



2016000380

Sýslumaðurinn á Suðurlandi

Hörðuvöllum 1, 800 Selfossi
s: 458-2800

Hinrik Jónasson

Látraströnd 44
170 Seltjarnarnesi

Tilkynning um nauðungarsölu

Embættinu hefur borist beiðni um nauðungarsölu á eigninni Fell 160125, 7708, Svfél. Hornafjörður, fnr. 218-1875, þinglýstri eign yðar, sem fylgir þessari tilkynningu í ljósriti. Yður tilkynnist hér með að þessi beiðni verður tekin fyrir á skrifstofu embættisins að Hörðuvöllum 1, 800 Selfossi, 10. mars 2016 kl. 10:00, að undangenginni auglýsingu, sem verður send til birtingar í Lögbirtingablaði þann 9. febrúar 2016.

Hafið þér í hyggju að greiða þá kröfu, sem kemur fram í beiðninni, eða leita samninga um hana, skal yður bent á að snúa yður til þess, sem beiðnin stafar frá.

Sýslumaðurinn á Suðurlandi

15. janúar 2016



Eftirfarandi skjöl eru meðfylgjandi beiðni þessari, en beiðnin er nr. 1

- Nr. 2. Afrit af matsgerð dómkvadds matsmanns, 26.11.2014.
- Nr. 3-33E. Afrit af áskorunum til gerðarþola auk birtingarvottorða, móttökukvittana og fylgiskjala.
- Nr. 34. Afrit af bréfi dags. 06.05.2015.
- Nr. 35. Afrit af veðbókarvottorði – hvaða eig. ekki í Sameig.fél. Fell.
- Nr. 36. Veðbókarvottorð pr. 15.12.2015.
- Nr. 37. Endurrit af úrsk. Héraðsdóms Reykjavíkur, í málín D-54/2014.
- Nr. 38. Afrit af erfðaafsali dags. 21.09.15, með þingl.nr. X-1552/2015.

Engin viðbrögð voru við áskorun gerðarbeiðenda ef frá er talið svar frá Jóni Þór Ólasyni hdl., f.h. hluta félagsmanna og landeig. í Sameigendafélaginu, sem fara með 50,1% ehl., sbr. afrit af bréfi dags. 6. maí s.l., skjal nr. 34. Ekki var um sölutilboð að ræða heldur frekar ýjað að kaupáhuga hans umbjóðenda gagnvart gerðarbeiðendum án þess að nefna ákveðið verð. Þá koma enn fremur fram í bréfinu rangfærslur og útúrsnúnингur um einföld atriði sem gerðarbeiðendur geta ekki sætt sig við og er efni bréfsins hér með mótmælt í heild sinni. Þá sýnir efni bréfsins enn og aftur svo ekki sé umdeilanlegt, þann mikla ágreining sem er til staðar milli sameigenda. Gerðarbeiðendur mátu efni bréfsins þannig að enn væri óleysanlegur ágreiningur til staðar meðal eigenda sem eingöngu væri leysanlegur með nauðungarsölu á fasteigninni til slita á sameign.

Þá hefur umbjóðendum mínum borist áskorun dags. 03.07.15 um slit á sameign frá Einari B. Einarssyni, Austurbraut 13, Hornafirði, sem fer með 11,3396% ehl. í jörðinni og augljóst að mikill ágreiningur er meðal eigenda um skipulag, framkvæmdir, leigumeðferð, ráðstöfun o.s.frv., sbr. ofangreint.

Eigendur sem fara með a.m.k. 41% ehl. í jörðinni Fell eru ekki aðilar að sameigendafélaginu um Fell og er engin samvinna eða samtakamáttur á meðal eigenda jarðarinnar um framtíð fasteignarinnar, sjá meðfylgjandi veðbókarvottorð, skjal nr. 35.

Ljóst er að ekki hefur tekist að ganga til samninga um slit á sameign jarðarinnar á grundvelli áskorana gerðarbeiðenda og er umbjóðendum mínum því nauðugur sá kostur að fara fram á nauðungarsölu eignarinnar í samræmi við 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. 1. mgr. 10. gr. sömu laga.

Öll skilyrði II. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, er varða slit á óskiptri sameign jarðarinnar Fells, landnúmer 160125, eru uppfyllt og þess krafist að nauðungarsala fari fram á eigninni hið fyrsta. Ljóst er samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð dómkvadds matsmanns að eigninni verður ekki skipt á milli núverandi eigenda án verulegs tjóns eða kostnaðar fyrir a.m.k. hluta eigenda.

