

Reglur þessar voru samþykktar í borgarstjórn Reykjavíkur 15. maí 2007 og breytt samkv. samþ. borgarráðs í 27. sept. 2007, 22. maí 2008 og 4. júní 2009.

Almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík

---ooo0ooo---



Reykjavíkurborg
Framkvæmda- og eignasvið
júní 2009

Efnisyfirlit

1. GR. INNGANGUR.....	5
2. GR. UMSÆKJENDUR.....	5
3. GR. UMSÓKNIR	6
4. GR. ÚTDRÁTTUR, FYLGIGÖGN MEÐ UMSÓKN OG VAL Á LÓÐUM.....	7
5. GR. ÚTHLUTUN LÓÐA.....	9
6. GR. FRAMSAL LÓÐARRÉTTINDA.....	10
7. GR. LÓÐARLEIGUSAMNINGUR - VIÐBÓTARGJALD VIÐ SÖLU FASTEIGNAR	11
8. GR. GILDISTAKA	12

Almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík

---ooo0ooo---

1. gr. Inngangur

1. Borgarráð Reykjavíkur úthlutar lóðum og selur byggingarrétt fyrir íbúðarhús samkvæmt eftirfarandi reglum. Reglurnar gilda almennt um ráðstöfun slíkra lóða, en víkja má frá þeim varðandi einstakar lóðir með samþykki borgarráðs. Reglurnar taka til leigulóða Reykjavíkurborgar, en fjalla ekki um sölu á lóðunum sjálfum né um sölu á byggingarrétti með opnu útboði.

Reglurnar taka fyrst og fremst til úthlutunar lóða og sölu byggingarréttar þegar margar lóðir eru boðnar í senn. Í öðrum tilvikum, eða þegar meira framboð er af lóðum en eftirspurn, er eftir atvikum heimilt að víkja frá þeim greinum reglnanna, sem merktar eru með stjörnu (*).

2. Lóðum verður ekki ráðstafað nema fyrir liggi gilt deiliskipulag fyrir viðkomandi lóð(ir). Borgarráð getur í hverju tilfalli sett nánari úthlutunarskilmála, sem skulu liggja fyrir samþykktir áður en lóðir eru auglýstar til umsóknar og kynntar umsækjendum.
3. Þegar Reykjavíkurborg býður lóðir til umsóknar skulu reglur þessar, skipulagsskilmálar og aðrir skilmálar sem varða lóðirnar vera aðgengilegar á heimasíðu sviðsins (www.reykjavik.is/lodir). Þegar boðnar eru margar lóðir í senn verða þessi gögn seld á kostnaðarverði útprentuð eða á geisladiskum í þjónustuveri Reykjavíkurborgar í Borgartúni 12 – 14.

2. gr. Umsækjendur

1. Umsækjendur um lóðir sem reglur þessar taka til geta verið:
 - a) Íslenskir ríkisborgarar og aðrir sem uppfylla skilyrði 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum.
 - b) **Lögaðilar** (félög og fyrirtæki) geta sótt um lóðir fyrir raðhús, keðjuhús eða fjölbýlishús, eða fyrir allt að 4 íbúðum í sérbýlishúsum (einbýlishúsum,

parhúsum, tvíbýlishúsum o.þ.h.). Að öðru leyti skal takmarka umsóknir við fjárhagslega getu umsækjanda.

- c) **Einstaklingar** geta sótt um byggingarrétt á einni lóð fyrir einbýlishús (með eða án aukaíbúðar), raðhús/keðjuhús eða fjölbýlishús. Tveir umsækjendur eða fleiri skulu standa saman að umsókn um parhúsa-/tvíbýlishúsalóð. Hjón og fólk í skráðri sambúð telst einn umsækjandi, sbr. 3. tl. 2. gr.

Borgarráð getur rýmkað takmörk samkv. b- og c-liðum 1. tl. í einstökum tilvikum þegar það telur ástæðu til, án breytinga á reglum þessum.

