumar; Reykjavíkarmeistaramót Fáks þar sem voru yfir 800 skráningar.
4. Þá er reiðhöllin Víðidal vettvangur margra af stærstu innanhússýningum hestamennskunnar eins og Meistaradeildarinnar í hestaíþróttum og Stórsýningar Fáks.
5. Uppbygging reiðleiða innan borgarmarka er í fremsta flokki.

Þá heldur félagið úti öflugum félagsstarfi fyrir alla aldurshópa félagsmanna. Sem dæmi má nefna að:

1. Félagið rekur félagshesthús og niðurgreiðir aðstöðu fyrir hesta barna og unglinga sem eru að taka sín fyrstu skref í hestamennsku.

2. Félagið heldur úti öflugu æskulýðsstarfi og býður upp á námskeið fyrir alla aldurshópa á öllum stigum hestamennskunnar.
3. Félagið skipuleggur námskeið fyrir fólk á öllum aldri og á öllum stigum hestamennskunnar.
4. Félagið skipuleggur fjölmarga viðburði, litla og stóra, fyrir félagsmenn.
5. Félagið skipuleggur viðburði fyrir Heldri Fáksfélaga eins og hádegishittinga og heimsóknir í hrossaræktarbú
6. Félagið hefur á undanförunum árum í samstarfi við Styrktarfélag lamaðra og fatlaðra þar sem ungum krökkum sem eiga við fötlun að stríða er boðið að koma á hestbak.
7. Fákur er aðili að verkefninu Heimahagar sem er samstarf grunn- og leikskóla í Seláshverfi í Reykjavík þar sem nemendur koma í heimsókn í Fák og kynnast hestamennskunni sem hér er stunduð.
8. Á sumrin eru reknir reiðskólar í Víðidal sem sinna hundruðum barna yfir sumarmánuðina.

Hestaíþróttin er að lang mestu leyti fjölskylduíþrótt og stuðningur Reykjavíkurborgar hefur félaginu verið ómetanleg.

Þá má ekki gleyma að nefna að Víðidalur er mikil útivistarparadís í borgarlandinu og deilum við honum með fjölmörgum öðrum sem stunda þar sína útivist.

Samantekið, þá er það ósk félagsins með erindi þessu, að opna á viðræður um þá erfiðu stöðu sem stór hluti okkar félagsmanna glímir við varðandi lóðaleigusamninga sína í Víðidal. Þá leggur félagið mikla áherslu á að allir hesthúseigendur innan svæðisins séu á sambærilegum lóðasamningum eins og tíðkast í Faxabóli og Almannadal svo gætt sé jafnræðis og sanngirnis og að félagið geti betur unnið fyrir hag heildarinnar.

Auk þess er óskað eftir að afgreiðslu á tillögu þeirri sem nú liggur fyrir borgarráði um óbreytta endurnýjun lóðarsamninga í Víðidal verði frestað þangað til viðræður hafa farið fram.

Fyrir hönd stjórnar Hestamannafélagsins Fáks,

Hjörtur Bergstað, formaður stjórnar.