



Borgarráð

Friggjarbrunnur 39-41 - samkomulag.

Með stefnu dags. 14. september 2017 höfðaði Landsbankinn hf., kt. 471008-0280, mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur gegn Reykjavíkurborg þar sem þess var krafist að Landsbankanum hf. væri með dómi heimilað að gera fjárnám inn í veðrétt sem bankinn gerði í lóð að Friggjarbrunni 39-41 sem er í eigu Reykjavíkurborgar. Skuldin var tilkomin vegna tryggingarbréfs, útgefið 12. nóvember 2007, upphaflega að fjárhæð kr. 14.602.500.- sett til tryggingar fjárskuldbindingum Landsbyggs ehf. Framangreint skuldabréf er áhvílandi á lóðinni Friggjarbrunni 39-41 og er uppreiknuð staða bréfsins í dag. kr. 23.261.084.-Ekki hefur verið gefinn út lóðarleigusamningur um framangreinda lóð af hálfu Reykjavíkurborgar.

Forsaga málsins er sú að upphaflegum lóðarhöfum lóðarinnar Friggjarbrunns 39-41, þeim Gest H. Magnússyni, og Niels Carl Carlssyni, var seldur byggingarréttur á lóðinni á grundvelli samþykktar borgarráðs frá 6. apríl 2006. Hinn 12. júní 2006 greiddu umræddir aðilar öll tilskilin gjöld, m.a. gatnagerðargjald og kaupverð byggingarréttar. Í útboðsskilmálum vegna lóðarútboðs í Úlfarsárdal frá árinu 2006 sem gilda um tilvitnaða lóð var veitt heimild til framsals byggingarréttar, en Reykjavíkurborg var þó áskilinn forkaupsréttur. Með bréfi framangreindra lóðarhafa, dags. 5. desember 2006, var óskað eftir samþykki stjórnar framkvæmdaráðs Reykjavíkurborgar fyrir því að í stað Gest H. Magnússyni og Niels Carl Carlssyni yrðu þeir Bergþór Bergþórsson og Jón Ólafur Bergþórsson tilgreindir sem lóðarhavar lóðarinnar Friggjarbrunns 39-41. Aðilaskiptin voru samþykkt á fundi framkvæmdaráðs Reykjavíkurborgar 11. desember 2006, og var þar áréttað að allir sömu skilmálar skyldu gilda gagnvart hinum nýju lóðarhöfum og hefðu gilt gagnvart þeim fyrri.

Í fyrirnefndri samþykkt framkvæmdaráðs Reykjavíkurborgar frá 11. desember 2006 fólst ekki sala á byggingarrétti til hinna nýju lóðarhafa, enda hafði Reykjavíkurborg þegar selt byggingarréttinn til Gest H. Magnússyni og Niels Carl Carlssyni sem höfðu þá greitt fyrir hann. Með samþykktinni var hins vegar fallist á að gerður yrði lóðarleigusamningur um lóðina við nýja lóðarhafa. Í samræmi við ákvæði í útboðsskilmálum veitti þáverandi skrifstofustjóri framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar hinum nýjum lóðarhöfum veðheimild fyrir 90% af kaupverði byggingarréttarins með áritun sinni á framangreint tryggingarbréf. Skuldari veðskuldabréfsins var Landsbygg ehf. sem var félag í eigu þeirra Bergþórs og Jóns Ólafs. Veðskuldabréfinu var þinglýst hjá sýslumanninum í Reykjavík 14. nóvember 2007 og lóðin Friggjarbrunnur 39-41 sett að veði.

Bú Landsbyggs ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness uppkveðnum þann 30. júní 2011. Skiptum á búinu lauk 9. september 2011 án þess að greiðsla fengist upp í lýstar kröfur. Hinn 31. mars 2017 barst skrifstofu eigna og atvinnuþróunar hjá

Reykjavíkurborg beiðni lóðarhafa, Bergþórs og Jóns Ólafs, um aðilaskipti að lóðinni til Viðhaldsverks ehf., en með beiðninni fylgdi kaupsamningur milli fyrrgreindra aðila. Á fundi borgarráðs 27. apríl 2017 var framangreint erindi um aðilaskipti samþykkt. Í framhaldinu stóð til að Reykjavíkurborg gæfi út lóðarleigusamning til Viðhaldsverks ehf., en þegar á reyndi höfðu fyrirvarsmenn Viðhaldsverks ehf. að undirrita slíkan samning, þar sem þeir höfðu þá verið upplýstir um framangreinda veðskuld Landsbyggs ehf. á lóðinni.

Reykjavíkurborg og Landsbankinn hf., hafa komist að samkomulagi þess efnis að Landsbankinn hf. falli frá málsókninni gegn því að Reykjavíkurborg gefi út lóðarleigusamning um lóðina Friggjarbrunn 39-41 til Landsbankans hf., kt. 471008-2080. Fyrirvarsmenn Viðhaldsverks ehf. og lögmaður félagsins hafa verið upplýstir um framangreint og gera ekki athugasemdir við það fyrirkomulag. Framangreint samkomulag Reykjavíkurborgar og Landsbankans hf. mun ekki valda Reykjavíkurborg tjóni þar sem Reykjavíkurborg fékk öll tilskilin gjöld vegna lóðarinnar greidd á sínum tíma. Þá mun tilvitnað samkomulag ekki skapa Viðhaldsverki ehf. neina réttarstöðu gagnvart Reykjavíkurborg.

Lagt er til að borgarráð samþykki að gefa út lóðarleigusamning um lóðina Friggjarbrunn 39-41 til handa Landsbankanum hf., kt. 471008-0280, með öllum sömu skilyrðum og giltu gegn fyrri lóðarhöfum.

F.h. borgarlögmanns,

Þórhildur L. Ólafsdóttir hdl.