



## GREINARGERÐ - MINNISBLAÐ

Selfossi, 6. júlí 2018

### Efni: Eignarréttarlega staða v. sölu Dalabyggðar á jörðunum Laugar og Sælingsdalstungu

Til undirritaðs hefur leitað, Eyjólfur Ingvi Bjarnason kt. 290384-3119, oddviti sveitarstjórnar Dalabyggðar og óskað eftir álit á réttarstöðu Dalabyggðar vegna fyrirhugaðrar sölu á jörðunum Laugar og Sælingsdalstungu í Dalabyggð.

#### 1) Málavextir

Þann 18. desember 2017 gerði Arnarlón ehf. kt. 410616-1220 (hér eftir nefnt kaupandi) gagntilboð, á sölutilboð Dalabyggðar, í umræddar jarðeignir ásamt mannvirkjum Dalabyggðar kt. 510694-2019 (hér eftir nefnt seljandi). Kaupverð skyldi vera kr. 460.000.000 og greiðast þannig: Við undirritun kaupsamnings greiðist 10 m.kr. inná reikning seljanda, eftirstöðvar kaupverðs greiðist hins vegar með 250 m.kr. láni frá Fjármálastofnun/fyrirtæki á 1. veðrétti annars vegar og hins vegar 200 m.kr. láni frá Dalabyggð á 2. veðrétti.

Í gagntilboðinu gerði kaupandi nokkra fyrirvara, m.a. um fjármögnun kaupverðs og ástandsskoðun eigna, sem yrði að uppfylla eigi síðar en 6 vikum eftir samþykki tilboðsins, með möguleika á framlengingu um 14 daga. Að öðrum kosti væri tilboðið ekki bindandi.

Seljandi samþykkti umrætt gagntilboð kaupanda, þann 21. desember 2017, en seljandi gerði þann áskilnað, m.a. að verðskuldabréf yrðu tryggð með 1. eða 2. veðrétti í öllum seldum eignum. Þessi atriði voru samþykkt af kaupanda með tölvupósti 30. desember 2017. Fresturinn vegna áðurnefndra fyrirvara kaupanda var nýttur og framlengdur í nokkur skipti þar sem fjármögnun drógst af hálfu kaupanda. Kaupandi féll frá öllum fyrirvörum gagntilboðsins 5. apríl 2017.

Kaupanda tókst hins vegar ekki að fjármagna kaupin nema með því að taka tvö lán, annars vegar frá Byggðastofnun uppá 200 m.kr. og hins vegar frá Kvikubanka kt. 540502-2930, uppá 50 m.kr. Skilyrði fyrir láni Kvikubanka voru að bankinn væri á **1. veðrétti** í jörðinni Sælingsdalstungu og **2. veðrétt** í eignum að Laugum. Samkvæmt þessu yrði veðstaða Dalabyggðar óbreytt í krónutölu en kæmi þó á **3. veðrétt** í umræddum eignum, þ.e. á eftir Byggðarstofnun og Kvikubanka.

Samkvæmt gagntilboðinu var hins vegar miðað við að Byggðarstofnun yrði á **1. veðrétt** á öllum þeim eignum sem viðskiptin næðu til, og að Dalabyggð fengi svo tryggingabréf á **2. veðrétti**, uppá 200 m.kr.

Þann 17. apríl 2018 var því hins vegar hafnað, á fundi sveitarstjórnar Dalabyggðar, að skuldabréfið vegna greiðslu til sveitafélagsins yrðu neðar en á **2. veðrétti**, og sleit seljandi þar með viðræðum við kaupanda um ofangreind viðskipti. Bókað var á fundinum:

*Dalabyggð hefur ítrekað framlengt fresti tilboðsgjafa til að falla frá fyrirvörum um fjármögnun og rann fresturinn loks út 5. apríl sl.*

*Sveitarstjórn setti það sem skilyrði fyrir að fresta greiðslum að skuldabréf vegna þessa væri tryggt með fyrsta eða öðrum veðrétti.*

*Sveitarstjórn hafnar því að skuldabréf vegna greiðslna tilboðsgjafa verði neðar en á öðrum veðrétti og slítur viðræðum við tilboðsgjafa.*

Með bréfi 20. apríl 2018 taldi kaupandi að um ólögsmæta riftun á kaupunum hafi verið að ræða og vísaði í samþykki kauptilboðsins frá 21. desember 2017.

