K·R·S·T
LÖGMENN
Jón Bjarni Kristjánsson hrl.
Kristján Stefánsson hrl.
Páll Kristjánsson hrl.
Stefán Karl Kristjánsson hrl.

Kópavogsbær **Reykjavík, 16. desember 2024**
b.t. bæjarráðs

Varðar: **Lóðina að Urðarhvarfi 12**
Tilvísun: **2201231/511.10 ÁAK**

Undirritaður lögmaður gætir hagsmuna Módís ehf. vegna þeirrar ákvörðunar bæjarráðs Kópavogs frá 7. nóvember 2024 að afturkalla lóðina að Urðarhvarfi 12. Var ákvörðun bæjarráðs tekin fyrir á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 12. nóvember en málinu þá frestað og síðan tekið fyrir á fundi bæjarstjórnar þann 10. desember 2024. Á þeim fundi var ákvörðun bæjarráðs staðfest.

Er þess krafist að ákvörðun bæjarráðs verði endurupptekinn og að Módís ehf. verði á ný veitt umráð lóðarinnar.

Heimild til endurupptöku er að finna í 24. gr. stjórnsýslulaga.

Málsatvik
Í bréfi sem lögmanni Módís ehf. var sent þann 4. nóvember voru færð rök fyrir því þeirri tillögu bæjarlögmanns Kópavogs að leggja til við bæjarráð að afturkalla lóðina.

Ekki er þörf á sérstökum andmælum vegna þess sem þar kemur fram. Samfara því að Módís var afhent lóðin til framkvæmda 2018 var áskilnaður um að hús skyldi reist á lóðinni fyrir 1. ágúst 2021.

Lýsingar þær sem fram koma í bréfi lögmanns eru að mestu leyti réttar en vissra atriða ber þó að halda á lofti.

Fyrst ber að nefna að frá afhendingu lóðar hefur hún verið minnkuð úr 4664 m2 í 4466 m2 eða um 198 m2. Það sætir ekki andmælum en þessi breyting felur eftir sem áður í sér vinnslu lóðarinnar í sátt milli lóðarhafa og lóðareiganda.

Því er haldið fram að engin framvinda hafi orðið á framkvæmdum á lóðinni. Sé það til marks um tómlæti og seinagang lóðarhafa. Þessu hafnar lóðarhafi og telur öðru fremur að sú ákvörðun að hefja ekki framkvæmdir lýsi öðru fremur ábyrgri efnahagsstjórnun Módís ehf. og fyrirhyggju. Það hefði verið röng ákvörðun að hefja framkvæmdir í því vaxtaumhverfi sem fyrirtæki landsins bjuggu við. Öðru fremur þá héldu fyrirtæki að sér höndum og því hefði bygging hús með sölu upp á von og óvon getað leitt Módís ehf. til gjaldþrots.

Það má ekki vera svo að til þess eins að mæta kröfum Kópavogsbæjar að byggja húsnæði þegar sölu- og þar með tekjumöguleikar eru engir.

Módís ehf. hafði haldið þessum sjónarmiðum opnum gagnvart Kópavogsbæ en getur gengist við því að hafa mátt standa sig í að lýsa stöðu mála.

Lóðarhafi, hafði og hefur í fullri hyggju að standa við áform um uppbyggingu húsnæðis á lóðinni. Með það í huga voru allar skuldir fyrri eiganda að Módís ehf. við bæinn gerðar upp. Land hefur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

K·R·S·T
LÖGMENN
Jón Bjarni Kristjánsson hrl.
Kristján Stefánsson hrl.
Páll Kristjánsson hrl.
Stefán Karl Kristjánsson hrl.

tekið að rísa, vextir lækka og áhugi er hjá fyrirtækjum að færa sig í húsnæði það sem lóðarhafi hyggst byggja.

Með það í huga lagði lóðarhafi fram ábyrga og skynsamlega verkáætlun. Var verkáætlunin móttekin og sett í vinnslu hjá byggingarfulltrúa Kópavogs þann 18. nóvember 2024. Henni var ekki hafnað á grundvelli þess að bæjarráð hefði ályktað um afturköllun lóðarinnar enda hafði bæjarstjórn þá ekki staðfest ákvörðun ráðsins.

Rétt er að benda á að sú ákvörðun Kópavogsbæjar að rétt sé að afturkalla lóðina frá Módis ehf. þar sem ekkert hafi gerst frá árinu 2018 telur félagið vera ranga framsetningu. Kópavogsbæ er það ljóst að nýr aðili kom að félaginu árið 2021. Sá aðili er til mun sterkari heldur en fyrri aðilar og hefur forsvarsmaður aðila langa og farsæla sögu bygginga. Meðal annars þess vegna var ákveðið að fara sér ekki óðslega og ráðast í lántöku til húsbygginga þegar engin var eftirspurnin.

