

Finnbogi Kristjánsson

Til : Eyjólfur Ingvi Bjarnason;siggahuld@gmail.com;Einar Jón Geirsson;Puríður Jóney Sigurðardóttir;Pálmi Jóhannsson
Frá : Finnbogi Kristjánsson
CC : svanhj@gmail.com ;annaogloli@simnet.is ;jonegill@dalir.is ;siggi-bjarni@hotmail.com ;valaislandia@hotmail.com ;Porkell Cýrusson;sindrigeir98@gmail.com ;Sigfríð Andradóttir;magnus@logskipti.is
Heiti : Re: Sala eigna, Laugar... 1609021
Málsnúmer. : 1609021
Málsaðili : Dalabyggð
Skráð dags : 8.8.2018
Höfundur : Finnbogi Kristjánsson

Viðhengi[image001.jpg](#)

Sæl verið þið

Held að allir aðalfulltrúar og varamenn hafi fengið þennan póst frá mér. Ef ekki þá vildi ég vita það til að koma pósti á þá.

Öll gögn í málakerfi dalabyggðar eiga að liggja inni, þau sömu og ég er með sem og kaupandinn. Það er spurning að lesa úr þeim, kann að flækjast fyrir einhverjum í fyrstu sýn en ef svo er, er ekkert að því að fara betur ofan í þau. Ég vísa í þau gögn sem hafa verið unnið með, af öllum aðilum. Sé ekki ástæðu til að fara í málarekstur í þessu formi hér. Þessi póstur er ykkur til upplýsingar til að vinna úr.

Mótmæli duga skammt fyrir bindandi samningi, samningurinn hverfur ekki við það né heldur hvaða skoðun hver og einn hefur á máefninu sem komið er. Það átti við fyrir samþykkt samningsins. Nú er þetta staðreynd og alvarleikinn blasir við, er bindandi samningur. Lítum aðeins á það nánar.

Já, rétt er að Sveinn Pálsson, f.v. sveitastjóri, tilkynnti, oftast en einu sinni, um að sveitafélagið hafi tekið tilboði Arnarlóns ehf., með fyrirvara m.a. um fjármögnun. Allir fyrirvara hafa gengið upp. Meira að segja hefur verið samið um hvernig aðilar vilja skipa veðréttaröð. Allar breytingar eftir samþykkt kauptilboðs, eru breytingar á samningi, en ekki tilboði. Þetta er mikilvægt.

Arnalón ehf., sem kaupandi gerði fyrirvara um fjármögnun, það er auðskilið, þar sem að kaupandinn, fjármögnunaraðili og allir aðrir fjármögnunaraðilar ætlast til þess, sem seljandinn fellst á. Svo var í þessu tilfalli. Það er fjármögnunaraðilinn sem fer fram á frest í þessu tilfalli en ekki kaupandinn, þar sem að þeir réðu ekki við þann tímafrest sem um var samið í upphafi, til að afgreiða lánið. Sveitafélagið féllst á það. Hinsvegar hefur sveitafélagið farið oftast fram á frest til að „ræða málið“ og núna í vor, nokkru sinnum og í sumar. Þetta er hægt að lesa í tölvuskeytum og fundargerðum sveitafélagsins.

Þessi tilvitnun um að „viðræðum hafi verið slitið“ er stóri misskilningurinn. Þeir sem að báru það fram, á sínum tíma, vissu varla hvað það þýddi einu sinni, eða hvaða verkefni þeir voru með í höndunum. Þessi fullyring á bara ekkert við.

Sveitafélag er ekki neytandi, heldur opinber aðili og 6. gr. laga um samninga, á við um neytendur, ekki opinberan aðila. Í stuttu máli á hún ekki við að vitnað sé í hana í þessu tilfelli. Á bak við hana er mun meiri og dýpri þæling sem væri hægt að verja talsverðum tíma í að fjalla um en það er óþarfi, augljóslega sem stendur, þar sem að hún á ekki við þessi viðskipti. Það er verið að misskilja þarna. Það var tekið fram með aðilum í tilboðsgerð að ekki væri um neytendakaup að ræða, þó að þurfi ekki að taka það sérstaklega fram, þetta vita allir sem koma nærri viðskiptum.

