



Til bæjarráðs Kópavogsbæjar

Kópavogi, 30. október 2024
24102617/502.10 HO

Efni: Umsögn vegna beiðni um framsal og veðsetningu lóðaréttinda að Lækjarbotnalandi 53e.

Kópavogsbæ hefur borist erindi frá lóðarhöfum að Lækjarbotnalandi 53e, um heimild til að framselja lóðina og jafnframt veðsetja hana í tengslum við söluna. Um er að ræða einbýlishús/kennarabústað, 97,2 fermetra að stærð sem stendur á lóðinni, fasteignamat er kr. 44.900.000 og lóðamat kr. 5.310.000. Fyrir liggur samþykkt kauptilboð að fjárhæð kr. 53.000.000, dags. 1. ágúst 2024.

Óskað er eftir heimild til veðflutnings á tveimur lánum útgefnum af Arion banka, annarsvegar að fjárhæð kr. 25.342.157 og hinsvegar að fjárhæð kr. 12.442.419. Samtals kr, 37.784.576. Bæði lánin eru til 35 ára og verða á 1. og 2. veðrétti. Fyrir eru tvö lán á 1. og 2. veðrétti að fjárhæð kr. 22.400.000 sem verður aflétt. Veðhlutfall lánsins er u.þ.b. 2/3 af kaupverði hússins

Fyrir liggur að gefa út nýjan lóðaleigusamning til 10 ára. Í 12. gr. lóðaleigusamningsins kemur fram að leigutaka sé óheimilt að veðsetja leigurétt sinn nema með samþykki leigusala/ Kópavogsbæjar. Í 3. gr. lóðaleigusamningsins er ennfremur kveðið á um að leigutaka sé óheimilt að framselja leigurétt sinn nema með sérstöku samþykki bæjarráðs.

Í 6. gr. lóðaleigusamningsins kemur fram að áður en mannvirki er fjarlægð er **leigutökum skylt að aflétta veðböndum sem kunna hafa verið lögð á lóðina sem hluta af fasteigninni. Meðan veðböndum hefur ekki verið aflétt standa mannvirkin til tryggingar fyrir öllum kostnaði sem kann að falla á leigusala vegna veðsetninga. Þau mannvirki sem ekki hafa verið fjarlægð innan 1 árs frá lokum leigutíma falla til leigusala og er honum rétt að taka þau til nýtingar eða láta fjarlægja þau á kostnað leigutaka, allt að teknu tilliti til veðsetninga.** Einnig er gert ráð fyrir forkaupsrétti Kópavogsbæjar.

Þetta ákvæði tryggir að mati undirritaðs hagsmuni Kópavogsbæjar nægjanlega við lok leigutímans komi til þess að fjarlægja þurfi húsið. Í ljósi þess og að teknu tilliti til tiltölulega lágs veðhlutfalls, sér undirritaður enga meinbugi á því að framsal og veðsetning verði heimiluð í samræmi við ofangreint á lóðinni nr. 53e við Lækjarbotna. Fjármálastjóri Kópavogsbæjar hefur yfirfarið gögn málsins og gerir ekki athugasemdir við að framsal og veðsetning verði heimiluð.

F.h. stjórnsýslusviðs,

Harri Ormarsson, lögmaður

