

# D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands vestra þriðjudaginn 12. mars 2019 í máli nr. E-18/2018:

**A**

*(Eldjárn Árnason lögmaður)*

**gegn**

**B**

*(Sveinn Guðmundsson lögmaður)*

**D ehf.**

**E**

**F**

**G**

**H**

**og**

**I**

*(Elín Árnadóttir lögmaður)*

Mál þetta var höfðað 31. ágúst 2018 og dómtekið föstudaginn 18. janúar 2019. Stefnandi er, A, [...], en stefndu eru, B, [...], D ehf., [...], E, [...], F, [...], G, [...], H, [...]og I, [...].

Dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

- I. Að viðurkennt verði með dómi, að forkaupsréttur stefnanda að 50 % eignarhlut í jörðinni L, landnúmer [...], fastanúmer [...], hafi orðið virkur á grundvelli kaupsamnings milli stefndu, B og D ehf., dags. 2. desember 2017.
- II. Að stefndi B verði gert að afhenda og gefa út afsal til handa stefnanda fyrir 50 % eignarhlut í jörðinni L landnúmer [...], fastanúmer [...], gegn greiðslu stefnanda á kr. 25.000.000,- sem skal bera 5% óverðtryggða vexti frá 1. janúar 2018 og greiðast þannig að kr. 3.600.000 greiðist þann 1. september 2018 auk vaxta og eftirstöðvar með 6 jöfnum greiðslum á eins árs fresti þann 1. september 2019 til 1. september 2024.

- III. Að ógilt verði með dómi yfirlýsing dags. 26. janúar 2018 vegna fyrirframgreidds arfs þar sem stefndi, B, ráðstafaði 50 % eignarhlut í jörðinni L landnúmer [...], fastanúmer [...], til stefndu, E, F, G, H og I.
- IV. Að stefndu verði sameiginlega dæmd til greiðslu málskostnaðar að skaðalausni að viðbættum virðisaukaskatti á málskostnaðarfjárhæðina.

Stefndi B krefst aðallega sýknu, en til vara, komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að forkaupsréttur hafi virkjust 2. desember 2017 og að rétturinn sé ekki fallinn niður, krefst hann þess að kaupverð verði gegn greiðslu fjárhæðar samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, með sömu skilmálum og greinir í kaup- og hliðarsamningi milli stefnda og D ehf., dags. 2. desember 2017. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndu D ehf., E, F, G, H og I krefjast aðallega sýknu, en til vara krefjast þau þess að stefnandi greiði fullt verð fyrir jarðarhlutann að L sem mál þetta snýst um, samkvæmt mati óháðra aðila. Í báðum tilvikum krefjast þau málskostnaðar.

## I

Í máli þessu er deilt um réttaráhrif forkaupsréttarákvæðis í leigusamningi stefnanda við stefnda B, um 50% eignarhlut þess síðarnefnda í jörðinni L á [...], en samningurinn var gerður 30. mars 2011 og skyldi gilda frá 20. maí sama ár en óumdeilt er að leiguumráðum stefnanda samkvæmt samningnum lauk 1. janúar 2016. Skjalið með samningnum ber með sér að hafa verið lagt inn til þinglýsingar 18. apríl 2012 og fært inn 20. sama mánaðar. Athugasemd um forkaupsrétt var ekki sérstaklega tilgreind í fasteignabók. Byggir stefnandi á því að forkaupsréttur samkvæmt samningnum hafi átt að gilda eftir lok hans og hafi því verið í gildi er kaupsamningur milli stefnda B og D ehf., sem dagsettur er 2. desember 2017, hafi verið gerður og lagður inn til þinglýsingar. Hann hafi lýst því yfir að hann hygðist neyta forkaupsréttar síns og því hafi hann að réttu öðlast stöðu kaupanda með þeim skilmálum sem síðastefndur samningur tilgreindi.

Stefndu B og D ehf. byggja á því að samningurinn hafi verið felldur niður og afturkallaður úr þinglýsingu, enda hefðu forsendur hans brostið. Byggja þau og á því að milli þeirra hafi verið í gildi „hliðarsamningur“ þar sem kveðið var á um viðbótarfjárgreiðslu og þá hafi samningurinn einnig verið gerður með þeirri forsendu að stefndi B gæti flutt á jörðina og búið þar á heimili sonar síns I og eiginkonu hans Í, sem munu vera eigendur umrædds félags.

Gagnvart öðrum stefndu er málið höfðað til ógildingar á ráðstöfun umrædds jarðarhluta, sem fyrirframgreidds arfs frá stefnda B til þeirra einstaklinga sem einnig er stefnt og eru börn stefnda B. Byggir stefnandi á að þessi ráðstöfun hafi verið

óheimil í ljósi stöðu hans sem forkaupsréttarhafa og því beri að ógilda hana. Stefnu byggja einkum á að ráðstöfunin hafi verið stefnda B heimil og hafi hann með henni ráðstafað til tilgreindra barna sinna móðurarfi, en B hafi setið í óskiptu búi, eftir lát móður þeirra.

Málavextir eru nánar þeir að stefndi B hóf, á árinu 1989, að bjóða ferðamönnum upp á siglingar í J. Fyrst var siglt frá M en síðar frá jörðinni L en stefndi B átti 50% hluta í þeirri jörð. Einnig var byggð upp ferðaþjónusta á jörðinni sem fólst meðal annars í greiðasölu við ferðamenn, auk þess að bjóða baðferðir í M og J og reka þar tjaldstæði og gistingu.

