

Magnús Pálmi Skúlason <magnus@logskipti.is>

---

**Til** : Sveitarstjóri Dalir  
**Frá** : Magnús Pálmi Skúlason <magnus@logskipti.is>  
**Heiti** : RE: Kaupsamningur um fasteignir Lauga m.m.  
**Málsnúmer.** : 1809013  
**Málsaðili** : Dalabyggð  
**Skráð dags** : 24.9.2018 16:25:27  
**Höfundur** : Magnús Pálmi Skúlason <magnus@logskipti.is>

#### Viðhengi

[image002.jp](#)

[image003.jp](#)

[Svarbréf vegna tölvupósta fasteignasala.doc](#)

Sæll Kristján

Meðfylgjandi eru drög að svarbréfi. Þið kíkíð á þetta og komið með ábendingar og athugasemdir. Bréfið yrði svo sent í kjölfar þess að það komi GO frá ykkur. Ég taldi mikilvægt að rekja málavexti nokkuð ítarlega. Rökin fyrir því að sveitarfélagið sé ekki bundið er fyrst og fremst að fyrirvarar séu ekki uppfylltir og því falli hið samþykka kauptilboð sjálfkrafa niður sem og að í hinu nýja uppleggi felist nýtt kauptilboð sem aldrei hafi verið samþykkt.

Ef tilboðsgjafa (ekki fasteignasalinn) myndi halda áfram með málið þá þyrfti að fara bera fyrir tilboð og nýtt upplegg nánar saman en ég tel það óþarft í þessum samskiptum við fasteignasalann.

Ég heyri frá þér þegar þið hafið farið yfir drögin

Með kveðju

Macintosh  
HD:Users:Alda

**Magnús Pálmi Skúlason, hdl.**  
héraðsdómslögmaður

e:: [magnus@logskipti.is](mailto: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](http://www.logskipti.is)

---

**From:** Sveitarstjóri Dalir  
**Sent:** 19. september 2018 20:18  
**To:** Magnús Pálmi Skúlason  
**Cc:** Sigfríð Andradóttir  
**Subject:** RE: Kaupsamningur um fasteignir Lauga m.m.

Sæll Magnús.

Sendi síðasta póstinn frá Finnboga Kristjánssyni fasteignasala hjá Frón í morgun (sjá hér að neðan).

Í þremur viðhengjum eru tölvupóstsamskipti sem hafa farið milli fasteignasala og sveitarfélagsins eftir fund sveitarstjórnar 12. júlí (verður að vera í þremur skömmtum af því að skanninn ræður ekki við meira en 10 síður í einu).

Sveitarstjórn Dalabyggðar hefur fjallað um sölu Lauga í Sælingsdal á öllum fundum sínum eftir að nýtt kjörtímabil hófst.

## Út fundargerð frá 14. júní:

### 7. Sala eigna - Laugar í Sælingsdal - 1609021

Á síðasta fundi fyrrverandi sveitarstjórnar 24. maí sl. var eftirfarandi bókað:

„Sveitarstjórn telur að tillaga Arnarlóns ehf. frá 13. maí sl. með viðbótum frá 18. maí sé ágætlega til þess fallin að ljúka sölunni og þar með renna stoðum undir uppbyggingu íþróttamannvirkja við Auðarskóla eins og stefnt hefur verið að.

Í ljósi umræðu í samfélaginu og á samfélagsmiðlum og nýfenginna undirskrifta er hins vegar lagt til að málinu verði vísað til afgreiðslu nýrrar sveitarstjórnar sem tekur við stjórn sveitarfélagsins þann 10. júní næstkomandi."

Til máls tóku: Skúli og Þuríður.

