

# LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 24. febrúar 2023.

Mál nr. 799/2021:

**Björn Ingólfsson og  
dánarbú Steinunnar Erlu Friðþjófsdóttur**

(Bragi Dór Hafþórsson lögmaður)

gegn

**Guðmundi Skúlasyni og**

**Raffagi ehf.**

(Sigmundur Hannesson lögmaður,

Ívar Þór Jóhannsson lögmaður, 3. prófmál)

**Lykilorð**

Fasteign. Forkaupsréttur.

**Útdráttur**

Ágreiningur málsins laut að því hvort forkaupsréttur G og R ehf. á grundvelli skiptayfirlýsingar sem þinglýst var á fasteign málsaðila hefði orðið virkur við sölu B á eignarhluta sínum í fasteigninni til eiginkonu sinnar S. Með skiptayfirlýsingunni var fasteigninni skipt í tvo eignarhluta og var þar kveðið á um gagnkvæman forkaupsrétt hvors eignarhluta um sig í fasteigninni. Í dómi héraðsdóms sem staðfestur var í Landsrétti var þeirri málsástæðu hafnað að forkaupsréttarákvæðið hefði ekki virkjust þar sem gerningur B og S hefði verið málamyndageringur. Þá var ekki fallist á með B og S að almennt bæri að líta svo á að forkaupsréttur yrði ekki virkur við yfirfærslu eignarréttar á milli hjóna. Loks var ekki fallist á þær málsástæður B að ósannngjarnt væri í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga að bera fyrir sig forkaupsréttarákvæðið þar sem verðmæti fasteignarinnar hefði hækkað frá sölnunni. Var því viðurkennt að G og R ehf. hefðu notið forkaupsréttar á þeim tíma er kaupsamningur B og S var gerður.

## Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómaramarnir Arnfríður Einarsdóttir, Kristinn Halldórsson og Ragnheiður Bragadóttir.

**Málsmeðferð og dómkröfur aðila**

- Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 27. desember 2021. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjaness 1. desember 2021 í málinu nr. E-901/2021.
- Áfrýjendur krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefndu, en til vara krefst áfrýjandi Björn Ingólfsson þess að kaupverð samkvæmt kröfu á hendur honum um

útgáfu afsals gegn greiðslu kaupverðs verði ákveðið að mati dómsins. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.

- 3 Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms auk málskostnaðar fyrir Landsrétti.

### **Niðurstaða**

- 4 Málsatvikum og málsástæðum aðila er lýst í hinum áfrýjaða dómi og er til þeirrar umfjöllunar vísað. Eftir áfrýjun málsins, eða 19. júní 2022, lést annar áfrýjenda þess, Steinunn Erla Friðþjófsdóttir, og fékk eftirlifandi eiginmaður hennar, áfrýjandi Björn Ingólfsson, leyfi til setu í óskiptu búi eftir eiginkonu sína 16. ágúst sama ár. Með vísan til 2. mgr. 22. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála tekur dánarbú Steinunnar Erlu við aðild að málinu, enda lýtur dómkrafan að réttindum sem tilheyra dánarbúinu.
- 5 Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða dómi seldi áfrýjandi Björn eiginkonu sinni, Steinunni Erlu, fasteignina að Laufbrekku 4 með gerningi 30. júní 2020 er ber yfirskriftina: Kaupsamningur og afsal. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu þinglýsti skjalinu án athugasemda 31. júlí sama ár, þrátt fyrir að á fasteigninni hvíldi skiptayfirlýsing þar sem kveðið var á um gagnkvæman forkaupsrétt hvors eignarhluta um sig í fasteigninni. Þótt framangreindur annmarki kunni að hafa verið á þinglýsingu skjalsins, sbr. fyrirmæli 3. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, leiðir hann ekki til þess að líta verði svo á að forkaupsrétturinn sé niður fallinn, enda hvílir skiptayfirlýsingin á fasteigninni þar til um annað semst á milli eigenda eignarhlutanna.
- 6 Í skýrslu sinni fyrir héraðsdómi þar áfrýjandi Björn um að þau hjónin hefðu ákveðið að færa áðurgreinda fasteign yfir á nafn Steinunnar Erlu í því skyni að hann öðlaðist betri samningsstöðu gagnvart viðskiptabanka sínum vegna samninga við bankann um betri lánskjör á láni sem hvíldi á annarri fasteign. Verður þessum aðstæðum ekki jafnað við þá ráðstöfun er fjallað var um í dómi Hæstaréttar 6. maí 2010 í máli nr. 570/2009 þar sem eignarréttur tveggja einstaklinga yfir fasteign var færður til einkahlutafélags í þeirra eigu gegn endurgjaldi sem eingöngu fólst í hlutum í félaginu og var liður í breytingu á rekstrarformi fasteignarinnar.
- 7 Til stuðnings sýknukröfu sinni hafa áfrýjendur vísað til þess að þýðingu kunni að hafa við úrlausn málsins að líta til dóma Hæstaréttar 24. júní 1948 í máli nr. 63/1948 og 14. október 1993 í máli nr. 92/1990. Í báðum tilvikum var um að ræða yfurfærslu eignarréttar að fasteign þar sem ráðstöfunin var liður í opinberum skiptum, annars vegar við opinber skipti til fjárlita á milli hjóna og hins vegar við opinber skipti á dánarbúi þar sem erfingjar leystu til sín fasteignir í eigu búsins. Í báðum tilvikum var réttur maka annars vegar og erfingja hins vegar um að fá tiltekna eignir lagðar sér út við skiptin talinn ganga framur forkaupsrétti þriðja aðila. Í því máli sem hér er til umfjöllunar var á hinn bóginn um að ræða beina sölu á fasteign á milli hjóna en ekki ráðstöfun eignar sem lið í opinberum skiptum til fjárlita á milli þeirra. Samkvæmt þessu verður ekki fallist á með áfrýjendum að af framangreindum dómafordæmum leiði að almennt beri að líta svo á að forkaupsréttur verði ekki virkur við yfurfærslu

eignarréttar á milli hjóna. Þá er ekki fallist á að tilvísun til ákvæða jarðalaga nr. 81/2004 hafi þýðingu í málinu.

- 8 Varakrafa áfrýjanda Björns lýtur að því að kaupverð í kröfugerð stefndu á hendur honum verði ákveðið að mati dómsins. Vísar hann til þess að verðmæti fasteignarinnar hafi hækkað frá söludegi 30. júní 2020 og því sé ósanngjarnt í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga að honum verði gert að afsala eigninni til stefndu gegn greiðslu þess kaupverðs sem ákveðið var á árinu 2020. Til stuðnings varakröfu sinni hefur áfrýjandi Björn lagt fram verðmat löggilts fasteignasala á markaðsvirði fasteignarinnar sem áfrýjandi aflaði einhliða. Hefur umræddur fasteignasali ekki komið fyrir dóm til að staðfesta mat sitt og hafa stefndu mótmælt sönnunargildi þess. Þá öfluðu áfrýjendur ekki matsgerðar dómkvadds matsmanns um verðmæti fasteignarinnar. Samkvæmt framangreindu liggur ekkert fyrir um það í málinu hvert markaðsvirði fasteignarinnar er og hvort ósanngjarnt teljist með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 að áfrýjanda Birni verði gert að afsala stefndu fasteigninni við því verði sem getur í aðalkröfu stefndu. Verður þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfunni.
- 9 Samkvæmt framangreindu en að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjanda dóms verður hann staðfestur með þeim hætti sem greinir í dómsorði.
- 10 Með hliðsjón af málsúrslitum verður áfrýjendum gert að greiða stefndu málskostnað fyrir Landsrétti eins og í dómsorði greinir.

