

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Norðurlands vestra 20. mars 2007 í máli nr. E-123/2006:**

**Páll Örn Líndal**

**Pröstur Líndal Eggertsson**

*(Hróbjartur Jónatansson hrl.)*

**gegn**

**Steingrími K. Reynissyni**

*(Stefán Þórarinn Ólafsson hdl.)*

**Flaumi ehf.**

*(Klemen Eggertsson hdl.)*

## I

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum flutningi 8. febrúar sl., er höfðað með stefnu birtri 28. ágúst og 2. september 2006 af Páli Arnari Líndal, Þingási 12, Reykjavík, og Þresti Líndal Eggertssyni, Ásbúð 88, Garðabæ, gegn Steingrími Reynissyni, Grímstungu, Húnavatnshreppi, og Flaumi ehf., Klettagörðum 4, Akureyri.

## Dómkröfur

Stefnendur krefjast þess að viðurkenndur verði með dómi forkaupsréttur þeirra að jörðunum Grímstungu, landnr. 144670, Hjarðartungu, landnr. 144675, og Kvisthaga, landnr. 144687, í Húnavatnshreppi, ásamt öllu því sem eignunum fylgir og fylgja ber, þar með talin hlunnindi öll, 86 einingar í Vatnsdalsá samkvæmt arðskrá, vélar og tæki samkvæmt fyrirbyggjandi tækjalista og 713 ærgilda fullvirðisréttur í sauðfé, afurðabætur og gæðastýringargreiðslur, við sölu stefnda, Steingríms Reynissonar, á jörðunum samkvæmt kaupsamningi milli stefndu, dags. hinn 21. júlí 2006, með sömu skilmálum og þar greinir.

Þá er þess krafist að stefnda Steingrími verði með dómi gert skylt að selja og afsala til stefnenda framangreindum jörðum, Grímstungu, Hjarðartungu og Kvisthaga, ásamt öllu því sem eignunum fylgir og fylgja ber, gegn greiðslu af hendi stefnenda með sömu kjörum og skilmálum og tilgreint er í áðurnefndum kaupsamningi stefndu.

Þess er einnig krafist að stefnda Flaumi ehf. verði gert að þola viðurkenningu á forkaupsrétti stefnenda að Grímstungu, Hjarðartungu og Kvisthaga ásamt öllu því sem eignunum fylgir og fylgja ber, og að afsal milli stefndu og önnur skjöl sem þinglýst hefur verið á jarðirnar af hálfu stefndu verið afmáð úr þinglýsingabókum.

Loks krefjast stefnendur málskostnaðar að mati dómsins úr hendi stefndu, in solidum, að viðbættum virðisaukaskatti.

Báðir stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda. Þá krefjast þeir málskostnaðar. Stefndi Flaumur ehf. samkvæmt málskostnaðarreikningi en stefndi Steingrímur að mati dómsins. Báðir stefndu krefjast þess að virðisaukaskattur verði lagður við málskostnaðinn.

## II

### Málavextir

Stefndi Steingrímur Reynisson eignaðist jarðirnar Grímstungu, Hjarðartungu og Kvisthaga með kaupsamningum og afsölum dagsettum 20. desember 1995 og 1. janúar 1997. Með fyrri samningnum eignaðist Steingrímur tiltölulega lítinn hluta jarðarinnar Grímstungu en með síðari samningnum eignaðist hann hinar jarðirnar tvær auk þess sem hann eignaðist líka mestan part Grímstungu. Seljandi jarðanna var Eggert Lárusson en hann er faðir stefnenda. Auk stefnenda átti nefndur Eggert tvö önnur börn, annað þeirra, Soffía Eggertsdóttir, er fyrrverandi sambýliskona stefnda Steingríms.

