

# D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 8. maí 2018 í máli nr. E-19/2016:**

**Protabú Leigufélagsins ehf.**

*(Sigurður Kári Kristjánsson lögmaður)*

**gegn**

**Verkvík-Sandtaki ehf.**

*(Jón Auðunn Jónsson lögmaður)*

Mál þetta var þingfest 13. janúar 2016 og tekið til dóms 12. apríl sl. Stefnandi er protabú Leigufélagsins ehf., Lækjargötu 2, Reykjavík, en stefndi er Verkvík-Sandtaki ehf., Rauðhelli 3, Hafnarfirði.

Stefnandi gerir eftirfarandi dómkröfur í málinu:

Að rift verði með dómi eftirfarandi greiðslum Leigufélagsins ehf. til stefnda samtals að fjárhæð 77.091.409 krónur: 7.958.708 krónur frá 4. mars 2013, 18.256.234 krónur frá 25. júní 2013, 2.185.673 krónur frá 13. september 2013, 5.000.000 króna frá 7. október 2013, 2.900.000 krónur frá 14. nóvember 2013, 3.000.000 króna frá 11. desember 2013, 2.500.000 krónur frá 16. janúar 2014, 2.000.000 króna frá 28. febrúar 2014, 2.000.000 króna frá 3. mars 2014, 2.000.000 króna frá 14. apríl 2014, 2.000.000 krónur frá 15. maí 2014, 2.000.000 króna frá 16. júní 2014, 2.000.000 króna frá 19. ágúst 2014, 466.832 krónur frá 12. september 2014, 4.571.962 krónur frá 15. desember 2014, 8.000.000 króna frá 16. janúar 2015, 5.000.000 króna frá 5. febrúar 2015, 900.000 krónur frá 16. febrúar 2015, 312.000 krónur frá 2. mars 2015, 2.480.000 krónur frá 2. mars 2015, 575.000 krónur frá 4. mars 2015 og 985.000 krónur frá 5. mars 2015.

Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 77.091.409 krónur að viðbættum dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 7.958.708 krónum frá 4. mars 2013 til 25. júní 2013, af 26.214.942 krónum frá þeim degi til 13. september 2013, af 28.400.615 krónum frá þeim degi og til 7. október 2013, af 33.400.615 krónum frá þeim degi til 14. nóvember 2013, af 36.300.615 krónum frá þeim degi til 11. desember 2013, af 39.300.615 krónum frá þeim degi til 16. janúar 2014, af 41.800.615 krónum frá þeim degi til 28. febrúar, af 43.800.615 krónum frá þeim degi og til 3. mars 2014, af 45.800.615 krónum frá þeim degi til 14. apríl 2014, af 47.800.615 krónum frá þeim degi til 15. maí 2014, af 49.800.615 krónum frá þeim degi til 16. júní 2014, af 51.800.615 krónum frá þeim degi til 19. ágúst 2014, af 53.800.615 krónum frá þeim degi til 12. september 2014, af 54.267.447 krónum frá þeim degi til 15. desember 2014, af 58.839.409 krónum frá þeim degi til 16. janúar 2015, af 66.839.409 krónum frá þeim degi til 5. febrúar 2015, af 71.839.409 krónum frá

þeim degi til 16. febrúar 2015, af 72.739.409 krónum frá þeim degi til 2. mars 2015, af 75.531.409 krónum frá þeim degi til 4. mars 2015, af 76.106.409 krónum frá þeim degi til 5. mars 2015 en af 77.091.409 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Að auki krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins að viðbættum virðisaukaskatti á málskostnaðarfjárhæðina.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega að stefndi verði alfarið sýknaður af öllum kröfum stefnanda en til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Í aðalsök eru gerðar þær kröfur að stefnda verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi stefnanda en í varasök að málskostnaður verði felldur niður.

