B.t. Bæjarstjórnar Kópavogsbæjar

11. maí 2026

Efni: Heiðarhvarf 1-3 og 9-11. Formleg kvörtun vegna tafa á afhendingu lóða, villandi upplýsinga í útboði og óásættanlegrar málsmeðferðar við samþykkt aðaluppdrátta

Ég óska hér með eftir að koma á framfæri formlegri kvörtun vegna málsmeðferðar Kópavogsbæjar í tengslum við úthlutun og afhendingu lóða, sem og vegna verulegrar óvissu og tafa við afgreiðslu aðaluppdrátta.

Í fyrsta lagi er um að ræða lóðir sem voru greiddar þann 4. júlí 2025 og 11. ágúst 2025. Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum áttu lóðirnar að vera aðgengilegar í september 2025, en þrátt fyrir það hefur formleg afhending enn ekki farið fram, þrátt fyrir að aðgengi að lóðum hafi að einhverju leyti verið veitt.

Það er með öllu óásættanlegt að einstaklingar eða lögaðilar sem hafa staðið skil á fullnaðargreiðslu skuli þurfa að bíða svo lengi eftir formlegri afhendingu, sérstaklega þegar fyrir liggur að afhending eða aðgengi átti að vera komið á tilteknum tíma. Jafnframt er óásættanlegt að ekki hafi verið veittar skýrar, tímalegar og áreiðanlegar upplýsingar um stöðu máls eða raunhæfan afhendingartíma.

Í öðru lagi tel ég að upplýsingar sem veittar voru í tengslum við útboð lóðanna hafi í mikilvægum atriðum verið villandi eða að minnsta kosti ekki nægilega skýrar. Sérstaklega á þetta við um upplýsingar varðandi heimildir til uppbyggingar, þar sem í opinberum spurningum og svörum vegna útboðsins, dagsettum 28. apríl 2025, var því skýrt svarað af hálfu Kópavogsbæjar að „það er ekki kvöð á að byggja báðar hæðirnar og þar af leiðandi ekki tekið fyrir að byggð sé ein hæð en ekki tvær."

Við byggðum því okkar ákvarðanatöku, hönnun og framlagningu gagna á þessum skýru og afdráttarlausu upplýsingum frá sveitarfélaginu. Í framhaldinu reyndist sú staða hins vegar önnur, þar sem í ljós kom að ekki er heimilt að byggja einungis eina hæð, með þeim afleiðingum að við urðum fyrir umtalsverðum kostnaði, töfum og óvissu.

Þetta hafði þær afleiðingar að við lögðum inn aðaluppdrætti miðað við einnar hæðar hús, í samræmi við framangreindar upplýsingar. Síðar kom í ljós að það var ekki heimilt. sem leiddi til þess að við þurftum að endurvinna gögn og leggja þau inn að nýju. Sá viðbótarkostnaður sem af þessu hlaust nam 1.171.800 kr., sem við teljum að rekja megi beint til rangra upplýsinga af hálfu sveitarfélagsins. Við áskiljum okkur rétt til að fara fram á endurgreiðslu þeirrar fjárhæðar eða eftir atvikum afslátt af gatnagerðargjöldum þegar kemur til greiðslu þeirra.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

Í þriðja lagi ríkir veruleg óvissa um málsmeðferð og tímaramma vegna yfirferðar og samþykkis aðaluppdrátta hjá sveitarfélaginu. Við lögðum fyrst inn aðaluppdrætti fyrir einnar hæðar hús þann 25. september 2025. Eftir ítrekaðar fyrirspurnir, tafir og óvissu lögðum við síðan inn nýja aðaluppdrætti þann 20. febrúar 2026, en enn hafa engin skýr viðbrögð eða afgreiðsla borist.

Þessi staða hefur valdið verulegu óhagræði, tafakostnaði, óvissu og fjárhagslegu tjóni. Þeir sem hafa keypt lóðir og greitt þær að fullu eiga rétt á faglegri, gagnsærri og skilvirkri stjórnsýslu, auk réttra og skýrra upplýsinga frá upphafi mál.

Með vísan til framangreinds óska ég eftir eftirfarandi:

1. Skriflegri og ítarlegri skýringu á því hvers vegna afhending lóða hefur enn ekki farið fram.
2. Skýrum svörum um það hvaða upplýsingar lágu til grundvallar í útboði, sérstaklega varðandi heimildir til uppbyggingar á einni hæð.
3. Upplýsingum um formlegan og raunhæfan afgreiðslutíma aðaluppdrátta, ásamt skýringum á töfum.
4. Raunhæfri og skriflegri tímaáætlun um afhendingu lóða og áframhaldandi afgreiðslu mála.
5. Upplýsingum um hvort bæjarfélagið hyggist bæta eða bregðast við því tjóni og óhagræði sem tafir og upplýsingagjóf hafa valdið, þar á meðal vegna viðbótarkostnaðar að fjárhæð 1.171.800 kr.
6. Upplýsingum um hvort og með hvaða skilyrðum okkur sé heimilt að skila lóðunum aftur til Kópavogsbæjar, ef tafir og óvissa halda áfram, ásamt afstöðu bæjarins til endurgreiðslu og vaxta í því samhengi.

Ég tel afar mikilvægt að bæjarstjóm taki þetta mál föstum tökum, enda snýr það að trausti á stjórnsýslu sveitarfélagsins og ábyrgð bæjarins á því að standa rétt að útboðum og afgreiðslu mála.

Ég óska jafnframt eftir að erindi þetta verði tekið fyrir á næsta fundi bæjarstjómar og að mér verði tilkynnt skriflega um niðurstöðu þess.

Ég vek athygli á því að hver mánuður sem liður getur valdið verulegu fjárhagslegu tjóni fyrir lítið byggingarfélag, og ef afgreiðsla mála heldur áfram að dragast á þessu stigi, þar með talið viðbrögð við aðaluppdráttum og áframhaldandi hönnunarferli (s.s. séruppdrættir, burðarþol og lagnir), munum við neyðast til að endurmeta stöðu okkar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Verði ekki úrlausn í málinu innan eðlilegs tíma áskiljum við okkur rétt til að skila lóðunum og fara fram á endurgreiðslu ásamt vöxtum, enda verður ekki séð að núverandi málsmeðferð uppfylli kröfur um eðlilega og skilvirka stjórnsýslu.

Ég óska eftir skriflegu svari án ástæðulausra tafa.

Virðingarfyllst,

F.h. Fagmóts ehf.

Reynir Eiðsson

Reynir Eiðsson

Brekkuhvarfi 17
Sími: 869-1027

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026