2. Umsækjendur skulu uppfylla eftirtalin skilyrði:

- a) Einstaklingar skulu vera 18 ára eða eldri.
- b) Ekki vera undir gjaldþrotaskiptum né að hafa orðið gjaldþrota á undanförunum 5 árum.
- c) Að umsækjandi (og maki hans ef um einstakling er að ræða) sé ekki í vanskilum með opinber gjöld. Vanskil undir kr. 75 þús. skipta þó ekki máli.
- d) Löggaðilar skulu hafa jákvæða eiginfjárstöðu samkvæmt síðasta ársreikningi eða árs hlutareikningi (6 mánuðir eða meira).
- e) Einstaklingar og löggaðilar, sem hafa eftir 1. janúar 2007 skilað lóð til Reykjavíkurborgar og fengið lóðargjöld endurgreidd, eiga ekki kost á að fá úthlutað lóð eða keyptan byggingarrétt fyrr en liðin eru 3 ár frá uppgjöri vegna lóðaskilanna.
- f) Umsækjendur skulu geta sýnt fram á að þeir hafi fjárhagslega getu til að standa undir kostnaði við öflun lóðar og byggingu húss í samræmi við þau viðmið, sem borgarráð setur.

3. Litið er á hjón og einstaklinga í skráðri sambúð sem einn umsækjanda. Nægilegt er að annað hjóna eða sambúðarfólks uppfylli öll skilyrði reglna þessara, að undanskildum skilyrðum samkvæmt c- og e-liðum í 2. tl. 2. gr. hér að framan, sem bæði verða að fullnægja.

4. Ef tveir eða fleiri umsækjendur sækja saman um lóð, skulu þeir báðir / allir uppfylla skilyrði reglna þessara. Reynist svo ekki vera, telst umsókn ógild að því er varðar þann, sem ekki uppfyllir skilyrði

3. gr. Umsóknir

1. Umsókn skal fylla út á eyðublaði sem Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar leggur umsækjendum til og fæst í þjónustuveri Reykjavíkurborgar í Borgartúni 12 - 14 og á heimasíðu sviðsins (www.reykjavik.is/lodir).

Þegar til ráðstöfunar er byggingarréttur á stökum lóðum getur Framkvæmda- og eignasvið heimilað að sótt sé um lóð með öðrum hætti en í 1. mgr. greinir, enda sé umsókn ætíð skrifleg.

2. Umsókn skal fylla út í samræmi við leiðbeiningar á umsóknarblaði og reglur þessar. Hún skal undirrituð af umsækjanda eigin hendi eða af umboðsmanni hans. Frumrit umboðs skal fylgja umsókn, sem undirrituð er af umboðsmanni umsækjanda.

3. Í lóðarumsókn skal á ótvíræðan hátt koma fram um hvers konar lóð er sótt (t.d. *lóð fyrir einbýlishús*, eða *lóð fyrir fjölbýlishús* o.s.frv.). Umsækjandi um fjölbýlishús skal í umsókn tilgreina þá hámarksstærð fjölbýlishúss sem hann sækir um (hámarksfjölda íbúða), sem m.a. ræðst af fjármögnunarmöguleikum hans. Aðrir umsækjendur skulu einnig tilgreina um hvers konar lóð er sótt og fyrir hve margar íbúðir.
4. * Lóðarumsóknum skal skila til Framkvæmda- og eignasviðs Reykjavíkurborgar innan skilafrests, sem auglýstur verður í dagblöðum og á heimasíðu sviðsins. Umsóknir sem berast eftir að auglýstur umsóknarfrestur er liðinn eru ógildar. Ef umsóknir eru sendar í pósti, skulu þær með sannanlegum hætti póstagðar fyrir lok umsóknarfrests. Ef tveir eða fleiri sækja saman um lóð skulu þeir skila umsóknum sínum samtímis.
5. Heimilt er að skila umsóknum á rafrænan hátt með því að senda þær á netfangið fs.lodir@reykjavik.is. Í því tilfelli skal eigi að síður nota umsóknareyðublöð sem Framkvæmda- og eignasvið leggur til. Lóðarumsóknir sem sendar eru með tölvupósti, skulu vera undirritaðar og skannaðar og sendar sem viðhengi.
6. Reynist umsókn ekki fyllt út í samræmi við framangreind ákvæði eða ef í umsókn eru gefnar rangar upplýsingar telst hún ófullnægjandi og því ógild. Sama á við ef umsækjandi uppfyllir ekki skilyrði 2. gr. hér að framan.
7. * Í lóðarumsókn skal tilgreina nafn og netfang umboðsmanns, sem má taka við tilkynningu um valnúmer (sbr. gr. 4.1), ef líkur eru á að umsækjandi geti ekki sjálfur tekið við henni.
8. Með undirritun lóðarhafa á lóðarumsókn felst viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina og viðkomandi lóðir gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