Með bréfi 13. maí og 18. maí 2018, lagði kaupandi fram breytingartillögu að lausn til þess að klára viðskiptin á milli Arnarlóns ehf. og Dalabyggðar, en kaupandi taldi sig enn bundinn af gagntilboðinu frá 18. desember 2017. Breytingartillagan fól í sér að undanskilja Sælingadalstungu (áætlað um 2.830 ha.) í heild sinni frá viðskiptunum.

Í tillögunni fólst einnig að Arnarlón ehf. hefði **kauprétt** til 31. desember 2020, á áætluðu 365 ha landsvæði undir frístundarbyggð, 18 holu gólfvöll, landi umhverfis Tungustapa, veiðiréttindum í Laxá í Hvammssveit og fasteignum í eigu Dalabyggðar, á **55.000.000 kr.**, sbr. kauptilboðinu frá 18. desember 2017. Arnarlón ehf. hefði jafnframt **forkaupsrétt** til 31. desember 2028 til að kaupa „frístundaeignirnar“. Dalabyggð héldi því eftir ca. 2.465 ha landsvæði af landi Sælingsdalstungu.

Kaupverðið í hinni nýju tillögu var **405.000.000 kr.** Kaupandi huggðist fjármagna þessi kaup með láni frá Byggðastofnun uppá 205.000.000 kr., sem yrði á **1. veðrétt** og láni frá Dalabyggð uppá 200.000.000 kr. Veðskuldabréf Dalabyggðar yrðu á **2. veðrétt**.

Þann 21. maí 2018 sendi Eyjólfur Ingvi Bjarnason opið bréf til fráfarandi sveitarstjórnar Dalabyggðar vegna breytinga varðandi kaupin á Laugum og Sælingsdalstungu. Sveitarstjórn svaraði bréfi Eyjólfis 23. maí 2018. Á sveitarstjórnarfundi 24. maí 2018 var málið tekið fyrir. Óskað var eftir að málið yrði sett í almenna atkvæðagreiðslu íbúa Dalabyggðar, en undir það höfðu 213 íbúar ritað. Á fundinum var bókuð tillaga sveitarstjórnar:

*Sveitarstjórn telur að tillaga Arnarlóns ehf. frá 13. maí sl. með viðbótum frá 18. maí sé ágætlega til þess fallin að ljúka sölunni og þar með renna stöðum undir uppbyggingu íþróttamannvirkja við Auðarskóla eins og stefnt hefur verið að.*

*Í ljósi umræðu í samfélaginu og á samfélagsmiðlum og nýfenginna undirskrifta er hins vegar lagt til að málinu verði vísað til afgreiðslu nýrrar sveitarstjórnar sem tekur við stjórn sveitarfélagsins þann 10. júní næstkomandi.*

Málinu var þar með vísað til afgreiðslu nýrrar sveitarstjórnar sem tók við stjórn 10. júní 2018.

Kaupandi boðaði nýja sveitastjórn til undirritunar kaupsamnings, skv. ofangreindri breytingartillögu, innan 14 daga frá 5. júní 2018. Ný sveitarstjórn frestaði afgreiðslu málsins á fundi sýnum þann 14. júní 2018 til að kynna sér málið betur.

