



# LÓÐARLEIGU- SAMNINGAR

Tillaga að heildarlöggjöf

**Víðir Smári Petersen og Karl Axelsson  
í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga**



© Samband íslenskra sveitarfélaga  
Borgartúni 30, 5. hæð  
105 Reykjavík  
Sími 515 4900  
samband@samband.is  
www.samband.is - janúar 2021  
Ljósmynd á forsíðu: Kuba Podgórzak / Pexels

# LÓÐARLEIGU- SAMNINGAR

Tillaga að heildarlöggjöf

**Víðir Smári Petersen og Karl Axelsson**  
**í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga**



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA



# Efnisyfirlit

<b>Formáli</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Inngangur</b> .....	<b>9</b>
<b>2 Þéttbýli og grunnleigusamningar í Reykjavík</b> .....	<b>10</b>
2.1 Þróun þéttbýlis í Reykjavík.....	10
2.2 Grunnleigusamningar í Reykjavík framan af.....	11
<b>3 Íslenskt lagaumhverfi um lóðarleigusamninga</b> .....	<b>14</b>
3.1 Almennt.....	14
3.2 Skyld löggjöf.....	14
3.3 Lóðarleigusamningar og fasteignarhugtakið.....	17
3.4 Tilurð lóðarleigusamnings – úthlutun lóða .....	18
3.5 Við hvaða aðstæður getur leigusali tekið við lóð á nýjan leik? .....	22
3.6 Veðsetning lóðarleiguréttinda .....	24
<b>4 Lóðarleiga í Noregi</b> .....	<b>26</b>
4.1 Gildissvið og ófrávíkjanleiki (1. og 4. gr.).....	26
4.2 Leigutíminn, uppsögn og framlenging (7.-10. gr.) .....	27
4.3 Leigugjaldið (11.-15. gr.) .....	27
4.4 Afnotaréttur leigutaka (16.-19. gr.) .....	28
4.5 Brotfall lóðarleigu og innlausn af hálfu leigutaka .....	29
4.5.1 Vanefndir (20.-31. gr.) .....	29
4.5.2 Innlausn (32.-40. gr.).....	30
4.5.2.1 Tvö afbrigði innlausnar.....	30
4.5.2.2 Reglur um ákvörðun bóta (41. gr.) .....	31
<b>5 Lóðarleiga í Danmörku</b> .....	<b>32</b>
5.1 Almenn lóðarleiga.....	32
5.2 Frístundahús .....	32
<b>6 Lóðarleiga í Bretlandi (Englandi og Wales)</b> .....	<b>34</b>
6.1 Leasehold og freehold.....	34
6.2 Löggjöf er varðar lóðarleigu í Englandi og Wales .....	34



<b>7 Mismunandi samningsskilmálar íslenskra sveitarfélaga og algengar kvaðir...</b>	<b>36</b>
7.1 Almennt.....	36
7.2 Leigutíminn.....	36
7.3 Samanburður á kvöðum í lóðarleigusamningum mismunandi sveitarfélaga.....	37
7.4 Uppkaupsákvæði.....	37
7.5 Frestskilyrði.....	38
7.6 Vanefndaúrræði.....	41
<b>8 Niðurstöður.....</b>	<b>42</b>
8.1 Samantekt og niðurstaða.....	42
8.2 Uppbygging laga um lóðarleigusamninga.....	43
<b>Viðauki I: Lóðarleigusamningar sveitarfélaga: .....</b>	<b>47</b>
Akureyrarbær.....	47
Fjallabyggð.....	49
Fjarðabyggð.....	51
Fljótsdalshérað.....	52
Garðabær.....	53
Grindavíkurbær.....	54
Grundarfjarðarbær.....	58
Hafnarfjarðarbær.....	60
Húnaþing vestra.....	63
Ísafjarðarbær.....	64
Kópavogsbær.....	66
Mosfellsbær.....	73
Norðurþing.....	76
Reykjanesbær.....	78
Reykjavíkurborg.....	82
Skagafjörður.....	88
Strandabyggð.....	89
Suðurnesjabær.....	90

<b>Viðauki II: Helstu kvaðir mismunandi sveitarfélaga .....</b>	<b>94</b>
Reykjavíkurborg.....	94
Kópavogsbær: .....	94
Hafnarfjarðarbær:.....	95
Reykjanesbær:.....	95
Akureyrarbær: .....	96
Garðabær:.....	97
Mosfellsbær: .....	97
Akraneskaupstaður:.....	97
Fjarðabyggð: .....	98
Seltjarnarnesbær:.....	98
Sveitarfélagið Skagafjörður: .....	98
Ísafjarðarbær: .....	99
Fljótsdalshérað: .....	99
Suðurnesjabær:.....	99
Grindavíkurbær: .....	100

# Formáli

Nýverið birtist grein í Úlfjótí, tímariti laganema við Háskóla Íslands, eftir Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víði Smára Petersen þar sem fjallað var um ýmis atriði er tengjast óbeinum eignarréttindum. Þar var meðal annars vikið að grunnleigusamningum. Slíkir samningar skiptast almennt í erfðafestusamninga og lóðarleigusamninga. Lóðarleigusamningar hér á landi eru yfirleitt gerðir á milli sveitarfélags og einkaaðila til ákveðins tíma og gegn greiðslu leigu. Flestar lóðir í þéttbýli eru leigðar út með þessu fyrirkomulagi. Í greininni var komist að þeirri niðurstöðu að tilefni væri til að setja löggjöf um lóðarleigusamninga sveitarfélaga, þar sem samræmdir yrðu þeir skilmálar sem um þá giltu, þannig að tryggja mætti jafnræði á milli borgara hvar sem þeir byggju í þéttbýli hér á landi. Lóðarleiga væri enda afar þýðingarmikið hagsmunamál fyrir allan almenning og ósennilegt að fasteignakaupendur áttuðu sig á því með fullnægjandi hætti að réttindi þeirra til lóðar, sem mannvirki stæði á, gætu verið mismunandi eftir því hvort viðkomandi keypti sér til dæmis fasteign í Mosfellsbæ eða Hafnarfirði. Sett lög um þetta efni gætu tryggt jafnræði á milli íbúa, óháð búsetu þeirra.<sup>1</sup>

Í kjölfar birtingu greinarinnar töldu Víðir Smári og Karl að tilefni væri til þess að leggja í frekari rannsóknir á lóðarleigusamningum með það að markmiði að leggja til með hvaða hætti mætti útfæra löggjöf um það efni. Í samstarfi við Samband íslenskra sveitarfélaga (SÍS) sóttu þeir um og fengu styrk frá Nýsköpunarsjóði námsmanna til verkefnisins í maí 2020, en á grundvelli styrksins var unnt að ráða Bjarna Rósar Gunnlaugsson laganema

það sumar til þess að framkvæma grunnrannsóknir á efninu. Skýrsla þessi var síðan skrifuð sameiginlega af Bjarna Rósari, Víði Smára og Karli Axelssyni, en starfsmenn SÍS lásu yfir, gerðu gagnlegar athugasemdir og samþykktu efni hennar. Þá las laganeminn Guðrún Sólveig Sigurðardóttir yfir handrit skýrslunnar.

Þessu til viðbótar útvegaði SÍS staðlaða lóðarleigusamninga frá mörgum sveitarfélögum landsins. Við vinnslu skýrslunnar höfðu höfundar undir höndum 19 lóðarleigusamninga, en í 7. kafla verður efni þeirra greint og borið saman. Þá kom SÍS á sambandi og samstarfi milli skýrsluhöfunda og tengiliða hjá tilteknum sveitarfélögum. Höfundar settu sig í kjölfarið í samband við umrædda tengiliði og funduðu meðal annars með starfsmönnum Reykjavíkurborgar, Kópavogsbæjar og Hafnarfjarðarbæjar. Þá var einnig haft samband við starfsmenn Akureyrarbæjar og Seltjarnarnesbæjar. Fundir og samtöl við tengiliði sveitarfélaga voru afar gagnleg enda gátu höfundar aflað sér upplýsinga um helstu vandamálin (og lausnirnar) sem sveitarfélög hafa þurft að glíma við í gegnum tíðina í tengslum við lóðarleigusamninga.

Eftirfarandi skýrsla er afrakstur þeirrar rannsóknarvinnu sem áður er lýst. Tilgangur skýrslunnar er að greina lagaumhverfi lóðarleigusamninga og gera tillögur að því hvernig megi standa að gerð frumvarps til laga um slíka samninga hér á landi. Í skýrslunni er fjallað um réttarumhverfi og lagaumgjörð lóðarleigusamninga á Íslandi en einnig vikið að löggjöf um lóðarleigusamninga í Noregi, Danmörku, Englandi og Wales. Ástæðan fyrir því að leitað er fyrirmynda í þessum löndum er að íslensk lagahefð sækir fyrirmynd í norskan og danskan rétt, auk þess sem norsku lögin um þetta efni eru ítarleg

<sup>1</sup> Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: „Óbein eignarréttindi – stofnunarhættir, umfang og varanleiki þeirra“ (Úlfjótur 3. tbl. 2019), bls. 385-386 og 414.



og skýr. Þá er rík hefð fyrir því í Englandi að fjalla sérstaklega á fræðilegan hátt um réttindi lands og lóða í undirgrein eignaréttarins sem nefnist Land Law.

Í upphafi er nauðsynlegt að taka fram að í íslenskri lögfræði eru ýmis hugtök notuð um leigu á landi, eins og t.d. landleiga, grunnleiga, ábúð og lóðarleiga. Til einföldunar verður hugtakið lóðarleiga notað í skýrslunni sem samheiti yfir hvers kyns leigu á landi, nema um viðkomandi leigusamband gildi sérlæg, eins og t.d. í tilvikum ábúðar, sbr. lög nr. 81/2004 (hér eftir nefnd „ábúðarlög“), og leigu lóða undir frístundahús, sbr. lög nr. 75/2008 (hér eftir nefnd „frístundahúsarlög“). Hugtakið „lóð“ verður því notað fyrir hvers kyns skika lands, óháð því hvort hann sé í þéttbýli eða dreifbýli, að því undanskildu að hugtakið „jörð“ verður notað um landsvæði sem er í ábúð í samræmi við hugtakanotkun jarða- og ábúðarlaga. Þá verður almennt notast við hugtökin leigutaki og leigusali um aðila lóðarleigusambandsins.

Skýrslan skiptist í átta kafla. Í fyrsta kafla er fjallað með almennum hætti um grunnleigusamninga, sem er almennt yfirheiti yfir samninga annars vegar um erfðafestu og hins vegar um lóðarleigu. Í öðrum kafla er vikið að þróun grunnleigusamninga í Reykjavík. Ástæða þess að fjallað er um Reykjavík í þessu sambandi er að þéttbýli hóf að þróast þar fyrst fyrir alvöru hér á landi. Í þriðja kafla verður lagaumhverfi lóðarleigusamninga rakið. Þar er fjallað um ákvæði ýmissa laga sem snerta á málefnum sem eru eðlislík lóðarleigu og tengsl lóðarleigu við fasteignarhugtakið. Einnig eru tekin til skoðunar önnur atriði, eins og t.d. framsal og veðsetning lóðarleiguréttinda og úthlutun lóða í sveitarfélögum. Í fjórða kafla er fjallað nokkuð ítarlega um hin norsku lög sem gilda um lóðarleigusamninga. Í lögnum má m.a. finna ákvæði varðandi framlengingu lóðarleigusamnings, framleigu og framsal lóðarleiguréttinda og

réttarstöðuna að loknum leigutíma. Í fimmta og sjötta kafla verður síðan vikið að lagaumhverfinu í Danmörku og Englandi. Í sjöunda kafla er farið í samanburð á ákvæðum lóðarleigusamninga mismunandi sveitarfélaga hér á landi. Meðal annars er vikið að ákvæðum um byggingarskyldu leigutaka, leigutímann, frestskilyrði, uppkaupsákvæði og samningsbundin vanefndaúrræði sveitarfélaga. Loks er í áttunda kafla að finna samantekt á umfjöllun skýrslunnar og tillögur skýrsluhöfunda að því hvernig mætti byggja upp frumvarp til laga um lóðarleigusamninga. Í kaflanum má finna tillögur að öllum helstu efnisákvæðum slíks frumvarps.

Þess ber að geta að í skýrslulok eru tveir viðaukar. Í viðauka I er að finna alla þá stöðluðu lóðarleigusamninga sveitarfélaga sem höfundar unnu með og greindu. Í viðauka II er samantekt höfunda á algengustu kvöðum sem fram koma í umræddum samningum.

# 1 Inngangur

Grunnleigusamningar nefnast þeir samningar sem eigandi gerir við leigutaka um heimild hans til að reisa mannvirki eða byggingar á leigðu landi.<sup>2</sup> *Grunnleigusamningar* eru almennt „yfirheiti“ yfir samninga annars vegar um *erfðafestu* og hins vegar um *lóðarleigu*. Fyrirnefnda samningstegundin á rætur sínar að rekja til Danmörku (d. *Ærvefæste*) og eru slíkir samningar almennt gerðir til langs tíma. Erfðafestusamningar hafa einnig það séreinkenni að afnot leigutaka eru yfirleitt þrengri en t.d. í tilviki lóðarleigu. Í því skyni má nefna sem dæmi að heimild erfðafestuhafa kann að vera takmörkuð við að stunda jarðrækt á erfðafestulandi.<sup>3</sup> Annað sérkenni erfðafestusamninga er að réttindi samkvæmt þeim erfast, eins og heiti þeirra ber með sér, og þeir eru að jafnaði óuppsegjanlegir.<sup>4</sup> Þessi tilhögun er hins vegar komin verulega til ára sinna og eru slíkir samningar almennt ekki gerðir lengur.

*Lóðarleigusamningar* teljast einnig til grunnleigusamninga en eru þó að mörgu leyti ólíkir erfðafestusamningum. Það helsta sem skilur lóðarleigusamninga frá erfðafestusamningum er að afnot leigutaka eru almennt víðtækari. Þá erfast réttindi samkvæmt lóðarleigusamningi almennt ekki, nema sérstaklega sé um það samið, sbr. *Hrd. 1985:519 (Skipagata)*.<sup>5</sup> Á hinn bóginn er leigutaka

almennt heimilt að framselja leiguréttindin, án samþykkis leigusala, nema gerðar hafi verið takmarkanir á þeim rétti í lóðarleigusamningnum.<sup>6</sup> Lóðarhafa er þó almennt aðeins heimilt að framselja leiguréttindin í heild, en ekki skipta þeim upp og framselja í aðskildu lagi til mismunandi aðila, sbr. *L 780/2018 (gróðurhús)*.

Þá eru lóðarleigusamningar yfirleitt til mun lengri tíma en gengur og gerist t.d. í tilviki húsaleigu, en algengt er í tilviki lóðarleigusamninga að samið sé til 50-75 ára í senn. Lóðarleigusamningar fela yfirleitt í sér heimild fyrir leigutaka til að reisa mannvirki á viðkomandi lóð eða landi, og má mannvirkið standa á lóðinni á meðan lóðarleigusambandið varir. Þá getur leigutaki einnig fengið afnot af landi umhverfis mannvirkið.<sup>7</sup> Með lóðarleiguréttindum fær leigutaki víðtæk óbein eignarréttindi (afnotaréttindi) að hinni leigðu lóð, en á þeim réttindum kunna þó að vera takmarkanir. Má sem dæmi nefna að leigutaka er yfirleitt skylt að víkja af lóðinni að leigutíma loknum, nema um annað sé samið. Til eru dæmi um að leigutaka sé vikið af lóð bótalaust, sbr. til dæmis *Hrd. 2003, bls. 2780 (240/2003) (Skeljungur)*, líkt og nánar verður rakið í kafla 3.5. Þessu til viðbótar má nefna að leigutaki þarf oft að gangast undir ýmiskonar

2 Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: *Eignaréttur I*, bls. 173.

3 Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: *Eignaréttur I*, bls. 175-176.

4 Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: *Eignaréttur I*, bls. 175.

5 *Hrd. 1985:519 (Skipagata)*. Akureyrarkaupstaður (A) krafðist þess að hús yrði fjarlægt af lóð í eigu hans. Lóðin hafði verið leigð J til lífstíðar. J hafði verið leyft að reisa hús á leigulóðinni árið 1929 en einungis sem „bráðabirgðabyrgi“, að því er sagði í samþykkt byggingarnefndar og sem bæjarstjórn A samþykkti. Í húsinu var rekin skipaafgreiðsla til 1980. Eftir andlát J árið 1957 erfði G, dóttir J, skipaafgreiðslu hans og lét A

það viðgangast að hún héldi afnotum umræddrar lóðar. Árið 1978 tilkynnti bæjarstjórn A að samþykkt hefði verið á fundi hennar að segja upp lóðarleigusamningnum og skyldu mannvirki hafa verið fjarlægð af lóðinni fyrir 1. júní 1979, nema um annað hefði verið samið. Í dómi Hæstaréttar sagði að aðaláfrýjandi, sem höfðaði málið f.h. dánarbús G, hefði ekki sýnt fram á að A hefði í orði eða athöfnum játast undir að G fengi leiguafnotin til lífstíðar eða til enn lengri tíma. Það yrði heldur ekki leitt af almennum réttarreglum. A mátti því segja G upp leiguafnotunum með hæfilegum fyrirvara miðað við not lóðarinnar og brottflutning hússins.

6 Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 198.

7 Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: *Eignaréttur I*, bls. 173.

kvaðir, t.d. um að leyfa lagningu leiðslna bótalaust um landið, en þær kvaðir geta verið af mismunandi toga, eins og nánar verður rakið síðar.

## 2 Þéttbýli og grunnleigusamningar í Reykjavík

### 2.1 Þróun þéttbýlis í Reykjavík

Almennt er talið að fyrstu landnemar hafi komið til Íslands í kringum árið 874. Þó hafa fundist leifar sem gefa til kynna að landnám gæti hafa átt sér stað fyrr en almennt er talið, en ályktanir um slíkt verða þó látnar liggja á milli hluta í þessari umfjöllun.<sup>8</sup> Hér verður höfuðáhersla lögð á stærstu þéttbýlissvæði landsins, aðallega Reykjavík og það sem í dag kallast höfuðborgarsvæðið. Þéttbýli hóf ekki að myndast á þessu svæði fyrr en í kringum 1700. Á þeim tíma voru margar jarðir á svæðinu, svo sem jarðirnar Reykjavík, Sel, Hlíðarhús, Örfirisey og Arnarhóll.<sup>9</sup> Jörðin Reykjavík var stórt býli með nokkuð mörgum hjáleigum, eins og t.d. Landakoti, Hólakoti og Melshúsum.<sup>10</sup>

Haldinn var fundur á Þingvöllum árið 1751 „sem markaði tímamót í atvinnusögu Reykjavíkur og nærliggjandi sveita“.<sup>11</sup> Þar var fundað um hvernig staðið skyldi að viðreisn landsins og má segja að fundurinn hafi lagt grunninn að því að þéttbýli hóf að taka á sig mynd. Í kjölfar fundarins var hlutafélagið Innréttingar stofnað og varð Skúli Magnússon

helsti forgöngumaður félagsins, en félagið sá um margskonar framleiðslu.<sup>12</sup> Voru Innréttingarnar reistar um allt land en miðstöð þeirra var á því svæði er í dag nefnist miðbærinn í Reykjavík.<sup>13</sup> Tilkoma Innréttinganna hafði nokkuð aðdráttarafl í för með sér, og má telja að þær hafi verið einn af þeim áhrifaþáttum, ásamt afnámi einokunarverslunar Dana, sem leiddu til stofnunar kaupstaðar í Reykjavík árið 1786.<sup>14</sup> Jafnframt var verslunin flutt frá Örfirisey til Reykjavíkur árið 1780, en sá flutningur hafði áhrif á mótun þéttbýlis á svæðinu. Ásamt Reykjavík voru Vestmannaeyjar, Eskifjörður, Akureyri, Ísafjörður og Grundarfjörður einnig útnefndir kaupstaðir þetta sama ár. Aðrir kaupstaðir en Reykjavík voru fámennir og misstu síðar kaupstaðarréttindi sín nokkrum áratugum síðar.<sup>15</sup>

Í kjölfar uppbyggingar Innréttinga árin 1760-1765 varð nokkur fólksfjölgun í Reykjavík. Þótt íbúatölur hafi í fyrstu ekki verið háar á nútímamælikvarða var um að ræða aukna þéttbýlismyndun miðað við það sem áður var á þessu strjálbýla landi.<sup>16</sup> Fólk fluttist til Reykjavíkur á þessum tíma og naut ýmissa fríðinda. Var því ýmist úthlutað ókeypis byggingarlóðum eða ókeypis borgarleyfum til atvinnureksturs. Á þessum

8 Upphaf landnáms á Íslandi. [http://raunvisindastofnun.hi.is/sites/raunvisindastofnun.hi.is/files/rh-16-2011\\_1.pdf](http://raunvisindastofnun.hi.is/sites/raunvisindastofnun.hi.is/files/rh-16-2011_1.pdf), bls. 3.

9 Sama heimild, bls. 4.

10 Þéttbýlismyndun í Reykjavík á 18. öld. bls. 21. Sjá kort á bls. 3.

11 Hvaðan kemur nafnið „Innréttingarnar“ á fyrirtækinu sem starfaði hér á 18. öld? - Vísindavefur

12 Sama heimild, bls. 5.

13 <https://www.visindavefur.is/svar.php?id=1752>

14 <https://www.visindavefur.is/svar.php?id=73186>

15 <https://www.visindavefur.is/svar.php?id=73186>

16 Þéttbýlismyndun í Reykjavík á 18. öld. bls. 6. Sjá töflu.



árum hóf þéttbýli að þróast fyrir alvöru í Reykjavík, u.þ.b. 900 árum eftir að fyrstu menn settust þar að.<sup>17</sup>

Kaupstaðarréttindin ein og sér urðu þó ekki upphaf gullaldar Reykjavíkur og Innrétingarnar urðu fljótt gjaldþrota. Í kjölfar þess varð nokkur fólksfækkun í Reykjavík, en þó ekki slík að kaupstaðarréttindin færu forgörðum. Má nefna að íbúar voru 302 árið 1786 en 291 árið 1792. Þrátt fyrir þetta hófu helstu embættismenn landsins að flytjast til Reykjavíkur og með þeim stjórnsýslueiningar, en þeir sem unnu þar voru flestir danskir. Voru Danir samtals 63 íbúar af þeim 879 sem bjuggu í Reykjavík árið 1805. Um aldamótin 1900 bjuggu um 10% þjóðarinnar á höfuðborgarsvæðinu.<sup>18</sup> Þessi byggðaþróun hélt áfram með þeim fjölda fólks er flutti af landsbyggðinni og til bæjarins (og síðar borgarinnar). Árið 1901 voru íbúar Reykjavíkur 6.682, eða 8,5% af íbúum landsins, en samtals 9.507 á höfuðborgarsvæðinu þ.e. 12,1% af íbúum landsins.<sup>19</sup> Níu árum síðar eða árið 1910 voru íbúar í Reykjavík 11.449 (13,5% af íbúum landsins) og 14.855 á höfuðborgarsvæðinu (17,5% af íbúum landsins).<sup>20</sup> Seiðmagn Reykjavíkur, líkt og Steinn Steinarr nefndi það, ætlaði engan endi að taka, en heimildir sýna að Reykjavík hefur nánast verið í stöðugum vexti frá árinu 1900. Þó er vert að nefna að lítilsháttar fækkun varð í fólksfjölda í kringum áttunda áratug síðustu aldar, en það kann að skýrast af því að Kópavogsbær og Hafnarfjarðarbær fóru að sækja í sig veðrið á þeim tíma.<sup>21</sup>

Vöxtur þéttbýlis í Reykjavík var einna mestur eftir lok seinni heimstyrjaldarinnar, en þá höfðu

17 Sama heimild bls. 5-7.

18 Byggðir og búseta, þéttbýlismyndun á Íslandi, bls. 27-30. Ef tekið er mið af heildaríbúafjölda á Íslandi þá væri þetta ca. 8-9 þúsund manns.

19 Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990, fyrri hluti*. bls. 9.

20 Sama heimild.

21 Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990, fyrri hluti*. bls. 9. Sjá töflu.

erlendir hermenn komið með alls kyns framandi nýjungar sem efldu aðdráttarafl höfuðstaðarins til muna. Þessi flutningur fólks úr landsbyggðinni og í hina nýju höfuðborg var oft nefndur „flóttinn mikli“.<sup>22</sup> Má nefna að árið 1950, þegar Marshallaðstoð Bandaríkjamanna náði hápunkti, var helmingur landsmanna fæddur á landsbyggðinni en aðeins fjórðungur bjó þar enn.<sup>23</sup>

Eftir miðja síðustu öld var það orðið verulegt áhyggjuefni fyrir landsbyggðina að missa stóran hluta íbúanna til Reykjavíkur. Greip ríkisvaldið til aðgerða í því skyni að efla landsbyggðina með auknu vinnuframboði. Var það aðallega gert með störfum á vegum hins opinbera, einkum á sviði heilbrigðis- og menntamála. Þær aðgerðir sem hvað mest áhrif höfðu voru endurbætur í sjávarútvegi, t.d. kaup á nýjum togurum, bygging frystihúsa og nýting nýrrar tækni.<sup>24</sup> Þessi byggðastefna var þó ekki öllum til geðs og hlaut hún m.a. gagnrýni frá borgaryfirvöldum. Töldu þau að þessi stefna myndi stuðla að fólksfækkun í Reykjavík og nærliggjandi svæðum. Engu að síður héldu Reykjavík og nærliggjandi sveitarfélög áfram að vaxa og dafna. Árið 1990 var íbúafjöldi Reykjavíkur í kringum 98.000 sem svaraði til 40% þjóðarinnar og var það tvöfaldur fjöldi þeirra sem bjuggu í borginni árið 1940. Í dag búa rúm 60% landsmanna á höfuðborgarsvæðinu og bróðurpartur þeirra í Reykjavík.

**2.2 Grunnleigusamningar í Reykjavík framan af**  
Grunnleigusamningar eiga sér nokkra sögu hér á landi, einkum í Reykjavík, en notast hefur verið við ýmis afbrigði slíkra samninga í gegnum tíðina.

22 Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990, fyrri hluti*. bls. 17.

23 Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990, fyrri hluti*. bls. 9. Sjá töflu neðst á síðunni.

24 Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990, fyrri hluti*. bls. 20.

Landfógeti annaðist úthlutun lóða í Reykjavík til ársins 1803, en þá kom bæjarfógeti til sögunnar og tók við því hlutverki.<sup>25</sup> Enn síðar, eða 1839, tók byggingarnefnd Reykjavíkur við þessu hlutverki bæjarfógetans.<sup>26</sup> Í kringum aldamótin 1900 fóru lóðir og staðsetning þeirra að skipta meira máli og hækkuðu flestallar lóðir í Reykjavík í verði, sem varð til þess að endurskoða þurfti lóðamál borgarinnar. Árið 1903 voru sett lög um lóðasölu í Reykjavík og skyldi fyrrnefnd byggingarnefnd ákveða söluverð þeirra lóða sem var úthlutað.<sup>27</sup>

Í fyrstu var lóðum í Reykjavík úthlutað sem eignarlóðum endurgjaldslaust en árið 1813 fór að bera á svokallaðri „túnaleigu“, þar sem tún voru leigð í stað þess að þeim væri úthlutað til eignar endurgjaldslaust. Þessi framkvæmd færðist í aukana og var túnaleiga algengari en eignalóðir árið 1824.<sup>28</sup>

Árið 1859 sendi dómsmálaráðuneytið í Kaupmannahöfn bréf til stiftamtmanns, þar sem rætt var um þann möguleika að afhenda tún sem fullkomna eign, fremur en að innheimta leigu og binda hana tilteknum kvöðum. Bæjarstjórn fylgdi ekki eftir þessum tillögum dómsmálaráðuneytisins, en ákvað í staðinn að hefja leigu lóða með erfðafestu.<sup>29</sup> Erfðafestusamningarnir innihéldu yfirleitt eftirfarandi skilmála:

1. Blettir voru afhentir gegn árlegri leigu.<sup>30</sup>
2. Kaupendur voru skyldir til að láta af hendi til bæjarins hluta af lóðinni undir byggingar gegn niðurfærslu á árgjaldinu að mati óvilhallra manna.
3. Bærinn hafði forkaupsrétt við sölu blettanna.<sup>31</sup>

25 „Upp úr aldamótum varð þáttaskil í byggingarsögu Reykjavíkur“, bls. 634.

26 Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við sundin*, bls. 36.

27 Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við sundin*, bls. 38.

28 Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við sundin*, bls. 39.

29 Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við sundin*, bls. 39-40.

30 Sjá Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990, fyrri hluti*. bls. 40.

31 Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við sundin*, bls. 39. Bein

Bæjaryfirvöld bættu síðan við skilmálum um að erfðafestuhöfum væri skylt að rækta á erfðafestulóðinni. Í upphafi voru erfðafestulóðir aðeins leigðar til fimm ára, en höfuðástæðan fyrir því var mótstaða stiftamtmanns gegn fyrirkomulaginu. Engu að síður byrjaði túnleiga og leiga á lóðarblettum að víkja fyrir erfðafestufyrirkomulaginu og leið ekki á löngu þar til erfðafestan varð eina fyrirkomulagið er stundað var við úthlutun á landi sem var stærra en ein dagsláttu.<sup>32</sup> Land sem var minna en ein dagsláttu var afhent af Reykjavíkurkaupstað að því er virðist sem eignarlóð, gegn greiðslu lóðargjalds.

Erfðafestusamningar voru staðlaðir af bæjaryfirvöldum árið 1872. Í stöðluðu skilmálunum hélst hin algenga kvöð um að bærinn ætti forkaupsrétt að eigninni og rétt til að taka skika úr landinu undir framtíðarmannvirki.<sup>33</sup> Skilmálar varðandi hið síðarnefnda voru þó gerðir nákvæmari en áður. Var t.d. kveðið á um skilarétt á lóð ef búið var að útvísa 2/3 hluta lóðarinnar undir framkvæmdir Reykjavíkur. Þá áskildi Reykjavík sér rétt til að leggja vegi um erfðafestulönd.

Um aldamótin 1900 tók að draga úr erfðafestufyrirkomulaginu og meira fór að bera á úthlutun lóða til þess að reisa þar mannvirki, m.a. með því að bærinn tók „sneiðar“ úr erfðafestulóðum undir byggingarlóðir, eins og honum var heimilt samkvæmt áðurnefndum skilmálum. Margvíslegar ástæður kunna að vera fyrir þessu, en hafa ber í huga að á þessum tíma var þéttbýli að færast í aukana og því hefur eftirspurn aukist eftir byggingarlóðum.<sup>34</sup>

tilvitnun úr bók.

32 Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við sundin*, bls. 40-41. Erfðafestublettirnir voru um aldamót 19. og 20. aldar 129 talsins. Með dagsláttu er almennt átt við skika sem er það stór að það sé u.þ.b. eitt dagsverk að slá hann.

33 Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við sundin*, bls. 41.

34 Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990, fyrri hluti*. bls. 40 og Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við sundin*, bls. 42.

Á hinn bóginn var litið svo á að bæjarstjórn Reykjavíkur brysti heimild til þess að ákveða endurgjald fyrir lóðir undir mannvirki. Þannig kom fram í tilskipun 17. nóvember 1786, stjórnarbréfi frá september 1791 og opnu bréfi 28. desember 1836 að lóðir skyldu útmældar endurgjaldslost. Ráðin var bót á þessu með setningu áðurnefndra laga frá 1903 um heimild fyrir lóðarsölu í Reykjavík og sagði í nefndaráliti um frumvarpið sem síðar varð að lögunum, að það væri „bæði eðlilegt og heppilegt eftir atvikum, að bæjarstjórnin geti áskilið borgun fyrir lóðir.“<sup>35</sup>

Þá var það til þess fallið að veikja erfðafestufyrirkomulagið að árið 1904 var sú ákvörðun tekin að 20% af söluverði erfðafesturéttindanna félli til bæjarsjóðs. Upp úr því reis ágreiningur á milli erfðafestuhafa og bæjaryfirvalda og gekk dómur um það í Landsyfirrétti 13. maí 1907, sbr. mál nr. 41/1906, sem síðar var staðfestur í Hæstarétti Danmerkur 8. febrúar 1910.<sup>36</sup> Var það niðurstaða réttarins að heimilt væri að innheimta endurgjaldið m.a. vegna þess að erfðafestuhafi væri ekki handhafi beins eignarréttar að viðkomandi landi heldur færi hann einungis með afnotarétt (óbeinan eignarrétt) yfir því.<sup>37</sup>

---

35 Alþt. 1903, bls. 275.

36 Sjá Landsyfirréttardómar og hæstaréttardómar í íslenskum málum (VIII. bindi, 1908-1912), bls. 332-333.

37 Bærinn tryggði sér svo ótvíræðan eignarrétt sinn að erfðafestulöndum með nýjum skilmálum árið 1909. Árið 1928 fékk bæjarstjórn síðan lögfróðan mann til þess að gera rannsókn á eldri erfðafestubréfum. Niðurstaða rannsóknarinnar varð sú að Reykjavíkurborg væri hinn raunverulegi eigandi eldra lands innan bæjarmarka, réttur erfðafestuhafa takmarkaðist við ræktunarrétt og gætu þeir ekki eignast landið sem þeir leigðu. Sjá Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við sundin*, bls. 43. Sjá einnig Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990, fyrri hluti*. bls. 40.



# 3 Íslenskt lagaumhverfi um lóðarleigusamninga

## 3.1 Almennt

Í íslenskum rétti er greint á milli annars vegar beins og óbeins eignarréttar. Sá sem fer með beinan eignarrétt fer með allar þær heimildir yfir eign sinni sem í eignarrétti felast, nema takmarkanir hafi verið gerðar á því í lögum eða samningi.<sup>38</sup> Í hinum beina eignarrétti felst að eigandi hefur rétt til þess að ráða yfir eign sinni, hagnýta hana með þeim hætti sem honum sýnist, ráðstafa henni með löggerningi, skuldsetja hana, láta hana ganga að erfðum og eignin nýtur verndar hins opinbera. Í ráðstöfunar- og skuldsetningarréttinum felst m.a. að handhafa hins beina eignarréttar er heimilt að stofna til réttinda yfir eigninni öðrum til handa, t.d. með því að veðsetja eignina eða leigja hana út. Sá sem hefur öðlast slík réttindi er almennt sagður njóta óbeinna (eða takmarkaðra) eignarréttinda í eigninni.<sup>39</sup> Lóðarleiga er ein tegund óbeinna eignarréttinda, enda felst í slíkri leigu að leigusali afsalar sér umráða- og hagnýtingarrétti landsins til leigutaka á gildistíma samningsins.

## 3.2 Skyld löggjöf

Ekki er til heildstæð löggjöf um lóðarleigusamninga hér á landi og lítið er fjallað um slíka samninga í settum lögum. Réttur leigutaka og leigusala fer að meginstefnu eftir því hvernig um semst þeirra á milli, en til fyllingar samningsákvæðunum er m.a. lítið til meginreglna leigu-, samninga- og kröfuréttar. Þá geta venjur, dómafordæmi og eðli máls haft þýðingu við skýringu og fyllingu lóðarleigusamninga. Í tilviki lóðarleigusamninga

sveitarfélaga verður að leggja til grundvallar að almennar reglur stjórnisýsluréttarins gildi, a.m.k. að einhverju marki, sbr. *Lrd. 251/2019 (Skógarlönd)*.<sup>40</sup> Þannig kynni það t.d. að brjóta gegn jafnræðisreglu stjórnisýsluréttar ef eiganda eins mannvirkis við tiltekna götu yrði synjað um áframhaldandi leigu, en aðrir sem væru í sambærilegri stöðu hefðu fengið framlengingu á lóðarleigusamningi sínum. Mat á þessu er þó atviksbundið, enda geta t.d. skipulagsrök mælt gegn því að tiltekinn lóðarleigusamningur sé framlengdur. Hvað sem þessum vangaveltum líður er ljóst að lagaumhverfi lóðarleigusamninga er nokkuð óáþreifanlegt, sem kann að leiða til vafa um réttarstöðu aðila lóðarleigusambands.