4. gr. Útdráttur, fylgigögn með umsókn og val á lóðum

1. * Dregið verður úr þeim umsóknum, sem berast fyrir lok auglýsts skilafrests. Umsóknir skulu flokkaðar eftir húsgerðum¹⁾ eftir því sem við á og dregið úr hverjum flokki fyrir sig. Umsækjendur fá svokallað *valnúmer* í þeirri röð, sem umsókn þeirra er dregin. Dregnar verða út fleiri umsóknir en fjöldi lóða segir til og verða þannig nokkrir umsækjendur til vara ef einhver umsækjenda með lægra valnúmer fellur út. Drátturinn fer fram að viðstöddum fulltrúa sýslumannsins í Reykjavík. Þeim umsækjendum, sem eiga umsókn sem er dregin út, skal tilkynnt hvar og hvenær val á lóðum fer fram. Enn fremur skal þess getið á heimasíðu Reykjavíkurborgar (www.reykjavik.is/lodir).
2. * Ef tveir eða fleiri sækja saman um lóð fá þeir eitt valnúmer. Gert er ráð fyrir að annar (eða einn umsækjenda, ef fleiri en tveir sækja saman um lóð) geti komið fram fyrir hönd

¹⁾ a) Einbýlishús (með eða án aukaíbúðar), b) parhús, tvíbýlishús o.þ.h., c) raðhús og keðjuhús og d) fjölbýlishús. Ef sótt er um byggingarrétt fyrir mismunandi húsgerðir, getur umsókn talist til fleiri en eins flokks húsgerða, sem dregið er úr.

meðumsækjenda sinna við val á lóð. Lóðarval hans skuldbindur því meðumsækjendur hans.

3. Innan tiltekins frests, sem Framkvæmda- og eignasvið tilkynnir valnúmerahöfum um og ekki skal vera skemmri en 10 virkir dagar, skulu þeir skila til Framkvæmda- og eignasviðs gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína og fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda:
 - a. **Einstaklingar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:
 - i. Greinargott greiðslumat banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er og er tilgreind í úthlutunarskilmálum vegna viðkomandi lóða samkvæmt ákvörðun borgarráðs.
 - ii. Í stað greiðslumats getur umsækjandi skilað lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda (þ.m.t. gjöld vegna lóðar) miðað við sömu fjárhæð. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.
 - iii. Einstaklingar í rekstri¹⁾, sem sækja um lóðir fyrir raðhús, keðjuhús, fjölbýlishús o.þ.h., skulu skila afriti af síðasta skattframtali sínu.
 - iv. Einstaklingar í rekstri, sem sækja um byggingarrétt fyrir raðhús, keðjuhús, fjölbýlishús o.þ.h., skulu skila yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
 - b. **Lögaðilar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:
 - i. Ársreikning síðasta árs, eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta ár. Reikningarnir skulu áritaðir af löggiltum endurskoðanda.
 - ii. Lánsloforð eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda (þ.m.t. gjöld vegna lóðar) miðað við áætlaðan kostnað við öflun lóðar og húsbyggingu á henni eins og þær fjárhæðir eru ákveðnar af borgarráði hverju sinni. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.
 - iii. Yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
 - c. **Allir umsækjendur** skulu leggja fram eftirtalin gögn:
 - i. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila²⁾ á því, að hann sé ekki í vanskilum með skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en kr. 75 þús. Ef umsækjandi er einstaklingur skal hann einnig skila slíkri staðfestingu vegna maka síns.
4. Til þess að lóðarumsókn verði talin gild skulu öll eftirfarandi skilyrði vera uppfyllt, sbr. þó gr. 3.1:
 - a) Að umsækjandi uppfylli skilyrði samkv. 2. gr.