Hinn 19. maí 2006 gerði stefndi Flaumur ehf. kauptilboð í jarðirnar þrjár. Stefndi Steingrímur samþykkti tilboðið hinn 21. maí 2006 en Fasteignamiðstöðin Hús og Hýbýli ehf. hafði milligöngu um söluna. Hinn 12. júní sendi fasteignasalan stefnendum bréf þar sem þeim var tilkynnt um kauptilboðið og þeir inntir eftir því hvort þeir hygðust nýta sér forkaupsrétt sinn. Áður hafði faðir þeirra hafnað forkaupsrétti. Í bréfi þessu var ekki tiltekinn frestur til að svara bréfinu og þá halda stefnendur því fram að önnur gögn en kauptilboðið hafi ekki fylgt bréfinu. Stefnandinn Páll sendi fasteignasölnunni tölvupóst 21. júní þar sem hann óskaði eftir nýju bréfi þar sem frestur til að svara því hvort forkaupsréttur yrði nýttur væri tiltekinn og þá óskaði hann einnig eftir frekari gögnum, svo sem, tækjalista, upplýsingum um beingreiðslur, kvaðir á jörðunum og afrit af fyrri kaupsamningi varðandi jarðirnar. Þá tók Páll fram að hann hefði fullan hug á að nýta sér forkaupsrétt sinn. Með bréfi dagsettu 22. júní sendi Fasteignamiðstöðin Hús og Hýbýli ehf. nýtt bréf til stefnenda þar sem 20 daga frestur er gefinn til að svara því hvort forkaupsréttur yrði nýttur. Bréfinu fylgdu einnig upplýsingar sem stefnandinn Páll hafði farið fram á með tölvupósti þeim sem nefndur er hér að framan. Samkvæmt vottorði Póstsins voru bréf þessi afhent 26. júní 2006. Stefnendur tilkynntu fasteignasölnunni hinn 14. júlí 2006 að þeir hygðust nýta forkaupsréttinn. Stefnandinn Páll með símskeyti en stefnandinn Þröstur með því að rita yfirlýsingu um þetta á kauptilboð stefnda Flaums ehf. en starfsmaður á fasteignasölnunni kvittaði fyrir móttöku.

Stefnendur segja að ekkert hafi heyrst frá Fasteignamiðstöðinni Hús og Hýbýli í kjölfar tilkynninga þeirra um nýtingu forkaupsréttarins. Þeim hafi síðar orðið kunnugt um að skrifað hafi verið undir kaupsamning um jarðirnar hinn 21. júlí 2006 og þeim samningi hafi verið þinglýst 31. júlí það ár. Eftir þetta hafi stefnendur reynt að fá sýslumanninn á Blönduósi til að afmá eignarréttarheimildir stefnda Flaums ehf. úr þinglýsingabókum en hann hafi ekki orðið við þeirri kröfu. Þeir hafi því ekki átt annan kost en að höfða mál þetta.

### III

#### Málsástæður og lagarök

Stefnendur byggja kröfu sína á því að þeir eigi samningsbundinn forkaupsrétt til jarðanna Grímstungu, Hjarðartungu og Kvisthaga ásamt því sem jörðunum fylgir og fylgja ber. Þessi réttur hafi verið veittur þeim í kaupsamningi og afsali dagsettu 1. janúar 1997 þegar Eggert Lárusson seldi stefnda Steingrími jarðirnar. Orðalag um forkaupsrétt þeirra sé skýrt og ótvírætt. Stefnendur halda því fram að það sé óumdeilt að þeir eigi þennan rétt í ljósi þess að þeim hafi verið boðinn forkaupsréttur að föður þeirra frágengnum. Forkaupsrétturinn sé þinglesinn og því bindandi fyrir stefnda Flaum ehf. Auk þess hafi stefnda Flaumi verið kunnugt um rétt stefnenda þar sem ekki hafi verið unnt að ganga frá endanlegum kaupsamningi fyrr en stefnendur höfðu svarað bréfi Fasteignamiðstöðvarinnar Hús og Hýbýli ehf. Stefndi Flaumur hafi því verið grandsamur um forkaupsrétt stefnenda.