Áskilinn er allur réttur til að koma að frekari rökstuðningi og gögnum með beiðni þessari ef á reynir.

Virðingarfyllst,



Linda Björk Bentsdóttir hdl.
linda@lh12.is

ekki skiptanleg milli sameigenda hennar án verulegs tjóns og kostnaðar fyrir eigendur. Um rökstuðning og nánari atvikalýsingu er vísað í matsgerðina sjálfa.

Enginn eigenda/gerðarþola hefur krafist yfirmats og verður því að telja matgerðin a bindandi niðurstöðu um þennan þátt málsins.

Umbjóðendur mírir og gerðarbeiðendur eru sammála fyrrgreindri niðurstöðu matsmanns. Jafnframt telja gerðarbeiðendur brýnt að slíta óskiptri sameign núverandi eigenda á landinu eins fljótt og kostur er svo mögulegt sé að hefjast handa við deiliskipulag og uppbyggingu til lengri tíma á svæðinu en annars sé hætta á að miklir hagsmunir fari forgörðum.

Með áskorunum dags. 24/3, 29/4, 15/6 og 14/9 s.l. skoruðu umbjóðendur mírir, í samræmi við 10. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, á sameigendur sína að jörðinni að ganga til samninga við sig um slit á sameign jarðarinnar. Var þar boðað að ef ekki tækjust samningar á milli allra sameigenda innan tilskilins og lögbundins frests yrði krafist nauðungarsölu á eigninni samkvæmt 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Jafnframt var óskað eftir að undirrituð f.h. gerðarbeiðenda, yrði upplýst um afstöðu eiganda til þess að setja jörðina Fell í almenna sölumeðferð.

Tekið var fram í áskoruninni að litið yrði svo á að afstaða þeirra eigenda sem ekki svoruðu áskoruninni, yrði sú að viðkomandi hefði hvorki áhuga á að ganga til viðræðna við umbjóðendur mína um slit á sameign né setja jörðina í sölu á frjálsum markaði.

Áskorun var send á alla þinglýsta eigendur á umræddu tímabili og endanlega miðað við veðbókarvottorð dags. 10.09.15. Send var áskorun á db. Kristjáns Runólfssonar, dags. 15.06.15 og 14.09.15. Fyrri áskorunin á dánarbúið var send með ábyrgðarpósti og tölvupósti og kvittað fyrir móttöku hennar af skiptastjóra í tölvupósti þann 15.06.15 og fyrir ábyrgðarsendinguna á Lögmansstofunni Mandat, Ránargötu 18, Rvk. þann 18.06.15. Áskorun dags. 14.09.15, var birt af stefnuvotti fyrir skiptastjóra dánarbúsins, Benedikt Ólafssyni hrl., þann 18.09.15. Skiptastjóri dánarbúsins gaf síðar út erfðaafsöl til erfingja, eða þann 21.09.15, móttokin til þinglýsingar 06.10.15. Nýir eigendur og þ.a.l. gerðarþolar vegna skipta á dánarbúinu eru:

Jónas Runólfsson, kt. 110637-3659, Guðríður Ósk Óskarsdóttir, kt. 110648-2199, Ingunn Norðahl, kt. 160330-3339, Guðmunda Hjörðís Óskarsdóttir, kt. 200141-2109, Sigrún Óskarsdóttir, kt. 250347-2789, Sólveig Margrét Óskarsdóttir, kt. 250443-4559, Karyl S. Stephenson, búsettur í USA og Gary Morrison, búsettur í USA. Var þeim öllum birt áskorun í gegnum fyrnlefnt dánarbú, sem erfingjar þess. Sjá hér nánar meðfylgjandi skjal nr. 37, sem er endurrit Héraðsdóms Reykjavíkur í málínu nr. D-54/2014 þar sem úrskurðað er um opinber skipti á db. Kristjáns Runólfssonar og skjal nr. 38, sem er afrit af erfðaafsal dags. 21.09.15, með þingl.nr. X-1552/2015.