Að sögn stefnanda var aðdragandi þess að leigusamningur milli hans og stefnda B hafi verið gerður hafi verið að stefndi hafi viljað draga úr aðkomu sinni að rekstri ferðaþjónustunnar. Lögfræðingur var fenginn til að rita upp samning milli þeirra feðga og lýsti hann því svo að hann hefði átt tvo fundi með stefnanda og stefnda B og á síðari fundinum hafi hann farið með þeim yfir hvern lið samningsins. Hann minntist ekki sérstakra umræðna um forkaupsréttarákvæði samningsins, en kvaðst telja að forsendur fyrir ákvæðinu hafi átt að vera að tryggja hagsmuni stefnanda af því að stefnt hafi verið að uppbyggingu rekstursins undir hans stjórn sem hafi átt að skila auknum umsvifum á staðnum og ákvæðinu þá ætlað að tryggja honum að hafa forkaupsrétt ef til sölu jarðarhlutarins kæmi. Aðspurður kvaðst hann skilja efni ákvæðisins þannig að það fæli í sér forkaupsrétt á leigutíma og eftir lok leigutíma, en forkaupsrétturinn næði samkvæmt þessu fram yfir tímabil leiguafnota.

Leigusamningur milli stefnanda og stefnda B er dagsettur 30. mars 2011 og átti að gilda frá 20. maí það ár til 1. janúar 2016. Kveðið var á um tveggja ára sjálfkrafa framlengingu væri samningnum ekki sagt upp með minnst sex mánaða fyrirvara áður en hann rynni út.

Hið leigða er sagt vera eignarhlutur leigusala í jörðinni L á [...] ásamt mannvirkum og lausafé tengdu jörðinni og báturinn K ásamt veiðarfærum og því sem bátnum fylgi og fylgja beri. Þá er í samningnum ákvæði um endurgjald til leigutaka fyrir endurbætur á hinu leigða eftir samkomulagi eða samkvæmt mati dómkvadds matsmanns. Þá er í 6. gr. samningsins eftirfarandi ákvæði: Leigutaki hefur forkaupsrétt á hinu leigða hyggist leigusali selja hið leigða, bæði á leigutíma og að honum loknum.

Á gildistíma samningsins rak stefnandi í gegn um félag sitt P ehf. ferðaþjónustu á jörðinni og gerði einnig út bátinn K til ferða með ferðamenn út í J og til sjóstangaveiða. Af hálfu stefnda B er því haldið fram að vanefndir hafi orðið á greiðslum stefnda vegna leiguafnotanna og því hafi samningnum verið sagt upp og honum því lokið á umsömdum degi 1. janúar 2016.

Í málinu liggur fyrir samningur milli stefnda B þar sem hann selur P ehf. bátinn K gegn afhendingu á sumarhúsi sem byggt hafði verið á jörðinni á leigutímanum.

Stefndi D ehf., sem er félag í eigu stefnda I og Í eiginkonu hans, gerði kaupsamning um eignarhlut stefnda B í L 2. desember 2017 þar sem kaupverð var tilgreint 25.000.000 krónur sem greiðast skyldi með nánar tilgreindum hætti.

Lýstu framangreindir eigendur félagsins því fyrir dómi að það hafi orðið að samkomulagi að félagið keypti jörðina og þau hjónin flyttu þangað og stefndi B fengi að búa þar hjá þeim. Þessi samningur var færður til þinglýsingar 8. desember 2017. Stefnanda var gert viðvart um samninginn og lýsti hann því yfir 22. desember sama ár að hann hygðist neyta forkaupsréttar þess sem fram kemur í hinum þinglýsta leigusamningi.

Kváðu stefndi I og Í í skýrslum sínum fyrir dómi að við svo búið hafi forsendur umrædds kaupsamnings brostið og hann hafi verið felldur niður og tekinn úr þinglýsingu. Þau kváðust ekki hafa vitað af umræddum forkaupsrétti enda væri hans ekki getið á þinglýsingavottorði.

Þann 26. janúar 2018 var móttekin til þinglýsingar yfirlýsing stefnda B um fyrirframgreiðslu arfs. Skjalið var innfært 30. sama mánaðar. Með yfirlýsingunni ráðstafar stefndi B til stefndu, E, F, G, H og I, eignarhlut sínum í jörðinni L.

Með málarekstri þessum freistar stefnandi þess að fá viðurkenningu á tilvist forkaupsréttar þess sem hann telur felast í 6. gr. umrædds leigusamnings, en einnig að hnekkja þeirri erfðaráðstöfun sem hér síðast er nefnd.

## II

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði að forkaupsréttur hans um 50% eignarhlut í jörðinni L hafi orðið virkur á grundvelli kaupsamnings milli stefndu B og D ehf. dags. 2. desember 2017.

Kveðst stefnandi byggja á því að skýra beri 6. gr. leigusamnings eftir orðanna hljóðan og forkaupsrétturinn gildi því „bæði á leigutímanum og að honum loknum“. Orðalag um forkaupsréttinn sé bæði skýrt og ótvírætt. Þá sé forkaupsrétturinn, og yfirlýsing stefnanda um nýtingu hans, þinglesin og bindandi fyrir stefnda B.

Stefnandi kveður að um grundvöll forkaupsréttarins vísist að öðru leyti til 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Samkvæmt ákvæðinu hafi stefnda B borið að bjóða stefnanda formlega að neyta forkaupsréttar síns með sannanlegum hætti. Það hafi ekki verið gert. Stefnandi hafi fyrst verið upplýstur um fasteignaviðskiptin, og þar með forkaupsrétt sinn, af þinglýsingarstjóra þann 19. desember 2017. Fyrirliggjandi sé, að stefnandi hafi veitt afdráttarlaust svar og lýst yfir forkaupsrétti sínum með

sannanlegum hætti fyrir lok þess frests, sem getið sé um í 2. mgr. 9. gr. laga um fasteignakaup, enda hafi sá frestur fyrst getað byrjað að líða þann 19. desember 2017.