Stefnendur halda því fram að forkaupsréttur þeirra hafi orðið virkur þegar stefndi Steingrímur ákvað að samþykkja kauptilboð í jarðirnar. Þeir hafi haft 20 daga til að taka ákvörðun um nýtingu forkaupsréttarins og sá frestur hafi byrjað að líða þegar þeim var með réttum hætti tilkynnt um sölu jarðanna en það hafi gerst við móttöku síðara bréfsins frá Fasteignamiðstöðinni Hús og Hýbýli ehf. hinn 27. júní, sbr. 9. gr. laga nr. 40/2002 og 9. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Með þessu bréfi hafi verið tilgreindur 20 daga frestur til að neyta forkaupsréttar ásamt því sem viðeigandi gögn voru send stefnendum þannig að þeir gætu tekið afstöðu til tilboðsins. Frestur til að taka afstöðu til nýtingar forkaupsréttarins hafi runnið út 17. júlí 2006. Stefnendur halda því fram að Fasteignamiðstöðin Hús og Hýbýli ehf. hafi starfað í umboði stefndu. Stefnendur halda því fram að hið fyrra bréf frá fasteignasölu hafi enga þýðingu í málinu enda hafi áhrif þess verið upprætt með sendingu síðara bréfsins til þeirra.

Stefnendur byggja á því að þeir hafi báðir tilkynnt nefndri fasteignasölu innan tilskilins frests, með tölvupóstum hinn 14. júlí, að þeir hygðust nýta sér forkaupsrétt sinn og frá og með þeirri tilkynningu hafi stefndi Steingrímur verið skuldbundinn til að selja og afsala stefnendum umræddum jörðum gegn greiðslu af hálfu stefnenda með sömu kjörum og skilmálum og í kaupsamningi stefndu. Þá hafi stefndi Flaumur ehf. orðið að þola sölu jarðanna til stefnenda með sömu kjörum og skilmálum og greinir í kaupsamningi stefndu. Stefnendur benda á að tilkynningu þeirra um nýtingu forkaupsréttarins og síðari áréttungum þeirra þar um hafi hvorki verið svarað af stefnda Steingrími né fasteignasölu.

Stefnendur halda því fram að undirritun og þinglýsing á kaupsamningi stefndu um jarðirnar rýri ekki rétt þeirra til að ganga inn í kaupin. Þeir byggja á því að 15. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 staðfesti skýlausan rétt þeirra til að ganga inn í kaupsamning stefndu enda gangi þinglýstur réttur stefnenda fyrir síðar komnum réttindum stefndu. Afsali með forkaupsréttarákvæði hafi verið þinglýst á árinu 1997 og á þinglýsingarvottorði jarðarinnar Grímstungu komi ákvæði þetta skýrt fram. Þá benda stefnendur enn fremur á að við gerð kaupsamnings milli stefndu hinn 21. júlí 1006 hafi legið frammi afsalsbréf frá 1. janúar 1997. Á þeim tíma hafi stefnendur þegar tilkynnt fasteignasölnunni sem sá um gerð kaupsamningsins um að þeir ætluðu að nýta sér forkaupsréttinn og því hafi báðir stefndu verið grandvísir um tilvist forkaupsréttarins.

Hvað lagarök varðar vísa stefnendur til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga. Um tilboðsfrest vísa þeir til 40. gr. laga 40/2002 um fasteignakaup og til 9. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Þá vísa þeir til 15. og 19. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Krafa um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt er reist á lögum nr. 50/1998 um virðisaukaskatt.