Réttindi og skyldur skv. kauptilboðinu, þ.m.t. til að ganga til kaupsamningsgerðar varðandi hið selda, hefur verið framselt til félaga í eigu kaupanda (Sælingsdalstunga ehf. kt. 560318-0300 og Laugar Fasteignir ehf. kt. 480218-2130) en slíkt er heimilt, líkt og kveðið er á um í kaupsamningnum, sbr. 21. gr. samningsins.

Af þessu tilefni hefur Eyjólfur Ingvi Bjarnason oddviti óskað eftir álitum frá undirrituðum um málið:

## **2) Fyrirliggjandi gögn og upplýsingar**

1. Leigusamningur fyrir Laugar frá 30. september 1959
2. Samningur milli Lauga og skólans að Laugum frá 4. nóvember 1966
3. Skiptayfirlýsing fyrir Laugar frá 17 september 1969
4. Leigusamningur fyrir Laugar 15. maí 1994 frá Bergljótu Kristjánsdóttur
5. Yfirlýsing frá 23. febrúar 2000
6. Afsal fyrir jörðina Sælingsdalstungu frá 25. júlí 2001
7. Ábúðar/Leigusamningur fyrir Sælingsdalstungu frá 11. mars. 2009
8. Gagntilboð frá 18. desember 2017
9. Samþykki gagntilboðs frá 21. desember 2017
10. Bréf Bjarna Ásgeirssonar frá 6. febrúar 2018
11. Bréf frá Samgöngu og Sveitarstjórnarráðuneytinu frá 14. febrúar 2018
12. Tölvupóstur frá 9. febrúar 2018-5. apríl 2018
13. Tölvupóstur frá 5. apríl 2018
14. Afrit af Veðskuldabréfi frá Byggðastofnun
15. Tölvupóstur frá Magnúsi Pálma Skúlasyni frá 5. apríl 2018
16. Tölvupóstur frá 6. apríl 2018
17. Samantekt vegna sölu á fasteignunum Laugum og Sælingsdalstungu
18. Tölvupóstur frá Magnúsi Pálma Skúlasyni frá 16. apríl 2018
19. Tölvupóstur frá Þórhalli Hinrikssyni frá 16. apríl 2018
20. Tölvupóstur frá Þórhalli Hinrikssyni frá 20. apríl 2018
21. Tölvupóstur frá 13. og 18. maí 2018, Tillaga að lausn
22. Opið bréf Eyjólf Ingva Bjarnasonar frá 21. maí 2018
23. Svar sveitarstjórnar Dalabyggðar við Bréfi Eyjólf Ingva
24. Tölvupóstur frá 24. maí 2018

25. Tölvupóstur frá Finnboga Kristjánssyni frá 5. júní 2018
26. Samantekt vegna fasteignakaupa að Laugum og Kaupréttar á hluta Sælingsdalstungu
27. Tölvupóstur frá Eyjólfí Ingva Bjarnasyni til Ólafs Björnssonar hrl. frá 29. júní 2018

### 3) Helstu lög og reglur er málið varða

#### Lög nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga

##### 2. gr.

- Hafi sá maður, sem boðist hefir til að gera samning (tilboðsgjafi), krafist svars innan ákveðins frests (samþykkisfrests), verður svar, sem tekur tilboðinu (samþykki), að vera komið til hans áður sá frestur sé liðinn.
- Sé tilboð gert í bréfi, telst fresturinn frá þeim degi, er bréfið var dagsett. Sé tilboð gert í símskeyti, telst fresturinn frá þeirri stund, er skeytið var afhent á símastöð þess staðar, er það var sent frá.

##### 4. gr.

- Komi samþykki of seint fram, skal skoða það sem nýtt tilboð.
- Þetta gildir þó ekki, ef sendandi samþykkisins ætlar, að samþykkið hafi komið fram í tæka tíð og tilboðsgjafa má vera það ljóst. Ef svo er, skal tilboðsgjafi skýra sendanda, án ástæðulausrar tafar, frá því, ef hann vill eigi taka samþykkinu. Að öðrum kosti telst samningur gerður.