## I

Leigufélagið ehf. var stofnað árið 2003. Stofnandi þess var Gunnar Pétur Árnason og var hann eigandi alls hlutfjár í félaginu ásamt eiginkonu sinni, Freydísi Björnsdóttur. Frá stofnun Leigufélagsins ehf. sat Gunnar Pétur einn í stjórn félagsins og stýrði daglegum rekstri þess sem framkvæmdarstjóri. Samkvæmt samþykktum Leigufélagsins ehf. var tilgangur þess rekstur og útleiga á íbúðum, bygging, kaup og sala íbúðarhúsnæðis, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum er tengdust starfsemi félagsins. Frá árinu 2009 hefur Leigufélagið ehf. verið eigandi að 71 íbúð sem staðsettar eru á Akranesi og í sveitarfélaginu Garði. Nánar tiltekið á félagið 47 íbúðir í fjölbýlishúsum að Höfðabraut 14-16 og Asparskógum 20 og 22 á Akranesi og 24 íbúðir í fjölbýlishúsum að Silfurtúni 2, 4, 6 og 10 í Garði. Íbúðalánasjóður fjármagnaði kaup Leigufélagsins ehf. á fasteignum félagsins og einnig að hluta til endurbætur á fjölbýlishúsi Leigufélagsins ehf. að Höfðabraut 14-16. Lán sjóðsins eru öll tryggð með veði í fasteignum Leigufélagsins ehf. Allar íbúðir Leigufélagsins ehf. voru ætlaðar til útleigu á almennum markaði og með þeim hætti aflaði félagið sér tekna í formi mánaðarlegra leigugreiðslna frá leigutökum félagsins. Engir starfsmenn störfuðu hjá Leigufélaginu ehf. á meðan á rekstri þess stóð.

Stefndi er verktakafyrirtæki sem sérhæfir sig í mannvirkjaviðhaldi. Stefndi er alfarið í eigu Gunnars Pétur Árnasonar. Eignaðist hann alla hluti í félaginu á árinu 2009. Gunnar Pétur situr einn í stjórn stefnda auk þess að vera framkvæmdastjóri og prókúruhafi félagsins. Að sögn Gunnars Péturs önnuðust starfsmenn stefnda m.a. rekstur og viðhald á fasteignum Leigufélagsins ehf. og hafi Leigufélagið ehf. greitt stefnda fyrir þessa þjónustu samkvæmt útgefnum reikningum frá stefnda.

Íbúðalánasjóður er eini kröfuhafi þrotabús Leigufélagsins ehf. en sjóðurinn lýsti veðkröfu í búið að fjárhæð 1.873.841.861 króna. Sveitarfélögin Garður og Akranes lýstu einnig veðkröfum í þrotabú Leigufélagsins ehf. en kröfur þeirra voru að fullu greiddar af skiptastjóra undir meðferð gjaldþrotaskipta með samþykki Íbúðalánasjóðs.

Stefnandi segir að þrátt fyrir að Íbúðalánasjóður sé eini kröfuhafi þrotabús Leigufélagsins ehf. hafi þáverandi fyrirsvarsmaður Leigufélagsins ehf., Gunnar Pétur Árnason, lýst því að Leigufélagið ehf. og stefndi hafi átt í umtalsverðum viðskiptum sem rekja megi aftur til ársins 2009. Hafi hann upplýst skiptastjóra um að á úrskurðardegi gjaldþrotaskipta þrotabús Leigufélagsins ehf. hafi stefndi átt útistandandi kröfu á hendur búinu að fjárhæð 15.023.545 krónur. Þeirri kröfu hafi stefndi hins vegar ekki lýst fyrir skiptastjóra undir gjaldþrotaskiptum.

Með vísan til þessa telur stefnandi rétt að fjalla um viðskipti Leigufélagsins ehf. við þessa tvo aðila, þ.e. Íbúðalánasjóð og stefnda, með áherslu á þróun vanskila Leigufélagsins ehf. við Íbúðalánasjóð en einnig reikningsviðskipti stefnda og Leigufélagsins ehf.

