

**Til bæjarráðs Kópavogsbæjar/ umsögn**

18

Kópavogi, 10. september 2024
24082793/502.06 HO

Efni: Lækjarbotnaland 53e-endurnýjun lóðaleigusamnings -minnisblað

Með lóðaleigusamningi dags. 15. október 1994 var Eiríki K. Gunnarssyni og Inger Steinunni Steinsen leigð spilda úr landi Lækjarbotnlands undir kennarabústað í tengslum við Waldorf skólann í Lækjarbotnum. Leigutíminn var 10 ár og er því samningurinn út runninn.

Lóðin er 216 fermetrar og á henni stendur 97 fermetra hús sem er skráð sem íbúðarhús hjá fasteignaskrá.

Í 2. gr. lóðaleigusamningsins kemur m.a. fram að verði leigutíminn ekki framlengdur að leigutíma loknum falli landið aftur til kaupstaðarins og verði leigutaki að fjarlægja þau mannvirki sem reist hafa verið og ganga frá landinu sem næst því sem það var áður en framkvæmdir hófust, Kópavogskaupstað að kostnaðarlausu.

Eigendur hafa nú óskað eftir því að Kópavogsbær samþykki eigendaskipti og að lóðaleigusamningurinn verði endurnýjaður þar sem það hefur verið selt til nýs kennara við Waldorfskólann, ennfremur er óskað eftir heimild bæjarráðs til veðsetningar lána.

Umsögn

Fordæmi eru fyrir því að lóðaleigusamningar fyrir frístundahús í Lækjarbotnalandi hafa verið endurnýjaðir í gegnum tíðina til 20 ára, s.s. Lækjarbotnaland 18, 37, 40, 41,43 og 48 þrátt fyrir að frístundabyggð sé víkjandi samkvæmt aðalskipulagi Kópavogsbæjar. Auk þess hefur bæjarráð samþykkt eigendaskipti á lóðinni nr. 53d við Lækjarbotnaland í tvígang, en á því stendur einnig kennarabústaður, sá lóðaleigusamningur er einnig útrunninn og er tilefni til að skoða endurnýjun hans einnig.

Hinir nýju lóðaleigusamningar taka nú mið af lögum nr. 75/2008, um frístundahús, en í þeim er nú kveðið á um að ef leigusali óski eftir að innleysa lóð að leigutíma loknum þurfi hann skv. 14. gr. laganna að kaupa mannvirki leigutaka og eftir atvikum þær endurbætur sem orðið hafa á lóðinni á leigutímanum. Í lögunum er einnig kveðið á um í 13. gr. að lágmarksleigutími skuli vera 20 ár hið minnsta.

Í lóðaleigusamningnum frá 1994 var gert ráð fyrir samþykki bæjarráðs fyrir veðsetningum sem og vegna eigendaskipta. Slík ákvæði er ekki lengur að finna í þeim lóðaleigusamningum sem endurnýjaðir hafa verið en samkvæmt þeim er



leigutaka heimilt að framselja og veðsetja leigurétt og mannvirki án samþykkis leigusala.

Ennfremur er tiltekið í 11. gr. lóðaleigusamningsins að leyfi heilbrigðisnefndar hafi verið til 1. ágúst 1995 og komi til framlengingar skuli meta virkni hreinsibúnaðar áður. Með tölvupósti heilbrigðiseftirlitsins dags. 18. september sl. er staðfest að ekki þurfi sérstakt leyfi né að heilbrigðiseftirlitið hafi eftirlit með rotþró hússins.

Í ljósi ofanritaðs er lagt til að bæjarráð heimili endurnýjun lóðaleigusamningsins til 20 ára.

Virðingarfyllst,

Harri Ormarsson

Lögmaður, stjórnslusvið