

Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 20. maí 2026.

Mál nr. E-325/2025:

Ása Björk Sigurðardóttir Ottesen

(*Einar Hugi Bjarnason lögmaður*)

gegn

Efstadalskoti ehf.,

Gunnhildi Sigurðardóttur,

og til réttargæslu Jórunni Sigurðardóttur

og Snæbirni Sigurðssyni

(*Guðjón Ármannsson lögmaður*)

Dómur

I.

Mál þetta var höfðað með stefnu sem birt var 21. maí 2025 og var málið þingfest 18. júní sama ár. Stefnandi er Ása Björk Sigurðardóttir Ottesen, [...]. Stefndu eru Efstadalskot ehf., [...], með aðsetur að Efsta-Dal 2 í Bláskógabyggð og Gunnhildur Sigurðardóttir, [...]. Til réttargæslu er stefnt Jórunni Sigurðardóttur, [...] og Snæbirni Sigurðssyni, [...].

Dómkröfur stefnanda eru þær aðallega að viðurkennt verði með dómi að forkaupsréttur hennar á grundvelli ódagsetts samnings um kaup stefnda Efstadalskots ehf. á 25% eignarhlut stefndu Gunnhildar Sigurðardóttur í eftirtöldum lóðum og sumarhúsi, Efsti-Dalur lóð 2a (landnr. L192607, fnr. F234-6489), Efsti-Dalur lóð 15, (landnr. L167751, fnr. F220-6171), Efsti-Dalur lóð 27 (landnr. L167761, fnr. F-2206181) Efsti-Dalur lóð 77 (landnr. L201831, fnr. F2315649), Efsti-Dalur lóð 2b (landnr. L1888575, fnr. F2248058), Efsti-Dalur lóð 16, landnr. L167752, fnr F2206172), Efsti-Dalur lóð 28 (landnr. L167762, fnr F2206182), Efsti-Dalur lóð 41 (landnr. L186497, fnr. F224577), Efsti Dalur lóð 3(landnr. L167740, fnr. F-2206162), Efsti-Dalur lóð 17 (landnr, L167753, fnr F2206173), Efsti-Dalur lóð 29 (landnr. L167763, fnr. F2274665), Efsti-Dalur lóð 42 (landnr. L167772, fnr. F2206187), Efsti-Dalur lóð 4 (landnr. L167741, fnr. F2206163), Efsti-Dalur lóð 18 (landnr. L167754, fnr. F2206174), Efsti-Dalur lóð 30 (landnr. L167764, fnr. F2346490), Efsti-Dalur lóð 43 (landnr. L188556, fnr. F2247989), Efsti-

Dalur lóð 5 (landnr. L167742, fnr. F2223752), Efsti-Dalur lóð 19 (landnr. L167755, fnr. F2206175), Efsti-Dalur lóð 31 (landnr. L178500, fnr. F2206175), Efsti-Dalur lóð 6 (landnr. L167743, fnr. F2220457), Efsti-Dalur lóð 20 (landnr. L167756, fnr. F2206176), Efsti-Dalur lóð 32 (landnr. L167765, fnr. F2300983), Efsti-Dalur lóð 45, (landnr. L18846, fnr. F2247822), Efsti-Dalur lóð 77 (landnr. L167744, F2206164), Efsti-Dalur lóð 21 (landnr. L174933, fnr. 2222970), Efsti-Dalur lóð 33 (landnr. L167766, fnr. F2206183), Efsti-Dalur lóð 59 (landnr. L211864, fnr. F2318328), Efsti-Dalur lóð 8 (landnr. L167745, fnr. F2206165), Efsti-Dalur lóð 22 (landnr. L195742, fnr. F2275307), Efsti-Dalur lóð 34 (landnr. L167767, fnr. F2206184), Efsti-Dalur lóð 9 (landnr. L173754, fnr. F2219368), Efsti-Dalur lóð 23 (landnr. L167757, fnr. F2206177), Efsti-Dalur lóð 24 (landnr. L167758, fnr. F2206178), Efsti-Dalur lóð 10 (landnr. L167746, fnr. F2206166), Efsti-Dalur lóð 36 (landnr. L167769, fnr. F2206158), Efsti-Dalur lóð 67 (landnr. L208562, fnr. F2346493), Efsti-Dalur lóð 11 (landnr. L167747, fastanr. F2206167), Efsti-Dalur lóð 25 (landnr. L167759, fnr. F2206179), Efsti-Dalur lóð 37 (landnr. L16770, fnr. F2206186), Efsti-Dalur lóð 76 (landnr. L202163, fnr. F2318330), Efsti-Dalur lóð 12 (landnr. L167748, fnr. F2206168), Efsti-Dalur lóð 26 (landnr. L167760, fnr. F2206180), Efsti-Dalur lóð 38 (landnr. L16771, fnr. F2345491), Efsti-Dalur lóð 13 (landnr. L167749, fnr. F2206169), Efsti-Dalur lóð 79 (landnr. L208240, fnr. F2346494), Efsti-Dalur lóð 39 (landnr. L178651, fnr. F2235309), Efsti-Dalur lóð 14 (landnr. L167750, fnr. F2206170), Efsti-Dalur lóð 78 (landnr. L194225, fnr. F2277590), Efsti-Dalur lóð 40 (landnr. L178560, fnr. F2234733), Efsti-Dalur lóð (landnr. L16773, fnr. F2206188), Efsti-Dalur 3 (landnr. L199008, fnr. F2274314), Efsti-Dalur lóð (fnr. 2206188), með tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum og öðru sem eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t. öll veiðihlunnindi og veiðiréttindi sem fylgja hinum seldu eignum og 25% hlutur stefndu Gunnhildar í Vatnsveitu Austurdals og Vatnsveitu í sumarhúsaðverfinu í Efstadal, hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefnda Efstadalskots ehf. á fasteignunum af meðstefndu Gunnhildi.

Stefnandi krefst þess *til vara* að viðurkennt verði með dómi að forkaupsréttur hennar á grundvelli ódagsetts samnings um kaup stefnda Efstadalskots ehf. á 25% eignarhlut stefndu Gunnhildar Sigurðardóttur taki til lóða og sumarhúss sem tilgreind eru í kaupsamningnum og flokkast ekki sem lóðir undir sumarbústaði í skilningi 4. mgr. 2. gr. jarðalaga nr. 81/2004, með tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum og öðru sem

eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t. öll veiðihlunnindi og veiðiréttindi sem fylgja hinum seldu eignum og 25% hlutur stefndu Gunnhildar í Vatnsveitu Austurdals og Vatnsveitu í sumarhúsaðverfinu í Efstadal og hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefnda Efstadalskots ehf. á fasteignunum af meðstefndu Gunnhildi.

Stefnandi krefst þess *til þrautavara* að viðurkennt verði með dómi að forkaupsréttur hennar á grundvelli ódagsetts samnings um kaup stefnda Efstadalskots ehf. á 25% eignarhlut stefndu Gunnhildar Sigurðardóttir taki til Efsti-Dalur 3 (landnr. L19908, fnr. F2274314), Efsti-Dalur lóð (fnr. 2206188), með tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum og öðru sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. öll veiðihlunnindi og veiðiréttindi sem fylgja hinum tilgreindu eignum og 25% hlutur stefndu Gunnhildar í Vatnsveitu Austurdals og Vatnsveitu í sumarhúsaðverfinu í Efstadal og hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefnda Efstadalskots ehf. á fasteignum af meðstefndu Gunnhildi.