Byggt sé á því að engu breyti um tilvist forkaupsréttar stefnanda þó stefndu hafi, með einum eða öðrum hætti, látið líta svo út að kaupin hafi gengið til baka. Um leið og stefndi B hafi afráðið að selja jörðina, með kaupsamningi þann 2. desember 2016, hafi forkaupsréttur stefnanda orðið virkur og skuldbindandi.

Jafnframt sé þess krafist að stefnda B verði gert að afhenda og gefa út afsal fyrir eignarhlutum gegn greiðslu kaupverðs í samræmi við kaupsamninginn dags. 2. desember 2016.

Byggt sé á því að um leið og stefnandi hafi lýst því yfir að hann hygðist nýta forkaupsrétt sinn, hafi stefndi B orðið bundinn af því. Í því felist að stefnandi hafi gengið inn í kaupin, í stað stefnda D ehf., á sömu skilmálum og kjörum og í kaupsamningnum greini. Stefnda B hafi því borið að afhenda jörðina 1. janúar 2018, í samræmi við ákvæði kaupsamnings, og hafi borið að gefa út afsal fyrir jörðinni til stefnanda gegn greiðslu umsamins kaupverðs.

Stefnandi byggi á því að kaupsamningurinn sé enn í fullu gildi og mótmæli því að kaupsamningurinn hafi gengið til baka. Engar forsendur eða fyrirvarar hafi verið tilgreindir í kaupsamningnum sem réttlætt geti niðurfellingu hans. Þá sé ljóst að stefnandi sé óbundinn af mögulegum samningum stefndu um niðurfellingu kaupsamningsins.

Þá krefst stefnandi að erfðaráðstöfun stefndu B, E, F, G, H og I, dags. 25. janúar 2018 verði dæmd ógild með dómi.

Byggt sé á því að stefndi B hafi ekki haft heimild til að ráðstafa jörðinni eftir að stefnandi hafi lýst yfir forkaupsrétti sínum 21. desember 2017. Þann dag hafi stefnandi gengið inn í kaupin og orðið kaupsamningshafi. Í því felist að óheimilt hafi verið að ráðstafa jörðinni nema með samþykki hans. Þar sem slíkt samþykki hafi ekki legið fyrir hafi erfðaráðstöfunin verið óheimil, ólögmæt og ógild.

Krafa um ógildingu erfðaráðstöfunarinnar styðjist einnig við 15. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Af ákvæðinu leiði að þinglýstur réttur stefnanda gangi fyrir síðar komnum réttindum stefndu. Leigusamningnum, sem tilgreint hafi forkaupsrétt stefnanda, og yfirlýsingu stefnda um nýtingu forkaupsréttarins hafi verið þinglýst á jörðina þegar erfðaráðstöfunin hafi farið fram. Með vísan til 19. gr. þinglýsingarlaga geti stefndu ekki borið fyrir sig grandleysi um forkaupsrétt stefnanda.

Þá telji stefnandi ljóst að erfðaráðstöfunin hafi verið til málamynda. Það skjóti skökku við, að stefndu hafi, nokkrum dögum eftir ætlaða niðurfellingu kaupsamnings, ráðstafað jörðinni sín á milli sem fyrirframgreiddum arfi. Stefnandi telji ekki vafa á því, eins og mál þetta sé vaxið, að ráðstöfun jarðarinnar sem fyrirframgreiddum arfi,

hafi verið til þess eins að þurfa ekki að virða samningsbundinn forkaupsrétt stefnanda. Stefnandi byggir á því að öllum stefndu hafi verið kunnugt um nýtingu hans á forkaupsréttinum enda hafi hann þinglýst sérstakri yfirlýsingu þess efnis á jörðina.

Um lagarök kveðst stefnandi vísa til meginreglna samninga- og kröfurettar um skuldbindingargildi samninga. Þá vísar hann og til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 9. gr. laganna, og 15. og 19. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Um kröfu sína um málskostnað kveðst stefnandi vísa til XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 1. mgr. 130. gr. Um aðild til varnar vísar hann einkum til 19. gr. laga um meðferð einkamála. Varnarþing ráðist af reglum 32., 33. og 42. gr. laga um meðferð einkamála.

### III

Stefndi B kveðst byggja sýknukröfu sína, varðandi fyrsta lið kröfugerðar stefnanda, á því að forkaupsréttur stefnanda hafi aðeins getað orðið virkur við sölu jarðarinnar á leigutímanum eða við lok hans. Stefndi bendi á að hann hafi ekki selt hið leigða á leigutíma eða við lok hans og því hafi hinn tímabundni forkaupsréttur aldrei orðið virkur. Hinn tímabundni leigusamningur sem stefnandi byggir rétt sinn á hafi runnið út þann 1. janúar 2016.

Því sé alfarið mótmælt að krafa stefnanda um viðurkenningu á forkaupsrétti nái fram að ganga. Stefndi hafni því að stefnandi njóti forkaupsréttar að jörðinni til allrar framtíðar á grundvelli ákvæðis í tímabundnum leigusamningi. Stefndi telji að ekkert í þeim gögnum sem stefnandi hafi lagt fram í málinu styðji fullyrðingar hans um að hann njóti forkaupsréttar samkvæmt tímabundnum leigusamningi um jörðina L. Þvert á móti styðji framlögð gögn við þá staðreynd að forkaupsrétturinn hafi eingöngu verið virkur á leigutíma eða við lok hans eins og ákvæði 6. gr. leigusamningsins beri með sér.