*Lögð fram tillaga um að fresta afgreiðslu málsins til næsta fundar.*

*Samþykkt með 6 atkvæðum, 1 situr hjá (P.J).*

## Úr fundargerð frá 12. júlí:

### 1. Sala eigna - Laugar í Sælingsdal - 1609021

Á 160. fundi sveitarstjórnar þann 17. apríl ákvað sveitarstjórn að slíta viðræðum við Arnarlón ehf. þar sem á gögnum sem fyrir fundinum lágu mátti greina að veðskuldabréf fyrir lokagreiðslu Arnarlóns væri tryggt með 3. veðrétti en ekki 1. eða 2. veðrétti eins og sveitarstjórn hefur krafist frá upphafi viðræðna milli aðila í desember 2017.

Arnarlón ehf. mótmælti þessari afgreiðslu þann 20. apríl sl. þar sem tilboðsgjafi hafi fallið frá öllum fyrirvörum innan þess frests sem samþykktur hafði verið.

Þann 13. maí leggur Arnarlón ehf. fram tillögu að lausn til þess að klára viðskiptin milli Arnarlóns ehf. og Dalabyggðar um Laugar í Sælingsdal og Sælingsdalstungu.

Tillaga Arnarlóns ehf. felur í sér að kaupverð fasteigna að Laugum ásamt lóðarréttinum, jörðin Laugar (50%) ásamt sumarhúsalóðum og skólalóðin ásamt jarðhitaréttinum og hitaveitu séu 405 milljónir króna. Við undirritun kaupsamnings verði greiddar 205 milljónir, með reiðufé og útgreiðslu láns Byggðastofnunar á 1. veðrétti. Eftirstöðvar 200 milljónir verði annars vegar greiddar í lok árs 2019, krónur 50 milljónir og með veðskuldabréfi að upphæð 150 milljónir á 2. veðrétti með gjalddaga í lok árs 2022.

Eins er farið framá kauprétt á hluta af jörðinni Sælingsdalstungu til loka árs 2028 fyrir 55 milljónir. Kauprétturinn felur í sér að Dalabyggð geri landskipti á jörðinni fyrir neðan Tungumúla og hið selda land er "neðri hluti" Sælingsdalstungu um 370 ha að stærð.

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 og þar með renna stoðum undir uppbyggingu íþróttamannvirkja við Auðarskóla eins og stefnt hefur verið að. Í ljósi umræðu í samfélaginu og á samfélagsmiðlum og nýfenginna undirskrifta var afgreiðslu málsins vísað til nýrrar sveitarstjórnar.

Á 162. fundi sveitarstjórnar 14. júní sl. var afgreiðslu málsins frestað til næsta fundar.

Til máls tóku: Einar og Skúli.

Skúli Hreinn kom með tillögu.

Sveitarstjórn telur tillögu Arnarlóns ehf. vera nýtt tilboð í eignir að Laugum og Sælingsdalstungu en síðasta sveitarstjórn sleit viðræðum um fyrra tilboð á fundi 17. apríl sl.

Í ljósi undirskrifta sem afhentar voru sveitarstjórn 24. maí s.l. þar sem 213 íbúar sveitarfélagsins mótmæla því að Dalabyggð veiti seljendalán hafnar sveitarstjórn tillögu Arnarlóns ehf.

Einar Jón kom með frávísunartillögu á tillögu Skúla.

Frávísunartillaga felld með 5 atkvæðum (SHS, SHG, RP, EIB, ÞJS)

Tillaga Skúla Hreins lögð fram.

Atkvæðin féllu þannig 5 samþykktu en tveir voru á móti (EJG, ÞJ)

Einar kom með eftirfarandi bókun:

Við undirritaðir lýsum eindrægni andstöðu og miklum vonbrigðum með ákvörðun meirihluta sveitarstjórnar Dalabyggðar að slíta viðræðum við Arnarlón ehf. um sölu á Laugum og hluta Sælingsdalstungu. Með þessari ákvörðun er verið að taka gríðarlega áhættu með mikil verðmæti sem geta mótað framtíðarmöguleika Dalabyggðar um ókomin ár.

Einar Jón Geirsson og Pálmi Jóhannsson.

## Úr fundargerð frá 9. ágúst:

### 8. Sala eigna - Laugar í Sælingsdal - 1609021

Einar Jón Geirsson hefur óskað eftir því að ræða sölu eigna á Laugum.

