

Fimmtudaginn 19. nóvember 1998.

Nr. 107/1998.

**ÁHÁ-byggingar ehf.**

(Pétur Þór Sigurðsson hrl.)

gegn

**Ingvari Guðmundssyni**

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

Forkaupsréttur. Kröfugerð. Frávísun máls að hluta frá héraðsdómi.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 9. mars 1998. Hann áfrýjar dómi Héraðsdóms Reykjaness 4. febrúar sama árs ásamt úrskurði dómsins 5. nóvember 1997, þar sem hrundið var kröfu hans um frávísun málsins. Áfrýjandi krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi, en til vara, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda. Áfrýjandi krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, en til vara, að tekin verði til greina varakrafa sín fyrir héraðsdómi. Í báðum tilvikum krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi hefur greint frá því fyrir Hæstarétti, að félagið B-30 ehf., sem var stefndi í héraði, hafi verið sameinað ÁHÁ-byggingum ehf. og afmáð úr Hlutafélagaskrá 31. desember 1997. Síðarnefnda félagið hefur því tekið við aðild málsins.

### **I.**

Með samningi 2. desember 1994 tók stefndi á leigu hjá ÁHÁ-byggingum hf. verslunarhúsnæði á jarðhæð að Fjarðargötu 17 í Hafnarfirði. Tók leigusamningurinn til tveggja afmarkaðra hluta jarðhæðarinnar samkvæmt eignarskiptasamningi 17. október 1993, og eru þeir auðkenndir nr. 0103 og 0104, en á sömu hæð voru þrír aðrir eignarhlutar, sem voru jafnframt í eigu leigusalans. Í leigusamningnum sagði meðal annars eftirfarandi: „Enn fremur hefur leigutaki forkaupsrétt að húsnæðinu frá og með undirritun leigu-

samningsins.“ Leigusalinn gaf út afsal 15. september 1995 til B-30 ehf. fyrir eignarhlutunum, sem stefndi hafði á leigu, svo og öðrum hlutum jarðhæðar að Fjarðargötu 17. Í tengslum við þá ráðstöfun gaf stefndi út yfirlýsingu 28. febrúar 1995 um, að hann félli í það sinn frá forkaupsrétti sínum. Síðastnefnt félag mun upp frá því hafa átt alla jarðhæðina, þar til það var sameinað öðru félagi, eins og áður var greint frá.

29. desember 1996 gerði dánarbú Ólafs Óskarssonar kauptilboð í einu lagi í alla eignarhluta á jarðhæð fyrrnefnds húss. Átti kaupverð að vera 45.000.000 krónur. Af þeirri fjárhæð bauðst tilboðsgjafi til að greiða 20.000.000 krónur með peningum á fjórum nánar tilteknunum gjalddögum fram til 25. apríl 1998, en eftirstöðvar kaupverðs átti að greiða með því, að hann tæki við áhvilandi veðskuldum á eigninni. Skriflegur kaupsamningur var gerður um eignina 30. desember 1996 milli þessa tilboðsgjafa og eiganda húsnæðisins. Samkvæmt samningnum var kaupverð í heild hið sama og fram kom í tilboði, en áhvilandi veðskuldir á eigninni, sem kaupandi tók á sig, voru sagðar nema 17.904.025 krónum, og hækkaði útborgun með peningum því til samræmis um 7.095.975 krónur, sem átti að greiða í einu lagi 1. maí 1997. Í kaupsamningnum var svofellt ákvæði: „Kaupanda er kunnugt um húsaleigusamning um eignarhluta 01–03 og 01–04 við Ingvar Guðmundsson, dags. 2. 12. 1994, sbr. ljósrit, sem liggur fyrir við undirritun samnings þessa. Kaupanda er og kunnugt um, að á grundvelli leigusamningsins á leigjandi forkaupsrétt að hinum leigðu eignarhlutum. Samkomulag er um með samningsaðilum, að það sé skilyrði samnings þessa, að leigjandi falli frá forkaupsrétti sínum að eignarhlutum 01–03 og 01–04, þar sem kaupverðið miðast við eignina í heild, en ekki einstaka eignarhluta. Falli leigjandi ekki frá forkaupsrétti sínum að eignarhlutum 01–03 og 01–04, fellur samningur þessi niður, og á þá hvorugur aðila nokkra kröfu á hinn á grundvelli samnings þessa.“