Þá megi einnig sjá af gögnum málsins að á veðbókarvottorði jarðarinnar, þegar ritað hafi verið undir kaupsamning þann er stefnandi vísi til þann 02.12.2017, var hvergi vikið að forkaupskvöð þeirri sem stefnandi telji að hafi verið á jörðinni. Samkvæmt því hafi kaupsamningur verið gerður á þeim grundvelli að engin kvöð væri á jörðinni líkt og veðbókarvottorð hennar hafi borið með sér, en eintak þess liggi fyrir í málinu.

Þá hafi annar fyrirsvarsmanna kaupenda farið til Sýslumannsins á [...] í aðdraganda kaupanna og látið kanna sérstaklega hvort einhverjar kvaðir væru þinglýstar á jörðinni en svo hafi ekki verið. Verði að telja harla ólíklegt að kaupsamningur hefði verið gerður um eignina hefði veðbókarvottorð hennar borið með sér að forkaupsréttarkvöð væri á eigninni, þá sérstaklega í ljósi þeirra vanefnda

sem legið hafi fyrir og þess sem á hafi gengið milli stefnanda og stefnda á leigutímanum

Þá liggi fyrir að forkaupsréttinum hafi ekki verið þinglýst sem kvöð á jörðina sbr. 11. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, heldur hafi hans eingöngu verið getið í þinglýstum leigusamningi. Verði að telja að stefnandi hafi ekki séð ástæðu til þess að gera slíkt, en nefna megi einnig að sýslumaður hafi ekki heldur séð ástæðu til þess að þinglýsa kvöð á eignina við þinglýsingu leigusamningsins. Bent sé á það að forkaupsréttur sé almennt um réttarvernd háður þinglýsingu. Þá megi almennt treysta því að veðbókarvottorð greini með tæmandi hætti frá réttindum yfir eign og kvöðum á henni.

Samkvæmt orðalagi 6. gr. leigusamningsins hafi fyrrverandi leigutaki ekki átt forkaupsrétt á hinu leigða um alla framtíð eftir að hinn tímabundni leigusamningur hafi verið fallinn úr gildi. Ákvæðið kveði á um það að forkaupsréttur sé eingöngu virkur meðan leigutaki hafi umráð yfir hinu leigða eða við lok leigusamningsins. Samkvæmt því byggji stefndi á því að enginn forkaupsréttur hafi verið fyrir hendi þann 02.12.2017 eins og byggt sé á í stefnu.

Stefndi bendi á að þær skýringar sem stefnandi leggi fram um innihald ákvæðisins séu afar óvenjulegar. Að mati stefnda sé afar hæpið að halda því fram að stefnandi hafi öðlast forkaupsrétt á grundvelli tímabundins leigusamnings um alla ævi, enda væri slíkt ákvæði í tímabundnum leigusamningi afar óvenjulegt. Stefndi bendi á það að sé ákvæði leigusamnings óvenjulegt veiti það ákveðin líkindi fyrir því að forkaupsréttur hafi eingöngu verið virkur á leigutíma eða við lok hans. Þá verði að líta til þess við skýringu samningsins að hann sé runninn undan rót stefnanda.

Þau réttindi sem stefnandi vísi til í stefnu málsins séu afar óljós auk þess sem ekki verði lögð rýmri merking í ákvæði leigusamningsins en eftir orðanna hljóðan. Skýra verði ákvæðið fremur þröngt í þeim skilningi að það leggi ekki önnur höft á eignarráð eiganda en þau sem ráða megi með sæmilegri vissu af ákvæðinu, en ekki rúmt, eins og stefnandi virðist byggja málssókn sína á. Þá verði að túlka forkaupsréttarákvæðið út frá efni hins tímabundna leigusamnings. Samkvæmt samningi verði ekki ráðið að forkaupsréttur sé til allrar framtíðar að mati stefnda, og hafi það verið skoðun stefnda að forkaupsrétturinn hafi fallið niður við lok gildistíma samningsins.

Enn fremur verði að líta til forsendna og þeirra ástæðna sem legið hafi að baki samningsgerðinni. Fyrir liggi að tilgangur með leigusamningi hafi verið sá að stefnandi myndi sjá um rekstur ferðaþjónustunnar á jörðinni tímabundið og ef ákveðið yrði að selja á leigutíma eða við lok hans gæti leigutaki gengið inn í þann rétt. Báðum aðilum leigusamningsins hafi verið fullljóst að ekki væri um ótímabundinn forkaupsrétt að ræða. Í samræmi við það og vilja stefnda til framtíðar hafi stefndi svo

ráðstafað jörðinni til lögerfingja sinna, en forkaupsréttur verði ekki virkur við eigendaskipti sem verði fyrir erfðir.

Samkvæmt framangreindu verði að hafna viðurkenningarkröfu stefnanda að forkaupsréttur stefnanda samkvæmt tímabundnum leigusamningi sem hafi runnið sitt skeið fyrir margt löngu, hafi orðið virkur þann 02.12.2018. Útilokað sé að ákvæði um forkaupsrétt á leigutíma eða við lok hans í tímabundnum leigusamningi geti átt við í málinu, bæði þar sem hann hafi ekki verið til staðar auk þess sem engin sala hafi átt sér stað.

Með sömu rökum og að ofan greini sé því mótmælt að stefnda verði gert skylt með dómi að selja og afsala jörðinni til stefnanda með sömu kjörum og skilmálum og greini í kaupsamningi milli stefnda og D ehf., dags. 02.12.2017.

Stefndi byggir á því að ekki hafi verið í gildi forkaupsréttur stefnanda að jörðinni þegar samningur stefnda um sölu að jörðinni hafi verið gerður, enda ljóst að langt hafi verið um liðið frá því að hinn tímabundni leigusamningur hafi fallið úr gildi. Þá hafi stefndi ekki selt hið leigða á leigutíma eða við lok hans.

