



Borgarráð

Breyting á greiðslukjörum lögaðila við kaup á byggingarrétti á lóðum fyrir íbúðarhús.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að fella niður 4 tl. 5. gr. um lán til lögaðila í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík fyrst samþykktum í borgarráði 15. maí 2007 með síðari breytingum.

Greinargerð: Um nokkurt skeið hafa gilt mismunandi reglur um lán til lögaðila annars vegar og lán til einstaklinga hins vegar vegna greiðslu fyrir byggingarrétt íbúðarhúsaloða. Um skeið giltu um þetta sambærilegar reglur en hætt var að lána til einstaklinga vegna sölu byggingarréttar þegar ný lög um neytendalán nr. 33/2013 tóku gildi 1. nóvember 2013, þar sem ríkar skyldur voru lagðar á lánveitendur varðandi upplýsingagjöf um lánskjör. Þessi mismunandi staða hefur sætt gagnrýni einnig í ljósi þess að vaxtakjör Reykjavíkurborgar eru lægri en þau sem bjóðast á almennum markaði. Sú staða getur leitt til þess að lögaðilar velji frekar að taka lán hjá Reykjavíkurborg heldur en að leita til lánastofnanna með lánafyrirgreiðslu. Fram að þessu hefur verið talið nauðsynlegt að bjóða lögaðilum lánakjör til að mæta almennri samkeppni á lóðamarkaði nágrannasveitarfélaga. Nú hefur eftirspurn á fasteignamarkaði glæðst og ekki er sama þörf og áður að bjóða upp á lánafyrirgreiðslu í tengslum við sölu byggingarréttar. Er það í takt við það sem lagt er til að gildi um lánveitingar gatnagerðargjalda þ.e. að þeir lánamöguleikar eru felldir niður. Eftir þessar breytingar gilda að þessu leyti sömu reglur fyrir lögaðila og einstaklinga, þ.e. að staðgreiða þarf lóð innan 45 daga frá samþykki borgaráðs á úthlutun lóðar og sölu byggingarréttar, en veitt eru skilyrt veðleyfi fyrir greiðslu byggingarréttar vegna lána sem lánastofnanir veita.

Umrætt ákvæði er svohljóðandi:

„4. Lögaðilar geta greitt að hluta með veðskuldabréfi: Ef greitt er með veðskuldabréfi þá skal staðgreiða staðfestingargjald, sem nemur hið minnsta 20% af kaupverði byggingarréttarins. Lögaðili hefur val um hvort hann gefur út verðtryggt eða óverðtryggt veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins. Sé veðskuldabréf verðtryggt skal það gefið út fyrir eftirstöðvum kaupverðsins og vera til allt að 8 ára með 4,5% ársvöxtum. Fyrsti gjalddagi veðskuldabréfsins skal vera þremur árum eftir útgáfudag þess og skulu ekki reiknaðir vextir af fjárhæð bréfsins fyrstu 6 mánuðina eftir útgáfudag. Veðskuldabréfið skal tryggt með 1. veðrétti í viðkomandi lóð og byggingarétti. Um óverðtryggt veðskuldabréf gilda allir sömu skilmálar og gilda um verðtryggt skuldabréf að frátöldu því að vaxtakjör miðast við vexti Seðlabanka Íslands af óverðtryggðum lánum. Afborgun af láni einu sinni á ári. Kaupandi greiðir þinglýsingargjald vegna útgáfu skuldabréfsins. Uppgreiðsla skuldabréfs er ávallt heimil á reglulegum gjalddögum án uppgreiðslugjalds. Ekki er heimilt að veita veðleyfi framan við 1. veðrétt veðskuldabréfs.“

Falli niður greiðslur af veðskuldabréfinu er litið svo á að greiðsla byggingarréttarins þ.m.t. gatnagerðargjalds, hafi ekki verið greidd á tilskildum tíma og hefur Reykjavíkurborg þá heimild til þess að rifta samningi um sölu byggingarréttarins og afturkalla lóðarúthlutunina. Það sem þá kann að hafa verið greitt af kaupverðinu verður endurgreitt lóðarhafa. Útgáfa veðskuldabréfs telst ekki fullnaðargreiðsla byggingarréttarins þ.m.t. gatnagerðargjalds.“

Við þessa breytingu færast töluliðir greinarinnar sem á eftir koma upp um einn.

Hrólfur Jónsson