Þá krefst stefnandi þess að stefndu Gunnhildi Sigurðardóttur og Efstadalskot ehf. verði óskipt dæmt til að greiða henni málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi. Stefnandi gerir ekki sérstakar kröfur á hendur réttargæslustefndu.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar að skaðlausu úr hennar hendi.

Aðalmeðferð málsins fór fram 10. mars síðastliðinn og var málið dómtekið að henni lokinni. Málið var endurflutt 8. þessa mánaðar og voru þá einnig færðar fram frekari skýringar á landsvæðum þeim sem málið varðar að ósk dómara, sbr. 104. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þann sama dag var málið tekið til dóms að nýju.

II.

Stefnandi, stefnda Gunnhildur og réttargæslustefndu er systkini og öll fædd og upp alin að Efsta-Dal 2 í Laugardal. Stefndi Efstadalskot ehf. er samkvæmt greinargerð stefndu einkahlutafélag í eigu réttargæslustefnda, Snæbjörns Sigurðssonar, bónda í Efsta-Dal 2.

Dánarbú Sigurðar Sigurðssonar og Guðrúnar K. Ottesen var tekið til opinberra skipta á árinu 2010. Skiptayfirlýsing frá 17. janúar 2019 liggur fyrir en þar kemur fram að

skiptum á dánarbúinu hafi verið lokið þann dag. Eignarhluti búsin í þeim fasteignum sem nánar eru sundurliðaðar í fylgiskjali með skiptayfirlýsingunni komi að jöfnu í hlut erfingja sem taldir eru upp, en þar eru nefnd réttargæslustefndu, auk stefnanda og stefnda þar sem hvert þeirra fái fjórðungshlut.

Samkvæmt gögnum málsins voru skiptin á dánarbúinu endurupptekin 10. desember 2024. Með tölvupósti frá 30. desember 2024 boðaði skiptastjóri til skiptafundar sem vera skyldi 14. janúar 2025. Var tilefni boðunarinnar það að fram hefðu komið upplýsingar um að þrjár lóðir búsin hefi ekki verið færðar yfir á erfingja þess við skiptin og þau því tekin upp á ný samkvæmt 2. mgr. 83. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.

Eignayfirlýsing skiptastjóra dánarbúsins er undirrituð af honum 27. mars 2025. Kemur þar fram að skiptum hafi verið lokið 17. janúar 2019 og vísað til skiptayfirlýsingar sem móttækin hafi verið til þinglýsingar 13. febrúar 2019. Kemur fram að athugasemdir hafi verið gerðar við þinglýsinguna um að eignin Efsta-Dalur, lóð 24, væri ekki til í þinglýsingabók og því vísað frá. Þann 27. nóvember 1988 hafi hin látnu gert lóðarleigusamning við leigutakann Kari Karólínu Eiríksdóttur sem nú sé látin. Hafi honum hins vegar ekki verið þinglýst. Lóðarleiguhafi sé dóttir Kari Karólínu, Ellisif A. Sigurðardóttir. Segir að með eignayfirlýsingunni skuli tryggt að erfingjar, þeir sömu og upp eru taldir í skiptayfirlýsingunni, réttargæslustefndu Snæbjörn og Jórunn, auk stefnanda og stefndu Gunnhildar, verði skráðir eigendur að Efsta-Dal lóð 24, landnr. 167758. Eftir atvikum megi skoða eignayfirlýsinguna sem afsal dánarbúsins á þeirri eign til erfingjanna. Ritar Ellisif einnig undir hana og liggur nefndur lóðarleigusamningur við hana fyrir. Eignayfirlýsing skiptastjóra sem einnig er dagsett 27. mars 2025 liggur einnig fyrir en þar kemur fram að þann 17. júní 2001 hafi hin látnu gert lóðarleigusamning við leigutakann Júlíus Sigurbjörnsson og vísað til meðfylgjandi lóðarleigusamnings, en honum hafi ekki verið þinglýst. Með eignayfirlýsingunni skuli tryggt að erfingjar, þeir sömu og áður greinir, verði skráðir eigendur að Efsta-Dal lóð 29, landnr. 167763, með fjórðungshlut hvert. Eftir atvikum megi skoða eignayfirlýsinguna sem afsal dánarbúsins til erfingjanna. Þriðja eignayfirlýsingin liggur fyrir frá 27. mars 2025 þar sem segir að við þinglýsingu skiptayfirlýsingar frá 17. janúar 2019 hafi verið gerðar athugasemdir um að eignin Efsta-Dalur lóð 18 væri ekki til í þinglýsingabók og því vísað frá sbr. b-lið 2. mgr. 6. gr. þinglýsingarlaga. Hin látnu hafi áður en þau féllu frá látið stofna lóðir úr landi

Efsta-Dals, meðal annars lóð nr. 18. Hafi verið gerðir lóðarleigusamningar fyrir hverja lóð og lóðarleiguhafi á lóð 18 sé Erlingur Hjaltsted. Lóðarleigusamningi frá árinu 1988 hafi verið þinglýst 25. apríl 2022 og þá verið unnt að stofna lóðina Efsti-Dalur lóð 18, landnr. 167754. Var með eignayfirlýsingunni óskað að eigninni yrði þinglýst á nöfn áðurgreindra erfingja.

Skiptayfirlýsing dánarbúsins frá 27. mars 2025 liggur fyrir þar sem fram kemur að þeim hafi verið lokið 17. janúar 2019 en endurupptekin 10. desember 2024. Við skiptin komi fasteign búsins, Efsti-Dalur 3 í Laugardal, fnr. 2274314, landnr. 199008 að jöfnu í hlut erfingja þeirra sem áður er getið. Þá liggur fyrir skiptayfirlýsing, dags. 27. maí 2025 sama dag um að Efsti-Dalur lóð 2b (fnr. 2248058) hafi komið til skipta og er bréf skiptastjóra því til staðfestingar, en ekki eru þar nánari skýringar.

Í málinu liggur fyrir kaupsamningur þar sem stefnda Gunnhildur Sigurðardóttir seldi stefnda Efstadalskoti ehf. 25% hlut í nánar tilgreindum lóðum og sumarhúsi að Efsta-Dal ásamt öllu sem eignunum fylgdu og fylgja bæri að engu undanskildu, þ.m.t. hlunnindum, en sérstaklega er tekið fram að öll veiðihlunnindi og veiðiréttindi sem tilheyri hinum seldu eignum fylgi með í kaupunum. Eru eignarhlutarnir taldir upp í kaupsamningnum og kaupverð tilgreint 57.500.000 krónur sem greiða eigi ekki síðar en 31. desember 2024. Segir einnig að eignirnar hafi verið afhentar 1. janúar það ár. Kemur fram í stefnu að um sé að ræða fimmtíu lóðir undir sumarbústaði, eina lóð sem skilgreind sé sem „annað land“ og eitt sumarhús. Tiltekið er í kaupsamningi að sem fylgifé sé 25% hlutur í Vatnsveitu Austurdals sem sé óskráð félag og 25% hlutur í Vatnsveitu í sumarmúsahverfinu í Efstadal sem einnig sé óskráð eign.

Kaupsamningurinn er ekki dagsettur en þó virðist óumdeilt að hann hafi verið gerður og að ritað sé undir hann af hálfu aðila.