### **Dómsorð:**

Viðurkenndur er forkaupsréttur stefndu, Guðmundar Skúlasonar og Raffags ehf., að fasteigninni Laufbrekku 4 í Kópavogi, fastanúmer [...], á grundvelli kaupsamnings og afsals 30. júní 2020 milli áfrýjanda Björns Ingólfssonar sem seljanda og Steinunnar Erlu Friðþjófsdóttur sem kaupanda.

Áfrýjanda Birni er skylt að gefa út afsal til stefndu fyrir áður greindri fasteign gegn greiðslu á kaupverðinu, 72.000.000 króna, sem greiða skal með yfirtöku veðskulda sem hvíla á 1. til 4. veðrétti fasteignarinnar miðað við stöðu þeirra 30. júní 2020 en eftirstöðvar með peningum. Áfrýjanda dánarbúi Steinunnar Erlu Friðþjófsdóttur er gert að þola útgáfu afsals frá áfrýjanda Birni til stefndu og að afsal fyrir fasteigninni til Steinunnar Erlu Friðþjófsdóttur verði afmáð úr þinglýsingabókum.

Að uppfylltum áðurgreindum skilmálum kaupsamnings og afsals um fasteignina og eftir útgáfu afsals til stefndu ber að afmá úr þinglýsingabókum fimm veðskuldabréf, öll útgefin til handhafa af Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur 11. ágúst 2020, sem hvíla á 5. til 9. veðrétti á fyrrgreindri fasteign, hvert að fjárhæð 10.000.000 króna og bera skjalanúmerin 441-A-10337/2020 til 441-A-10341/2020 í þinglýsingabók sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Áfrýjendur greiði stefndu 800.000 krónur í málskostnað fyrir Landsrétti.

## Dómur Héraðsdóms Reykjaness 1. desember 2021

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 19. mars 2021 og dómtekið 8. nóvember 2021.

Stefnendur eru Guðmundur Skúlason, kt. [...], og Raffag ehf., kt. [...], [...], Reykjavík.

Stefndu eru Björn Ingólfsson, kt. [...], og Steinunn Erla Friðþjófsdóttir, kt. [...], bæði til heimilis að [...], Kópavogi, auk handhafa eftirfarandi fimm veðskuldabréfa:

Handhafi veðskuldabréfs sem hefur skjalnúmer 441-A-10337/2020 og hvílir á 5. veðrétti fasteignarinnar Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], að upphaflegri fjárhæð 10.000.000 króna, útgefið þann 11. ágúst 2020 af Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur, kt. [...], til handhafa.

Handhafi veðskuldabréfs sem hefur skjalnúmer 441-A-10338/2020 og hvílir á 6. veðrétti fasteignarinnar Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], að upphaflegri fjárhæð 10.000.000 króna, útgefið þann 11. ágúst 2020 af Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur, kt. [...], til handhafa.

Handhafi veðskuldabréfs sem hefur skjalnúmer 441-A-10339/2020 og hvílir á 7. veðrétti fasteignarinnar Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], að upphaflegri fjárhæð 10.000.000 króna, útgefið þann 11. ágúst 2020 af Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur, kt. [...], til handhafa.

Handhafi veðskuldabréfs sem hefur skjalnúmer 441-A-10340/2020 og hvílir á 8. veðrétti fasteignarinnar Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], að upphaflegri fjárhæð 10.000.000 króna, útgefið þann 11. ágúst 2020 af Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur, kt. [...], til handhafa.

Handhafi veðskuldabréfs sem hefur skjalnúmer 441-A-10341/2020 og hvílir á 9. veðrétti fasteignarinnar Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], að upphaflegri fjárhæð 10.000.000 króna, útgefið þann 11. ágúst 2020 af Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur, kt. [...], til handhafa.

Stefnendur gera þá dómkröfu á hendur stefndu Birni Ingólfssyni og Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur að viðurkenndur verði með dómi forkaupsréttur stefnenda að eignarhluta [...] í fasteigninni Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], á grundvelli kaupsamnings og afsals milli stefnda Björns Ingólfssonar og stefndu Steinunnar Erlu Friðþjófsdóttur frá 30. júní 2020.

Stefnendur gera þá dómkröfu á hendur stefnda Birni Ingólfssyni að honum verði gert að gefa út afsal til stefnenda fyrir eignarhluta [...] í fasteigninni Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], gegn greiðslu stefnenda á kaupverðinu 72.000.000 króna, sem greiðast skal með yfirtöku veðskulda sem hvíla á 1. – 4. veðrétti eignarinnar miðað við stöðu þeirra þann 30. júní 2020, en eftirstöðvar með peningum.

Stefnendur gera þá dómkröfu á hendur stefndu Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur að henni verði gert að þola að stefnendur fái útgefið afsal fyrir eignarhluta [...] í fasteigninni Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], og að afsal til stefndu Steinunnar verði afmáð úr þinglýsingarbókum.

Stefnendur gera þær dómkröfur á hendur handhöfum framangreindra fimm veðskuldabréfa sem hvíla á 5. – 9. veðrétti fasteignarinnar Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], að þeim verði gert að þola að veðskuldabréfin verði afmáð úr þinglýsingarbókum.

Stefnendur krefjast þess að allir stefndu verði óskipt dæmdir til þess að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Stefndu krefjast þess aðallega að verða sýknuð af öllum kröfum stefnenda. Til vara krefst stefndi Björn Ingólfsson þess að kaupverð í kröfugerð á hendur honum um útgáfu afsals gegn greiðslu kaupverðs verði ákveðið að mati dómsins. Í báðum tilvikum er þess krafist að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefndu málskostnað samkvæmt framlögðu málskostnaðaryfirliti eða samkvæmt mati dómsins.

### Málavextir og sönnunarfærsla:

Með skiptayfirlýsingu dagsettri 8. júlí 1988 ákvað þáverandi eigandi fasteignarinnar að Laufbrekku 4 í Kópavogi að skipta henni upp í tvo eignarhluta. Annars vegar iðnaðarhúsnæði á 1. hæð, 54,07% af húsinu, og hins vegar íbúðarhúsnæði á 2. og 3. hæð, 45,93% af húsinu. Hefði iðnaðarhlutinn einkaafnot af lóð að Dalbrekku, og telst nú vera Dalbrekka 56, en íbúðin hefði einkaafnot lóðarinnar að Laufbrekku 4.

Í skiptayfirlýsingunni kemur eftirfarandi fram: „Ekki er heimilt að skipta eigninni í fleiri en tvo eignarhluta og hefur hvor eignarhluti um sig gagnkvæman forkaupsrétt.“

Með kaupsamningi dagsettum 20. desember 1999 eignaðist móðir stefnda Björns eignina að Laufbrekku. Stefnendur eignuðust hvor sinn 50% eignarhlutann í Dalbrekku 10. september 2002, sem móðir stefnda Björns áritaði um höfnun forkaupsréttar. Stefndi Björn var annar votta að þeirri yfirlýsingu. Stefnandi Guðmundur Skúlason mun vera eini eigandi stefnanda Raffags ehf.

