



Borgarráð

Svar við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Miðflokksins um lóðir við Blesugróf

Á fundi borgarráðs þann 4 apríl sl. var lögð fram fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Miðflokksins varðandi lóðir í Blesugróf. Svör við fyrirspurninni má finna undir hverjum lið.

1. Tilkynnt var um sölu lóðanna að Blesugróf 30, 32 og 34 í desember 2014 en lóðarleigusamningi er þinglýst á Blesugróf 34 í september 2017.

a) Hvað gerist á þessu þriggja ára tímabili?

Svar: Eftir að lóðunum var úthlutað kom í ljós að stærð þeirra var vitlaust skráð í Fasteignaskrá Íslands. Árið 2005 var samþykkt breitt deiliskipulag á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa fyrir lóðir í Blesugróf. Stærð lóðanna Blesugróf 30, 32 og 34 (ásamt fleiri lóðum) breyttust allar við þessa samþykkt, en yfirlýsing um nýjar stærðir lóðanna hafði ekki verið þinglýst hjá sýslumanni. Þar sem nýjar stærðir lóðanna höfðu ekki verið staðfestar hjá sýslumanni og í fasteignaskrá var ekki unnt að þinglýsa lóðarleigusamningi strax eftir úthlutun þeirra.

Reykjavíkurborg gerði yfirlýsingu um breytt lóðarmörk, dags. 20. mars 2015, á grundvelli eldri samþykktar, og hafði samband við lóðarhafa þeirra lóða sem tóku breytingum með umræddri breytingu á deiliskipulagi. Til að breytingunni fengist þinglýst þurftu allir eigendur fasteigna á lóðunum að skrifa undir svo unnt væri að þinglýsa skjalinu hjá sýslumanni. Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir fengust ekki allir eigendur til að skrifa undir skjalið og stoppaði málið um nokkurt skeið vegna þessa.

Það var ekki fyrr en í september 2017 að síðustu eigendurnir skrifuðu undir skjalið, og var það loks lagt inn til sýslumanns 26. september 2017. Fyrst þá, rúmum þremur árum eftir úthlutun lóðanna var hægt að þinglýsa réttum lóðarstærðum í samræmi við úthlutunarbréf, og í kjölfarið lóðarleigusamningum fyrir lóðirnar Blesugróf 30, 32 og 34.

b) Hver er eigandi lóðarinnar?

Svar: Reykjavíkurborg er eigandi lóðanna. Sýrfell ehf. er lóðarhafi lóðanna samkvæmt lóðarleigusamningi og handhafi byggingarréttar á þeim samkvæmt úthlutunarbréfum.

c) Var kaupverð greitt?

Svar: Samkvæmt þágildandi reglum stóð lóðarhöfum til boða að greiða 20% af kaupverðinu og fá 80% að láni með útgáfu veðskuldabréfs. Sýrfell ehf. valdi að fara þessa leið líkt og félagið hefur gert með allar þær 5 lóðir sem það hefur fengið úthlutað frá Reykjavíkurborg. Staðgreiðslan, þ.e. 20% af kaupverði hverrar lóðar, samtals kr. 2.600.000, var greidd 8. desember 2014 fyrir Blesugróf 32, en 3. desember 2014 fyrir Blesugróf 30 og Blesugróf 34. Skuldabréf fyrir allar þrjár lóðirnar voru gefin út fyrir eftirstöðvunum þann 18. desember 2014.

2. Hvorki kaupsamningi né afsali hefur verið þinglýst á lóðina. Hvernig getur Sýrfell ehf. leitt

eignarrétt sinn að lóðinni til lóðarleigusamnings, dags. 17. ágúst 2017?

Svar: *Sýrfell ehf. er ekki skráður eigandi lóðanna, þær eru leigulóðir í eigu Reykjavíkurborgar. Borgarráð úthlutaði lóðunum til Sýrfells og er félagið lóðarhafi á lóðunum. Úthlutunarbréf borgarráðs er í gildi kaupsamnings um byggingarétt á lóð eru því ekki gerðir sérstakir kaupsamningar né afsöl fyrir leigulóðir, heldur lóðarleigusamningur, og leiðir lóðarhafi rétt sinn til leiguréttar að lóðum og byggingu fasteigna á þeim skv. lóðarleigusamningi og úthlutunarbréfi.*

3. Samkvæmt frétt um sölu lóða frá desember 2014 var kaupverð pr. lóð kr. 13.000.000. Af þinglýstum skjölum virðist Sýrfell ehf. hafa gefið út veðskuldabréf til Reykjavíkurborgar þann 18. desember 2014, að höfuðstólsfjárhæð kr. 10.400.000, sem ætla verður að hafi átt að vera hluti af greiðslu kaupverðs. Þrátt fyrir það áttu afborganir ekki að hefjast fyrr en þann 23. október 2017.

a) Er þetta eðlilegur framgangur við kaup á lóð af Reykjavíkurborg, þ.e. að borgin láni fyrir nánast öllu kaupverðinu?