##### 5. gr.

- Nú er tilboði hafnað, og skuldbindur það þá eigi tilboðsgjafa lengur, þótt samþykkisfrestur sé enn ekki liðinn.

##### 6. gr.

- Svar, sem felur í sér samþykki á tilboði, en vegna viðbótar, takmörkunar eða fyrirvara er í ósamræmi við það, skal skoða sem höfnun hins fyrra tilboðs og um leið sem nýtt tilboð.
- Þetta gildir þó ekki, ef sendandi samþykkisins ætlar að samþykkið sé í samræmi við tilboðið og tilboðsgjafa má vera það ljóst. Ef svo er, skal tilboðsgjafi skýra sendanda frá því, án ástæðulausrar tafar, ef hann vill eigi taka samþykkinu. Að öðrum kosti telst samningur gerður, þess efnis, sem í samþykkinu fólst.

##### 36. gr.

- [Samningi má víkja til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig, [sbr. þó 36. gr. c]. 1) Hið sama á við um aðra löggerninga.
- Við mat skv. 1. mgr. skal líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.]

#### Lög nr. 75/1997 um samningsveð

**1. gr. Skilgreiningar.**

- 1. Með veðrétti er í lögum þessum átt við forgangsrétt til þess að leita fullnustu fyrir kröfu (veðkröfu) í tilteknu fjárverðmæti eða fjárverðmætum (veðinu).
- 2. Með sjálfsvörsluveði er í lögum þessum átt við veðrétt þar sem veðsali heldur umráðum hins veðsetta þrátt fyrir veðsetninguna.

**13. gr. Um sambandið milli fleiri veðréttta.**

- Þegar tveir eða fleiri eiga veðrétt í sama fjárverðmæti gengur eldri réttur fyrir yngri rétti nema annað leiði af samningi eða reglum er áskilja tilteknar tryggingaráðstafanir til verndar rétti.

**Lög nr. 80/2004 um ábúð**

**1. gr. Gildissvið.**

- Lög þessi gilda um ábúð á jörðum og jarðahlutum en ekki um leigu á landi eða öðrum fasteignum nema sérstaklega sé samið um það.

**Lög nr. 81/2004 um jarðir**

**2. gr. Skilgreiningar.**

- Ábúandi merkir í lögum þessum einstakling sem hefur afnotarétt af jörð eða jarðarhluta með réttindum og skyldum samkvæmt ábúðarlögum.
- Lögbýli merkir í lögum þessum sérhverja jörð sem hefur þann húsakost og það landrými eða aðstöðu að unnt sé að stunda þar landbúnað eða aðra atvinnustarfsemi og var skráð í jarðaskrá [ráðuneytisins] 1) 1. desember 2003. Lögbýli teljast enn fremur jarðir sem hljóta síðar viðurkenningu [ráðuneytisins] 1) sem ný lögbýli, sbr. 16.–22. gr.

**27. gr. Forkaupsréttur ábúenda.**

- Ábúendur sem hafa haft ábúðarrétt í sjö ár eða lengri tíma eiga forkaupsrétt að ábúðarjörðum sínum, enda taki þeir jarðirnar til ábúðar og landbúnaðarstarfsemi.

**Lög nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu**

**12. gr.**

- Landeigandi má ekki undanskilja eignarlandi sínu jarðhitaréttindi, nema með sérstöku leyfi ráðherra. Um sölu ríkisjarða eða jarða í eigu opinberra stofnana eða sjóða gilda þó ákvæði jarðalaga, [sbr. þó ákvæði 3. gr. a]. 1)
- Um sölu jarða, er jarðhitaréttindi fylgja, fer eftir ákvæðum jarðalaga, þó þannig að ríkissjóður skal hafa forkaupsrétt að þeim aðilum frágengnum sem hann er veittur með þeim lögum eða við sölu jarðar frá sveitarfélagi.