Þann 20. mars 2006 afsalaði móðir stefnda Björns 50% eignarhluta Laufbrekku til hans. Ekki kemur fram í því afsali að forkaupsréttar hafi verið gætt. Við andlát móður stefnda Björns komu í hans hlut, 7. júlí 2015, annars vegar 16,7% í Laufbrekku, samkvæmt skiptayfirlýsingu dánarbúsins sem skipt var opinberum skiptum, og hins vegar 33,3% samkvæmt afsali útgefnu af skiptastjóra. Í þinglýstri „yfirlýsingu um forkaupsrétt“, dagsettri 4. nóvember 2015, sem skiptastjóri gaf út, kemur fram að stefndi hafi ekki greitt fyrir 33,3% eignarhlutann með öðrum hætti en að hann tók yfir áhvílandi veðskuldir sem á eigninni hvíldu, sem allt voru hans skuldir og dánarbúinu óviðkomandi. Jafnframt segir í yfirlýsingunni að stefnendum hafi verið tjáð að samhliða afsalinu hafi stefndi Björn fengið 16,7% eignarinnar sem arf. Undir yfirlýsinguna rita stefnendur sem forkaupsréttarhafar.

Með kaupsamningi og afsali, dagsettu 30. júní 2020, seldi stefndi Björn 100% eignarhluta sinn í Laufbrekku til stefndu Steinunnar Erlu, eiginkonu sinnar. Umsamið kaupverð var 72.000.000 króna, sem greiða skyldi með yfirtöku á lánum áhvílandi á 1. – 4. veðrétti eignarinnar og peningum, og þá segir að kaupverðið hafi þegar verið greitt. Óumdeilt er að stefnendum var ekki við þetta tilefni boðinn forkaupsréttur. Í skýrslu stefnda Björns fyrir dóminum kom fram að hann hafi vitað af forkaupsréttarákvæðinu, en ekki talið að það myndi virkjast við þessa eignayfirfærslu milli hjóna. Í skýrslu stefndu Steinunnar fyrir dóminum kom fram að hún hafi vitað af forkaupsréttinum, en hann hefði einfaldlega gleymst, og hún hafi ekki talið að hann ætti við um þessa eignayfirfærslu. Í skýrslum beggja stefndu fyrir dóminum kom fram að tilgangur eignayfirfærslunnar hafi verið sá að bæta samningsstöðu þeirra gagnvart Íslandsbanka hf., og gagnvart mögulegum skuldheimtumönnum Björns. Ætla verður að útgáfa þeirra fimm handhafabréfa sem gefin voru út 11. ágúst 2020, og getur um í dómkröfum, hafi verið gefin út í síðarnefndum tilgangi, en bréfin munu öll enn vera í fórum stefndu.

Samskipti milli málsaðila munu ekki hafa verið með besta móti. Með aðfararbeiðni 20. nóvember 2020, sem send var Héraðsdómi Reykjaness, krafðist stefnda Steinunn þess að hún yrði sett inn í aðgangsrétt að inntaki hitaveitu, vatnsveitu og rafmagni, sem staðsett er í eignarhluta stefnenda. Málið, sem fékk málnúmerið A-3185/2020, var tekið fyrir 14. desember 2020. Greinargerð stefnenda var lögð fram 8. janúar 2021, þar sem meðal annars kemur fram að stefnendum hefði við yfirferð gagna þess máls orðið ljóst um eignarheimild stefndu Steinunnar og að hún byggðist á kaupsamningi og afsali frá 30. júní 2020. Hafi stefnendum ekki verið boðið að neyta forkaupsréttar við það tilefni, og hefðu þeir það til skoðunar að krefjast ógildingar eignarheimildarinnar. Við fyrirtöku aðfaramálsins 23. febrúar 2021 lögðu málsaðilar fram sátt um málalok, en jafnframt kemur þar fram að sáttin feli ekki í sér viðurkenningu á eignarrétti stefndu á Laufbrekku, þar sem stefnendur teldu að forkaupsréttur þeirra hefði virkjast við útgáfu kaupsamnings og afsals 30. júní 2020.

Stefnendur höfðuðu mál þetta með stefnubirtingu stefnuvotts gegn stefndu Birni og Steinunni 19. mars 2021, og þá var stefna málsins birt í Lögbirtingablaðinu þann 9. mars 2021, einkum gagnvart handhöfum þeirra veðskuldabréfa, sem getur um í dómkröfum.

Til sönnunar leggja stefnendur meðal annars fram þá skiptayfirlýsingu þar sem forkaupsréttarinn er fyrst getið, skjöl um eignarheimildir í húsinu, veðbandayfirlit, afrit áhvílandi veðskulda á Laufbrekku og tölvupóst.

Stefndu leggja meðal annars fram skjöl um eignarheimildir í húsinu, hjónavígsluvottorð, upplýsingar um lán og skuldastöðu, gögn í máli A-3185/2020, gögn vegna kæru til lögreglu og afstöðu ríkissaksóknara auk upplýsinga um þróun fasteignaverðs. Stefndu gáfu bæði aðilaskýrslu fyrir dómi, og þá gaf vitnaskýrslu af þeirra hálfu Skúli Sigurðsson viðskiptafræðingur, sem kom að skjalagerð fyrir stefndu um kaupsamning og afsal 30. júní 2020, og að útgáfu þeirra handhafabréfa sem getur um í dómkröfum.

Málsástæður og lagarök stefnenda:

Stefnendur beina viðurkenningarkröfu sinni að stefndu Birni Ingólfssyni og Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur og byggja kröfuna á því að forkaupsréttur þeirra að Laufbrekku 4 hafi orðið virkur þann 30. júní 2020 þegar stefndi Björn seldi og afsalaði íbúðarhlutanum, Laufbrekku 4, til stefndu Steinunnar. Stefnendum hafi ekki verið boðið að neyta forkaupsréttarins eins og 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup geri ráð fyrir og hafi því ekki fengið tækifæri til þess að nýta sér þann rétt. Forkaupsréttur stefnenda að eigninni byggist á þinglýstri skiptayfirlýsingu um eignina frá 8. júlí 1988, sem kvöð á eigninni, og sé hann þar skýrlega orðaður auk þess að réttarins sé getið á veðbókaryfirliti eignarinnar. Byggja stefnendur á því að hinn þinglýsti forkaupsréttur þeirra gangi frammar síðar tilkomnum réttindum sem þinglýst hafi verið á eignina. Telja stefnendur þegar af þessari ástæðu að fallast beri á kröfur þeirra um viðurkenningu á forkaupsrétti þeirra við umrætt tilefni með þeim skilmálum sem fram koma í kaupsamningi og afsali, dags. 30. júní 2020.

Stefnendur byggja á því að stefndu Björn og Steinunn hafi verið grandsöm um tilvist forkaupsréttarins, en hann komi skýrlega fram í þinglýstum gögnum um eignina og á veðbókarvottorði eignarinnar auk þess sem stefnendur höfðu áður og við annað tilefni fallið frá forkaupsrétti sínum að beiðni stefnda Björns.