Til máls tóku: EJG, SHG, EIB, SHJ og ABH.

Einar Jón kemur með eftirfarandi tillögu.

Sveitarstjórn Dalabyggðar samþykkir að setja tillögu Arnarlóns frá 13. maí auk viðbóta frá 18. maí og sameiginlegum fundi núverandi sveitarstjórnar með fasteingasala og tilboðshafa 11. júlí síðastliðinn í íbúakosningu.

Eyjólfur leggur til að vísa tillögunni frá.

*Frávísunartillaga samþykkt með fimm atkvæðum (SHG, RP, ÞJS, EIB, ABH) gegn tveimur (EJG, SHJ).*

Tillaga frá Einari Jóni.

Sveitarstjórn Dalabyggðar samþykkir að halda íbúafund um stöðuna í Laugamálinu og íbúakosningu um sama mál.

Fundurinn skal fara fram innan tveggja vikna.

Einar Jón kemur með breytingartillögu.

Sveitarstjórn Dalabyggðar samþykkir að halda íbúafund um stöðuna í Laugamálinu og íbúakosningu um sama mál.

Fundurinn skal fara fram innan fjögurra vikna.

Eyjólfur leggur til að vísa tillögunni frá.

*Frávísunartillaga samþykkt með fimm atkvæðum (SHG, RP, ÞJS, EIB, ABH) gegn tveimur (EJG, SHJ).*

#### Úr fundargerð frá 13. september:

#### **4. Laugar í Sælingsdal, staða og framtíð - 1809013**

Staðan í dag og næstu skref.

*Til máls tóku: Einar Jón, Eyjólfur og Svana.*

*Einar Jón leggur fram eftirfarandi tillögu:*

*Sveitarstjórn Dalabyggðar samþykkir að setja tillögu Arnarlóns frá 13. maí auk viðbóta frá 18. maí og sameiginlegum fundi núverandi sveitarstjórnar með fasteignasala og tilboðshafa 11. júlí síðastliðinn í íbúakosningu.*

*Oddviti kom með eftirfarandi tillögu:*

*Sveitarstjórn Dalabyggðar fái lögfræðing til að svara tölvupóstum frá fasteignasala um málið.*

*Oddviti ber upp tillögu Einars Jóns.*

*Tillaga felld með fjórum atkvæðum RP, SH, EB, ÞJS gegn þremur PJ, EJG, SJ.*

*Einar Jón leggur fram eftirfarandi bókun:*

*Ítrekað hefur nú verið gengið framhjá kjósendum í Dalabyggð sem eiga heimtingu á því að þeir séu upplýstir um núverandi stöðu í Laugamálinu. Það er með ólíkindum og nánast óþekkt að meirihluti sveitarsjórnar hafni ítrekað löglega uppbornum tillögum um aukið íbúalýðræði.*

*Oddviti leggur fram tillögu um að fela lögfræðingi að svara bréfum fasteignasala í tengslum við sölu á Laugum.*

*Samþykkt með fjórum atkvæðum, RP, SH, ÞJS, EB þrír sitja hjá PJ, EJG, SHJ*

Það er í framhaldi af þessum síðasta fundi sem ég hafði samband við þig samanber símtal okkar í morgun. Eins og ég sagði þér er fundur í byggðaráði kl. 10 á þriðjudaginn og þá væri mjög gott að geta kynnt drög að svari.

B.kv.

Kristján

#### **Kristján Sturluson**

Sveitarstjóri Dalabyggðar

s: +354 4304703

Netfang / email: [sveitarstjori@dalir.is](mailto:sveitarstjori@dalir.is)

[www.dalir.is](http://www.dalir.is)

De:

,

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:** Sveitarstjóri Dalir

**Sent:** miðvikudagur, 19. september 2018 09:54

**To:** Magnús Pálmi Skúlason ([magnus@logskipti.is](mailto:magnus@logskipti.is)) <[magnus@logskipti.is](mailto:magnus@logskipti.is)>

**Subject:** FW: Kaupsamningur um fasteignir Lauga m.m.

Gsm 859 5970

B.kv.