1) Hér er átt við iðnmeistara og aðra sem stunda byggingarstarfsemi að staðaldri í eigin nafni.

2) Ef umsækjandi á lögheimili í Reykjavík:

- Skattar og útsvar: Tollstjórnin í Reykjavík, Tryggvagötu 19, netfang: tollur@tollur.is
- Framkvæmda- og eignasvið aflar upplýsinga um stöðu fasteignagjalda umsækjenda sem eru búsettir í Reykjavík.

Ef umsækjandi á lögheimili utan Reykjavíkur:

- Viðkomandi innheimtumenn opinberra gjalda.

Staðfesting vegna lífeyrissjóðsiðgjalda:

- Viðkomandi lífeyrissjóðir starfsmanna.

- b) Að umsókn sé rétt útfyllt og í samræmi við leiðbeiningar og reglur þessar.
- c) Að umsækjandi hafi skilað fullnægjandi fylgigögnum, sbr. gr. 4.3.
- d) Að umsókn lögaðila sé undirrituð af þeim sem hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Með vísan til 5. gr. upplýsingalaga nr. 50/1996 skal farið með einka- og fjárhagsmálefni umsækjenda sem trúnaðarmál, sbr. þó gr. 5.5.

- 5. Heimilt er, eftir að skilafrestur fylgigagna er liðinn og ef sérstök ástæða mælir með, að kalla eftir frekari gögnum hjá umsækjendum vegna undirbúnings afgreiðslu umsókna þeirra á grundvelli liða a – d hér að framan. Umsækjandi á ekki kröfu á að koma að frekari gögnum eftir lok skilafrests.
- 6. Afgreiðsla lóðaumsókna skal vera málefnaleg og byggja á þeim skilmálum, sem um lóðaúthlutunina gilda.
- 7. * Umsækjendur eiga þess kost að velja sér lóð í þeirri röð, sem valnúmer þeirra segja til um. Lögaðili sem sótt hefur um byggingarrétt fyrir sérbýlishús á fleiri en einni lóð, sbr. b-lið 1. tl. 2. gr., á þess kost að velja báðar / allar lóðirnar í samræmi við umsókn hans, eða að nýta valrétt sinn að hluta eða öllu leyti síðar. Ef umsækjandi (eða umboðsmaður hans) er ekki viðstaddur þegar val lóða fer fram eða kýs að nýta ekki valrétt sinn í það skipti, færast hann aftur fyrir næsta umsækjanda í valnúmeraröð. Ef lóðarhafi nýtir ekki valrétt sinn áður en vali á lóðum lýkur, á hann þess kost, ef til endurúthlutunar lóða í sama áfanga kemur, að velja sér lóð, sbr. gr. 5.3. Umboðsmaður umsækjanda við val lóða þarf að framvísa skriflegu umboði hafi það ekki fylgt lóðarumsókn.
- 8. Val umsækjenda um lóðir fyrir fjölbýlishús takmarkast af þeim fjölda íbúða sem um er sótt og skipulag gerir ráð fyrir á hverri lóð (sbr. gr. 3.3). Enn fremur takmarkast val umsækjenda af fjármögnunarmöguleikum þeirra, sem þeir hafa sýnt fram á.