Um 8. gr. laga um fasteignakaup vil ég segja. Ég er nokkuð kunnugur þessari lagasetningu, fylgdist vel með, þar sem ég vann mikið með fjármögnunarfyrirvara, þá einkum í byrjun níunda áratugsins, þá aðallega með húsbrefaviðskipti, sem tilvitnað er sérstakleg í lögskýringum með þessari lagagrein. Þetta olli aðilum í fasteignaviðskiptum óvissu og eftir atvikum tjóni, þar sem að var ekki um tímamark að ræða. Líka þó að hafi verið tímarammi á fyrirvara. Þetta fólst í miklum sveiflum á afföllum húsbrefa, sveiflum á verði á fasteignamarkaði sem gat breyst á einni viku og sveiflum í hagkeri á sínum tíma. Það á alls ekki við umrædda sölu sem hér er verið að fjalla um. Ráðgjafar við umrædda lagasetningu og þeir sem að skrifuðu frumvarpið voru samtímis helstu leiðbeinendur mínir í HÍ, eins og Viðar Már Matthíasson, lagaprófessor, Þorgeir Örlygsson lagaprófessor ofl. ágætir lögmenn, sem nú eru m.a. orðnir hæstaréttadómarar. Þeir endurskrifuðu einnig samningalögin. Umræðan í tímum og í raunhæfum verkefnum spannst mikið um akkúrat þessa lagatiltvitnanir, hvernig á að meta skilyrði um hvenær á að beita þeim. Það kemur heim og saman við dóma sem hafa síðan fallið í þessum málum.

Þessi 8. gr. laga um fasteignakaup á einkum við um neytendakaup. Það má þó beita þeim í atvinnuhúsasölu en hefur minna vægi m.a. er að finna undantekningar í lögskýringum um að víkja frá þessari reglu, sem má ófrávíkjanlega ekki gera við neytendakaup. Eins og ég hef áður sagt og tekið var fram í upphafi viðskiptana, eru þetta ekki neytendakaup. Ef þessi grein ætti við, eru aðilar báðir búnir að fara fram á frest, þá einkum sveitafélagið, sem kaupandinn hefur fallist á og vonað að með því sé verið að gefa seljandanum andrúm og ræða málið til að skilja það.

Enn og aftur, þá eru allir fyrirvarar upp fylltir, annað er útúrsnúningur og gert til að drepa málinu á dreif, eins og að segja „að hafna nýju tilboði“! Senda síðan fréttatilkynningar í fjölmiðla, hverja á fætur annarri sem eru rangar, villandi og hafa eingöngu með sér skaða einkum fyrir sveitafélagið. Þetta er fúsk í stjórnsýslu og ábyrgðalaust að fara með slíkan málflutning af opinberum aðilum. Ég segi þetta tæpitungulaust, þá einkum með hag sveitafélagsins í huga.

Mér finnst það skrítn hugsanagangur að fara að finna þennan „eina dalamann“ sem hefur aðra skoðun en oddvitinn. Þeir eru nokkuð margir sem eru á annarri skoðun, hvað þetta málefni varðar m.v. þau símtöl sem ég hef fengið frá dalamönnum undanfarið og frásagnir um þessa sölu, að allir vilja þeir ganga í þessi kaup, tafa laust. Ef á að ná þeim saman, sem hafa jákvætt um þessi viðskipti að segja, þarf mikið lið í þá smalamennsku og líklega verður að stækka þann dilk í þeirri rétt sem ætti að draga þá í. Held að engin rétt sé svo stór í dölum sem nær því! Ég leyfi mér að fullyrða það.

Það er bara tvennt um val hjá sveifafélaginu, að mæta í kaupsamning, sem hefur verið áður ítrekað boðað í eða rifta kaupunum. Ef sveitafélagið aðhefst ekki neitt, lætur eins og ekkert sé þá eru meiri líkur en minni að farið sé í mál með tilheyrandi tugmilljónkróna kostnaði. Á meðan verður örðugt að selja eignirnar, næstu fimm árin. Það mun hafa lamandi afleiðingar fyrir sveitafélagið, bæði efnahagslega og samfélagslega sem hefur verið byggt upp síðustu ár.

Ps.

