



Viðbótarákvæði í lóðarleigusamninga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að nýju ákvæði verði bætt við í 7. gr. lóðarleigusamninga sem útgefnir eru af Reykjavíkurborg, í tengslum við áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um):

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða úr einbýlishúsi í parhús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, verði hann nýttur af lóðarhafa. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Söluverð byggingarréttar skal ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvilhöllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

Ákvæðið gildir jafnt um lóðarleigusamninga fyrir íbúða- og atvinnuhúsaloðir.

Greinargerð: Á fundi borgarráðs dags. 2. júlí 2015 var samþykkt að bæta eftirfarandi ákvæði við 5. tölulið 5. greinar almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, frá maí 2014:

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr einbýlishúsi í parhús eða úr raðhúsi í fjölbýlishús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ástæða þótti til að bæta ákvæðinu við svo að Reykjavíkurborg hefði heimild til að innheimta greiðslur vegna deiliskipulagsbreytinga þegar sú breyting fæli í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð. Skortur er á sambærilegri heimild vegna lóða sem var úthlutað í tíð eldri reglna sem hafa ekki að geyma ákvæði um áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar, eða um þær lóðir sem hafa engar sérstakar úthlutunarreglur. Með því hafa heimildina í öllum lóðarleigusamningum, hvort sem um er að ræða fyrstu lóðarleigusamninga eða endurnýjaða lóðarleigusamninga, yrði réttur Reykjavíkurborgar tryggður, þ.e. til að endurskoða söluverð byggingarréttar og að innheimta greiðslur fyrir aukinn byggingarrétt vegna deiliskipulagsbreytinga. Að auki yrði tryggt að sama regla gildi fyrir alla lóðarhafa.

Óskað er því eftir að framangreint ákvæði verði samþykkt sem bætt verður við 7. gr. allra lóðarleigusamninga útgefna af Reykjavíkurborg, í stað eldra ákvæðis sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 2. júlí 2015.

Hrólfur Jónsson