Rekja megi vanskil Leigufélagsins ehf. við Íbúðalánasjóð aftur til ársins 2009. Á árinu 2010 hafi Íbúðalánasjóður í tvígang samþykkt greiðslufrest á lánum Leigufélagsins ehf. Í framhaldinu hafi hafist viðræður á milli Íbúðalánasjóðs og Leigufélagsins ehf. um varanlegar lausnir á rekstrar- og fjárhagsvanda sem Leigufélagið ehf. átti í á þeim tíma. Í janúar 2011 hafi Gunnar Pétur Árnason átt fund með þáverandi forstjóra Íbúðalánasjóðs um lausnir á fjárhagsvanda Leigufélagsins ehf. Á fundinum hafi Gunnar Pétur lagt fram upplýsingar um vanskil Leigufélagsins ehf. við Íbúðalánasjóð miðað við 1. desember 2010 sem hann hafi sagt nema 7.400.739 krónum án dráttarvaxta. Þá hafi hann sagt halla á rekstri íbúða Leigufélagsins ehf. vera umtalsverðan eða 2.943.989 krónur á mánuði. Næstu ár hafi vanskil Leigufélagsins ehf. við Íbúðalánasjóð aukist til muna. Þannig hafi gjaldfallnar afborganir og vextir á veðlánum Íbúðalánasjóðs í árslok 2011 numið samanlagt 50.037.840 krónum en í árslok 2012 numið 102.219.218 krónur. Staðan á þessum tíma hafi verið orðin svo slæm að Leigufélagið ehf. hafi komist að óformlegu kyrrstöðusamkomulagi við Íbúðalánasjóð um að félagið myndi einungis greiða það sem það gæti af rekstarafgangi inn á lán Íbúðalánasjóðs. Sumarið 2013 hafi Íbúðalánasjóður sett reglur um fjárhagslega endurskipulagningu lögaðila. Í kjölfarið, eða hinn 27. júní 2013, hafi Leigufélagið ehf. sótt um fjárhagslega endurskipulagningu hjá Íbúðalánasjóði á grundvelli reglnanna. Vanskil Leigufélagsins ehf. hafi haldið áfram að vaxa á árinu 2014. Síðla árs hafi Íbúðalánasjóður talið ljóst að ekki væri grundvöllur til að fallast á umsókn Leigufélagsins ehf. um fjárhagslega endurskipulagningu. Í kjölfarið, eða hinn 12.

desember 2014, hafi sjóðurinn skorað á stjórn Leigufélagsins ehf. að krefjast gjaldþrotaskipta á félaginu á grundvelli 5. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991. Sama dag hafi sjóðurinn lagt fram beiðnir um nauðungarsölu á öllum fasteignum félagsins. Stjórn Leigufélagsins ehf. hafi ekki orðið við áskorunum Íbúðalánasjóðs. Því hafi Íbúðalánasjóður lagt fram kröfu fyrir Héraðsdómi Reykjaness um gjaldþrotaskipti Leigufélagsins ehf. hinn 27. janúar 2015. Með úrskurði dómstólsins hinn 16. apríl 2015 hafi Leigufélagið ehf. verið tekið til gjaldþrotaskipta. Við gjaldþrotaskiptin hafi samanlögð vanskil Leigufélagsins ehf. við Íbúðalánasjóð vegna veðlána numið 276.804.923 krónum.