Kristján

**From:** Finnbogi Kristjánsson <[finnbogi@fron.is](mailto:finnbogi@fron.is)>

**Sent:** miðvikudagur, 12. september 2018 21:05

**To:** Sveitarstjóri Dalir <[sveitarstjori@dalir.is](mailto:sveitarstjori@dalir.is)>

**Cc:** Eyjólfur Ingvi Bjarnason <[oddviti@dalir.is](mailto:oddviti@dalir.is)>; Einar Jón Geirsson <[einar@dalir.is](mailto:einar@dalir.is)>; Pálmi Jóhannsson <[palmi@dalir.is](mailto:palmi@dalir.is)>; Ragnheiður Pálsdóttir <[ragnh.pals@gmail.com](mailto:ragnh.pals@gmail.com)>; Sigfríð Andradóttir <[sigfrid@dalir.is](mailto:sigfrid@dalir.is)>; [siggahuld@gmail.com](mailto:siggahuld@gmail.com); [skuligudbjornsson@gmail.com](mailto:skuligudbjornsson@gmail.com); Puriður Jóney Sigurðardóttir <[thuridur@dalir.is](mailto:thuridur@dalir.is)>

**Subject:** Kaupsamningur um fasteignir Lauga m.m.

Sveitastjóri Dalabyggðar

Sæll, Kristján

Velkomin til starfa sem sveitastjóri Dalabyggðar. Við höfum átt ágæt samskipti áður þar sem þú varst hjá Rauðakross Íslands. Ég hef reynt að ná á þig í síma en sendi á þig þessar línur hér um ákveðið málefni, en þú mátt endilega heyra í mér.

Ég hef átt gott samstarf sem fasteignasali fyrir Dalabyggð, við f.v. sveitastjóra Dalabyggðar, Svein Pálsson, undanfarin ár vegna sölu á fasteignum Dalabyggðar að Laugum í Sælingsdal og Sælingsdalstungu.

Í stuttu máli þá tók sveitafélagið kautilboði frá Arnarlóni ehf, með ákveðnum fyrirvörum í desember sl. Allir þeir fyrirvarar hafa genið upp og frá þeim hefur verið gengið með meiru, þannig að það hefur komist á bindandi samningur með aðilum.

Kaupandinn kom með tillögu í vetur, um breytingu veðnúmerum í samningnum, en féll frá því. Staða er þannig að á 1. verðrétti verður Byggðastofnun og 2. verðréttur er laus fyrir seljanda, eins og gert var ráð fyrir í upphafi og aðilar eru sammála um það.

Sveitafélagið hefur óskað eftir einstökum breytingum á útfærslu á samningnum, sem kaupandinn hefur fallist á en í megin atriðum er samningurinn eins og í byrjun, að frá töldu að kaupandinn hefur komið með m.a. tillögu að gefa eftir stærri hluta af Sælingsdalstungu, án þess að breyta kaupverði, sem féll vel í seljandann, s.b. bókun frá 24. maí s.l:

*Sveitarstjórn telur að tillaga Arnarlóns ehf. frá 13. maí sl. með viðbótum frá 18. maí sé ágætlega til þess fallin að ljúka sölunni og þar með renna stöðum undir uppbyggingu íþróttamannvirkja við Auðarskóla eins og stefnt hefur verið að.*

*Í ljósi umræðu í samfélaginu og á samfélagsmiðlum og nýfenginna undirskrifta er hins vegar lagt til að málinu verði vísað til afgreiðslu nýrrar sveitarstjórnar sem tekur við stjórn sveitarfélagsins þann 10. júní næstkomandi.*

*Samþykkt í einu hljóði.*

Þáverandi sveitastjóri hafði óskað eftir að ég boðaði í kaupsamning, 25. maí s.l., sem ég gerði. Ekki varð úr því sökum „pólitísk óróa“ sem hafði komið upp, rétt fyrir kosningar. Áður höfðu aðilar verið meldaðir í samning, a.m.k. tvisvar. Nokkrir fundir voru haldnir í s.l. vetur og í vor, með aðilum til að útfæra nánar kaupsamninginn/ kaupsamninga.