**Lög nr. 40/2002 um fasteignakaup**

**8. gr. Fyrirvari.**

- Nú er skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir og skal þá kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.



**9. gr. Forkaupsréttur.**

- Nú á maður forkaupsrétt að fasteign sem kaupsamningur hefur verið gerður um og skal þá seljandi þegar bjóða honum skriflega að neyta þess réttar. Söluverð og aðrir skilmálar skulu jafnframt tilgreindir á tæmandi hátt. Sé um að ræða makaskipti skal seljandi tilgreina hversu hátt hin framboðna fasteign er metin til peningaverðs. Hefur þá rétthafi heimild til að kaupa fasteignina því verði eða matsverði. Mat skal framkvæmt af dómkvöddum mönnum samkvæmt reglum 34. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum.
- Forkaupsréttarhafi skal svara skriflega og afdráttarlaust tilboði seljanda innan 15 daga frá því að honum barst það, ella glatar hann í það sinn rétti sínum til að kaupa.

**4) Dómar**

**Hrd. nr. 561/2002**

Þ ehf. gerði kauptilboð í eign E ehf. með fyrirvara um samþykki stjórnar Þ ehf., en félagið hafði áður gert kauptilboð í sömu eign með fyrirvara um fjármögnun vegna kaupanna o.fl. Samþykkti E ehf. tilboðið með fyrirvara um samþykki stjórnar félagsins svo og samþykki lánastofnunarinnar S á greiðslutilhöggun og veðbandslausnum. Stjórn Þ ehf. samþykkti aldrei umrætt tilboð. Var ekki gerður kaupsamningur um eignina og hún seld öðrum. Höfðaði E ehf. þá mál á hendur Þ ehf. og Þ, framkvæmdastjóra þess, til heimtu bóta vegna tjóns sem félagið taldi sig hafa orðið fyrir vegna þess að kaupin gengu ekki eftir. Hélt E ehf. því meðal annars fram að fyrirvarinn um samþykki stjórnar Þ ehf. hafi fallið úr gildi þar sem félagið hafi ekki tilkynnt E ehf. innan hæfilegs tíma að stjórn þess ætlaði ekki að samþykkja tilboðið. Talið var að E ehf. hafi ekki mátt líta svo á að bindandi kaupsamningur lægi fyrir þar sem engin tilkynning hafi borist frá Þ ehf. um að stjórn þess myndi ekki samþykkja tilboðið. Var því ekki fallist á að fyrirvarinn hafi fallið úr gildi. Samkvæmt því hafi engin bótaskylda stofnast af hálfu Þ ehf. gagnvart E ehf. Þá var háttsemi Þ við kaupin ekki talin saknæm eða ólögmat. Voru Þ ehf. og Þ því sýknuð af kröfu E ehf.

**Hrd. nr. 285/2009**

E og S gerðu kauptilboð í fasteign við Framnesveg í Reykjavík sem eigandi hennar Þ samþykkti. Í kauptilboðinu gerðu E og S fyrirvara um samþykki Glitnis banka um lán að fjárhæð 29.700.000 krónur. Jafnframt kom fram að kaupendur skyldu skila staðfestingu á fjörmögnun frá banka eða fjármálastofnun til fasteignasölunnar innan 14 virkra daga frá samþykki kauptilboðsins. E og S framvísuðu ekki slíkri staðfestingu innan frestsins og töldu sig því ekki lengur bundin af kauptilboðinu. Í dómi Hæstaréttar kom fram að fyrirvarinn yrði ekki skilinn öðruvísi en svo að E og S hefðu með honum áskilið sér tímafrest til að kanna hvort forsendur þeirra um fjármögnun gengju eftir og að þau vildu endanlega skuldbinda sig. Með því að þau hefðu ekki tilkynnt Þ innan frestsins um að fjármögnun hefði gengið eftir samkvæmt fyrirvara þeirra komst kaupsamningur ekki á. Voru E og S sýknuð af kröfu Þ.