Fyrir hönd gerðarbeiðenda, sem eru þinglýstir eigendur að 8,7264% ehl. (hvor með 4,3632%) í fasteigninni er þess krafist að jörðin Fell í sveitarfélagit Hornafírði, land nr. 160125, verði sold nauðungarsölu til slita á sameign gerðarbeiðenda og gerðarþola um jörðina, samkvæmt 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Jörðin Fell er um 4000 hektarar að stærð og afmarkast til vesturs af Jökulsárlóni á Breiðamerkursandi og til austurs af jörðinni Reynivöllum. Til norðurs afmarkast jörðin af Breiðamerkurjökli og þjóðlendunni sem er Veðurárdalssvæðið norðvestan Hvítingsdal. Jörðin liggur suður að sjó.

Í Hæstaréttardómi frá 11. maí 2006, nr. 345/2005, er jörðinni nánar lýst þannig: Að austan frá vesturmörkum jarðarinnar Reynivalla í jaðri Vatnajökuls, sem er punktur A, og þaðan í punkt C sem á uppdætti er í Þróng Breiðamerkurjökul. Frá punkti C skal jaðar Breiðamerkurjökuls eins og hann var 1. júlí 1998, ráða mörkum eignarlands og þjóðlendu þar til kemur að línu sem dregin er frá punktinum H í ósnum úr Jökulsárlóni að Prestsfelli, síðan eftir þeiri línu í punkt H og þaðan eftir miðri Jökulsá í punktinn G við ströndina. Telst land norðan og vestan þessarar markalínu þjóðlenda, en sunnan og austan hennar eignarland Fells.

Jörðin er í sérstakri sameign einstaklinga og lögaðila, eigendur eru nú 40 talsins.

Gerðarbeiðendur eru þinglýstir eigendur samtals að 8,7264% eignarhlut í jörðinni.

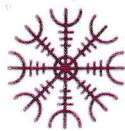
Gerðarþolar eru aðrir eigendur jarðarinnar, samtals 38 aðilar, og eru þeir skráðir fyrir samtals 91,2718% eignarhlut í jörðinni. Birting áskorana um slit á óskiptri sameign miðast við þinglýsta eigendur samkvæmt veðbókarvottorði dags. 10.09.2015.

Málavextir, málsástæður og lagarök:

Um árabil hefur verið mikill og vaxandi ágreiningur á milli sameigenda jarðarinnar er lítur nánast að öllum þáttum þess sem eru fylgjandi því að eiga fasteign. Má hér nefna ágreining eigenda um nýtingu jarðarinnar, leigusamninga, tekjur af jörðinni, ráðstöfun, deiliskipulag og uppbyggingu hennar. Vegna alls þess ágreinings sem logar á milli eigenda jarðarinnar hefur ekki komið til sölutilrauna á jörðinni á frjálsum markaði enda fullljóst innan eigendahópsins að ágreiningur er um þann þátt einnig, þ.e. sumir eigendur vilja selja en aðrir ekki og sumir eigendur vilja kaupa en aðrir ekki. Þá hafa eigendur misjafnar verðhugmyndir varðandi jörðina.

Á dómpingi Héraðsdóms Austurlands 4. júní 2014 í máli M-1/2014 var Óskar Sigurðsson hrl. og löggiltur fasteignasali dómkvaddur til að meta hvort hægt væri að skipta jörðinni Fell milli sameigenda hennar án verulegs tjóns eða kostnaðar fyrir eigendur hennar. Samkvæmt matsgerð Óskars Sigurðssonar hrl., dagsettri 26. nóvember 2014, var það niðurstaða matsmanns að jörðin Fell, landnúmer 160125 væri