Kröfu stefnenda um útgáfu afsals sé beint að stefnda Birni í beinu samhengi við framangreinda viðurkenningarkröfu. Krafan sé að öllu leyti í samræmi við skilmála þá sem fram koma í kaupsamningi og afsali, dags. 30. júní 2020. Miðast krafan við útgáfu afsals fyrir eigninni gegn greiðslu kaupverðsins sem þar sé tilgreint, alls 72.000.000 króna. Samkvæmt umræddum kaupsamningi og afsali hafi kaupverðið verið greitt með þeim hætti að yfirteknar voru veðskuldir þær sem hvíldu á 1. – 4. veðrétti eignarinnar og eftirstöðvar með peningum. Nánar tiltekið sé í fyrsta lagi um að ræða veðskuldabréf að upphaflegri fjárhæð 25.000.000 króna, sem hvílir á 1. veðrétti eignarinnar og hafi skjalnúmerið 437-A-005477/2005, útgefið þann 10. október 2005 af stefndu Birni og Steinunni til Kaupþings banka hf., nú Arion banka hf. Í öðru lagi sé um að ræða tryggingarbréf að upphaflegri fjárhæð 1.500.000 krónur, sem hvílir á 2. veðrétti eignarinnar með skjalnúmerið 441-A-003970, útgefið þann 11. júlí 2005 af stefndu Birni og Steinunni til Landsbanka Íslands hf. Í þriðja lagi sé um að ræða veðskuldabréf að upphaflegri fjárhæð 3.400.000 krónur sem hvílir á 3. veðrétti eignarinnar með skjalnúmerið 441-K-004708/2016, útgefið þann 7. júní 2016 af stefnda Birni til Landsbanka Íslands hf. Í fjórða lagi sé um að ræða tryggingarbréf að upphaflegri fjárhæð 1.500.000 krónur, sem hvílir á 4. veðrétti eignarinnar, með skjalnúmerið 441-E-00175/2018, útgefið þann 25. janúar 2018 af SLB ehf., kt. 701014-0220, til Landsbanka Íslands. Krafan miðast við yfirtöku á umræddum veðskuldum miðað við stöðu þeirra þann 30. júní 2020, enda hafi forkaupsréttur stefnenda orðið virkur á umræddum degi. Stefnendur hafi ekki aðgang að upplýsingum um nákvæma stöðu umræddra skulda þann 30. júní 2020 og beini þeirri áskorun að stefndu að leggja fram í málinu gögn um stöðu veðskulda á 1. – 4 veðrétti á fyrrgreindum degi.

Gerð sé krafa um að stefndu Steinunni verði gert að þola að stefnendur fái útgefið afsal fyrir eignarhluta 0201 í fasteigninni Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], og að afsal til stefndu Steinunnar verði afmáð úr þinglýsingarbókum. Stefnenda Steinunn hafi hagsmuna að gæta í málinu, enda kaupandi og afsalshafi við umrædda sölu og sé því sjálfstæðri kröfu jafnframt beint að henni um að þola dóm um útgáfu afsalsins til stefnenda og að afsal til hennar verði afmáð úr þinglýsingarbókum. Byggja stefnendur á því að hinn þinglýsti forkaupsréttur þeirra gangi frammar síðar tilkomnum réttindum stefndu Steinunnar, sem þinglýst hafi verið síðar á eignina. Haldist krafan í einu og öllu í hendur við kröfur um viðurkenningu á forkaupsrétti stefnenda á grundvelli kaupsamnings og afsals, dags. 30. júní 2020, og útgáfu afsals til handa stefnendum á þeim kjörum sem í kaupsamningnum koma fram, með vísan til „mutatis mutandis.“ Í þessu samhengi vísa stefnendur sérstaklega til þess að stefnda Steinunn hafi verið grandsöm um forkaupsréttinn og eins og gögn málsins beri með sér byggist forkaupsrétturinn á þinglýstri skiptayfirlýsingu og hans sérstaklega getið í veðbandayfirliti eignarinnar auk þess sem stefnendur höfðu áður og við annað tilefni fallið frá forkaupsrétti sínum að beiðni stefnda Björns.

Stefnendur benda á að skömmu eftir útgáfu kaupsamnings og afsals 30. júní 2020, eða þann 13. ágúst 2020, hafi fimm handhafaskuldabréfum með veði í eigninni verið þinglýst á 5. – 9. veðrétt Laufbrekku 4. Öll bréfin séu að upphaflegri fjárhæð 10.000.000 króna, og útgefin þann 11. ágúst 2020 af stefnda Steinunni til handhafa. Stefnendur telja einsýnt að ef fallist verður á kröfur þeirra um viðurkenningu á forkaupsréttinum og útgáfu afsals fyrir eigninni afturvirk, þ.e. frá 30. júní 2020, leiði það af sér að aflýsa beri veðskuldum sem síðar séu til komnar, af eigninni, en þannig gangi hinn þinglýsti forkaupsréttur þeirra framur síðar tilkomnum réttindum. Þá feli sú niðurstaða í sér að stefnda Steinunn hafði ekki lögmæta ráðstöfunar- og eignarheimild á Laufbrekku 4 þegar fasteignin var veðsett með umræddum hætti og séu veðsetningarnar af þeim sökum ógildar. Hafi orðið útvíst af hálfu handhafa bréfanna, og því engar varnir verið settar fram gegn kröfum stefnenda, og því beri að fallast á kröfur þeirra.

Jafnframt byggja stefnendur kröfur sínar um aflýsingu bréfanna á því að með umræddri veðsetningu hafi hagsmunum þeirra verið raskað verulega, enda stefndu eins og rakið hefur verið grandsöm um forkaupsrétt stefnenda að eigninni og virðast veðsetningarnar á handhafaskuldabréfunum í beinu samhengi við umrædda eignayfirfærslu þann 30. júní 2020. Hafi veðsetningarnar yfirbragð málamyndagernings og ekkert sem bendi til þess að raunverulegt skuldarasamband hafi verið stofnað með útgáfu veðskuldabréfanna en veðréttur sé í eðli sínu tryggingarréttur ætlað það hlutverk að tryggja að greiðsla fari fram og gera líklegra en ella að veðhafi fái greiðslu sína. Forsenda fyrir því er að greiðsla hafi farið fram frá veðhafa til veðsala. Bendi því ekkert til þess að raunveruleg fjárfrafa búi að baki veðskuldabréfunum og teljast veðsetningar samkvæmt þeim því jafnframt ógildar af þessum sökum. Því beri að fallast á kröfur stefnenda um aflýsingu bréfanna.

Þar sem ekki liggja fyrir hverjir séu handhafar umræddra bréfa sé kröfunni beint að ótilgreindum handhöfum bréfanna og nauðsynlegt af sömu sökum að birta umræddum handhöfum stefnu þessa í Lögbirtingablaði, skv. c-lið 89. gr. laga nr. 19/1991 um meðferð einkamála. Jafnframt sé þeirri áskorun beint til stefnda Björns og stefndu Steinunnar að upplýsa um hverjir séu handhafar bréfanna.

Til stuðnings kröfu um viðurkenningu á forkaupsrétti stefnenda á Laufbrekku 4 á grundvelli kaupsamnings, dags. 30. júní 2020, kröfu um útgáfu stefnda Björns á afsali þeim til handa, aflýsingu afsals stefnda Steinunnar og aflýsingu handhafaskuldabréfa af eigninni vísast til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá vísast til samningalaga nr. 7/1936, einkum ógildingarreglna laganna og þinglýsingarlaga nr. 39/1978, einkum 15. og 19. gr. laganna í þessu samhengi.