5. gr. Úthlutun lóða

- 1. Þegar umsækjendur, sem fengu valnúmer samkv. 4. gr., hafa valið sér lóðir, skal lögð tillaga fyrir borgarráð Reykjavíkur um úthlutun lóðanna og sölu byggingarréttar á þeim í samræmi við það. Öllum umsækjendum skal tilkynnt um niðurstöðu borgarráðs. Nægir í því sambandi að samþykkt borgarráðs um úthlutun viðkomandi lóða sé birt á heimasíðu Framkvæmda- og eignasviðs (www.reykjavik.is/lodir).
- 2. Hafi tveir eða fleiri skilað sameiginlegri lóðarumsókn og þeim úthlutað lóð, bera þeir báðir / allir óskipta ábyrgð (in solidum) á greiðslum, framkvæmdum og öðrum skuldbindingum vegna viðkomandi lóðar. Sama á við um síðari lóðarhafa ef lóðarhafaskipti verða, sbr. gr. 6.1.
- 3. Eftir að borgarráð samþykkir úthlutun lóðar og sölu byggingarréttar fær lóðarhafi skriflega tilkynningu um það, þar sem m.a. er tilgreindur frestur til greiðslu gjalda fyrir lóðina, sbr. gr. 5.4. Hafi greiðsla vegna lóðar ekki verið innt af hendi að fullu innan tilskilins frests, eða samið um viðbótarfrest vegna sérstakra málefnalega ástæðna, getur borgarráð ráðstafað lóðinni á ný.

Komi til þess að lóðarúthlutun eða sala byggingarréttar falli niður vegna greiðslufalls, skal lóð ráðstafað á ný til þess umsækjanda sem næstur kemur í valnúmeraröð. Valnúmer gilda í 6 mánuði. Ef ekki eru fleiri umsóknir um lóð, eða ef lóð er afturkölluð vegna annars en greiðslufalls, eftir að liðnir eru sex mánuðir frá úthlutun hennar, verður hún boðin á ný til umsóknar.

4. Frestur til greiðslu fyrir byggingarrétt, þ.m.t. gatnagerðargjöld og fráveituheimæðagjöld, er einn mánuður frá úthlutun lóðar, sbr. þó 3. tl. 5. gr. Lóðarhafi getur valið um eftirtalda greiðsluskilmála:
 - a. staðgreiða öll gjöld, eða
 - b. greiða 15% og gefa jafnframt út skuldabréf fyrir eftirstöðvunum. Skuldin skal vera verðtryggð með neysluverðsvísitölu og greiðast á 8 árum með 8 jöfnum greiðslum og bera 4,0% vexti. Skuldin skal tryggð með 1. veðrétti í viðkomandi lóð og mannvirkjum á henni, en vikur fyrir lánum Íbúðalánasjóðs og lífeyrissjóðs vegna húsbyggingar viðkomandi eftir að fokheldisstigi er náð. Uppgreiðsla skuldabréfs er heimil án uppgreiðslugjalds.

Ef lóðagjöld eru staðgreidd geta lóðarhafar fengið heimild til að veðsetja byggingarréttinn fyrir sem svarar 85% af heildarverðinu.

Borgarráð getur ákveðið aðra greiðsluskilmála.

5. Telji einhver umsækjandi á sig hallað við afgreiðslu umsóknar hans og val á lóðum og tilgreini skriflega á hverju hann byggir þá skoðun, á hann rétt á skriflegum rökstuðningi Framkvæmda- og eignasviðs fyrir afgreiðslunni. Ekki er þó heimilt í slíkum rökstuðningi að upplýsa um einka- eða fjárhagsmálefni umsækjenda sem sanngjarnt er og eðlilegt að leynt fari, nema sá samþykki sem í hlut á.
6. Lóðir, sem borgarráð ráðstafar samkvæmt reglum þessum, eru leigulóðir og verður gerður um þær lóðarleigusamningur, sbr. 7. gr.

