

Frá Helgu Jónsdóttur og Theodóru S. Þorsteinsdóttur

Tillaga

Lagt er til að Kópavogsbær undirbúi uppsögn lóðarleigusamnings um atvinnulóðina Nýbýlaveg 1 og að bæjarstjóri leggi tillögu um útfærslu uppsagnar fyrir bæjarráð hið fyrsta. Gildandi lóðarleigusamningur er dagsettur og undirritaður af hálfu Kópavogsbæjar 30. mars 2022 og var honum þinglýst 4. apríl 2022. Í honum eru m.a. ákvæði um að hús skuli fullgert að utan og gróðri komið fyrir á lóð eigi síðar en 30. mars 2025. Lóðarhafa beri að halda áfram framkvæmdum með eðlilegum hraða **að dómi bæjarráðs** og ljúka þeim innan tilskilins tíma. Vanefndir af hálfu lóðarhafa heimili Kópavogsbæ að afturkalla lóðina og leigja hana öðrum. Í því tilviki skuli bærinn greiða lóðarhafa bætur fyrir mannvirki sem á lóðinni kunna að vera samkvæmt mati. Bæjarsjóður sé ekki bótaskyldur þótt framkvæmdir tefjist vegna ófullnægjandi byggingaraðstöðu, t.d. ef götur, vatns- eða holræsalagnir eru ófullgerðar. Ennfremur segir að bæjarstjórn geti hvenær sem hún telur sé þörf á tekið lóðina í sínar hendur og leigutaka sé þá skylt að láta lóðina og leigurétt sinn af hendi. Ekkert endurgjald greiðist fyrir leiguréttinn en byggingar skuli bættar samkvæmt mati. Að lokum er ákvæði um að með þessum samningi séu allir eldri samningar um lóðina felldir úr gildi og að ekki muni rísa bensínstöð á lóðinni. Lóðarhafi muni óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar.

Greinargerð

Í þessu máli hefur íbúasamráð leitt í ljós einróma og mikla andstöðu við tillögur sem borist hafa frá lóðarhafa um breytingu á lóðinni. Íbúar benda á samkvæmt gildandi deiliskipulagi, sem þeir treystu á, þegar þeir ákváðu búsetu sína, sé samþykkt einnar hæðar bygging á kjallara en ekki háir íbúðaturnar. Vegagerðin hefur ítrekað hafnað hugmyndum um aðkomu lóðarinnar frá Nýbýlavegi, sem er stofnvegur á ábyrgð Vegagerðarinnar. Hún hefur jafnframt bent á að nauðsynlegt sé að Kópavogsbær tryggi framkvæmdasvæði á þessum slóðum vegna fyrirhugaðrar Borgarlínu. Lóðarleigusamningurinn virðist því ekki framkvæmanlegur samkvæmt efni sínu. Báðum aðilum samnings máttu vera þessi skilyrði ljós við samningsgerðina.

Ekki er til heildstæð löggjöf um lóðarleigusamninga hér á landi. Réttur leigutaka og leigusala fer því að meginstefnu eftir því hvernig um semst þeirra í milli. Þetta eru tilvitnanir í tillögu að heildarlöggjöf um lóðarleigusamninga frá janúar 2021, sem Víðir

Smári Petersen prófessor og Karl Axelsson hæstaréttardómari unnu í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga. Fram kemur í greinargerð þeirra að almennt séu gerðir sérstakir lóðarleigusamningar um tilteknar lóðir. Í takt við meginreglu samningaréttar um samningsfrelsi sé mönnum almennt frjálst að semja um hvernig að framkvæmd skuli staðið. Í greinargerðinni er farið yfir ýmsa dóma og meginreglan sögð sú að leigusali geti krafist þess að leigutaki víki af lóð ásamt þeim mannvirkjum og úrbótum sem hann hefur gert á lóðinni. Sé ekki um annað samið fái leigutaki engar bætur fyrir tjón sem af þessu hlýst.