Stefndu líta svo á að áform hafi verið uppi á árinu 2024 um að stefndi Efstadalskot ehf. keypti eignarhlut stefndu Gunnhildar og réttargæslustefndu í sumarbústaðalandi, óskiptu landi og vatnsveitu og er vísað til kaupsamningsins sem dómskjals og lýst greiðslutíma og hvenær afhending ætti að fara fram. Kveða stefndu kaupin ekki hafa gengið eftir enda hafi hryggjarstykki hans ekki verið í eigu seljanda eins og hann hafi verið tilgreindur í

kaupsamningi. Hafi því verið einboðið að áformin gætu ekki gengið í gegn. Kemur nánar fram í greinargerð stefndu að hluti af jarðnæði Efsta-Dals hafi verið tekið úr landbúnaðarnotum og skipulagt undir frístundabyggð. Árið 1985 hafi fyrsta frístundahúsið í Efsta-Dal verið reist og fyrsti lóðarleigusamningurinn gerður árið 1990. Tugir frístundahúsa hafi risið á leigulóðum á síðustu árum, sem séu þinglýst eign stefnanda, stefndu Gunnhildar og réttargæslustefndu. Frístundahúsin séu nú 54 talsins í byggðinni og 112 lóðir samkvæmt skipulagi. Þær lóðir sem merktar séu nr. 1-50 og 52 í hinum ódagsetta kaupsamningi tilheyri frístundabyggðinni í Efsta-Dal. Eignarhald Efsta-Dals 3 hafi verið á hendi dánarbús Sigurðar og Guðrúnar og í ljósi þess hafi ekkert orðið af þeim kaupum sem stefnt hafi verið að í lok árs 2024. Það hafi verið algjör forsenda fyrir kaupunum að eignarhald væri með þeim hætti að stefnda Gunnhildur væri skráður eigandi Efsta-Dals 3. Bæði kaupandi og seljandi hafi því verið sammála um að kaupin gengju til baka í umrætt sinn. Ekki hafi því verið um eignayfirfærslu að ræða á grundvelli þessa kaupsamnings. Í greinargerð stefndu er Efsta-Dal 3, landnr. 199008 þannig lýst að samkvæmt opinberri skráningu sé eignin 109 hektarar að stærð, en muni í reynd vera 30 hektarar. Svæðið hafi áður verið hluti af Efstadalstorfunni. Umræddu landi hafi ekki verið endanlega skipt úr dánarbúi Sigurðar og Guðrúnar, foreldrum systkinanna, fyrr en með skiptayfirlýsingu þann 27. mars 2025.

Í stefnu kemur fram að ekki hafi fengist upplýsingar um hvort kaupverðið samkvæmt kaupsamningum hafi verið greitt eða hið selda afhent en stefnandi hafi ekki fengið upplýsingar um tilvist samningsins fyrr en 23. janúar 2025. Liggur fyrir tölvupóstur þann dag frá lögmanni stefndu til lögmanns stefnanda þar sem fram kemur að hinn fyrrnefndi hafi með tölvupósti 3. júlí 2024 upplýst að til stæði að réttargæslustefndi, Snæbjörn Sigurðsson keypti eignarhlut systur sinnar, stefndu Gunnhildar, í jarðeignum í Efstadal. Segir í tölvupóstinum frá 23. janúar 2025 að niðurstaðan hafi orðið sú að stefndi Efstadalskot ehf. hafi keypt allan 25% hlut stefndu Gunnhildar og er vísað til viðhengis með umræddum kaupsamningi. Segir síðan að í samræmi við 7. gr. d jarðalaga nr. 81/2004 sé stefnanda boðið að neyta forkaupsréttar að hinu selda og öðrum sameigendum hafi verið boðinn samsvarandi forkaupsréttur. Liggur fyrir yfirlýsing lögmanns stefnanda fyrir hennar hönd þar sem vísað er í tölvupóstinn frá janúar 2025 og tilkynnt um að stefnandi hafi ákveðið með vísan til 7. gr. d jarðalaga nr. 81/2004 að nýta forkaupsrétt sinn og ganga inn í kaupin samkvæmt áðurnefndum kaupsamningi. Er áréttað að eftir 3.

mgr. nefnds lagaákvæðis aukist forkaupsréttur stefnanda að tiltölu nýti aðrir sameigendur ekki forkaupsrétt sinn. Er óskað upplýsinga um bankareikning þangað sem greiða megi kaupverðið en um leið og þær upplýsingar berist verði greiðslur samkvæmt kaupsamningum millifærðar. Kemur fram að tilkynningin sé send til seljanda og lögmanns kaupanda í tölvupósti. Yfirlýsingin er dagsett 19. febrúar 2025 og liggur fyrir tölvupóstur deginum eftir til lögmanns stefndu þar sem beðið er um staðfestingu móttöku.

Fyrir liggja samskipti lögmannna aðila í kjölfar þessa en með tölvupósti 4. mars 2025 tilkynnir lögmaður stefndu um boðun fundar sameigenda, systkinanna frá Efsta-Dal en þau eigi í óskiptri sameign Efsta-Dal 3, landnr. 199008 auk þeirra leigulóða sem stofnaðar hafi verið úr landinu. Fari fundurinn fram á 13. sama mánaðar. Síðar sama dag sendi lögmaður stefnanda tölvupóst til lögmanns stefndu og kvaðst ekkert hafa heyrt frá honum eftir að send hafi verið yfirlýsing stefnanda um beitingu forkaupsréttar. Taldi lögmaður stefnanda ekki tímabært að halda sameigendafund fyrr en fullnægjandi upplýsingar lægju fyrir, þ.m.t. hvort aðrir sameigendur hefðu nýtt forkaupsrétt sinn, hvenær gengið yrði frá viðeigandi skjölum vegna eigendaskipta, hvert greiða ætti kaupverðið o.s.frv. Óskaði lögmaðurinn eftir gögnum um þetta við fyrsta tækifæri. Ítrekaði lögmaðurinn erindi sitt með tölvuskeyti daginn eftir og þann 7. sama mánaðar þar sem hann tók einnig fram að ótækt væri að halda sameigendafund þegar ekki lægi fyrir hvernig eignarhlutföllin væru á milli sameigenda og gat um forkaupsréttinn í því samhengi. Liggur fyrir tölvupóstur frá lögmanni stefndu þennan dag 7. mars 2025 þar sem fram kemur að sama hvað líði forkaupsrétti þurfi að halda sameigendafund. Segir þar einnig að framkvæmdaþörf sé mikil í hverfinu og vísað í meðfylgjandi samantekt. Tölvupóstur frá lögmanni stefnanda frá 11. mars 2025 vísar til samtals lögmannna nokkrum dögum fyrr og er óskað eftir staðfestingu á að sameigendafundi sé frestað þar til búið sé að ganga frá forkaupsréttinum.

Stefnandi telur að forkaupsréttur hennar hafi orðið virkur og krefst viðurkenningar dómsins þar að lútandi sem fyrr segir. Telja stefndu að þar sem frístundasvæði heyrir ekki undir gildissvið jarðalaga nr. 81/2004 hafi stefnandi aldrei átt forkaupsrétt að þeim lóðum, en vanheimild að fyrrgreindum kaupum standi kröfum stefnanda einnig í vegi.