**Hrd. nr. 224/2008.**

SÁ gerði skriflegt kauptilboð í hluta fasteignar SG og V, sem samþykktu tilboðið daginn eftir með undirskrift. Af hálfu SÁ var skuldbindingargildi sammingsins bundið fyrirvara „um fjármögnun í tvær vikur frá samþykki kauptilboðs“. SG og V gerðu hins vegar fyrirvara um samþykki „borgarskipulags“, þar sem hólfa þurfti fasteignina niður í fjögur bil, en af þeim tók kaupsamningurinn til tveggja. Síðarnefndi fyrirvarinn var ótímabundinn og gildi því um hann regla 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup um að kaupsamningur félli niður gengju atvik ekki eftir innan tveggja mánaða. SÁ leitaði til bankans L, sem féllst á að fjármagna kaupin. Óumdeilt var að SÁ tilkynnti hvorki SG og V né starfsmanni fasteignasölnunnar sjálfur innan frestsins að hann hefði tryggt fjármögnunina. Upplýst var í málinu að útibústjóri L hefði rætt við starfsmann fasteignasölnunnar um að bankinn hefði fallist á að fjármagna kaupin. Ekki lá þó ljóst fyrir hvenær þessi samskipti hefðu átt sér stað og var talið ósannað að starfsmaður fasteignasölnunnar hefði innan frestsins tilkynnt SG og V um efni þeirra. Taldi Hæstiréttur að ósannað væri að SG og V hefðu fengið tilkynningu frá SÁ um að atvik þau, sem fyrirvari á skuldbindingu hans samkvæmt kaupsamningnum var bundinn, hefðu gengið eftir innan þess frests sem SÁ hafði áskilið sér. Féll því kaupsamningur aðila niður, sbr. að sínu leyti 8. gr. laga nr. 40/2002. Voru SG og V sýknaðir af kröfu SÁ um mismun á kaupverðinu, sem hann hefði átt að greiða, og söluverði eignarhlutanna er þeir voru seldir þriðja manni.

**Hrd. nr. 758/2012**

F ehf. höfðaði mál gegn H og krafðist þess aðallega að H gæfi út afsal fyrir fasteign á jörðinni Egilsstöðum, Ölfusi gegn 100 króna greiðslu og að viðurkenndur yrði beinn eignarréttur félagsins að spildu úr landi jarðarinnar. Reisti F ehf. kröfur sínar á kauptilboði sem gert var fyrir hönd F ehf. í fasteignina sem S, látinn eiginmaður H, samþykkti 4. júní 2010 og samningi sem sömu aðilar gerðu sama dag um nánar tilgreind skilyrði þess að F ehf. fengi húseignina til eignar og afnota. Í dómi Hæstaréttar sagði m.a. að með samþykki S á kauptilboði F ehf. hafi komist á bindandi samningur um kaup á fasteigninni enda hafi þar verið greint kaupverð hennar og hvenær hún skyldi afhent. Á hinn bóginn hafi skuldbindingargildi sammingsins verið bundið fyrirvara um að farið yrði í kaupsamning/afsal þegar kaupandi hefði lagt fram nýtt lóðarblað þar sem fram kæmi afmörkun lóðar í kringum húsið. Á F ehf. hafi því hvílt sú skylda að fullnægja þessu skilyrði sammingsins sem ekki gekk eftir og féll hann því niður frá og með 5. ágúst 2010, tveimur mánuðum eftir að hann komst á sbr. 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Með þessum athugasemdum staðfesti Hæstiréttur niðurstöðu hins áfrýjaða dóms um sýknu H af kröfum F ehf.

