



Vesturbyggð
Aðalstræti 75
450 Patreksfjörður
b/t bæjarstjórnar

Bíldudalur, 26. janúar 2025

Efni: Beiðni um endurskoðun á nýtingu forkaupsréttar Vesturbyggðar á sínum hlut í Iðnaðarhúsi, Krossholti, nr. F2123118

Til mín hefur leitað Þórður Sveinsson vegna eignarhluta síns í iðnaðarhúsnaðinu að Krossholti, Barðaströnd, póstrn. 451, fasteigna nr. F2123118, byggingarár 1979, og nýs lóðarleigusamnings sem til stendur að gera.

Málsatvik

Forsaga málsins er sú að umbj. minn eignaðist 50% í iðnaðarhúsinu að Krossholti skv. eignarheimild og er þinglýstur réttur eigandi skv. veðbókarvottorði og fasteignaskrá frá og með 14. apríl árið 2000 (fylgiskjal nr. 1 og 2). Þá hefur umbj. Minn hegðað sér í öllu eins og hann eigi í raun allt húsið, hefur greitt af því hita, rafmagn og önnur tilfallandi gjöld s.s. fasteignagjöld.

Þinglýstur eigandi hins eignarhlutarins (50%) í húsnaðinu á móti umbj. mínum er Jakob Pálsson. Seldi hann eignarhlut sinn félaginu Hafsbúrú ehf. Er Hafsbúrú skráður eigandi, en þinglýsing á kaupunum hefur enn ekki gengið í gegn vegna athugasemda frá sýslumanni um að lóðarleigusamningi þurfi að þinglýsa samhliða og Vesturbyggð þyrfti um leið að hafna forkaupsrétti sínum skv. kvöð (fylgiskjal nr. 3) sem enn er gildandi. Salan á hlut Jakobs Pálssonar kom umbj. mínum spáskt fyrir sjónir og var umbj. minn eðlilega ósáttur við að hafa ekki verið látinn vita af kaupunum og boðið að ganga inn í kaupin eins og málið er vaxið. Það hefði verið eðlilegt í ljósi þess að umbj. minn hefur stundað rekstur sinn þar og hefur sitt lífsviðurværi af þeim rekstri ásamt fjárbúskap. Ég rak svo augun í þetta inni á Ísland.is þegar hann skoðaði yfirlit yfir þinglýstar eignir,

ásamt því að kalla eftir gögnum frá sýslumanni. Það kom umbj. mínum á óvart að kominn var nýr eigandi á móti honum og búið að reyna að þinglýsa kaupsamningi að honum forspurðum (fylgiskjal nr. 2). Tilraun kaupanda og seljanda til að þinglýsa nýjum kaupsamningi var skráður þann 8. nóvember 2023 og tjáir umbj. minn mér að fyrrum meðeigandi hans hafi verið í vondri trú við söluna á sínum hluta. Það sést best á því að Jakob Pálsson hefur samband við byggingarfulltrúa Vesturbyggðar, mánuði eftir söluna og óskar eftir því að lóðasamningur verði endurnýjaður, þrátt fyrir að þykjast ekki vera eigandi lengur. Glöggir menn sjá alveg í gegnum þetta.

Málsástæður og áskorun

Umbjóðandi minn telur með öllu ótækt að stunda atvinnurekstur sinn áfram í húsnaðinu, í ljósi þess hvernig nýr eigandi hefur hegðað sér gagnvart honum líkt og farið var yfir á fundi með bæjarstjóra og byggingarfulltrúa Vesturbyggðar þann 25. nóvember 2024. Þá hefur nýr eigandi heft aðgengi að húsinu, lagt fiskikörum fyrir framan hurðir og sent umbj. mínum reikninga inn á hans heimabanka fyrir meintri leigu, ásamt því að saka umbj. minn um að meina sér um að nýta sinn helming.