III.

Í málatilbúnaði sínum nefnir stefnandi að Efsta-Dals systkinin séu sex talsins. Fjögur þeirra séu sameigendur að þeim lóðum og sumarhúsi sem seldar hafi verið með umræddum kaupsamningi, þ.e. stefnandi, stefnda Gunnhildur og réttargæslustefndu. Lóðirnar og sumarhús séu í óskiptri sameign þeirra í jöfnum hlutföllum 25% hver, sbr. skiptayfirlýsingu frá 17. janúar 2019. Skiptin hafi verið endurupptekin í desember 2024 þar sem þrjár lóðir búsins hafi ekki verið færðar yfir á erfingja þess við skiptalok. Um sé að ræða lóðirnar Efsta-Dal lóð 29 (landnr. L167763, fnr. F2274665), Efsti-Dalur lóð 18 (landnr. L167754, fnr. F2206174), Efsti-Dalur lóð 24 (landnr. L167758, fnr. F220178) og Efsti-Dalur lóð 2b (landnr. L188575, fnr. F2248058). Með yfirlýsingum, dagsettum í mars 2025 hafi umræddum lóðum verið ráðstafað til systkinanna fjögurra. Þá hafi eignarréttur að lóðinni Efsti-Dalur 3 (landnr. L199008, fnr. F2274314) sömuleiðis verið færður til þeirra systkina með skiptayfirlýsingu 25. mars 2025. Eftir endurupptöku skipta í dánarbúi foreldra systkinanna hafi allar þær lóðir og sumarhús sem um sé getið í kaupsamningnum réttilega verið færðar yfir til systkinanna í jöfnum hlutföllum.

Stefnandi byggir aðalkröfu sína á því að hún eigi skýran og ótvíræðan forkaupsrétt að hinu selda samkvæmt hinum skuldbindandi kaupsamningi. Grundvallist krafa stefnanda á því að forkaupsréttur hennar að fjórðungshluta nánar tilgreinda lóða og sumarhúss að Efsta-Dal hafi virkjast við sölu til stefnda Efstadalskots ehf. Forkaupsréttur teljist til eignarréttinda sem virkist við sölu eignar. Krefjist stefnandi þess með vísan til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga, reglna fasteignakaupa-réttar og almennra reglna um forkaupsrétt sem og 7. gr. d jarðalaga að forkaupsréttur hennar að hinu selda verði viðurkenndur með dómi enda augljóst að um sölu á jörðum og sumarhúsi í óskiptri sameign sé að ræða sem virki forkaupsrétt sameigenda. Að þessu virtu telji stefnandi einnig ljóst að skilyrði ólögfestra reglna kröfuréttar um stofnun forkaupsréttar séu fyrir hendi og að forkaupsrétturinn hafi orðið virkur enda hafi boði um forkaupsrétt verið svarað innan tilskilins frests. Í þessu sambandi sé rétt að áréttta að meginreglan sé sú að forkaupsréttur verði virkur um leið og réttthafi forkaupsréttar fái tilkynningu með fyrirspurn um hvort að hann vilji kaupa eignina með þeim skilmálum sem seljandi og kaupandi hafi samið um. Þetta hafi verið gert með áður nefndum tölvupósti frá 23. janúar 2025 og þegar af þeirri ástæðu beri að fallast á aðalkröfu stefnanda.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. d jarðalaga nr. 81/2004 eigi sameigendur að jörð forkaupsrétt að eignarhlutum í henni. Forkaupsréttur sameigenda verði virkur við sölu og aðra ráðstöfun eða yfirfærslu á beinum eignarrétti yfir eignarhluta sem háður sé forkaupsrétti. Í 3. mgr. sama ákvæðis sé mælt fyrir um að ef tveir eða fleiri sameigendur eigi forkaupsrétt samkvæmt 1. mgr. skuli rétturinn skiptast milli þeirra í samræmi við hlutfallseign þeirra í sameigninni. Neyti einhver þeirra ekki forkaupsréttar aukist réttur hinna að tiltölu. Stefnandi eigi forkaupsrétt á grundvelli þessa lagaákvæðis.

Til stuðnings varakröfu vísar stefnandi að meginstefnu til þeirra sem standi að baki aðalkröfu. Ef litið yrði svo á að forkaupsréttur á grundvelli kaupsamningsins gildi einungis um jarðir í skilningi 4. mgr. 2. gr. jarðalaga en ekki lóðir undir sumarbústaði sé gerð krafa til vara að forkaupsréttur hennar verði viðurkenndur hvað varði þær lóðir samkvæmt kaupsamningnum sem ekki séu lóðir undir sumarbústaði. Vekur stefnandi hins vegar athygli á að niðurstaða um að forkaupsrétturinn tæki eingöngu til lóða sem ekki séu undir sumarbústaði fái ekki staðist. Í fyrsta lagi hafi málsaðilar litið svo á að forkaupsréttur hafi virkjast við söluna en ella hefði lögmaður þeirra ekki boðið stefnanda að neyta forkaupsréttar vegna sölunnar. Í öðru lagi væri slík niðurstaða í andstöðu við þá meginreglu jarðalaga að sameigendur að jörð eigi forkaupsrétt í eignarhlutum í henni við sölu. Í þriðja lagi færi slík niðurstaða í berhögg við almennar reglur um forkaupsrétt sameigenda sérstakrar sameignar þar sem meginreglan er að forkaupsréttur virkist við sölu óháð því hvort jörð sé nýtt undir sumarhús eða ekki. Í fjórða lagi virðist óhugsandi að vilji löggjafans hafi verið sá að undanþiggja jarðir undir sumarbústaði forkaupsrétti sameigenda enda væri slík niðurstaða beinlínis í andstöðu við tilgang jarðalaga og vísar stefnandi í því efni til greinargerðar sem fylgt hafi frumvarpi sem orðið hafi að lögum 74/2022 um breytingar á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.). Hvergi í lögskýringargögnum megi finna slíkum skýringarkosti stað og virðist því vera ákveðnir meinbugir á lögnum þegar forkaupsréttarákvæði 1. mgr. 7. gr. d jarðalaga eru túlkuð með hliðsjón af hugtaks-skilgreiningu 4. mgr. 2. gr. laganna. Því sé rétt að túlka 7. gr. laganna með hliðsjón af tilgangi laganna og vilja löggjafans. Í fimmta lagi vísar stefnandi til þess að forkaupsréttur teljist til óbeinna eignarréttinda og því á því byggt að ef jarðalög yrðu túlkuð með þeim hætti að jarðir undir sumarbústaði séu undanþegnar forkaupsrétti

annarra sameigenda færi sú niðurstaða í bága við eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar.

Þrautavarakröfu byggir stefnandi á fyrrgreindum málsástæðum en hún miðist við, líkt og varakrafa, að líti dómurinn svo á að forkaupsréttur á grundvelli kaupsamningsins gildi einungis um jarðir í skilningi 4. mgr. 2. gr. jarðalaga en ekki lóðir undir sumarbústaði sé sá munur á vara- og þrautavarakröfu að í þeirri síðarnefndu séu tilgreindar sú lóð og sumarhús sem stefnandi telji engan vafa getað leikið á að telist ekki lóðir undir sumarbústaði.