Af hálfu stefnda Steingríms er á því byggt að stefnendur eigi ekki forkaupsrétt að jörðunum. Til þess að svo hefði verið þegar kaupin fóru fram hefði Eggert Lárusson þurft að hafa verið látinn. Þetta verði ráðið af orðalaginu í forkaupsréttarákvæði í kaupsamningnum milli stefnda Steingríms og Eggerts Lárussonar. Í því ákvæði segi „Seljandi og síðar afkomendur hans ...“ Hið sama eigi við um að forkaupsrétturinn gildi gagnvart erfingjum. Menn verði erfingjar við andlát arfláta og því geti ákvæðið í kaupsamningnum frá 1. janúar 1997 allt eins átt við erfingja stefnda. Stefndi heldur því fram að Eggert Lárusson hafi einn átt forkaupsrétt að jörðunum. Hann hafi hafnað þeim rétti sínum og þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna hann af kröfum stefnenda.

Stefndi heldur því fram að ákvæði um forkaupsrétt sé íþyngjandi og setji hömlur á eignar- og ráðstöfunarrétt fólks á eignum sínum. Slík ákvæði verði að vera skýr og ótvíræð en í máli þessu sé til að mynda engir afkomendur tilgreindir.

Stefndi bendir á að hinn 15. maí 2006 hafi komið kauptilboð í jarðirnar frá meðstefnda Flaumi ehf. Því hafi verið svarað með gagntilboði hinn 17. maí 2006 sem enn var svarað með gagntilboði sem samþykkt var og undirritað hinn 21. maí 2006. Þegar stefndi hafði samband við fasteignasölnuna sem hafði milligöngu um kaupin hafi honum verið tjáð að fasteignasalinn teldi að senda ætti afkomendum fyrri seljanda bréf og bjóða þeim forkaupsrétt. Þetta hafi komið stefnda á óvart þar sem hann hafi talið að hann hafi samið svo við Eggert Lárusson að forkaupsréttur afkomenda hans yrði aðeins virkur að honum látnum. Fasteignasalinn hafi ákveðið að send yrðu bréf en stefndi hafi talið það óþarft og því hafi bréfin verið send í óþökk hans. Bréfin hafi ekki verið send fyrir en 12. júní 2006. Frestur til að svara því hvort stefnendur ætluðu að nýta forkaupsréttinn hafi því verið löngu liðinn þegar þeir svöruðu hinn 14. júlí 2006. Auk þess hafi það verið samdóma álit stefnda, fasteignasalans og meðstefnda Flaums ehf. að aðeins Eggert Lárusson ætti forkaupsrétt sem hann hafi fallið frá. Kaupsamningur og afsal við Flaum ehf. hafi

verið undirritað 21. júlí 2006 og skjalinu hafi síðan verið þinglýst án athugasemda hinn 1. ágúst 2006.

Varðandi lagarök vísar stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga sem m.a. á sér stoð í samningalögum nr. 7/1936. Þá vísar stefndi til eignarréttarákvæðis 72. gr. stjórnarskrárinnar. Krafa um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt er reist á lögum nr. 50/1998 um virðisaukaskatt en stefndi sé ekki virðisaukaskattskyldur og því sé honum nauðsyn að fá dóm fyrir þessum skatti úr hendi stefnenda.

Stefndi Flaumur byggir sýknukröfu sína á því að stefnendur hafi ekki átt forkaupsrétt að þeim jörðum sem um er fjallað í málinu. Í kaupsamningum og afsölum milli stefnda Steingríms og Eggerts Lárussonar sé skýrt tekið fram að það sé Eggert Lárusson sem eigi forkaupsrétt en síðar afkomendur hans. Telur stefndi að forkaupsréttarákvæðið verði ekki skilið á annan hátt en þann að forkaupsréttur afkomenda og erfingja verði í fyrsta lagi virkur við andlát Eggerts. Þá bendir stefndi á að fræðimenn hafi talið að skýra beri samningsbundin ákvæði um forkaupsrétt þröngt og að þau leggi ekki önnur höft á eignarráð eigandans en þau sem ráða megi með sæmilegri vissu af samningnum. Þá séu ákvæði um forkaupsrétt íþyngjandi og setji hömlur á eignar- og ráðstöfunarrétt og því þurfi þau að vera skýr og ótvíræð. Í þessu sambandi bendir stefndi á að enginn afkomandi eða erfingi sé tilgreindur í kaupsamningunum.