Óumdeilt er, að stefndi fékk eintak af fyrrnefndu kauptilboði í símbrefi frá seljanda 15. apríl 1997. Kveðst stefndi daginn eftir hafa lýst yfir í símtali við forsvarsmann seljanda, að hann hygðist neyta forkaupsréttar. Stefndi fékk síðan afrit kaupsamningsins afhent 1. maí 1997. Með bréfi 2. sama mánaðar tilkynnti hann seljanda, að hann myndi nýta sér forkaupsrétt sinn að „þeim eignarhlutum

greindrar fasteignar, sem hann nær til“. Var tekið fram, að þótt „virkni forkaupsréttarins“ yrði háð því, að allir eignarhlutar á jarðhæð hússins að Fjarðargötu 17 seldust saman, myndi það ekki breyta ákvörðun hans um að nýta forkaupsréttinn. Seljandi svaraði þessu bréfi með símskeyti 9. maí 1997. Þar var vísað til áður tilvitnaðs ákvæðis í kaupsamningi og tekið fram, að á þeim grunni væri samningurinn fallinn úr gildi, með því að stefndi væri ekki reiðubúinn að falla frá forkaupsrétti sínum. Stefndi ítrekaði fyrri afstöðu sína í bréfi til seljanda 12. maí 1997, sem fylgdi yfirlýsing frá Búnaðarbanka Íslands um, að stefndi hefði fengið þar fyrirgreiðslu til að standa straum af kaupverði eignarhlutanna nr. 0103 og 0104 og það væri til reiðu í bankanum, um leið og gengið yrði frá kaupum.

Fyrir liggur í málinu, að ekkert hafi orðið af sölu jarðhæðarinnar að Fjarðargötu 17 til dánarbús Ólafs Óskarssonar, vegna þess að stefndi hafi ekki fengist til að falla frá forkaupsrétti sínum.

## II.

Stefndi höfðaði mál þetta með stefnu 29. maí 1997. Samkvæmt henni krefst hann þess aðallega, að viðurkenndur verði forkaupsréttur sinn að eignarhlutum 0103 og 0104 í fasteigninni að Fjarðargötu 17, svo og, að gagnaðila verði gert að gefa út afsal til sín fyrir eignarhlutunum gegn greiðslu á 21.037.500 krónum „í samræmi við greiðslukjör kaupsamnings, dags. 30. desember 1996“, að frádregnum greiðslum sínum á húsaleigu frá 5. maí 1997 að telja. Til vara krefst stefndi þess, að gagnaðilanum verði gert að gefa út afsal til sín fyrir öllum eignarhlutum á jarðhæð umrædds húss gegn greiðslu á 45.000.000 krónum „í samræmi við greiðsluskilmála kaupsamnings, dags. 30. desember 1996“.

Eins og málið liggur fyrir, verður bersýnilega að leggja þann skilning í orðalag aðalkröfu stefnda, sem lýtur að viðurkenningu á forkaupsrétti hans, að með henni leiti hann dóms um heimild sína til að neyta þess réttar vegna samnings, sem komist hafi á um jarðhæð hússins að Fjarðargötu 17 milli dánarbús Ólafs Óskarssonar og B-30 ehf. Af þessu hefur stefndi lögvarða hagsmuni, þótt tilvist forkaupsréttar hans sé að sögn áfrýjanda almennt óumdeild, enda greinir þá hér á um, hvort forkaupsrétturinn hafi orðið virkur sökum fyrrnefnds samnings. Eru því ekki efni til að verða við kröfu

áfrýjanda um frávísun málsins frá héraðsdómi, hvað varðar þennan lið í kröfum stefnda.

Í kröfum stefnda um, að áfrýjanda verði gert að gefa út afsal til sín, er ekki greint efnislega frá þeim skyldum, sem hann er reiðubúinn að taka á sig að endurgjaldi fyrir eignarhlutana, umfram það, sem felst í boði um greiðslu kaupverðs tiltekinnar fjárhæðar og skírskotun til ákvæða kaupsamnings að öðru leyti. Við flutning málsins hefur komið fram, að aðila greinir á um ýmis atriði, sem lúta að niðurstöðu um fjárhæð hugsanlegs endurgjalds stefnda eftir ákvæðum kaupsamningsins. Eins og stefndi hefur lagt málið fyrir, verður ekki í dómi mælt fyrir um, hvert endurgjaldið skuli vera í einstökum atriðum. Skortir þannig á, að boð stefnda um gagngjald sé sett fram með svo ákveðnum hætti, að fullnægt sé fyrir mælum d-liðar 1. mgr. 80. gr., sbr. síðari málslið 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, til þess að efnisdómur verði lagður á kröfur hans um skyldu áfrýjanda til að gefa út afsal fyrir hluta jarðhæðar hússins að Fjarðargötu 17 eða henni allri. Verður þeim kröfum því vísað í heild frá héraðsdómi.