Hér er afrit af tölvískeyti sem barst frá kaupandanum, þann 24. júlí, sl., til oddvitans og mín, með cc til lögmanna hans:

Sæll Eyjólfur og Finnbogi,

Það er leitt að sveitastjórn hafi komist að þessari niðurstöðu. Það er okkar mat að af hálfu sveitarstjórnarinnar hafi verið brotið gegn skuldbindingum gagnvart okkur. Við munum ráðfæra okkur við lögmann og áskiljum okkur allan rétt til að hafa uppi hvers kyns kröfur vegna málsins enda er ljóst að við höfum orðið fyrir talsverðu tjóni sem við teljum sveitarfélagið og/eða sveitarstjórnarmenn ábyrga fyrir.

Kveðja,

PH

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

Þann 23. júlí 2018 kl. 13:51 skrifaði Eyjólfur Ingvi Bjarnason <oddviti@dalir.is>:

Sæll Finnbogi

Takk sömuleiðis fyrir fundinn þann 11. júlí sl.

Fyrir það fyrsta vil ég benda þér á að hafir þú ætlað að senda Svönu Hrönn Jóhannsdóttur 1. varamanni í sveitarstjórn tölvupóst þá er netfang hennar svanahj@gmail.com.

Ég ætla að mótmæla því að kominn sé á bindandi kaupsamningur. Séu til gögn þess efnis óska ég eftir að fá þau send en ég hef leitað í málakerfi Dalabyggðar varðandi þetta mál og finn ekki að svo sé.

Þann 21. desember sendi Sveinn Pálsson þáverandi sveitarstjóri Dalabyggðar að sveitarfélagið tæki kauptilboði Arnarlóns ehf. í eignir Dalabyggðar með nokkrum fyrirvörum:

Einn þessara fyrirvara var svohljóðandi: "Að veðskuldabréf verði tryggð með 1. eða 2. veðrétti í öllum seldum eignum".

Arnarlón ehf. óskaði ítrekað eftir framlengingu fyrirvara af sinni hálfu varðandi fjármögnun sem það féll svo frá 5. apríl sl. og þar er farið framá að veðskuldabréf Dalabyggðar sé á 3. veðrétti.

Slík krafa er breyting á því sem áður var samþykkt af Dalabyggð og þarf að bera undir sveitarstjórn Dalabyggðar. Sveitarstjórn sleit viðræðum m.a. á þessum grunni 17. apríl sl.

Bendi þér á 6. gr. laga um samningsgerð nr. 7/1936 með síðari breytingum.

Þar segir: "Svar, sem felur í sér samþykki á tilboði, en vegna viðbótar, takmörkunar eða fyrirvara er í ósamræmi við það, skal skoða sem höfnun hins fyrra tilboðs og um leið sem nýtt tilboð."

Eins kemur fram í 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 að sé "skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir og skal þá kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á."

Hafi komist á bindandi kaupsamningur þann 30. desember sl. er hann fallin niður þar sem fyrirvarar gengu ekki eftir skv. lögum um fasteignakaup og skv. lögum um samningsgerð verður að skoða allar breytingar sem nýtt tilboð skv. lögum um samningsgerð.

Tillagan frá 13. maí með viðbótum frá 18. maí er verulega breytt frá því tilboð sem samþykkt var 21. desember 2017 og verður að skoðast sem nýtt tilboð í eignir Dalabyggðar.

Þann 24. maí sl. var tillögunni vísað til nýrrar sveitarstjórnar og afgreitt af henni 12. júlí sl.

Það er í hæsta máta óeðlilegt af þér að boða í kaupsamning 25. maí um mál sem ekki hefur fengið formlega afgreiðslu í sveitarstjórn.

Þó fráfarandi sveitastjórn hafi talið tillöguna frá 13. maí vel til þess fallna að ljúka sölunni er það ekki samþykki og stenst ekki þann lagamma sem sveitarfélög starfa eftir.

Þú hefur eftir Dalamanni að undirskriftalistinn hafi reynst "kosningabrella"?

Geturðu nafngreint þennan Dalamann við mig - ég hef áhuga á að ræða við hann að öðrum kost lít ég á þessa fullyrðingu þína sem hálfkveðna vísu.

Sveitarstjórn hafnaði nýju tilboði í eignir 12. júlí sl. og þarf ekki að rifta neinum kaupum og ég sé ekki á hvaða forsendu Arnarlón getur farið framá skaðabætur.

Þú upplýsir okkur kannski um það?

