LAND LÖGMENN

Bæjarráð Kópavogs

Kópavogi 12. maí 2026

Beiðni um tímabundna undanþágu frá 60 ára aldurskvöð á fasteign

Undirrituð annaðist um skipti á db. Karls Gústafs Smith kt. 020942-4799 sem lést 27. desember 2024. Karl sat í óskiptu búi eftir eiginkonu sína, Margréti Fanneyju Guðmundsdóttur, kt. 170741-4719. Hjónin höfðu um langt árabil búið í fasteigninni að Vogatungu 27, Kópavogi en þar er aldurskvöð um að íbúðirnar séu í eigu 60 ára og eldri.

Fasteign búsins var sett á sölu á árinu 2025 og var auglýst til sölu á almennum markaði í marga mánuði. Tvívegis var samþykkt kauptilboð í fasteignina en þau féllu síðan niður, þar sem fyrirvari kaupenda stóðst ekki. Í báðum tilvikum var það vegna þess að eign sem tilboðsgjafar áttu og þurftu að selja, seldist ekki. Sýslumaður veitir erfingjum ár til að ganga frá dánarbússkiptum. Erfingjar fengu framlengingu á þeim tíma, fyrst um 3 mánuði og svo aftur framlengingu um 3 mánuði, samtals 6 mánaða framlengingu. Staðan á fasteignamarkaði er hins vegar sú að það er mjög lítil sala, markaðurinn er frosinn og stóðu umbj. mínir því frammi fyrir því að ákveða að leysa eignina til sín til að unnt væri að klára skiptin á dánarbúinu.

Erfingjarnir eru systurnar Auður Smith, kt. 250266-5299, sem varð 60 ára í febrúar sl. og Soffía Björk Smith, kt. 110470-3719 sem verður 60 ára eftir rúm 3 ár.

Fasteigninni er nú þinglýst á nöfn beggja erfingja vegna erfðaráðstöfunar og útlagningar. Soffía Björk hefur ákveðið að kaupa hlut Auðar systur sinnar í fasteigninni, þar sem hún hefur verið á leigumarkaði undanfarin ár. Sér hún þetta sem mikilvægt tækifæri til þess að eignast fasteign og komast af leigumarkaði. Hún hefur fengið greiðslumat hjá Frjálsa lífeyrissjóðnum til að kaupa eignarhlut systur sinnar og búið er að samþykkja kauptilboð í hlutinn. Soffía heimsótti foreldra sína mikið í Vogatunguna og eru nágrannarnir alsælir að fá hana í húsið. Því óskar hún hér með formlega eftir samþykki bæjarráðs til að verða þinglýstur eigandi að 100% hlut fasteignarinnar.

Umbj. minn vísar til þess að erfingjar eiga almennt rétt á að fá eignir þinglýstar á sig og því er hún nú þegar þinglýstur eigandi 52% eignarhlutar fasteignarinnar. Umbj. minn mun uppfylla aldursskilyrðið eftir rúm 3 ár, sem er skammur tími. Þau höft sem Kópavogsbær hefur lagt á eignina skerða verulega verðmæti hennar ef þessi ráðstöfun gengur ekki eftir því þá blasir við að umbj. mínir þurfi að lækka eignina verulega, vel undir fasteignamatsverð, ef selja á hana þriðja aðila við núverandi aðstæður á fasteignamarkaði.

Umbj. minn þekkir vel fasteignina, nágrannana og vill búa í Vogatungu 27 til framtíðar. Búið er að fullreyna að selja fasteignina á almennum markaði en það tókst ekki þrátt fyrir að hún væri á sölu í marga mánuði. Umbj. mínum er kunnugt um að þó nokkur fordæmi séu fyrir því að þinglýst hafi verið eignarheimild í slíkum fasteignum þar sem annar maki fullnægir ekki

Land lögmenn, Hlíðasmára 9, 201 Kópavogur, +354 546 4040, landlogmenn@landlogmenn.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

aldursskilyrðinu og fer hún fram á það að Kópavogsbær samþykki undanþágu frá kvöðinni vegna kaupa hennar á 48% hlut systur hennar. Umbj. minn ætlar sér að búa sjálf í fasteigninni og er tilbúin að undirganast áritun á eignarheimildina sem myndi tilgreina að hún mætti ekki ráðstafa eigninni fyrr en hún uppfyllir skilyrðið.

Umbj. minn er nú þegar þinglýstur eigandi af 52% hlut í fasteigninni. Nauðsynlegt var að klára skipti á dánarbúinu og því var heimild til að þinglýsa eignarheimild á erfingjana sem fengu eignina útlagða. Umbj. minn á ekki fasteign, fyrr en nú með þessari erfðaráðstöfun og vill hún endilega komast af leigumarkaði og í eigin fasteign. Hún hefur fengið fjármögnun til kaupanna og fer fram á samþykki fyrir því að eigninni verði þinglýst 100% á hennar nafn.

Virðingarfyllst

Hildur Sólveig Pétursdóttir hrl.

Land lögmenn, Hlíðasmára 9, 201 Kópavogur, +354 546 4040, landlogmenn@landlogmenn.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026