Þá byggir stefndi einnig á að ljóst sé af skýringu á efni leigusamnings þeim sem stefnandi byggir rétt sinn á að stefnandi öðlist ekki forkaupsrétt um alla framtíð á grundvelli tímabundins leigusamnings. Slík skýring sé andstæð öllum túlkunarreglum og skýra verði leigusamninginn þröngt þannig að hann skerði ekki eignarréttindi stefnda frekar en ráðið verði með vissu af samningnum. Þá liggja fyrir að engri kvöð um forkaupsrétt hafi verið þinglýst á eignina og veðbókarvottorð hafi ekki borið með sér að slík kvöð væri á eigninni. Um sé að ræða óskipta eign með eitt landnúmer.

Þá telji stefndi að í máli þessu skipti forkaupsréttarákvæði laga um fasteignakaup nr. 40/2002 engu, enda ekki um fasteignaviðskipti í skilningi þeirra laga að ræða.

Þá byggir stefndi á því að honum hafi verið heimilt að ráðstafa jörðinni til lögerfingja sinna. Vísað sé til þess að forkaupsréttur verði ekki virkur við eigendaskipti sem verði fyrir erfðir. Mótmælt sé þeirri málsástæðu stefnanda að stefndi hafi ekki haft heimild til að ráðstafa jörðinni eftir að stefnandi hafi lýst yfir forkaupsrétti sínum þann 21. desember 2017. Stefndi hafi haft fulla heimild til að ráðstafa jörðinni í samræmi við vilja sinn til lögerfingja sinna en stefndi hafi setið í óskiptu búi frá árinu 1997.

Stefndi byggir á því samkvæmt framangreindu að stefnandi hafi ekki notið forkaupsréttar í jörðinni eftir að leigusamningurinn hafi liðið undir lok. Bæði samkvæmt skýru orðalagi hans og efnis hins tímabundna samnings. Þá liggja fyrir að hinum ætlaða forkaupsrétti hafi ekki verið þinglýst á eignina. Hvorki hafi stefnandi séð ástæðu til þess á neinum tíma, eða þá sýslumaður, þegar leigusamningnum hafi verið þinglýst á sínum tíma. Þá sé harðlega mótmælt þeirri málsástæðu stefnanda að

öllum stefndu hafi verið fullkunnugt um forkaupsrétt stefnda þegar erfðaráðstöfunin hafi farið fram. Af hálfu stefnda sé talið að öll gögn málsins og atvik þess bendi eindregið til hins gagnstæða.

Þá hafi kaupsamningur aðila verið fallinn niður sökum forsendubrests enda ljóst að kaupin hafi ekki réttilega verið komin á auk þess sem engar efndir hafi átt sér stað. Af hálfu stefnda hafi yfirlýsing stefnanda um forkaupsrétt sinn þann 21. desember 2017 því enga þýðingu í málinu, enda ljóst að slíkur réttur hafi ekki verið fyrir hendi.

Að lokum sé hafnað fullyrðingum í stefnu að erfðaráðstöfunin hafi eingöngu verið til málamynda. Ljóst sé að slíkar fullyrðingar eigi ekki við rök að styðjast. Af hálfu stefnda sé fullyrt að erfðaráðstöfunin sé í samræmi við vilja hans um tilhögun eignarinnar til frambúðar á þeim tíma er ráðstöfunin hafi verið gerð. Stefndi bendi á að samningbundinn forkaupsréttur geri engar takmarkanir á umráðarétti eiganda þegar um erfðaráðstafanir sé að ræða.

Til vara sé þess krafist, verði að einhverjum ástæðum fallist á kröfur stefnanda, að stefnanda verði gert að greiða kaupverð samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna með sömu skilmálum og greini samkvæmt þinglýstum kaup- og hliðarsamningi sem gerður hafi verið til viðbótar um eignina, báðir dags. 02.12.2017.

Af hálfu stefnda sé vísað til þess að ljóst sé að um örlætisgerning sé að ræða en gengið hafi verið til samninga á þeim forsendum að reist yrði hús á jörðinni og stefndi fengi þar herbergi sem hann gæti búið í til framtíðar. Þá hafi eingöngu hluti samningsins verið færður til þinglýsingar. Á þeim grundvelli sé einnig byggt á því að um örlætisgerning hafi verið að ræða sem leiði til þess að forkaupsréttur hafi ekki orðið virkur.

Þá sé óeðlilegt ef stefndandi njóti góðs af þeirri velvild sem stefndi hafi sýnt meðstefndu og fengi að ganga inn í kaupsamning þar sem söluverð sé talsvert undir markaðsvirði. Verði slíkt að teljast fela í sér óeðlilega auðgun honum til handa. Stefnanda hafi verið kunnugt um að efni kaupsamnings og kaupverð hafi verið með öðrum hætti en efni samninganna beri með sér, enda hafi hann verið meðvitaður um afstöðu stefnda til þess að vilja einungis selja jarðarhlutann til þess aðila sem myndi vilja búa á jörðinni.

Þá áskildi stefndi sér rétt til þess að dómkveðja matsmenn til þess að meta verðgildi jarðarinnar þar sem kaupverð samkvæmt kaup- og hliðarsamningi séu mun lægra en fengist hefði fyrir jörðina á almennum markaði.

Stefndi kveðst, máli sínu til stuðnings, vísa til þinglýsingarlaga nr. 39/1978, sérstaklega 11. gr, 18. gr. og 29. gr. Stefndi byggir enn fremur á almennum reglum eigna- og samningaréttarins. Þá sé einnig vísað til IX. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um málskostnað styðjist við 129. og 130. gr. laga um

meðferð einkamála nr. 91/1991, með síðari breytingum og krafa um virðisaukaskatt af málskostnaði styðjist við lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

#### IV

Stefndu, D ehf., E, F, G, H og I kveðst byggja sýknukröfur sínar á því að (i) enginn forkaupsréttur hafi verið fyrir hendi að jarðarhlutanum og (ii) að jafnvel þó talið yrði að hann hafi verið fyrir hendi, hafi hann aldrei virkjast þar sem fyrirhuguð kaup hafi aldrei átt sér stað.