### III.

Stefnda var, sem fyrr segir, kynnt ráðagerð forráðamanna B-30 ehf. um sölu þeirra eignarhluta í fasteigninni Fjarðargötu 17, sem forkaupsréttur hans náði til, með því að honum var látið í té 15. apríl 1997 afrit af samþykktu kauptilboði dánarbús Ólafs Óskarssonar í jarðhæð hússins. Með þessari afhendingu tilboðsins var stefnda boðinn forkaupsréttur. Ákvæði þess fólu í sér boð seljanda til stefnda um skilmála, sem ráða myndu kaupum milli þeirra, ef hann nýtti sér forkaupsrétt. Í tilboðinu var einskis getið um, að loforð tilboðsgjafa eða samþykki viðtakanda þess væri háð því skilyrði, að stefndi félli frá forkaupsrétti. Seljanda var þó í lófa lagið að gera stefnda skýrlega grein fyrir slíku skilyrði, enda kom það fram í skriflegum kaupsamningi, sem var dagsettur rúmum þremur mánuðum fyrr. Þegar af þessum sökum verður að líta svo á, að aðrir skilmálar um kaupin gátu ekki bundið stefnda en þeir, sem umrætt kauptilboð bar með sér eða leiddi af almennum reglum. Samkvæmt því getur áfrýjandi ekki borið fyrir sig nú, að kauptilboðið hafi verið háð þeim skilmála, sem fram kom í skriflegum kaupsamningi og áð-

ur er getið, enda verður slík niðurstaða ekki heldur leidd af almennum reglum.

Svo sem áður greinir, var af hálfu félagsins B-30 ehf. lýst yfir í símskeyti til stefnda 9. maí 1997, að það liti svo á, að kaupsamningur væri fallinn úr gildi, vegna þess að stefndi hefði viljað neyta forkaupsréttar. Með þessari afstöðu félagsins var stefnda ekki gefið til efni til að bjóða fram greiðslu frekar en hann gerði með bréfi 12. maí 1997, sem áður er getið, eða greiða kaupverð á geymslureikning. Verður því ekki fallist á með áfrýjanda, að stefndi hafi glatað rétti með því að hafa ekki innt af hendi kaupverð.

Samkvæmt framansögðu verður fallist á kröfu stefnda um viðurkenningu á forkaupsrétti hans að eignarhlutum auðkenndum nr. 0103 og 0104 í fasteigninni að Fjarðargötu 17 með þeim skilmálum, sem greindir voru í kautilboði dánarbús Ólafs Óskarssonar í eignarhlutana 29. desember 1996. Áfrýjandi verður dæmdur til að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

#### D ó m s o r ð:

Viðurkenndur er forkaupsréttur stefnda, Ingvars Guðmundssonar, að eignarhlutum nr. 0103 og 0104 í fasteigninni Fjarðargötu 17 í Hafnarfirði með þeim skilmálum, sem greindir voru í kautilboði 29. desember 1996.

Vísað er frá héraðsdómi kröfum stefnda um, að áfrýjanda, ÁHÁ-byggingum ehf., verði gert að gefa út afsal fyrir áður nefndum eignarhlutum.

Áfrýjandi greiði stefnda samtals 400.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### **Dómur Héraðsdóms Reykjaness 4. febrúar 1998.**

Mál þetta var þingfest 10. júní 1997 og tekið til dóms 29. janúar 1998. Stefnandi er Ingvar Guðmundsson, kt. 051158-2379, Stuðlabergi 20, Hafnarfirði, og stefndi einkahlutafélagið B-30, kt. 601294-2499, Suðurlandsbraut 54, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

1. Viðurkenndur verði forkaupsréttur hans að fasteigninni Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, eignarhlutum 0103 og 0104.