Upphaf viðskipta stefnda við Leigufélagið ehf. megi rekja til ársins 2009. Á því ári hafi Gunnar Pétur Árnason keypt alla hluti í stefnda, tekið sæti í stjórn og verið skipaður framkvæmdastjóri stefnda. Að sögn Gunnars Péturs mun stefndi í kjölfarið hafa tekið að sér verkefni sem tengdust viðhaldi, endurbótum og rekstrarumsjón með fasteignum Leigufélagsins ehf. Að sögn Gunnars Péturs hafi stefndi á árunum 2009 og 2010 farið að annast endurbætur á fjölbýlishúsi Leigufélagsins ehf. að Höfðabraut 14-16 á Akranesi. Heildarkostnaður við verkið hafi numið 67.349.385 krónum. Verkið hafi að hluta til verið fjármagnað með lánum frá Íbúðalánasjóði sem hafi samtals numið 6.706.051 krónu. Mismuninn, eða 20.643.334 krónur, hafi Leigufélagið ehf. þurft að greiða stefnda með eigin fé. Gunnar Pétur segi stefnda hafa í fyrstu borið kostnað vegna endurbótanna en að Leigufélagið ehf. hafi á árunum 2010 til 2012 greitt stefnda kostnaðinn að fullu í samræmi við útgefna reikninga frá stefnda. Gunnar Pétur hafi lýst því að síðasti reikningur vegna verksins hafi verið gefinn út hinn 15. nóvember 2012. Í upphafi árs 2012 hafi fjármunir verið færðir af bankareikningi Leigufélagsins ehf. og inn á reikning stefnda án þess að þær greiðslur ættu sér stað á grundvelli útgefinna reikninga. Þessar millifærslur hafi verið færðar til bókar sem skuld stefnda við Leigufélagið ehf. Samkvæmt ársreikningi Leigufélagsins ehf. fyrir árið 2012 hafi skuld stefnda við Leigufélagið ehf. numið 9.592.705 krónum. Á árinu 2013 hafi stefndi hafið að gefa út reikninga á hendur Leigufélaginu ehf. í nokkuð meira mæli en áður. Í grófum dráttum megi skipta reikningunum í tvo flokka, annars vegar reikninga vegna rekstrarumsjónar með Leigufélaginu ehf. og hins vegar reikninga vegna viðhalds á fasteignum Leigufélagsins ehf. Samanlögð fjárhæð reikninga, sem stefndi hafi gefið út til Leigufélagsins ehf. á árunum 2013 og 2014, nemi 97.551.759 krónum. Athygli vekur að stór hluti þessarar fjárhæðar, eða 88.594.514 krónur, hafi verið sagður vera vegna vinnu sem hafi átt sér stað mörgum árum fyrir útgáfu reikninganna. Reikningar, sem stefndi segi hafa verið gefnir út „eftir á“ með þessum hætti, séu eftirfarandi:

Reikningur	Dags.	Skýring stefnda á reikningi	Fjárhæð	Eftirstöðvar
1379	13.9.2013	Rekstrarumsjón frá 2009-09/2013	28.052.505 krónur	Uppgreiddur
1276	4.3.2013	Viðhald 2011-nóv2012	7.958.708 krónur	Uppgreiddur
1328	25.6.2013	Viðhald 2011-nóv2012	18.256.234 krónur	Uppgreiddur
1825	1.9.2014	Viðhald nóv2012-nóv14	12.550.000 krónur	Uppgreiddur
1874	5.11.2014	Viðhald nóv2012-nóv14	21.827.067 krónur	11.553.105 krónur
<b>88.594.514 krónur</b>				

Samkvæmt greiningu löggilts endurskoðanda hafi Leigufélagið ehf. greitt reikningana að fullu að frátöldum reikningi nr. 1874 en sá reikningur hafi verið greiddur að hluta. Umrædd greining hafi tekið mið af þeirri reikningssskilavenju að almennt skuli kröfuhafi ráðstafa greiðslu inn á elstu gjaldföllnu kröfu skuldara. Samanlögð fjárhæð greiðslna, sem varið var til greiðslu ofangreindra reikninga, nemi 77.091.409 krónum. Í máli þessu geri stefnandi kröfu um riftun þessara greiðsla.

Undir rekstri málsins aflaði stefnandi matsgerðar dómkvaddis matsmanns, Kjartans Arnfinnssonar, löggilts endurskoðanda, og er matsgerð hans dagsett 25. október 2017. Var matsmaður m.a. beðinn um að meta hvort stefnandi hefði verið ógjaldfær þá er greiðslur voru inntar af hendi.

## II

Stefndi lýsir málavöxtum svo að Leigufélagið ehf. hafi verið stofnað árið 2003 og markmið þess og tilgangur hafi verið að fara með eignarhald á íbúðum í fjöleignarhúsum, fyrst tveimur húsum á Akranesi og síðan í einu húsi í Garði. Íbúðirnar hafi verið leiguíbúðir á almennum markaði og kaup þessara íbúða, sem alls hafi orðið 71 að tölu, hafi alfarið verið fjármögnuð af Íbúðalánasjóði.