Vísast sé til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, varðandi heimild til viðurkenningarkröfu stefnenda og til XXI. kafla laganna varðandi málskostnaðarkröfu. Um aðild stefndu og stefnenda sé vísast III. kafla laga nr. 91/1991, og um tilhögun stefnubirtingar fyrir ótilgreindum handhöfum skuldabréfa sé vísast til c-liðar 89. gr. laganna. Um málskostnaðarkröfu vísast til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

#### Málsástæður og lagarök stefndu:

Stefndu krefjast í fyrsta lagi sýknu þar sem meintur forkaupsréttur stefnenda hafi fallið niður vegna tómlætis stefnenda. Ljóst sé að stefndu gerðu kaupsamning sem stefnendur telji að hafi virkjað meintan forkaupsrétt sinn þann 30. júní 2020 og þinglýstu honum án tafar, en kaupsamningurinn og afsalið hafi verið innfært í þinglýsingarbók 31. júlí 2020. Stefnendum hafi því mátt vera kunnugt um samning stefndu frá þeim tímapunkti. Í kjölfar nágrannadeilna hafi stefndu verið neydd til þess að krefjast beinnar innsetningar að hita- og vatnsinntaki fasteignarinnar þann 20. nóvember 2020. Óumdeilt sé að stefnendum hafi á þeim tímapunkti sannanlega verið kunnugt um að stefnda Steinunn væri orðin eigandi fasteignarinnar, í ljósi þess að hún var aðfararbeiðandi í málinu. Enn fremur virðast stefnendur án tafar hafa sótt afrit kaupsamnings og afsals sem þeir lögðu meðal annars fram í þinghaldi þann 8. janúar 2021 ásamt greinargerð í framangreindu máli. Því sé ljóst að stefnendum hafi í síðasta lagi á þeim tímapunkti verið kunnugt um breytingu á eignarhaldi, söluverð og aðra skilmála samnings stefndu.

Samkvæmt 2. mgr. 9. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 komi fram að forkaupsréttarhafi skuli svara skriflega og afdráttarlaust tilboði seljanda innan 15 daga frá því að honum barst tilboðið, ella glati

hann í það sinn rétti sínum til að nýta forkaupsréttinn. Stefnendur hafi hins vegar ekki lýst því yfir að þeir hygðust nýta forkaupsrétt sinn fyrr en með stefnu í máli þessu, dagsettri 14. apríl 2021, tæpu ári eftir að samningur stefndu var innfærður í þinglýsingarþók, tæpum fimm mánuðum eftir að stefnendum varð án nokkurs vafa kunnugt um að eigendaskipti hefðu orðið á eigninni, og tæpum fjórum mánuðum eftir að stefnendur lögðu sjálfir fram kaupsamning þar sem fram kom söluverð og aðrir skilmálar samningsins og stefnendur lýstu því yfir að: „[þeir] hefðu til skoðunar að krefjast ógildingar á kaupsamningi og afsali því sem gerðarbeiðandi byggir aðfararbeiðni sína á [...] og þess að gerður verði við þá kaupsamningur á sömu kjörum og koma fram í umræddum kaupsamningi.“ Raunar hafi liðið sex sinnum lengri tími en 9. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 áskilji, jafnvel þótt miðað sé við hagstæðasta tímamark fyrir stefnendur. Við það tímamark höfðu þeir einnig lýst yfir að þeir hefðu hafið skoðun á því hvort þeir myndu krefjast þess að nýta meintan forkaupsrétt sinn. Meta verði tómlæti stefnenda með hliðsjón af þeirri yfirlýsingu. Samkvæmt öllu framangreindu telja stefndu því ljóst að meintur forkaupsréttur stefnenda sé fallinn niður fyrir tómlæti.

Stefndu krefjast í öðru lagi sýknu af öllum kröfum stefnenda þar sem meintur forkaupsréttur hafi ekki virkjust við samning stefndu þar sem þau séu hjón. Telja verði að forkaupsréttur virkist ekki þegar hjúskapareign sé færð með kaupsamningi og afsali milli hjóna. Stefnendur hafi gengið í hjúskap þann 29. ágúst 1970. Enginn kaupmáli hafi verið gerður á milli þeirra. Fasteignin við Laufbrekku 4 hafi því verið hjúskapareign stefnda Björns og nú hjúskapareign stefndu Steinunnar. Enn fremur sé ljóst að engir fjármunir hafi farið á milli stefndu og stefnda. Fjölmörg lagaákvæði og dómafordæmi styðji við þessa niðurstöðu. Megi meðal annars nefna að 1. mgr. 46. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1991 kveði á um að hjón „beri sameiginlega ábyrgð á framfærslu fjölskyldunnar.“ Í 2. mgr. sama ákvæðis komi einnig fram að „Framlag annars maka til sérþarfa hins verður hjúskapareign viðtakanda nema sérstök heimild sé til að telja það séreign“. Þá meggi einnig lesa í ríka fjárhagslega samstöðu hjóna í skilningi VIII. kafla hjúskaparlaga nr. 31/1991 um eignir hjóna, einkum. 54. gr. laganna, þar sem kveðið sé á um þá meginreglu að „eignir maka séu hjúskapareignir nema sérstakar heimildir standi til annars.“ Í þriðja lagi beri að nefna 60. - 65. gr. laganna þar sem kveðið sé á um þörf á samþykki maka til ráðstöfunar eigna og ógildingu samninga sem ekki uppfylla það skilyrði. Að lokum beri að nefna 69. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 þar sem fram komi: „Meðan sambúðin varir er hvoru hjóna heimilt gagnvart þriðja manni að gera á ábyrgð beggja samninga sem venjulegir eru vegna sameiginlegs heimilishalds, svo og vegna þarfa barna og sérþarfa þess maka er stendur að samningi. Þetta gildir einnig um leigu húsnæðis sem ætlað er til sameiginlegs heimilis hjónanna. Slíkir samningar teljast gerðir á ábyrgð beggja hjóna nema atvik segi öðruvísi til.“ Þá sé einnig ljóst af dómaframkvæmd að forkaupsréttur virkjust til að mynda ekki þegar fasteign sem bundin sé forkaupsréttarkvöð komi til skipta við fjárskipti milli hjóna í kjölfar skilnaðar, sbr. Hrd. 1948 bls. 428.

Í þessu samhengi beri einnig að nefna að samningur stefndu hafi verið þáttur í fjárhagsendurskipulagningu þeirra á milli, í því skyni að stefndi Björn gæti minkað við sig vinnu og eytt meiri tíma með fjölskyldu sinni, enda verði hann 73 ára á þessu ári. Ljóst sé af dómaframkvæmd Hæstaréttar að endurskipulagning eigna hjá fyrirtækjum virki ekki forkaupsrétt, sbr. Hrd. 570/2009. Telja verði að hið sama eigi við um fjárhagslega endurskipulagningu innan fjölskyldueininga og fyrirtækjaeininga, með hliðsjón af framangreindum lagaákvæðum hjúskaparlaga nr. 31/1991.

Samkvæmt öllu framangreindu sé því ljóst að breytt skráning hjúskapareignar á þá leið að eiginmaður skrái eiginkonu sína sem eiganda hafi ekki virkjað forkaupsrétt. Ljóst sé að ekki var um að ræða neina raunverulega breytingu á eignarhaldi, enda hjón með ríka fjárhagslega samstöðu bæði í lagalegum og hefðbundnum skilningi. Framangreint eigi einkum við í þessu máli þar sem engir beinir fjármunir hafi skipt um hendur í tengslum við samningsgerðina, engin breyting hafi orðið á afnotum fasteignarinnar eða beitingu réttinda yfir henni. Þá sé einnig grundvallaratriði að stefndu ætluðu við kaupsamningsgerð ekki að flytja út úr íbúðinni heldur eingöngu endurskipuleggja fjárhag sinn. Samkvæmt framangreindu verði að telja að meintur forkaupsréttur stefndu hafi ekki virkjust við gerð kaupsamnings þann 30. júní 2020.

