



Borgarráð

### ***Fyrirspurn um gildistíma lóðarleigusamninga - umsögn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.***

Óskað hefur verið umsagnar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar um fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina varðandi gildistíma lóðarleigusamninga, sem lögð var fram á fundi borgarráðs þann 18. ágúst sl. en fyrirspurnin er svohljóðandi:

*„Þar sem fyrir liggur úrskurður umhverfis- og auðlindamála um flugskýli á Reykjavíkflugvelli, sbr. lið 18 í dagskrá, þá óskum við eftir svári hvort og með hvaða hætti haldið er utan um gildistíma lóðarleigusamninga borgarinnar og hvenær þeir renna út. Þá óskast upplýsingar um hvort að Reykjavíkurborg hafi á þessu kjörtímabili neitað að endurnýja lóðarleigusamninga á ákveðnum svæðum og hvaða svæði það þá séu.“*

#### **Gildistími lóðaleigusamninga**

Ekki er til skrá yfir gildistíma lóðaleigusamninga eða hvenær þeir renna út. Sá háttur er viðhafður að eigendur lóða leita til Reykjavíkurborgar vegna endurnýjunar samninga og eiga frumkvæði að endurnýjun þeirra. Almenn er sótt um endurnýjun lóðarleigusamnings í kjölfar þess að skjölum er varða eignatilfærslu á fasteignum (kaupsamningar og afsöl) en slíkum skjölum verður ekki þinglýst nema lóðarleigusamningur sé í gildi fyrir lóðina. Er því viðkomandi aðilum jafnan beint til Reykjavíkurborgar til að sækja um endurnýjun samnings þegar svo liggur við.

Í Reykjavík eru um 12.000 lóðir og lóðaleigusamningar. Mikil og tímafrek vinna fælist í því að taka saman yfirlit yfir stöðu einstakra lóða og lóðarleigusamninga, vinna, sem ekki er talið svara kostnaði að ráðast í.

#### **Lóðaleigusamningar og höfnun á útgáfu þeirra**

Fyrst og fremst eru það fjögur svæði í Reykjavík þar sem nú síðustu ár þóttu ekki skilyrði fyrir því að endurnýja lóðarleigusamninga með hefðbundnum hætti. Nánar tiltekið er um eftirtalin svæði að ræða:

*Mjódd, nánar tiltekið við Álfabakka og Þönglabakka.* Þar voru fimm lóðir sameinaðar í eina lóð með breyttu deiliskipulagi fyrir nær 20 árum síðan. Ekki náðist að fá alla eigendur til að undirrita yfirlýsingu sem staðfestir þá breytingu. Þá hefur ekki náðst samkomulag á milli eigenda og Reykjavíkurborgar um hvernig skuli fara með aðliggjandi bílastæðalóð, þ.e. hver skuli greiða af henni fasteignagjöld. Af þeim sökum hefur því verið hafnað, að svo stöddu, að gefa út lóðarleigusamning fyrir hinni nýju sameinuðu lóð.

*Vogabyggð.* Þar hefur á síðustu árum verið hafnað að gera nýja hefðbundna

lóðaleigusamninga um lóðir á svæðinu vegna þeirrar miklu endurskoðunar sem átt hefur sér stað á aðal- og deiliskipulagi fyrir svæðið. Til að mæta þeirri stöðu, sem upp kom vegna þessa, samþykkti borgarráð 18. september 2014 að heimilt yrði að gera tímabundna lóðarleigusamninga fyrir lóðir á svæðinu til allt að þriggja ára. Með þeirri ráðstöfun var eigendum gefinn kostur á því að selja eignir sínar kysu þeir að taka ekki þátt í uppbyggingunni á svæðinu. Nokkrir slíkir samningar hafa verið gerðir, einkum í Dugguvogi og Súðarvogi.

*Flugskýli á Reykjavíkurlflugvelli.* Ekki hafa verið gerðir lóðaleigusamningar um lóðir fyrir flugskýli í Fluggörðum á Reykjavíkurlflugvelli. Borgarráð samþykkti á árinu 1989 að eigendur flugskýla á svæðinu skyldu stofna með sér sérstakt lóðarfélag, sem kæmi fram fyrir þeirra hönd gagnvart Reykjavíkurborg, og að gera skyldi leigusamning um lóðina við það félag. Skyldi gildistími leigusamningsins vera til loka gildistíma deiliskipulags Reykjavíkurlflugvallar eða til ársins 2006. Af slíkri félagsstofnun varð ekki, sem aftur varð til þess að lóðarleigusamningur var aldrei gerður. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir byggingu íbúða á Fluggarðasvæðinu og að flugskýlin skuli víkja fyrir annarri byggðarþróun. Þá hefur Reykjavíkurborg veitt Háskóla Íslands viljrði fyrir því að háskólinn geti þróað starfsemi sína og uppbyggingu til austurs í Vatnsmýri. Af þeim sökum eru ekki skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamninga um lóðir undir flugskýlin. Reykjavíkurborg hefur þó ekki lagst sérstaklega gegn því að þinglýst sé nýjum eignaheimildum á Reykjavíkurlflugvelli þegar flugskýli hafa gengið kaupum og sölum. Í þeim tilvikum hefur þegar þinglýsa á kaupsamningi eða afsali fyrir flugskýli hefur sýslumaður krafist þess að Reykjavíkurborg heimili söluna sérstaklega með áritun á kaupsamning eða afsal. Í árituninni er fyrirvari um að starfsemi flugskýlanna sé víkjandi starfsemi á svæðinu.

*Hesthúsalóðir í Viðidal.* Um lóðarleigusamninga þar fer samkvæmt samþykkt borgarráðs frá 30. júní 2011, um lóðarleigusamninga til 25 ára í senn.

*Önnur tilvik.* Tvö dæmi mætti nefna til viðbótar, þar sem yfirstandandi endurskoðun á deiliskipulagi hefur orðið til þess að hafnað hefur verið að gefa út lóðarleigusamning að svo stöddu. Lóðirnar sem um ræðir eru Skeifan 3 og Breiðhöfði 10, en í báðum tilvikum lá fyrir að svæðin sem lóðirnar eru á yrðu tekin til heildarendurskoðunar og að líkur þóttu á því að notkun lóðanna myndi breytast með nýju deiliskipulagi. Þá má geta þess að í nokkrum tilvikum hefur ágreiningur um lóðaskilmála eða um mögulegan byggingarrétt og greiðslu fyrir hann orðið þess valdandi að lóðarleigusamningur hefur ekki verið gerður um einstakar lóðir.

Hrólfur Jónsson