Svar: *Samkvæmt almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014, sem giltu fyrir úthlutanir lóðanna þriggja, var heimilt að fá 80% lánað af kaupverði byggingarréttar og að staðgreiða 20% kaupverðsins. Þessi framkvæmd var því í samræmi við reglur þess tíma. Síðan þá hefur reglunum verið breytt og nú þarf að staðgreiða lóðir sem Reykjavíkurborg úthlutar til einstaklinga og lögaðila.*

b) Hvernig getur Sýrfell ehf. verið skráður eigandi lóðarinnar þegar kaupverð hefur að nánast engu leyti verið greitt (þ.e. ef þinglýst skjöl eru rétt að þessu leyti)?

Svar: *Líkt og fram kemur í svari við lið 2. er Sýrfell ekki eigandi lóðarinnar heldur leigir félagið lóðina af Reykjavíkurborg samkvæmt lóðarleigusamningi. Leigjendur lóða hafa fullan umráða, afnota og veðsetningarrétt á lóðinni á grundvelli lóðarleigusamnings, og eiga byggingarétt og síðar byggingar sem byggðar eru á grundvelli úthlutunarbréfs.*

c) Ef þinglýst skjöl eru ekki rétt, er búið að greiða kaupverð lóðanna og með hvaða hætti var það gert?

Sjá svar við c. lið í spurningu 1.

4. Af skilmálabreytingu veðskuldabréfsins, dags. 5. janúar 2018, verður helst ráðið að ekkert hafi verið greitt af veðskuldabréfinu, sem gefið hafði verið út 14. desember 2014. Þrátt fyrir það var tiltekið í skilmálabreytingunni að höfuðstóll lánsins væri óbreyttur og að vextir skyldu fyrst reiknast frá 17. ágúst 2017 með óbreyttum vaxtakjörum.

a) Hvernig kom þessi skilmálabreyting til?

Svar: *Ástæða þótti til þess að fresta greiðslu bréffanna með skilmálabreytingu vegna þeirra tafa sem urðu á staðfestingu deiliskipulags og skráningu réttra stærða lóðanna hjá sýslumanni. Fyrsti gjalddagi var færður til 23. október 2019 í stað 23. október 2017, og vextir skyldu reiknast frá 17. ágúst 2017. Þetta þótti rétt vegna þess tjóns sem lóðarhafi varð fyrir vegna skerðingar á ráðstöfunarrétti hans yfir lóðinni, sem kom til vegna rangar skráningar lóðanna fyrir úthlutun þeirra.*

Lóðirnar voru í raun ekki byggingarhæfar fyrr en í nóvember 2017 vegna þessa misræmis. Lóðarhafi gat ekki gengið frá umsóknum um byggingarleyfi og verulegar tafir urðu á framkvæmdum á lóðunum. Eins og áður sagði dróst þinglýsing skjals sem staðfesti rétt lóðarmörk í Blesugróf fram til 26. september 2017 (innfært 16. nóvember 2017), og var það vegna ástæðna sem vörðuðu ekki Sýrfell ehf.

Í ljósi ofangreinds þótti rétt að veita félaginu greiðslufrest á eftirstöðvum kaupverðsins

byggingarréttar, eða til þess tíma sem lóðirnar voru rétt skráðar í Fasteignaskrá Íslands.

b) Er það í tengslum við gerð lóðarleigusamnings?

Svar: Ekki var unnt að ganga frá lóðarleigusamningi á réttum tíma vegna rangar skráningar lóðanna og tafa sem urðu á leiðréttingu þeirra hjá sýslumanni. Þegar ljóst varð að síðustu eigendurnir í Blesugróf myndu samþykka að skrifa undir yfirlýsingu um breytt lóðarmörk dags. 20. mars 2015, voru loks gerðir lóðaleigusamningar við Sýrfell ehf. fyrir lóðirnar þrjár og eru þeir dagsettir 17. ágúst 2017. Þeir voru lagðir inn til þinglýsingar samhliða yfirlýsingu um breytt lóðarmörk, og voru bæði skjöl móttokin hjá sýslumanni 26. september 2017. Skilmálabreytingin var gerð eftir að báðum skjölunum hafði verið þinglýst.

c) Af hverju er veðskuldabréf, dags. 14. desember 2014, vegna ætlaðra kaupa á lóð, sem þegar hafa verið framkvæmd samkvæmt skráningu í þinglýstum gögnum, vaxtalaust til 17. ágúst 2017?

Svar: Reykjavíkurborg féllst á þau rök lóðarhafa að lóðin hafi í raun ekki verið byggingarhæf fyrr en yfirlýsingu um breytt lóðarmörk (breyting lóðarstærða) og lóðarleigusamningi var þinglýst hjá sýslumanni. Á þessum grundvelli var samkomulag gert um að reikna vexti frá dagsetningu lóðarleigusamnings, eða frá 17. ágúst 2017.

5. Hvaða aðili er það sem gerir tillögu að hinu breytta deiliskipulagi Blesugrófar? Er það Sýrfell ehf. eða Reykjavíkurborg?

Svar: Gestur Ólafsson hjá Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofunni ehf. sótti um breytingu á deiliskipulagi fyrir hönd Sýrfells ehf.

Óli Jón Hertervig