Þó svo að ekki sé til heildarlöggjöf um lóðarleigusamninga hér á landi eru engu að síður til lög er snerta á ýmsum eðlislíkum atvikum. Má þar nefna ákvæði í jarða- og ábúðarlögum, húsaleigulög nr. 36/1994 (hll.), fristundahúsalög og lög nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar.<sup>41</sup> Verður hér í framhaldinu vikið að helstu ákvæðum nefndra laga.

Jarðalög nr. 81/2004 ná til alls lands sem ekki er sérstaklega undanskilið gildissviði laganna, sbr. 2. mgr. 3. gr. þeirra. Lögin ná einkum til lands sem hefur verið skipulagt sem landbúnaðarsvæði, en ákvæði laganna gilda þó einnig um lögbýli, hvort sem þau eru innan eða utan skipulagðra landbúnaðar- eða þéttbýlissvæða. Hafi land verið skipulagt sem landbúnaðarsvæði telst leigusamningur um landið að öllu jöfnu ekki vera lóðarleigusamningur, heldur fremur *byggingarbréf* ábúanda á grundvelli

38 Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: „Óbein eignarréttindi – stofnunarhættir, umfang og varanleiki þeirra“, bls. 371.

39 Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: „Óbein eignarréttindi – stofnunarhættir, umfang og varanleiki þeirra“, bls. 373.

40 Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: „Óbein eignarréttindi – stofnunarhættir, umfang og varanleiki þeirra“, bls. 386.

41 Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: „Óbein eignarréttindi – stofnunarhættir, umfang og varanleiki þeirra“, bls. 384.

ábúðarlaga nr. 80/2004.<sup>42</sup> Í 8. gr. ábúðarlaga er kveðið á um það hvaða upplýsingar eiga að koma fram í byggingarbréfi. Ábúðarlög gilda skv. 1. gr. laganna um ábúð á jörðum og jarðahlutum en ekki um leigu á landi eða öðrum fasteignum, nema sérstaklega hafi verið um það samið. Lögin taka því ekki til lóðarleigu sem fellur utan þessa gildissviðs. Engu að síður innihalda lögin athyglisverð ákvæði um hvað gerist við lok ábúðartíma. Í 38. gr. ábúðarlaga er mælt fyrir um kaupskyldu jarðareiganda á eignum og endurbótum ábúanda. Samkvæmt ákvæðinu skal jarðareigandi, að ábúðartíma loknum, kaupa framkvæmdir eða umbætur á jörð sem jarðareigandi hefur heimilað ábúanda að reisa og samþykkt skriflega að kaupa við ábúðarlok. Undir þetta falla einnig umbætur sem ábúanda er heimilt að gera skv. 2. másl. 14. gr. ábúðarlaga. Við mat á söluvirði þeirra mannvirkja er standa á ábúðarjörð skal ráðherra skipa tvo úttektarmenn, annan án tilnefningar og hinn skv. tilnefningu Bændasamtaka Íslands, sbr. 39. gr. laganna. Hlutverk úttektarmanna er að meta þær eignir og endurbætur sem jarðareiganda er skylt að kaupa af fráfarandi ábúanda. Felur það mat í sér að lagt er til grundvallar efnislegt verðmæti eigna, að teknu tilliti til verðryrnunar vegna aldurs, hrörnunar, slits og annarra atriða sem kunna að hafa áhrif á verð, sbr. 41. gr. ábúðarlaga. Ef ábúandi reisir mannvirki eða gerir aðrar endurbætur á jörðinni án skriflegs leyfis jarðareiganda, sbr. 14. gr. ábúðarlaga, er jarðareiganda óskylt að leysa þær endurbætur til sín. Sjá t.d. *Hrd. 152/2001 (Eystri-Dyrhólar)* þar sem fram kom að ábúandinn S „gerbreytti“ nýtingu jarðarinnar frá því sem verið hefði og var jarðeigandi því sýknaður af kröfu um að leysa til sín þær framkvæmdir sem ekki höfðu fyrirfram verið kynntar honum.

42 Erna Ágústsdóttir: *Lóðarleigusamningar*, bls. 37.

Húsaleigulög gilda, skv. 1. gr. þeirra, um leigusamninga er varða afnot af húsnæði eða hluta af húsnæði gegn endurgjaldi. Í 2. mgr. 1. gr. laganna kemur fram að sé leigusamningar um land sem nýta á í tengslum við afnot af húsnæði skuli fara um slíka samninga eftir húsaleigulögum, nema um landbúnaðarafnot sé að ræða. Litið hefur verið svo á að aðalefni sammingsins verði að vera leiga á viðkomandi húsnæði til þess að húsaleigan geti einnig átt við um leigu landsins.<sup>43</sup> Húsaleigulögin eiga því ekki við um hefðbundna lóðarleigu, enda er leigutaki í lóðarleigusambandi eigandi mannvirkisins á landinu og er aðeins leigutaki þegar kemur að landinu sjálfu. Þótt húsaleigulögin nái þannig ekki til lóðarleigu innihalda þau í mörgum tilvikum lögfestar meginreglur leiguréttar sem geta haft þýðingu fyrir beitingu og túlkun lóðarleigusamninga. Í lögnum er kveðið á um að leiguhúsnæðið skuli vera í fullnægjandi ástandi við afhendingu, miðað við fyrirhuguð not þess og staðsetningu, sbr. 1. mgr. 14. gr. hll. Þá hvílir almenn viðhaldsskylda á leigusala, sbr. 19. gr. hll., en leigutaki annast minniháttar viðhald á sinn kostnað, eins og t.d. skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla.

Frístundahúsalög hafa mestan snertiflöt við það réttarsvið sem tekur til lóðarleigusamninga. Lögin gilda um leigu lóðar undir frístundahús, þar sem lóð er tveir hektarar að stærð eða minni, sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna. Með frístundahúsi er átt við hús utan þéttbýlis sem aðallega er nýtt til að fólk geti dvalist þar tímabundið til að eyða frítíma sínum, sbr. 2. tölulið 2. gr. laganna. Með öðrum orðum gilda lögin um leigu lóða undir hús sem í daglegu tali nefnast sumarþústaðir, orlofshús eða frístundahús. Leigusamningar sem gerðir eru samkvæmt lögnum eru almennt gerðir til nokkuð langs tíma, þ.e. frá 20 árum til óákveðins tíma, sbr. 1.

43 Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 53-54.

gr. laganna. Meginregla laganna samkvæmt 4. mgr. 12. gr. þeirra er sú að ef annar hvor aðilinn nýtir sér kærurétt sinn til kærunefndar húsamála framlengist leigusamningurinn sjálfkrafa um 20 ár, nema leigusali krefjist innlausnar eða leigutaki uni því að leigusamningurinn falli úr gildi og að hann fjarlægi mannvirki á eigin kostnað. Í 5. mgr. lagaákvæðisins er kveðið á um rétt leigusala til að krefjast innlausnar á mannvirki er stendur á lóðinni, en innlausn felur almennt í sér að leigusali kaupi þau mannvirki sem standa á lóðinni og greiði fyrir þau. Forsenda þess að slík krafa nái fram að ganga, er að leigusali hafi nýtt sér málskotsrétt sinn til kærunefndar húsamála, sbr. 1. mgr. 12. gr. laganna. Í *Hrd. 855/2017 (Gerðarkot)* taldi Hæstiréttur að sú takmörkun á eignarrétti andeiganda sem leiddi af 12. gr. laganna væri ekki ólögumæt og bryti ekki í bága við friðhelgi eignarréttarins. Ekki var fallist á að ákvæðið fæli í sér afturvirkir inngríp í samningssamband aðila og legði kvaðir á eignarrétt hans sem væru ósamrýmanlegar stjórnarskrá.

Framkvæmd innlausnar er á þann veg að leigusali eignast mannvirki leigutaka og eftir atvikum þær endurbætur er leigutaki hefur framkvæmt á lóðinni, sbr. 1. mgr. 14. gr. laganna. Ákveður kærunefnd nánari greiðsluskilmála. Sömuleiðis falla niður öll takmörkuð eignarréttindi við úrskurð um innlausn, nema annað sé ákveðið. Gilda þá almennar reglur um rétt handhafa takmarkaðra eignarréttinda til að fá innlausnarverðið greitt í heild eða að hluta. Við ákvörðun innlausnarverðsins er litið til 1.-3. tl. 4. mgr. 14. gr. laganna, sem eru svohljóðandi:

Ákvörðun um innlausnarverð fyrir mannvirki skal taka mið af kröfum aðila og hvað nefndin álítur vera markaðsverðmæti á hverjum tíma. Við mat á markaðsverðmæti mannvirkja skal m.a. hafa til viðmiðunar:

1. nýlegt söluverð á mannvirkjum sem eru af

svipaðri stærð og gerð og standa á lóðum á sömu jörð eða nálægum jörðum í sveitarfélaginu; einnig má líta til nýlegra söluverða sambærilegra frístundahúsa og annarra mannvirkja á lóðum undir frístundahús innan sveitarfélaga í nágrenninu; heimilt er að líta til sölu mannvirkja þar sem lóðarleiguréttindi eru til a.m.k. 20 ára og til sölu mannvirkja á eignarlóðum,

2. ástand, gerð og skipulag mannvirkja,
3. fasteignamat, brunabótamat og annað er til leiðbeiningar má verða.

Frístundahúsalögin hafa verið gagnrýnd. Í *Hrd. 484/2012 (Ferjubakki)*, þar sem aðilar deildu um hvort leigusamningur þeirra hefði á grundvelli 4. mgr. 12. gr. laganna framlengst sjálfkrafa um 20 ár vegna svonefnds málskots leigutakanna til kærunefndar húsamála, hafði rétturinn eftirfarandi orð um löggjöfina:

„Kemur þá næst til úrlausnar, hvort aðaláfrýjendur gátu með svokölluðu málskoti til kærunefndar húsamála öðlast rýmri rétt á grundvelli laga nr. 75/2008 til framlengingar leigusamningsins en þann, sem mælt er fyrir um í bráðabirgðaákvæði með lögunum. Úrlausn um þetta veltur á því hvort aðaláfrýjendur gátu á grundvelli 3. mgr. 12. gr. laga nr. 75/2008 skotið ágreiningi sínum við gagnáfrýjanda til kærunefndar húsamála. Um heimildir til að skjóta máli til kærunefndar húsamála, valdsvið nefndarinnar, tilgang málskots og réttaráhrif þess eru óljós, ómarkviss og innbyrðis ósamstæð ákvæði í lögum nr. 75/2008. Almennt ákvæði um málskot er í 1. mgr. 25. gr. laganna, en þar segir að hlutaðeigandi aðila sé heimilt að vísa ágreiningsefni á grundvelli laganna til kærunefndar húsamála, sbr. húsaleigulög nr. 36/1994. Af ákvæðum laga nr. 75/2008 verður ekki glöggtráðið hvaða atriði varðandi efni leigusamnings lúta valdsviði kærunefndar húsamála.“ [áherslur höfunda]

Loks má nefna lög nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar. Í 1. gr. laganna kemur fram að borgarstjórn skuli

ráða leiguskilmálum þegar lóðir og lönd borgarinnar eru seldar á leigu, þar á meðal erfðafestuleigu. Í 2. gr. laganna er tekið fram að ársleiga fyrir lóðir, sem leigðar eru til íbúðarbygginga til 75 ára, skuli ákveðin samkvæmt reglugerð sem borgarstjórn setur og ráðuneytið staðfestir. Skal leigan tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum sem á lóðinni standa í tvö ár eftir gjalddaga.

### 3.3 Lóðarleigusamningar og fasteignarhugtakið

Fasteignarhugtakið er grundvallarhugtak í eignarrétti, ekki síst vegna mikilvægi fasteigna hér á landi bæði í lögfræðilegum og efnahagslegum skilningi. Hugtakið er skilgreint með eftirfarandi hætti í lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna:

Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.

Skilyrði þess að mannvirki teljist fasteign er að það sé *varanlega* skeytt við landið. Í því felst annars vegar að ytri frágangur þess þarf að vera varanlegur, t.d. þannig að grunnurinn sé steyptur við landið. Hins vegar þurfa landsréttindi mannvirkisins að vera varanleg. Þegar ekki fer saman eignarhald landsins og mannvirkisins þarf eigandi mannvirkisins að tryggja að hann hafi heimild til þess að láta mannvirkið standa á landinu, en það getur hann meðal annars gert með lóðarleigusamningi við landeigandann. Hús sem reist er í heimildarleysi á landi annars manns myndi ekki teljast til fasteignar, enda væri eiganda þess skylt að rífa það á eigin kostnað ef krafa kæmi fram um það, sbr. *Hrd. 1934, bls. 1007 (Lambastaðir)*, *Hrd. 1991, bls. 1474 (Vatnsleysustrandarhreppur)* og *Hrd. 9/2000 (Lóðarleigulaust stálgrindarhús)*.

*Hrd. 1934 1007 (Lambastaðir)*. A fékk

leyfi eiganda Lambastaða á Seltjarnarnesi til að setja timburhús sem flutt var af öðrum grunni niður á tún jarðarinnar og var leyfið veitt til óákveðins tíma. A veðsetti síðar húsið. Í tilefni vanefnda var gert fjárnám í húsinu og það selt á uppboði „... með tilheyrandi lóð undir húsinu sjálfu og hæfilegri umgangslóð.“ A og eigendur Lambastaða áfrýjuðu fjárnáminu og uppboðinu og í Hæstarétti voru þessar réttargerðir felldar niður þar sem veruleg óvissa væri um það hver lóðarréttindi fylgdu húsinu og fjárnám í því gæti því ekki farið eftir reglum 15. gr. laga nr. 29/1885 sem aðeins gildi um fjárnám í fasteign.

*Hrd. 1991, bls. 1474 (Brottnám húss)*. Ó höfðaði mál gegn sveitarsjóði Vatnsleysustrandarhrepps til greiðslu skaðabóta vegna brotnáms á húsi á árinu 1988, er hann eignaðist á árinu 1981. Hús þetta var reist í heimildarleysi á árunum 1966-1967. Var húsið orðið hrörlegt og talið ljóst að Ó hefði borið að rífa það á eigin kostnað, ef hann hefði fengið fyrirmæli um það. Hins vegar var litið til þess að hreppnum bar að tilkynna Ó um brotnám hússins, en það hafði ekki verið gert. Var hreppurinn því gerður ábyrgur fyrir því tjóni, sem Ó varð fyrir vegna niðurrifs þess. Þótt húsið hafi verið talið nánast einskis virði, var ekki talið loku fyrir það skotið að Ó hefði getað notfært sér það að einhverju leyti. Var hreppurinn því dæmdur til að dæma Ó 100.000 krónur, en krafa hans var um 1.350.000 krónur.

*Hrd. 9/2000 (Lóðarleigulaust stálgrindarhús)*. Deilt var um kröfu gerðarbeiðenda, G og I, um útburð á stálgrindarhúsi gerðarþola, V ehf., af lóð gerðarbeiðenda. Málsaðila greindi á um það, hvaða lóðarréttindi fylgdu stálgrindarhúsinu við uppboð þess 3.



september 1981. V ehf. byggði á því að hann hefði við uppboðið eignast einhvers konar óskilgreind lóðarréttindi undir stálgrindarhúsinu og umhverfis það. Þessu til stuðnings benti hann m.a. á, að hann hafi greitt lóðarleigu til Reykjavíkurborgar allt frá því hann eignaðist húsið. Í málinu á fyrir yfirlýsing frá Reykjavíkurborg, þar sem fram kom að innheimtufyrirkomulag borgarinnar væri með þeim hætti að ekki sé hægt að slíta í sundur innheimtu fasteignagjalda og lóðarleigu. Gerðarþola hefði því sem eiganda stálgrindarhússins verið gert að greiða lóðarleiguna. Með vísan til þessa taldi dómurinn að greiðsla gerðarþola á lóðarleiguskapaði honum engansérstakan afnotarétt af lóðinni. Gerðarþoli hefði ekki vísað til neinna skráðra heimilda fyrir þeim lóðarréttindum, sem hann teldi sig hafa umráð yfir. Af framlögðum gögnum varð auk þess hvorki ráðið að byggingarnefnd né skipulagsnefnd Reykjavíkurborgar hefðu samþykkt staðsetningu stálgrindarhússins á lóðinni til lengri tíma litið. Yfirlýsing byggingafulltrúa Reykjavíkurborgar, sem þinglýst var 22. maí 1981, áður en uppboð átti sér stað, var talin gefa ótvírætt til kynna, að húsinu hefðu engin varanleg lóðarréttindi tilheyrt. Þar sagði, að húsið hefði verið reist til bráðabirgða og ekkert formlegt byggingarleyfi haft, auk þess sem það hefði engin lóðarréttindi og yrði því að fara þegar þess yrði óskað af borgaryfirvöldum eða lóðarhafa. Stálgrindarhúsinu var því komið fyrir á umræddri lóð til bráðabirgða með heimild þáverandi lóðarhafa, sem þá voru gerðarbeiðandinn G og V ehf. Með uppboðsafsali eignaðist G 1. hæð hússins, sem hafði áður verið í eigu V ehf., ásamt þeim lóðarréttindum, sem eigninni fylgdi. Með því komust lóðarréttindin yfir lóðinni óskipt í hendur gerðarbeiðandans G, þar sem engin lóðarréttindi fylgdu stálgrindarhúsinu.

Leit dómurinn svo á, að gerðarbeiðendur hefðu sýnt fram á með nægilega skýrum hætti, að þeir væru réttir handhafar lóðaréttinda yfir lóðinni nr. 25-27 við Borgartún. Stálgrindarhús gerðarþola stæði því í vegi, að þeir gætu óheft nýtt sér þau réttindi. Skilyrðum 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, sbr.2. mgr. 83. gr. sömu laga þótti því fullnægt. Var fallist á að V ehf. yrði borinn með stálgrindarhús sitt út af lóð G og I að Borgartúni 25-27.

Þegar lóðarleigusamningur rennur út, án þess að hann sé framlengdur, er leigutaka skylt að rýma landið að kröfu landeiganda, þ.m.t. að fjarlægja mannvirki sín af því. Engin skylda hvílir almennt séð á eiganda landsins að kaupa þau mannvirki sem eru á landinu, nema um það hafi verið samið, og skiptir ekki máli þótt mannvirkið sé varanlega skeytt við landið. Sjá nánari umfjöllun í kafla 3.5.

#### 3.4 Tilurð lóðarleigusamnings – úthlutun lóða

Til lóðarleigusambands stofnast yfirleitt með skriflegum samningi og er þá gerður sérstakur lóðarleigusamningur um tiltekna lóð. Í þeim efnunum er mönnum í takt við meginreglu samningaréttar um samningsfrelsi almennt frjálst að semja um hvernig að þeirri framkvæmd skuli staðið. Það er þó ekki ávallt þannig að lóðarleigusamband komist á strax við undirritun samnings. Svo kann að vera að leigutaki þurfi að uppfylla nánar tiltekin skilyrði svo að sambandið teljist endanlega vera komið á, t.d. að hefja mannvirkjaframkvæmdir innan ákveðins tíma eða ljúka þeim á tilteknum degi. Þá er lóðarleigusamningur í sumum tilvikum ekki gerður fyrr en ákveðnu byggingarstigi er náð og þarf leigutaki þá að fjármagna framkvæmdina og reisa mannvirkið án þess að hafa gildan lóðarleigusamning um afnot sín. Þetta er þó afar misjafnt eftir sveitarfélögum og er ekki hægt að segja



að almennt samræmi sé á því í framkvæmd hvenær til lóðarleigusambands stofnast.<sup>44</sup> Má sem dæmi nefna að hjá Reykjavíkurborg er lóðarleigusamningur gerður þegar lóðargjöld hafa verið greidd, þ.e. byggingarréttargjald og gatnagerðargjald.<sup>45</sup> Í Suðurnesjabæ er lóðarleigusamningur gerður við greiðslu gatnagerðargjalds.<sup>46</sup>

Þar sem veruleg eftirspurn getur verið eftir byggingarlóðum hafa sveitarfélög gripið til þess ráðs síðustu áratuginna að úthluta lóðum með sérstökum lóðaúthlutunum. Ekki er til að dreifa samræmdum reglum um hvernig staðið skuli að slíkum úthlutunum, en sum sveitarfélög hafa sett sér verklagsreglur um lóðaúthlutanir, sem eru misjafnar að efni til. Mörg sveitarfélög hafa sett *almenna* úthlutunarskilmála sem gilda um allar lóðaúthlutanir sem falla undir gildissvið viðkomandi reglna, eins og t.d. Suðurnesjabær<sup>47</sup>, Reykjavík<sup>48</sup> og Hafnarfjörður.<sup>49</sup> Þá hefur Kópavogur sett tvö konar almenna úthlutunarskilmála, annars vegar þá sem gilda þegar lóðum er úthlutað til lögaðila<sup>50</sup> og hins vegar þegar þeim er úthlutað til einstaklinga.<sup>51</sup>

44 Erna Ágústsdóttir: *Lóðarleigusamningar*, bls. 51-52.

45 [https://reykjavik.is/sites/default/files/uthlutunarskilmalar\\_oppfaert\\_juli\\_2019.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/uthlutunarskilmalar_oppfaert_juli_2019.pdf), bls. 21.

46 [https://www.sudurnesjabaer.is/static/files/Skipulagogumhverfi/sudurnesjabaer\\_uthlutunarskilmalar\\_fyrir-idnadar-og-atvinnuhusnaedi.pdf](https://www.sudurnesjabaer.is/static/files/Skipulagogumhverfi/sudurnesjabaer_uthlutunarskilmalar_fyrir-idnadar-og-atvinnuhusnaedi.pdf), bls. 5. Þetta á bæði við í tilvikum leigu lóðar undir íbúðar- og atvinnuhúsnaði.

47 [https://www.sudurnesjabaer.is/static/files/Skipulagogumhverfi/sudurnesjabaer\\_uthlutunarskilmalar\\_fyrir-idnadar-og-atvinnuhusnaedi.pdf](https://www.sudurnesjabaer.is/static/files/Skipulagogumhverfi/sudurnesjabaer_uthlutunarskilmalar_fyrir-idnadar-og-atvinnuhusnaedi.pdf)

48 [https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar\\_almennir\\_loda-\\_og\\_framkvaemdaskilmalar\\_02072015-1.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-_og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf)

49 <https://www.hafnarfjordur.is/media/stefnur-og-reglur/almennarReglurUthlutunLodaJun2017>

50 [https://www.kopavogur.is/static/files/Log-og-reglur/reglur\\_umhverfissvid/uthlutunarreglur-logadilar-lokaskjal.pdf](https://www.kopavogur.is/static/files/Log-og-reglur/reglur_umhverfissvid/uthlutunarreglur-logadilar-lokaskjal.pdf)

51 [https://www.kopavogur.is/static/files/Log-og-reglur/reglur\\_umhverfissvid/uthlutunarreglur-einstaklingar-lokaskjal.pdf](https://www.kopavogur.is/static/files/Log-og-reglur/reglur_umhverfissvid/uthlutunarreglur-einstaklingar-lokaskjal.pdf)

Þá setja sveitarfélög sér oft sérstaka skilmála um tilteknar úthlutanir, þar sem ýmist eru gerðar strangari eða vægari kröfur en leiða af almennum úthlutunarreglum sveitarfélagsins. Má sem dæmi nefna að í 5. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar um úthlutun á byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnaði til lögaðila kemur fram að „[ú]thlutunarskilmálar einstaka lóða er fram koma í auglýsingu“ skuli vera hluti af hinum almennu úthlutunarreglum er varða þær lóðir.

Almennt er framkvæmdin við lóðaúthlutun sú að lóðir eru auglýstar lausar til umsóknar að nánari skilyrðum uppfylltum. Má sem dæmi nefna að samkvæmt úthlutunarreglum Hafnarfjarðarbæjar verður lóðum ekki ráðstafað nema fyrir liggi úthlutunarskilmálar, hæðar- og mæliblöð og gilt deiliskipulag um viðkomandi lóðir.<sup>52</sup> Þá er gefinn ákveðinn umsóknarfrestur sem sveitarfélagið ákveður í sínum skilmálum.

Þegar lóð er úthlutað felst jafnan í því tvíþættur gerningur. Annars vegar að viðkomandi lóð er úthlutað með lóðarleigusamningi og hins vegar að lóðarhafi fær rétt til þess að reisa mannvirki á lóðinni samkvæmt gildandi skipulagsáætlunum (byggingarréttur). Byggingarrétti er yfirleitt úthlutað samhliða úthlutun lóðarinnar á grundvelli umsókna eða útboðs. Þegar byggingarrétti er úthlutað á grundvelli umsókna er yfirleitt látið nægja að lóðarhafi greiði lögboðin gjöld, eins og t.d. gatnagerðargjald, þ.e. ekki er tekið auka „gjald“ fyrir réttinn. Í þessum tilvikum verða sveitarfélög að velja úr þeim umsóknum sem berast á grundvelli þeirra sjónarmiða er fram koma í auglýsingu. Þarf umsækjandi að standast þær kröfur sem fram koma í auglýsingunni og almennum úthlutunarskilmálum sveitarfélagsins svo að hann fái lóðinni úthlutað. Þá kann að standa

52 <https://www.hafnarfjordur.is/media/stefnur-og-reglur/almennarReglurUthlutunLodaJun2017>

svo á að umsækjendur standi jafnfætis á grundvelli slíks mats, en sé sú staða uppi þykir eðlilegt að dregið sé um það hver fái lóðinni úthlutað, sbr. *Hrd. 162/2011 (Lóðaúthlutun í Kópavogi)*.<sup>53</sup>

Ef um útboð á byggingarrétti er að ræða er framkvæmdin öðruvísi. Þá er byggingarrétti úthlutað til þess sem er tilbúinn að greiða hæsta verð fyrir hann, eða á að öðru leyti hagkvæmasta tilboðið, en almennt má ganga út frá því að söluverðið endurspeglar markaðsverð byggingarréttarins.<sup>54</sup> Sá aðili sem verður fyrir valinu þarf eftir sem áður að standast skilyrðin sem sveitarfélagið setur fyrir úthlutun, þ.e. hann verður að eiga gilt tilboð.

Almennt er litið á lóðaúthlutun sem stjórnvaldsákvörðun en slík ráðstöfun hefur þó tvíþætt eðli. Annars vegar einkaréttarlegt eðli, sem felst í því að sveitarfélag er í hlutverki landeiganda við sölu á byggingarrétti á lóðinni, en úthlutun slíkra réttinda er ekki hluti af lögbundnum verkefnum sveitarfélaga samkvæmt 7. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011. Hins vegar er sveitarfélagið einnig í hlutverki stjórnvalds þegar það tekur ákvörðun um úthlutun réttindanna, sbr. *Hrd. 404/2011 (Verkland)*.<sup>55</sup> Þegar umsóknir eru metnar verða sveitarfélög þannig að gæta að reglum stjórnvaldsréttarins. Þurfa þau m.a. að tryggja að jafnræðis sé gætt á milli umsækjenda

og að ákvörðun um lóðaúthlutun sé málefnaleg. Brjótí sveitarfélag gegn reglum stjórnvaldsréttarins við lóðaúthlutun kann að skapast bótaskylda þess, sbr. áðurnefndan *Hrd. 162/2011 (Lóðaúthlutun í Kópavogi)*.

Eftir efnahagshrunið 2008 vöknudu áleitnar spurningar um hvort leigutaki sem ekki hefði tók á að nýta byggingarrétt á lóð, sem hann hefði fengið úthlutað, gæti skilað henni aftur til sveitarfélags, og þá með hvaða hætti skyldi staðið að endurgreiðslu á gjöldum sem leigutakinn hafði þegar greitt. Reyndi á þetta m.a. í *Hrd. 616/2012 (Lautarvegur)* og *Hrd. 535/2011 (Brimborg)*.

*Hrd. 616/2012 (Lautarvegur)*. H og RH höfðuðu mál gegn Reykjavíkurborg og gerðu kröfur um að borgin greiddi þeim nánar tilgreinda fjárhæð gegn því að þau skiluðu tveimur lóðum undir íbúðarhúsnæði sem þeim hafði verið úthlutað. Í málinu var ekki fallist á það með stefnendum að „Almennar reglur um úthlutun íbúðarhúsaloða í Reykjavík“, sem samþykktar voru í borgarstjórn 15. maí 2007 og kváðu á um skilarétt lóða, giltu um samningssamband aðila, þar sem borgarráð hefði samþykkt að víkja frá efni þeirra með sérstökum útboðsskilmálum við úthlutun lóðanna. Þá var ekki heldur talið að réttmætar væntingar eða almenn venja stæði til þess að H og RH gætu skilað borginni réttindum sínum yfir lóðunum gegn endurgreiðslu þess sem greitt hefði verið eða að Reykjavíkurborg hefði brotið jafnræðisreglu í málinu. Ennfremur var hvorki fallist á að á grundvelli 1. mgr. 1. gr. eða 2. gr. laga nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurborgar, hefði Reykjavíkurborg verið óheimilt að ráðstafa byggingarrétti á lóðum með útboði áður en lóðarleigusamningur hefði verið gerður né að um óheimila gjaldtöku

53 Sjá t.d. 12. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

54 Sjá *Hrd. 404/2011 (Verkland)* þar sem eftirfarandi kom fram í dómi héraðsdóms, sem staðfestur var með vísan til forsendna hans í Hæstarétti: „Aðrar forsendur liggja að baki þegar byggingarréttur er boðinn út og hann seldur hæstbjóðanda. Þá verður að ganga út frá því að kaupverð byggingarréttarins sé í samræmi við markaðsvirði hans á hverjum tíma.“

55 *Í dómnum var ekki fallist á með V ehf. að R hefði brotið meðalhöfsreglu stjórnvaldsréttar með því að úthluta lóðinni og byggingarrétti á henni gegn tilteknu gjaldi. Þá var ekki heldur fallist á að R hefði brotið jafnræðisreglu stjórnvaldsréttar þótt sveitarfélagið hefði synjað V ehf., sem keypti byggingarrétt sinn á útboði, um skil á honum, en heimilað meðal annars skil þeirra lóðarhafa sem höfðu keypt byggingarrétt á föstu verði.*

hefði verið að ræða af hálfu borgarinnar. Þá var ekki talið að borgin hefði brotið gegn meðalhófsreglu eða að skilaréttur lóðanna yrði leiddur af ákvæðum laga nr. 153/2006 um gatnagerðagjald. Loks var ekki fallist á að ógilda bæri kaup H og RH á byggingarréttinum með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Var Reykjavíkurborg því sýknuð af kröfum H og RH.

*Hrd. 535/2011 (Brimborg).* B ehf. höfðaði mál gegn Reykjavíkurborg og krafðist greiðslu tiltekinnar fjárhæðar gegn því að fyrirtækið skilaði lóð undir atvinnuhúsnæði sem borgin hafði úthlutað því. Ekki var fallist á með B ehf. að fyrirtækið hefði samkvæmt skilmálum borgarinnar átt einhliða rétt á að skila lóðinni gegn endurgreiðslu lóðagjalda. Þá var hvorki fallist á að slíkur réttur hefði verið til staðar á grundvelli venjuhelgaðrar framkvæmdar Reykjavíkurborgar né að bréfaskipti aðila á milli hefði leitt af sér réttmætar væntingar B ehf. um að það gæti hvenær sem væri og án tillits til aðstæðna tekið einhliða ákvörðum um skil á lóðinni gegn endurgreiðslu lóðagjalda.

Ekki er fyrir hendi nein lögfest regla sem heimilar lóðarhafa að skila lóð einhliða og þurfa aðilar því að semja um slíkan rétt. Í hvorugu framangreindra tilvika var samið sérstaklega um skilarétt lóðarhafa og var hann heldur ekki talinn leiða af þeim úthlutunarskilmálum sem í gildi voru. Réttarstaðan lóðarhafa getur einnig verið ólík eftir því hvernig staðið hefur verið að úthlutun byggingarréttarins, sbr. áður nefndur *Hrd. 404/2011 (Verkland)* þar sem ekki þótti brotið gegn jafnræðisreglu stjórnisýsluréttarins þótt lóðarhafar, sem fengið höfðu byggingarrétt með útboði, gætu ekki skilað byggingarrétti sínum,

en lóðarhöfum þeim, sem hafði verið úthlutað lóð á föstu verði væru hins vegar slík skil heimil. Sjá einnig *Hrd. 369/2011 (Úlfarsfell)*.

Nefna má að í úthlutunarskilmálum fyrir Úlfarsárdal kemur fram að Reykjavíkurborg sé ekki skuldbundin til að taka við lóð og endurgreiða leigutaka verð byggingarréttar, þ.e. gatnagerðargjöld og önnur gjöld.<sup>56</sup> Suðurnesjabær heimilar aftur á móti lóðarskil í tilviki íbúðarhúsnæðis og endurgreiðir gatnagerðargjöld með verðbótum, eins og kemur fram í 11. gr. úthlutunarskilmála bæjarins er varðar lóðir undir íbúðarhúsnæði.<sup>57</sup>

Ef lóðarhafi skilar lóð, eða ef skilmálum þessum verður eigi fullnægt í samræmi við framangreinda fresti, greiðslur, gjalddaga eða önnur ákvæði, fellur lóðarúthlutunin niður.

Skal gatnagerðargjald þá endurgreitt og verðbætt, miðað við vísitölu byggingarkostnaðar, eftir því sem kveðið er á um í gjaldskrá um gatnagerðargjöld í Suðurnesjabæ. Heimilt er að fresta endurgreiðslu uns lóðin hefur verið úthlutað að nýju, þó almennt ekki lengur en í 90 daga frá því að lóðinni var skilað, eða hún afturkölluð vegna vanefnda.

Sambærilegan skilarétt má finna hjá Reykjanesbæ, en þar eru gatnagerðargjöld einnig endurgreidd í samræmi við 9. gr. laga nr. 153/2006, er lóðarhafi skilar lóð.<sup>58</sup> Ísafjarðarbær heimilar einnig lóðarskil, og skal gatnagerðargjald endurgreitt innan 30 daga

56 [https://reykjavik.is/sites/default/files/uthlutunarskilmalar\\_oppfaert\\_juli\\_2019.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/uthlutunarskilmalar_oppfaert_juli_2019.pdf), bls. 21.

57 [https://www.sudurnesjabaer.is/static/files/Skipulagogumhverfi/sudurnesjabaer\\_uthlutunarskilmalar\\_fyrir-ibudarhusnaedi.pdf](https://www.sudurnesjabaer.is/static/files/Skipulagogumhverfi/sudurnesjabaer_uthlutunarskilmalar_fyrir-ibudarhusnaedi.pdf), bls. 4.