Í þriðja lagi krefjast stefndu sýknu þar sem þau telja forkaupsréttinn ekki hafa virkjust þar sem kaupsamningurinn hafi verið málamyndageringur. Helsta markmið samningsins hafi verið að styrkja

samningsstöðu stefnda Björns við Íslandsbanka hf. Enn fremur sé vert að ítreka að engin raunveruleg breyting átti sér stað með kaupsamningnum. Stefndu hafi bæði búið áfram í húsinu. Húsið hafi orðið hjúskapareign stefndu Steinunnar í stað hjúskapareignar stefnda Björns og hefði því komið til helmingsskipta við skilnað. Þá sé enn fremur ljóst að samþykki þeirra beggja hefði enn þurft til að afhenda, veðsetja, leigja eða byggja við fasteignina, samkvæmt 60. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Síðast en ekki síst sé ljóst að ekkert endurgjald hafi farið á milli stefndu við kaupin. Þar að auki sé ljóst að samkvæmt 34. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga séu málamyndagerningar ekki gildir nema þeir hafi verið framseldir til þriðja manns. Ljóst sé samkvæmt því ákvæði að markmiðið sé að vernda grandlausan framsalshafa sem hafi að öllum líkindum veitt einhvers konar endurgjald fyrir framsalið. Hins vegar sé ljóst að stefndur hafi ekki verið grandlausir um að kaupsamningurinn væri málamyndagerningur. Í því samhengi megi helst nefna að stefndur og stefndu hafi verið nágrannar allt frá árinu 2000. Stefndum hafi því verið kunnugt um að stefndu væru hjón og byggju enn saman í íbúðinni. Samkvæmt framangreindu hefðu stefndur mátt ætla að kaupsamningurinn, dags. 30. júní 2020, hefði engin raunveruleg áhrif á hagi stefndu. Í öðru lagi sé ljóst að stefndur séu ekki framsalshafar af kaupsamningnum og því hafi kaupsamningurinn ekki gildi samkvæmt efni sínu heldur aðeins að því marki sem honum hafi verið ætlað að gilda milli aðilanna. Forkaupsréttur verði ekki virkur nema gildur kaupsamningur hafi verið gerður. Ljóst sé samkvæmt framangreindu að svo sé ekki í máli þessu og beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnenda.

Stefndu krefjast í fjórða lagi sýknu af kröfum stefnenda þar sem þeir telja forkaupsréttarákvæðið ógilt þar sem það sé ósanngjarnt í ljósi atvika sem urðu við og eftir samningsgerðina, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Kaupverð eignarinnar hafi ekki miðast við hefðbundið markaðsvirði, enda eignin ekki sett á sölu. Auk þess hafi kaupsamningurinn verið gerður í júní 2020, rétt eftir fyrstu bylgju Covid-19 faraldursins. Í kjölfarið hafa stýrivextir Seðlabankans lækkað nokkuð hratt með þeim afleiðingum að framboð lánsfjár á markaði hefur aukist og fasteignaverð hækkað. Raunar hafi vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu verið 649 stig í júní 2020 en 730,6 stig í apríl 2021 þegar stefndum hafi borist stefna stefnenda. Það hafði því orðið yfir 12,5% hækkun á fasteignaverði á þeim tíma en samkvæmt nýjustu tölum Þjóðskrár sé hækkunin nú orðin yfir 16%. Í því samhengi megi geta þess að frá nóvember 2020, þegar stefndu kröfðust aðfarar að stefndum, mátti stefndum í síðasta lagi hafa orðið ljóst að eigendaskipti hefðu farið fram á eigninni og þar til stefnandi krafðist þess að nýta forkaupsréttinn hafi liðið fimm mánuðir þar sem fasteignaverð hækkaði um hátt í 7,5% eða nánast helming þeirrar verðhækkunar sem lýst hafi verið frá því að stefndu gerðu kaupsamning sinn og þar til þessari greinargerð hafi verið skilað.

Beiting forkaupsréttarákvæðisins sé að mati stefndu ósanngjörn í ljósi aðdraganda þess að stefna hafi verið gefin út, aldurs stefndu, grandleysis stefndu um forkaupsréttarákvæðið, forsögu ákvæðisins, verulegra hækkana á fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu og þess að stefndu ætluðu sér aldrei að flytja út af heimili sínu. Síðbúin krafa um nýtingu forkaupsréttarins valdi því að stefndu þurfi að selja heimili sitt, þar sem þau hafa búið sl. 15 ár, án þess að þau fái sanngjarnt endurgjald fyrir miðað við núverandi markaðsaðstæður. Nánar tiltekið hafi stefndu selt fasteignina á undirverði sín á milli en neyðist nú til að brúa bilið því til viðbótar, að öllum líkindum miðað við núverandi þróun á fasteignaverði, vel yfir 16% af markaðsvirði eignarinnar til að finna sér nýtt heimili. Ekki þurfi að fjölyrða um hversu íþyngjandi það sé fyrir stefndu. Samkvæmt öllu framangreindu telja stefndu ljóst að forkaupsréttarákvæðið sé ógilt samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Að lokum krefjast stefndu sýknu þar sem forkaupsrétturinn sé ekki lengur í gildi, enda fallið niður þegar Guðmundur Á. Kristjánsson heitinn flutti úr húsinu. Líkt og lýst hafi verið hafi forkaupsrétturinn verið settur inn í eignaskiptayfirlýsinguna þegar sami eigandi var að fasteigninni, sem nú er Laufbrekka 4 og Dalbrekka 56, sem síðar var seld til einkahlutafélags hans. Það hafi því verið einn raunverulegur eigandi að fasteigninni allri. Ætla megi af aðstæðum við samningsgerð, eða ritun eignaskiptayfirlýsingarinnar, og forsögu hennar að forkaupsréttarákvæðið hafi fyrst og fremst átt að tryggja að Guðmundur gæti eignast fasteignina í heild að nýju jafnvel þótt breytingar yrðu á rekstri hans eða fleiri eigendur kæmu að rekstrinum. Þá sé enn fremur ljóst að mjög stopul framkvæmd hafi verið á því hvort ákvæðinu hafi verið

fylgt í framkvæmd í gegnum tíðina. Seljendur Dalbrekku hafi t.a.m. eingöngu einu sinni óskað eftir því við eigendur Laufbrekku að fallið yrði frá forkaupsrétti, en það hafi verið árið 2002 þegar einkahlutafélag upphaflegs eiganda, þ.e. Bílaréttingar G.Á.K. ehf., var seljandi. Þá hafi eigendur Laufbrekku aldrei boðið eigendum Dalbrekku forkaupsrétt, enda ekki talið sér það skylt eftir að upphaflegur eigandi var farinn úr húsinu, að undanskildu einu tilviki þegar opinber skiptastjóri dánarbús hafði vaðið fyrir neðan sig og óskaði eftir formlegri yfirlýsingu stefnenda um höfnun forkaupsréttar, án atbeina stefndu.

Þá megi einnig að lokum nefna í þessu samhengi að sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu þinglýsti kaupsamningnum án allra athugasemda. Það leiði hins vegar af 7. gr. og 1. mgr. 24. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 að rétti sem er ósamrýmanlegur forkaupsrétti stefnenda eigi ekki að þinglýsa á eignina, nema stefnendum hefði verið tilkynnt um slíkt framsal og lýst því yfir að þau féllu frá forkaupsrétti sínum. Sýslumaður virðist því hafa verið sammála því mati stefndu að forkaupsrétturinn væri fallinn niður.

