



Skipulags- og samgönguráð

Umsögn við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks flokksins um innviðagjöld

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 3. október 2018 var lögð fram svo hljóðandi fyrirspurn sem vísað til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til umsagnar:

„Lögð fram fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins Ásgerðar Jónu Flosadóttur um lagastoð eða reglur um innviða og byggingarréttargjaldgjald í Reykjavík Innviðagjald er eitt gjalda sem Reykjavíkurborg innheimtir. Þetta gjald á mér vitanlega sér ekki stoð í lögum eða reglum og óljóst er hver tilgangur þess er.

- 1. Hver er tilgangur gjalda eins og Innviðagjalds, þ.e. til hvaða verkefna á gjaldið að fara.*
- 2. Hvers vegna ætti að rukka oftar en einu sinni fyrir slíka innviði?*
- 3. Hvað gerist ef aðili í svokölluðum frjálsum einkaréttarlegum samningum við Reykjavíkurborg neita að greiða gjald sem ekki á sér stoð í lögum og á sér ekki skýran tilgang, neitar greiðslu. Er raunin þá sú að málin eru ekki tekin fyrir, eða ekki afgreidd, eða hvort tveggja?*
- 4. Eru líkur á því að aðilar hafi litið svo á að mál þeirra hefðu ekki fengið brautargengi nema með því að fallast á þessi gjöld?*
- 5. Er gert virðismat á verkefnum við ákvörðunartöku verkefna í borginni, þ.e. að verkefni sem eru stórkostlega hagkvæm borginni fái fókus og framgang og styrki þannig tekjustraum borgarinnar?*
- 6. Ef tafirnar sem eru að efnast í þessu máli vegna ýmiskonar æfinga í kring um innviðagjöld og aðra fjárhagslega þætti sem minna máli skipta, kosta borgina vel á þriðju milljón króna á hverjum vinnudegi ef tekið er tillit til tekjumöguleika borgarinnar með nýju skipulagi á Heklureit, eða 576 milljónir á ári hverju sem málin tefjast.“*

Umsögn

Á grundvelli ákvarðana í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 hefur verið lögð áhersla á að uppbyggingu og þéttingu byggðar. Í nóvember 2014 samþykkti borgarráð samningsmarkið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum. Með húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017, var gerður sá viðauki að markmiðin um 5% íbúða Félagsbústaða skuli vera á þeim verðum sem kveðið er á um í lögum um almennar íbúðir, fremur en að um opin kauprétt verði að ræða. Þá voru ný og endurbætt samningsmarkmið samþykkt í borgarráði 31. janúar sl. Í núgildandi samningsmarkmiðum eru sett fram markmið um að til verði gott borgarskipulag þar sem áhersla er lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúð, gæðasvæði og gott umhverfi, að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best, að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkur 2020, stuðla að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blönduðu íbúa með því m.a. að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir á vegum Félagsbústaða, íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir, auk þess Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt

að allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnaði á skilgreindu verði sem er innan þeirra arka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016. Enn fremur að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni og að fjármunum verði varið til listsköpunar.

Þátttaka lóðarhafa í kostnaði við uppbyggingu innviða og aukinn byggingarrétt er samningsatriði á milli lóðarhafans og Reykjavíkurborgar og fer eftir aðstæðum hverju sinni, s.s. þeirri þörf sem undir er, skipulagi og þeim metnaði sem er í hönnun mannvirkja. Lóðarhafar greiða eina upphæð fyrir innviði og aukinn byggingarrétt. Þá er í einstökum samningum einnig horft til þess að aukinn byggingaréttur í grónum hverfum er takmörkuð auðlind og með auknum byggingarrétti og breyttri landnotkun verða lóðarréttindi viðkomandi lóðarhafa mun verðmætari.

Sveitarfélögum er heimilt að selja byggingarrétt sem einkaréttarleg réttindi á grundvelli útboðs, þar sem lóð er úthlutað til hæstbjóðanda, á föstu verði eða með samningi. Grundvöllur þess samstarfs, þar sem samið er við lóðarhafa um þátttöku þeirra í kostnaði við innviðagerð með greiðslu innviði og aukinn byggingarrétt, byggir á frjálsum einkaréttarlegum samningi milli aðila þar sem báðir aðilar sjá sér hag í því að á næstu árum verði ráðist í viðamikla breytingu á hverfi eða skipulagsreit með kostnaði við endurgerð og breytingu innviða svo breytt nýting lóða og meiri uppbygging á lóðum geti gengið eftir, frekar en að sú uppbygging verði í tengslum við að gildandi lóðaleigusamningur/ar renna út.

Ekki þarf til þess sérstaka lagaheimild til innheimtu endurgjalds fyrir byggingarrétt á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar. Innheimta fyrir aukinn byggingarrétt og innviði byggir á frjálsum einkaréttarlegum samningi milli Reykjavíkurborgar sem landeiganda og viðkomandi lóðarhafa.

Reynt hefur á gildi þessa samninga fyrir dómstólum. Hæstiréttur kvað m.a. úr um að ráðstöfun sveitarfélaga á byggingarlóðum felur í sér ráðstöfun einkaréttarlegra réttinda sem háð eru almennum reglum einkaréttar, m.a. samningaréttarins. Með dómnum staðfesti Hæstiréttur að sveitarfélögum er heimilt að selja og ráðstafa byggingarrétti sem einkaréttarlegum réttindum.

Samningar við lóðarhafa á þessum þéttingarsvæðum eru grundvallaðir á framangreindum samningsmarkmiðum og eru frjáls einkaréttarsamningur við viðkomandi lóðarhafa. Á grundvelli samningsmarkmiða hafa verið gerðir nokkrir samningar og meðfylgjandi er listi yfir þessa samninga.

Ekki er rukkað oftast en einu sinni vegna uppbyggingar sem samið er um, nema ef til þess komi að heimilað er meira byggingarmagn eða fleiri íbúðir en sem voru forsendur fyrir viðkomandi samkomulagi.

Varðandi virðismat þá er kostnaður yfirleitt áætlaður við meiriháttar uppbyggingu eða breytingar.

Við samninga sem þessa ber að gæta að afgreiðslur séu málefnalegar og gætt sé jafnræðis. Ef ekki nást samningar og ekkert verður að uppbyggingu verður Reykjavíkurborg af framtíðartekjum s.s. vegna fasteignagjalda o.fl. sem aukin uppbygging á lóðinni hefði skapað.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar kemur ekki að afgreiðslu skipulagsmála og því svörum við ekki spurningu um hvað gerist ef ekki nást samningar.



Óli Jón Hertervig