Stefnandi kveður mál þetta höfðað innan málshöfðunarfrests 32. gr. jarðalaga og vísar til hliðsjónar til úrskurða Landsréttar í málunum nr. 766/2024 og 767/2024. Um frekari lagarök vísar stefnandi til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga, reglna kröfu- og fasteignakauparéttar um forkaupsrétt og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá vísar stefnandi til jarðalaga nr. 81/2004. Styður stefnandi heimild sína til að gera viðurkenningarkröfu í málinu við 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála en stefnanda hafi ekki verið kynnt afstaða annarra forkaupsréttarhafa né fengið upplýsingar um hvar hún geti efnt greiðsluskyldu sína og því sé ókleift að setja fram kröfu um útgáfu afsals gegn tiltekinni greiðslu. Um heimild til að stefna til réttargæslu vísar stefnandi til 21. gr. laga nr. 91/1991. Um málskostnaðarkröfu vísar stefnandi til 1. mgr. 130. gr. nefndra laga og laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

IV.

Stefndu mótmæla málatilbúnaði og málsástæðum stefnanda í heild sinni. Við gerð kaupsamningsins hafi stefnda Gunnhildur ekki átt eignarhlut í jörðinni Efsta-Dal 3, landnr. L199008, þar sem skiptum á dánarbúi foreldra hennar hafi ekki verið lokið. Á sama hátt hafi stefnandi ekki átt eignarhlut í umræddri eign. Þá teljist þær frístundalóðir sem kaupsamningurinn hafi tekið til ekki til jarða í skilningin jarðalaga nr. 81/2004. Stefnandi eigi því ekki forkaupsrétt að þeim lóðum. Þaðan af síður eigi stefnandi forkaupsrétt að öðrum þeim eignum sem kaupsamningurinn hafi tekið til, svo sem 25% hlut í Vatnsveitu Austurdals og 25% hlut í Vatnsveitu í Efsta-Dal. Forkaupsréttur teljist til óbeinna eignarréttinda og sé í eðli sínu íþyngjandi, enda feli hann í sér takmörkun á

eignarrétti. Almenna reglan sé því sú að sameigendur tiltekinnar eignar eigi ekki forkaupsrétt að eignarhlutum í henni.

Stefndu byggja á því að stefnandi hafi ekki átt forkaupsrétt að Efsta-Dal 3 þar sem stefnda Gunnhildur hafi ekki haft heimild til að ráðstafa eignarhlut sínum til stefnda Efstadalskots ehf. Á árinu 2024 hafi verið uppi áform um að stefndi Efstadalskot ehf. keypti eignarhlut stefndu Gunnhildar í jörðinni. Af þeirri sölu hafi ekki orðið þar sem í ljós hafi komið að jörðin hafi enn verið í eigu dánarbús Sigurðar og Guðrúnar. Þótt skiptum dánarbúsins hafi verið lokið 17. janúar 2019 hafi þau verið tekin upp að nýju í desember 2024 þar sem hluti af eignum búsins hafi ekki verið færðar yfir á erfingja þess við skiptalok. Jörðin Efsta-Dalur 3 hafi verið meðal þeirra eigna sem ekki hafi fallið undir upphafleg skipti þann 17. janúar 2019. Jörðinni hafi því ekki verið skipt fyrir en með skiptayfirlýsingu, dagsettri 27. mars 2025. Jörðin hafi því ekki verið í eigu stefndu Gunnhildar þegar hinn ódagsetti kaupsamningur hafi verið gerðir og salan hafi því ekki farið fram. Stefnandi hafi því ekki getað átt forkaupsrétt að Efsta-Dal 3. Þar að auki hafi stefnandi sjálf ekki átt eignarhlut í jörðinni á þeim tímapunkti.

Stefndu byggja á því að þær frístundalóðir sem fyrirhugað hafi verið að selja samkvæmt hinum ódagsetta kaupsamningi, þ.e. lóðir merktar 1-50 og 52 í kaupsamningnum falli ekki undir hugtakið jörð í skilningi jarðalaga. Líkt og fyrir sé rakið hafi hluti af jarðnaði Efsta-Dals verið tekinn úr landbúnaðarnotum á sínum tíma. Um sé að ræða leigulóðir í eigu systkinanna sem notaðar séu undir frístundahús. Stefnu áréttu að forkaupsréttur teljist til óbeinna eignarréttinda og sé í eðli sínu íþyngjandi sem takmörkun á eignarrétti. Almenna reglan sé því sú að sameigendur tiltekinnar eignar eigi ekki forkaupsrétt að eignarhlutum í henni. Í 1. mgr. 7. gr. d jarðalaga sé á hinn bóginn kveðið á um forkaupsrétt sameigenda jarða. Þar segi að sameigendur að jörð eigi forkaupsrétt að eignarhlutum í henni. Forkaupsréttur verði virkur við sölu og aðra ráðstöfun eða yfurfærslu á beinum eignarrétti yfir eignarhluta sem háður sé forkaupsrétti. Í 5. mgr. 2. gr. laganna sé hugtakið jörð skilgreint sem land með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum ef um sé að ræða jörð eða hjáleigu sem hafi sameiginlegt beitiland með annarri jörð eða jörðum. Það gildi þó ekki um lóðir undir sumarbústaði án tillits til þess hvort þær séu í skipulögðu sumarbústaðahverfi og heldur ekki landspildur á svæðum sem skipulögð hafi verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað. Af þessu leiði og

hvað sem öðru líði hafi ætlaður forkaupsréttur ekki undir neinum kringumstæðum getað náð til þess frístundasvæðis sem verið hafi andlag þess kaupsamnings sem gerður hafi verið í lok árs 2024.

Markmið jarðalaga sem leyst hafi af hólmi þágildandi jarðalög nr. 65/1976 hafi verið að slaka á þeim takmörkunum sem síðarnefndu lögin hafi mælt fyrir um. Hefðbundinn landbúnaður hafi dregist saman á árunum fyrir gildistöku núgildandi jarðalaga og jarðir sem áður hafi verið nýttar til landbúnaðar verið teknar til annarra nota, t.d. fyrir sumarhúsabyggð eða aðra frístundastarfsemi. Frá gildistöku jarðalaga hafi því aldrei verið gert ráð fyrir að lóðir undir frístundahús eða sumarbústaði falli undir hugtakið jörð í skilningi laganna. Þær lóðir sem ætlað hafi verið að selja samkvæmt hinum ódagsetta kaupsamningi, merktar nr. 1-50 og 52, séu nýttar undir frístundahús og séu á skipulögðu frístundasvæði. Telja stefndu ljóst að stefnandi hafi ekki átt forkaupsrétt að lóðunum þar sem um hafi verið að ræða lóðir undir sumarbústaði í skilningi 5. mgr. 2. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Í kaupsamningnum sjálfum er notkun landsins skráð sem „sumarbústaðaland“, svo og í fasteignayfirliti lóðanna. Þá geri skipulag Bláskógabyggðar ráð fyrir því að um lóðir undir frístundahús sé að ræða. Samkvæmt framansögðu telja stefndu ljóst að umræddar lóðir séu nýttar undir frístundahús eða sumarbústaði í skilningi 5. mgr. 2. gr. jarðalaga og hafi stefnandi því ekki átt forkaupsrétt að þeim. Við túlkun lagaákvæða um forkaupsrétt beri að hafa í huga að réttindin verði ekki talin eiga í sér viðtækari heimildir en unnt sé að ráða með vissu af viðkomandi ákvæði. Forkaupsréttarákvæði 7. gr. d sé því ótvírætt um að það taki eingöngu til jarða eins og það sé skilgreint í 5. mgr. 2. gr. laganna og falli því umræddar frístundalóðir því ekki undir ákvæðið.