Samkvæmt orðanna hljóðan hafi forkaupsrétturinn átt að gilda á samningstímanum og við lok samningstímans, en samkvæmt hefðbundinni textaskýringu, þýði þegar samningnum lýkur eða honum sé slitið. Ef ákvæðið ætti að hafa eins íþyngjandi merkingu og stefnandi leggi í ákvæðið, þ.e. að forkaupsréttur til handa stefnanda skyldi hvíla á eigninni út í hið óendanlega, hefði þurft að kveða á um slíkt með ótvíræðum hætti í samningnum sjálfum.

Þá hefði slík kvöð, að mati stefndu, þurft að koma fram með óyggjandi hætti á veðbókarvottorði eignarinnar, samkvæmt 15. gr., sbr. 18. og 19. gr. þinglýsingarlaga nr. 38/1978, með síðari breytingum svo hún hefði gildi gagnvart grandlausum þriðja aðila.

Leigusamningi stefnanda og stefnda B hafi lokið 1. janúar 2016. Með því hafi lokið samningssambandi stefnanda og stefnda B hvað varði fasteignina að öllu leyti.

Hinn umdeildi forkaupsréttur samkvæmt ákvæði leigusamningsins hafi hugsanlega gilt á meðan leigusamningurinn hafi verið í gildi og við lok hans. Telji stefndu D ehf., af og frá að ætla að ákvæði sem þetta eigi að gilda um aldur og ævi. Slík kvöð hefði þurft að koma fram með óyggjandi hætti á veðbókarvottorði eignarinnar, samkvæmt 15. gr., sbr. 18. og 19. gr. þinglýsingarlaga nr. 38/1978, með síðari breytingum.

Forkaupsréttarákvæði leigusamningsins hafi ekki verið þinglýst á eignina og sé því ekki bindandi gagnvart grandlausum þriðja aðila, sbr. 18. gr. þinglýsingalaga.

Samningur sá sem stefnandi byggði forkaupsréttarkröfu sína á hafi verið fallinn úr gildi. Samningurinn hafi ekki verið framlengdur þar sem honum verið sagt upp, m.a. vegna mikilla vanefnda af hálfu leigutaka.

Að því er varði hin stefndu hálf systkini stefnanda og gildi erfðafjárskýrslu föður þeirra og skiptayfirlýsingu þar sem jarðarhlutanum hafi verið skipt til þeirra vegna uppgjörs móðurarfs, byggði stefndu sýknukröfu sína á því að faðir þeirra hafi haft fulla heimild til að ráðstafa eign sinni. Honum sé frjálst að skipta búi sínu sbr. 1. mgr. 13. gr. erfðalaga nr. 8/1962.

Þannig eigi ákvæði um forkaupsrétt ekki við í tilviki hinna stefndu hálf systkina stefnanda og föður hans enda ekki um sölu að ræða og þurfi því ekki að koma til skoðunar hvort ákvæði samningsins hafi gildi yfir höfuð.

Telji stefndu að enginn formlegur kaupsamningur eða ígildi hans hafi verið í gildi milli föður þeirra og stefnanda sem bundið hafi hendur hans við ráðstöfun eignar sinnar. Samningnum hafi ekki verið þinglýst og hann afturkallaður og aðilar samningsins hætt við fyrirhuguð áform.

Forkaupsréttarákvæði og réttindi samkvæmt þeim verði ávallt skýrð þröngt og geti ekki verið ríkari að efni en samkvæmt orðanna hljóðan. Þá verði ekki byggt á slíkum réttindum nema þau sé óvæfengjanlega þinglýst sem kvöð á þeirri eign sem þau eiga að ná til.

Samkvæmt ákvæðum þinglýsingalaga, 18. gr., geti maður ekki borið sig réttindi gagnvart grandlausum þriðja aðila ef ákveðið verði með dómi að réttur sá, er skjal veiti, skuli víkja fyrir rétti, sem síðar sé þinglýst og styðjist við samning, enda sé rétthafi grandlaus um þessi atvik. Skilyrðin séu að yngri rétthafanum væri bakað óverðskuldað tjón, ef hann hlyti að þoka og að tjónið yrði þeim rétthafa, ef hann þyrfti að vægja, miklum mun bagalegra en hinum eldra eða leiða myndi til verulegra raskana á síðar þinglýstum réttindum, ef réttur sá, er mistök hafi orðið um, gengi fyrir.

Stefndi D ehf., krefjist þess að kröfu um viðurkenningu á forkaupsrétti stefndanda verði vísað verði frá dómi. Formlegur kaupsamningur hafi ekki verið kominn á milli aðila og einungis hluti ákvæða fyrirhugaðra kaupa hafi verið færð til þinglýsingar. Því sé enginn samningur til að ganga inn í og engin ætluð forkaupsréttarákvæði hafi verið virkjuð. Óháð því hvort talið verði að ákvæði samningsins haldi gildi um aldur og ævi.

Stefndu telji að stefnanda hafi verið vel kunnugt um fyrirhuguð áform og kaup stefnda D ehf. á jarðarhlutanum. Honum hafi jafnframt verið kunnugt um að efni kaupsamnings og kaupverð hafi verið með allt öðrum hætti en samkvæmt skjali því er farið hafi verið með og síðar afturkallað úr þinglýsingu. Hann hafi ekki á neinu stigi málsins vakið máls á því að hann hefði hug á kaupum jarðarhlutans enda hafi honum verið vel kunnugt um þá afstöðu föður síns að vilja einungis selja jarðarhlutann til ábúðar, þ.e. að viðkomandi kaupandi myndi búa á jörðinni. Forkaupsréttarákvæði séu skýrð þröngt og beri neytanda þeirra að tilkynna seljanda innan 15 daga ef hann ætli að neyta þeirra.