Með kveðju,

Eyjólfur Ingvi Bjarnason
Oddviti Sveitarstjórnar Dalabyggðar
GSM / Mobile: +354 8620384
Netfang / email: oddviti@dalir.is
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@fron.is

Sent: 20.07.2018 14:14:02

To: Eyjólfur Ingvi Bjarnason ragnh.pals@gmail.com skuligudbjornsson@gmail.com siggahuld@gmail.com Einar Jón Geirsson Þuríður Jóney Sigurðardóttir Pálmi Jóhannsson

CC: svana@gmail.com annaoglolli@simnet.is jonegill@dalir.issiggi-bjarni@hotmail.com valaislandia@hotmail.com Þorkell Cýrussonsindrigeir98@gmail.com Sigfríð Andradóttir

Subject: Sala eigna, Laugar... 1609021

Sæl verið þið

Takk fyrir síðast

Mér finnst rétt sem fasteignasali Dalabyggðar í þessu sölufarli, að vekja athygli ykkar sveitarstjórnarfulltrúa, m.a. vegna tölvuskeyti frá oddvita Dalabyggðar, hinn 12. júlí sl., á því að umræddar fasteignir Dalabyggðar voru seldar í desembersl.

Þar sem að vitnað er í 160. fundar, sveitastjórnar um „að slíta viðræðum við Arnarlón ehf.“ er því ekki viðeigandi, eins og annarstaðar hefur komið fram. Málefnið er bindandi kaupsamningur en ekki „viðræður“.

Allar breytingar á milli aðila, Dalabyggðar, Dalagistingar ehf og Arnarlóns ehf. eða undirfyrirtæki þess eru breytingar á samningi en ekki á tilboði. Það er tvennt ólíkt. Munurinn liggur í því, að breyting á tilboði kann því að skoðast, eftir atvikum, sem „nýtt tilboð“, en þarf samt ekki að vera, ef aðilar eru sammála. Það er einnig munur á „opnu tilboði“ og „lokuðu tilboði“. Það síðara á við hér, sem þýðir að komin er á bindandi samningur.

Heimilt er skv. lögum að breyta samningi með öðrum samningi. Eftir áramótin hefur verið unnið í gerð að formlegum kaupsamningi af aðilum en það eru ekki tilboðspreifingar. Þetta er mikilvægt að sveitastjórnarfulltrúar geri sér grein fyrir, með áframhald á málinu.

Fráfarandi sveitastjórn hnykkir á því að ganga í kaupsamning, sem er gert á grundvelli samþykkt kautilboðs, sjá tilvitnun hinn 24. maí s.l.: „Á 161. fundi sveitarstjórnar 24. maí sl. taldi sveitarstjórn tillögu Arnarlóns ehf. frá 13. maí sl. með viðbótum frá 18. maí ágætlega til þess fallna að ljúka sölunni.....“

Ég boðaði í kaupsamning hinn 25. maí s.l., sem var þriðja boðun í kaupsamning í þessum kaupum, í samráði við sveitastjóra. Ekki treysti sveitastjórn sér til að ganga í kaupsamning sem þekkt er, vegna þeirra ólgu sem sköpuð var um söluna í samfélaginu, sjá. tilvitnun: „...Í ljósi umræðu í samfélaginu og á samfélagsmiðlum og nýfenginna undirskrifa var afgreiðslu málsins vísað til nýrrar sveitarstjórnar“. Sú

ólga með tilheyrandi undirskriftarlista, reyndist síðan „kosningabrella? eins og einn dalamaður komst að orði.

Á síðasta sveitastjórnarfundum kom tillaga frá Skúla Hreini, sem vitnað er í: „...nýtt tilboð..“ og „...sleit á viðræðum...“ er marklaus í þessu samhengi og hefur engin áhrif á það sem hefur áður verið gert af aðilum eða verður síðar gert gagnvart kaupsamningi.

Ábyrgðin er því hjá sveitastjórninni að klára málið, annað hvort að ganga í formlegan kaupsamning með þeim efnislegum breytingum eftir atvikum eða rifta kaupunum við kaupandann með þeim kostnaði og hugsanlegum viðbótarkostnaði sem því tilheyrir sem fellur á sveitafélagið. Kostnaðurinn við riftun er verulegur, miðað stærð og tegund viðskiptana.

Mögulega fer kaupandinn fram á skaðabætur, ef það verður hans ósk!

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