Segir í bréfi bæjarlögmanns

> *Í lóðarleigusamningi sem dags. er 30. ágúst 2018 kemur fram að eigi síðar en 1. ágúst 2021 skuli hús fullgert að utan og lóð jöfnuð í rétta hæð. Lagt var til að lóðin yrði afturkölluð fyrir rúmlega tveimur árum. Á fundi bæjarstjórnar þann 8. mars 2022var ákveðið að afturkalla ekki lóðarúthlutunina þar sem lóðarhafi lofaði að semja um vanskil gatnagerðargjalda og lagði fram drög að framkvæmdaáætlun sem miðaði við að fullgert hús yrði risið á lóðinni í september 2024. Það gekk ekki eftir og óskar lóðarhafi nú aftur eftir lengri frest og að framkvæmdir geti hafist í mars 2024*
>
> *Kópavogsbær hefur nú þegar komið til móts við lóðarhafa og framlengt frest hans til að skila af sér fullbúnu húsi. Engin framvinda varð á þeim tíma þegar teikningum var ekki skilað inn og ekki sótt um byggingarleyfi. Að mati undirritaðrar er ekki ástæða til þess að verða við ósk lóðarhafa um frekari frest.*

Í sjálfu sér er þetta rétt hjá bæjarlögmanni en um leið er þetta rangt.

Módis ehf. er skráður lóðarhafi og vegna vanefnda fyrri eiganda og vanskila stóð til að afturkalla lóðina frá þeim árið 2021.

Í bréfi bæjarlögmanns frá 9. desember segir

> *Undirrituð telur sér skylt að koma þessum nýju upplýsingum á framfæri við bæjarstjórn en afstaða undirritaðrar er þó óbreytt. Í 8. kafla lóðarúthlutunarreglna Kópavogsbæjar eru að finna ákvæði um framkvæmdarfresti og hvenær heimilt sé að afturkalla lóðarúthlutun. Í reglum segir að hafi uppdrættir að fyrirhuguðu mannvirki ekki borist byggingarfulltrúa 12 mánuðum eftir úthlutun lóðar eða lóðarhafi virðir ekki tímamörk sem sett eru í lóðarleigusamning um hvenær hús skuli fullgert og lóð frágengin, er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun.*
>
> *Þá kemur þar einnig fram í 20. gr. reglnanna að lóðarhafi skuli sækja sérstaklega um framlengingu á framkvæmdarfresti til byggingarfulltrúa í síðasta lagi mánuði fyrir áætluð framkvæmdalok samkvæmt framlagðri framkvæmdaáætlun. Beiðnin skal vera rökstudd og henni skal fylgja uppfærð áætlun. Engin slík beiðni hefur borist en í lóðarleigusamningi um Urðarhvarf 12 segir að hús skuli fullgert og lóð frágengin 1. ágúst 2021.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

K·R·S·T
LÖGMENN
Jón Bjarni Kristjánsson hrl.
Kristján Stefánsson hrl.
Páll Kristjánsson hrl.
Stefán Karl Kristjánsson hrl.

Hér eru augljós mistök bæjarlögmanns. Virðist bæjarlögmaður vísa til þess að miða skuli við frestinn 1. ágúst 2021. Það er þó ljóst að lóðin var afturköllu en fallið frá því og henni endurúthlutað til nýrra eiganda á sama nafni. Tímafrestir hljóta að taka breytingum enda óumdeilt í málinu að samtal milli aðila var í gangi sem m.a. leiddi til uppgjörs vanskila fyrra eiganda. Það getur því aldrei orðið röksemd í máli gagnvart núverandi lóðarhafa að vísa til þess sem gerðist í tíð þess fyrri.

Þessi staða sem bæjarlögmaður vísar til í bréfi sínu frá 9. desember hefur því ekkert með núverandi aðila að Módis ehf. að gera. Í grunninn má því segja að lóðin hafi verið afturkölluð á sínum tíma og afhent nýjum eiganda að Módis ehf. Nýr eigandi, nýjar skuldbindingar en sama nafn á pappírum.