Ljóst sé að forkaupsréttarákvæði, ef talin séu virk, hafi ekki gildi gagnvart erfðafjárráðstöfun gagnvart stefndum systkinum. Ekki sé um sölugerning að ræða og þó svo væri, þá hefði ákvæðið ekki gildi gagnvart grandlausum þriðja aðila valdi það honum tjóni.

Stefndu, sem í dag séu þinglýstir eigendur helmings jarðarinnar L hafi þegar hafið rekstur á jörðinni í ár og ylli það þeim verulegu tjóni ef gerningurinn yrði talinn ógildur.

Tjón þeirra væri verulegt þar sem þau eigi þá á hættu að fá aldrei greiddan réttmætan móðurarf sinn. Verðmæti jarðarinnar sé eflaust mun hærra en það sem stefnandi tilgreini sem kaupverð það sem hann vilji greiða sem endurgjald fyrir jörðina. Aldrei hafi staðið til að kaupa jörðina á því verði. Hið umsamda verð hafi numið mun hærrí fjárhæð og ekki hafi verið metin til verðmæta sú ráðstöfun að gera föður sínum heimili það sem eftir lifi ævikvöldsins.

Stefndu hafi ekki möguleika á að takmarka tjón sitt með því að faðir þeirra ráðstafi til þeirra öðrum eignum sem móðurarfi þar sem slík verðmæti séu ekki fyrir hendi.

Byggi varakrafa þeirra á því að ef forkaupsréttarákvæðið verði talið halda gildi, verði rétt hafinn að ganga inn í allan samninginn, bæði þann afturkallaða og óþinglýsta og viðbótarsamninginn sem ekki hafi komið fram. Hafi stefnanda verið vel kunnugt um þann samning og verðmæti er þar sé kveðið á um.

Ef ekki verði fallist á framangreind sjónarmið um verðmæti jarðarhlutans, hljóti niðurstaðan að vera sú að um örlætisgerning sé að ræða sem ekki leiði til þess að forkaupsréttarákvæði virkist.

Telji stefndu að eini tilgangur stefnanda með málshöfðuninni sé sá að hagnast með óeðlilegum hætti þrátt fyrir að vita betur um raunverulega réttarstöðu og efni sammingsins. Hann hafi engin áform um að efna samninginn í heild sinni hvorki að því er varði endurgjald í fjármunum né heldur varðandi aðbúnað föður þeirra.

Þá sé ekki hægt að halda því fram að stefndi B hafi verið grandsamur við söluna enda hafi hann ekki litið svo á að leigusamningurinn væri lengur í gildi þar sem honum hafi verið sagt upp og hafi verið gerður upp með örlátum hætti gagnvart stefnanda. Hann hafi aldrei túlkað ákvæði hans þannig að forkaupsréttarákvæðið ætti við um aldur og ævi, heldur einungis á meðan samningi hafi staðið og við lok hans.

Til stuðnings kröfum sínum kveðast stefnendur vísa til ákvæða þinglýsingarlaga nr. 39/1978, einkum 9. gr., 18. gr. og 19. gr., laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum ákvæði 9. gr. um forkaupsrétt og til erfðalaga nr. 8/1962. Kröfu um málskostnað styðji þau við XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

## V

Í máli þessu deila aðilar fyrst og fremst um gildi forkaupsréttarákvæðis í 6. gr. leigusammings milli stefnanda og stefnda B. Í ákvæðinu segir: Leigutaki hefur forkaupsrétt á hinu leigða hyggist leigusali selja hið leigða, bæði á leigutímanum og að honum loknum. Stefnandi lýsti yfir að hann hygðist beita forkaupsrétti sínum 22.

desember 2017 í tilefni af kaupsamningi stefnda B og D ehf., sem dagsettur er 2. desember 2017.

Framangreindur kaupsamningur var að sögn sammingsaðila felldur niður vegna forsendubrests. Eftir þá niðurfellingu sem D ehf. byggja á að hafi átt sér stað hefur stefnandi hvorki lögvarða hagsmuni af dómi á hendur félaginu né hefur félagið lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins. Þegar af þeirri ástæðu verður kröfum stefnanda á hendur félaginu vísað af sjálfsdáðum frá dómi.

Framangreind niðurstaða hefur engin áhrif á mat á því hvort stefnandi hafi sem handhafi forkaupsréttar tekið réttilega stöðu kaupanda með yfirlýsingu sinni 22. desember 2017.

Fallast verður á það með stefnanda að í hinu umdeildu forkaupsréttarákvæði felist samkvæmt almennri orðskýringu forkaupsréttur, annars vegar á leigutíma og hins vegar á ótilgreindu tímabili eftir lok hans. Á hinn bóginn verður að fallast á með stefnda B að ákvæðið verði einnig að skýra með hliðsjón af samningi aðila í heild, sem og viðskiptum sem þeir áttu eftir að leiguumráðum stefnanda lauk.