58 [https://www.reykjanesbaer.is/static/files/pdf\\_skjol\\_allir/reglur-um-skil-a-lodum.pdf](https://www.reykjanesbaer.is/static/files/pdf_skjol_allir/reglur-um-skil-a-lodum.pdf)

ef lóð er skilað.<sup>59</sup> Samkvæmt úthlutunarskilmálum Hafnarfjarðarbæjar vegna fjölbýlishúsa í Hamranesi frá apríl 2020 var leigutaka heimilt að skila lóð ef hann hefði ekki hafist handa við framkvæmdir á grundvelli byggingarréttarins. Var þar um að ræða eina tilvikið sem heimilaði lóðarskil, sbr. orðalagið í gr. 1.7 skilmálanna að leigutaki geti „einungis afsalað sér lóðinni svo lengi sem framkvæmdir eru ekki hafnar.“<sup>60</sup>

Leigutaka lóðar í Kópavogsbæ er almennt óheimilt að skila lóð sinni, nema með samþykki bæjarráðs. Kópavogsbær veitir aðeins téð samþykki ef sérstakar aðstæður krefjast þess, sbr. 18. gr. reglna Kópavogsbæjar um úthlutun á byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnæði.<sup>61</sup> Garðabær áréttar í skilmálum sínum vegna Garðahrauns 1 að bærinn sé ekki skuldbundinn til að taka við lóð og endurgreiða leigutaka verð byggingarréttar, sbr. 4.4. gr. úthlutunarskilmálanna:

62

Sérstök athygli er vakin á því að Garðabær er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar,

59 Reglur um úthlutan á lóðum fyrir íbúðar-, súmerhúsa- og atvinnuhúsnæði, Ísafjarðarbær: [https://www.isafjordur.is/static/files/ReglurOgSamthyktir/Umhverfismal/reglur\\_um\\_uthlutun\\_loda.pdf](https://www.isafjordur.is/static/files/ReglurOgSamthyktir/Umhverfismal/reglur_um_uthlutun_loda.pdf). Sjá einnig Gjaldskrá fyrir gatnagerðargjald, stofngjald vatnsveitu, stofngjald holræsa og byggingarleyfisgjald í Ísafjarðarbær: <https://www.isafjordur.is/static/files/Gjaldskrar/2019/gatnagerdargjald-o.fl.pdf>.

60 <https://www.hafnarfjordur.is/media/hamranes/Hamranes.1.-af.-Hringhamar-1-3-7-og-Nonhamar-2-4-8-uthl.skilm.-samthykt-i-baejarradi-8.-april-2020.pdf>. Sjá einnig 9. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Hafnarfjarðarkaupstað: <https://www.hafnarfjordur.is/media/gjaldskrar-2016/SamthyktGatnagerdargjaldApril2016.pdf>.

61 [https://www.kopavogur.is/static/files/Log-og-reglur/reglur\\_umhverfissvid/uthlutunarreglur-einstaklingar-lokaskjal.pdf](https://www.kopavogur.is/static/files/Log-og-reglur/reglur_umhverfissvid/uthlutunarreglur-einstaklingar-lokaskjal.pdf)

62 Úthlutunar- og útboðsskilmálar Garðabæjar fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni Garðahraun 1: [https://www.gardabaer.is/media/2019-atvinnulod-gardahraun-1/Uthlutunarskilmalar-Gardahraun-1\\_01.pdf](https://www.gardabaer.is/media/2019-atvinnulod-gardahraun-1/Uthlutunarskilmalar-Gardahraun-1_01.pdf)

þ.m.t. gatnagerðargjald og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni.

### 3.5 Við hvaða aðstæður getur leigusali tekið við lóð á nýjan leik?

Eitt helsta álitæfnið sem upp getur komið við framkvæmd lóðarleigusamninga er hvað gerist að loknum leigutíma. Þar sem ekki eru til heildarlög um lóðarleigusamninga fer það eftir efni samningsins hverju sinni, og eftir atvikum almennum reglum, hvernig leigusambandið líður undir lok. Ef samningur er tímabundinn lýkur honum vanalega á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar. Þá geta ótímabundnir samningar einnig verið óuppsegjanlegir. Ef samningurinn er aftur á móti uppsegjanlegur getur leigusali sagt samningnum upp með umsömdum fyrirvara og krafist útburðar leigutaka fyrir dómi ef hann rýmir ekki lóðina að loknum uppsagnarfresti.

Á meðan lóðarleigusambandið er í gildi hvíla tiltekna skyldur á leigutaka, m.a. um að greiða þau gjöld sem mælt er fyrir um í samningnum. Þá geta frekari skyldur hvílt á leigutaka samkvæmt samningi eða almennum reglum, t.d. skylda til viðhalds, til að haga afnotum og framkvæmdum þannig að leigusala verði ekki óhæfilegur bagi af og aðhafast ekkert sem rýrt getur verðmæti lóðarinnar. Vanræki leigutaki þessar skyldur sínar verulega getur leigusali rift samningnum og krafist útburðar leigutaka fyrir dómi, ef hann rýmir ekki eignina í kjölfar riftunar.

Oft semst svo um á milli aðila við lok leigutímans að leigutaki leigi áfram lóðina og veldur slíkt engum vafa í framkvæmd. Sú staða kann hins vegar að vera uppi að samningur hafi runnið sitt skeið á enda og leigusali vilji ekki framlengja leigusambandið, eða ekki nást samningar um kjör áframhaldandi leigu, og hvílir þá engin skylda á leigusala að framlengja lóðarleigusamning eftir að honum lýkur, sbr. *Lrd.*



251/2019 (*Skógarlönd*). Þó skal minnt á það sem áður er nefnt að almennar reglur stjórnisýsluréttarins geta haft þýðingu að þessu leyti þegar leigusali er opinber aðili. Þá er meginreglan sú að leigusali getur krafist þess að leigutaki víki af lóðinni ásamt þeim mannvirkjum og úrbótum sem hann hefur gert á lóðinni. Sé ekki um annað samið fær leigutaki engar bætur fyrir tjón sem af þessu hlýst, sbr. *Hrd. 2003, bls. 2780 (240/2003) (Skeljungur)*, *Hrd. 2. nóvember 2011 (561/2011) (Stórólfulur)* og *Lrd. 138/2018 (Söluskáli á Seltjarnarnesi)*,

*Hrd. 2003, bls. 2780 (240/2003) (Skeljungur)* Skeljungur hf. leigði lóð af sveitarfélaginu Hornafirði til tuttugu ára. Að leigutíma loknum var lóðin leigð félaginu áfram til fimm ára, en að þeim tíma liðnum náðist ekki samkomulag um áframhaldandi leigu á lóðinni. Við lok leigutíma var sveitarfélaginu heimilað að fá Skeljung hf. borið út af lóðinni með bensínstöðvar- og veitingahús sitt og öllu, sem því tilheyrði, þar með töldum olíu- og bensínstönkum í jörðu. Í niðurstöðu héraðsdóms, er staðfestur var í Hæstarétti með vísan til forsendna hans, var ákvörðun þessi studd eftirfarandi röksemdum: „Engin ákvæði eru í samningi aðila um að gerðarbeiðanda sé skylt að kaupa eða bæta byggingar eða önnur mannvirki, sem gerðarþoli reisir á lóðinni. Og ekki verður talið að óskráð skylda hvíli á lóðarleigusala að kaupa alltaf mannvirki lóðarleigjanda á leigulóðinni sanngjörnu verði við lok leigusamningshvernig sem samningurinn er að öðru leyti orðaður. Við framlengingu samnings aðila og raunar fyrr mátti forsvarsmönnum gerðarþola vera ljóst að til stóð að skipuleggja að nýju svæðið, er lóðin var hluti af [...] Verður því að teljast skýrt og ótvírætt að gerðarþola beri að rýma lóðina að kröfu og á ábyrgð gerðarbeiðanda.“

*Hrd. 2. nóvember 2011 (561/2011) (Stórólfulur)*. Héraðsnefnd Rangæinga var heimilað að fá Stórólful ehf. borið út af jörðunum Stórólfulshvoli og Stórólfulsvöllum, en þá kröfu hafði nefndin sett fram í kjölfar þess að tímabundinn leigusamningur aðila frá 1960 rann út árið 2010. Héraðsdómur taldi að Héraðsnefnd hefði ekki borið skylda til að kaupa af Stórólfuli hf. þau mannvirki sem fyrirtækið reisti á umræddu landi. Í dóminum sagði: „Ekkert liggur fyrir um það að brotthvarf gerðarþola af jörðinni sé háð því að gerðarbeiðandi kaupir af gerðarþola eða bæti þau mannvirki sem gerðarþoli hefur, með leyfi gerðarbeiðanda, reist á umræddu landi. Er engu slíku til að dreifa í samningi aðilanna og hefur gerðarþoli ekki bent á nein lagaákvæði um að brotthvarf gerðarþola af jörðinni sé háð því að gerðarbeiðandi kaupir mannvirkin af gerðarþola eða bæti honum þau. Hvort heldur sem er þá er það mat dómsins að skylda gerðarþola til að víkja af jörðinni við lok leigutímans sé óháð því að hann telji sig eiga kröfur á hendur gerðarbeiðanda vegna uppgjörs við samningslok.“ Hinn kærði úrskurður var staðfestur í Hæstarétti með vísan til forsendna hans.

*Lrd. 138/2018 (Söluskáli á Seltjarnarnesi)*. Í málinu krafðist Seltjarnarnesbær (S) dómsúrskurðar um að I ehf. yrði borið út með söluskála sinn af 50 fermetra lóð við Íþróttarmiðstöð Seltjarnarness. Upphaflegur leigutaki hafði leigt lóðina til 15 ára frá 1. október 1999 og kom fram í þeim lóðarleigusamningi að bæjarsjóður gæti krafist þess að söluskálinn yrði að þeim tíma liðnum fjarlægður án bóta. Þá kom einnig fram að leigjandi hefði forgang til áframhaldandi leigu með samþykki bæjarstjórnar. I ehf. yfirtók samninginn 14. mars 2013 og eignaðist söluskálann sem stóð á lóðinni. Áður



en lóðarleigusamningurinn rann sitt skeið á enda óskaði I. ehf. eftir því að samningurinn yrði framlengdur til 15 ára. Í svari S var tekið fram að sveitarfélagið hygðist ekki endurnýja umræddan lóðarleigusamning, en væri þó tilbúið til að framlengja samninginn um eitt ár í senn, ef ósk kæmi fram um það, enda yrði söluskálinn fjarlægður að þeim tíma liðnum. Bærist ekki slík beiðni fyrir 1. ágúst 2014 yrði litið svo á að ekki væri óskað eftir tímabundinni framlengingu. Í kjölfarið hélt bærinn áfram að innheimta lóðarleigu vegna lóðarinnar og taldi I ehf. sig því mátt hafa réttmætar væntingar til þess að leigutíminn hefði verið framlengdur til að minnsta kosti 15 ára. Í úrskurði héraðsdóms, sem staðfestur var í Landsrétti með vísan til forsendna hans, var talið að I ehf. hefði mátt gera sér fyllilega grein fyrir því að hann væri með söluskála sinn á lóð í óþökk eigenda hennar. Var fallist á útburðarkröfu S með eftirfarandi rökum: „Samkvæmt framansögðu hefur sóknaraðili sýnt fram á að hann eigi skýlausan rétt á að fá umráð yfir umræddri lóð sem ágreiningslaust er að hann er eigandi að. Varnaraðili hefur ekki orðið við því að rýma lóðina og fjarlægja söluskála sinn af lóðinni þrátt fyrir margítrekuð tilmæli sóknaraðila. Er því ljóst að hann er á lóðinni án heimildar og í óþökk sóknaraðila. Samkvæmt öllu framansögðu verður því talið að fullnægt sé skilyrðum 78. gr. sbr. 72. gr. laga nr. 90/1989 um að varnaraðili verði borinn út af lóð sóknaraðila með beinni aðfarargerð.“

Réttarstaðan í tilvikum sem þessum getur að sjálfsögðu verið íþyngjandi fyrir leigutaka, sem til dæmis hefur byggt upp blómlegan atvinnurekstur í húsnæði á lóðinni eða búið fjölskyldu sinni heimili þar. Það kann að reynast kostnaðarsamt að fjarlægja og flytja mannvirki og í sumum tilvikum illframtveðanlegt

án þess að valda tjóni eða eyðileggingu þeirra. Af þeim sökum er oft samið um það sérstaklega í grunnleigusamningum hvernig með skuli fara þegar kemur að samningslokum. Slík samningsákvæði geta falið í sér skyldu eiganda, verði samningur ekki framlengdur, til að leysa til sín mannvirki á landinu gegn greiðslu tiltekins verðs eða eftir ákveðinni aðferð sem aðilar koma sér saman um. Þá geta sérlagaákvæði tryggt rétt leigutaka að þessu leyti, sbr. ákvæði ábúðarlaga og frístundahúsalaga. Eins og nánar verður rakið í kafla 7 hafa flest sveitarfélög ákvæði í stöðluðum samningsskilmálum sínum um að leigusala beri skylda til að kaupa mannvirki leigutaka að leigutíma loknum.

### 3.6 Veðsetning lóðarleiguréttinda

Veðréttindi eru ein tegund þeirra óbeinu eignarréttinda sem hægt er að stofna til yfir fasteignum. Leigutaki er almennt heimilt að veðsetja lóðarleiguréttindi sín. Þannig kemur fram í 15. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð (svl.) að heimilt sé að veðsetja eignarrétt, sérstök réttindi og eignarhlutdeild í fasteignum. Ennfremur er veðrétturinn nánar afmarkaður í 16. gr. svl. en þar er kveðið á um að veðréttur í fasteignum nái til:

- a. lands eða lóðar,
- b. húsa og annarra bygginga og mannvirkja sem reist hafa verið eða verða á landi eða lóð,
- c. lausafjár sem við kaup og sölu telst venjulegt fylgifyr þessar fasteignar sem veðsetningin nær til og
- d. sameignarréttinda, afnotaréttinda, félagsréttinda og annarra réttinda sem heyra til hinnar veðsettu eign.<sup>63</sup>

Þá er tekið fram í 1. mgr. 17. gr. svl. að veðsetning

63 Taka má fram að ákvæðið er frávikjanlegt og geta því menn samið um þrengri réttindi en ákvæðið gefur til kynna. Sjá Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 255. Þorgeir Örlygsson nefnir að hægt sé að semja á þann veg að veðréttur taki einungis til lands en ekki til þeirra húsa er standa á landinu.

á varanlegum afnotarétti til lands og húsa o.fl., sem á landinu eru, nái til allra þeirra réttinda sem veðsali nýtur samkvæmt afnotasamningi. Af því leiðir að leigutaki verður að veðsetja öll réttindi sín samkvæmt viðkomandi samningi sem eina heild. Ákvæðið er ófrjávíkjanlegt og eru samningsákvæði sem undanþiggja tiltekin réttindi leigutaka veðsetningu þar af leiðandi ógildanleg.<sup>64</sup>

Algennt er í lóðarleigusamningum sveitarfélaga að til staðar séu ákvæði þess efnis að leigutaka sé heimilt að veðsetja þau afnotaréttindi sem lóðarleigusamningurinn veitir honum. Í dæmaskyni má vísa til orðalags í ákvæði lóðarleigusamnings sem gerður var á vegum Reykjavíkurborgar árið 2020, en ákvæðið er svohljóðandi:

Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni eru. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á leigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

Misjafnt er á hvaða tímamarki lóðarleigusamningur öðlast gildi, en lóðarleiguhafi getur t.d. þurft að uppfylla tiltekin skilyrði eftir að hann fær lóð úthlutað, svo að lóðarleigusambandið komist endanlega á, sbr. nánari umfjöllun síðar. Það kann því að reynast áhættusamt fyrir veðhafa að veita lán sem er einungis tryggt með veði í mannvirki er stendur á lóð, ef ekki er þegar til staðar gildur lóðarleigusamningur. Ætti veðhafi þá á hættu að sitja uppi með veð í mannvirki sem hefur engin lóðarréttindi.

---

64 Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 265.

## 4 Lóðarleiga í Noregi

Lóðarleiga er nokkuð algeng í Noregi líkt og á Íslandi. Áætlað er að fjöldi lóðarleigusamninga í Noregi sé rúmlega 300.000 talsins,<sup>65</sup> en til samanburðar er fjöldi þinglýstra lóðarleigusamninga á Íslandi 70.963.<sup>66</sup> Noregur hefur þó, ólíkt Íslandi, sett löggjöf um lóðarleigusamninga í þeim tilvikum þegar lóð er leigð undir íbúðar-, frístundar- eða atvinnuhúsnæði. Fyrstu norsku lögum um lóðarleigu voru lov om tomtefeste frá 30. maí 1975, nr. 20. Fyrir setningu þeirra laga var ekki til að dreifa heildarlögum um lóðarleigu í Noregi heldur var einungis að finna einstök ákvæði á víð og dreif í lögum, sem lutu að málefnum.<sup>67</sup> Fram til ársins 1850 var lóðarleiga í Noregi almennt í formi erfðafestu og gekk þá leigurétturinn að meginreglu í arf. Þó gátu verið takmarkanir á erfðaréttinum þannig að leigurétturinn erfðist aðeins áfram í tiltekinn fjölda ára eða ættliði.<sup>68</sup>

Núgildandi lög um efnið eru lov om tomtefeste nr. 106 frá 20. desember 1996 (hér eftir tmfl.) og tóku þau gildi þann 1. janúar 2002. Í þeim er að finna ákvæði sem mæla fyrir um lengd leigutíma, viðmiðunarreglur fyrir hæfilegt leigugjald, reglur um vanefndaúrræði sammingsaðila og einnig ákvæði um hvað skuli gera við mannvirki þegar lóðarleigu lýkur. Að mati skýrsluhöfunda eru norsku lögum þýðingarmesta fyrirmyndin sem horfa bæri til ef til þess kæmi að sett yrðu lög um lóðarleigu hér á landi. Af þeim sökum þykir hér rétt að gera grein fyrir lagaumhverfinu í Noregi með nokkuð ítarlegum hætti.

65 <https://www.tomtefesterforbundet.no/nyheter/fra-vgs-artikkel-5-oktober-2019>

66 Hjörtur Þór Daðason, starfsmaður Þjóðskrár Íslands, 26. ágúst 2020.

67 Ot.prp.nr.2 (1974-1975) Om lov om tomtefeste, bls. 6.

68 Ot.prp.nr.2 (1974-1975) Om lov om tomtefeste, bls. 4-5.

### 4.1 Gildissvið og ófrávíkjanleiki (1. og 4. gr.)

Í 1. mgr. 1. gr. tmfl. kemur fram að gildissvið þeirra afmarkist við leigu á lóð undir hús. Af þessu er ljóst að gildissvið laganna er rúmt og getur bæði átt við leigu á lóð undir íbúðar- og frístundahúsnæði. Þó svo að það komi ekki berum orðum fram í lögnum gilda þau einnig um atvinnuhúsnæði.<sup>69</sup> Þá er ekki gerður greinarmunur á húsum eftir því hvort þau eru í þéttbýli eða dreifbýli og gilda lögum því um hvers kyns lóðarleigu, óháð landfræðilegri staðsetningu.

Lögum taka sömuleiðis til afnotaréttar á skika sem nýta skal undir veg, bílastæði, garð eða til annarra nota sem eru í sambærilegum tengslum við mannvirki á lóð, sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna. Í dómi Agder lagmannsrett, *LA-2005-11243*, sem varðaði verðlagningu tiltekinna mannvirkja á lóð, hafði leigutaki m.a. leigt lóð undir rekstur tjaldsvæðis, frístundabyggðar og sölubása. Í málinu kom til álita hvort klóaklagnir og aðrar úrbætur á jörðinni gætu fallið undir 2. mgr. 1. gr. tmfl. Rétturinn komst að þeirri niðurstöðu að svo væri, en téðar úrbætur áttu að nýtast í tengslum við umrætt tjaldsvæði og frístundahús.<sup>70</sup> Við verðlagningu á mannvirkjum við innlausn var því einnig tekið mið af því fylgifé sem komið hafði verið fyrir í tengslum við mannvirkin á lóðinni.

Norsku lögum eru ófrávíkjanleg nema annað sé sérstaklega tekið fram í þeim, sbr. 4. gr. þeirra. Til samanburðar má nefna að íslensku frístundahúsalögum eru að meginreglu ófrávíkjanleg, sbr. 1. gr. þeirra, og húsaleigulög nr. 36/1994 eru ófrávíkjanleg að því er íbúðarhúsnæði varðar, sbr. 2. gr. laganna.

69 Kaffli IV tekur t.d. einungis til íbúðar- og frístundahúsnæða.

70 Sjá orðalag 2. mgr. 1. gr. tmfl.: „Inn under lova går òg bruksrett til grunn som skal nyttast til veg, bilplass, hage eller liknande i samband med hus på festetomta“

## 4.2 Leigutíminn, uppsögn og framlenging (7.-10. gr.)

Samkvæmt norsku lögnum frá 1975 voru lóðarleigusamningar gerðir til 80 ára, en heimilt var að semja um lengri leigutíma. Á þessu hefur orðið breyting. Samkvæmt 7. gr. nágildandi tmfl. eru lóðarleigusamningar vegna íbúðar- og frístundahúsa almennt ótímabundnir og lýkur þeim ekki nema þeim sé sagt upp eða lóð innleyst. Gildir þetta bæði um yngri lóðarleigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku laganna og þá sem framlengdir hafa verið á grundvelli 33. gr. tmfl.<sup>71</sup> Samningar sem gerðir voru á árunum 1975 til 2002, þ.e. í gildistíð eldri laga, eru áfram almennt til 80 ára.

Skyldan til þess að gera ótímabundna samninga gildir eingöngu um íbúðar- og frístundahúsnæði. Heimilt er því að gera tímabundna samninga í öðrum tilvikum, eins og t.d. um atvinnuhúsnæði, sbr. 8. gr. tmfl.<sup>72</sup>

Almennur uppsagnarfrestur ótímabundinna lóðarleigusamninga er tvö ár og er óheimilt að semja um skemmri uppsagnarfrest í tilviki íbúðar- og frístundahúsa, sbr. 9. gr. tmfl. Semja má um skemmri uppsagnarfrest í öðrum tilvikum en hann má þó ekki vera styttri en sex mánuðir. Sé uppsagnarfrestur í samningi skemmri en sem nemur sex mánuðum, er hann ekki bindandi gagnvart leigutaka.<sup>73</sup>

Reglur um framlengingu leigutíma hafa ekki mikla þýðingu í tilviki lóðarleigusamninga undir íbúðar- eða frístundahúsnæði eftir gildistöku tmfl. árið 2002, sökum þess að þeir eru almennt ótímabundnir. Eiga því reglur um framlengingu að

71 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*, bls. 267.

72 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*, bls. 266-267.

73 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*, bls. 267.

mestu leyti við um aðra samninga en fyrir lóðir undir íbúðar- og frístundahúsnæði sem og þá samninga sem gerðir voru fyrir gildistöku laganna.<sup>74</sup>

Þegar um er að ræða tímabundna lóðarleigu og slíkur samningur rennur sitt skeið á enda, án þess að honum hafi verið sagt upp, kemur nýr samningur í staðinn með sömu skilmálum og samið var um í upphafi, en þó þannig að ávallt er heimilt að segja hinum nýja samningi upp með tveggja ára fyrirvara, sbr. 10. gr. tmfl.

## 4.3 Leigugjaldið (11.-15. gr.)

Almenn forsenda þess að leigutaki fái notið afnotaréttar af lóð skv. lóðarleigusamningi, er að hann hafi greitt leigugjald eða samið um tilhögun greiðslu þess til framtíðar. Í Noregi ríkir sammingsfrelsi, líkt og hérlandis, og er mönnum því almennt frjálst að semja sjálfir um hvernig staðið skuli að ákvörðun leigugjalds, þó með þeim takmörkunum sem kann að leiða af lögum. Þannig er í 11. gr. tmfl. lagt bann við því að samið sé um óvenjulega hátt leigugjald (n. urimelig hög festeavgift). Í þeim efnum er almennt miðað við hvað telst eðlilegt á því svæði sem um ræðir og þá miðað við nýlega lóðarleigusamninga sem gerðir hafa verið á sambærilegum lóðum með sambærilegum skilmálum.<sup>75</sup>

Samningar um lóðarleigu eru að jafnaði til langs tíma og getur margt breyst á gildistíma þeirra, t.d. vegna breyttra aðstæðna á markaði eða verðbólgu. Í 15. gr. tmfl. er mælt fyrir um ýmiskonar aðferðir sem

74 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*, bls. 268.

75 Minniháttar frávik frá því sem gengur og gerist í sambærilegum samningi dugur ekki til þess að leigugjald teljist óvenjulegt hátt. Frávikin þurfa að vera talsverð. Þá er einnig hægt að styðjast við viðmiðunarreglur 2. gr. laga um verðlag (pristiltaksloven) og 36. gr. norsku samningalaganna (avtaleloven), en þær hafa ekki þótt ganga lengra en framangreint ákvæði tmfl. Þessi regla var lögð fram af nefnd sem ber heitið „Justiskomiteen“ sem samanstendur af tólf þingmönnum frá norska þinginu.

aðilar geta stuðst við þegar samið er um breytingar á leigugjaldi á samningstímanum, en ekki þykir ástæða til að rekja þær hér. Eins og hér á landi er algengt að samið sé um að leigugjaldið skuli taka mið af verðlagsbreytingum.<sup>76</sup> Þegar samið er um slíkt í Noregi tekur leigugjald breytingum í samræmi við vísitölu neysluverðs (konsumprisindexen) sem gefin er út af Hagstofu Noregs.

#### 4.4 Afnotaréttur leigutaka (16.-19. gr.)

Afnotaréttur leigutaka af lóð er víðtækur og er gert ráð fyrir því í 1. mgr. 16. gr. tmfl. að í tilviki frístunda- og íbúðarhúsnæðis fái leigutaki að mestu leyti sömu afnotaréttindi yfir lóðinni og sá sem fer með beinan eignarrétt yfir henni. Fyrsti málsliður ákvæðisins er svohljóðandi:

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.

Ákvæðið ráðgerir þannig að þessi tilhögun feli í sér meginreglu sem gildi þegar ekki er um annað samið. Hefur þá leigutakinn í raun frelsi til hvers kyns athafna, að því gefnu að þær rúmist innan efnis lóðarleigusamningsins. Í dæmaskyni þar um má nefna að leigutaka væri t.d. óheimilt að reisa skrifstofubyggingu eða annað atvinnuhúsnæði á lóð sem hann hefur fengið leigða undir íbúðar- eða frístundahúsnæði.<sup>77</sup> Þegar lóð hefur verið leigð undir annað en íbúðar- eða frístundarhúsnæði er leigutaka heimilt að ráðast í framkvæmdir á lóðinni í samræmi við umfang þess mannvirkis sem hann hefur heimild til að reisa, sbr. 2. mgr. 16. gr. tmfl.

Samkvæmt 17. gr. tmfl. er leigutaka heimilt að

76 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*. bls. 303.

77 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*. bls. 293.

framselja lóðarleigurétt sinn til annara án samþykkis leigusala, nema um annað sé samið. Í ákvæðinu er talað um „overføring“ á leigurétti, en með því er átt við heildstæða og endanlega yfirfærslu á afnotarétti á lóðinni og beinum eignarrétti að þeim mannvirkjum sem standa á henni. Slík aðilaskipti geta líka átt sér stað með öðrum hætti, svo sem fyrir erfðir eða við hjónaskilnað. Þegar leigurétturinn hefur verið framseldur skal fyrri leigutaki upplýsa leigusala um framsalið og verður þá framsalshafinn (hinn nýi leigutaki) einnig að viðurkenna gagnvart leigusala að hann gangist undir þær skyldur sem lóðarleigusambandinu fylgja.<sup>78</sup>

Í lögnum er einnig fjallað um framleigu, sbr. 42. gr. tmfl., en í framleigu felst að leigutaki leigir lóð áfram til þriðja manns. Þegar um er að ræða leigu lóðar undir íbúðar- eðafrístundahúsnæði þarf landeigandi að samþykkja framleiguna sérstaklega. Heimild til framleigu er rýmri í tilviki annars konar húsnæðis, en þá þarf réttur framleigutaka að samrýmast þeim rétti sem framleigjandi hafði samkvæmt hinum upprunalega leigusamningi við landeiganda. Sérstakar reglur gilda um framleigu samninga sem gerðir voru fyrir gildistöku núgildandi laga árið 2002, en ekki er þörf á að reifa efni þeirra hér.

Vert er að nefna að leigusali getur eignast veðrétt í rétti leigutaka til lóðarinnar og þeim mannvirkjum sem á lóðinni standa vegna vanefndra leigugreiðslna þrjú ár aftur í tímann. Réttarvernd veðréttindanna er háð þinglýsingu þeirra, sbr. 21. gr. norsku þinglýsingalaganna.<sup>79</sup> Hafi aðilar lóðarleigusamnings samið um að leigusali skuli eiga slíkan veðrétt gengur sá veðréttur framur veðréttindum annarra,

78 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*. bls. 295. Ef leigusali krefur fyrri leigutaka um greiðslu áður en hann fékk téðar upplýsingar um yfirfærsluna, þarf fyrri leigutaki engu að síður að greiða.

79 Á norsku: tynglisningsloven.



sem leigusali stofnar til á lóðinni, sbr. 3. mgr. 21. gr. sömu laga.<sup>80</sup> Þó ber að áréttu að veðréttur þessi stofnast eingöngu vegna vanefnda leigutaka á leigugreiðslum þrjú ár aftur í tímann, og verður því ekki umfangsmeiri en sem því nemur. Leigusali glatar með öðrum orðum veðrétti vegna eldri leigugreiðslna.

Leigutaka er einnig heimilt að veðsetja leiguréttinn og þau mannvirki sem hann hefur reist eða fengið á umræddri lóð, leiði ekki annað af lögum eða samningi sbr. 18. gr. tmfl. Þá verða einnig veðsett þau mannvirki sem leigutaki hyggst reisa á lóðinni í framtíðinni. Samkvæmt 1. mgr. 18. gr. tmfl. má aðeins veðsetja leigurétt og mannvirki þau, sem standa á lóð eða leigutaki hyggst síðar reisa á lóðinni, sem eina heild. Í þessu felst m.a. að óheimilt er að veðsetja mannvirki á lóðinni án þess að lóðarrétturinn sé veðsettur með. Þessi regla hefur það að markmiði að koma í veg fyrir að eignarrétturinn endi í höndum mismunandi aðila.<sup>81</sup>

#### 4.5 Brotfall lóðarleigu og innlausn af hálfu leigutaka

Lóðarleigusamningar eru sem fyrr greinir almennt gerðir til langs tíma. Í tilviki frístunda- og íbúðarhúsalóða eru þeir ótímabundnir en uppsegjanlegir. Sú spurning vaknar óhjákvæmilega hvað gerist þegar lóðarleigusamningur rennur sitt skeið á enda? Í íslenskum rétti er ekki að finna samræmt svar við þessari spurningu og veltur það að miklu leyti á samningsskilmálum hvers sveitarfélags. Í Noregi er hins vegar til að dreifa lögfestum ákvæðum um framkvæmdina við lok lóðarleigusambands, eins og nú verður rakið.

80 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*. bls. 308.

81 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*. bls. 298.

#### 4.5.1 Vanefndir (20.-31. gr.)

Lóðarleigusambandi getur lokið vegna vanefnda annars hvors samningsaðilans. Í 1. mgr. 30. gr. tmfl. er fjallað um riftunarrétt leigusala, en ákvæðið gerir það að skilyrði, eins og hefðbundið er í kröfurétti, að vanefnd þurfi að vera veruleg svo að leigusala sé heimilt að rifta samningi. Algengasta vanefnd leigutaka er að hann sinni ekki greiðsluskyldu sinni.<sup>82</sup> Leigutaki getur einnig vanefnt samninginn með öðrum hætti, t.d. með því að ráðast í framkvæmdir á lóðinni sem eru ekki í samræmi við samning aðila.

Í 2. mgr. 30. gr. tmfl. er þrengt að riftunarrétti leigusala, en í ákvæðinu kemur fram að þegar leigutaki hefur reist mannvirki á lóð sem er leigð undir frístunda- eða íbúðarhúsnæði (eða þegar lóð er leigð undir aðra notkun og leigutími er til 99 ára eða lengri tíma eða án uppsagnarfrests) geti leigusali ekki rift leigusamningi vegna vanefnda leigutaka á leigugreiðslum. Ákvæðið á að vernda hagsmuni leigutaka, sem kann að hafa varið verulegum fjármunum í framkvæmdir á lóð.<sup>83</sup> Þessi takmörkun á riftunarrétti leigusala einskorðast þó við vanefnd á greiðsluskyldu og kemur því ekki í veg fyrir að rifta megi lóðarleigusamningnum af öðrum ástæðum eftir að mannvirki hefur verið reist, að því gefnu að vanefndin sé veruleg. Úr norskri dómaframkvæmd um þetta efni má benda á *Rt. 1994.1617 (Stabil Fabrikker)*.

*Rt. 1994.1617 (Stabil Fabrikker).* Lóðareigandinn F lýsti yfir riftun á lóðarleigusamningi sem hann hafði gert við fyrirtækið S árið 1988. Lóðarleigusamningurinn varðaði leigu á einni lóð undir atvinnuhúsnæði

82 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*. bls. 310.

83 NOU 1993:29. bls. 74: „Det vil etter dei nye reglane ikkje vera naudsynt at det står eit ferdig hus på tomta. Det må vera nok at festaren har starta byggearbeid og gjort vesentlege investeringar på tomta, som vil kunne gå tapt ved eventuell heving av festeavtala“

annars vegar og tveimur lóðum undir íbúðarhúsnæði hins vegar. F bar fyrir sig að S hefði vanefnt lóðarleigusamninginn á marga vegu, m.a. með því að greiða leigugjald of seint og ráðast í óleyfilegar framkvæmdir með sprengiefnum. Hæstiréttur Noregs taldi riftunina óheimila vegna þess að ekki væri um verulega vanefnd að ræða. Var sú niðurstaða einnig rökstudd með vísan til þess að riftun á lóðarleigusamningnum myndi hafa afdrifaríkar fjárhagslegar afleiðingar fyrir leigutaka.

Leigutaki hefur einnig tiltekin vanefndaúrræði á grundvelli tmfl. Leigutaki getur rift leigusamningi ef veruleg seinkun verður á efndum samnings, t.d. ef það dregst verulega að afhenda lóð, sbr. 21. gr. tmfl. Við mat á því hvort um verulega vanefnd í skilningi 21. gr. sé að ræða er almennt litið til þess hversu íþyngjandi vanefndin er gagnvart leigutaka. Skiptir þá meðal annars máli að hvaða leyti slíkur dráttur leiðir til fjárhagslegs tjóns fyrir leigutaka, t.d. ef framkvæmdum leigutaka seinkar af völdum dráttarins.<sup>84</sup> Sé ekki um verulega vanefnd í þessum efnum að ræða, getur leigutaki ekki rift samningnum en hann getur þó krafist skaðabóta samkvæmt 22. gr. tmfl. Niðurstaðan í þessum efnum ræðst af heildarmati á aðstæðum.

Í 23. gr. tmfl. er síðan fjallað um galla á lóð, en samkvæmt ákvæðinu telst lóð gölluð þegar hún býr ekki yfir þeim eiginleikum sem ráða má af lóðarleigusamningi, upplýsingum sem lóðarleigjandi veitir eða sem hann ber ábyrgð á að öðru leyti. Þá telst það jafnframt galli ef stærð lóðar er minni en greint er frá í samningi, sé stærðarfrávikid verulegt.<sup>85</sup> Þó hvílir aðgæsluskylda á leigutaka, og getur hann

84 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett.* bls. 310.