2. Stefnnda verði gert að afsala stefnanda ofangreindum eignarhlutum gegn greiðslu 21.037.500 króna í samræmi við greiðslukjör kaupsamnings, dags. 30. desember 1996. Jafnframt er krafist viðurkenningar dómsins á því, að stefnanda verði heimilt að draga leigugreiðslur þær, sem hann hefur innt af hendi frá og með 5. maí 1997, frá kaupverði eignarinnar.
3. Til vara er gerð sú krafa, að stefnnda verði gert að afsala stefnanda öllum fimm eignarhlutum á jarðhæð fasteignarinnar Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, gegn greiðslu 45.000.000 króna í samræmi við greiðsluskilmála kaupsamnings, dags. 30. desember 1996.
4. Þá krefst stefnandi þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað að mati réttarins eða samkvæmt fram lögðum málskostnaðar- reikningi.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar. Aðalkrafa stefnda var, að málinu yrði vísað frá dómi. Með úrskurði 5. nóvember 1997 var þeirri kröfu hrundið.

## I.

Málavextir eru þeir, að stefnandi, sem rekur fasteignasölu Ás, tók á leigu húsnæði fyrir starfsemi sína að Fjarðargötu 17, Hafnarfirði. Leigusali var ÁHÁ-byggingar ehf., og var hið leigða tveir eignarhlutar á jarðhæð í verslunar- og þjónusturými hússins, sem er í miðbæ Hafnarfjarðar. Leigusali, ÁHÁ-byggingar ehf., átti þá eignina, en B-30 ehf. tók við skyldum leigusala við kaup eignarinnar 15. september 1995. Leigusamningur aðila er tímabundinn til tíu ára, og samkvæmt 6. tl. leigumálans á stefndi forkaupsrétt við hver eigendaskipti. Greiðsla leigugjalds hefur ávallt verið í skilum og engar vanefndir orðið af hálfu leigutaka.

Með stjórnarformanni stefnda, Herði Jónssyni, og vitninu Gunnari Ólafssyni er góður kunningsskapur. Gunnar er erfingi í dánarbúi útgerðarmannsins Ólafs Óskarssonar, og árið 1996 þurfti hann að festa fé í húsnæði til þess að fresta skattlagningu söluhagnaðar af kvóta. Ákveðið var, að Gunnar keypti alla jarðhæð Fjarðargötu 17 á 45.000.000 krónur. Kauptilboð var undirritað 29. desember 1996 og samþykkt af stefnda sama dag. Daginn eftir undirrituðu aðilar kaupsamning, sem var með eftirfarandi skilyrði: „Kaupanda er kunnugt um húsaleigusamning um eignarhluta 0103 og 0104 við Ingvar Guðmundsson, dags. 2. 12. 1994, sbr. ljósrit, sem liggur fyrir við undirritun samnings þessa. Kaupanda er og kunnugt um, að á grundvelli leigusamnings á leigjandi forkaupsrétt að hinum leigðu eignarhlutum. Samkomulag er með samningsaðilum, að það sé skilyrði samnings þessa, að leigjandi falli frá forkaupsrétti sínum að eignarhlutum 0103 og 0104, þar

sem kaupverð miðist við eignina í heild, en ekki einstaka eignarhluta. Falli leigjandi ekki frá forkaupsrétti sínum að eignarhlutum 0103 og 0104, fellur samningur þessi niður, og á þá hvorugur aðila nokkra kröfu á hinn á grundvelli samnings þessa.“

Leið nú fram í apríl 1997. Þá hafði einn forsvarsmanna stefnda samband við stefnanda og bað hann að hafna forkaupsrétti að eignarhlutunum tveimur, sem hann hafði á leigu. Stefndi símsendi stefnanda kauptilboð 15. apríl 1997, og í símtali daginn eftir lýsti stefnandi yfir við forsvarsmenn stefnda, að hann hygðist nýta sér forkaupsrétt sinn að þeim eignarhluta, sem hann hafði á leigu. 1. maí 1997 var stefnanda afhent afrit kaupsamnings frá 30. desember 1996.

