

Magnús Pálmi Skúlason <magnus@logskipti.is>

Til : Sveitarstjóri Dalir
Frá : Magnús Pálmi Skúlason <magnus@logskipti.is>
Heiti : RE: Kaupsamningar og samtekt
Málsnúmer. : 1609021
Málsaðili : Dalabyggð
Skráð dags : 16.4.2018 14:54:52
Höfundur : Magnús Pálmi Skúlason <magnus@logskipti.is>

Viðhengi

[image001.jpg](#)

[2018-04-15 Samantekt vegna Fasteignakaupa_MPS.docx](#)

Sæll

Hér kemur þetta yfirlesið. Megin athugasemdir eru í kommentum við skjalið samantekt vegna Fasteignakaup, en þar geri ég verulegar athugasemdir.

Að mínu mati getur hvorki Arnarlón né fasteignasalinn átt nokkra kröfu á hendur sveitarfélaginu vegna þess að það samþykki ekki 3. eða 4. veðrétt. Skilyrði sveitarfélagsins fyrir því að lána kaupverðið var að umrædd lán væru á 1. eða 2. veðrétti sem var forsenda fyrir fjármögnuninni. Ætli kaupandi að fara fram á eitthvað annað þá þarf seljandi að samþykkja það. Annað sem skiptir máli varðandi þessa fjármögnun er að nýir aðilar eru nú kaupendur. Jafnvel þó heimilt sé að framselja boð án atbeina seljandi, gildir ekki það sama um fjármögnun kaupa, en lánveiting felur í sér gagnkvæmar skyldur og því þarf seljandi að samþykkja að veita nýjum aðilum lán.

Ég vísa einnig í fyrri tölvupóst varðandi þetta, en það er ástæða fyrir því að fyrri veðréttir eru verðmætari en síðari, jafnvel þó svo öll veðin rúmist innan markaðsverðs.

Það þarf einnig að passa, ef af verður, að lán sveitarfélagsins sé þinglýst á undan mögulegum leigusamningum rekstaraðila í veðröð, ef rekstaraðili verður annar en kaupandi. Það skiptir máli vegna þess að ef þarf að leysa eignina til sín á uppboði og leigusamningar eru óhagstæðir að sveitarfélagið sitji ekki fast í slæmum leigusamningum. Leigusamningar sem eru framar uppboðsbeiðanda í veðröð við uppboð halda gildi sínum áfram þrátt fyrir uppboðið, en annars er þeim aflýst.

Að öðru leyti vísa ég til athugasemda í framangreindu meðfylgjandi skjal. Ég tek fram að ég hef ekki kannað gildi eignarheimilda þeirra sem vísað er til kaupsamningsskjölunum, en geng út frá því að þær hafi fasteignasali kannað. Einnig ítreka ég það sem ég nefndi í fyrri póstum að huga þarf að forkaupsrétti ríkisins.

Eins og ég nefndi þá fer ég erlendis á morgun, en verð þó í síma og tölvupóstsambandi ef þér er nauðsynlegt að ná í mig

Með kveðju



Magnús Pálmi Skúlason, hdl.
héraðsdómslögmaður

e: magnus@logskipti.is
d: +354 527 3003
m: +354 699 0775

Lögskipti ehf.
Ármúla 18
108 Reykjavík
t: +354 527 3000
f: +354 527 3001
www.logskipti.is

From: Sveitarstjóri Dalir
Sent: 15. apríl 2018 16:47
To: Magnús Pálmi Skúlason
Subject: FW: Kaupsamningar og samtekt

Sæll Magnús Pálmi

Bið þig að líta yfir þessi skjöl og benda mér á ef þú sérð eitthvað athugavert.

Sveitarstjórn hefur lagt áherslu á að veðskuldabréf sem Dalabyggð veitir verði tryggð með 1. eða 2. veðrétti í öllum eignum. Kaupsamningarnir gera ráð fyrir 3. og jafnvel 4. veðrétti.

Ég er ekki viss um að sveitarstjórn samþykki þetta, málið, sérstaklega lánveitingin er mjög umdeild í samfélaginu og íbúafundur sem haldinn var í síðustu viku var nánast undirlagður í gagnrýni á þetta.

Er nokkur hættu á að Arnarlón og eða fasteignasalinn geti átt kröfu á hendur sveitarfélaginu ef sveitarstjórn hafnar að staðfesta kaupsamningana á grunni þess að seljandalánið sé ekki á 1. eða 2. veðrétti eins og tilgreint er í tölvupósti mínum frá 21.12.2017?

Sveitarstjórn mætir til mín kl. 17:30 16. apríl til að ræða málið. Gott væri að hafa svar frá þér fyrir þann fund.

Með kveðju,
Sveinn Pálsson
Sveitarstjóri Dalabyggðar
Miðbraut 11, 370 Búðardal.
sími: 430 4700
netfang: sveitarstjori@dalir.is
veffang: www.dalir.is

Fyrirvari:

Þessi tölvupóstur getur innihaldið trúnaðarupplýsingar og er eingöngu ætlaður þeim sem hann er stílaður á. Öll önnur notkun er óheimil og vísast til 47. og 74. gr. Laga nr 81/2003.

Disclaimer:

This e-mail may contain confidential information only intended for the addressee.
Please notify the sender if you have received this e-mail by mistake

From: Finnbogi Kristjánsson <finnbogi@fron.is>
Sent: 15. apríl 2018 15:34
To: Sveitarstjóri Dalir <sveitarstjori@dalir.is>; Thorhallur Hinriksson <th@arnarlou.is>
Subject: Kaupsamningar og samtekt

Sælir

Hér eru kaupsamningarnir og meðfylgjandi samtekt.
Sjá í viðhengi.

Mbk

Finnbogi Kristjánsson
Lögg. fasteigna- skipa og fyrirtækjasali
og lögg. leigumiðlari
897-1212

FRÓN fasteignamiðlun

Síðumúla 23, 2. hæð
108 Reykjavík
519-1212

www.fron.is

Finnbogi Kristjánsson lögg. fasteigna- skipa og fyrirtækjasali og lögg. leigumiðlari hefur starfað við fasteignasölu rúm 30 ár og er eigandi af FRÓN fasteignamiðlun. Sérhæfing í sölu og veðmötum á fasteignum. Einnig í fjármálum heimilanna, rekstri fyrirtækja og sölu bújarða m.m. . Finnbogi er menntaður í búfræði- ferðamála- og viðskiptafræði svo af lögfræðisviði frá HÍ, Bifröst og Lbhi