85 Sjá NOU 1993:29. bls. 70: „For at arealsvikt skal reknast som ein mangel må det vera tale om ein vesentleg arealsvikt, eller bortfestaren må ha bore seg særs klanderverdig åt, til dømes ved at han medvite har oppgjeve at tomta hadde eit støire areal enn den hadde.“

ekki borið fyrir sig galla sem hægt var að sjá við venjulega skoðun, sbr. niðurlag 1. mgr. 23. gr. tmfl.

Leigutaki getur krafist úrbóta á göllum samkvæmt 24. gr. tmfl. en slík krafa verður að berast innan hæfilegs tíma. Sé ekki unnt að bæta úr gallanum getur leigutaki krafist afsláttar, sbr. 25. gr. tmfl., eða skaðabóta skv. 27. gr. tmfl. Riftun kemur einungis til skoðunar ef galli er verulegur og riftun er lýst yfir innan hæfilegs tíma frá því að leigutaki fékk eða mátti hafa fengið vitneskju um gallann, sbr. 26. gr. tmfl.<sup>86</sup>

#### 4.5.2 Innlausn (32.-40. gr.)

##### 4.5.2.1 Tvö afbrigði innlausnar

Meginreglan er sú að leigutaki hefur úr tvenns konar úrræðum að velja þegar leigusambandi lýkur á hefðbundinn hátt, þ.e. þegar tímabundinn leigusamningur rennur sitt skeið á enda eða samningsbundnum (eðalögbundnum) uppsagnarfresti lýkur í tilviki ótímabundins samnings.

Annars vegar getur leigutaki leyst til sín þá lóð er hann leigir og færist þá hinn beini eignarréttur frá leigusala til leigutaka. Í 32. gr. tmfl. er að finna heimild fyrir leigutaka lóðar íbúðar- eða frístundarhúsnæði til þess að krefjast innlausnar á lóðinni í heild sinni.<sup>87</sup> Leigutaki getur aftur á móti almennt ekki leyst til sín lóð sem hann hefur leigt undir atvinnuhúsnæði, nema um slíkt hafi sérstaklega verið samið. Látist leigutaki áður en honum er fært að fara fram á innlausn, geta þeir aðilar er tilgreindir eru í 2. mgr. 32. gr. tmfl. krafist innlausnar. Eru þar nefndir maki leigutaka, erfingjar hans, fósturbarn sem nýtur sömu réttarstöðu og erfingi og hver sá annar, sem búid hefur á sama heimili og leigutaki í síðustu tvö ár áður

86 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett.* bls. 311.

87 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett.* bls. 274-275.

en innlausnarkrafa kemur fram.<sup>88</sup> Samkvæmt 36. gr. laganna verður krafa um innlausn að hafa verið höfð uppi með skriflegum hætti í seinasta lagi einu ári áður en innlausnarfrestur skv. 32. gr. tmfl. rennur út.<sup>89</sup> Í þeim tilvikum sem nefnd eru í 2. mgr. 32. gr. er fresturinn eitt ár eftir andlát leigutaka. Í 37. gr. tmfl. er mælt fyrir um það hvernig innlausnarverðið skuli fundið út, en almenna reglan er sú að leigutaka ber að greiða 25 sinnum hið árlega endurgjald, uppreiknað miðað við vísitölu.

Hins vegar getur leigutaki í stað innlausnar á lóðinni krafist þess að leigusali leysi til sín þau mannvirki er þar standa, sbr. 39. gr. laganna. Leigusali getur einnig gert kröfu um að fá að leysa til sín mannvirkin ef leigutaki ætlar ekki að nýta rétt sinn til þess að leysa til sín lóðina, sbr. 40. gr. laganna.

#### 4.5.2.2 Reglur um ákvörðun bóta (41. gr.)

Þegar *leigusali* krefst þess að fá að leysa til sín mannvirki leigutaka skal fjárhæðin ákveðin í samræmi við það hver kostnaðurinn yrði við að reisa sambærileg mannvirki og viðbætur á lóðinni, sbr. 1. mgr. 41. gr. tmfl. (n. *teknisk verdi*). Í þessu sambandi er einnig litið til aldurs mannvirkjanna og eðlilegs slits, sem kann að leiða til lækkunar á verði. Þegar *leigutaki* krefst þess að leigusali leysi til sín mannvirki er miðað við hvert verðmæti mannvirkja og annarra viðbóta sé fyrir leigusala (n. *bruksverdi*). Leigutaki kann t.d. að hafa lagt lagnir og leiðslur eða reist aðra innviði sem leiða til verðmætaaukningar. Gæti því leigutakinn krafist hæfilegs verðs fyrir þessar viðbætur sem og fyrir mannvirkin á jörðinni.<sup>90</sup> Við matið ber einnig að taka mið af því hvert sé

notagildi mannvirkja fyrir leigusalann.

Sé innlausnar krafist af báðum aðilum er leigutaka heimilt að velja við hvorn mælikvarðann hann vill styðjast. Á sú regla rætur sínar að rekja til dóms Hæstaréttar Noregs í máli *HR-2016-1240 (Zachariasbryggen I)*. Þar höfðu báðir aðilar lóðarleigusamnings haft uppi kröfu um innlausn og taldi meirihluti dómenda að rétt væri að heimila leigutaka að velja hvort innlausnarverðið yrði ákveðið í samræmi við „teknisk verdi“ eða „bruksverdi“.<sup>91</sup>

Framangreindar aðferðir svipa til þeirra aðferða er matsnefnd eignarnámsbóta notast við hér á landi þegar hún metur bætur fyrir eignarnám. Matsnefndin hefur beitt þremur mælikvörðum við ákvörðun bóta, þ.e. söluverð, notagildi (arðsemi) og enduröflunarverð. Fyrstnefndi mælikvarðinn er algengastur en hann miðar við að bætur séu ákveðnar á grundvelli þess verðs sem eignin myndi hafa á frjálsum markaði.<sup>92</sup> Hinir mælikvarðarnir tveir svipa að nokkru leyti til framangreindra reglna um bruksverdi og teknisk verdi. Notagildisaðferðin, sem miðar útreikning á eignarnámsbótum við þann arð sem eignin kann að skila eigandanum, er að mörgu leyti sama regla og notast er við í þeim tilvikum er *leigutaki* krefst þess að leigusali leysi til sín mannvirki á lóðinni, þ.e. bruksverdi.<sup>93</sup> Reglan um enduröflunarverð er á hinn bóginn svipuð reglunni um teknisk verdi. Í því tilviki miðast eignarnámsbætur við það hver kostnaðureignarnámsþola yrði við að afla sér sambærilegrar eignar og þeirrar sem tekin var eignarnámi.<sup>94</sup>

88 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*. bls. 278. Sjá einnig 2. másl. 1. mgr. 36. gr. tmfl.

89 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*. bls. 280.

90 Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*. bls. 315.

91 Meirihlutinn samanstóð af þremur dómendum af fimm.

92 Karl Axelsson og Ásgerður Ragnarsdóttir: „Fjárhæð eignarnámsbóta“, bls. 213.

93 Karl Axelsson og Ásgerður Ragnarsdóttir: „Fjárhæð eignarnámsbóta“, bls. 233.

94 Karl Axelsson og Ásgerður Ragnarsdóttir: „Fjárhæð eignarnámsbóta“, bls. 242-243.

## 5 Lóðarleiga í Danmörku

### 5.1 Almenn lóðarleiga

Í Danmörku var fyrr á tíð nokkuð algengt að leigja út lóðir í því skyni að reist væru á þeim hús og mannvirki. Stuðlaði þetta m.a. að eflingu og þróun þéttbýlissvæða. Þessi framkvæmd hefur þó nánast að öllu leyti verið lögð af, en í dag eru næstum allar lóðir í Danmörku eignarlóðir (selveje).<sup>95</sup> Á árunum 1917 til ársloka 2018 voru í gildi lög sem báru heitið „Lov om superficiære Fæste- og Lejeforhold“<sup>96</sup> nr. 352/1917. Voru þau komin nokkuð til ára sinna er þau voru afnumin árið 2018. Samkvæmt 1. gr. þeirra giltu löggin um leigu á lóðum í Danmörku, að undanskildum lóðum í Kaupmannahöfn, Frederiksberg og á nærliggjandi þéttbýlissvæðum.<sup>97</sup>

Löggin veittu leigutaka rétt til þess að loknum gildistíma lóðarleigusamnings, að leysa til sín hina leigðu lóð eða framlengja leigusamninginn. Samkvæmt 4. gr. nefndra laga frá 1917 gátu leigutaki eða erfingjar hans að loknum umsömdum leigutíma krafist áframhaldi lóðarleigu í að hámarki 25 ár, gegn greiðslu árlegs gjalds til landeiganda. Ef slík krafa var gerð af hálfu leigutaka, gat landeigandi þó krafist þess að leigutaki, eða erfingjar hans, keyptu jörðina fyrir matsverð, þætti honum hagsmunum sínum betur borgið með þeim hætti.

Í athugasemdum með lagafrumvarpi því er felldi úr gildi löggin frá 1917 var tekið fram að slík

95 Olav Lid: *Tomtefeste*, bls. 26.

96 Superficiærfæste er erfðafesta og superficiærleje er lóðarleiga.

97 Í 1. gr. laganna segir: „Når fæste eller leje af jord udenfor København, Frederiksberg og købstædernes bygrunde er indgået som livsfæste eller på fast åremål, dog mindst 25 år, og brugeren ejer derpå værende beboelsesbygninger, som han ikke er pligtig til at aflevere i kontraktmæssig stand ved brugsforholdets ophør, kan han ved henvendelse til den for regionen beskikkede afløsningsformand (§ 5) kræve den af brugsforholdet omfattede jord ansat til dens værdi i handel og vandel.“

lóðarleigusambönd, þ.e. erfðafestuleiga og lóðarleiga, heyrðu nú nánast að öllu leyti sögunni til og því væri ekki þörf á lögum þar um lengur.<sup>98</sup> Ástæðuna fyrir þessu má rekja til breytinga á eignarhaldi lóða í Danmörk.<sup>99</sup> Lóðarleiga í þeirri mynd sem hún þekkist á Íslandi tilheyrir að mörgu leyti sögunni í Danmörku en árið 2004 var áætlað að einungis 1% mannvirkja stæði á leigulóð.<sup>100</sup> Áfram er þó gert ráð fyrir tilvist slíkra lóðarleiguréttinda í dönskum rétti, sbr. 19. gr. dönsku þinglýsingalaganna, og er ekkert lagalega því til fyrirstöðu að stofnað sé til slíks fyrirkomulags þar í landi, þótt sjaldgæft sé.<sup>101</sup>

### 5.2 Frístundahús

Í Danmörku eru í gildi lög sem svipa til þeirra laga er gilda hérlendis um leigu lóða undir frístundahús. Bera þau heitið Lov om sommerhus på fremmed grund og eru nr. 262 frá árinu 2014. Löggin taka til þeirrar aðstöðu þegar eignarhald lóðar og mannvirkis fer ekki saman, líkt og á við um lóðarleigusamninga. Löggin samanstanda aðeins af tíu ákvæðum og eru að meginreglu ófrávikjanleg. Í 3. gr. laganna kemur fram að hafi upphæð leigunnar ekki verið ákveðin í samningi, skuli hún miðast við markaðsleigu. Sömuleiðis er leigusala veitt heimild í 2. mgr. 3. gr. laganna til að uppreikna leiguverð í samræmi við verðlagsþróun.

Samkvæmt 7. gr. laganna er leigutaka almennt heimilt að framselja leigurétt sinn að lóðinni samhliða sölu á því mannvirki sem stendur á henni. Eigandi lóðarinnar getur einungis andmælt slíku framsali

98 2018/1 LSF 54, punktur 2.1.5.2.

99 2018/1 LSF 54, punktur 2.1.5.2.

100 <https://skemman.is/bitstream/1946/12795/1/erna%20%C3%A1lg%C3%BAsts%C3%B3ttir.pdf> – bls. 43. Knud Villemoes Hansen, „Registrering af fast ejendom“. Skýrsla Kort- & Matrikelstyrelsen. Umhverfisráðuneytið, Kaupmannahöfn 2004.

101 Knud Illum: *Dansk Tingsrett*, bls. 71.

ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi. Þegar nýr leigutaki tekur við leiguréttindunum er almenna reglan sú að hann þarf að hlíta skilmálum upprunalega leigusamningsins.<sup>102</sup> Þó má með samkomulagi breyta leiguskiilmálunum að því marki sem það telst ekki leiða til tjóns fyrir eiganda lóðar. Ef leigutaki andast getur maki leigutakans yfirtekið lóðarleiguna, sbr. 2. mgr. 7. gr. laganna.

Reglurnar um það hvað gerist að loknum leigutíma eru hvorki umfangsmiklar né flóknar. Samkvæmt 9. gr. getur leigutaki sagt upp leigusamningi með 6 mánaða fyrirvara. Leigusali hefur á hinn bóginn ekki heimild til þess að segja leigusamningnum upp án samþykkis leigutaka, sbr. 2. mgr. 9. gr. laganna. Þegar leigusamningi hefur verið sagt upp eða hann rennur sitt skeið á enda eru ekki margir valkostir í boði fyrir leigutaka. Lögin heimila honum hvorki að leysa til sín lóðina né framlengja leigusamninginn upp á sitt einsdæmi. Í 10. gr. laganna er kveðið á um að leigutaki skuli, að leigutíma loknum, skila hinni leigðu lóð í sama ástandi og hún var við upphaf leigunnar. Er honum þá skylt að fjarlægja frístundahús er stendur á lóðinni, ásamt tilheyrandi viðbótum sem hann hefur reist á henni, nema um annað sé samið.

---

102 Ákvæði 7. gr. er svohljóðandi: „Lejeren kan overdrage en lejeaftale om grunden ved salg eller anden overdragelse af sommerhuset. Ved overdragelse af lejeaftalen om grunden til en ny lejer har denne ret til at fortsætte lejeaftalen på uændrede vilkår. Lejevilkårene kan dog ved aftale ændres i det omfang, det ikke samlet set er til skade for lejeren. Lejevilkåren kan dog ved aftale ændres i det omfang, det ikke samlet set er til skade for lejeren.“



## 6 Lóðarleiga í Bretlandi (Englandi og Wales)

### 6.1 Leasehold og freehold

Í Bretlandi geta einkaaðilar ekki farið með beinan eignarrétt að landi, þar sem allt land tilheyrir konungsdæminu. Það er ríkjandi sjónarmið í breskum rétti að aðilar eiga í raun aldrei hinn beina eignarrétt, heldur eiga þeir aðeins ákveðin réttindi eða hagsmuni (e. interest) í lóðinni.<sup>103</sup> Þessi réttindi geta þó verið afar víðtæk, eins og nánar verður rakið.

Helstu lóðarleigutegundirnar í Bretlandi eru *freehold estates* og *leasehold estates*. Mark P. Thomson, prófessor við Háskólann í Leicester, skilgreinir hugtakið „estate“ á eftirfarandi hátt:

An estate is an abstract entity which defines the rights that the owner of an estate has in relation to the land in question.<sup>104</sup>

Orðið „estate“ hefur margvíslegar þýðingar á íslensku og getur það t.d. vísað til landareignar, dánarbús, búgarðs eða stórbýlis. Hér þykir réttast að styðjast við íslensku þýðinguna „landareign“. Þegar um ræðir freehold estate, fer svokallaður „freeholder“ með umfangsmikil eignarréttindi að viðkomandi landareign, og er almennt gengið svo langt að segja að hann fari með hinn beina eignarrétt að landinu. Þau réttindi eru almennt varanleg, en það fer eftir samningum hverju sinni hversu lengi viðkomandi fer með réttindin.<sup>105</sup> Til eru þrenns konar tegundir af freehold estates, þ.e. fee simple, life estate og fee tail. Það sem skilur að umræddar tegundir snertir einkum erfðarétt og er því ekki tilefni til þess að rekja nánar hér. Sameiginleg einkenni samningsformanna þriggja felast í því að um umfangsmikil eignarréttindi að landi er að ræða. Hinn svokallaði “freeholder“ getur leigt út viðkomandi landareign til annars aðila, en sá

<sup>103</sup> Mark P. Thomson: *Modern Land Law*, bls. 21.

<sup>104</sup> Mark P. Thomson: *Modern Land Law*, bls. 22.

<sup>105</sup> Mark P. Thomson: *Modern Land Law*, bls. 23.

aðili nefnist þá „leaseholder“.<sup>106</sup> Til einföldunar má segja að „freeholder“ sé leigusali<sup>107</sup> og „leaseholder“ leigutaki.<sup>108</sup>

Leasehold lýsir sér á þann veg að leigutaki (leaseholder) leigir lóð/landareign til langs tíma frá leigusala (freeholder) gegn greiðslu leiguverðs.<sup>109</sup> Megintegundir samninga af þessu tagi felast í íbúðar-, atvinnu- og landbúnaðarleigu. Gildistími leasehold-samninga getur verið frá sex mánuðum til allt að 999 ára. Þegar gildistíminn nær mörg hundruð árum má að vissu marki segja að „leaseholder“ fari í raun með „freehold“ á eigninni, enda er eignarréttur hans þá svo víðtækur að hann jafnast á við eignarrétt leigusalans.<sup>110</sup>

Þær tegundir „leasehold“ sem helst hafa þýðingu fyrir efni þessarar skýrslu eru samningar um „building lease“ og „premium lease“. Samkvæmt fyrirnefnda fyrirkomulaginu leigir leigutaki lóð, yfirleitt til 99 ára, og borgar lóðarleigu (ground rent), sem er almennt ekki há fjárhæð, og hvílir sú samningsbundna skylda á honum að reisa mannvirki á lóðinni.<sup>111</sup> Síðarnefnda fyrirkomulagið felur aftur á móti í sér að leigusali útvegar mannvirki, þ.e. leigutaki þarf ekki að reisa mannvirki á landareigninni sjálfur líkt og í tilviki „building lease“. Þó gætu aðrar kvaðir hvílt á leigutaka, t.d. um víðtækari viðhaldsskyldu en almennt gengur og gerist.

### 6.2 Löggjöf er varðar lóðarleigu í Englandi og Wales

Árið 1967 tóku gildi lög í Bretlandi sem nefnast Leasehold Reform Act (hér eftir LRA) sem fjalla

<sup>106</sup> Mark P. Thomson: *Modern Land Law*, bls. 271.

<sup>107</sup> <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/freeholder>

<sup>108</sup> <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/leaseholder>

<sup>109</sup> Mark P. Thomson: *Modern Land Law*, bls. 31.

<sup>110</sup> Mark P. Thomson: *Modern Land Law*, bls. 270.

<sup>111</sup> James and others. vs. The United Kingdom, punktur 12.

um helstu efnisatriði lóðarleigusamninga. Markmið LRA er að gera „leaseholder“ kleift að eignast „freehold“ yfir lóðinni eða lengja leigutímann. Þegar „leaseholder“ gerir slíka kröfu er í grunninn um innlausn að ræða, sem er að mörgu leyti sambærileg innlausnarheimildinni í norsku lögunum. Hefur Hæstiréttur Noregs vísað til umræddra ákvæða LRA í dómi sínum og nefnt að „building lease“ svipi mjög til lóðarleigu í Noregi.<sup>112</sup>

Leigutaki þarf þó að uppfylla ákveðin skilyrði svo að hann geti krafist innlausnar á lóðinni eða framlengingar á leigutíma. Þannig þarf að vera um „long tenancy“ að ræða, þ.e. tiltekin lóð eða eign þarf að vera leigð til 21 árs eða lengur.<sup>113</sup> Þá þarf leigusamband aðila að falla undir það sem kallast „low rent“ flokkur, en sá flokkur er nánar skilgreindur í lögunum. Loks verður leigutaki að hafa leigt eignina og haft þar búsetu í tvö ár áður en hann gerir kröfu um innlausn eða framlengingu leigutíma.<sup>114</sup>

112 Hæstiréttur Noregs fjallaði um innlausnarheimild LRA í dómi *Rt. 2007 bls. 1281*. Þar vísaði Hæstiréttur til ákvæða LRA og nefndi þá sérstaklega að „building lease“ bæri ákveðinn keim af lóðarleigu í Noregi (þ.e. tomtefeste). Sjá eftirfarandi úr dómi Hæstaréttar Noregs: „Foranledningen til saken var at det britiske parlamentet hadde vedtatt en lov – «the Leasehold Reform Act 1967» – som gav beboerne rett til å innløse kontrakter som gjaldt «building lease» og «premium lease». Den førstnevnte typen avtaler hadde store likhetstrekk med norsk tomtefeste, med den forskjell at etter kontrakten tilhørte også huset grunneieren.“

113 Skilgreiningu á „long tenancy“ má sjá í 3. kafla LRA (section 3).

(1) In this Part of this Act “long tenancy” means, subject to the provisions of this section, a tenancy granted for a term of years certain exceeding twenty-one years, whether or not the tenancy is (or may become) terminable before the end of that term by notice given by or to the tenant or by re-entry, forfeiture or otherwise, and includes.

114 in the case of a right to acquire an extended lease, his long tenancy is a tenancy at a low rent;] and]

(b)at the relevant time (that is to say, at the time when he gives notice in accordance with this Act of his desire to have the freehold or to have an extended lease, as the case may be) he has [F6—

(i)in the case of a right to acquire the freehold, been tenant of the house under a long tenancy for the last two years; and  
(ii)in the case of a right to acquire an extended lease,] been tenant of the house under a long tenancy at a low rent F1. .

Sé framangreindum skilyrðum um lengd leigutíma og fjárhæð leigugjalds fullnægt hefur leigutaki tvo valkosti. Hann getur annars vegar krafist þess að fá 50 ára framlengingu á leigutímanum gegn leigugjaldi sem ákveðið er í samræmi við útleiguverðmæti lóðarinnar án bygginga, eða krafist þess að kaupa „freehold“ að lóðinni. Felur hið síðarnefnda í sér að leigutaki kaupir í raun lóðina með þeim víðtæku eignarréttindum sem „freehold“ ber með sér.

Á þetta hefur reynt fyrir Mannréttindadómstól Evrópu (MDE) í máli nr. 8793/1979 (*James and Others v. the United Kingdom*). Kærendur, sem voru eigendur margra og eftirsótttra lóða í Lundúnum, töldu að réttur leigutaka til að krefjast innlausnar á lóðunum bryti gegn friðhelgi eignarréttar þeirra, sem verndaður væri skv. 1. gr. 1. samningsviðauka Mannréttindasáttmála Evrópu (MSE). Dómstóllinn komst hins vegar að þeirri niðurstöðu að slík innlausn (e. enfranchisement) fæli ekki í sér brot á tilvitnuðu ákvæði MSE.<sup>115</sup>

. for the last [F7two years];

115 <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-57507%22%7D>}. Sjá efnisgrein 39, 45, 46, 47, 51 og 54.

# 7 Mismunandi samningsskilmálar íslenskra sveitarfélaga og algengar kvaðir

## 7.1 Almennt

Algengt er hér á landi að hvert sveitarfélag útbúi sína stöðluðu lóðarleigusamninga. Eru yfirleitt tvenns konar staðlaðir samningar gerðir af hverju sveitarfélagi, annar fyrir íbúðarhúsnæði og hinn fyrir atvinnuhúsnæði. Oft er sá eini merkjanlegi greinarmunur á þessum samningum að sá fyrrnefndi heimilar not mannvirkis á lóð til íbúðar en hinn til atvinnurekstrar. Leigutíminn kann einnig að vera mismunandi, en í dæmaskyni má nefna að almennt eru íbúðarhúsaloðir leigðar til 75 ára í Reykjavík en lóðir undir atvinnuhúsnæði til 50 ára. Þessi tvískipting er þó ekki algild. Akureyrarbær gerir til dæmis ekki greinarmun á lóðarleigusamningum sínum heldur notast við eina staðlaða útgáfu sem tekur bæði til leigu lóða undir íbúðar- og atvinnuhúsnæði.

Áður fyrr voru lóðarleigusamningar ekki staðlaðir með þessum hætti heldur var algengast að samið væri sérstaklega um skilmála fyrir hverja lóð. Stöðlun lóðarleigusamninga felur í sér verulega réttarbót, enda er tilgangur slíks að gæta jafnræðis gagnvart borgurunum þannig að sömu skilmálar gildi um samskonar leigu. Sum sveitarfélög hafa jafnvel gert góðan skurk í að leita uppi eldri lóðarleigusamninga og endurnýja þá með stöðluðum hætti. Þó er ekki óeðlilegt að samræmið sé ekki algjört, enda geta mismunandi byggða- og skipulagsforsendur búið að baki lóðarleigu í einstaka tilvikum, einstaka sveitarfélögum og einstaka hverfum. Í dæmaskyni má nefna að ef fyrirhugað er samkvæmt gildandi skipulagi að byggja upp íbúðarhúsnæði á næstu árum, á stað þar sem verið hefur iðnaðarhverfi, teldist málefnalegt af hálfu sveitarfélags að semja þar um styttri leigutíma fyrir lóðir undir atvinnuhúsnæði.

Þótt lóðarleigusamningar séu staðlaðir *innan viðkomandi sveitarfélags* eru þeir, sem fyrr segir,

ekki samræmdir á *milli* sveitarfélaga. Eigandi íbúðarhúsnæðis í Seljahverfinu í Reykjavík gæti því búið við aðra og meira íþyngjandi skilmála en íbúi í Lindahverfinu í Kópavogi, þótt aðeins séu nokkur hundruð metrar á milli húsanna. Í næstu köflum verða helstu samningsskilmálar sveitarfélaga skoðaðir og þeir bornir saman.

## 7.2 Leigutíminn

Ekki er samræmi í framkvæmd sveitarfélaga hvað varðar lengd leigutíma. Algengt er að lóðir séu leigðar tímabundið til 50-75 ára í senn, en að þeim tíma loknum er að sjálfsögðu heimilt að framlengja eða endurnýja lóðarleiguna. Þá er algengt að leigutíminn sé mismunandi eftir tegund lóðarleigusamnings. Lóðarleigusamningar er gerðir hafa verið undir íbúðarhúsnæði eru almennt gerðir til lengri tíma en þeir er varða atvinnuhúsnæði, eins og áður er rakið.

Finna má dæmi um að sveitarfélög geri ótímabundna samninga við leigutaka, sem renna þá eðli málsins samkvæmt ekki sitt skeið á meðan leigutaki efnir skyldur sínar. Þessi sveitarfélög eru Akureyrarbær, Skagafjörður, Húnaþing vestra, Norðurþing og Fjallabyggð. Samkvæmt *Hrd. 275/2017 (Veitustofnun Skútustaðahrepps)* er það meginregla í kröfurétti að ótímabundnir samningar um viðvarandi greiðslur séu uppsegjanlegir, almennt með hæfilegum fyrirvara, nema annað sé ákveðið í lögum, samningi eða leiði af eðli samningsins. Af *Hrd. 43/2006 (Hnúkur)* og *Hrd. 423/2006 (Blönduós)* má hins vegar ráða að samkvæmt óskráðum reglum sem gilda um grunnleigusamninga sé ekki unnt að segja slíkum samningum upp, nema um það sé sérstaklega samið. Þau sveitarfélög sem gert hafa ótímabundna samninga um lóðarleigu geta því að öllum líkindum ekki sagt slíkum samningum upp. Ekki er því hægt

slíta lóðarleigusambandinu í þeim tilvikum, nema leigutaki vanefni skyldur sínar verulega þannig að réttlæti riftun sammingsins, sbr. nánar kafli 7.5 um vanefndaúrræði.

### 7.3 Samanburður á kvöðum í

#### lóðarleigusamningum mismunandi sveitarfélaga

Sveitarfélög landsins semja um margvíslegar og mismunandi kvaðir í lóðarleigusamningum sínum. Algengustu kvaðirnar eru vegna lagningar jarðstrengja, fráveitu- og hitaveitulagna og vegna fjölda, staðsetningar og frágangs bílastæða. Kvaðirnar eru mismargar og af fjölbreytilegum toga. Í stöðluðum samningum Reykjavíkurborgar eru 28 mismunandi tegundir kvaða en í stöðluðum samningum Garðabæjar eru þær einungis átta. Margvíslegar skýringar geta verið á þessu. Gætu sum sveitarfélög til dæmis fremur kosið að setja kvaðir í skipulag, svokallaðar skipulagskvaðir, á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010, í stað þess að mæla fyrir um þær í einstaka lóðarleigusamningum. Þá er misjafnt hversu langt sveitarfélög vilja ganga í að útlísta kvaðir sem leiða af lögum eða eðli máls. Má sem dæmi nefna að Reykjavíkurborg er með kvöð um aðkomu slökkviliðs, þrátt fyrir að slökkviliðið hafi skýrar heimildir til umferðar og aðgangs um hús og lóðir ef eldsvoða eða mengunaróhapp ber að höndum, sbr. 2. mgr. 21. gr. laga nr. 75/2000 um brunavarnir. Einnig kunna mismunandi byggðamynstur, landnotkun og skipulagsforsendur að skýra misjafnan fjölda kvaða á milli sveitarfélaga. (Í viðauka I við þessa skýrslu má sjá útlístu á algengustu kvöðum sveitarfélaga).

### 7.4 Uppkaupsákvæði

Uppkaupsákvæði eða innlausnarákvæði nefnast þau ákvæði sem kveða á um skyldu sveitarfélags til að greiða fyrir mannvirki á leigðri lóð að nánari

skilyrðum uppfylltum. Í framkvæmd virðast einkum tvenns konar afbrigði vera algengust. Annars vegar þegar sveitarfélagið telur nauðsynlegt að taka lóð til eigin nota og hins vegar þegar ekki tekst að semja um áframhaldandi leigu. Dæmi um hið fyrrnefnda má sjá í stöðluðum lóðarleigusamningi Grindavíkurbæjar:<sup>116</sup>

Hvenær sem byggingarfulltrúi telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal bæjarsjóður þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta hennar, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.

Dæmi um hið síðarnefnda má sjá í lóðarleigusamningum hjá flestum stærri sveitarfélögum landsins, t.d. Reykjavíkurborg, Kópavogsbæ, Garðabæ, Hafnarfjarðarbæ, Suðurnesjabæ og Reykjanesbæ. Slíkt ákvæði tekur almennt á því óvissuástandi sem kann að skapast við lok leigutíma, þ.e. þegar leigutími rennur út og aðilum tekst ekki að semja um áframhaldandi leigu á lóðinni eða slíkt stendur ekki til boða af hálfu sveitarfélagsins. Sjá má dæmi um ákvæði af þessu tagi í lóðarleigusamningi Reykjavíkurborgar frá 2020 sem gerður var um íbúðarhús:

Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki gefa út nýjan lóðarleigusamning og ekki láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

<sup>116</sup> Fjallabyggð og Fjarðabyggð hafa einnig sambærilegt ákvæði í sínum lóðarleigusamningum.

Dæmi eru um að sveitarfélög hafi ekki uppkaupsákvæði af þessum toga í lóðarleigusamningum sínum. Meðal þeirra eru Fljótsdalshérað, Strandabyggð, Skagafjörður, Ísafjarðarbær, Húnaþing vestra, Akureyrarbær, Norðurþing og Grundarfjörður. Í þeim tilvikum gæti sveitarfélagið krafist þess að leigutaki viki af lóð með tilheyrandi mannvirkjum, án bótagreiðslna, sbr. fyrri umfjöllun í kafla 3.5.

Í viðtölum skýrsluhöfunda við tengiliði hjá sveitarfélagunum kom fram að fáheyrt væri að höfð sé uppi krafa um að eigandi íbúðarhúsnæðis víki af lóð við lok leigutíma, nema fyrir því væru sérstakar skipulagsforsendur, t.d. ef breyta ætti landnotkun á svæðinu. Af viðtölunum mátti jafnframt skilja að slíkt yrði að öllum líkindum aldrei gert bótaust. Raunar virðist nokkuð algengt í framkvæmd að sveitarfélög greiði leigutaka bætur eða kaupi mannvirki við lok leigutíma, jafnvel þótt ekki hafi verið samið um slíkt. Þó hefur það áhrif í hvaða tilgangi mannvirki var reist. „Samúð“ með leigutaka virðist almennt minni þegar um atvinnuhúsnæði er að ræða, en þeir þrír dómur sem reifaðir voru í kafla 3.5 vörðuð allir mannvirki undir atvinnustarfsemi, sem krafist var að yrðu fjarlægð bótaust.

Að þessu sögðu verður þó ekki framhjá því litið að miðað við núverandi lagaumhverfi geta sveitarfélög krafist þess að eigandi íbúðarhúsnæðis víki bótaust af leigulóð, nema um annað sé samið.

## 7.5 Frestskilyrði

Hinir stöðluðu lóðarleigusamningar innihalda í sumum tilvikum frestskilyrði, en með því er átt við að nánar tiltekin réttaráhrif verða fyrst virk þegar viðkomandi skilyrði er fullnægt.<sup>117</sup> Í lóðarleigusamningum er algengt að mælt sé fyrir um að leigutaki verði að hafa annað hvort hafist

handa við framkvæmdir eða lokið þeim innan ákveðinna tímamarka, ella „falli lóðin aftur til sveitarfélagsins“ (yfirleitt endurgjaldslaust). Einnig er í lóðarleigusamningum ýmissa sveitarfélaga að finna ákvæði sem mæla fyrir um skyldu leigutaka til að reisa nýtt mannvirki ef hið eldra er rífið eða það brennur í eldsvoða.

Þau sveitarfélög sem mæla fyrir um skyldu leigutaka til að hefja framkvæmdir innan tiltekinna tímamarka eru Fljótsdalshérað, Suðurnesjabær, Skagafjörður, Fjallabyggð, Fjarðabyggð og Garðabær. Í dæmaskyni má benda á eftirfarandi skilmála Fljótsdalshéraðs, Skagafjarðar og Fjallabyggðar:

### *Fljótsdalshérað:*

Leigutaki skal hafa hafið byggingu á lóðinni innan þeirra tímamarka er í lóðarveitingu og byggingarleyfi greinir, ella fellur hún aftur til bæjarins endurgjaldslaust. Sama gildir ef leigutaki rífur niður hús á lóðinni eða þau brenna og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn niður, hafi hann ekki byggt á lóðinni innan tveggja ára frá því að húsin brunnu eða voru rífin niður.

### *Skagafjörður:*

Leigutaki skal hafa byggt á lóðinni áður en eitt ár er liðið frá því honum var tilkynnt, að lóðin væri seld honum á leigu, ella fellur hún aftur til sveitarfélagsins endurgjaldslaust.

### *Fjallabyggð:*

Hafi leigutaki ekki hafið byggingu á lóðinni innan 12 mánaða frá undirritun samnings þessa eða dragist úr hófi að ljúka byggingu á lóðinni að mati bæjarstjórnar, eða þurfi bæjarstjórn að nýta lóðina af skipulagsástæðum eða öðrum ástæðum, getur bæjarstjórn yfirtekið lóðina að nýju að nokkru eða öllu leyti og er leigutaka í því tilfelli skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi og rýma mannvirki sem á henni standa. Hafi leigutaki fasta búsetu á lóðinni

117 Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*, bls. 75.



skal afhendingarfrestur ekki vera styttri en 12 mánuðir en annars skal afhendingarfrestur vegna yfirtöku ekki vera styttri en 6 mánuðir.