Um varakröfu sé fyrst og fremst vísað til þess sem fram sé komið um aðalkröfu stefndu þar sem fjallað hafi verið um 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Verði ekki fallist á að ógilda ákvæðið í heild sinni, verði að minnsta kosti að ákvarða endurgjald miðað við núverandi markaðsvirði, að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu og verðmats löggilts fasteignasala.

Um lagarök vísa stefndu til skráðra og óskráðra ógildingareglna samningaréttar, einkum óskráðrar meginreglu um brostnar forsendur og 34. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð umboð og ógilda löggerninga. Einnig sé vísað til skráðra og óskráðra reglna um túlkun samninga. Þá sé einnig vísað til 9. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Auk þess sé vísað til skráðra og óskráðra meginreglna eignarréttar, einkum um forkaupsrétt. Þá sé vísað til hjúskaparlaga nr. 31/1993, einkum 46., 54., 60.-65. og 69. gr. laganna. Um málskostnað sé vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### Forsendur og niðurstaða:

Í þinglýstri skiptayfirlýsingu hússins Laufbrekku 4/Dalbrekku 56 kemur fram að hvor eignarhluti eigi gagnkvæman forkaupsrétt, og í veðbandayfirliti um Laufbrekku, eignarhluta stefndu, kemur fram undir liðnum kvaðir að hvor eignarhluti í húsinu um sig eigi gagnkvæman forkaupsrétt.

Með forkaupsrétti er við það átt að forkaupsréttarhafi eigi heimild til þess að kaupa hinn eignarhluta hússins við sölu hans, með sömu skilmálum og í kaupsamningi eigandans og viðsemjanda hans greinir.

Í skýrslum stefndu Björns og Steinunnar fyrir dómi upplýstu þau að hafa vitað um forkaupsrétt stefnenda þegar þau létu útbúa fyrir sig kaupsamning/afsal um Laufbrekku, dagsettan 30. júní 2020, og hafi því verið grandsöm um þann rétt, en talið að forkaupsrétturinn myndi ekki virkjast þar sem um yfirfærslu eignarréttar til maka væri að ræða. Í skýrslu þess aðila fyrir dómi, sem aðstoðaði stefndu við gerð samningsins, kom fram að hann hefði kynnt sér veðbókarvottorð eignarinnar en ekki séð ákvæðið um forkaupsrétt.

Eignayfirfærslan 30. júní 2020 átti sér stað með formlegum hætti með „Kaupsamningi og afsali“, og í skjalinu sem þinglýst var á eignina er getið um að kaupverð hafi verið greitt með yfirtöku tiltekinna lána og með greiðslu peninga, en ekki liggur fyrir hver staða lánanna var eða fjárhæð peningagreiðslna. Að þessu leyti var um sölu á eigninni að ræða í skilningi forkaupsréttarákvæðisins, óháð því hvort stefndu hafi borið fyrir dómi að engar peningagreiðslur hafi farið þeirra á milli.

Ekkert í gögnum málsins styður þá málsástæðu stefndu að forkaupsrétturinn hafi ekki lengur verið í gildi, hann fallið niður eða aðeins gilt í eitt skipti um fyrsta eiganda hússins. Þótt forkaupsréttarins hafi ekki verið getið af hálfu sýslumanns við þinglýsingu samningsins, er ósannað að sýslumaður hafi með því tekið efnislega afstöðu um að forkaupsrétturinn hafi fallið niður, en í því sambandi ber til þess að líta að þinglýsing sem slík er fyrst og fremst formlegur gerningur.

Byggt er á því að salan hafi verið liður í endurskipulagningu fjármála stefndu, og þar sem um sé að ræða yfirfærslu hjúskapareignar hafi forkaupsréttur ekki virkjast.

Fyrir dómi báru stefndu að tilgangur sölunnar hafi verið sá að bæta samningsstöðu gagnvart tilgreindum banka og/eða að koma í veg fyrir að kröfuhafar stefnda Björns gætu gengið að eigninni. Óskýrt

þykir með hvaða hætti samningsstaða aðila átti að batna, en að öðru leyti er ekki fallist á að sá tilgangur að koma fasteigninni undan mögulegri aðför skuldheimtumanna geti talist endurskipulagning á fjármálum hjóna og því hafi forkaupsréttarákvæðið ekki virkjast. Ekki er fallist á að dómur í máli Hæstaréttar nr. 570/2009 sé fordæmisgefandi að þessu leyti, enda forsendur þar aðrar.

Þótt hjúskaparlög nr. 31/1993 geri ráð fyrir sameiginlegri ábyrgð hjóna, þá hefur hvort hjóna að meginstefnu til forræði á sinni hjúskapareign og ber eitt ábyrgð á sínum skuldbindingum, og í lögum nr. 31/1993 verður því ekki fundinn staður að forkaupsréttur virkist ekki sé hjúskapareign seld milli hjóna. Í þessu sambandi ber til þess að líta að ekki var eingöngu verið að afsala mögulegum búshluta eða helmingi hjúskapareignar, heldur var um að ræða sölu á öllum eignarhlutanum.

Byggt er á því að forkaupsréttarákvæðið hafi ekki virkjast þar sem salan hafi verið málamyndageringur, sbr. 34. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda samninga, tengt fyrrgreindri endurskipulagningu fjármála. Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að samningurinn hafi haft þau réttaráhrif sem að var stefnt, með því að hinn beini eignarréttur yfir Laufbrekku færðist frá stefnda Birni til stefndu Steinunnar, í samræmi við vilja þeirra beggja. Þá var skjalinu þinglýst til að tryggja þau réttaráhrif. Stefndu geta því ekki borið því við gegn þriðja manni, samkvæmt nefndu ákvæði, að gerningurinn hafi verið gerður til málamynda.

Byggt er á því að sýkna beri með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936, þar sem forkaupsréttarákvæðið sjálft sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju í heild sinni. Við mat á því hvort svo sé ber að líta til efnis ákvæðisins, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til, og meta heildstætt.

Forkaupsréttarákvæðinu um gagnkvæman forkaupsrétt var þinglýst löngu áður en stefnendur og stefndu urðu eigendur að eignarhlutum sínum. Málsaðilar vissu um forkaupsréttinn, og undirgengust að eignir þeirra væru bundnar þeirri kvöð, og var staða aðila að því leyti til sú sama. Efni forkaupsréttarákvæðisins er í samræmi við það sem almennt má telja sanngjarnt samkvæmt ólögfestum reglum um forkaupsrétt. Óupplýst er um atvik sem síðar komu til sem telja má ósanngjörn og varða forkaupsréttinn sérstaklega, þótt á öðru hafi gengið í samskiptum málsaðila. Með heildstæðu mati á framangreindu er ekki fallist á að sýkna beri með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936, þar sem forkaupsréttarákvæðið sjálft sé ósanngjarnt í heild sinni.

Byggt er á því að forkaupsréttur stefnenda sé fallinn niður fyrir tómlæti. Óumdeilt er að stefndu buðu stefnendum ekki að neyta forkaupsréttar þegar salan fór fram, með tilkynningu í samræmi við ákvæði 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og eignin var ekki auglýst. Ósannað er annað en að stefnendur hafi fyrst vitað af nýjum eiganda Laufbrekku við fyrirtöku aðfararmáls stefndu Steinunnar gegn stefnendum 14. desember 2020. Við næstu fyrirtöku þess máls, 8. janúar 2021, kom fram að stefnendur hefðu til skoðunar að krefjast ógildingar eignarheimildar Steinunnar, og í sátt um málalok aðfararmálsins, 23. febrúar 2021, kom fram að sáttin fæli ekki í sér viðurkenningu stefnenda á eignarrétti hennar, enda teldu stefnendur að forkaupsréttur þeirra hefði virkjast við kaupsamning og afsal stefndu 30. júní 2020. Stefna þessa máls er dagsett 3. mars 2021 og málið höfðað síðar sama mánuð. Með vísan til alls þessa verður ekki fallist á að stefnendur hafi sýnt af sér tómlæti og forkaupsrétturinn fallið niður af þeim sökum. Þá geta stefndu ekki byggt á því að stefnendum hefði borið innan 15 daga frá vitneskju sinni um nýjan eiganda að tilkynna að þeir hygðust neyta forkaupsréttar, enda verður ekki séð að stefndu hafi við það sama tækifæri boðið stefnendum að nýta forkaupsréttinn.

