



Til bæjarráðs Kópavogsbæjar/ umsögn

Kópavogi, 3. nóvember 2025
25102116/502.00 HO

Efni: Lækjarbotnaland 53 D – Beiðni um endurskoðun lóðarleigusamnings.

Á fundi bæjarráðs þann 23. október sl. var tekin fyrir beiðni lóðarhafa og væntanlegs kaupanda Lækjarbotnlands 53 D um endurskoðun á lóðaleigusamningi lóðarinnar. Bæjarráð samþykkti á fundinum að vísa erindinu til umsagnar lögfræðipjónustu.

Í erindinu er þess óskað að gildandi lóðarleigusamningur verði endurnýjaður og lengdur þar sem ekki sé hægt að fá húsnæðislán nema til 10 ára sem valdi mikilli greiðslubyrði og geri í raun sölu á fasteigninni ómögulega. Um sé að ræða íbúðarhús fyrir kennara og í þeim sé búið allt árið um kring. Erindið verður ekki skilið öðruvísi en svo að þess sé óskað að leigutíminn verði lengdur í 35-40 ár sem er hefðbundinn lánstími langtíma fasteignalána.

Umsögn

Á lóðinni stendur íbúðarhús (kennarabústaður) fyrir kennara við Waldorfskóla.

Samkvæmt 2. gr. gildandi lóðaleigusamnings dags., 30. júlí 2025 er lóðin leigð til 10 ára eða til 30. júlí 2035. Fram kemur að verði leigutíminn ekki framlengdur falli lóðin aftur til Kópavogsbæjar og að leigutaki verði að fjarlægja þau mannvirki sem á lóðinni eru og ganga frá landinu sem næst því sem það var áður, Kópavogsbæ að kostnaðarlausu. Sama gildir ef skólastarf leggst niður áður en leigutíminn er liðinn.

Ástæða hins stutta leigutíma er m.a. sá að skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir að húsin í Lækjarbotnalandi víki með tímanum.

Í 6. gr. lóðaleigusamningsins kemur fram að leigutaka sé heimilt að segja upp lóðaleigusamningnum með 3 mánaða fyrirvara, en Kópavogsbær getur sagt upp samningnum með 1 árs fyrirvara, enda sé lóðin tekin undir skipulagða byggð eða til annarra nota á vegum Kópavogsbæjar.

Í þessum tilfellum greiðir Kópavogsbær ekkert fyrir lóðina eða mannvirki sem á henni standa. Jafnframt er áréttað að slík afhending á lóðinni megi í engu skerða rétt veðahafa og er leigutaka skylt að aflétta veðböndum áður en mannvirki eru fjarlægð.

Meðan veðböndum hefur ekki verið aflétt standa mannvirkin til tryggingar fyrir öllum kostnaði sem kann að falla á Kópavogsbæ vegna veðsetninga.



Þau mannvirki sem ekki hafa verið fjarlægð innan 1 árs frá lok leigutíma falla til Kópavogsbæjar sem getur tekið þau til nýtingar eða látið fjarlægja þau á kostnað lóðarhafa, allt að teknu tilliti til veðsetninga.

Í 13. gr. lóðaleigusamningsins er svo fjallað um yfirtöku leiguréttinda, en þar kemur fram að hvenær sem bæjarstjórn telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leiguréttinn og lóðina af hendi, í þeim tilvikum greiðir bæjarsjóður fyrir byggingar og önnur mannvirki sem á lóðinni standa eftir mat nema öðruvísi semjist.

Ákvæði 6. gr. lóðarleigusamningsins tryggir að mati undirritaðs hagsmuni Kópavogsbæjar nægjanlega við lok leigutímans og í raun breyti engu hvort leigutíminn sé 10 ár eða 40 ár þar sem Kópavogsbær getur ávallt sagt upp samningnum með 1 árs fyrirvara. Í þeim tilvikum standa mannvirkin á lóðinni til tryggingar fyrri áhvílandi veðskuldum fari svo að lóðarhafi aflétti ekki veðskuldum.

Samkvæmt upplýsingum lóðarhafa mun áhvílandi fasteignlán verða til 35-40 ára að upphæð kl. 26-38.000.000-, en kaupverð hússins var kr. 53.000.000-. Í ljósi framangreinds ákvæðis 6. gr. og hins tiltölulega lága veðhlutfalls (ca. 51%) verður ekki séð að það feli í sér verulega áhættu fyrir Kópavogsbæ að verða fyrir fjárhagslegu tjóni komi til uppsagnar leigutímans áður en að honum lýkur, en tekið skal fram að ekki er hægt að fullyrða með neinni vissu um að enginn kostnaður leggist mögulega á Kópavogsbæ vegna áhvílandi veðskulda yrði þeim ekki aflétt af hálfu leigutaka reynist þær hærri en sú fjárhæð sem fengist fyrir húsið eða lóðina.

Við mat á því hvort verða eigi við beiðni um lengri lóðaleigutíma má einnig hafa í huga að almennt eru lóðaleigusamningar um íbúðarhús í Kópavogi til 50 ára og ber Kópavogsbæ að greiða fullt verð fyrir mannvirki á lóð vilji bærinn ekki endurnýja samningana. Lóðarhafar Lækjarbotnlands 53 D eru þannig í mun verri stöðu en aðrir lóðarhafar og njóta ekki sama jafnræðis og aðrir íbúar bæjarins, sitja fastir í eign sinni án þess að geta selt hana. Til þess má einnig líta að í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru engin áform um nýtingu Lækjabotna undir skipulagða byggð í náninni framtíð og í raun engar líkur á að svæðið verði brotið undir byggingarland, en gert er ráð fyrir að þetta verði útivistarsvæði um ókomna framtíð. Er því afar ólíklegt að til uppsagnar leigusamningsins komi á næstu árum eða áratugum.

F.h. skrifstofu bæjarritara

Harri Ormarsson
lögmaður