Þau sveitarfélög sem gera kröfu um að framkvæmdum sé lokið innan ákveðins tíma eru Fljótsdalshérað, Suðurnesjabær, Grindavíkurbær, Reykjanesbær, Skagafjörður, Húnaþing vestra, Grundarfjörður, Fjarðabyggð, Garðabær, Kópavogsbær, Reykjavíkurborg, Mosfellsbær og Hafnarfjarðarbær. Hér ber að áréttast að Fljótsdalshérað, Suðurnesjabær, Fjarðabyggð og Garðabær hafa ákvæði í báðar áttir, þ.e. leigutaki verður að hefja framkvæmdir innan ákveðins tíma og ljúka við þær á nánar tilteknu tímamarki. Sem dæmi um skilmála um framkvæmdalok má benda á lóðarleigusamning Reykjavíkurborgar frá árinu 2011:

Um lóðarskilmála er vísað í almennu skilmála Framkvæmda- og eignasviðs varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.

B-dagur (Byrjunardagur tímafresta)  
Eigi síðar en 2 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4. Eigi síðar en 3 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.

Sjá má ítarlegri skilmála í lóðarleigusamningi Fjarðabyggðar, en þar er bæði um að ræða frestskilyrði varðandi upphaf framkvæmdar og lok hennar:

3. Leigutaki skal hefja byggingu á lóðinni áður en eitt ár er liðið frá því að honum var tilkynnt, að lóðin væri seld honum á leigu, ella fellur hún aftur til Fjarðabyggðar endurgjaldslaust. Það hefur m.a. í för með sér að, greitt lóðarleyfisgjald og lóðarleiga verða ekki

endurgreidd. Bygging telst hafin þegar undirstöður burðarvirkis eru fullgerðir (byggingarstigi 2 samkv. ÍST 51:2001). Sama gildir ef leigutaki rífur niður hús á lóðinni eða þau brenna og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn niður, hafi hann ekki byggt á lóðinni innan eins árs frá því að húsinn brunnu eða voru rifin niður. Lóðarsamningi þessum skal aflýst með því að Fjarðabyggð framvísar vottorði byggingarfulltrúa um að leigutaki hafi ekki uppfyllt framangreint skilyrði. Byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal gera og setja niður eftir fyrirmælum laga, reglugerða og samþykktu á hverjum tíma og gildir hið sama um viðhald þeirra.

4. Leigutaki skal innan 3ja ára frá dagsetningu samnings hafa lokið frágangi húss að utan, svo og flutt brott af lóðinni allt það, sem til óþrýði kann að vera og sléttað og ræktað lóðina. Fullnægi leigutaki ekki þessum ákvæðum þessarar greinar, er byggingarfulltrúa heimilt að láta vinna verk þetta á hans kostnað.

Ef leigutaki brýtur í bága við þessa fresti getur sveitarfélagið krafist þess að lóðinni sé skilað. Í tilviki framangreindra skilmála fer slíkt fram endurgjaldslaust og verður að ætla að skilmálar sem þessir séu bindandi. Benda má á dóm *Hérd. Reykn. 19. júní 2020 (E-2398/2019)* í þessu sambandi. Í því máli hafði leigutaki tekið lóð á leigu árið 2006 af Hafnarfjarðarbæ til 25 ára og var lóðin ætluð til ræktunar og undir gróðurhús. Í 7. gr. lóðarleigusamningsins kom fram að lóðin væri á svæði sem ætlað væri fyrir gróðurhús með sölustarfsemi og til ræktunar ásamt útivistarsvæði. Einnig kom fram í 9. gr. að leigutaki skyldi fullgera lóðina fyrir 1. maí 2010. Þá var mælt fyrir um það í 18. gr. samningsins að vanræksla á skyldum samkvæmt samningnum leiddi til þess að lóðarúthlutun félli niður. Leigutaki hafði ekki hafist handa við neinar framkvæmdir á lóðinni 11 árum seinna og tilkynnti

Hafnarfjarðarbær honum að sveitarfélagið hygðist fella niður lóðarleiguna vegna vanefnda leigutaka, en bærinn taldi hann hafa brotið gegn 7. og 9. gr., sbr. 18. gr. samningsins. Héraðsdómur komst að þeirri niðurstöðu að leigutaka bæri að víkja af lóðinni, með eftirfarandi rökstuðningi:

„Fallist er á með stefnanda að framangreint aðgerðarleysi stefnda hafi falið í sér verulegar vanefndir á lóðarleigusamningi aðila, sem undirritaður var af Steinþóri Einarssyni fyrirsvarsmanni stefnda með skuldbindingu um að halda alla skilmála samningsins. Þrátt fyrir áskorun stefnanda 14. júní 2016 og viðvörðun um að beitt yrði heimildarákvæði 18. gr. samningsins gerði stefndi ekki reka að því að skila framkvæmdáætlun og hafði ekki orðið breyting á því þegar stefnda barst tilkynningin 27. október 2017. Að þessu gættu þykir stefndi hafa fyrirgert leigurétti sínum, enda ekkert fram komið í málinu sem styður þá staðhæfingu hans að málsmeðferð stefnanda og ákvörðun um afturköllun lóðarúthlutunar hafi verið ábótavant og í andstöðu við meginreglur stjórnsýsluréttar. Er því fallist á A. lið dómkrafna stefnanda og viðurkennt að fallin séu niður leiguréttindi stefnda Syðra Langholts ehf. vegna lóðarinnar Lyngbarð 2, Þorlákstún, Hafnarfirði, landnúmer 202-226, samkvæmt lóðarleigusamningi aðila, sem þinglýst var 22. maí 2006. Því til samræmis er stefnda skylt að víkja af lóðinni og þola að lóðarleigusamningi hans og stefnanda verði aflýst úr fasteignabók Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.“

Í viðtölum við tengiliði sveitarfélaganna kom fram að misjafnt væri hvort og þá hvernig skilyrðum um framkvæmdatíma væri fylgt eftir. Að mati skýrsluhöfunda er nauðsynlegt að ákvæðum af

þessu tagi sé beitt með samræmdum hætti, til þess að gæta jafnræðis milli íbúa bæði innan viðkomandi sveitarfélags og milli einstakra sveitarfélaga. Eðlilegt er að lögfest verði ákvæði um frestskilyrði sem þessi og skyldur sveitarfélaga til þess að skora á leigutaka að bæta úr og fullnægja skyldum sínum áður en sveitarfélagið leysir lóðina til sín.

Loks má í nokkrum stöðluðum samningum finna skilyrði sem kveða á um að leigutaka beri að endurreisa mannvirki á leigðri lóð t.d. ef mannvirki er rífið eða það skemmist í eldsvoða. Þau sveitarfélög sem hafa slíkt ákvæði í lóðarleigusamningum sínum eru Fljótshálsbær, Suðurnesjabær, Grindavíkurbær, Grundarfjörður, Fjarðabyggð og Skagafjörður. Sem dæmi um slíkan skilmála má nefna lóðarleigusamning Suðurnesjabæjar:

Rífi leigutaki niður öll hús á lóðinni, eða þau brenna, fellur leiguréttur hans úr gildi ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim skilmálum sem á hverjum tíma gilda um byggingar í Suðurnesjabæ.

Leigutaka er samkvæmt þessu veittur tveggja ára frestur til þess að endurreisa mannvirki á lóðinni í kjölfar niðurrífs eða bruna. Að öðrum kosti fellur leigurétturinn niður. Í Grundarfirði er sambærilegur frestur aðeins eitt ár. Einnig má benda á áður nefnda skilmála í lóðarleigusamningi Fjarðabyggðar:

Leigutaki skal hefja byggingu á lóðinni áður en eitt ár er liðið frá því að honum var tilkynnt, að lóðin væri seld honum á leigu, ella fellur hún aftur til Fjarðabyggðar endurgjaldslaust. Það hefur m.a. í för með sér að, greitt lóðarleyfisgjald og lóðarleiga verða ekki endurgreidd. Bygging telst hafin þegar undirstöður burðarvirkis eru fullgerðir (byggingarstigi 2 samkv. ÍST 51:2001). Sama gildir ef leigutaki rífur niður hús á lóðinni eða þau brenna og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn niður, hafi hann ekki byggt á lóðinni innan eins árs frá því að húsinn brunnu eða voru rifin niður.

## 7.6 Vanefndaúrræði

Í sumum stöðluðum samningsskilmálum er mælt fyrir um vanefndir og vanefndaúrræði leigutaka, eins og t.d. í samningum Akureyrarbæjar og Húnaþings vestra. Er þá almennt útlistað hvaða áhrif það kann að hafa ef leiga er ekki greidd. Innihaldi lóðarleigusamningur ekki slík ákvæði gilda almennar reglur kröfuréttarins um þetta efni. Jafnframt taka almennar reglur kröfuréttarins við þegar hinum samningsbundnu vanefndaúrræðum sleppir. Í sumum skilmálum er mælt fyrir um forgangsveðrétt í lóðarleiguréttindum leigutaka, eins og í tilviki Akureyrarbæjar, auk þess sem lögveðsréttur lóðarleigu er tryggður til tveggja ára í Reykjavíkurborg samkvæmt 2. gr. laga nr. 86/1943. Þess má geta að þótt kveðið sé á um tilvist lóðarleigugjalds í 2. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, er í lögnum ekki kveðið á um lögveðsrétt leigugjaldsins, öfugt við fasteignaskatt, sbr. 7. gr. sömu laga. Lögveðsréttur er því eingöngu til staðar ef kveðið er á um hann í sérlögum. Ekki er hægt að kveða á um slíkan rétt í skilmálum lóðarleigusamninga, enda leiðir af hugtakinu „lögveð“ að rétturinn verður að eiga sér stoð í lögum.

Þá áskilja sum sveitarfélög sér rétt til að taka leigu lögtaki samkvæmt lögum nr. 29/1885 um það efni, eins og sjá má t.d. í skilmálum Grindavíkurbæjar. Loks er algengt að sveitarfélög mæli fyrir um að heimilt sé að gera fjárnám í viðkomandi mannvirki án dóms eða sáttar ef vanefnd verður á greiðslu leigu, sbr. t.d. skilmálar Ísafjarðarbæjar. Verulegur vafi er hvort slíkur áskilnaður stenst lög, enda eingöngu gert ráð fyrir því að heimilt sé að gera fjárnám án undangengins dóms eða sáttar í tilviki skuldabréfa, sbr. 7. tölulið 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

## 8 Niðurstöður

### 8.1 Samantekt og niðurstaða

Draga má saman niðurstöður greiningarinnar með eftirfarandi hætti: Í **fyrsta kafla** var fjallað með almennum hætti um grunnleigusamninga og vikið að þeim greinarmuni sem gerður er á annars vegar erfðafestusamningum og hins vegar lóðarleigusamningum. Greint var frá því að lóðarleigusamningar séu yfirleitt gerðir til langs tíma og að heimilt sé að framselja leiguréttinn, án samþykkis leigusala.

Í **öðrum kafla** var í stuttu máli vikið að sögu þéttbýlis í Reykjavík og hvernig lóðarleiga hóf að þróast þar á 19. öld. Upphaf lóðarleigu má rekja til svokallaðrar túnaleigu sem síðar laut í lægra haldi fyrir erfðafestufyrirkomulaginu í kringum 1859. Reykjavík tók síðar sneiðar af löndum erfðafestuhafa til þess að úthluta undir mannvirki til þeirra sem hófu að flytja úr sveit í borg.

Í **þriðja kafla** var fjallað um íslenskt lagaumhverfi lóðarleigusamninga. Í fyrsta lagi var bent á þá staðreynd að heildstæða löggjöf skortir um þetta efni, en tekin voru til umfjöllunar lagaákvæði um annars konar leiguréttindi sem eru eðlislík lóðarleigu. Vikið var að ákvæðum húsaleigulaga, frístundahúsalaga og ábúðarlaga. Vakin var athygli á kaupskylduákvæðum í 38. gr. ábúðarlaga og 12. gr. frístundahúsalaga og þeirri viðhaldsskyldu sem hvílir á leigutaka samkvæmt húsaleigulögum. Í annan stað var fjallað um að mannvirki teldist ekki hluti fasteignar nema eigandi hefði fullnægjandi heimild til að láta mannvirkið standa á lóðinni, svo sem á grundvelli lóðarleigusamnings. Í þriðja lagi var vikið að fyrirkomulagi lóðaúthlutunar og sölu byggingarréttar hjá sveitarfélögum. Sveitarfélög notast einkum við tvenns konar aðferðir við úthlutun lóða og byggingarréttar. Annars vegar úthlutun með

umsóknum, þar sem lóðin og/eða byggingarrétturinn er seldur á fyrirfram ákveðnu verði og dregið er á milli hæfra umsækjenda. Hins vegar úthlutun með útboði þar sem lóð og/eða byggingarrétti er úthlutað til þess sem býður hæsta verðið eða á að öðru leyti hagkvæmasta tilboðið. Mörg sveitarfélög hafa sett sér almenna úthlutunarskilmála, en einnig þekkist að settir séu sérstakir skilmálar um einstaka lóðaúthlutanir. Í fjórða lagi var vikið að því að ef ekki semst á milli aðila um áframhaldandi lóðarleigu sé meginreglan sú, að leigusali geti krafist þess að leigutaki víki af lóðinni ásamt þeim mannvirkjum og útbótum sem hann hefur gert á lóðinni. Leigusala er þá ekki skylt að greiða bætur, nema sérstaklega sésamið um slíkt.

Þá var í **fjórða, fimmta og sjötta kafla** vikið að réttarstöðunni í Noregi, Danmörku og Englandi (og Wales). Ítarlegust var umfjöllunin um norsku lögin um lóðarleigu, lov om tomtefeste nr. 106/1996. Í þeim er að finna lagaákvæði er taka á öllum helstu álitaeftum sem kunna að rísa við framkvæmd lóðarleigusamninga, t.d. um leigutíma, leigugjald, framleigu, framsal leiguréttinda, veðsetningu, afnotarétt leigutaka, vanefndir og vanefndaúrræði samningsaðila og réttarstöðuna að loknum leigutíma.

Í **sjöunda kafla** var að finna umfjöllun um mismunandi samningsform sveitarfélaga og þau borin saman, en í skýrslunni voru skoðaðir 19 lóðarleigusamningar. Ljóst er af samanburðinum að lítið samræmi er í samningsskilmálum einstakra sveitarfélaga. Í fyrsta lagi er gildistími samninga misjafn. Þannig er algengt að samningar séu tímabundnir, t.d. til 50-75 ára, en jafnframt gera sum sveitarfélög ótímabundna samninga. Í öðru lagi var eingöngu að finna innlausnarákvæði í tíu lóðarleigusamningum af þeim 19 sem skoðaðir

voru, og því er uppi óvissa um lok leigutíma í öðrum tilvikum. Í þriðja lagi voru svokölluð frestskilyrði í 14 af 19 lóðarleigusamningum, en misjafnt var á milli sveitarfélaga hvort samningarnir innihéldu fresti til að hefja framkvæmdir eða til að ljúka framkvæmdum, eða þá hvort tveggja. Þá var slíkur frestur misjafnlega langur eftir sveitarfélögum, en í dæmaskyni má nefna að sveitarfélagið Grundarfjörður veitir eins árs frest til að endurreisa mannvirki á meðan sambærilegur frestur í lóðarleigusamningum Fjarðabyggðar er tvö ár. Í fjórða lagi var bent á að öll sveitarfélög hafi kvaðir í lóðarleigusamningum sínum, en afar misjafnt sé hversu margar og íþyngjandi þær séu.

Niðurstaða skýrsluhöfunda er sú að réttast sé að setja heildarlög um lóðarleigusamninga hér á landi. Lóðarleiga er þýðingarmikið hagsmunamál fyrir almenning og ósennilegt er að fasteignakaupendur átti sig á því með fullnægjandi hætti að réttindi þeirra til lóðar, sem mannvirki í eigu þeirra stendur á, geti verið mismunandi eftir því hvaða sveitarfélagi viðkomandi lóð tilheyrir. Sett lög um þetta efni myndu tryggja betur jafnræði á milli íbúa, óháð búsetu þeirra, og auka fyrirsjáanleika í framkvæmd lóðarleigu. Við gerð slíkrar löggjafar kæmi vel til greina að nota norsku lóðarleigulögin sem fyrirmynd. Í næsta kafla (kafla 8.2) verður fjallað um helstu efnisákvæði sem höfundar telja að ættu heima í frumvarpi til laga um lóðarleigusamninga.

Óháð því hvort samin verði sérstök lög um málefnið telja höfundar að gagn væri að því að framkvæmdarvaldið (t.d. félagsmála- og/eða sveitarstjórnarráðuneytið) gæfi út leiðbeiningar til sveitarfélaga um æskilegar verklagsreglur (e. *best practice*) varðandi inntak og efni lóðarleigusamninga. Slík vinna myndi án vafa stuðla að betra samræmi og auka gæði slíkra samninga.

## 8.2 Uppbygging laga um lóðarleigusamninga

Að mati skýrsluhöfunda mætti byggja upp frumvarp til laga um lóðarleigusamninga með eftirfarandi hætti: Í I. kafla slíkra laga yrði kveðið á um markmið og gildissvið þeirra. Markmiðið væri fyrst og fremst að samræma framkvæmd lóðarleigusamninga í því skyni að tryggja jafnræði borgaranna, án tillits til búsetu. Gildissvið laganna þyrfti að vera rúmt og taka til leigu hvers kyns lóða sem ætluð væru undir mannvirki, hvort sem væri undir íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Að mati skýrsluhöfunda ættu lögin einnig að ná til leigu lóða undir frístundahús, eins og í tilviki norsku laganna, enda hafa hérlend frístundahúsálög sætt gagnrýni fyrir að vera óskýr og flókin. Í gildisákvæði þyrfti að taka afstöðu til þess hvort leigutaka væri skylt að reisa mannvirki á lóðinni, en samkvæmt dómaframkvæmd í Noregi er það ekki skilyrði fyrir því að lóðarleigusamningur falli undir lögin (þrátt fyrir að orðalag laganna beri það með sér). Loks ætti að taka fram í I. kafla að lögin væru ófrávíkjanleg að því er varðaði íbúðar- og frístundahúsnæði, nema annað leiddi af lögunum. Lögin væru með öðrum orðum frávikjanleg í tilviki lóða undir önnur not, eins og t.d. í tilviki atvinnuhúsnæðis og hesthúsa.

Í II. kafla yrði fjallað um helstu efnisákvæði lóðarleigusamninga. Í *fyrsta lagi* þyrfti að tiltaka hvað ætti að koma fram í slíkum samningum, eins og t.d. nöfn aðila, kennitölur, stærð lóðar, fjárhæð leigu o.s.frv. Um þetta mætti hafa hliðsjón af 6. gr. húsaleigulaga og 3. gr. frístundahúsálaga. Í *öðru lagi* þyrfti að taka fram, a.m.k. í þeim tilvikum þegar leigusali er opinber aðili, að leigugjald mætti ekki vera óvenjulega hátt og við mat á því bæri að taka mið af leigu fyrir sambærilegar lóðir á svipuðu svæði, auk þess sem heimilt væri að láta fjárhæð leigu taka breytingum í samræmi við verðlagsþróun. Í þeim tilvikum þegar leigusali er sveitarfélag væri



eðlilegt að ákveða leigu í reglugerð eða gjaldskrá. Í þriðja lagi yrði tekið fram að leigutaka sé heimilt að veðsetja lóðarleiguréttindin og í því sambandi yrðu tekin upp sambærileg ákvæði og eru í 15.-17. gr. veðlaga nr. 75/1997. Þá þyrfti að taka afstöðu til þess hvort eðlilegt væri að leigusali nyti lögveðsréttar í mannvirkinu fyrir greiðslum 2-3 ár aftur í tímann, eins og gert er í norsku lögunum og lögum nr. 86/1943 sem gilda um lóðarleigu í Reykjavíkurborg. Í fjórða lagi þyrfti að kveða á um að leigutaka væri heimilt að framselja lóðarleiguréttindi sín, nema samið væri á annan veg eða leigusali hefði málefnalegar ástæður til þess að hafna aðilaskiptum. Þá þyrfti að útfæra fyrirkomulag framleigu, en um það efni mætti horfa til norsku laganna og ákvæða húsaleigulaga. Í fimmta lagi yrði mælt fyrir um að réttindi samkvæmt lóðarleigusamningi erfðustefsamningurinn hefði ekki runnið sitt skeið á enda. Við leigulok hefðu erfingjar sama rétt og upphaflegur leigutaki. Í sjötta lagi væri að finna þá meginreglu að ekki mætti gera breytingar á leigusamningnum nema með samþykki beggja (eða allra) samningsaðila. Frá þessari meginreglu þyrfti þó að gera þá undantekningu að ef um fjöleignarhús væri að ræða nægði að lóðarleigusamningur væri undirritaður af stjórn húsfélagsins, sbr. til hliðsjónar 2. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í viðtölum skýrsluhöfunda við tengiliði sveitarfélaga kom fram að oft væri örðugt að fá alla íbúðareigendur í fjöleignarhúsum til þess að undirrita breytingar eða framlengingar á lóðarleigusamningum, sem getur verið bagalegt fyrir alla aðila.

Í III. kafla yrði fjallað um leigutímann. Að mati skýrsluhöfunda er almenna regla norsku laganna um ótímabundna samninga með tveggja ára uppsagnarfresti óheppileg og auk þess ósamrýmanleg íslenskum venjum. Eðlilegt væri að meginreglan væri sú að samningstími væri a.m.k. 75 ár í tilviki íbúðarhúsnæðis og 50 ár í tilviki annars húsnæðis,

nema öðruvísi semdist um í síðarnefnda tilvikinu. Taka þyrfti sérstaklega afstöðu til þess hversu langur leigutíminn ætti að vera í tilviki frístundahúsnæðis, en í núgildandi lögum geta slíkir samningar verið til 20 ára, sem er of skammur tími að mati skýrsluhöfunda.

Í IV. kafla yrði fjallað um vanefndir og vanefndaúrræði, þ.e. annars vegar hvenær geti verið um vanefnd af hálfu leigutaka að ræða og hins vegar hvenær leigusali teljist hafa vanefnt samning aðila. Sækja mætti fyrirmyndir um þessi ákvæði til norsku laganna, sem eru einföld og auðskiljanleg um þetta efni. Að mati skýrsluhöfunda eru sambærilegar reglur í íslenskum lögum ýmist of flóknar, eins og t.d. í húsaleigulögum, eða of fábrotnar, eins og í ábúðarlögum og frístundahúsalögum. Að öðru leyti en fram kæmi í lögunum myndu almennar reglur kröfuréttarins gilda um vanefndir og vanefndaúrræði aðila.

Í V. kafla yrði kveðið á um það með hvaða hætti mætti semja um frestskilyrði, einkum um þá fresti sem leigutaki hefði til að hefja framkvæmdir og ljúka þeim. Ósanngjarnt væri að hafa almennan frest til að hefja framkvæmdir skemmri en 12 mánuði og frest til að ljúka framkvæmdum skemmri en 2-3 ár. Þá þyrfti að skilgreina með greinargóðum hætti hvenær bygging mannvirkis telst hafin og hvenær henni telst lokið, t.d. með tilvísun til viðeigandi byggingarstigs samkvæmt stöðlum og viðmiðum. Þessu til viðbótar yrði gert að skilyrði að leigusali þyrfti að skora á leigutaka að hefja eða ljúka framkvæmdum með tilteknum fyrirvara, t.d. innan 2-3 mánaða, áður en hann nýtir sér rétt sinn til að rifta samningnum. Enn fremur væri eðlilegt í þeim tilvikum þegar lóð fellur aftur til leigusala að hann endurgreiði þau gjöld sem leigutaki innti af hendi í upphafi með verðbótum. Í tilviki sveitarfélaga þyrftu þau að setja sér verklagsreglur um útfærslu og framkvæmd skilmála sem þessara sem hefðu það að markmiði að tryggja

gagnsæi og jafnræði gagnvart leigutökum.

Loks yrði í VI. kafla mælt fyrir um réttarstöðuna við lok leigutíma. Að mati skýrsluhöfunda færi ekki vel á því að hafa sambærilegar reglur og í Noregi þar sem *leigutaki* getur krafist innlausnar lóðar við þessar aðstæður. Slíkt hefur ekki tíðkast á Íslandi og yrði líklega lítill stuðningur við slíkt ákvæði, enda eiga sveitarfélög yfirleitt langstærstan hluta lands innan sinna staðarmarka og er ósennilegt að vilji sé til þess að breyta því fyrirkomulagi. Þá verður ekki séð að nein sérstök rök standi til þess að hverfa frá hinum íslensku hefðum um þetta efni. Meginreglan yrði því sú að leigutaki þyrfti að víkja af lóð ef ekki semdist um áframhaldandi leigu að loknum leigutímanum, en hann gæti krafist þess að leigusali keypti mannvirki og aðrar framkvæmdir, fylgifé og umbætur á lóð sem leigusali hefði heimilað leigutaka á samningstímanum. Ágætis fyrirmynd að ákvæði sem þessu er í 38. gr. ábúðarlaga. Í ábúðarlögum er aftur á móti gert ráð fyrir því að úttektarmenn eða yfirmatsnefnd ákveði kaupverð ef ekki semst á milli aðila. Í mörgum stöðluðum samningsskilmálum sveitarfélaganna er mælt fyrir um að dómkvaddir matsmenn meti hæfilegt endurgjald ef aðilar ná ekki saman. Að mati skýrsluhöfunda er þetta fyrirkomulag ekki sérstaklega heppilegt og væri eðlilegra að aðilar gætu lagt ágreining sinn um þetta fyrir matsnefnd eignarnámsbóta. Um er að ræða stjórnvald sem hefur sérfræðipækkingu þegar kemur að ákvörðun eignarnámsbóta, en eins og áður er rakið eru sambærileg sjónarmið sem búa að baki ákvörðun bótafjárhæðar í tilviki hefðbundins eignarnáms og innlausnar mannvirkja í lóðarleigusamningum. Með því að fela matsnefndinni þetta hlutverk myndi skapast festa í framkvæmdinni sem hefði vonandi þau áhrif að færri ágreiningsmál kæmu upp um innlausnarverð.

Að lokum telja skýrsluhöfundar að taka

þurfi afstöðu til þess hvort tryggja eigi leigutaka rétt til þess að krefjast sjálfkrafa framlengingar lóðarleigusamnings, í stað þess að krefjast þess að leigusali kaupi mannvirki o.fl. á innlausnarverði. Ljóst er að leigutaki getur haft af því ríka hagsmuni að fá lóðarleigusamninginn framlengdan, t.d. vegna þess að mannvirkið sem stendur á lóðinni er til íbúðar fyrir leigutaka og fjölskyldu hans. Á móti felur það í sér nokkuð íþyngjandi takmörkun á eignarrétti leigusala ef leigutaki getur framlengt leigusamninginn einhliða um lengri tíma. Hér mætti hugsa sér að fara bil beggja og mæla fyrir um að leigutaki geti krafist þess að lóðarleigusamningur verði framlengdur, en þá verði samningurinn ótímabundinn með 2-3 ára uppsagnarfresti.

# Efnisyfirlit- Viðauki I: Lóðarleigusamningar sveitarfélaga

Akureyrarbær .....	47
Fjallabyggð .....	49
Fjarðabyggð .....	51
Fljótshálsa .....	52
Garðabær .....	53
Grindavíkurbær .....	54
Grundarfjörður .....	58
Hafnarfjarðarbær .....	60
Húnaþing vestra .....	63
Ísafjarðarbær .....	64
Kópavogsbær .....	66
Mosfellsbær .....	73
Norðurþing .....	76
Reykjanesbær .....	78
Reykjavíkurborg .....	82
Skagafjörður .....	88
Strandabyggð .....	89
Suðurnesjabær .....	90

# Viðauki I: Lóðarleigusamningar sveitarfélaga:

Akureyrarbær

## Bæjarstjórn Akureyrar

gjörir kunnugt með bréfi þessu:

Samkvæmt samþykkt skipulagsráðs, 18. desember 2019 er [REDACTED] seld á leigu hluti lóðar, sem lýst er í tölulið 1.0. hér á eftir og meðfylgjandi uppdráttur sýnir, með eftirgreindum nánari skilmálum:

### 1.0. Hið leigða:

Lóðin er að hluta til eignarlóð og að hluta leigulóð frá Akureyrarbæ.

Lóðin [REDACTED] er samtals 568,63 m<sup>2</sup> að stærð. Lögum hennar og lega er sýnd á viðfestu lóðarblaði, dags. 19.03.2020 sem telst hluti þessa leigusamnings. Lóðin skiptist í:

Eignarlóð, stærð 479,5 m<sup>2</sup> og afmarkast af línun milli hnitpunktanna [REDACTED] og [REDACTED], 1/3 af eignarlóð sem er sameignarsvæði með lóðunum [REDACTED] og [REDACTED], stærð 77,23 m<sup>2</sup> sem afmarkast af línun milli hnitpunktanna [REDACTED] og [REDACTED]

og [REDACTED] 1/3 af leigulóð í eigu Akureyrarbæjar sem er sameignarsvæði með lóðunum [REDACTED] og [REDACTED], samtals 11,9 m<sup>2</sup> sem afmarkast af línun milli hnitpunktanna [REDACTED] eins og sýnt er á meðfylgjandi lóðarblaði sem er í samræmi við mæliblað tæknideildar nr. 5-7156, dags. 13.03.2020. Eignarlóð er því 97,91% og leigulóð 2,09%.

Lóðarleigusamningur þessi gildir einungis um þann hluta lóðarinnar sem er leigulóð í eigu Akureyrarbæjar.

Lóðin liggur vestan við [REDACTED] og telst [REDACTED] við þá götu. Landeignanr. lóðar er [REDACTED]

### 1.1. Afnot hins leigða:

Lóðin er seld á leigu vegna aðkomu inn á eignarlóð.

### 2.0. Kvaðir og fleira :

2.0.1. Kvaðir eru á lóð um lagnir, sjá meðfylgjandi uppdrátt. Lóðarhafi er skyldugur til að hafa bifreiðastæði innan lóðarmarka samkvæmt samþykktum teikningum um lóðina, ákvæðum viðeigandi laga, reglugerða og skipulags. Aðkoma að lóð er frá [REDACTED].

2.0.2. Við gróðursetningu trjáa og runna sem og uppsetningu girðingar á lóð skal fara að fyrir mælum gildandi byggingarreglugerða og skipulags.

2.0.3. Heimilt er bæjarstjórn að leggja fráveitulagnir, vatnsæðar, rafveitutaugar og annað því um líkt um lóðina, án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir, eftir samkomulagi eða mati.

2.0.4. Um lóðina gilda ákvæði deiliskipulags Innbæjarins, samþykkt í bæjarstjórn 18. september 2012 og birtist í B-deild stjórnartíðinda nr. 893/2012 dags. 30. október 2012, ásamt síðari breytingum. Lóðarhafi hefur fengið í hendur byggingar- og skipulagsskilmála lóðarinnar samkvæmt ofanskráðu, kynnt sér þá og er samþykktur að hlíta þeim í hvívetna. Við sölu eigna á lóðinni skal hann greina kaupendum frá ákvæðum skilmálanna og kvöðum á lóðinni.

### 3.0. Lóðargjöld:

Leigutaki greiðir lóðargjöld til bæjarsjóðs af hinni leigðu lóð, samkvæmt ákvæðum gildandi laga og reglugerða, eins og hún væri ekki eign bæjarsjóðs.

#### 4.0. Lóðarleiga - gjalddagi leigu.

Leigutaki skal greiða í bæjarsjóð ársleigu af lóðinni 0,5% -hálf- prósent af fasteignamatsverði hennar, eftir því sem hún er metin samkvæmt opinberu fasteignamati á hverjum tíma og auk þess álag á þá upphæð samkvæmt lögum og samþykkt bæjarstjórnar á hverjum tíma. Bæjarstjórn er heimilt að breyta framangreindum reglum um lóðarleigu um áramót, t.d. ef um verulega gildisröskun er að ræða á fasteignamati.

Gjalddagi leigunnar er 1. febrúar ár hvert og er leigan tryggð með forgangsveðrétti í leiguréttindum leigutaka, húsum og mannvirkjum á lóðinni. Sé leigan ekki greidd á gjalddaga, má til lúkningar gera fjárnám í leiguréttindum, húsum og mannvirkjum á lóðinni, án dóms eða sáttar, samkv. 7. tl. 1.gr.laga nr. 90/1989 eða selja veðið án dóms, sáttar eða aðfarar samkv. 2. tl.1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991.

#### 5.0. Skattar og opinber gjöld:

Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld af lóðinni til hins opinbera, sem lagðir kunna að verða á leigulóðina sem gjaldstofn.

#### 6.0. Framsal leiguréttar - veðsetning - þinglýsing.

Heimilt er leigutaka að selja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessum ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni.

Skylt er leigutaka að láta þinglesa þennan leigusamning á sinn kostnað, að öðrum kosti getur bæjarstjórn látið þinglesa hann á kostnað leigutaka.

#### 7.0. Leigutími:

Með framanrituðum skilmálum er leigutaka leigð lóðin til ótakmarkaðs tíma svo lengi sem hann eða þeir, er í hans stað koma, fullnægja skyldum sínum samkvæmt samningnum.

#### 8.0. Ágreiningsmál:

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra.

Bæjarstjórinn á Akureyri 24. apríl 2020

---

Samþykktur framanrituðum lóðarsamningi.

---

(leigutaki)

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift  
og fjárræði útgefanda:

---

kennitala

---

kennitala



# Lóðarleigusamningur

## Bæjarstjórn Fjallabyggðar

### gjörir kunnugt með bréfi þessu:

Samkvæmt tillögu skipulags- og umhverfisnefndar, dags. 7. Október 2019 og fundarsamþykkt bæjarstjórnar, dags. 9. Október 2019 er **X kt. 000000-0000** leigð byggingarlóð, sem lýst er í tölulið 1.0. hér á eftir og meðfylgjandi uppdráttur sýnir, með eftirgreindum nánari skilmálum:

#### 1. 0. Hið leigða:

Hin leigða lóð er **xxx m<sup>2</sup>** að flatarmáli og afmarkast af línun milli hnitpunktanna nr. x-x eins og sýnt er á meðfylgjandi lóðarblaði dags, 01.01.2019. Þar eð nákvæm mæling á legu og lóðamörkum í bænum hefur ekki farið fram, geta mál á lóðinni breyst lítillega við endanlega mælingu.

Lóðin er við **Xbraut** og telst **nr. xx** við þá götu. **Landnr. lóðar er xxxxxx.**

Eldri lóðarleigusamningar um lóðina falla hér með úr gildi.

#### 1.1. Afnot hins leigða:

Lóðin er seld á leigu til bygginga og hverskonar afnota annarra, í samræmi við aðal- og deiliskipulag í Fjallabyggð, eins og um eign væri að ræða.

#### 2.0. Kvaðir og fleira :

**2.0.1.** Lóðarhafi er skyldugur til að hafa bifreiðastæði innan lóðarmarka samkvæmt samþykktum teikningum um lóðina, samkvæmt ákvæðum viðeigandi laga, reglugerða og skipulags. Aðkoma að lóð er frá Hvanneyrarbraut.

**2.0.2** Við gróðursetningu trjáa og runna sem og uppsetningu girðingar á lóð skal fara að fyrirmælum gildandi byggingarreglugerða og skipulags.

**2.0.3.** Heimilt er bæjarstjórn að leggja fráveitulagnir, vatnsæðar, rafveitutaugar og annað því um líkt um lóðina, án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir, eftir samkomulagi eða mati.