6. gr. Framsal lóðarréttinda

1. Lóðarhafa er heimilt að framselja byggingarrétt á lóð, sem hann hefur keypt byggingarrétt á.
2. Við framsal á lóðarréttindum/byggingarrétti gilda eftirfarandi skilmálar:
 - a. Þegar framseldur er byggingarréttur (og eftir atvikum einnig íbúð eða byggingarframkvæmdir) á lóð skulu sömu skilmálar gilda gagnvart nýjum lóðarhafa eins og giltu gagnvart hinum fyrri, sbr. þó um greiðslu viðbótargjalds í 7. gr.
 - b. Um greiðslu viðbótargjalds við framsal lóðarréttinda vísast til 7. gr. hér á eftir.
3. Um lóðir sem borgarráð ráðstafar, gilda framkvæmdafrestir samkvæmt almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, sem gefnir eru út af Framkvæmda- og eignasviði, nema borgarráð ákveði annað.

4. Ef lóðarhafi virðir ekki þá framkvæmdafresti, sem um lóð hans gilda, getur borgarráð með 4 mánaða fyrirvara rift leigusamningi um viðkomandi lóð og sölu byggingarréttarins og afturkallað lóðarúthlutunina gegn endurgreiðslu upphaflegra lóðargjalda. Lóðagjöld, þ.e. gatnagerðargjald, kaupverð byggingarréttar og fráveituheimæðargjald, sem lögð eru á við úthlutun lóðar og sölu byggingarréttar, verðbætast ekki og bera ekki vexti.¹⁾

Kostnaður lóðarhafa vegna hönnunar húss og annarra ráðstafana, sem ekki nýtast næsta lóðarhafa, verður ekki bættur ef til riftunar kemur.

5. Ef byggingarframkvæmdir á lóð dragast fram úr þeim frestum, sem um þær gilda, getur Reykjavíkurborg beitt þvingunarúrræðum skipulags- og byggingarlaga til að knýja á um úrbætur.
6. Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð lóðarinnar (þ.m.t. gatnagerðargjöld) þótt hann hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóðinni.

7. gr. Lóðarleigusamningur - viðbótargjald við sölu fasteignar

1. Í úthlutun lóðar felst jafnframt sala á byggingarrétti á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi. Lóðarleigusamningur skal gerður þegar öll tilskilin gjöld vegna lóðarinnar, sem fallin eru í gjalddaga, hafa verið greidd. Áskilinn er réttur til að draga gerð lóðarleigusamninga um allt að 6 mánuði ef ekki liggja fyrir endanlegir uppdrættir af viðkomandi lóð.
2. Í þeim tilvikum þegar borgarráð ákveður að úthluta eða selja byggingarrétt á lóðum án undangengins almenns útboðs getur það bundið úthlutunina / söluna því skilyrði, að ef byggingarréttur, hús (fullbyggt eða í smíðum) eða einstakar íbúðir ásamt tilheyrandi lóðarréttindum eru seld innan 7 ára frá dagsetningu lóðarleigusamnings²⁾, skuli eignayfirlærslan vera háð því, að Reykjavíkurborg hafi verið greitt **viðbótargjald**, sem ákvarðast af borgarráði áður en lóð er úthlutað, sbr. þó 4. og 5. tölulið hér á eftir. Greiðsluskilmálar vegna viðbótargjalds eru hinir sömu og greinir í gr. 5.4.
3. Samhliða gerð lóðarleigusamnings skal lóðarhafi undirrita sérstaka yfirlýsingu, sem þinglýst verður á allar íbúðir á viðkomandi lóð. Með yfirlýsingunni verður lögð kvöð á viðkomandi fasteign um að óheimilt sé í 7 ár, talið frá dagsetningu lóðarleigusamnings, að selja íbúð/íbúðir með tilheyrandi lóðarréttindum eða þinglýsa skjölum um slíka eignayfirlærslu án sérstaks samþykkis Framkvæmda- og eignasviðs Reykjavíkurborgar. Slíkt samþykki er háð því að viðbótargjald, sem á umræddri eign hvílir, hafi verið greitt, eða að framsalið sé óháð greiðslu viðbótargjalds.
4. Við úthlutun lóða og sölu byggingarréttar til lögaðila er gert ráð fyrir að upphaflegur lóðarhafi (úthlutunarhafi) byggi hús á lóðinni/lóðunum til þess að selja eða leigja íbúðir.