Um þetta var enginn feluleikur gagnvart Kópavogsbæ. Þetta var samþykkt af Kópavogsbæ og fengu nýir eigendur vilyrði fyrir lóðinni gegn því að framkvæmdum yrði lokið í september 2024 og vanskil yrðu gerð upp. Var við það staðið að gera upp vanskilin en eins og fyrr greinir hefur ekki verið byggt á lóðinni. Í fyrsta sinn fara núverandi eigendur Módis ehf. fram á frest. Það er því rangt sem segir í bréfi bæjarlögmanns að lóðarhafi óski nú aftur eftir lengri fresti og að framkvæmdir geti hafist í mars 2025.

Fyrir liggur sundurliðuð framkvæmdaáætlun og öll nauðsynleg skjöl.

Eins og áður hefur verið bent á þá hefur það gerst varðandi lóðina frá afhendingu að bærinn hefur af henni tekið og þá segja að Vegagerðin hafi við hana bætt. Þannig hafa bílar frá vegagerðinni losað efni á lóðina og þarf að bregðast við því.

Virðist því vera að bæjarráð hafi ekki að öllu byggt á réttum upplýsingum þegar ákvörðun var tekin.

Bæjarlögmaður segir í bréfi sínu að tilkynning um fyrirhugaða afturköllun hafi verið send aðila með stefnuvotti og birt honum 18. október.

Að afturkalla lóð felur í sér matskennda stjórnvaldsákvörðun þ.e. ekki liggur fyrir afdráttalausa skyldu bæjarráðs til þess að afturkalla lóðina ef skilyrðum er ekki mætt. En þegar taka skal ákvörðun sem byggir á mati þá verður sérstaklega að gæta þess að skilyrðum stjórnsýslulaga sé mætt.

Í tilfelli lóðarhafa má benda á eftirfarandi:

1) **Rannsóknarreglu var ekki sinnt.**
    a. Hefði rannsóknarreglu verið sinnt hefðu samskipti lóðarhafa við byggingarfulltrúa ávallt legið fyrir.
    b. Hefði rannsóknarreglu verið sinnt þá hefði að legið fyrir að breytingar voru hafnar á lóðinni, bæði með skerðingu hennar og eins hefðu samskipti aðila við Vegagerðina og legið fyrir.

2) **Meðalhófsreglu var ekki sinnt.**
    a. Reglunni var ekki sinnt því að lóðarhafa var ekki bent á vanhöld á framkvæmdum gætu leitt til þess að lóðin yrði afturkölluð frá nýjum eigendum. Brot fyrri eiganda geta ekki komið til skoðunar. Er talið að það hafi þurft að liggja fyrir með skýrum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

hætti að ef ekki yrði brugðist við og framkvæmdir hafnar eða að fyrir lægi skýr ástæða þess að svo væri ekki þá yrði lóðin afturkölluð.

b. En þegar kom að tillögu bæjarlögmanns er ljóst að reglan var brotin. Meðalhófs var ekki gætt þá enda stendur sú regla í beinu samhengi við andmælareglu. Vandséð er hvernig meðalhófs er gætt þegar fyrir liggur að bæjarlögmaður hefur þegar mótað skoðun og lagt til við bæjarráð að lóðin verði afturkölluð.

3) Tilkynningarregla

a. Augljóst er að lóðarhafa var ekki send áskorun um efndir með tilkynningu um afleiðingar.

Augljóst má vera að bæjarráð byggði ákvörðun sína á tillögu bæjarlögmanns. Telur undirritaður hins vegar að mistök hafi verið gerð og að núverandi eigendur séu látni gjalda mistaka fyrri eiganda. Hafi þeir tekið í arf misklíð þá sem var upp komin í tengslum við vafnendir. Ætla núverandi eigur Módis ehf. það að hér gæti misskilnings sem megi leiðrétta.

Endurupptaka

Krafa aðila um endurupptöku byggir á ákvæðum 1. tl. 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga enda má ljóst vera að ákvörðun byggðist á ófullnægjandi og röngum upplýsingum um málsatvik.

Umbjóðandi minn ætlar að krafa sé komin fram innan tímamarka. Hagsmunir lóðarhafa eru bersýnilegir og sama má gilda um lóðareiganda enda ljóst að ákvörðun sem byggði á röngum upplýsingum sem bárust frá stofnunum lóðareiganda kann að varða bótaskyldu. Er öllum aðilum því hagur af faglegri afgreiðslu erindis þessa.

Með hliðsjón af öllu framagreindu er þess að óskað að mál Módís ehf.. verði endurupptekið og fallið frá því að afturkalla lóðina. Er þess óskað að fyrirsvarsmenn Módis ehf. fái áheyrn í bæjarráði vegna þeirrar kröfu.

Virðingarfyllst,

Stefán Karl Kristjánsson, hrl.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026