**2.0.4.** Ógreitt gatnagerðargjald, sem samið hefur verið um á grundvelli ákvæða í gjaldskrá Fjallabyggðar, sem sett er með **lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjald** og greiðsla gjalda fyrir byggingarleyfi eða bílastæðagjald, skv. ákvæðum **laga um mannvirki nr. 160/2010** eða gjöld vegna skipulagsvinnu skv. ákvæðum **skipulagslaga nr. 123/2010**, með síðari breytingum, njóta lögveðsréttar á lóðinni og fasteignum, sem á henni rís. Komi til sölu á fasteigninni er lóðarhafa skylt að vekja athygli kaupanda á þessari kvöð hafi gjöld ekki verið greidd að fullu.

**2.0.5.** Um lóðina gilda ákvæði um aðalskipulag Fjallabyggðar. Lóðarhafi hefur fengið í hendur hæðarmælingar og staðsettan byggingarreit á lóðinni samkvæmt ofanskráðu, kynnt sér þá og er samþykkur að hlíta þeim í hvívetna. Við sölu eigna á lóðinni skal hann greina kaupendum frá ákvæðum skilmálanna og kvöðum á lóðinni.

#### 3.0. Lóðargjöld:

Leigutaki greiðir lóðargjöld til bæjarsjóðs af hinni leigðu lóð, samkvæmt ákvæðum gildandi laga og reglugerða, eins og hún væri ekki eign bæjarsjóðs.

#### 4.0. Lóðarleiga - gjalddagi leigu.

Leigutaki skal greiða í bæjarsjóð ársleigu af lóðinni 1,9 prósent af fasteignamatsverði hennar, eftir því sem hún er metin samkvæmt opinberu fasteignamati á hverjum tíma og auk þess álag á þá upphæð samkvæmt lögum og samþykkt bæjarstjórnar á hverjum tíma. Bæjarstjórn er heimilt að breyta framangreindum reglum um lóðarleigu um áramót, t.d. ef um verulega gildis röskun er að

ræða á fasteignamati. Nú er lóðin metin og leiga eftir hana, **kr. xx.xxx,- á ári**, uns nýtt fasteignamat gengur í gildi.

Gjalddagi leigunnar er 1. febrúar ár hvert og er leigan tryggð með forgangsveðrétti í leiguréttindum leigutaka, húsum og mannvirkjum á lóðinni. Sé leigan ekki greidd á gjalddaga, má til lúknings gera fjárnám í leiguréttindum, húsum og mannvirkjum á lóðinni, án dóms eða sáttar, samkv. 7. t.l. 1.gr.laga nr. 90/1989 eða selja veðið án dóms, sáttar eða aðfarar samkv. 2. t.l.1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991.

#### 5.0. Skattar og opinber gjöld:

Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld af lóðinni til hins opinbera, sem lagðir kunna að verða á leigulóðina sem gjaldstofn.

#### 6.0. Framsal leiguréttar - veðsetning - þinglýsing.

Heimilt er leigutaka að selja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessum ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni.

Skylt er leigutaka að láta þinglesa þennan leigusamning á sinn kostnað, að öðrum kosti getur bæjarstjórn látið þinglesa hann á kostnað leigutaka.

#### 7.0. Leigutími:

Með framanrituðum skilmálum er leigutaka leigð lóðin til ótakmarkaðs tíma svo lengi sem hann eða þeir, er í hans stað koma, fullnægja skyldum sínum samkvæmt samningnum.

#### 8.0. Yfirtaka leiguréttinda:

Hafi leigutaki ekki hafið byggingu á lóðinni innan 12 mánaða frá undirritun samnings þessa eða dragist úr hófi að ljúka byggingu á lóðinni að mati bæjarstjórnar, eða þurfi bæjarstjórn að nýta lóðina af skipulagsástæðum eða öðrum ástæðum, getur bæjarstjórn yfirtekið lóðina að nýju að nokkru eða öllu leyti og er leigutaka í því tilfelli skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi og rýma mannvirki sem á henni standa. Hafi leigutaki fasta búsetu á lóðinni skal afhendingarfrestur ekki vera styttri en 12 mánuðir en annars skal afhendingarfrestur vegna yfirtöku ekki vera styttri en 6 mánuðir.

Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal bæjarsjóður greiða leigutaka eftir mati á áætluðu markaðsverði, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Komi til yfirtöku bæjarins á lóðinni af þessum ástæðum skal henni heimilt að greiða yfirtökuverð beint til veðhafa gegn afléttu veðs. Að því leyti sem veðhafar fá ekki fullnustu veðréttinda sinna við yfirtöku á eigninni skal þeim skylt að aflétta veðréttindum sínum án greiðslu.

#### 9.0 Ágreiningsmál:

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra.

Fjallabyggð, 29.10.2019

\_\_\_\_\_  
Bæjarstjórinn í Fjallabyggð.

\_\_\_\_\_  
Samþykk framanrituðum lóðarsamningi.

Vottar að réttu dagsetningu, undirskrift og fjárræði útgefanda:

\_\_\_\_\_  
Nafn og kennitala

\_\_\_\_\_  
Nafn og kennitala



**LÓÐARLEIGUSAMNINGUR**

Landnúmer: xxx Fastanr: xxx

**Fjarðabyggð kt. 470698-2099** sem leigusali og **xxx kt: xxxx** sem leigutaki, gera með sér eftirfarandi samning um leigu lóðarinnar nr. **xx við xxx**. Lóðin er **xxx** m<sup>2</sup> að stærð og er ætluð fyrir **xxxxx**.

1. Lega og takmörk lóðarinnar er sem hér greinir og afstöðuuppráttur á baksíðu sýnir.
2. Lóðin er seld á leigu til bygginga samkvæmt skipulagi bæjarins og hvers konar annarra afnota er landslög, reglugerðir og samþykktir Fjarðabyggðar heimila. Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum að byggja á lóðinni, en sjálfur má hann byggja þar, að fengnum tilskildum leyfum samkvæmt lögum, reglugerðum og samþykktum á hverjum tíma.
3. Leigutaki skal hefja byggingu á lóðinni áður en eitt ár er liðið frá því að honum var tilkynnt, að lóðin væri seld honum á leigu, ella fellur hún aftur til Fjarðabyggðar endurgjaldslaust. Það hefur m.a. í för með sér að, greitt lóðarleifisgjald og lóðarleiga verða ekki endurgreidd. Bygging telst hafin þegar undirstöður burðarvirkis eru fullgerðir (byggingarstigi 2 samkv. ÍST 51:2001). Sama gildir ef leigutaki rífur niður hús á lóðinni eða þau brenna og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn niður, hafi hann ekki byggt á lóðinni innan eins árs frá því að húsinn brunnu eða voru rífin niður. Lóðarsamningi þessum skal aflyst með því að Fjarðabyggð framvisar vottorði byggingarfulltrúa um að leigutaki hafi ekki uppfyllt framangreint skilyrði. Byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal gera og setja niður eftir fyrirætlum laga, reglugerða og samþykta á hverjum tíma og gildir hið sama um viðhald þeirra.
4. Leigutaki skal innan 3ja ára frá dagsetningu samnings hafa lokið frágangi húss að utan, svo og flutt brott af lóðinni allt það, sem til óþrýði kann að vera og sléttað og ræktað lóðina. Fullnægi leigutaki ekki þessum ákvæðum þessarar greinar, er byggingarfulltrúa heimilt að láta vinna verk þetta á hans kostnað.
5. Leigutaki greiðir skatta og skyldur er með lögum og reglugerðum verða lagðar á lóðina eins og hún væri hans eign.
6. Leigutaki skal greiða í sveitarstöð, ársleigu sem hlutfall af fasteignarmati lóðarinnar. Leigan er samkvæmt lögum og samþykktum bæjarstjórnar á hverjum tíma.
7. Gjald dagar lóðarleigu skulu vera sömu og gjald dagar fasteignagjalda og hún innheimt með sama hætti. Dráttarvextir verða reiknaðir á öll vanskil. Leigan er tryggð með forgangsveðrétti í leiguréttindum leigutaka og húsum og mannvirkjum á lóðinni og getur numið allt að þremur ársleigu lóðarinnar á hverjum tíma, auk vaxta og kostnaðar. Skal leigutaka heimilt að taka lögtak í eigninni án undanfarandi dóms eða sáttar.
8. Skytt er að leyfa lagningu holræsa, vatnsæða, raftauga, sima o. fl. þess háttar um leigulóðina án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir eftir samkomulagi eða mati.
9. Hafi landeigendur þörf fyrir lóðina undir opinber mannvirki bæjarins, svo og til sérstaks atvinnureksturs, er leigutaka þá skytt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi að nokkru eða öllu leyti. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal greiða leigutaka eftir mati, nema um annað sé samið. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta af henni, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.
10. Heimilt er leigutaka að selja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessum, ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni. Slíkur veðréttur vikur þó alltaf fyrir gjaldfallinni lóðarleigu.sbr.7. gr. samnings þessa Þó getur leigutaki aldrei ráðstafað réttindum sínum til óbyggðrar lóðar en í því felst sölu- og veðsetningarbann allt fram að því að úttekt byggingar hefur farið fram og verið skráð í landsskrá fasteigna. Samningar andstæðir ákvæði þessu teljast ógildir og skulu afmáðir úr þinglýsingabók að kröfu Fjarðabyggðar, hafi þeim verið þinglýst.
11. Leigutaka er skytt að girða eða afmarka lóðina með þeim hætti, er byggingarfulltrúi samþykkir.
12. Mál út af samningi þessum skal rekið fyrir Héraðsdómi Austurlands.
13. Með framanrituðum skilmálum er leigutaka leigð lóðin til 50 ára frá undirritun þessa samnings, eða svo lengi, sem hann eða þeir, er í hans stað koma, fullnægja skyldum sínum samkvæmt samningum. Hafi hvorugur samningsaðili byggt á því að lóðarleigusamningur þessi sé niðurfallinn innan árs frá lokum gildistíma, skal samningur þessi framlengjast sjálfkrafa um 10 ár í senn, talið frá lokum gildistíma samningsins. Hefst þá annar ársfrestur.
14. Skytt er að láta þinglýsa þessum samningi og greiðir leigutaki kostnað við þinglýsingu og stimpilgjald.
15. Af samningi þessum eru undirrituð þrjú samhljóða frumrit sitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

Lóðarsamningi þessum er ég undirritaður samþykkur og lofa hér með, og skuldbind mig til að halda samninginn í öllum greinum.

Fjarðabyggð.....

.....  
 Karl Óttar Pétursson bæjarstjóri

Leigutaki  
 Vitundarvottar:  
 .....Kt.....

.....Kt.....





## Grunnleigusamningur Um byggingalóð

Undirritaður fyrir hönd Fljótsdalshéraðs kt. 481004-3220 geri kunnugt að ég, samkvæmt umboði leigi með bréfi þessu

Nafn

Kennitala

til heimilis að *götuheiti, póst nr. Staður* sem hér eftir í samningi þessum nefndur leigutaki, lóð úr téðri landareign að stærð *xxx m<sup>2</sup>* fyrir *xxxsk*

1. Lega og takmörk lóðarinnar er samkvæmt stofnskjali sem tilgreinir sömu landnúmer lóðar og tilgreind eru hér að neðan.

Heiti lóðar.

Landnúmer

Greinitala lóðar

2. Lóðin er seld á leigu til bygginga samkvæmt skipulagi bæjarins og hvers konar annarra afnota er landslög, reglugerðir og samþykktir bæjarins heimila. Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum að byggja á lóðinni, en sjálfur má hann byggja þar, að fengnu leyfi skipulags- og byggingarnefndar Fljótsdalshéraðs.
3. Leigutaki skal hafa hafið byggingu á lóðinni innan þeirra tímamarka er í lóðarveitingu og byggingarleyfi greinir, ella fellur hún aftur til bæjarins endurgjaldslaust. Sama gildir ef leigutaki rifur niður hús á lóðinni eða þau brenna og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn niður, hafi hann ekki byggt á lóðinni innan tveggja ára frá því að húsin brunnu eða voru rifin niður. Byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal gera og setja niður eftir fyrirmælum Skipulags- og byggingarnefndar Fljótsdalshéraðs og gildir hið sama um viðhald þeirra.
4. Leigutaki skal innan 3 ára frá dagsetningu samnings hafa lokið frágangi húss að utan, svo og flutt brott af lóðinni allt það, sem til óþrýði kann að vera og sléttað og ræktað lóðina. Fullnægi leigutaki ekki ákvæðum þessarar greinar, er byggingafulltrúa heimilt að láta vinna verk þetta á hans kostnað.
5. Leigutaki greiðir skatta og skyldur er með lögum og reglugerðum verða lagðar á lóðina eins og hún væri hans eign.
6. Leigutaki skal greiða í bæjarsjóð ársleigu af lóðinni 1% af fasteignamati lóðarinnar eins og þar er á hverjum tíma, auk þess álag á þá upphæð samkvæmt lögum og samþykktum bæjarstjórnar á hverjum tíma. Álagninguna má endurskoða á hálfum og heilum tug ára.
7. Gjald dagar lóðarleigu skulu vera sömu og gjalddagar fasteignagjalda og hún innheimt með sama hætti. Dráttarvextir verða reiknaðir á öll vanskil. Leigan er tryggð með forgangs veðrétti í leiguréttindum leigutaka og húsum og mannvirkjum á lóðinni.
8. Skylt er leigutaka að leyfa lagningu holræsa, vatnsæða, raftauga, síma o.fl. þess háttar um leigulóðina án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir eftir samkomulagi eða mati.
9. Hafi landeigendur þörf fyrir lóðina undir opinber mannvirki bæjarins, svo og til sérstaks atvinnureksturs, er leigutaka þá skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi að nokkru eða öllu leyti. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal greiða leigutaka eftir mati, nema um annað sé samið. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slik afhending á lóðinni, eða hluta af henni, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.
10. Heimilt er leigutaka að selja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessum, ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni, þó getur leigutaki aldrei ráðstafað réttindum sínum til óbyggðrar lóðar.
11. Leigutaka er skylt að girða lóðina (ef girða þarf), með þeim hætti, er byggingarfulltrúi samþykkir.
12. Mál út af samningi þessum skal rekið fyrir Héraðsdómi Austurlands.
13. Með framanrituðum skilmálum er leigutaka leigð lóðin til 50 ára frá undirritun þessa samnings eða svo lengi, sem hann eða þeir, er í hans stað koma, fullnægja skyldum sínum samkvæmt samningum, en lóðin fellur að þeim tíma liðnum aftur til bæjarins.
14. Skylt er leigutaka að láta þinglýsa þessum samningi og greiðir leigutaki kostnað við þinglestur og stimpilgjald.
15. Af samningi þessum eru undirrituð þrjú samhljóða frumrit sitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.
16. Varðandi afstöðumynd lóðar er vísað í meðfylgjandi lóðarblað.

Egilsstöðum.: \_\_\_\_\_

Vottar:

kt.:

Bæjarstjóri



## Leigusamningur um lóð til íbúðarhúsabyggingar

Oooooo kt. ...., og, Oooooo kt.....gera með sér svohljóðandi samning um leigu á lóðinni nr. 4-6 við , , landnr. Garðabær, sem er leigusali, leigir lóðina til leigutaka til að byggja á henni fjölbýlishús með eftirgreindum skilmálum.

1. Lóðin er að flatarmáli mermetrar og lögun hennar eins og sýnt er á viðfestum uppdrætti.
2. Lóðin er leigð til 75 ára frá 1. maí 2011.
3. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð.
4. Ársleiga skal vera % af fasteignamati lóðar. Leiguna skal greiða á skrifstofu Garðabæjar og er gjalddagi 15. janúar ár hver fyrir árið sem fer í hönd. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að innheimta hana með aðför í húsum eða mannvirkjum á lóðinni, án undangengis dóms eða sáttar skv. 10. tl. 1. mgr. 1. gr. laga um aðför nr 90 frá 1990 sbr lög nr 29 frá 1885, um lögtek og fjármám, án undangengis dóms eða satta. Ársleiga skal vera skv. ákvörðum bæjarstjórna Garðabæjar sem er 0, % fyrir árið 2011.
5. Vilji Garðabær ekki, að loknum leigutímanum, leyfa leigutaka með nýjum leigusamningi að láta hús, sem þá er á lóðinni standa þar áfram, skal Garðabær greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.
6. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henn verða byggð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingun þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart leigusala með leigusamningi þessum, enda hvili skuldbindingarnar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á leigusamningnum varða þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
7. Hin leigða lóð er í íbúðarhverfi. Iðnaðar- eða verkstæðisrekstur er óheimill í bifreiðageymslu.
8. Söluskilmálar byggingarréttar í Urriðaholti Garðabæ eru fylgiskjal með samningi þessum og hluti hans. Nákvæma upplýsingar um byggingarlinur, byggingarreiti, hæðarsetningu, sérnotafleti og kvaðir vegna; bilastæða, lagna ofanvatnsmeðhöndlunar, sameiginlegra að- og frákeyrslna, gönguleiða, jarðskjálftahönnunar, hljóðvistar o.fl. skv deiliskipulagi verða settar fram á mæli- og hæðarblöðum sem gefin verða út af Garðabæ. Mögulegt er að rafveita hverfisni byggji á svokölluðu TN-S kerfi (fimm leiðara) en taka þarf mið af því við hönnun rafkerfis húsanna.
9. Nú telur Garðabær, að nauðsyn sé að leggja vatnslagnir, frárennslislagnir eða aðrar veitulagnir um lóðina, eða breyta stærð överulega, og er honum það þá heimilt, án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda sjái Garðabær um að komi lóðinni í samt lag aftur.
10. Um uppbyggingarhraða, visast til söluskilmála fyrir lóðir í Urriðaholti sem eru fylgiskjal með samningi þessum. Fullnæg leigutaki ekki ákvæðum skilmálanna um uppbyggingarhraða eða almennum byggingarskilmálum Garðabæjar er bæjarstjóri m.a. heimilt að láta vinna verk á kostnað leigutaka og eftir fyrimælum heilbrigðisnefndar. Til tryggingar greiðslu fyrir verki er lögtaksréttur í húsinu og öðrum mannvirkjum á lóðinni samkvæmt lögum nr. 29 frá 1885.
11. Brjóti leigutaki í einhverju ákvæði þessa samnings, þá er leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi og lóðin fallin aftur til bæjarins.
12. Rísi mál út af samningi þessum má reka það fyrir héraðsdómi Reykjaness og er sáttatilaun dómara nægileg.
13. Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.
15. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Garðabær, 12.12. 2011

Ég undirritaður leigutaki geng að framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

F.h.

Vottar að réttu dagsetningu., undirskrift og fjárræði:

\_\_\_\_\_ kt.  
 \_\_\_\_\_ kt.





### 3. Leigugjald.

Leigugjald fyrir lóðina skal vera samkvæmt gjaldskrá eins og hún er á hverjum tíma. Við gerð þessa samnings er ársleigan 1,10% af fasteignamati lóðar.

Leigugjaldið skal greiða á skrifstofu Grindavíkurbæjar, og er gjalddagi fyrir árið, sem í hönd fer hinn sami og gjalddagi fasteignagjalda hverju sinni. Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum með sama hætti og gildir um fasteignagjöld skv. ákvæðum laga á hverjum tíma. Leigugjaldið ásamt dráttavöxtum má taka lög taki skv. lögum nr. 29/1885. Mannvirki, sem á lóðinni standa, eru að veði fyrir skilvisri greiðslu leigunnar, að óskertum rétti samningsveðhafa.

### 4. Skattar og skyldur.

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til opinberra þarfa, sem hvíla á lóðinni og gjöld, sem lögð eru eða verða á hina leigðu lóð og mannvirki á henni, Bæjarsjóði Grindavíkurbæjar að kostnaðarlausu.

### 5. Tegund lóðar.

Ef lóðin er leigð leigutaka til íbúðarhússbyggingar og þeirra afnota í sínar eigin þarfir, sem eðlilega fylgja íbúðar- og heimilishaldi, þá er leigutaka atvinnurekstur óheimill, nema til komi sérstök leyfi byggingafulltrúa.

Gildir um atvinnuhúsaloð og íbúðar- og atvinnuhúsaloð.

Sérskilmálar:

### 6. Afnot þriðja aðila.

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er ennfremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.

### 7. Afhending lóðar og skilmálar.

Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er við afhendingu hennar. Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda, sem Grindavíkurbær setur.

### 8. Gjöld til bæjarsjóðs og tímamörk.

Lóðarhafa er skylt að greiða gatnagerðargjöld og önnur gjöld samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar.

Byggingarstig er nú 2

Lóðarhafa er skylt að hlíta eftirfarandi tímamörkum, sem miðast við að lóð sé orðin byggingarhæf eða frá úthlutun ef lóð er úthlutað síðar.

Eigi síðar en í \_\_\_\_\_ skal hús fullgert að utan, lóð jöfnuð í réttri hæð, rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og/eða opin svæði.

Ennfremur ber lóðarhafa að halda áfram framkvæmdum með eðlilegum hraða að dómi byggingafulltrúa og ljúka þeim innan hæfilegs tíma. Vanefni lóðarhafi ákvæði þessarar greinar eða standi að öðru leyti ekki við skilmála sbr. 7. gr. er byggingarfulltrúa heimilt að afturkalla lóðarleigusamning þennan og leigja lóðina öðrum. Skal bæjarsjóður þá greiða lóðarhafa bætur fyrir þau mannvirki sem á lóðinni kunna að vera, samkvæmt mati.

Bæjarsjóður er ekki bótaskyldur til lóðarhafa þótt framkvæmdir lóðarhafa tefjist vegna þess að byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi, td. götur, vatns- eða holræsalagnir eru ófullgerðar.

### 9. Limgerði og girðingar.

Leigutaka er skylt að halda uppi limgerði eða girðingu, ef leyfð verður, eða merkjum fyrir lóðinni. Girðingar og merki eru háð samþykkt byggingarnefndar. Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar og merkjum.

## **10. Endurbygging.**

Nú rífur leigutaki niður öll hús á lóðinni, eða þau brenna, þá er leiguréttur hans til lóðarinnar falinn úr gildi, ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim reglum, sem á hverjum tíma gilda um byggingar í Grindavíkurbæ.

## **11. Yfirtaka leiguréttinda.**

Hvenær sem byggingarfulltrúi telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal bæjarsjóður þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta hennar, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.

## **12. Lok leigutíma.**

Vilji bæjarstjórn ekki að loknum leigutímanum með nýjum lóðarsamningi láta hús, sem þá eru á lóðinni, standa þar áfram, skal bæjarsjóður greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

## **13. Réttur veðhafa.**

Réttur veðhafa til veðs í leiguréttindum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldgindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hin upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum sammings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

## **14. Hæð lóðar og frágangur.**

Lóðarhafa er skylt að hafa full samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu / stígs og lóðar skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gengið frá götu. Samráð skal hafa við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skv. byggingarskilmálum.

## **15. Breyting á lóðaruppdrætti.**

Nú reynast lóðarmörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því sem í samningi stendur, og er þá byggingarfulltrúa heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð, sbr. 1. grein, og samanber einnig 14. grein.

**16. Framsal og veðsetning lóðarréttinda.**

Lóðarhafa er óheimilt að veðsetja eða framselja samkvæmt afsali rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum fyrr en þau eru komin á byggingarstig 2.

**17. Þinglestur.**

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.

**18. Aðrir skilmálar eða athugasemdir:**

---

---

---

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Bæjarstjórnin í Grindavíkurbæ \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

Ég undirritaður leigutaki geng að öllum framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til þess að halda þá í öllum greinum.

Grindavíkurbæ \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

---

---

## Lóðarleigusamningur

Grundarfjarðarbær, kt. xxx, Borgarbraut 16, 350 Grundarfirði, í samningi þessum nefndur leigusali og **xxxx, kt. xxx, heimilisfang, 350 Grundarfirði**, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi lóðarleigusamning:

1. gr.

Leigusali leigir leigutaka lóðina **xxxx**, Grundarfirði, sem einkennd er í fasteignaskrá, hjá Þjóðskrá Íslands, með landnúmeri **Lxxxxxx**. Lóðin er **xxx** m<sup>2</sup> að flatarmáli og lögun hennar og staðsetning eins og fram kemur á meðfylgjandi upprætti dagsettum **xxxxx**.

2. gr.

Á lóðinni er kvöð um bílastæði innan lóðar og kvaðir um hvers konar lagnir á vegum sveitarfélagsins sem þörf er á. Lóðarhafa er skylt að hlíta skipulagsskilmálum, samþykktum sveitarfélagsins, uppráttum og öðrum skilmálum sem varða mannvirki, lagnir og/eða framkvæmdir á lóðinni.

3. gr.

Lóðin er leigð til 50 ára, talið frá **14. mars 2019**. Leigutaki á forleigurétt á hinni leigðu lóð.

4. gr.

Leigugjald skal vera í samræmi við samþykktir eða gjaldskrá Grundarfjarðarbæjar. Leigugjald skal greitt samhliða greiðslu fasteignagjalda, nema annað verði ákveðið af bæjarstjórn. Leigan er tryggð með forgangsveðrétti í leiguréttindum og mannvirkjum á lóðinni. Leigugjaldið ásamt dráttarvöxtum má taka lögtaki, sbr. 33. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.



5. gr.

Leigutaki greiðir öll gjöld, skatta og skyldur sem hvíla á hinni leigðu lóð og verða lögð á hana og mannvirki á henni, Grundarfjarðarbæ að kostnaðarlausu.

6. gr.

Lóðarleiguréttindi samkvæmt samningi þessum má leigutaki framselja, þ.m.t. veðsetja, selja eða ráðstafa á annan, lögmætan hátt, ásamt með húsum og mannvirkjum þeim sem á lóðinni eru. Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum aðila að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Eigi er heimilt að aðskilja lóðarréttindi og varanleg mannvirki á lóðinni og eigi má framselja eða láta af hendi á annan hátt hluta af lóðinni.

Verði eigendaskipti að lóðarréttindum skal nýr leigutaki takast á hendur sömu skyldur og fyrri leigutaki. Framangreint gildir jafnframt ef veðhafi yfirtekur lóðarréttindi á grundvelli veðréttar.

7. gr.

Nú rífur leigutaki niður öll hús eða mannvirki á lóðinni, þau brenna eða eyðileggjast með öðrum hætti, þá fellur leiguréttur hans til lóðarinnar úr gildi ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum frá því hús brunnu, voru rífin niður eða eyðilögðust. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim reglum sem á hverjum tíma gilda um byggingar í sveitarfélaginu.

8. gr.

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu handa hvorum aðila og einu til þinglýsingar.

9. gr.

Leigutaki skal greiða stimpil- og þinglýsingargjald af samningi þessum.

10. gr.

Rísi mál út af samningi þessum eru aðilar sammála um að það mál skuli rekið fyrir **Héraðsdómi Vesturlands**.

---



### Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,

leigir hér með fyrirtæki kt. 190999-9999

lóð til byggingar atvinnuhúsnæðis í [REDACTED] áfangu með eftirgreindum skilmálum:

#### 1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er :

Landnr.:

Þjskr.nr.:

Flatarmál lóðarinnar er m<sup>2</sup> fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af skipulags- og byggingarsviði dags. \_\_\_\_\_ sem er hluti þessa samnings.

#### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til \_\_\_\_\_ ára frá 1. degi xxxx mánaðar 2011.

#### 3. Kvaðir af hálfu Hafnarfjarðarbæjar

- Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu. Fjöldi bílastæða og staðarval skal vera í samræmi við skipulagslög og skilmála deiliskipulags.
- Veitustofnunum er áskilinn graftrarréttur á lóðinni vegna jarðstrengja og tengikassa og er áskilinn réttur til að leggja vatns-, frárennslis- og hitaveitulagnir um lóð hússins eftir því sem nauðsyn krefur. Heimilt er að leggja slíkar lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda séð um að koma lóðinni í samt lag aftur. Allt eftirlit og viðhald með lögnum innan lóðar er heimilt án sérstaks samþykkis lóðarhafa.
- Hafnarfjarðarbær leggur fráveitulagnir að lóðarmörkum og er heimæðin eign bæjarins. Heimæð frá lóðarmörkum að mannvirki er eign lóðarhafa.
- Innan lóðar skulu fráveitulagnir, nauðsynlegur mengunarvarnarbúnaður og annar búnaður þeim tengdum vera í samræmi við ákvæði í „Samþykkt um fráveitu í Hafnarfirði“ frá 2008.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðarbæjar.
- Óheimilt er að staðsetja gáma/skúra á lóðinni, nema með samþykki skipulags- og byggingarfulltrúa, sbr. 51.gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.
- Óheimilt er að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan eigin lóðarmarkna án skriflegs leyfis skipulags- og byggingarfulltrúa.
- Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum 13. gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2001.

Lóðarhafa er að öðru leyti skylt að hlíta ákvæðum greinargerðar deiliskipulags í [REDACTED] áfangu útg. x.x dagsett xxx og úthlutunarskilmálum Hafnarfjarðarbæjar, dags. \_\_\_\_\_ um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar

#### 4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Lóðarhafa er skylt:

- a) að leggja inn fullunna aðaluppdrætti, eigi síðar en *6 mán.*
- b) að ljúka gerð sökkulveggja fyrir *12 mán.*
- c) að gera mannvirkið fohelt og grófjafna lóð fyrir *24 mán.*
- d) að láta framkvæma öryggisúttekt áður en mannvirki er tekið í notkun
- e) að láta framkvæma lokaúttekt eigi síðar en *en 3 árum frá öryggisúttekt*

Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema gefið hafi verið út vottorð um öryggisúttekt. Lóðarhafa er skylt að valda ekki eigendum næstliggjandi mannvirkja tjóni með óhæfilegum drætti á byggingarframkvæmdum.

Hafi lóðarhafi hafist handa um byggingu á lóðinni, en framkvæmdir ekki í samræmi við framangreinda byggingarfresti, er byggingarfulltrúa heimilt að beita ákvæðum 56. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, gagnvart vanefndum lóðarhafa.

#### 5. Lóðarfrágangur

Lóðarhafa er skylt að fara eftir hæðar- og mæliblöðum um hæð lóðar við götu eða stíg og ákvæðum deiliskipulags um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs skal lóðarhafi gera stöðmúr eða fláa að lóðarmörkum áður en endanlega er gengið frá götunni og gangstígnum. Samráð skal hafa við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um framkvæmdir þ.m.t. jarðfláa, stöðveggi og girðingar. Óheimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum sem snúa að óhreyfðu landi án samþykkis skipulags- og byggingarfulltrúa. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 67. gr. 3. kafla.

Við frágang á lóðum skal taka tillit til nærliggjandi lóða. Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt samþykktum upprætti.

#### 6. Nýting lóðar og skyldur lóðarhafa

Lóðin er á svæði, sem fyrirhugað er fyrir léttan iðnað og snyrtilega atvinnustarfsemi sem hefur ekki mengandi áhrif á umhverfi sitt. Rík áhersla verður lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða. Skipulagssvæðið við [REDACTED] er innan þynningarsvæðis frá álverinu í Straumsvík. Þynningarsvæði er svæði umhverfis álver þar sem þynning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamörkum. Af þeim sökum undanskilur Hafnarfjarðarbær sig allri ábyrgð vegna mengunar eða óþæginda, sem núverandi og væntanlegur rekstur á svæðinu kynni að valda atvinnurekstri lóðarhafa.

Lóðarhafa ber að uppfylla ákvæði laga og reglugerða, er snerta þá starfsemi sem fram fer á lóðinni. Þar undir fellur m.a. öflun starfsleyfis og sú upplýsingaskylda sem því fylgir. Starfsleyfi heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis leysir lóðarhafa ekki undan neinum almennum reglum er nú gilda, eða settar kunna að verða af heilbrigðiseftirlitinu um mengunarvarnir og umgengni á lóð og umhverfi.

#### 7. Leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld

Ársleiga lóðar er samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar á hverjum tíma og er við undirritun samnings 1,30% af fasteignamatí lóðar. Leiguna skal greiða með fasteignagjöldum ár hvert. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum sem gilda um innheimtu fasteignagjalda í Hafnarfjarðarbæ, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, með síðari breytingum.

Lóðarhafi greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru á hina leigðu lóð eða verða lögð á hana.

Aðför má gera í húsum og mannvirkjum á lóðinni til fullnustu fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 90/1989 um aðför.

#### 8. Breyting á lóðarupprætti

Nú reynast lóðarmörk, í raun, ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi breytingar á mörkum og lóðarstærð allt að 10% frá því sem í samningi stendur, skal þá veita lóðarhafa athugasemdafrest áður en Hafnarfjarðarbær þinglýsir einhliða nýjum lóðarupprætti með breyttri lóðarstærð.

#### 9. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa

Lóðarhafi hefur veðheimild fyrir andvirði lóðarverðs við þinglýsingu lóðarleigusamnings. Eftir úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu þar um setur bærinn engin skilyrði um veðsetningu.

Þá er kvöð um að óheimilt er að framselja og/eða breyta um nafn á lóðarúthlutun fyrr en að lokinni úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu Hafnarfjarðarbæjar þar um.

**10. Lok leigusamnings**

Vilji Hafnarfjarðarbær ekki, að loknum leigutímanum, endurnýja lóðarleigusamning með tilheyrandi mannvirkjum skal Hafnarfjarðarbær greiða leigutaka sannvirði mannvirkis eða mannvirkja eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkja. Þrjú lóðarhafi í einhverju ákvæði þessa samnings, er Hafnarfjarðarbær heimilt að segja upp lóðarleigusamningi. Skal Hafnarfjarðarbær þá greiða lóðarhafa sannvirði mannvirkis eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkjanna. Hafnarfjarðarbær beiðist dómkvæðningar en lóðarhafi greiðir matskostnað.

**11. Afnot þriðja aðila**

Lóðarhafa er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni nema með samþykki Hafnarfjarðarbæjar. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóðinni.

**12. Annað**

Að öðru leyti er vísað til skilmála vegna deiliskipulags fyrir [REDACTED] áfanga, útg. 0.1 dagsetta þann 24. ágúst 2006 og úthlutunarskilmála dagsetta xx.xxxx.xxxx ásamt hæðar- og mæliblöðum.

**13. Ágreiningur**

Ef ágreiningur ris vegna samnings þessa skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

**14. Þinglestur**

Lóðarhafi greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Hafnarfjörður, xx.xxxx.xxxx

f.h. Hafnarfjarðarbæjar

Við undirritaðir lóðarhafar höfum kynnt okkur og samþykkjum framanskráða leiguskilmála, greinargerð og skipulagsskilmála svo og úthlutunarskilmála og skuldbindum okkur til að halda þá í öllum atriðum.