Því skal haldið til haga að nýr eigandi, Heimir hefur ekki lögheimili í sveitarfélaginu og greiðir þ.a.l. ekki útsvar sitt til Vesturbyggðar. Hef ég ítrekað reynt fyrir hönd umbj. míns að ná í nýjan eiganda, bæði í gegnum síma og tölvupóst en án árangurs. Næsta skref í málinu fyrir umbj. minn er, ef Vesturbyggð bregst ekki við, að höfða einkamál á hendur nýjum eiganda og neyðast til að láta dómkveða matsmann til að skipta upp eigninni. Svo virðist sem ómögulegt sé að fá nýjan eiganda að samningaborðinu. Umbj. minn ekki nýjum eiganda fyrir því að umgangast tæki sín, tól og verkfæri sem umbj. minn nýtir við kjötvinnslu og matvælaframleiðslu sína.

Að þessu sögðu gerir umbj. minn kröfu um að inn í nýjan lóðarleigusamning verði sett forkaupsréttarákvæði. Nr. 1 fyrir Vesturbyggð og nr. 2 fyrir sig þar sem hann stundar þegar atvinnurekstur í húsinu sem er rótgróinn og komin festa á. Sveitarfélagið á sannarlega hagsmuna að gæta í málinu að tefla ekki í hættu rekstri og lífsviðurværi umbj. míns. Hann er íbúi í sveitarfélaginu og greiðir sitt útsvar til þess og þegar af þeim ástæðum ætti sveitarfélagið að gera það sem í þess valdi stæði til þess að missa ekki umbj. minn og fjölskyldu hans úr sveitarfélaginu.

Ljóst er að mjög sérstakar ástæður eru uppi í málinu og er Vesturbyggð það í sjálfsvald sett að setja inn áður nefnt forkaupsréttarákvæði í nýjan lóðarleigusamning. Það yrði að teljast málefnalegt þar sem ljóst er að rekstur umbj. míns kann að vera í uppnámi verði ekki fallist á það af hálfu sveitarfélagsins. Umbj. minn hefur lögheimili í sveitarfélaginu og greiðir til þess sitt útsvar ásamt því að hafa greitt öll gjöld og rekstur af umræddu húsnaðinu til nærri 20 ára og því eigi hann eðlilega ríkari og mun meiri hagsmuna að gæta heldur en meðeigandi sinn sem hyggst að nýta sinn hlut sem geymslu.

Að þessu sögðu og vegna ríkra hagsmuna umbj. míns krefst hann þess að Vesturbyggð nýti sér forkaupsrétt sinn að hinum selda eignarhluta, þannig að umbj. minn geti keypt eða leigt þann hluta aftur af sveitarfélaginu til þess að tryggður sé atvinnurekstur sinn og komið í veg fyrir að hann lognist út af. Slíkt er auðsótt þar sem þinglýsing á kaupsamningi hefur ekki gengið í gegn og forkaupsréttur sveitarfélagsins gengur framár gerðum kaupsamningi milli Jakobs Pálssonar og Hafsbúnaðar ehf.

Til vara krefst umbj. minn þess að Vesturbyggð nýti sér heimild sína til þess að setja inn forkaupsréttarákvæði til handa sveitarfélaginu og svo sér inn í nýjan lóðarleigusamning.

Þannig er hægt að koma í veg fyrir að rekstri umbj. míns verði stefnt í hættu og jafnframt hægt að leysa málið á stjórnarsýslustigi.

Umbj. minn áskilur sér rétt til þess að undirrita ekki nýjan lóðarleigusamning nema fallist verði á framangreindar kröfur, ásamt rétti til þess að leggja fram frekari gögn í málinu og koma að fleiri málsástæðum eftir því sem tilefni gefast til. Jafnframt óskar umbj. minn eftir því að haft verði samband við hann eða undirritaðan ef einhver gögn skorti í málinu.

Þá getur lögfræðingur umbj. mætt á fund fyrir bæjarstjórn og útskýrt málið nánar þar verði óskað eftir því. Bæjarstjóri Vesturbyggðar þekkir til málsins og er mikilvægt að bæjarstjóri sitji bæjarstjórnarfundinn þegar erindi þetta verður tekið fyrir.

Virðingarfyllst, f.h. umbj. míns
Ívar Örn Hauksson lögfræðingur



Hjálögð eru eftirfarandi gögn:

1. Veðbókarvottorð, dags. 25. febrúar 2020.
2. Útprint af Island.is
3. Tölvupóstur frá sýslumanni, dags. 15. janúar 2023.
4. Lögmannsumboð, dags. 15. janúar 2023.