Kauptilboðið gerði ráð fyrir því, að dánarbúið greiddi 45.000.000 króna fyrir alla fimm eignarhlutana á jarðhæð fasteignarinnar. Yfirtaka áhvílandi skulda var áætluð um 25.000.000 króna, en dánarbúið skyldi greiða 20.000.000 króna í fjórum jöfnum hlutum frá 25. júní 1997 til 25. apríl 1998. Kaupsamningur aðila gerir ráð fyrir nánast sömu greiðslukjörum að því undanskildu, að áhvílandi veðskuldir eru þar taldar 17.904.025 krónur. Mismuninn, 7.095.975 krónur, skyldi kaupandi greiða 1. maí 1997. Sem áður sagði, var kaupsamningurinn skilyrtur um forkaupsrétt stefnanda. Ekki var hins vegar minnst á forkaupsrétt annarra leigutaka. Fram kom hjá forsvarsmönnum stefnda fyrir dómi, að þeir hefðu ekki munað eftir forkaupsrétti annarra leigutaka, þegar þeir gengu frá kaupsamningi.

2. maí 1997 sendi stefnandi stefnda bréf og tilkynnti honum, að hann hygðist nýta sér forkaupsréttinn að eignarhlutunum tveimur. Segir jafnframt í bréfinu, að verði það niðurstaðan, að virkni forkaupsréttarins sé háð því, að allir eignarhlutar seljist saman, breyti það ekki ákvörðun hans um nýtingu forkaupsréttarins. Stefndi svaraði með skeyti 9. s. m. og lýsti yfir, að kaupsamningurinn væri úr gildi fallinn og ekki yrði af sölu eignarinnar. Það hefði verið skilyrði af hálfu stefnda, að öll eignin yrði seld í einu lagi, og þar sem stefnandi vildi ekki kaupa alla jarðhæðina, yrði ekki af sölu. 12. s. m. svaraði stefnandi skeyti stefnda, mótmælti efni þess og hvatti stefnda til þess að ganga til samninga.

Í málinu hafa verið lögð fram fjögur vottorð fasteignasala um verðmæti þess eignarhluta, er stefnandi hefur á leigu. Tveir fasteignasalar telja þann hluta eignarinnar eitthvað verðmeiri en aðra hluta jarðhæðar Fjarðargötu 17. Tveir fasteignasalar telja hins vegar engan verðmun á eignarhlutunum.

Við aðalmeðferð kom fram, að dánarbú Ólafs Óskarssonar keypti aðra eign af stefnda, þegar ljóst var orðið, að stefnandi vildi ekki hafna forkaupsrétti.

## II.

Stefnandi styður dómkröfu sína því, að umsaminn forkaupsréttur hafi orðið virkur á þeirri stundu, er stefndi samþykkti tilboð dánarbús Ólafs Óskarssonar 30. desember 1996 án nokkurra skilyrða eða fyrirvara af hálfu aðila. Stefnandi hafi tilkynnt þegar í stað, að hann myndi nýta sér forkaupsréttinn. Rétturinn falli ekki niður, enda þótt stefndi hafi síðar sett skilyrði inn í kaupsamninginn. Slíkt skilyrði geti reyndar ekki takmarkað réttindi forkaupshafa, enda þótt það hafi verið sett í upphafi.

Bæði í kautilboðinu og kaupsamningi sé kaupverð ákveðið fyrir allar eignirnar í einu lagi og ekkert fjallað um verðmæti einstakra eignarhluta. Í slíkum tilvikum gildi sú regla, að verð sé ákveðið sem hlutfall af verði heildareignarinnar. Kröfu sína um, að stefndi hirði arð af eigninni frá 1. maí 1997, styður stefnandi þeim rökum, að þann dag hafi hann fengið kaupsamninginn í hendur og ítrekað kröfu sína um að kaupa eignina. Beri því að draga leigugreiðslur frá þeim tíma frá kaupverði.

Varakrafa er reist á því, að stefnandi hafi frá upphafi lýst yfir, sbr. bréf hans 2. maí 1997, að hann vildi kaupa eignina alla, næðist ekki samkomulag um annað.

Stefndi styður sýknukröfu sína því, að forkaupsréttur hafi ekki orðið virkur, þar sem kaupsamningur hafi verið bundinn forkaupsskilyrði, sem hafi ekki verið fullnægt. Hinn skilyrti samningur hafi því ekki öðlast endanleg réttaráhrif. Sýknukrafa sé einnig á því reist, að stefnandi hafi ekki sýnt fram á greiðslugetu sína, hvorki boðið fram kaupverð né geymslugreitt. Varakröfu stefnanda vísar stefndi eindregið á bug, þar sem hún styðjist ekki við nokkur lagarök.