Stefndu byggja einnig á því að ætlaður forkaupsréttur stefnanda geti ekki undir neinum kringumstæðum náð til vatnsveitu, hlunninda eða annarra eigna sem tilgreindar séu í hinum umþrætta kaupsamningi. Stefnandi hafi ekki rökstutt hvernig forkaupsréttur geti náð til umræddra eigna. Verði því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda.

Stefndu áréttu að ef fallist verði á forkaupsrétt stefnanda þá geti sá réttur stefnanda aldrei tekið til stærra eignarhlutar en 1/3 nema þá aðrir sameigendur hafni forkaupsrétti. Í því samhengi sé rétt að geta að réttargæslustefndi Snæbjörn njóti ábúðarréttar á jörðinni Efsta-Dal og njóti sérstaks forkaupsréttar á þeim grunni.

Mótmæla stefndu vara- og þrautavarakröfu stefnanda með sömu rökum og rakin hafi verið. Þá taki réttargæslustefndu undir allar málsástæður stefndu

Um lagarök áréttta stefndu tilvísun til jarðalaga og vísa til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 til stuðnings málskostnaðarkröfu.

V.

Í málinu er deilt um hvort forkaupsréttur stefnanda hafi orðið virkur í kjölfar kaupsamnings stefndu um fjórðungs eignarhlut í tilteknum lóðum, sumarhúsi og landsvæði í Efstadal og því sem þeim fasteignum fylgi, en kaupsamningurinn er ódagsettur. Virðist óhætt að leggja til grundvallar að hann hafi verið gerður og til hans stofnað en í tölvupósti lögmanns stefndu frá 23. janúar 2025 til lögmanns stefnanda er upplýst um að stefndi, Efstadalskot ehf. hafi keypt allan fjórðungs eignarhlut stefndu, Gunnhildar. Er þar vísað til viðhengis þar sem umræddur kaupsamningur sé og er óumdeilt að þar sé um að ræða áður nefndan samning. Í þessum tölvupósti segir síðan að í samræmi við 7. gr. d jarðalaga nr. 81/2004 sé stefnanda boðið að neyta forkaupsréttar að hinum selda, en öðrum sameigendum hafi jafnframt verið boðinn samsvarandi forkaupsréttur. Sem fyrr greinir tilkynnti lögmaður stefnanda að hún hefði ákveðið með vísan til þessa ákvæðis jarðalaga að nýta forkaupsrétt sinn og ganga inn í kaupin. Var einnig tekið fram að samkvæmt 3. mgr. 7. gr. laganna ykist forkaupsréttur stefnanda að tiltölu ef aðrir sameigendur nýttu ekki forkaupsréttar síns. Eru samskipti lögmannna í kjölfar þessa áður rakin.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. d jarðalaga nr. 81/2004 eiga sameigendur að jörð forkaupsrétt að eignarhlutum í henni. Verður forkaupsréttur sameigenda virkur við sölu og aðra ráðstöfun eða yfirfærslu á beinum eignarrétti yfir eignarhluta sem háður er forkaupsrétti. Sé eignarhlutur í eigu lögaðila verður forkaupsréttur einnig virkur við eigendaskipti að a.m.k. þriðjungs eignarhlutdeild í lögaðilanum eða ef yfirráð yfir honum, í skilningi laga um ársreikninga, breytast á annan hátt. Í 2. mgr. 7. gr. d er mælt fyrir um að forkaupsréttur sameigenda víki fyrir forkaupsrétti ábúenda samkvæmt VI. kafla laganna. Eigi ábúandi forkaupsrétt skuli sameigendum ekki boðið að neyta forkaupsréttar fyrir en forkaupsréttur ábúanda er fallinn niður. Þá segir í 3. mgr. að ef tveir eða fleiri sameigendur eigi

forkaupsrétt samkvæmt 1. mgr. skuli rétturinn skiptast milli þeirra í samræmi við hlutfallseign þeirra í sameigninni. Neyti einhver þeirra ekki forkaupsréttar aukist réttur hinna að tiltölu. Í 2. gr. jarðalaga er jörð í merkingu laganna skilgreind á þann veg að vera land með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og eignamerkjum ef um sé að ræða jörð eða hjáleigu sem hafi sameiginlegt beutiland með annarri jörð eða jörðum. Það gildi þó ekki um lóðir undir sumarbústaði án tillits til þess hvort þær séu í skipulögðu sumarhúsaðverfi og heldur ekki landspildur á svæðum sem skipulögð hafi verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað. Merkir landbúnaður samkvæmt lögnum hvers konar framleiðslu búvöru og þá einkum búrekstur með áherslu á búfænað, matvæla- og fóðurframleiðslu.

Áður nefnt ákvæði 7. gr. d jarðalaga um forkaupsrétt sameigenda að jörðum kom inn í lögina með lögum nr. 74/2022 um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.). Kom fram í athugasemdum með frumvarpi sem varð að þeim lögum að í jarðalögum væri ekki að finna ákvæði um forkaupsrétt sameigenda við sölu á hluta sameignar. Sameigendur að jörðum gætu þó haft mikla hagsmuni af því að eigendum fjölgi ekki um of og að geta haft áhrif á hverjir yrðu nýir sameigendur. Væri því lagt til að kveðið væri á um slíkan forkaupsrétt og að tekið væri tillit til forkaupsréttar ábúenda eftir VI. kafla jarðalaga.

Augljóst er af samhengi laganna nú að forkaupsréttur sameigenda á grundvelli 7. gr. d jarðalaga varðar jarðir í skilningi þeirra sömu laga. Gilda ákvæði laganna um forkaupsrétt sameigenda því ekki um lóðir undir sumarbústaði eða landspildur á svæðum sem skipulögð hafi verið undir aðra starfsemi en landbúnað. Eignir þær sem taldar voru upp í fyrrnefndum kaupsamningi stefndu voru allar tilgreindar sem sumarbústaðalönd auk eins sumarhúss en einnig var getið um eign sem skráð er sem „51 Efsti dalur 3 L199008 F2274314 Annað land“. Er það land sagt 730.000 að lóðarmati og að kaupverð þess sé 292.805 krónur.

Til forkaupsréttar getur stofnast samkvæmt lögum eða löggerningi. Kemur til álita í máli þessu á hvort til forkaupsréttar hafi stofnast samkvæmt jarðalögum, en einnig hvort til hans hafi stofnast á grundvelli löggernings. Kemur í því tilviki til skoðunar hvort slíkum samningi var til að dreifa áður en kaupsamningur milli stefndu kom til eða hvort til

forkaupsréttarins stofnaðist af þeirri ástæðu að hann var boðinn stefnanda. Reynir þá einnig á hvort líta beri svo á að ákvæði jarðalaga um forkaupsrétt sameigenda séu frávíkjanleg samkvæmt málflutningi af hálfu stefnanda eða hvort boð um forkaupsrétt sé bindandi hvað sem öðru líður þótt það sé byggt á títtnefndu ákvæði laganna eða til þess vísað. Þá reynir einnig á hvort stefnda, Gunnhildur, hafi ekki haft heimild til að ganga til kaupsamnings við stefnda, Efstadalskot ehf. þar sem fasteignir þær sem kaupsamningurinn tók til hafi verið á hendi dánarbús foreldra hennar.