Stefndi byggir sýknukröfu sína einnig á því að stefnendur hafi ekki svarað því hvort þeir hygðust nýta sér meintan forkaupsrétt fyrr en að liðnum þeim fresti sem þeir höfðu til þess. Í kaupsamningum og afsölum varðandi eignirnar komi skýrt fram að þeir sem hugsanlega eigi forkaupsrétt skuli svara innan 20 daga frá því að forkaupsréttur er boðinn þeim hvort þeir ætli að nýta réttinn. Stefnendum hafi verið boðinn forkaupsréttur með bréfi Fasteignamiðstöðvarinnar Hús og Hýbýli dagsettu 12. júní 2006 og með því hafi fylgt afrit af kauptilboði. Af gögnum málsins megi sjá að það bréf fengu stefnendur eigi síðar en 20. júní 2006 og ábyrgðarbréf með viðbótarupplýsingum móttöku þeir síðan 26. júní 2006. Fresturinn hafi því byrjað að líða 20. júní 2006 eða fyrr. Eftir að stefnendur fengu viðbótarupplýsingar hafi þeir haft nægan tíma til að svara. Þá telur stefndi að tilkynning stefnenda til fasteignasölnunnar með tölvupósti hinn 14. júlí hafi ekkert gildi þar sem henni hafi verið beint til rangs aðila. Þá byggir stefndi á því að jafnvel þótt miða bæri upphaf 20 daga frestsins við 26. júní 2006 hafi fresturinn verið úti þegar stefnda Steingrími og/eða Fasteignamiðstöðinni Hús og Hýbýli barst tilkynning um nýtingu á þeim forkaupsrétti sem stefnendur telja sig eiga.

Stefndi heldur því fram að stefnendur eigi alls ekki forkaupsrétt að vélum og tækjum sem þeir krefjast forkaupsréttar á, enda sé hvergi getið um vélar eða tæki í eldri kaupsamningum eða afsölum.

Stefndi byggir enn fremur á því að viðurkenningarkrafa stefnenda sé þannig fram sett og án nokkurra fyrirvara að ef fallist verði á að þeir eigi ekki forkaupsrétt að vélum og tækjum sé óhjákvæmilegt að sýkna stefnda af öllum dómkröfum stefnenda.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um skuldbindingargildi samninga og til laga 7/1936. Þá vísar hann til eignarréttarákvæðis stjórnarskrárinnar í 72. gr. Kröfum um málskostnað reisir stefndi á 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