		2500		
Hrönn Ásgeirsdóttir	Vesturási 31, 110 Reykjavík	071164-5869		3,2097%
Iðunn Steinsdóttir	Stakkahlíð 2b, 105 Reykjavík	050140-2109		2,6272%
Ingólfur Steinsson	Efstalandi 6, 108 Reykjavík	250151-4039		1,3136%
Ingvar Þórir Geirsson	Uppsölum 1, 781 Höfn í Hornafirði	031180-2959		7,5156%
Kristín Norðdahl	Blátúni 5, 225 Álftanes	010656-5919		1,8075%
Kristín Steinsdóttir	Flókagötu 19, 108 Reykjavík	110346-3289		2,6272%
Margrét Daisy Clough	2105 Seagrape Drive Navarra, Florida 32566 USA	270442-4719		0,1181%
Matthildur K Kimmel	9814 East Baseline Road Avilla, Indiana 46710 USA	060346-4109		0,1181%
Nanna Sigurðardóttir	Fagurhólmseyri 1, 785 Öræfum	120134-4189		4,6726%
Ólafur K Óskarsson	Skálagerði 4, 108 Reykjavík	191144-4229		0,1893%
Reynivellir ehf.	Austurbraut 13, 780 Höfn í Hornafirði	430506-1290		12,3209%
Stefanía L Þórðardóttir	Austurbraut 8, 780 Höfn í Hornafirði	240269-4819		1,1682%
Stefán Steinsson	Akursíðu 10, 603 Akureyri	180158-5539		1,3136%
Valgeir Jóhann Jónsson	Kirkjubraut 17, 780 Höfn í Hornafirði	050468-4539		1,8789%
Valgerður Leifsdóttir	Uppsölum 1, 781 Höfn í Hornafirði	191140-2659		0,4564%
Þóra Guðríður Stefánsdóttir	Bólstaðarhlíð 41, 105 Reykjavík	131128-2159		4,9065%
Jónas Runólfsson	Vogatungu 11, 200 Kópavogi	110637-3659		0,6197%
Guðríður Ósk Óskarsdóttir	Hamraborg 18, 200 Kópavogi	110648-2199		0,0413%
Ingunn Norðdahl	Kópavogsbraut 1b, 200 Kópavogi	160330-3339		0,6197%
Guðmundur Hjörðís Óskarsdóttir	Hrafnhólum 6-8, 111 Reykjavík	200141-2109		0,0413%
Sigrún Óskarsdóttir	Illugagötu 57, 900 Vestmannaeyjum	250347-2789		0,0413%
Sólveig Margrét Óskarsdóttir	Dúfnahólum 4, 111 Reykjavík	250443-4559		0,0413%
Karyl S. Stephenson	Peaceful Drive Branson, Missouri 65616, USA	942671-AAA0		0,1033%
Gary Morrison	Peaceful Drive Branson, Missouri 65616, USA	942672-AAA0		0,1033%



LÖGMENN

- HAMRABORG 12 -

Sýslumaðurinn á Suðurlandi
Hörðuvöllum 1
800 Selfoss

nr. 1

Kópavogi 15. des. 2015

BEIÐNI UM NAUÐUNGARSÖLU TIL SLITA Á SAMEIGN
skv. 2. mgr. 8. gr. l. nr. 90/1991

Gerðarbeiðendur: Hulda Jónasdóttir, kt. 121272-3269, Sunnubraut 31, Kópavogi og Kristín Jónasdóttir, kt. 200665-4709, Víðigrund 53, Kópavogi.

Gerðarþolar:

Nafn	Heimilisfang	Kennitala	Eignarhluti
Aldís Einarsdóttir	Glæsivöllum 12, 240 Grindavík	150453-3489	0,1181%
Baldur Gíslason	Fornhaga 24, 107 Reykjavík	200847-7099	3,2840%
Birna Ingibjörg Jónsdóttir	Silfurbraut 7d, 780 Höfn í Hornafirði	020463-2289	1,8789%
Bjarni Sævar Geirsson	Norðurnúni 24, 225 Álftanes	090461-5409	0,6796%
Björk Norðahl	Skólagerði 35, 200 Kópavogur	260864-5809	5,3592%
Björn Vigfús Jónsson	Sunnubraut 1, 780 Höfn í Hornafirði	100861-4619	1,9442%
Einar Björn Einarsson	Austurbraut 13, 780 Höfn í Hornafirði	221165-3739	11,3396%
Erna Norðahl	Vesturtúni 19, 225 Álftanes	180654-5699	1,8075%
Eysteinn Pétursson	Lágabergi 9, 111 Reykjavík	281239-4499	6,5680%
Guðmundur Bergur Þórðarson	Hnappavöllum 4, 785 Öræfum	270461-2479	1,1682%
Gunnhildur E Ingimarsdóttir	Jaðri, 781 Höfn í Hornafirði	210657-3129	4,6729%
Haraldur Örn Jónsson	Fálkaleira 6c, 780 Höfn í Hornafirði	070365-4219	1,8789%
Hinrik Jónasson	Látraströnd 44, 170 Seltjarnarnes	241160-3869	0,3004%
Hnappavellir 7 ehf.	Hnappavöllum 5, 785 Öræfum	580413-	2,4177%