Félagið hafi sjálft engan rekstur haft með höndum, heldur keypti hann allan utan að. Þannig hafi félagið ekki haft opna skrifstofu og þ.a.l. engan skrifstofukostnað svo sem eins og húsaleigu, rafmagn, hita, síma, tölvukostnað og fleira þess háttar. Það hafi ekki haft starfsmann og því engan kostnað af launum eða launatengdum gjöldum. Upphaflega hafi eigendur félagsins annast allan rekstur þess á sinn kostnað en í október 2004 hafi félagið gert svokallaðan rekstrarsamning

við fyrirtækið Eignaumsjón ehf. Samkvæmt honum hafi Eignaumsjón ehf. tekið að sér nánast allan rekstur og öll störf sem vinna þurfti við að reka félagið. Samningurinn hafi þannig náð til þess að gera leigusamninga um íbúðirnar, ganga frá tryggingum fyrir efndum samninga, innheimta leigugjald, greiða reglubundna fasta reikninga, svo sem vegna fasteignagjalda, trygginga og þess háttar. Samningurinn hafi einnig náð til þess að færa bókhald félagsins og gera ársreikninga fyrir það. Eignaumsjón ehf. hafi því annast allt sem fallið getur undir daglegan rekstur. Önnur störf í þágu reksturs félagsins hafi eigendur þess unnið án endurgjalds. Þóknun fyrir þjónustu Eignaumsjónar hafi verið ákveðin 4.500 krónur fyrir hverja útleigða íbúð. Þegar samningurinn var gerður hafi þær verið 16 talsins. Gjald þetta hafi breyst í takt við breytingar á vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitöluna 234,6 stig.

Tiltekinn starfsmaður Eignaumsjónar ehf. hafi annast þjónustuna við stefnanda að mestu leyti einn. Í árslok 2008 hafi stjórnendum stefnanda fundist að umsvif félagsins væru orðin það mikil að rétt væri að félagið annaðist sjálft þessa starfsemi í stað þess að kaupa þjónustuna. Hafi stefndi þannig tekið við öllum þeim verkefnum sem Eignaumsjón ehf. hafði haft með höndum fyrir stefnanda. Gerður hafi verið samningur á milli stefnanda og stefnda um þessa þjónustu og hafi hann tekið gildi hinn 1. janúar 2009. Samningurinn hafi verið byggður á fyrri samningi stefnanda við Eignaumsjón og sé nánast samhljóða honum. Starfsmaður Eignarumsjónar ehf., sem áður hafði séð um málefni stefnda, hafi ráðist til stefnda og sinnti því í fullu starfi.

Þóknun til handa stefnda fyrir veitta þjónustu samkvæmt samningnum hafi verið ákveðin 5.000 krónur fyrir hverja íbúð sem þá hafi verið orðnar 71 talsins. Þetta hafi verið umtalsvert lægra gjald en samningurinn við Eignaumsjón ehf. hafi kveðið á um. Uppfært, miðað við neysluverðsvísitölu, hafi gjaldið verið 6.430 krónur í janúar 2009. Fyrir 71 leigueiningu hefði félagið því greitt fyrirtækinu 456.530 krónur á mánuði en greiddi stefnda 355.000 krónur á mánuði. Á ársgrundvelli hafi því munað 1.218.360 krónum stefnanda til hagsbóta.