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:

\_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_



### Leigusamningur um lóð í Húnaþingi vestra

Hér með er [REDACTED] leigð lóðin [REDACTED] á Hvammstanga hér í sveitarfélaginu með eftirgreindum nánari skilmálum. Landnúmer lóðar er [REDACTED]

1. Lóðin er að flatarmáli **688,1** fermetrar og lögum hennar eins og sýnt er á meðfylgjandi uppdraetti, sem skoðast hluti samnings þessa.
2. Lóðin er leigð óákveðinn tíma, frá **01.06.2007 til 75 ára**.
3. Leigutaki greiði alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð.
4. Ársleiga skal vera kr. **4.60** af hverjum fermetra, eða kr. **3.165-** af lóðinni allri. Lóðaleiga taki breytingum til samræmis við breytingar á byggingavísitölu.
5. Gjald dagar lóðaleigu er þeir sömu og gjalddagar fasteignagjalda til sveitarfélagsins og verður lóðaleiga innheimt með fasteignagjöldum.
6. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Sala skal tilkynnt á skrifstofu Húnaþings vestra um leið og hún fer fram. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki hafi ekki fullnægt öllum skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart leigusala með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á leigusamningnum verða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
7. Hin leigða lóð er á **Íbúðarsvæði skv. aðalskipulagi Húnaþings vestra 2002-2014**, sem eingöngu er ætlað til slíkra nota.  
Aðrar kvaðir: **Sveitarstjórn er heimilt að hækka eða lækka lóðarleiguna fari fram samræmd breyting á lóðarleigu í Húnaþingi vestra.**  
.....
8. Á lóðinni er kvæð um opin bílastæði eins og sýnt er á viðfestum uppdraetti.
9. Leigutaki skal innan þriggja mánaða frá undirritun þessa bréfs hafa sett glögg og varanleg merki um lóðina er sýni hornmörk hennar. Girðingu má ekki gera um lóðina nema samþykkis byggingarnefndar Húnaþings vestra hafi verið leitað og skal senda henni uppdrautt af fyrirhugaðri girðingu.
10. Nú telur sveitarstjórnin að nauðsyn sé að leggja vatns- og/eða frárennslislagnir um lóðina og er henni það þá heimilt án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda sjái sveitarstjórnin um að koma lóðinni í samt lag aftur.
11. Innan tveggja ára frá undirritun þessa bréfs skal leigutaki hafa lokið frágangi hússins að utan, svo og sléttað lóðina og ræktað og flutt brott af henni allt, sem til óþrýði er, svo sem vinnuskúra, timburhlaða o.þ.h. Fullnægi leigutaki ekki ákvæðum þessarar greinar er sveitarstjórn heimilt að láta vinna verkið á kostnað leigutaka og eflir fyrir mælum heilbrigðisnefndar. Til tryggingar greiðslum fyrir verkið er lögtaksréttur í húsum og öðrum mannvirkjum á lóðinni, samkvæmt lögum nr. 29 frá 1885.
12. Þrjúti leigutaki í einhverju ákvæði þessa samninga, þá er leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi og lóðin fallin aftur til sveitarfélagsins.
13. Rísi mál út af samningi þessum má reka það fyrir Héraðsdómi Norðurlands vestra.
14. Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.
15. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Hvammstanga

\_\_\_\_\_

Ég undirritaður leigutaki geng að framangreindum leiguskiðmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

\_\_\_\_\_

Vottar: \_\_\_\_\_

Vottar: \_\_\_\_\_



Landnúmer: [REDACTED]

Fastanúmer: [REDACTED]

Staðgreinir: [REDACTED]

## Grunnleigusamningur fyrir íbúðarhúsnæði í Ísafjarðarbæ

Samkvæmt samþykkt bæjarstjórnar Ísafjarðarbæjar þann \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2019 er:

Leigjandi lóðarinnar [REDACTED] af Ísafjarðarbæ kt. 540596-2639, sem lýst er hér í 1. Grein hér á eftir með eftirgreindum skilmálum.

### 1. grein

Lóðin [REDACTED] Ísafirði, er 192,7 fm. Að stærð og á henni er raðhús byggt árið 1957, skráð stærð íbúðarhúsnæðis er 183,2 fm. Lögum lóðarinnar og stærð er sýnd á viðfestu mæliblaði Tæknideildar Ísafjarðarbæjar dags. 25.02.2019 sem telst hluti af þessum samning.

Á lóðinni [REDACTED] eru eftirtaldar kvaðir.

- a) Við gróðursetningu trjáa og runna sem og uppsetningu girðingar á lóð skal fara eftir ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og skipulags.
- b) Leigutaka er skylt að heimila lagningu frárennslis, vatnsæða, raftauga, síma o.fl. þessháttar um leigulóðina án endurgjalds, sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi fyrir bætur eftir samkomulagi eða mati.
- c) Vilji bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar ekki að loknum leigutímanum leyfa lóðarhafa með nýjum lóðaleigusamning láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal bæjarstjórn greiða lóðarhafa sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

### 2. grein – lóðargjöld

Ársleiga af lóðinni skal vera um 1.8% - einn og hálfur af hundraði – af fasteignamati lóðarinnar, eins og ákveðið er á hverjum tíma. Leigan er háð þeim ákvörðunum bæjarstjórnar sem í gildi eru á hverjum tíma, þó aldrei hærrí en 5% - fimm af hundraði – af fasteignamati lóðarinnar. Leigutaki greiðir lóðargjöld til bæjarsjóðs af hinni leigðu lóð, skv. ákvæðum gildandi laga og reglugerða. Leigutaki skal greiða bæjarsjóði ársleigu af lóðinni skv. samþykktum bæjarstjórnar á hverjum tíma. Fjárnámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum, skv. lögum um aðför nr. 90/1989 og eru hús og önnur mannvirki að veði fyrir lóðargjaldinu.

### 3. grein – gjalddagar

Gjalddagar lóðarleigu er sá sami og gjalddagi fasteignagjalda og er leigan tryggð með forgangsveði í leiguréttindum leigutaka og húsum og mannvirkjum á lóðinni. Sé leigan ekki greidd á réttum gjalddaga, má til lúkningar gera fjarnám í leiguréttindum, húsum og mannvirkjum á lóðinni án dóms eða sáttar skv. 15. gr. laga nr. 29/1885, eða selja veðið á opinberu uppboði án dóms, sáttar og aðfarar skv. 39. gr. laga nr. 95/1947

Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld af lóðinni til hins opinbera, sem lagðir kunna verða á leigulóðina sem gjaldstofn.

### 4. grein – Framsal leiguréttar – veðsetning – þinglýsing

Leigutaka er heimilt að selja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessu ásamt húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni

Leigutaki greiðir þinglýsingarkostnað af samning, að öðrum kosti getur bæjarstjórn látið þinglesa hann á kostnað eiganda.

### 5. grein, leigutími

Lóðin skal látin á leigu til 50 ára, talið frá dagsetningu samnings.

### 6. grein

Af samningi þessum skulu gerð þrjú samrit og heldur hvort aðili sínu eintaki og eitt til þinglýsingar.

Ísafirði, \_\_ - \_\_\_\_ 2019

Vottar að dagsetningu, fjárræði  
og undirskrift aðila:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

f.h. bæjarstjórnar Ísafjarðarbæjar,

\_\_\_\_\_   
sem leigusali:

\_\_\_\_\_   
sem leigutaki



## Lóðarleigusamningur

**BÆJARSTJÓRINN Í KÓPAVOGI**  
sankvæmt umboði bæjarráðs Kópavogs

leigir hér með:



kt. [redacted] og  
kt. [redacted]

Íbúðarhúsalóð úr landi Kópavogsbæjar til þess að byggja á henni með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Lóðin

Lóðin; [redacted] er að flatarmáli ca. 580 m<sup>2</sup> og lögun hennar eins og sýnt er á meðfylgjandi mæliblaði og/eða afstöðumynd, sem er hluti þessa samnings.

Á lóðinni eru kvaðir samkvæmt viðfestum uppdraetti.

Auk þess er á lóðinni almenn kvöð um hvers konar lagnir bæjarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.

Lóðarhafa er skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum og samþykktum byggingarnefndar- og séruppdrauttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.

### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til 50 ára frá undirritun samnings þessa.

### 3. Afhending lóðar og skilmálar.

Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar. Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda, sem Kópavogsbær setur.

### 4. Tímamörk.

Eigi síðar en 01.05.2013 skal hús gert fullgert að utan, lóð jöfnuð í rétta hæð, rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og / eða opin svæði.

Ennfremur ber lóðarhafa að halda áfram framkvæmdum með eðlilegum hraða að dómi bæjarráðs og ljúka þeim innan hæfilegs tíma. Vanefni lóðarhafi ákvæði þessarar greinar eða standi að öðru leyti ekki við skilmála sbr. 3. gr. er bæjarráði heimilt að afturkalla lóðarleigusamning þennan og leigja lóðina öðrum. Skal bæjarráð þá greiða lóðarhafa bætur fyrir þau mannvirki, sem á lóðinni kunna að vera samkvæmt mati.

Bæjarsjóður er ekki bótaskyldur til lóðarhafa þótt framkvæmdir lóðarhafa tefjist vegna þess að byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi, t.d. ef götur, vatns- eða holræsalagnir eru ófullgerðar.

#### **5. Leigugjald.**

Leigugjald fyrir lóðina skal vera samkvæmt gjaldskrá eins og hún er á hverjum tíma. Við gerð þessa sammings er ársleigan kr. 16,80 pr. fm.

Leigugjaldið skal greiða á skrifstofu bæjargjaldkera og er gjalddagi fyrir árið sem í hönd fer, hinn sami og gjalddagi fasteignagjalda hverju sinni. Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum með sama hætti og gildir um fasteignagjöld skv. ákvæðum laga á hverjum tíma. Leigugjaldið ásamt dráttarvöxtum má taka lögtaki skv. lögum nr. 29/1885. Mannvirki sem á lóðinni standa eru að veði fyrir skilvísri greiðslu leigunnar að óskertum rétti sammingsveðhafa.

#### **6. Skattar og skyldur.**

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til opinberra þarfa sem hvila á lóðinni og gjöld sem eru eða verða lögð á hina leigðu lóð og mannvirki á henni, bæjarsjóði Kópavogs að kostnaðarlausu.

#### **7. Tegund lóðar**

Ef lóðin er leigð leigutaka til íbúðarhúsbyggingar og þeirra afnota í sínar eigin þarfir sem eðlilega fylgja íbúðar- og heimilishaldi, þá er leigutaka atvinnurekstur óheimill nema til komi sérstök leyfi bæjarráðs.

#### **8. Afnot þriðja aðila**

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.

#### **9. Framsal og veðsetning lóðarréttinda**

Lóðarhafa er óheimilt að veðsetja eða framselja samkvæmt afsali rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum nema með sérstöku leyfi bæjarráðs, fyrir en þau eru fullbúin að utan og fokheld að innan skv. ÍST 51 og vottorð þess efnis gefið út af byggingarfulltrúa, og skal því þinglýst.

Lóðarhafa er þó heimilt að veðsetja skuldabréf fyrir andvirði gjalda til bæjarsjóðs vegna úthlutunar lóðarinnar.

#### **10. Limgerði og girðingar**

Leigutaka er skylt að halda uppi limgerði eða girðingu ef leyfð verður eða merkjum fyrir lóðinni. Girðingar og merki eru háð samþykkt byggingarnefndar.

Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar og merkjum.

#### **11. Endurbygging.**

Nú rífur leigutaki niður öllu hús á lóðinni, eða þau brema, og þá er leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi, ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim reglum, sem á hverjum tíma gilda um byggingar í Kópavogi.

## **12. Yfirtaka leiguréttinda.**

Hvenær sem bæjarstjórn telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal bæjarsjóður þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slik afhending á lóðinni eða hluta hennar skal þó í engu skerða rétt veðahafa.

## **13. Lok leigutíma.**

Vilji bæjarstjórn ekki að loknum leigutímanum með nýjum lóðarleigusamningi láta hús, sem þá eru á lóðinni, standa þar áfram, skal bæjarsjóður greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

## **14. Réttur veðhafa**

Réttur veðhafa til veðs í leiguréttinum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum sammings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

## **15. Hæð lóðar og frágangur.**

Lóðarhafa er skylt að hafa full samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs og lóðar skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gegnið frá götu. Samráð skal hafa við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skv. byggingarskilmálum.

## **16. Breyting á lóðaruppdrætti.**

Nú reynast lóðarmörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því, sem í samningi stendur og er þá bæjarráði heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð, sbr. 1. og 14. gr.

## **17. Þinglestur**

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjaldi.

## **18. Annað**

Með samningi þessum eru felldir úr gildi eldri samningar um sömu lóð.





## Lóðarleigusamningur

BÆJARSTJÓRINN Í KÓPAVOGI  
samkvæmt umboði bæjarráðs Kópavogs

leigir hér með:



kt.



Íbúðarhúsalóð úr landi Kópavogsbæjar til þess að byggja á henni með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Lóðin.

Lóðin; \_\_\_\_\_ er að flatarmáli ca. 5035 m<sup>2</sup> og lögun hennar eins og sýnt er á meðfylgjandi mæliblaði og/eða afstöðumynd dags. 04. mars 2008, sem er hluti þessa samnings.

Á lóðinni eru kvaðir samkvæmt viðfestum uppdraetti.

Auk þess er á lóðinni almenn kvöð um hvers konar lagnir bæjarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.

Lóðarhafa er skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum og samþykktum byggingarnefndar- og séruppdrautum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.

### 2. Leigutími.

Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. febrúar 2020.

### 3. Afhending lóðar og skilmálar.

Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar. Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda, sem Kópavogsbær setur.

### 4. Tímamörk.

Eigi síðar en 01.03.2023 skal hús gert fullgert að utan, lóð jöfnuð í rétta hæð, rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og / eða opin svæði.

Ennfremur ber lóðarhafa að halda áfram framkvæmdum með eðlilegum hraða að dómi bæjarráðs og ljúka þeim innan hæfilegs tíma. Vanefni lóðarhafi ákvæði þessarar greinar eða standi að öðru leyti ekki við skilmála sbr. 3. gr. er bæjarráði heimilt að afturkalla lóðarleigusamning þennan og leigja lóðina öðrum. Skal bæjarráð þá greiða lóðarhafa bætur fyrir þau mannvirki, sem á lóðinni kunna að vera samkvæmt mati.

Bæjarsjóður er ekki bótaskyldur til lóðarhafa þótt framkvæmdir lóðarhafa tefjist vegna þess að byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi, t.d. ef götur, vatns- eða holræsalagnir eru ófullgerðar.

## **5. Leigugjald.**

Leigugjald fyrir lóðina skal vera samkvæmt gjaldskrá eins og hún er á hverjum tíma. Við gerð þessa samnings er ársleigan kr. 21,43 pr. fm.

Leigugjaldið skal greiða á skrifstofu bæjargjaldkera og er gjalddagi fyrir árið sem í hönd fer, hinn sami og gjalddagi fasteignagjalda hverju sinni. Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum með sama hætti og gildir um fasteignagjöld skv. ákvæðum laga á hverjum tíma. Leigugjaldið ásamt dráttarvöxtum má taka lögtaki skv. lögum nr. 29/1885. Mannvirki sem á lóðinni standa eru að veði fyrir skilvísri greiðslu leigunnar að óskertum rétti samningsveðhafa.

## **6. Skattar og skyldur.**

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til opinberra þarfa sem hvíla á lóðinni og gjöld sem eru eða verða lögð á hina leigðu lóð og mannvirki á henni, bæjarsjóði Kópavogs að kostnaðarlausu.

## **7. Tegund lóðar.**

Ef lóðin er leigð leigutaka til íbúðarhúsabyggingar og þeirra afnota í sínar eigin þarfir sem eðlilega fylgja íbúðar- og heimilishaldi, þá er leigutaka atvinnurekstur óheimill nema til komi sérstök leyfi bæjarráðs.

## **8. Afnot þriðja aðila.**

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er ennfremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.

## **9. Framsal og veðsetning lóðarréttinda.**

Lóðarhafa er óheimilt að veðsetja eða framselja samkvæmt afsali rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum nema með sérstöku leyfi bæjarráðs, fyrir en þau eru fullbúin að utan og fokheld að innan skv. ÍST 51 og vottorð þess efnis gefið út af byggingarfulltrúa, og skal því þinglýst.

Lóðarhafa er þó heimilt að veðsetja skuldabréf fyrir andvirði gjalda til bæjarsjóðs vegna úthlutunar lóðarinnar.

## **10. Limgerði og girðingar.**

Leigutaka er skylt að halda uppi limgerði eða girðingu ef leyfð verður eða merkjum fyrir lóðinni. Girðingar og merki eru háð samþykkt byggingarfulltrúa.

Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar og merkjum.

### **11. Endurbygging.**

Nú rífur leigutaki niður öllu hús á lóðinni, eða þau brenna, og þá er leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi, ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim reglum, sem á hverjum tíma gilda um byggingar í Kópavogi.

### **12. Yfirtaka leiguréttinda.**

Hvenær sem bæjarstjórn telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal bæjarsjóður þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni eða hluta hennar skal þó í engu skerða rétt veðhafa.

### **13. Lok leigutíma.**

Vilji bæjarstjórn ekki að loknum leigutímanum með nýjum lóðarleigusamningi láta hús, sem þá eru á lóðinni, standa þar áfram, skal bæjarsjóður greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

### **14. Réttur veðhafa.**

Réttur veðhafa til veðs í leiguréttinum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum samnings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

### **15. Hæð lóðar og frágangur.**

Lóðarhafa er skylt að hafa full samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs og lóðar skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gengið frá götu. Samráð skal hafa við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skv. byggingarskilmálum.

### **16. Breyting á lóðaruppdrætti.**

Nú reynast lóðarmörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því, sem í samningi stendur og er þá bæjarráði heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð, sbr. 1. og 14. gr.

### **17. Þinglestur.**

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum.

**18. Annað.**

Kvöð er um gegnumakstur skv. mæliblað dags. 04.03.2008.

Lóðarhafi samþykkir graftarheimild til Kópavogsbæjar og veitufyrirtækja, ef þess gerist þörf að mati Kópavogsbæjar vegna vatns- eða fráveitu Kópavogs og vegna lagna annarra veitna þ.e. rafveitu, hitaveitu og fjarskipta.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Bæjarstjórinn í Kópavogi

dagsetning

---

---

Undirritaður leigutaki geng að öllum framangreindum leiguskiðmálum og skuldbind mig til þess að halda þá í öllum greinum.

dagsetning

---

---



Vottar að réttum dagsetningum, fjárræði og undirskrift:

---

---



### Leigusamningur um byggingarlóð í Mosfellsbæ

Mosfellsbær, kt. 470269-5969,  
leigir hér með XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX kt. XXXXXX-XXXX  
Lóð til byggingar  
x atvinnuhúsnæðis  
úr landi Mosfellsbæjar með eftirgreindum skilmálum:

#### 1. Staðsetning lóðar og stærð.

Lóðin er :  
Þjkr.nr.:  
Landnr.:

Flatarmál lóðarinnar er \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af byggingarfulltrúa dags. \_\_\_\_\_ sem er hluti þessa samnings.

#### 2. Leigutími.

Lóð til byggingar atvinnuhúsnæðis.

Lóðin er leigð til \_\_\_\_\_ ára frá \_\_\_\_\_

#### 3. Kvaðir af hálfu Mosfellsbæjar.

Á lóðinni eru kvaðir um bílastæði eins og sýnt er á samþykktum aðaluppdráttum. Auk þess er á lóðinni almenn kvóð um hvers konar lagnir, sem þörf er á. Er heimilt að leggja slíkar lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda sé séð um að koma lóðinni í samt lag aftur.

Lóðarhafa er skylt að hafa full samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gengið frá götu. Samráð skal hafa við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Íðnaðar- eða verkstæðisrekstur er óheimill á lóðinni samkvæmt skipulags- og byggingarskilmálum.

Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni, nema með leyfi byggingarnefndar, sbr. 2. mgr. 71. gr. byggingarreglugerðar, nr. 441/1998.

Lóðarhafa er að öðru leyti skylt að hlíta skipulags- og byggingarskilmálum Mosfellsbæjar, dags. \_\_\_\_\_ um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar

**Aðrar kvaðir: Kvóð um bílastæði samkvæmt gildandi skipulagi.**

#### 4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar.

Lokið skal við að fullgera byggingar á lóðinni, að utan, eigi síðar en tveimur árum frá undirskrift þessa samnings. Fyrir sama tíma skal lóð jöfnuð í rétta hæð og rykbundin, byggingarefni og annað sem viðkemur byggingarframkvæmdum fjarlæggt, og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og/eða opin svæði. Hafi frágangi lóðar ekki verið lokið innan þess tíma, getur Mosfellsbær látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.



#### **5. Leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld.**

Ársleiga skal vera samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Mosfellsbæjar á hverjum tíma. Ársleiga þegar þessi samningur er gerður er 1% af fasteignamatí lóðar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum sem gilda um innheimtu fasteignagjalda í Mosfellsbæ, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, með síðari breytingum. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum.

Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru á hina leigðu lóð eða verða lögð á hana

Aðför má gera í húsum og mannvirkjum á lóðinni til fullnustu fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum án undangengins dóms eða réttarsáttar.

Lóðarhafi og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að gjöld gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.

#### **6. Breyting á lóðaruppdrætti.**

Nú reynast lóðarmörk í raun, ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því sem í samningi stendur, og er Mosfellsbæ þá heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð. Sama á við ef gera þarf minniháttar breytingar á lóðarmörkum vegna staðfests aðalskipulags og samþykks. deiliskipulags.

#### **7. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa.**

Leigutaka er heimilt, eftir þinglýsingu þessa samnings, að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða byggð. Sala og veðsetning fyrir þann tíma er ekki heimil, nema með sérstöku leyfi Mosfellsbæjar. Sala skal tilkynnt skrifstofu Mosfellsbæjar um leið og hún fer fram.

Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart leigusala með leigusamningi þessum, enda hvíli skuldbindingamar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem óðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á leigusamningnum varðar þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

#### **8. Lok leigusamnings.**

Brjóti leigutaki í einhverju ákvæði þessa samnings, er Mosfellsbæ heimilt að segja upp lóðarleigusamningi. Skal Mosfellsbær þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Mosfellsbær beiðist dómkvaðningar en leigutaki greiðir matskostnað.

Flytji lóðarhafi hús af lóðinni, felli þau niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og reisi lóðarhafi ekki hús aftur innan tveggja ára á lóðinni, gengur samningur þessi úr gildi, og fellur lóðin þá aftur til bæjarins, án uppsagnar eða endurgjalds.

#### **9. Afnot þriðja aðila.**

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóðinni.

**10. Yfirtaka leiguréttinda.**

Hvenær sem bæjarstjórn telur þörf á að taka lóðina í sínar hendur, að nokkru eða öllu leyti, er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Skal Mosfellsbær þá greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Þetta skal þó að engu leyti skerða rétt veðhafa. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald.

**11. Þinglestur.**

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Mosfellsbæ 19.01.2012

\_\_\_\_\_

f.h. Mosfellsbæjar

Ég undirritaður leigutaki geng að framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

\_\_\_\_\_

leigutaki

Vottar að rétttri dags. og undirskrift

\_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_

# Grunnlóðasamningur

## DÆMI

### Reykjaheiðarvegur 5

Sveitarstjórn Norðurþings gjörir kunnugt með bréfi þessu:

Samkvæmt fundarsamþykki Sveitarstjórnar Norðurþings kt: 640169-5599, dags. 16. apríl 2019 er [REDACTED] og [REDACTED] seld á leigu byggingarlóð, sem lýst er í tölulíð 1.0. hér á eftir og meðfylgjandi uppdráttur sýnir, með eftirgreindum nánari skilmálum:

**1.0. Hið leigða:**

Hin leigða lóð er **786,26m<sup>2</sup>** að flatarmáli eins og sýnt er á meðfylgjandi lóðarblaði. Lóðin er ætluð undir einbýlishús. Landnúmer lóðar er [REDACTED]. Jafnframt fellur úr gildi eldri samningur við [REDACTED] dags. 04. júní 1956.

**1.1. Afnot hins leigða:**

Lóðin er seld á leigu til bygginga og hverskonar afnota annarra, í samræmi við aðal- og deiliskipulag Norðurþings, eins og um eign væri að ræða.

**2.0. Kvaðir og fleira :**

**2.0.1.** Lóðarhafi er skyldugur til að hafa bifreiðastæði innan lóðarmarka samkvæmt samþykktum teikningum um lóðina, ákvæðum viðeigandi laga, reglugerða og skipulags.

**2.0.2.** Við gróðursetningu trjáa og runna sem og uppsetningu girðingar á lóð skal fara að fyrirætlum gildandi byggingarreglugerða og skipulags.

**2.0.3.** Skyllt er leigutaka að leyfa lagningu holræsa, vatnsæða, raftauga, síma o.fl. þess háttar um leigulóðina án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir eftir samkomulagi eða mati.

**2.0.4.** Leigutaki skal hafa byggt á lóðinni áður en eitt ár er liðið frá því honum var tilkynnt, að lóðin væri seld honum á leigu, eða fellur hún aftur til bæjarins endurgjaldslaust. Sama gildir ef leigutaki rifur niður hús á lóðinni eða þau brenna og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn niður, hafi hann ekki byggt á lóðinni innan eins árs frá því að húsin brunnu eða voru rifin niður.

**3.0. Lóðargjöld:**

Leigutaki greiðir lóðargjöld til bæjarsjóðs af hinni leigðu lóð, samkvæmt ákvæðum gildandi laga og reglugerða, eins og hún væri ekki eign bæjarsjóðs.

**4.0. Lóðarleiga - gjalddagi leigu:**

Leigutaki skal greiða bæjarsjóði ársleigu af lóðinni samkvæmt samþykktum bæjarstjórnar um lóðaleigu á hverjum tíma. Nú er lóðin ómetin og verður þá leiga eftir hana *kr. 100* á ári, uns fasteignamat gengur í gildi.

Gjalddagi leigunnar er sá sami og gjalddagi fasteignagjalda, í fyrsta sinn á árinu 2019.

og er leigan tryggð með forgangsveðrétti í leiguréttindum leigutaka og húsum og mannvirkjum á lóðinni. Sé leigan ekki greidd á réttum gjalddaga, má til lúkingar henni gera fjárnám í leiguréttindum, húsum og mannvirkjum á lóðinni án dóms eða sáttar, skv. 15. gr. laga nr. 29/1885, eða selja veðið á opinberu uppboði án dóms, sáttar og aðfarar, samkv. 39. gr. laga nr. 95/1947.

**5.0. Skattar og opinber gjöld:**

Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld af lóðinni til hins opinbera, sem lagðir kunna að verða á leigulóðina sem gjaldstofn.

**6.0. Framsal leiguréttar - veðsetning - þinglýsing.**

Heimilt er leigutaka að selja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessum ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni.

Skylt er leigutaka að láta þinglesa þennan leigusamning á sinn kostnað, að öðrum kosti getur bæjarstjórn látið þinglesa hann á kostnað leigutaka.

**7.0. Leigutími:**

Með framanrituðum skilmálum er leigutaka leigð lóðin til ótakmarkaðs tíma svo lengi sem hann eða þeir, er í hans stað koma, fullnægja skyldum sínum samkvæmt samningum.

**8.0. Ágreiningsmál:**

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra.

Sveitarstjóri Norðurbings / 2019

\_\_\_\_\_  
Samþykktur framanrituðum grunnlóðasamningi.

\_\_\_\_\_  
(leigutaki)

\_\_\_\_\_  
(leigutaki)

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift  
og fjárræði útgefanda:

\_\_\_\_\_  
nafn/kennitala:

\_\_\_\_\_  
nafn/kennitala:



## Lóðarleigusamningur Um Byggingarlóð í Reykjanesbæ.

Bæjarstjórnin í Reykjanesbæ  
Samkvæmt umboði bæjarstjórnar Reykjanesbæjar kt: 470794-2169

Leigir hér með: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Til heimilis að \_\_\_\_\_  
 Íbúðarhúsalóð  Atvinnuhúsalóð  Íbúðar- og atvinnuhúsalóð.

úr landi Reykjanesbæjar til að byggja á henni með eftir greindum skilmálum:

### 1. Lóðar stærð-lóðarblað.

Lóðin er nr. \_\_\_\_\_ við \_\_\_\_\_ Reykjanesbæ.  
Landeignanúmer \_\_\_\_\_ flatarmál lóðarinnar er \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> og lögum hennar  
eins og sýnt er á meðfylgjandi lóðarblaði og/eda afstöðumynd sem er hluti þessa  
samnings. Lóðin leigist til: \_\_\_\_\_

### 2. Leigutími.

Lóðin er leigð til \_\_\_\_\_ frá og með \_\_\_\_\_ en að þeim tíma liðnum aftur til  
bæjarins.

### 3. Leigugjald.

Leigugjald fyrir lóðina skal vera samkvæmt gjaldskrá eins og hún er á hverjum tíma.  
Við gerð þessa samnings er ársleigan \_\_\_\_\_% af fasteignamati lóðar. Leigugjaldið  
skal greiða á skrifstofu Reykjanesbæjar, og er gjalddagi fyrir árið sem í hönd fer hinn  
sami og gjalddagi fasteignagjalda hverju sinni. Sé leigugjaldið ekki greitt á réttum  
gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum með sama hætti og  
gildir um fasteignagjöld skv. lögum nr. 29/1885. Mannvirki, sem á lóðinni standa,  
eru að veði fyrir skilvisri greiðslu leigunnar, að óskertum rétti samningsveðhafa.

### 4. Skattar og skyldur.

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til opinberra þarfa, sem hvíla á lóðinni og  
gjöld, sem lögð eru eða verða á hina leigðu lóð og mannvirki á henni, Bæjarsjóði  
Reykjanesbæjar að kostnaðarlausu.

### 5. Tegund lóðar.

Ef lóðin er leigð leigutaka til byggingar íbúðarhúss og þeirra afnota í sínar eigin  
þarfir, sem eðlilega fylgja íbúðar- og heimilishaldi, þá er leigutaka atvinnurekstur  
óheimill, nema til komi sérstök leyfi byggingarfulltrúa.

Gildir um atvinnuhúsalóð og íbúðar- og atvinnuhúsalóð.

Sérskilmálar:

---

---

---



## **6. Afnot þriðja aðila.**

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er ennfremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.

## **7. Afhending lóðar og skilmálar.**

Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er við afhendingu hennar. Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda, sem Reykjanesbær setur.

## **8. Gjöld til bæjarsjóðs og tímamörk.**

Lóðarhafa er skylt að greiða gagnagerðargjöld og önnur gjöld samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar.

Byggingarstig er nú \_\_\_\_\_

Lóðarhafa er skylt að hlíta eftirfarandi tímamörkum, sem miðast við að lóð sé orðin byggingarhæf eða frá úthlutun ef lóð er úthlutað síðar.

Eigi síðar en \_\_\_\_\_ skal hús(og bílskúr ef við á ) gert fokhelt.

Eigi síðar en \_\_\_\_\_ skal hús fullgert að utan, lóð jöfnuð í rétta hæð, rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og/eða opin svæði.

Ennfremur ber lóðarhafa að halda áfram framkvæmdum með eðlilegum hraða að dómi byggingarfulltrúa og ljúka þeim innan hæfilegs tíma. Vanefni lóðarhafi ákvæði þessarar greinar eða standi að öðru leyti ekki við skilmála sbr. 7. gr. er byggingarfulltrúa heimilt að afturkalla lóðarleigusamning þennan og leigja lóðina öðrum. Skal bæjarsjóður þá greiða lóðarhafa bætur fyrir þau mannvirki sem á lóðinni kunna að vera, samkvæmt mati.

Bæjarsjóður er ekki bótaskyldur til lóðarhafa þótt framkvæmdir lóðarhafa tefjist vegna þess að byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi, t.d. götur, vatns-eða holræsalagnir eru ófullgerðar.

## **9. Framsal og veðsetning lóðarréttinda.**

Lóðarhafa er heimilt að veðsetja rétt sinn til lóðarinnar. Lóðarhafa er heimilt að þinglýsa kaupsamningi áður en hús er fokhelt enda hafi byggingarfulltrúi staðfest heimildina með áritun sinni.

## **10. Limgerði og girðingar.**

Leigutaka er skylt að halda uppi limgerði eða girðingu, ef leyfð verður, eða merkjum fyrir lóðinni. Girðingar og merki eru háð samþykkt byggingamefndar. Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar og merkjum.

## **11. Endurbygging.**

Nú rífur leigutaki niður öll hús á lóðinni, eða þau brenna, og þá er leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi, ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum

liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim reglum, sem á hverjum tíma gilda um byggingar í Reykjanesbæ.

#### **12. Yfirtaka leiguréttinda.**

Hvenær sem Reykjanesbær telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal Reykjanesbær þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta hennar, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.

#### **13. Lok leigutíma.**

Vilji Reykjanesbær ekki að loknum leigutímanum með nýjum lóðarsamningi láta hús, sem þá eru á lóðinni, standa þar áfram, skal bæjarsjóður greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

#### **14. Réttur veðhafa.**

Réttur veðhafa til veðs í leiguréttindum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum samnings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

#### **15. Hæð lóðar og frágangur.**

Lóðarhafa er skylt að hafa full samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs og lóðar skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gengið frá götu. Samráð skal hafa við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skv. byggingarskilmálum.

#### **16. Breyting á lóðarupprætti.**

Nú reynast lóðarmörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því sem í samningi stendur, og er þá byggingarfulltrúa heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðarupprætti og breyttri lóðarstærð, sbr. 1. grein, og samanber einnig 14. grein.

#### **17. Þinglestur.**

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.

**18. Aðrir skilmálar:**

---

---

---

**19. Athugasemdir:**

Fasteignanúmer á lóðinni: F

---

---

---

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila, eitt til þinglesturs.

Reykjanesbæ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ég undirrituð/áður leigutaki geng að öllum framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til þess að halda þá í öllum greinum.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Land eignanúmer  
Fasteignanúmer  
Staðgreinir

### Leigusamningur um lóð fyrir atvinnuhúsnæði í Reykjavík

Samkvæmt ályktun borgarráðs þann 12. janúar árið 1999 eru þinglýstir eigendur [REDACTED] hér í borg, leigjendur lóðarinnar af Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, sem lýst er í 1. grein hér á eftir með eftirgreindum skilmálum:

1. gr. Lóðin [REDACTED] hér í borg er 300 m<sup>2</sup> að stærð. Lögum hennar og lega er sýnd á viðfestu mæliblaði Umhverfis- og skipulagssviðs, Landupplýsingadeildar, dags. 01.06.1951, sem telst hluti þessa leigusamnings.

Á lóðinni [REDACTED] eru eftirtaldar kvaðir samkvæmt viðfestu mæliblaði:

- a. Almenn kvöð um hverskonar lagnir og jarðstrengi Veitna ohf. sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni.
- b. Kvöð um bílastæði, þ.e. fjöldi og frágangur þeirra og aðkoma sé í samræmi við gildandi deiliskipulag.

2. gr. Lóðin er leigð til 50 ára, talið frá 1. degi júlí mánaðar árið 2020. Eldri lóðarleigusamningur fellur úr gildi.

3. gr. Leigutaka er skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðru samþykktum sem um lóðina gilda.

4. gr. Brjótí leigutaki verulega gegn ákvæðum þessa leigusamnings, er Reykjavíkurborg heimilt að segja honum upp. Skal Reykjavíkurborg þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 5 ára samkvæmt gildandi deiliskipulagi fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Reykjavíkurborgar, án uppsagnar eða endurgjalds.

5. gr. Ef gera þarf minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóðarmörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna umferðarleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Reykjavíkurborg heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðréttu lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóð til stækkunar eða minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mæliblaði landupplýsingadeildar umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um að ræða leiðréttingu á lóðarstærð vegna uppmælingar lóðar sem

hefur ekki áhrif á lóðarmörk.