## IV

### Niðurstaða

Umþrættur forkaupsréttur stefnenda í málinu byggist á ákvæðum í kaupsamningum og afsölum frá 30. desember 1995 og 1. janúar 1997. Forkaupsréttarákvæði samninganna eru ekki samhljóða. Þannig segir í samningnum frá 30. desember 1995 „Seljandi og síðar afkomendur hans eiga forkaupsrétt á eigninni komi til þess að kaupandi vilji selja. Skulu þeir svara forkaupsrétti innan 20 daga frá því að forkaupsréttur er boðinn þeim. Forkaupsrétturinn gildir einnig gagnvart erfingjum seljanda.“ Í samningnum frá 1. janúar 1997 er ákvæðið nánast samhljóða en að auki segir þar að á sama hátt eigi kaupandi forkaupsrétt á eignum þeim sem seljandi heldur eftir samkvæmt samningi þessum verði eignin seld öðrum en erfingjum. Hér kemur einkum til skoðunar orðalagið „Seljandi og síðar afkomendur hans ...“ Ákvæðið er óskýrt og má túlka á tvo vegu líkt og aðilar málsins gera. Fallast má á með stefndu að ákvæði um forkaupsrétt beri að túlka þröngt. Eggert Lárusson er nú látinn en engin gögn hafa verið lögð fram í málinu um það hvernig hann leit á ákvæðið. Stefnendum var í lófa lagið að afla sér yfirlýsingar frá föður sínum um þetta en það gerðu þeir ekki. Vitnið Magnús Ólafsson kom að gerð beggja samninganna og lýsti því fyrir dóminum að hans skilningur hafi verið sá að Eggert hafi fyrst og fremst viljað tryggja sér og konu sinni lífeyri og þess vegna hafi greiðslum til hans verið dreift á langan tíma. Þá bar vitnið Magnús Leopoldsson fasteignasali að hann hafi skilið Eggert heitinn þannig að forkaupsrétturinn væri eingöngu virkur gagnvart Eggerti meðan hann væri á lífi. Þegar horft er til þess hversu orðalagið er óskýrt, framburðar Magnúsar Ólafssonar og þess að ákvæði um forkaupsrétt skal túlka þröngt telst ósannað að stefnendur hafi átt forkaupsrétt eins og þeir halda fram. Af þessum sökum verða forkaupsréttarákvæðin í samningunum ekki skilin á annan hátt en þann að seljandinn Eggert Lárusson hafi átt þennan rétt meðan hann lifði en að honum gengnum afkomendur og erfingjar hans. Eggert féll frá forkaupsrétti sínum og áttu stefnendur því ekki þennan rétt.

Fyrir liggur að stefnendum var með tveimur áður nefndum bréfum frá Fasteignamiðstöðinni Hús og Hýbýli boðið að neyta forkaupsréttar. Magnús Leopoldsson fasteignasali bar fyrir dóminum að hann og starfsstúlka hjá honum hefðu ákveðið að senda stefnendum bréfin. Á þessum tíma hafi hann ekki rætt þetta við stefnda Steingrím. Þegar þessi ákvörðun var tekin hafi hann litið á veðbókarvottorðið en hann hefði ekki gert sér grein fyrir þeim mismun sem var á veðbókarvottorði og samningunum sem mæltu fyrir um forkaupsrétt. Hann hafi eftir á dregið í efa að forkaupsréttur væri til handa öðrum meðan Eggert lifði. Þessi framburður vitnisins bendir til þess að ákvörðun um að bjóða stefnendum forkaupsrétt hafi verið tekin af fasteignasalanum en ekki stefnda Steingrími sem raunar byggir mál sitt meðal annars á því að forkaupsréttur hafi verið boðinn í óþökk hans. Að teknu tilliti til þessa og þess sem áður er getið að stefnendur áttu

ekki forkaupsrétt að jörðunum meðan faðir þeirra var á lífi kemur ekki til greina að fallast á kröfu þeirra af þeirri ástæðu að þeim hafi síðar verið boðinn forkaupsréttur sem ekki verður leiddur af upphaflega ákvæðinu í kaupsamningunum frá árunum 1995 og 1997. Verða stefndu því sýknaðir af kröfum stefnenda í máli þessu.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins verða stefnendur sameiginlega dæmdir til að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 600.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti til hvors stefndu um sig.

Hróbjartur Jónatansson hæstaréttarlögmaður flutti málið fyrir hönd stefnenda en Klemenz Eggertsson héraðsdómslögmaður af hálfu stefnda Steingríms og Stefán Ólafsson héraðsdómslögmaður af hálfu stefnda Flaums ehf.

Halldór Halldórsson dómstjóri kveður upp dóm þennan. Dómsuppsaga hefur dregist vegna veikinda dómarans en aðilar hafa lýst því yfir að þeir telji ekki þörf á endurflutningi málsins vegna þessa dráttar.

## **DÓMSORÐ**

Stefndu, Steingrímur Reynisson og Flaumur ehf., eru sýkn af kröfum stefnenda, Þrastar Líndal Eggertssonar og Páls Arnar Líndal.

Stefnendur greiði sameiginlega hvorum stefnda 600.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti í málskostnað.

Halldór Halldórsson