¹⁾ Endurgreiðsla gatnagerðargjalds, kaupverðs byggingarréttar og fráveituheimæðargjalds vegna lóða, sem úthlutað var eða seldur byggingarréttur á fyrir samþykkt borgarráðs á reglum þessum, gilda eldri skilmálar.

²⁾ Vegna lóða, sem úthlutað var fyrir 1. júní 2009 skal heimilt að gera lóðarleigusamning áður en lokið hefur verið við að steypa sökklá og plötu húss, en þá gildir 7 ára frestur vegna viðbótargjalds. Að öðrum kosti er fresturinn 6 ár, eins og þágildandi reglur kveða á um.

Framsal á lóðarréttindum, sem fólgið er í sölu upphaflegs lóðarhafa (lögaðila) á einstökum íbúðum til þriðja aðila, veldur **ekki** gjaldfellingu kröfu um viðbótargjald, en kvöðin flyst yfir á nýjan eiganda. Við sölu hins nýja eiganda innan 7 ára frá dagsetningu lóðarleigusamnings ber að greiða viðbótargjald.

Við úthlutun lóða og sölu byggingarréttar til einstaklinga (rekstraraðila) er gert ráð fyrir að sömu reglur gildi um framsal þeirra á íbúðum í fjölbýlishúsum og raðhúsum, að því er varðar viðbótargjaldið, eins og gilda um lögaðila, sbr. næsta málsgrein hér á undan.

5. Framkvæmda- og eignaráð getur, þegar sérstaklega stendur á, heimilað framsal lóðarréttinda án greiðslu viðbótargjalds. Á það t.d. við ef um er að ræða framsal til maka, foreldra, systkina eða afkomenda lóðarhafa, eða alvarleg veikindi eða andlát lóðarhafa eða einhvers af heimilisfólki hans. Ósk um heimild til framsals undir slíkum kringumstæðum skal send framkvæmda- og eignaráði ásamt viðeigandi gögnum.

Í þeim tilvikum, þegar viðbótargjald gjaldfellur ekki við framsal lóðarréttinda / byggingarréttar, yfirfærast kvöðin um greiðslu þess til nýs eiganda.

6. Á allar lóðir, sem reglur þessar taka til, verður þinglýst almennri kvöð um viðbótargjald samkv. reglum þessum, en hafi íbúð ekki verið seld innan 7 ára frá dagsetningu lóðarleigusamnings með þeim hætti sem lýst hér að framan, fellur krafa um viðbótargjald niður og verður henni þá aflétt af eigninni.
7. Það er skilyrði fyrir útgáfu fokheldisvottorðs vegna fjöleignarhúsa að eignaskiptayfirlýsingu hafi verið þinglýst, sbr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994

8. gr. Gildistaka

Reglur þessar, með áorðnum breytingum, gilda frá þeim degi þegar þær voru samþykktar í borgarráði Reykjavíkur. Um lóðir, sem úthlutað var eða seldur byggingarréttur á fyrir þann tíma, gilda þær reglur, sem voru lagðar til grundvallar við ráðstöfun þeirra.

Reglur þessar voru upphaflega samþykktar í borgarstjórn Reykjavíkur 15. maí 2007, breytt samkv. samþ. borgarráðs í 27. sept. 2007, 22. maí 2008 og 4. júní 2009.