Með vísan til alls framangreinds telst forkaupsrétturinn hafi virkjast við sölu stefndu Björns og Steinunnar á Laufbrekku sín í milli þann 30. júní 2020, og ekki hefur verið fallist á málsástæður stefndu til sýknu.

Um varakröfu stefnda Björns er vísað til 36. gr. laga nr. 7/1936 um að ósanngjarnt sé að bera fyrir sig forkaupsréttarákvæðið að hluta til, þar sem verðmæti fasteignarinnar hafi hækkað frá 30. júní 2020, og þess krafist að kaupverðið verði ákveðið að mati dómsins. Var vísað til verðmats löggilts fasteignasala frá 8. október 2021 um ætlað markaðsverð Laufbrekku, 85.000.000 króna. Verðmatinu var mótmælt af hálfu stefnenda sem einhliða öfluðu og án dómkvaðningar, og kom fasteignasalinn ekki fyrir dóminn til þess að staðfesta eða upplýsa nánar um forsendur verðmatsins. Samkvæmt gögnum málsins, sem hefur ekki verið

mótmælt, hefur íbúðaverð almennt hækkað nokkuð frá gerð samningsins. Sé miðað þau sömu gögn má ætla að söluverð eignarinnar, 72.000.000 króna, hafi verið nærri almennu markaðsverði þegar eignin var seld.

Við mat á því hvort ósanngjarnt sé að bera fyrir sig forkaupsréttarákvæðið að hluta til, gilda sömu sjónarmið og að framan gat um, hvort ákvæðið sé ósanngjarnt í heild sinni, og vísast til þess. Því til viðbótar má nefna að stefnendur komu ekki að verðákvörðun eða skilmálum kaupsamnings stefndu með neinum hætti, og almennar verðhækkningar fasteigna á höfuðborgarsvæðinu verða ekki raktar til stefnenda.

Að mati dómsins verður að telja að það samrýmist ekki viðurkenndum sjónarmiðum, sem eiga við um forkaupsrétt, að dómara sé heimilt að ákvarða annað kaupverð en í kaupsamningi greinir, enda er það grundvöllur forkaupsréttar að forkaupsréttarhafi hafi heimild til þess að kaupa með sömu skilmálum og fram koma í gerðum kaupsamningi. Hvort stefnendur auðgisti með óréttmætum hætti á kostnað stefndu, með því að fallist er á að forkaupsréttarákvæðið hafi virkjast við sölu eignarinnar, er ekki úrlausnarefni þessa máls. Með vísan til framangreinds verður að hafna varakröfu stefnda Björns um að dómurinn ákveðið annað kaupverð fasteignarinnar Laufbrekku 4 en fram kemur í samningi stefndu Björns og Steinunnar frá 30. júní 2020. Þykir um forsendur þessa mega vísa að nokkru leyti til dóms Hæstaréttar í máli nr. 154/2001.

Með vísan til alls framangreinds verður að fallast á dómkröfur stefnenda á hendur stefndu Birni og Steinunni, um að viðurkenndur verði með dómi forkaupsréttur stefnenda að fasteigninni Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], við sölu á fasteigninni á grundvelli kaupsamnings og afsals milli stefndu Björns og Steinunnar frá 30. júní 2020.

Samkvæmt framankominni niðurstöðu ber stefnda Birni að gefa út afsal til stefnenda fyrir eigninni Laufbrekku 4, 200 Kópavogi, fastanr. [...], gegn greiðslu stefnenda á 72.000.000 króna, sem greiðast skal með yfirtöku veðskulda áhvílandi á 1. – 4. veðrétti eignarinnar miðað við stöðu þeirra 30. júní 2020, en eftirstöðvar með peningum, og verður stefndu Steinunni að þeim skilmálum uppfylltum gert að þola að stefnendur fái útgefið afsal fyrir Laufbrekku 4, og að afsal hennar verði afmáð úr þinglýsingarbókum.

Stefna málsins var birt í Lögbirtingablaði gagnvart handhöfum þeirra fimm veðskuldabréfa sem áhvílandi eru á Laufbrekku 4, á 5.-9. veðrétti og getur nánar um í dómkröfum, um að handhafar bréfanna verði að þola að bréfin verði afmáð úr þinglýsingarbókum. Ekki komu fram varnir af hálfu handhafa en upplýst var af stefnda Birni í skýrslu hans fyrir dómi að bréfin væru í hans eigu, geymd í bankahólf. Með vísan til þessa verður að fallast á kröfu stefnenda um að bréfin verði afmáð eins og krafist er, enda hafi stefnendur þá uppfyllt framangreinda skilmála kaupsamningsins og afsal verið gefið út til þeirra.

Með vísan til niðurstöðu málsins, og til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verða stefndu, Björn og Steinunn óskipt dæmd til þess að greiða stefnendum málskostnað sem hæfilega er ákveðinn 1.240.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð:**

Viðurkenndur er forkaupsréttur stefnenda, Guðmundar Skúlasonar og Raffags ehf., að fasteigninni Laufbrekku 4 í Kópavogi, fastanr. [...], við sölu á eigninni með kaupsamningi og afsali sem gerður var á milli stefnda Björns Ingólfssonar og stefndu Steinunnar Erlu Friðþjófsdóttur þann 30. júní 2020, með sömu kjörum og skilmálum og þar greinir, með yfirtöku áhvílandi veðskulda á 1.– 4. veðrétti eignarinnar miðað við stöðu þeirra 30. júní 2020, en eftirstöðvar með peningum.

Stefnda Birni er skylt að selja og afsala stefnendum fasteignina Laufbrekku 4 í Kópavogi, fastanr. [...], gegn þeim skilmálum sem í fyrrgreindum kaupsamningi og afsali greinir, og stefndu Steinunni er að uppfylltum nefndum skilmálum gert að þola útgáfu afsals frá stefnda Birni til stefnenda, og að afsal hennar fyrir fasteigninni verði afmáð úr þinglýsingarbókum.

Að framangreindu skilmálum kaupsamningsins uppfylltum, og eftir útgáfu afsals til stefnenda, ber að afmá úr þinglýsingarbókum fimm veðskuldabréf, öll útgefin til handhafa af stefndu Steinunni Erlu Friðþjófsdóttur þann 11. ágúst 2020, áhvílandi á 5.-9. veðrétti á fasteigninni Laufbrekku 4 í Kópavogi, fastanr. [...], hvert að fjárhæð 10.000.000 króna. Bréfin bera eftirfarandi skjalnúmer í þinglýsingarbók

sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu: 441-A-010337/2020, 441-A-010338/2020, 441-A-010339/2020, 441-A-010340/2020 og 441-A-010341/2020.

Stefndu greiði stefnendum óskipt 1.240.000 krónur í málskostnað.