Fjöleignarhúsið að Höfðabraut 14-16 á Akranesi hafi verið tekið rækilega í gegn á árunum 2002-2003. Verkið hafi verið unnið af stefnda með fjármögnun frá Íbúðalánasjóði. Þegar komið hafi verið fram á árið 2009 hafi hins vegar verið orðið ljóst að gera þyrfti frekari skurk í að laga, bæta og breyta húsinu. Gerð hafi verið áætlun um viðgerðir á þeim byggingarhlutum sem voru í verstu ástandi. Stærstur hluti kostnaðarins hafi verið vegna viðgerða á lögnum en einnig hafi verið gert við austurgafli og svalavegg, auk þess sem sumar íbúðirnar hafi þarfnast lagfæringar að innan eftir slæma meðferð leigjenda. Kostnaðaráætlun stefnda hafi verið 64.683.202 krónur með virðisaukaskatti sem hafi verið samþykkt af Íbúðalánasjóði

sem hafi lánað stefnanda fjárhæð sem hafi numið 80% af samþykktum láns hæfum kostnaði að hans mati, eða 46.706.051 krónu. Niðurstaðan hafi verið sú að heildarkostnaður verksins hafi numið 68.553.622 krónum með virðisaukaskatti. Mismuninn á andvirði lánsins og framkvæmdakostnaðinum hafi stefnandi þurft að brúa með leigutekjum sínum.

Á meðan þessi mikli framkvæmdakostnaður hafi fallið til hafi stefndi frestað því að gefa út reikninga á hendur stefnanda vegna rekstrarumsjónarinnar, einfaldlega vegna þess að félagið hafi ekki ráðið við þær greiðslur á meðan á þessu stóð. Því hafi safnast upp mikil skuld stefnanda við stefnda vegna þessarar þjónustu. Í bréfi sínu 28. júní 2013 til Íbúðalánasjóðs hafi forsvarsmáður stefnda gert sjóðnum grein fyrir þessari stöðu. Í bréfinu komi fram að ekki hafi verið rúkað fyrir þessa þjónustu síðan stefndi tók við henni í ársbyrjun 2009. Í bréfinu sé gerð grein fyrir umfangi kostnaðarins.

Fjöleignarhúsið við Asparskóga hafi upphaflega verið reist af fyrirtækinu Smell-Inn sem hafi verið dótturfélag BM-Vallár hf. Um hafi verið að ræða einingahús og hafi fljótlega komið fram stórfelldir gallar á samsetningu eininganna sem hafi valdið tíðum og miklum lekum inn í húsið. Smell-Inn og móðurfélag þess hafi bæði orðið gjaldþrota í kjölfar hrunsins og hafi stefnandi ekki náð að sækja neinar bætur í þeirra hendur. Á stefnanda hafi fallið mikið tjón vegna þessa en stefndi hafi annast um viðgerðir og viðhald hússins.

Allt framangreint, auk þeirrar staðreyndar að á Íslandi varð efnahagshrun haustið 2008, hafi valdið félaginu miklum erfiðleikum. Skuldir félagsins gagnvart Íbúðalánasjóði hafi stökkbreyst.

Allan þennan tíma hafi forsvarsmenn Leigufélagsins ehf. verið í stöðugu sambandi við Íbúðalánasjóð en báðum aðilum hafi verið ljóst að finna þyrfti varanlega lausn á málefnum félagsins. Jafnframt hafi verið ljóst að stefndi hafi ekki getað haldið áfram að lána Leigufélaginu ehf. fyrir rekstrarkostnaðinum, enda hafi honum ekki borið skylda til þess. Í september 2013 hafi stefndi loks gert Leigufélaginu ehf. reikning fyrir rekstrarþjónustuna frá gildistöku sammingsins í ársbyrjun 2009. Eftir það hafi félagið gefið mánaðarlega út reikninga á hendur Leigufélaginu ehf. vegna þessarar þjónustu. Greiðslur hafi borist frá Leigufélaginu ehf. í slumpum eftir stöðu félagsins hverju sinni. Ávallt hafi þó hallaði á stefnda, þannig að hann hafði unnið meira fyrir Leigufélagið ehf. en hann fékk greitt fyrir. Þegar félagið hafi farið í þrot hafi það skuldað stefnda rúmar 15 milljónir króna samkvæmt útgefnum reikningum en reikningar hafi ekki verið gefnir út vegna veittrar þjónustu á árinu 2015.