Fyrir dóminn komu stefnandi, forsvarsmenn stefnda, þeir Árni Hjörleifsson og Hörður Jónsson, og vitnið Gunnar Ólafsson.

## III.

Þegar stefnandi gerði leigusamning við ÁHÁ-byggingar ehf. 2. desember 1994, var honum veittur forkaupsréttur á eignarhlutunum 0103 og 0104 í fasteigninni Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, sbr. 6. tl. leigumálans. Forkaupsréttur þessi var engum skilyrðum háður né takmarkaður að nokkru leyti.

Telja verður, að eftir að forkaupsréttur hafi stofnast, verði hann ekki takmarkaður eða skertur síðar með samningi eiganda eignar við þriðja mann. Með samþykktu kautilboði varð forkaupsrétturinn virkur gagnvart stefnanda. Þá lá vilji eiganda fyrir um, að hann vildi selja eignina. Síðar til komið skilyrði í kaupsamningi stefnda við dánarbú Ólafs Óskarssonar var til þess fallið að meina stefnanda að nýta sér samningsbundinn rétt sinn. Ekki

verður talið, að forkaupsréttur falli niður við það, að eigandi hættir við að selja. Stefnandi mátti líta á samþykkt tilboð dánarbúsins sem tilboð til sín og átti rétt á að ganga inn í kaupin.

Ekki verður talið, að stefnandi sé bundinn af því að kaupa alla jarðhæðina, enda þótt stefndi hafi viljað selja hana í heilu lagi. Stefnandi átti óskilyrtan rétt á að kaupa nánar tilgreinda eignarhluta, og er forkaupsréttur hans bundinn við þá.

Ekki þykir í ljós leitt, að umræddir eignarhlutar séu verðmeiri en aðrir eignarhlutar á jarðhæð. Þá verður ekki heldur fallist á þá málsástæðu stefnda, að sýkna beri hann á þeirri forsendu, að stefnandi hafi ekki sýnt fram á greiðslugetu eða greiðsluvilja. Á greiðslugetu stefnanda reynir síðar, og þarf hann ekki að sanna hana fyrir fram.

Niðurstaða málsins verður því sú, að talið verður, að forkaupsréttur stefnanda hafi orðið virkur, þegar stefndi samþykkti kauptilboð dánarbúsins. Stefnanda verður því talið heimilt að ganga inn í þau kaup með sömu skilmálum og í kaupsamningi greinir. Þar sem kauptilboð og kaupsamningur miðast við alla 1. hæð fasteignarinnar, verður að ákveða verð eignarhlutanna, er forkaupsrétturinn nær til, sem hlutfall af verði heildareignarinnar. Eignarhlutarnir 0103 og 0104 eru 46,75% af jarðhæð hússins, og samkvæmt því er hlutur þeirra í heildarkaupverði 21.037.500 krónur. Verður sú fjárhæð talin rétt endurgjald fyrir eignarhlutana, og ber stefnanda að greiða það verð með sömu skilmálum og fram koma í kaupsamningi 30. desember 1996.

Rétt þykir að taka til greina kröfu stefnanda um, að hann hirði arð af eigninni frá 1. maí 1997 í samræmi við kaupsamning við dánarbúið. Stefnandi fékk kaupsamning í hendur þann dag og ítrekaði ákvörðun sína að beita forkaupsrétti. Frá 1. maí 1997 hefur stefnandi greitt leigugjald með fyrirvara og áskilið sér rétt til endurheimtu.

Aðalkrafa stefnanda verður því tekin til greina, og eftir þeim úrslitum verður stefndi dæmdur til þess að greiða stefnanda 300.000 krónur í málskostnað. Er þá ekki tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

#### D ó m s o r ð:

Viðurkenndur er forkaupsréttur stefnanda, Ingvars Guðmundssonar, að eignarhlutunum 0103 og 0104 í Fjarðargötu 17, Hafnarfirði.

Stefndi, B-30 ehf., skal afsala stefnanda ofangreindum eignarhlutum gegn greiðslu 21.037.500 króna í samræmi við greiðslukjör kaupsamnings 30. desember 1996. Heimilt er stefnanda að draga leigu-

3780

greiðslur þær, sem hann hefur innt af hendi frá og með 5. maí 1997,  
frá kaupverði eignarinnar.

Stefndi greiði stefnanda 300.000 krónur í málskostnað.

---