Hið leigða, samkvæmt samningnum var báturinn K og eignarhlutur stefnda B í jörðinni L. Fyrir liggur að þar hafði stefndi B byggt upp ferðapjónustu og að stefnandi hugðist halda þeim rekstri áfram. Í tengslum við þá ferðapjónustu gerði stefndi B bátinn út m.a. til siglinga með ferðamenn í J. Á leigutímanum lét stefnandi reisa sumarhús á jörðinni til nota í rekstrinum. Leigusamningurinn var tímabundinn og var ekki endurnýjaður þrátt fyrir að ákvæði hans gerðu ráð fyrir því að svo væri heimilt. Stendur orð gegn orði um það af hverju samningurinn var ekki framlengdur. Kom fram hjá stefnanda að hann teldi að stefndi B hafi einfaldlega vilja taka reksturinn til sín, en af hálfu stefndu er byggt á því að samningurinn hafi verið vanefndur. Í málinu teljast framangreindar fullyrðingar um vanefndir ósannaðar, enda ekki studdar fullnægjandi gögnum.

Leiguumráð náðu sem sagt til bæði jarðarinnar L og bátsins K og hvorutveggja var ætlunin að nota til að halda áfram, og auka umsvif, þeirrar ferðapjónustu sem stefnandi var að leigja af föður sínum. Eftir að leiguumráðum stefnanda lauk gerðu, P ehf. sem er félag í eigu stefnanda, og stefndi B með sér samning þar sem sá síðarnefndi afsalaði stefnanda bátnum K í skiptum fyrir sumarhús sem reist hafði verið á jörðinni á leigutímanum. Telur stefndi B að þau verðmæti sem hann hafi þannig látið af hendi við stefnanda hafi verið að miklum mun verðmætari en þau verðmæti sem hann fékk. Stefnandi á hinn bóginn mótmælir því að hallað hafi á stefnda B vegna skiptanna. Fullyrðingar um verðmætamismun eru ekki studdar nægilegum gögnum og því ekki efni til að leggja annað til grundvallar í máli þessu en að jafnt hafi verið á með aðilum í þessum viðskiptum.

Með nefndum samningi seldi stefndi B P ehf. hluta leiguandlagsins. Liggur fyrir að félagið, sem eins og fyrr segir er í eigu stefnanda, hélt áfram að nýta bátinn til siglinga með ferðamenn í J og til sjóstangveiða og mun gera enn. Leiguumráðum stefnanda á jörðinni lauk 1. janúar 2016. Frá þeim tíma hefur stefndi B rekið áfram umrædda ferðapjónustu á jörðinni þar til eftir að hann ráðstafaði jörðinni til hinna stefndu barna sinna en frá þeim tíma kveðast þau hafa séð um reksturinn. Er því sýnt að með þeim löggerningum sem að framan greinir skiptu stefnandi og stefndi B með sér umræddum rekstri þannig að sá síðarnefndi hélt áfram þeim hluta rekstursins sem var á L en stefnandi, í gegn um fyrrnefnt félag sitt, tók yfir þann hluta rekstursins sem laut að siglingum með ferðamenn til J. Eftir það voru ekki lengur fyrir hendi þær aðstæður sem leigusamningurinn byggði á í öndverðu, enda átti stefndi B ekki lengur umræddan bát sem var hluti leiguandlagsins.

Er stefnandi lýsti yfir að hann hygðist beita forkaupsrétti 22. desember 2017 voru því liðin tæplega tvö ár frá því leiguumráðum hans á jörðinni lauk, en leggja verður til grundvallar að frá þeim tíma hafi rekstrinum, sem áður hafi verið á einni hendi, verið tvískipt og hafi hann síðan verið rekinn þannig. Þannig fékk félag stefnanda bátinn en stefndi B fékk sumarhúsið sem félag stefnanda hafði látið reisa á jörðinni og nýtti það væntanlega í ferðapjónustu sinni frá þeim tíma. Það er mat dómsins að þegar þær forsendur, með tilliti til framangreindra breytinga á þeim, eru virtar í heild verði að fallast á með stefndu að of langur tími hafi verið liðið frá því leiguumráðum stefnanda lauk til að honum hafi verið fært að byggja rétt á hinu umdeilda forkaupsréttarákvæði leigusamningsins, 22. desember 2017, er hann bar réttinn fyrir sig.

Að framangreindri niðurstöðu fenginni er ekki unnt að fallast á að stefnda B hafi verið óheimilt að ráðstafa 50% eignarhlut sínum í jörðinni L til hinna stefndu barna sinna eins og hann gerði.

Þegar af þeim ástæðum sem að framan eru raktar verða stefndu, B, E, F, G, H og I sýknuð af kröfum stefnanda í máli þessu.

Líta verður svo á að stefnanda hafi verið kunnugt um að stefndi D ehf. hafi talið kaupsamning milli félagsins og stefnda B niður fallinn vegna forsendubrests. Því verður ekki séð að félagið hafi í raun lögvarða hagsmuni af aðild sinni að málinu. Á hinn bóginn tók félagið til fullra varna í málinu og þykir því rétt að málskostnaður milli þess og stefnanda falli niður, þrátt fyrir að kröfum stefnanda á hendur því hafi verið vísað frá dómi af sjálfsdáðum.

Stefnanda verður gert að greiða málskostnað annarra stefndu með þeim fjárhæðum sem nánar eru tilgreindar í dómsorði og hefur þar verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Eldjárn Árnason lögmaður.

Af hálfu stefnda, B flutti málið Sveinn Guðmundsson lögmaður, en af hálfu annarra stefndu flutti málið Elín Árnadóttir lögmaður.

Halldór Björnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en dómsuppsaga hefur dregist vegna embættisanna dómara.

### **Dómsorð**

Vísað er frá dómi kröfum stefnanda, A, á hendur D ehf.

Stefndu, B, E, F, G, H og I eru sýkn af kröfum stefnda A í máli þessu.

Málkostnaður milli stefnanda og stefnda D ehf. fellur niður.

Stefnandi greiði stefnda B 850.000 krónur í málskostnað.

Stefnandi greiði stefndu E, F, G, H og I hverju fyrir sig 150.000 krónur í málskostnað.

Halldór Björnsson