Allt frá stofnun Leigufélagsins ehf. hafi félagið ætíð staðið í skilum með öll gjöld sem á það voru lögð, svo sem eins og fasteignagjöld, brunatryggingaíðgjöld

o.fl. Það hafi einnig staðið í skilum við Íbúðalánasjóð allt þar til lánin stökkbreyttust og greiðslubyrði þeirra meira en tvöfaldaðist. Ávallt hafi Leigufélagið ehf. reynt að greiða inn á lánin en á sama tíma hafi staðið yfir viðræður á milli Íbúðalánasjóðs og félagsins um fjárhagslega endurskipulagningu þess. Á meðan á þeim viðræðum stóð hafi Leigufélagið ehf. dregið úr greiðslum til sjóðsins og ekki talið eðlilegt að halda áfram að greiða hinar stökkbreyttu afborganir á sama tíma og starfsmenn sjóðsins lágu yfir tillögum um lausn mála svo misserum skipti. Leigufélagið ehf. hafi lagt fram útfærðar tillögur um endurskipulagninguna en þær hafi falið í sér að sjóðurinn lækkaði kröfur sínar til samræmis við verðmæti eigna félagsins og til samræmis við greiðslugetu þess. Engum þessara tillagna hafi beinlínis verið svarað.

Eini kröfuhafi Leigufélagsins ehf., sem hafi alveg verið skilinn útundan, hafi verið stefndi sem annaðist rekstur Leigufélagsins ehf. á sinn kostnað í tæp fimm ár án þess að fá nokkuð greitt fyrir það. Stefndi hafi engar tryggingar haft fyrir kröfum sínum í eignum stefnanda, líkt og Íbúðalánasjóður hafði, og því hafi áhætta hans verið mun meiri fyrir vikið. Þegar upp var staðið hafi stefndi átt ógreidda 15 milljóna króna kröfu á hendur Leigufélaginu ehf. samkvæmt útgefnum reikningum, auk þess sem vinna þess í þágu stefnanda á árinu 2015 hafi verið óreikningsfærð. Þetta sé gríðarlega há fjárhæð fyrir jafn lítið fyrirtæki og stefnda, enda hafi þetta tjón valdið félaginu miklum búsifjum.

### III

Stefnandi gerir í máli þessu kröfu um að 22 greiðslum, samtals að fjárhæð 77.091.409 krónur, sem greiddar voru af bankareikningi Leigufélagsins ehf. til stefnda, verði rift. Greiðslurnar voru inntar af hendi allt að 23 mánuðum frá frestdegi gjaldþrotaskipta hinn 27. janúar 2015, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 21/1991, en þann dag hafi Héraðsdómi Reykjaness borist beiðni um gjaldþrotaskipti Leigufélagsins ehf.

Byggir stefnandi á því að með þeim greiðslum til stefnda, sem kafist sér riftunar á, hafi verið brotið gegn því jafnræði sem ákvæðum laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. sé ætlað að tryggja kröfuhöfum. Í öllum tilvikum hafi þær ráðstafanir falið í sér mismunun gagnvart kröfuhöfum félagsins, einkum Íbúðalánasjóði, sem sé ólögmet samkvæmt meginreglum laga nr. 21/1991. Séu þær ráðstafanir því riftanlegar.

Kröfur stefnanda um riftun byggjast einkum á eftirtöldum riftunarreglum XX. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., á 131. gr. um riftun gjafa- og örlætisgerninga, á 134. gr. um riftun á óvenjulegum greiðslum, á hinni almennu riftunarreglu 141. gr., á 133. gr. um riftun á greiðslum til nákominna og á 139. gr. um riftun ráðstafana eftir frestdag.