Fáeinir dalmenn sem nú sitja m.a. í sveitastjórn komu á stað röngum og neikvæðum skilaboðum út í samfélagið og í fjölmiðla, um söluna á Laugum. Gengu hús úr húsi með áróður og „undirskriftalista“, sem hefur verið úrskurðaður ólöglegur, m.a.vegna formgalla. Það var gert til að fella þáverandi sveitastjórn, að mér skilst. Með þessu var mjög erfitt að vinna undir, bæði fyrir þáverandi sveitastjóra og sveitastjórn sem hafði áhrif á framgang málsins.

Meirihluti núverandi sveitastjórnar hefur ekki sýnt neina ábyrgð né virt samningsskyldur sveitafélagsins í þessu máli. Né heldur lagt sig eftir því að skilja um hvað málið snýst. Þetta er gegn vilja samfélagsins og íbúalýðræði. Þau virða ekki fjárhagslega hagsmuni sveitafélagsins, sem er vítavert kæruleysi af þeim í opinberu starfi.

Þeir sveitstjórnarfulltrúar sem að þessum neikvæða árróði stóðu eiga að segja sig frá þegar umræða og afreiðsla þessa máls er í sveitastjórn, í öllum liðum. Öll mál um söluna á Laugum, afgreiðsla þess af þeim eða aðkoma er ólögmeidd að mati fróðra manna um sveitastjórnarmál. Aðrir sveitastjórnarfulltrúar vilja taka ábyrgð og ganga í kaupsamning við Arnarlón og efna þannig skyldur sínar við íbúa samfélagsins.

Dalamenn eiga rétt á því að vita „réttu upplýsingar“ í þessu máli og sveitastjórn ber ábyrgð á því. Þeir eig eiga líka rétt á því að fá að kjósa um söluna á Laugum með tilheyrandi fasteignum, við Arnarlón, ef þeir óska þess. Hinsvegar tel ég að sveitastjórnin hafi fullt umboð, að frátöldum „hlutdrægum“ sveitastjórnarfulltrúum að ganga frá samningi við Arnarlón.

Hinn 11. júní s.l. sat ég fund með kaupanda, ásamt sveitastjórnarmönnum, sem haldin var í Búðardal, til að skýra kaupsamninginn frekar. Kaupandinn fékk tækifæri að skýra markmið sín með kaupunum fyrir nýju fulltrúum. Nýir sveitastjórnarmenn höfðu þá tækifæri til að spyrja út í kaupsamninginn. Þar kom fram fyrirspurn og tillaga til breytingar á kaupsamningi, frá einum sveitastjórnarfulltrúanum, sem ekki hefur hlotið meðferð hjá sveitastjórn, um „að gefa út afsal við síðustu greiðslu, árið 2022 og veðskuldabréf verði fellt niður“. Með því væri staða sveitafélagsins sterkari.

Ég staðfesti það að kaupandinn hefur tekið vel í þessa breytingu á kaupsamningi, s.b. tölvupóst frá mér, sendur á fulltrúa hinn 12 júní s.l og ætti að vera vel til þess fallið að taka þessa umræðu upp á næsta sveitastjórnarfundum undir liðnum „Laugar í Sælingsdal, staða og framtíð“.

Staðan og næsta skerf er þannig:

Laugar og tilheyrandi fasteignir eru seld Arnarlóni ehf. Framtíð og næsta skref er að skrifa undir kaupsamning við Arnarlón ehf. Kaupandinn hefur aldrei skorast undan ábyrgð og er

enn til í að mæta í kaupsamning til undirritunar. Hann hefur gefið Dalamönnum nægilegt andrúm til að taka samtali um þessa sölu en vonast eftir efndum af hálfu seljanda.

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](http://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