**Hrd. nr. 282/2010**

Með samþykktu kauptilboði 7. maí 2008 komst á kaupsamningur með Í annars vegar og G og H hins vegar um þriggja herbergja íbúð. Fyrir lá í málinu að Í

annaðist gerð tilboðsins. Talið var að skuldbinding G og H samkvæmt tilboðinu væri bundin fyrirvara um lán frá lánastofnun og félli hún því niður ef fyrirvarinn gengi ekki eftir. Í tilboðinu sagði einnig að kaupandi skyldi skila inn staðfestu og stimpluðu greiðslumati frá viðskiptabanka sínum innan tveggja vikna frá undirrituðu og samþykktu kautilboði ef hann hygðist fjármagna íbúðarkaupin að hluta til með veðlánnum annars teldist það úr gildi fallið. Fyrir lá að G og H skilðu ekki nefndu greiðslumati á þeim tímafresti sem kveðið var á um í ákvæðinu og féll skuldbinding þeirra því niður tveimur vikum eftir gerð tilboðsins. Þá var ekki fallist á það með Í að samskipti aðila eftir þetta fengju þessu breytt, enda var talið að fylgja hefði þurft formkröfum 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup ef til hefði staðið að endurvekja þær skuldbindingar sem fallið höfðu niður. Voru G og H sýknuð af kröfum Í.

## 5) Samantekt

### 1. Bindandi samningur:

Hér er til álita hvort bindandi samningur hafi komist á milli aðila um sölu á jörðunum Laugum og Sælingsdalstungu í Dalabyggð. Þann 21. desember 2017 samþykkti seljandi, gagntilboð kaupanda með fyrirvara/áskilnað um að veita kaupanda seljandalán uppá 200 m.kr. sem tryggt yrði á 2. veðrétt í öllum seldum eignum. Kaupandi hugðist falla frá fyrirvörum, með tölvupóst, þann 5. apríl 2018, eða rúmlega fjórum mánuðum eftir að gagntilboðið var samþykkt. Samkvæmt tölvupóstinum, þar sem kaupandi hugðist falla frá fyrirvörum, kemur fram að sveitarfélagið kæmi á 3. veðrétt með lán sitt, á eftir Bygðastofnun og Kvik Banka.

Seljandi taldi sig ekki geta samþykkt það að vera neðar en á 2. veðrétti, sbr. fyrirvara/áskilnað frá 21. desember 2017. Á sveitarstjórnarfund þann 17. apríl 2018 sleit seljandi viðræðum við kaupanda með eftirfarandi bókun:

„Dalabyggð hefur ítrekað framlengt fresti tilboðsgjafa til að falla frá fyrirvörum um fjármögnun og rann fresturinn loks út 5. apríl sl.

Sveitarstjórn setti það sem skilyrði fyrir að fresta greiðslum að skuldabréf vegna þessa væri tryggt með fyrsta eða öðrum veðrétti.

Sveitarstjórn hafnar því að skuldabréf vegna greiðslna tilboðsgjafa verði neðar en á öðrum veðrétti og slítur viðræðum við tilboðsgjafa.“

Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 7/1936 (sml.) felur samþykki á tilboði, en vegna viðbótar, takmörkunar, eða fyrirvara er í ósamræmi við það, í sér nýtt tilboð. Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. sml. þarf samþykki tilboðs að vera komið til tilboðsgjafa áður en frestur er liðinn. Þá segir í 5. gr. sml. að tilboð skuldbindi ekki lengur tilboðsgjafa, sé því hafnað. Einnig má benda á 8. gr. laga nr. 40/2002 (fkl.), en þar segir að sé skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hafa gengið eftir og skal þá kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.



Af ofangreindu má sjá að seljandi telur kaupanda ekki hafa uppfyllt þann fyrirvara/áskilnað sem settur var fyrir samþykki gagntilboðsins frá 21. desember 2017, sem og að frestur til að falla frá þeim rann út 5. apríl 2018. Kaupandi hafnar auk þess að samþykkja hið nýja tilboð seljanda um að vera á 3. veðrétti. Samkvæmt þessum ákvæðum má ætla að ekki hafi komist á bindandi samningur milli aðila. Seljandi er því ekki skuldbundinn til að efna samninginn.