Eins og fyrr greinir var dánarbú Sigurðar Sigurðssonar og Guðrúnar K. Ottesen tekið til opinberra skipta á árinu 2010 og lauk þeim samkvæmt áðurnefndu bréfi skiptastjóra 17. janúar 2019. Voru skiptin endurupptekin 10. desember 2024 á grundvelli 2. mgr. 83. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. en skiptastjóri gat um í tölvubréfi sínu frá 30. desember það ár að fram hefðu komið upplýsingar um að þrjár lóðir búsins hefðu ekki verið færðar yfir á erfingja þess við skiptalok. Skiptastjóri gaf í kjölfarið út skiptayfirlýsingar um þrjár lóðir í Efstadal. Voru þær lóð nr. 18 (landnr. 167754), lóð nr. 24 (landnr. 167758) og lóð nr. 29 (landnr. 167763). Kom fram að athugasemdir hefðu verið gerðar við þinglýsingu þessara lóða og vísað frá, sbr. 2. mgr. 6. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Eru þessar lóðir meðal þeirra sem aðalkrafa stefnanda tekur til og voru tilgreindar í kaupsamningi stefndu. Eignayfirlýsingar skiptastjóra um þessar lóðir eru dagsettar 27. mars 2025. Skiptastjóri gaf einnig út skiptayfirlýsingar vegna Efsta-Dals 3 (landnr. 199008, fnr. 2274314) og vegna Efsta-Dals lóðar 2b, fnr. 2248058. Verður málatilbúnaður aðila skilinn þannig, eins og ráðið verður af kaupsamningi og kröfugerð stefnanda að lóðin Efsti-Dalur 3 (landnr. 199008) sé sú sem tilgreind er í kaupsamningi sem „annað land“ undir sama landnúmeri.

Í skiptayfirlýsingu frá 17. janúar 2019 eru stefnandi, stefnda Gunnhildur og réttargæslustefndu tilgreind sem erfingjar þannig að í hlut þeirra komi þær fasteignir sem nánar séu sundurliðaðar á fylgiskjali. Fyrirnefndar lóðir nr. 18, 24 og 29 eru þar tilgreindar auk þeirrar lóðar sem tilgreind er með landnr. 199008. Á umrætt fylgiskjal með skiptayfirlýsingunni er áritað vegna fyrst töldu lóðanna þriggja að þinglýsingu yfirlýsingarinnar sé vísað frá þar sem þær séu ekki til í þinglýsingabókum. Þá er getið um að óþarft sé að þinglýsa eign með landnúmeri 2206188 þar sem „þau eru nú þegar þingl. eigendur“. Verður ekki séð að þessi lóð sé meðal þeirra sem taldar eru upp í

fylgiskjalinu. Þá er áritað um frávísun vegna lóðar nr. 199008 þar sem mannvirki og landi sé ráðstafað með mismunandi hætti, sbr. b- og e-lið 2. mgr. 6. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Lóð 2b í Efsta-Dal (fnr. 2248058) er einnig tilgreind í kaupsamningi stefndu og tekur kröfugerð stefnanda til hennar. Hins vegar er þeirrar lóðar ekki getið í fylgiskjali með skiptayfirlýsingu 17. janúar 2019 en í skiptayfirlýsingu frá 27. maí 2025 er sagt að við skipti á dánarbúinu hafi hún komið að jöfnu í hlut erfingja, þeirra sömu og áður greinir. Virðist átt við þá lóð í matsgerð frá nóvember 2013 þegar getið er að hún hafi ekki verið skráð í fasteignamati. Hefur ekkert annað komið fram en að lóð þessi hafi gengið til erfingja eins og kaupsamningur stefndu og önnur gögn bera með sér og að erfingjar hafi réttilega talið sig eigendur svo sem skiptastjóri staðfesti. Varðandi sumarbústað (F2206188) virðist hann með sama landnúmer og lóð með því númeri samkvæmt yfirliti með skiptalokum frá 2019 og því eign erfingjanna.

Af framangreindu er ljóst að eignir þær sem kaupsamningurinn tók til færðust yfir til erfingja þeirra sem áður eru nefndir við skiptalok þann 17. janúar 2019 þótt athugasemdir hafi verið gerðar við þinglýsingu og sem gaf skiptastjóra tilefni til að endurupptaka skiptin. Verður ekki séð að við meðferð á endurupptöku skiptanna hafi skiptastjóri í reynd úthlutað úr búinu umræddum lóðum þremur eða fasteign þeirri sem merkt er 1999008, Efsta-Dalur 3 og áðurnefndri lóð 2b sem ekki hefðu áður verið úthlutað erfingjum og kaupsamningur stefndu tók til. Leiðir af 82. og 83 gr. laga nr. 20/1991 að eftir atvikum fari hvort og að hvaða leyti dánarbú taki við réttindum og skyldum varðandi einstakar eignir. Verður ekki séð í ljósi efnis og orðalags yfirlýsinga skiptastjóra frá mars og maí 2025 að eignir hafi bæst við eða eignir færst aftur sjálfkrafa til dánarbúsins við endurupptöku, sbr. til hliðsjónar ákvæði 76. gr. laga nr. 20/1991. Eru varnir stefndu um vanheimild vegna þessara eigna í þessu samhengi mjög óljósar og ekki í samræmi við gögn málsins að því er best verður séð en málsástæðum þessum hefur stefnandi mótmælt. Verður því ekki fallist á málsástæður stefndu um að stefndu, Gunnhildi hafi verið óheimilt að ráðstafa eignum þeim sem kaupsamningurinn tók til vegna vanheimildar, þrátt fyrir ákvæði 29. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 eins og hér hagar til.

Stefnandi hefur meðal annars byggt á meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og almennra reglna um forkaupsrétt sem og 7. gr. d jarðalaga. Þá er byggt á að forkaupsrétturinn hafi orðið virkur enda hafi boði um nýtingu hans verið svarað innan

tilskilins frests. Er ljóst að þrátt fyrir að vísað væri til þessa ákvæðis jarðalaga var stefndu heimilt að bjóða stefnanda forkaupsrétt og hafði það boð bindandi réttaráhrif. Kröfugerð stefnanda um viðurkenningu á að forkaupsréttur hafi orðið virkur verður að skilja þannig að með því hans hafi verið neytt hafi komist á löggerningur með þeim réttaráhrifum sem stofnast við að nýta forkaupsrétt og stefnandi þannig gengið inn í kaupin í stað stefnda, Efstadalskots ehf.