6. gr. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld sem lögð eru eða verða lögð á lóðina. Fasteignaskatti og lóðarleigu fylgir lögveð í fasteign þeirri, sem þau eru lögð á, ásamt dráttarvöxtum og innheimtukostnaði, í tvö ár frá gjalddaga og ganga fyrir öllum öðrum veðkröfum er á eigninni hvíla. Heimilt er að krefjast nauðungarsölu á fasteign til fullnustu vangoldinna fasteignagjalda samkvæmt lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
7. gr. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða úr einbýlishúsi í parhús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, verði hann nýttur af lóðarhafa. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar. Söluverð byggingarréttar skal ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvillhöllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. Ákvæðið gildir jafnt um lóðarleigusamninga fyrir íbúða- og atvinnuhúsalóðir.
8. gr. Ársleiga af lóðinni skal ákveðin af borgarstjórn, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að fullnusta hana með nauðungarsölu samkvæmt 5. tölul. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 án undangengis dóms eða réttarsáttar. Lóðarleiga er tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum sem á lóðinni standa, í tvö ár eftir gjalddaga, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943. Um dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma.
9. gr. Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki gefa út nýjan lóðarleigusamning og ekki láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.
10. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni eru. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á leigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
11. gr. Rísi ágreiningur um samning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
12. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á samningi þessum.
13. gr. Með undirritun sinni lýsir leigutaki því yfir að hann gengur að þessum leiguskiðmálum og skuldbindur sig til að halda þá í öllum greinum.
14. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.



Reykjavík, 10. júlí 2020.

Samþykki þinglýstra eigenda

---

F.h. Reykjavíkurborgar  
Umhverfis- og skipulagssvið

Vottar að rétttri dagsetningu,  
undirskrift og fjárræði leigutaka:

---

Kt.

---

Kt.

Land eignanúmer  
Fasteignanúmer  
Staðgreinir

### Leigusamningur um lóð fyrir íbúðarhúsnæði í Reykjavík

Samkvæmt ályktun borgarráðs þann 12. janúar árið 1999 eru þinglýstir eigendur fasteigna á lóðinni [REDACTED] hér í borg, leigjendur lóðarinnar samkvæmt lóðarleigusamningi þessum. Lóðin er leigð með eftirgreindum nánari skilmálum:

15. gr. Lóðin, [REDACTED] hér í borg er 300 m<sup>2</sup> að stærð. Lögum hennar og lega er sýnd á viðfestu mæliblaði Umhverfis- og skipulagssviðs, Landupplýsingadeildar, dags. 01.06.1951, sem telst hluti þessa leigusamnings.

Á lóðinni [REDACTED] eru eftirtaldar kvaðir:

- c. Almenn kvöð um hverskonar lagnir og jarðstrengi Veitna ohf. sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni.
- d. Kvöð um bílastæði, þ.e. fjöldi og frágangur þeirra og aðkoma sé í samræmi við gildandi deiliskipulag.

16. gr. Lóðin er leigð til 75 ára, talið frá 1. degi júlí mánaðar árið 2020. Eldri lóðarleigusamningur fellur úr gildi.

17. gr. Leigutaka er skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Leigutaki skal ganga frá yfirborði lóðar og gróðri í samræmi við samþykta lóðaruppdrætti og viðhalda henni.

18. gr. Brjótí leigutaki verulega gegn ákvæðum þessa leigusamnings, er Reykjavíkurborg heimilt að segja honum upp. Skal Reykjavíkurborg þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 5 ára samkvæmt gildandi deiliskipulagi fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Reykjavíkurborgar, án uppsagnar eða endurgjalds.

19. gr. Ef gera þarf minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóðarmörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna umferðarleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Reykjavíkurborg heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðréttá lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóð til stækkunar eða minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mæliblaði landupplýsingadeildar umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um að ræða leiðréttingu á lóðarstærð vegna uppmælingar lóðar sem hefur ekki áhrif á lóðarmörk.

20. gr. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld sem lögð eru eða verða lögð á lóðina. Fasteignaskatti og lóðarleigu fylgir lögveð í fasteign þeirri, sem þau eru lögð á, ásamt dráttarvöxtum og innheimtukostnaði, í tvö ár frá gjalddaga og ganga fyrir öllum öðrum veðkröfum er á eigninni hvíla. Heimilt er að krefjast nauðungarsölu á fasteign til fullnustu vangoldinna fasteignagjalda samkvæmt lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
21. gr. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða úr einbýlishúsi í parhús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, verði hann nýttur af lóðarhafa. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar. Söluverð byggingarréttar skal ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvilhöllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. Ákvæðið gildir jafnt um lóðarleigusamninga fyrir íbúða- og atvinnuhúsalóðir.
22. gr. Ársleiga af lóðinni skal ákveðin af borgarstjórn, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að fullnusta hana með nauðungarsölu samkvæmt 5. tölul. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 án undangengis dóms eða réttarsáttar. Lóðarleiga er tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum sem á lóðinni standa, í tvö ár eftir gjalddaga, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943. Um dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma.
23. gr. Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki gefa út nýjan lóðarleigusamning og ekki láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.
24. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni eru. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á leigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
25. gr. Rísi ágreiningur um samning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
26. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á samningi þessum.
27. gr. Með undirritun sinni lýsir leigutaki því yfir að hann gengur að þessum leiguskiðmálum og skuldbindur sig til að halda þá í öllum greinum.
28. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

Reykjavík, 10. júlí 2020.

Samþykki þinglýstra eigenda

---

F.h. Reykjavíkurborgar  
Umhverfis- og skipulagssvið

Vottar að rétttri dagsetningu,  
undirskrift og fjárræði leigutaka:

---

Kt.

---

Kt.

## Lóðarleigusamningur

Skjal nr. 664/2018  
móttekið til þinglýsingar

25. JÚLÍ 2018

Sveitarstjórn Skagafjarðar  
gjörir kunnugt með bréfi þessu:

Stimpilgj. kr. \_\_\_\_\_  
Þingl. gjald kr. 2.000,-

Samkv. tillögum Skipulags- og byggingarnefndar 9. september 2016 og fundarsamþykkt sveitarstjórnar Skagafjarðar 20. september 2016 er [REDACTED] seld á leigu um óákveðinn tíma byggingarlóð sem lýst er í töluð 1 hér á eftir.

1. Lóðin er [REDACTED] á Sauðárkróki og hefur landnúmerið [REDACTED]. Lóðin er 915,0 m<sup>2</sup> að flatarmáli, samkvæmt hnitsettu lóðarblaði sem gert er af Tæknideild Sveitarfélagsins Skagafjarðar og Stoð ehf. Verkfræðistofu. Lóðarblaðið er dagsett 13.01.2017 og skoðast sem hluti þessa samnings.
2. Lóðin er seld á leigu til bygginga og hvers konar annarra afnota, er landslög, reglugerðir sveitarfélagsins og samþykktir heimila.
3. Leigutaki skal hafa byggt á lóðinni áður en eitt ár er liðið frá því honum var tilkynnt, að lóðin væri seld honum á leigu, ella fellur hún aftur til sveitarfélagsins endurgjaldslaust. Sama gildir ef leigutaki rífur niður hús á lóðinni, eða þau brenna og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn niður, hafi hann ekki byggt á lóðinni innan tveggja ára frá því að húsin brunnu, eða voru rífin niður, eða ráðstafað henni til annars aðila með sömu réttindum og skyldum.
4. Leigutaki greiði skatta og skyldur, er með lögum eða reglugerðum verða lagðar á hina leigðu lóð.
5. Leigutaki skal greiða sveitarsjóði ársleigu af lóðinni samkvæmt samþykktum sveitarstjórnar. Ársleiga er 1,5% af fasteignamati lóðar uns sveitarstjórn ákveður aðra ársleigu.
6. Gjaldþagi leigunnar er í fyrsta sinn 1. september 2018 og greiðist leigan með álagningu fasteignagjalda ár hvert.
7. Skylt er leigutaka að leyfa lagningu holræsa, vatnsæða, raftauga, síma o.fl. þess háttar um leigulóðina án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir eftir samkomulagi eða mati.
8. Réttindi sín til lóðarinnar samkv. samningi þessum má leigutaki leigja öðrum, veðsetja, selja eða ráðstafa öðruvísi á lögmætan hátt, ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni. Þó getur leigutaki aldrei ráðstafað réttindum sínum til óbyggðrar lóðar.
9. Skylt er leigutaka að láta þinglýsa leigusamningi á sinn kostnað hjá sýslumanninum á Sauðárkróki, eftir undirskrift hans. Að öðrum kosti afhendir sveitarstjóri hann til þinglesturs á kostnað leigutaka. Samningur þessi er gefinn út í fjórum samhljóða frumritum. Til staðfestingar eru nöfn sveitarstjórnans í Skagafirði og leigutaka, undirrituð í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Sauðárkróki 24. júlí 2018

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði:

[REDACTED]

[REDACTED]

INNFAERT  
26. JÚLÍ 2018  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Skagafjörður  
sveitarstjórn  
[REDACTED]  
Sveitarstjórnin í Skagafirði.



# LÓÐARLEIGUSAMNINGUR

Sveitarfélagið Strandabyggð, kt. 570806-0410, annars vegar sem leigusali og kt. \_\_\_\_\_, hinsvegar sem leigutaki, gera með sér eftirfarandi

## LEIGUSAMNING

- 1. grein** Leigusali selur leigutaka á leigu \_\_\_\_\_ fermetra lóð að \_\_\_\_\_ á Hólmavík, land nr. \_\_\_\_\_, og afmarkast samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti dagsettum í \_\_\_\_\_ 2018, og skal hún leigð með þeim kjörum sem fyrir er haft í eftirfarandi greinum:
- 2. grein** Samningur þessi er til 50 ára frá og með \_\_\_\_\_.
- 3. grein** Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa sem lögð eru, eða kunna að verða á hina leigðu lóð. Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á leigusamningi sem og stimpilgjald.
- 3. grein** Ársleiga af lóðinni skal vera samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar Strandabyggðar hverju sinni, nú 2,5% af fasteignamati lóðarinnar. Leigan er háð þeim ákvörðunum sveitarstjórnar sem í gildi eru á hverjum tíma. Leigan er greidd samhliða álögðum fasteignagjöldum. Fyrir lóðarleigunni og dráttarvöxtum er lögtaksréttur skv. lögum frá 16. desember 1885. Leigutaki og veðhafi eru skildir að hlíta því, er í lög verða sett ákvæði að leiga gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
- 4. grein** Standi leigutaki ekki í skilum með árgjaldið réttilega hefur hann fyrirgert lóðarréttinum sínum samkvæmt samningi þessum.
- 5. grein** Hús og önnur mannvirki á lóðinni má leigutaki veðsetja og selja ásamt lóðarréttindum sínum.
- 6. grein** Af samningi þessum skulu gerð þrjú samrit og heldur hvor aðili sínu eintaki og eitt til þinglýsingar.
- 7. grein** Rísi mál út af samningi þessum skal það sótt og varið fyrir Héraðsdómi Vestfjarða.

Hólmavík, \_\_\_\_\_ desember 2018

f.h. sveitarstjórnar Strandabyggðar,

\_\_\_\_\_

sem leigusali

\_\_\_\_\_

sem leigutaki

Vottar að dagsetningu, fjárræði og undirskrift aðila:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Lóðarleigusamningur

um byggingarlóð í Suðurnesjabæ

Bæjarstjórnin í Suðurnesjabæ, kt. 550518-1200 leigir hér með Jóni Jónssyni, kt. 000000-0000 og Köllu Karlsdóttir, kt. 000000-0000 fast.nr. eignar [REDACTED] lóð [REDACTED] við [REDACTED] undir íbúð í parhúsi skv. meðfylgjandi lóðarblaði, samþykktu skipulagi og eftirfarandi skilmálum:

### 1. Lóðarstærð og lóðarblað

Landnúmer lóðarinnar er [REDACTED]. Flatamál lóðarinnar er 842 m<sup>2</sup> og lögun hennar eins og sýnt er á meðfylgjandi lóðarblaði sem er hluti þessa samnings.

### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. janúar 2019.

### 3. Leigugjald

Ársleiga fyrir lóðina skal vera samkvæmt gjaldskrá Suðurnesjabæjar eins og hún er á hverjum tíma. Við gerð þessa samnings er ársleigan 1,5% af fasteignamatí lóðar. Leigugjaldið innheimtist með fasteignagjöldum og er gjalddagi fyrir árið hinn sami og gjalddagi fasteignagjalda hverju sinni. Fjöldi gjalldaga er eins og bæjarstjórn ákveður hverju sinni. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.

Sé leigan eigi greidd áður en tveir mánuðir eru liðnir frá gjalddaga, skal leigutaki greiða landeigenda dráttarvexti skv. vaxtalögum fyrir hvern mánuð eða hluta úr mánuði er liður frá gjalddaga, uns leigan er greidd. Hafi leigutaki ekki greitt leigu sex mánuðum eftir gjalddaga hefur hann fyrirgert lóðarleigurétti sínum.

Leigugjaldið ásamt dráttarvöxtum má taka lögtaki skv. lögum nr. 29/1885. Mannvirki, sem á lóðinni standa, eru að veði fyrir skilvísri greiðslu leigunnar, að óskertum rétti samningsveðhafa.

### 4. Skattar og skyldur

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til opinberra þarfa, sem hvíla á lóðinni og gjöld, sem lögð eru eða verða á hina leigðu lóð og mannvirki á henni, Suðurnesjabæ að kostnaðarlausu.

### 5. Tegund lóðar

Lóðin er leigð leigutaka til notkunar undir íbúðarhúsi og þeirra afnota sem eðlilega fylgir slíkrri notkun. Leigutaka er atvinnurekstur óheimill á lóðinni, nema til komi sérstakt leyfi Suðurnesjabæjar.

### 6. Afnot þriðja aðila

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er ennfremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.

## 7. Afhending lóðar og skilmálar

Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er við afhendingu hennar. Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda, sem Suðurnesjabær setur og skal jafnframt hlíta ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar að því er lóðina varðar.

Lóðarhafa er skylt að láta af lóðinni undir veg eða til annarra almennra þarfa, ef með þarf. Endurgjald fyrir slíka lóðartöku, eins og alltaf, ef tekið er af lóð til almennra þarfa eða skv. eignamámsheimild, skal greiða landeiganda. Telji leigusali nauðsynlegt að leggja vatns- og/eða frárennslislagnir um lóðina er honum það heimilt án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað enda sér leigusali um að koma lóðinni í samt lag aftur.

Lóðarhafa er með öllu óheimilt að nýta landið til annars en skilmálar kveða á um og getur leigusali krafist þess með sérstakri áskorun til lóðarhafa, að óheimilli notkun landsins, t.d. til geymslu gamalla ökutækja eða annarra lausafjármuna, sé tafarlaust hætt að viðlagðri riftun leigusamnings. Sama gildir ef notkun leigutaka á hinu leigða landi hefur í för með sér óþrifnað og er til óþæginda fyrir aðra lóðarhafa á svæðinu.

## 8. Gjöld til bæjarsjóðs og tímamörk

Lóðarhafa er skylt að greiða gatnagerðargjöld og önnur gjöld samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar.

Ennfremur ber lóðarhafa að halda áfram framkvæmdum með eðlilegum hraða að dómi byggingarfulltrúa og ljúka þeim innan hæfilegs tíma. Vanefni lóðarhafi ákvæði þessarar greinar eða standi að öðru leyti ekki við skilmála sbr. 7.gr. er byggingarfulltrúa heimilt að afturkalla lóðarleigusamning þennan og leigja lóðina öðrum. Skal bæjarsjóður þá greiða lóðarhafa bætur fyrir þau mannvirki sem á lóðinni kunna að vera, samkvæmt mati.

Bæjarsjóður eða leigusali eru ekki bótaskyldir til lóðarhafa þótt framkvæmdir lóðarhafa tefjist vegna þess að byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi, t.d. götur, vatns- eða holræsalagnir eru ófullgerðar.

## 9. Framsal og veðsetning lóðarréttinda

Lóðarhafa heimilt að veðsetja rétt sinn til lóðarinnar, enda liggi fyrir frágenginn lóðarleigusamningur. Lóðarhafa er heimilt að þinglýsa kaupsamningi fyrir húsi áður en það er fókelt enda hafi byggingarfulltrúi staðfest heimildina með undirritun sinni.

## 10. Endurbygging

Rífi leigutaki niður öll hús á lóðinni, eða þau brenna, fellur leiguréttur hans úr gildi ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim skilmálum sem á hverjum tíma gilda um byggingar í Suðurnesjabæ.

## 11. Yfirtaka leiguréttinda

Telji Suðurnesjabær þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal Suðurnesjabær þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta hennar, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.

## 12. Lok leigutíma

Vilji landeigendur ekki að loknum leigutímanum með nýjum lóðarsamningi láta hús, sem þá eru á lóðinni, standa þar áfram, skulu landeigendur greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

## 13. Réttur veðhafa

Réttur veðhafa til veðs í leiguréttindum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt leiguskuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum samnings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

## 14. Hæð lóðar og frágangur

Leigutaka er skylt að hafa fullt samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg sem og girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs og lóðar skal lóðarhafi gera stoðvegg eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gengið frá götu. Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum eða skv. gildandi byggingarreglugerð og/eða skilmálum deiliskipulags.

## 15. Breyting á lóðaruppdrætti

Nú reynast lóðarmörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því sem í samningi stendur, og er þá byggingarfulltrúa heimilt að þinglýsa nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð, sbr. 1. grein. og 12. grein.

## 16. Þinglestur

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum.

## 17. Málarekstur

Rísi mál út af samningi þessum skal reka það fyrir héraðsdómi Reykjaness og er sáttatilaun dómara nægileg.

## 18. Aðrir skilmálar og athugasemdir

Við gildistöku þessa samnings falla úr gildi eldri lóðarleigusamningar.

## 19. Athugasemdir

---

---

---

Af lóðarleigusamningi þessum er gert eitt frumrit og eitt samrit, bæði til þinglýsingar. Leigutaki fær frumritið sent að lokinni þinglýsingu.

Samningnum til staðfestingar undirritum við nöfn okkar í viðurvist votta sem votta rétta dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila.

Suðumesjabæ, \_\_\_\_\_ 2019

---

F.h. Suðumesjabæjar

Við undirrituð leigutakar göngum að öllum framangreindum leiguskilmálum og lofum hér með og skuldbindum okkur til að halda þá í öllum greinum.

Suðumesjabæ, \_\_\_\_\_ 2019

---

(nafn leigutaka)

---

(nafn leigutaka)

Vottar að útgáfudegi, undirskrift og fjárræði aðila:

\_\_\_\_\_ Kt. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Kt. \_\_\_\_\_



## Viðauki II: Helstu kvaðir mismunandi sveitarfélaga

### Reykjavíkurborg

1. Almenn kvöð um hvers konar lagnir og jarðstrengi orku- og veitufyrirtækja sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni.
2. Kvöð um bílastæði, þ.e. fjöldi, staðsetning, og frágangur bílastæða sé í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.
3. Kvöð um opin bílastæði.
4. Kvöð um staðsetningu og fjölda bílastæða.
5. Kvöð um bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
6. Kvöð um umferðarrétt, sbr. mæliblað.
7. Kvöð um almenna umferð.
8. Kvöð um staðsetningu byggingarreits.
9. Kvöð um stærð byggingarreits.
10. Byggingarlína er bundin.
11. Byggingarlína er bundin að hluta.
12. Byggingarlína bílskúra við götu er bundin.
13. Byggingarlínur í lóðamörkum eru bundnar.
14. Kvöð um gerð gangstéttar.
15. Kvöð um gerð akbrautar.
16. Kvöð um reiðhjólástíg.
17. Almenn göngukvöð.
18. Kvöð um göngustíg.
19. Kvöð um gróður.
20. Kvöð um holræsi.
21. Kvöð um stíg og snjóbræðslu.
22. Kvöð um tengingu út í garð.
23. Kvöð um stoðvegg.
24. Kvöð um að kantsteinn sé inni á lóð, ef lóðamörk ná út á götu.
25. Kvöð um aðkomu að bílageymslu, sbr. mæliblað.
26. Kvöð um innbyggða bílageymslu.
27. Kvöð um undirgöng.
28. Kvöð um aðkomu slökkviliðs.

### Kópavogsbær:

1. Á lóðinni er almenn kvöð um hvers konar lagnir bæjarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.
2. Lóðarhafa er skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum og samþykktum byggingarnefndar- og séruppdráttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.

#### Dæmi:

- a. Kvöð er um almennan göngurétt innan lóðar og aðkomu að undirgöngum.
- b. Kvöð er um lagnir og graftarrétt, þar sem holræsi þvera lóðina utan byggingarreits.
- c. Kvöð er um sameiginlegt holræsi fyrir [REDACTED]
- d. Kvöð er um almennan gangrétt um lóðina skv. mæliblaði dagsett 29.12.2014.
- e. Kvöð er um gagnkvæman rétt lóðarhafa til framkvæmda á lóðarmörkum og ber viðkomandi allan

kostnað, sem leiðir af þeim framkvæmdum. Sama gildir um framkvæmdir lóðarhafa á mörkum lóðar að götum og stígum.

- f. Reglur Kópavogsbæjar um úthlutun á byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnæði til lögaðila sbr. 2. mgr. 18. gr. „Hafi lóðarhafi ekki hafið framkvæmdir á úthlutaðri lóð innan tólf mánaða frá byggingarhæfi hennar er bæjarstjórn heimilt að afturkalla úthlutun byggingarréttar.“
- g. Þar sem svæðið er mjög þétt skipulagt, þarf lóðarhafi að sýna öðrum lóðarhöfum tillitssemi á meðan framkvæmdum stendur.
- h. Kvöð er um sameiginlegt frárennsli sbr. mæliblað dags. 21. desember 2015.

#### Hafnarfjarðarbær:

1. Kvöð um að öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Ekki heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.
2. Kvöð um að fjöldi bílastæða og staðarval skuli vera í samræmi við skipulagslög og skilmála deiliskipulags.
3. Kvöð um að veitustofnunum er áskilinn graftarréttur á lóðinni vegna jarðstrengja og tengikassa.
4. Kvöð um rétt til lagningu vatns-, frárennsli- og hitaveitulagna um lóð hússins ef nauðsyn krefur. Heimilt að leggja slíka lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda séð um að koma lóðinni í samt lag aftur. Eftirlit og viðhald með lögnunum er heimilt án samþykkis lóðarhafa.
5. Kvöð um að Hafnarfjarðarbær leggi fráveitulagnir að lóðarmörkum og er heimahæðin eigna bæjarins. Heimhæð frá lóðarmörkum er eign lóðarhafa.
6. Kvöð um að innan lóðar skulu fráveitulagnir, nauðsynlegur mengunarvarnarbúnaður og annar búnaður þeim tengdum vera í samræmi við ákvæði í „Samþykkt um fráveitu í Hafnarfirði“ frá 2008.
7. Kvöð um lóðarhafi beri ábyrgð á og kosti dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðar.
8. Kvöð um að óheimilt sé að staðsetja gáma/skúra á lóðinni, nema með samþykki skipulags- og byggingarfulltrúa, sbr. 51. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010
9. Kvöð um að óheimilt sé að nota annað svæði en hina úthlutaðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan eign lóðarmarka án skriflegs leyfis skipulags- og byggingarfulltrúa.
10. Kvöð um að ef fornleifar finnast við framkvæmdir, skal fylgja fyrirmælum 13. gr. þjóðminjalaga nr. 107/2001.

#### Reykjanesbær:

1. Afnot þriðja aðila. Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er ennfremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.
2. Framsal og veðsetning lóðarréttinda. Lóðarhafa er heimilt að veðsetja rétt sinn til lóðarinnar. Lóðarhafa er heimilt að þinglýsa kaupsamningi áður en hús er fókheldt enda hafi byggingarfulltrúi staðfest heimildina með áritun sinni.
3. Limgerði og girðingar. Leigutaka er skylt að halda uppi limgerði eða girðingu, ef leyfð verður, eða merkjum fyrir lóðinni. Girðingar og merki eru háð samþykkt byggingarnefndar. Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar og merkjum.
4. Endurbygging. Nú rífur leigutaki niður öll hús á lóðinni, eða þau brenna, og þá er leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi, ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að

hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim reglum, sem á hverjum tíma gilda um byggingar í Reykjanesbæ.

5. Yfirtaka leiguréttinda. Hvenær sem Reykjanesbær telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal Reykjanesbær þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjíst. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta hennar, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.
6. Réttur veðhafa. Réttur veðhafa til veðs í leiguréttindum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum samnings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

#### Akureyrarbær:

1. Kvaðir eru á lóð um gróður á lóðamörkum, lagnir og göngustíg sjá meðfylgjandi uppdrátt. Lóðarhafi er skyldugur til að hafa bifreiðastæði innan lóðarmarka samkvæmt samþykktum teikningum um lóðina, ákvæðum viðeigandi laga, reglugerða og skipulags. Aðkoma að lóð er frá Undirhlíð.
2. Við gróðursetningu trjáa og runna sem og uppsetningu girðingar á lóð skal fara að fyrirmælum gildandi byggingarreglugerða og skipulags.
3. Heimilt er bæjarstjórn að leggja fráveitulagnir, vatnsæðar, rafveitutaugar og annað því um líkt um lóðina, án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir, eftir samkomulagi eða mati.
4. Ógreitt gatnagerðargjald, sem samið hefur verið um á grundvelli ákvæða í gjaldskrá Akureyrarbæjar, sem sett er með lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjald og greiðsla í bifreiðastæðasjóð, skv. 1. mgr. 19. gr. laga um skipulagsmál nr. 123/2010 með síðari breytingum, njóta lögveðsréttar á lóðinni og fasteignum, sem á henni rís.
5. Komi til sölu á fasteigninni er lóðarhafa skylt að vekja athygli kaupanda á þessari kvöð hafi gjaldið ekki verið greitt að fullu.
6. Um lóðina gilda ákvæði deiliskipulags Hagahverfis, samþykkt í bæjarstjórn 20. maí 2014 og birtist í B-deild stjórnartíðinda nr. 576/2014 dags. 19. júní 2014, ásamt síðari breytingum.
7. Lóðarhafi hefur fengið í hendur byggingar- og skipulagsskilmála lóðarinnar samkvæmt ofanskráðu, kynnt sér þá og er samþykkur að hlíta þeim í hvívetna. Við sölu eigna á lóðinni skal hann greina kaupendum frá ákvæðum skilmálanna og kvöðum á lóðinni.

#### Framsál leiguréttar - veðsetning - þinglýsing.

8. Heimilt er leigutaka að selja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessum ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni.
9. Skylt er leigutaka að láta þinglesa þennan leigusamning á sinn kostnað, að öðrum kosti getur bæjarstjórn látið þinglesa hann á kostnað leigutaka.

#### Garðabær:

1. Kvöð um lagningu vatnslagna, frárennslilagna eða annara veitulagna.
2. Kvöð um að Garðabær geti breytt stærð óverulega án þess að greiða bætur fyrir jarðrask, enda komi bærinn lóðinni í sama lag aftur
3. Kvöð vegna bílastæða.
4. Kvöð vegna ofanvatnsmeðhöndlunar.
5. Kvöð vegna sameiginlegra að- og frákeyrslna.
6. Kvöð vegna sameiginlegra gönguleiða.
7. Kvöð vegna jarðskjálftahönnunar.
8. Kvöð vegna hljóðvistar.

#### Mosfellsbær:

1. Kvöð um bílastæði eins og sýnt er á samþykktum aðaluppráttum.
2. Almenn kvöð um hvers konar lagnir, sem þörf er á. Heimilt er að leggja slíkar lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda sé séð um að koma lóðinni í samt lag aftur.
3. Kvöð um að lóðarhafa er skylt að hafa full samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/ eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gengið frá götu. Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.
4. Kvöð um að iðnaðar- eða verkstæðisrekstur er óheimill á lóðinni samkvæmt skipulags- og byggingarskilmálum.
  - a. Áréttu ber að þessi skilmáli er settur inn í lóðarleigusamninga er varða íbúðarhúsnæði.
5. Óheimilt að staðsetja gáma á lóðinni, nema með leyfi byggingarnefndar, sbr. 2. mgr. 71. gr. byggingarreglugerðar nr. 44/1998.
6. Kvöð um að lóðarhafa er að öðru leyti skylt að hlíta skipulags- og byggingarskilmálum Mosfellsbæjar, dags. \_\_\_\_\_ um mannvirki á lóðinni og frágang lóðar.

#### Sveitarfélagið Árborg:

1. Skylt er leigutaka að leyfa lagningu holræsa, vatns- og hitaveitulagna, rafmangs síma o. fl. þess háttar um lóðina án endurgjalds, enda sé lóð eða mannvirkjum ekki spillt með því.
2. Kvöð um að hin leigða lóð er í íbúðarhúshverfi, iðnaður eða annar atvinnurekstur í bílgeymslu er óheimill.

#### Akraneskaupstaður:

1. Kvöð um lagningu fráveitulagna, holræsa, raflagna og annarra lagna án þess að greiða bætur, enda skal lóð færð í samt lag. Spillist lóð eða mannvirki komi bætur fyrir samkvæmt samkomulagi eða eftir mati.

#### Fjarðabyggð:

1. Lóðin er seld á leigu til bygginga samkvæmt skipulagi bæjarins og hvers konar annarra afnota er landslög, reglugerðir og samþykktir Fjarðabyggðar heimila. Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum að byggja á lóðinni, en sjálfur má hann byggja þar, að fengnum tilskildum leyfum samkvæmt lögum, reglugerðum og samþykktum á hverjum tíma.
2. Skytt er að leyfa lagningu holræsa, vatnsæða, raftauga, síma o. fl. þess háttar um leigulóðina án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir eftir samkomulagi eða mati.
3. Hafi landeigendur þörf fyrir lóðina undir opinber mannvirki bæjarins, svo og til sérstaks atvinnureksturs, er leigutaka þá skytt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi að nokkru eða öllu leyti. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal greiða leigutaka eftir mati, nema um annað sé samið. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta af henni, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.
4. Heimilt er leigutaka að selja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessum, ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni. Slíkur veðréttur vikur þó alltaf fyrir gjaldfallinni lóðarleigu. sbr.7. gr. samnings þessa Þó getur leigutaki aldrei ráðstafað réttindum sínum til óbyggðrar lóðar en í því felst sölu- og veðsetningarbann allt fram að því að úttekt byggingar hefur farið fram og verið skráð í landsskrá fasteigna. Samningar andstæðir ákvæði þessu teljast ógildir og skulu afmáðir úr þinglýsingabók að kröfu Fjarðabyggðar, hafi þeim verið þinglýst.
5. Leigutaka er skytt að girða eða afmarka lóðina með þeim hætti, er byggingafulltrúi samþykkir.

#### Seltjarnarnesbær:

1. Kvaðir vegna borholusvæða.
2. Kvaðir vegna hitaveitu.
3. Kvaðir vegna göngustíga niður að sjó.

#### Sveitarfélagið Skagafjörður:

1. Leigutaki skal hafa byggt á lóðinni áður en eitt ár er liðið frá því honum var tilkynnt, að lóðin væri seld honum á leigu, ella fellur hún aftur til sveitarfélagsins endurgjaldslaust. Sama gildir ef leigutaki rífur niður hús á lóðinni, eða ef þau brenna og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn niður, hafi hann ekki byggt á lóðinni innan tveggja ára frá því að húsin brunnu, eða voru rifin niður, eða ráðstafað henni til annars aðila með sömu réttindum og skyldum.
2. Skytt er leigutaka að leyfa lagningu holræsa, vatnsæða, raftauga, síma o.fl. þessháttar um leigulóðina án endurgjalds, enda sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir eftir samkomulagi eða mati.
3. Réttindi sín til lóðarinnar samkv. samningi þessum má leigutaki leigja öðrum, veðsetja, selja eða ráðstafa öðruvísi á lögmætan hátt, ásamt húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni. Þó getur leigutaki aldrei ráðstafað réttindum sínum til óbyggðrar lóðar.



### Ísafjarðarbær:

1. Við gróðursetningu trjáa og runna sem og uppsetningu girðingar á lóð skal fara eftir ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og skipulags.
2. Leigutaka er skylt að heimila lagningu frárennslis, vatnsæða, raftauga, síma o.fl. þessháttar um leigulóðina án endurgjalds, sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi fyrir bætur eftir samkomulagi eða mati.
3. Leigutaka er heimilt að selja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessu ásamt húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni

### Fljótsdalshérað:

1. Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum að byggja á lóðinni, en sjálfur má hann byggja þar, að fengnu leyfi skipulags- og byggingarnefndar Fljótsdalshéraðs.
2. Leigutaki skal hafa hafið byggingu á lóðinni innan þeirra tímamarka er í lóðarveitingu og byggingarleyfi greinir, ella fellur hún aftur til bæjarins endurgjaldslaust. Sama gildir ef leigutaki rífur niður hús á lóðinni eða þau brenna og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn niður, hafi hann ekki byggt á lóðinni innan tveggja ára frá því að húsin brunnu eða voru rifin niður.
3. Skylt er leigutaka að leyfa lagningu holræsa, vatnsæða, raftauga, síma o.fl. þess háttar um leigulóðina án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt með því, komi bætur fyrir eftir samkomulagi eða mati.
4. Hafi landeigendur þörf fyrir lóðina undir opinber mannvirki bæjarins, svo og til sérstaks atvinnureksturs, er leigutaka þá skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi að nokkru eða öllu leyti. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal greiða leigutaka eftir mati, nema um annað sé samið. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta af henni, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.

### Suðurnesjabær:

1. Afnot þriðja aðila Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er ennfremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.
2. Afhending lóðar og skilmálar Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er við afhendingu hennar. Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda, sem Suðurnesjabær setur og skal jafnframt hlíta ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar að því er lóðina varðar.
3. Lóðarhafa er skylt að láta af lóðinni undir veg eða til annarra almennra þarfa, ef með þarf. Endurgjald fyrir slíka lóðartöku, eins og alltaf, ef tekið er af lóð til almennra þarfa eða skv. eignarnámsheimild, skal greiða landeiganda. Telji leigusali nauðsynlegt að leggja vatns- og/eða frárennslislagnir um lóðina er honum það heimilt án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað enda sér leigusali um að koma lóðinni í samt lag aftur.

4. Lóðarhafa er með öllu óheimilt að nýta landið til annars en skilmálar kveða á um og getur leigusali krafist þess með sérstakri áskorun til lóðarhafa, að óheimilli notkun landsins, t.d. til geymslu gamalla ökutækja eða annarra lausafjármuna, sé tafarlaust hætt að viðlagðri riftun leigusamnings. Sama gildir ef notkun leigutaka á hinu leigða landi hefur í för með sér óþrifnað og er til óþæginda fyrir aðra lóðarhafa á svæðinu.
5. Framsal og veðsetning lóðarréttinda Lóðarhafa heimilt að veðsetja rétt sinn til lóðarinnar, enda liggi fyrir frágenginn lóðarleigusamningur. Lóðarhafa er heimilt að þinglýsa kaupsamningi fyrir húsi áður en það er fókheldt enda hafi byggingarfulltrúi staðfest heimildina með undirritun sinni.
6. Yfirtaka leiguréttinda Telji Suðurnesjabær þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal Suðurnesjabær þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta hennar, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.

#### Grindavíkurbær:

1. Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er ennfremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.
2. Leigutaka er skylt að halda uppi limgerði eða girðingu, ef leyfð verður, eða merkjum fyrir lóðinni. Girðingar og merki eru háð samþykkt byggingarnefndar. Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar og merkjum.
3. Hvenær sem byggingarfulltrúi telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal bæjarsjóður þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta hennar, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.
4. Réttur veðhafa til veðs í leiguréttindum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hin upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum samnings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
5. Lóðarhafa er óheimilt að veðsetja eða framselja samkvæmt afsali rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum fyrr en þau eru komin á byggingarstig 2.