Með tölvupósti 13. maí og aftur 18. maí 2018 leggur kaupandi fram tillögu að lausn í málinu. Þessa tillögu er ekki hægt að skilja öðruvísi en sem nýtt tilboð, enda felst töluverð breyting á hinu nýja tilboði og gagntilboðinu frá 18. desember 2017. Þess að auki rann frestur til samþykkis út 5. apríl 2018. Þá segir í 1. mgr. 4. gr. sml. að ef samþykki sé of seint komið fram, skal skoða það sem nýtt tilboð. Seljandi hefur ekki samþykkt hið nýja tilboð og er því ekki skuldbundinn til að efna það.

## 2. Forkaupsréttur

Einnig er hér til álita hvort Hjalti Freyr Kristjánsson kt. 050970-4699, hafi forkaupsrétt á Sælingsdalstungu.

Þann 11. mars 2009 gerðu Dalabyggð, eigandi jarðarinnar Sælingsdalstungu, og Hjalti með sér samkomulag um ábúð/leigu á jörðinni, landnr. 137737. Um er að ræða lögbylí, sbr. 2. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Til skoðunar er hvort umrætt samkomulag feli í sér ábúðarétt í jörðinni, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 80/2004, sem felur í sér afnotarétt af jörð eða jarðahluta til búrekstrar eða annars atvinnurekstrar á sviði landbúnaðar með réttindum og skyldum sem leiða af lögum þessum. Af umræddu samkomulagi frá 11. mars 2009, er ekki annað að sjá en að um ábúðarsamning sé að ræða, og Hjalti sé ábúandi á umræddri jörð, enda feli samningurinn í sér ábúðarrétt hans líkt og kveðið er á um í ábúðarlögunum nr. 80/2004.

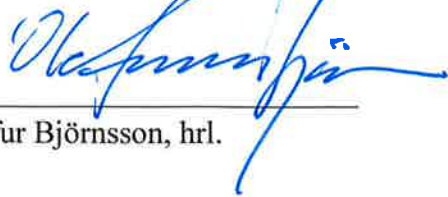
Samkvæmt 27. gr. jarðalaga eiga ábúendur sem hafa haft ábúðarétt í sjö ár eða lengur forkaupsrétt að ábúðarjörðum sínum, enda taki þeir jarðirnar til ábúðar og landbúnaðarstarfsemi.

Af þessu má sjá að Hjalti nýtur forkaupréttar á jörðinni. Samkvæmt 9. gr. fkl. skal bjóða þeim sem hafa forkaupsrétt skriflega að neyta hans. Skulu söluverð og aðrir skilmála jafnframt vera tilgreindir á tæmandi hátt. Svo virðist að slíkt hafi ekki verið gert og hefur því verið brotið á forkaupsrétt ábúanda.

## 6) Ályktun

Bindandi samningur hefur ekki komist á milli kaupanda og seljanda vegna fyrirhugaðra kaupa Arnarlóns ehf. á eignum Dalabyggðar, Laugum og Sælingsdalstungu í Dalabyggð. Seljandi er ekki skuldbundinn skv. samþykki sínu frá 21. desember 2017, enda uppfyllti kaupandi ekki þann áskilnað/fyrirvara sem seljandi setti honum. Seljandi hafnaði jafnframt að vera á 3. veðrétti með seljandalán sitt, og lauk þar með samningsviðræðum við kaupanda. Tillaga

kaupanda frá 13. og 18. maí 2018 felur í sér nýtt tilboð til seljanda sem seljandi er ekki bundinn af og hefur ekki samþykkt. Þá nýtur Hjalti Freyr Kristjánsson forkaupsréttar að jörðinni Sælingsdalstungu á grundvelli ábúðaréttar síns.



Ólafur Björnsson, hrl.