Fyrir liggur að stefnanda var boðinn forkaupsréttur að þeim fasteignum og réttindum sem kaupsamningurinn tók til, þ.e. „að hinu selda“ eins og í tölvupósti 23. janúar 2025 sagði og verður ekki séð að réttindi þau sem fylgdu, veiðiréttindi eða hlutdeild í vatnsveitu hafi verið undanskilin. Ákvað stefnanda með vísan til 7. gr. d jarðalaga að nýta forkaupsrétt sinn og ganga inn í kaupin. Við það stofnaðist engu að síður til löggernings um nýtingu forkaupsréttarinn og verður ekki fallist á að sannað sé að kaupsamningur stefndu hafi gengið til baka áður en boð um forkaupsréttinn var samþykkt. Var í tölvupóstinum frá 23. janúar 2025 einnig sagt að öðrum eigendum hefði verið boðinn sambærilegur forkaupsréttur og ekkert í málinu komið fram annað en að þeir hefðu hafnað honum. Verður því ekki fallist á málsástæður þar að lútandi af hálfu stefndu. Af hálfu stefndu og réttargæslustefndu hefur verið byggt á að réttargæslustefndi, Snæbjörn, njóti ábúðarréttar á jörðinni Efsta-Dal 2. Eru málsástæður þær óljósar eða hver áhrif ábúðarréttur sá ætti að hafa í ljósi VI. kafla jarðalaga en til þeirra ákvæða er ekki vísað í greinargerð stefndu og réttargæslustefndu. Verður fremur af málflutningi ráðið að réttargæslustefndi Snæbjörn sé eigandi Efsta-Dals 2 en búi ekki þar einungis í skjóli ábúðarréttar. Við þessar aðstæður að forkaupsréttarboð var samþykkt verður ekki fallist á að forkaupsréttur réttargæslustefnda Snæbjörns sem ábúanda standi kröfum stefnanda í vegi.

Ekkert er komið fram eða byggt á að boð um forkaupsrétt og samþykki stefnanda hafi í reynd verið byggt á mistökum, misritun eða að ógildingarreglur laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð eða ógilda löggerninga og samningaréttar eigi við að öðru leyti, svo sem um rangar eða brotnar forsendur. Að þessu gættu verður fallist á með stefnanda að forkaupsréttur hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefndu eins og vísað er til í kröfugerð en forkaupsréttur var boðinn stefnanda sem ákvað að ganga inn í kaupin á grundvelli þess boðs. Ber því samkvæmt öllu framansögðu að fallast á aðalkröfu eins og í dómsorði greinir en í kröfugerð stefnanda eru nokkrar augljósar prentvillur í

tilgreiningu númera sem hrinda ekki því við hvaða lóðir átt er við miðað við áðurnefndan kaupsamning og önnur gögn máls.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefndu sameiginlega gert að greiða stefnanda málskostnað sem hæfilega telst ákveðinn 800.000 krónur.

Einar Karl Hallvarðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Viðurkennt er að forkaupsréttur stefnanda á grundvelli ódagsetts samnings um kaup stefnda Efstadalskots ehf. á 25% eignarhlut stefndu Gunnhildar Sigurðardóttur í eftirtöldum lóðum og sumarhúsi, Efsti-Dalur lóð 2a (landnr. L192607, fnr. F234-6489), Efsti-Dalur lóð 15, (landnr. L167751, fnr. F220-6171), Efsti-Dalur lóð 27 (landnr. L167761, fnr. F-2206181) Efsti-Dalur lóð 77 (landnr. L201831, fnr. F2315649), Efsti-Dalur lóð 2b (landnr. L1888575, fnr. F2248058), Efsti-Dalur lóð 16, landnr. L167752, fnr F2206172), Efsti-Dalur lóð 28 (landnr. L167762. fnr F2206182), Efsti-Dalur lóð 41 (landnr. L186497, fnr. F224577), Efsti Dalur lóð 3 (landnr. L167740, fnr. F2206162), Efsti-Dalur lóð 17 (landnr, L167753, fnr F2206173), Efsti-Dalur lóð 29 (landnr. L167763, fnr. F2274665), Efsti-Dalur lóð 42 (landnr. L167772, fnr. F2206187), Efsti-Dalur lóð 4 (landnr. L167741, fnr. F2206163), Efsti-Dalur lóð 18 (landnr. L167754, fnr. F2206174), Efsti-Dalur lóð 30 (landnr. L167764, fnr. F2346490), Efsti-Dalur lóð 43 (landnr. L188556, fnr. F2247989), Efsti-Dalur lóð 5 (landnr. L167742, fnr. F2223752), Efsti-Dalur lóð 19 (landnr. L167755, fnr. F2206175), Efsti-Dalur lóð 31 (landnr. L178500, fnr. F2234639), Efsti-Dalur lóð 6 (landnr. L167743, fnr. F2220457), Efsti-Dalur lóð 20 (landnr. L167756, fnr. F2206176), Efsti-Dalur lóð 32 (landnr. L167765, fnr. F2300983), Efsti-Dalur lóð 45, (landnr. L188416, fnr. F2247822), Efsti-Dalur lóð 77 (landnr. L167744, F2206164), Efsti-Dalur lóð 21 (landnr. L174933, fnr. 2222970), Efsti-Dalur lóð 33 (landnr. L167766, fnr. F2206183), Efsti-Dalur lóð 59 (landnr. L211864, fnr. F2318328), Efsti-Dalur lóð 8 (landnr. L167745, fnr. F2206165), Efsti-Dalur lóð 22 (landnr. L195742, fnr. F2275307), Efsti-Dalur lóð 34 (landnr. L167767, fnr. F2206184), Efsti-Dalur lóð 9 (landnr. L173754, fnr. F2219368), Efsti-Dalur lóð 23 (landnr. L167757, fnr. F2206177), Efsti-Dalur lóð 24 (landnr. L167758, fnr. F2206178),

Efsti-Dalur lóð 10 (landnr. L167746, fnr. F2206166), Efsti-Dalur lóð 36 (landnr. L167769, fnr. F2206185), Efsti-Dalur lóð 67 (landnr. L208562, fnr. F2346493), Efsti-Dalur lóð 11 (landnr. L167747, fastanr. F2206167), Efsti-Dalur lóð 25 (landnr. L167759, fnr. F2206179), Efsti-Dalur lóð 37 (landnr. L16770, fnr. F2206186), Efsti-Dalur lóð 76 (landnr. L202163, fnr. F2318330), Efsti-Dalur lóð 12 (landnr. L167748, fnr. F2206168), Efsti-Dalur lóð 26 (landnr. L167760, fnr. F2206180), Efsti-Dalur lóð 38 (landnr. L167771, fnr. F2346491), Efsti-Dalur lóð 13 (landnr. L167749, fnr. F2206169), Efsti-Dalur lóð 79 (landnr. L208240, fnr. F2346494), Efsti-Dalur lóð 39 (landnr. L178651, fnr. F2235309), Efsti-Dalur lóð 14 (landnr. L167750, fnr. F2206170), Efsti-Dalur lóð 78 (landnr. L194225, fnr. F2277590), Efsti-Dalur lóð 40 (landnr. L178650, fnr. F2234733), Efsti-Dalur lóð (landnr. L167773, fnr. F2206188), Efsti-Dalur 3 (landnr. L199008, fnr. F2274314), Efsti-Dalur lóð (fnr. 2206188), með tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum og öðru sem eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t. öll veiðihlunnindi og veiðiréttindi sem fylgja hinum seldu eignum og 25% hlutur stefndu Gunnhildar í Vatnsveitu Austurdals og Vatnsveitu í sumarhúsaahverfinu í Efstadal, hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefnda Efstadalskots ehf. á fasteignunum af meðstefndu Gunnhildi.

Stefndu Gunnhildur Sigurðardóttir og Efstadalskot ehf. greiði sameiginlega stefnanda, Ásu Björk Sigurðardóttur Ottesen 800.000 krónur í málskostnað.

Einar Karl Hallvarðsson