Þá gerir stefnandi kröfu um endurgreiðslu þeirra greiðslna sem krafist er riftunar á einkum með vísan til ákvæða 142. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Stefnandi byggir á því að stefndi og Leigufélagið ehf. hafi verið nákomnir aðilar í skilningi 3. gr. og riftunarákvæða XX. kafla laga nr. 21/1991 á þeim tíma er þær greiðslur fóru fram sem krafist er riftunar á. Hafi þær því átt sér stað milli nákominna aðila í skilningi ákvæða laga nr. 21/1991. Stefnandi telur að þetta hljóti að teljast óumdeilt, enda voru félögin á þeim tíma í eigu sama aðila, Gunnars Péturs Árnasonar, þeim báðum stýrt af honum, auk þess sem hann sat einn í stjórn beggja félaganna. Þar við bætist að skráð lögheimili beggja félaganna var á sama stað, að Rauðhelli 3 í Hafnarfirði, þar sem lögheimili stefnda er enn í dag. Af þeim sökum sé stefnanda heimilt að krefjast riftunar greiðslna allt að 24 mánuðum fyrir frestdag samkvæmt 2. mgr. 131. gr., 2. mgr. 133. gr. og 2. mgr. 134. gr. laga nr. 21/1991, að öðrum skilyrðum uppfylltum.

Vanskil félagsins við Íbúðalánasjóð megi rekja aftur til ársins 2009. Frá því ári hafi vanskil félagsins vaxið jafnt og þétt á milli ára. Hina slæmu fjárhagsstöðu megi glögglega sjá ef eigin- og veltufjárstaða síðustu fjögurra ársreikninga Leigufélagsins ehf. sé skoðuð:

	2010	2011	2012	2013
<b>Eigið fé (kr.)</b>	-380.428.434 kr.	-509.597.899 kr.	-634.266.389 kr.	-810.456.419 kr.
<b>Eiginfjárlutfall (%)</b>	-35,69%	-49,66%	-63,24%	-84,85%
<b>Veltufjárlutfall (%)</b>	0,22	0,07	0,13	0,02

Þáverandi fyrirvarsmaður Leigufélagsins ehf. hafi upplýst að reikningar vegna vinnu stefnda við viðhald og rekstrarumsjón með fasteignum Leigufélagsins ehf. á árunum 2009 til 2014 hafi ekki verið gefnir út fyrr en á árunum 2013 og 2014. Ef þetta reynist rétt hafi fjárhagsstaða Leigufélagsins ehf. verið enn verri en ársreikningar félagsins gáfu til kynna. Stefnandi telur að fjárhagsstaða Leigufélagsins ehf. hafi verið slík að stjórn Leigufélagsins ehf. hafi verið skylt strax á árinu 2010 að gefa bú félagsins upp til gjaldþrotaskipta, sbr. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991. Í öllu falli sé ljóst að Leigufélagið ehf. hafi verið ógjaldfært á þeim tíma sem þær ráðstafanir áttu sér stað sem krafist er riftunar á í máli þessu, þ.e. frá 4. mars 2013 til 5. mars 2015.

Þáverandi fyrirvarsmanni Leigufélagsins ehf., sem sé núverandi fyrirvarsmaður stefnda, Gunnari Pétri Árnasyni, hafi ekki getað dulist hin slæma fjárhagsstaða Leigufélagsins ehf. Af þeim sökum byggir stefnandi á því að stefndi hafi verið grandsamur um ógjaldfærni Leigufélagsins ehf. þegar ráðstafanir þær sem krafist er riftunar á í máli þessu áttu sér stað.

Stefnandi byggir á því að þær greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda sem áttu sér stað fyrir frestdag, og krafist sé riftunar á, séu riftanlegar samkvæmt ákvæðum 131. gr. laga nr. 21/1991. Byggir stefnandi á því að þrátt fyrir þær skýringar sem þáverandi fyrirvarsmaður Leigufélagsins ehf., Gunnar Pétur Árnason, hafi veitt skiptastjóra verði að líta svo á að greiðslurnar hafi í raun falið í sér örlætisgerning í þágu stefnda í skilningi ákvæðisins. Samkvæmt 2. mgr. 131. gr. laganna megi rifta slíkum gerningum til nákominna allt að 24 mánuðum fyrir frestdag. Stefnandi telur að skilyrðum ákvæðisins sé fullnægt þannig að riftun verði fram komið á grundvelli ákvæðisins. Fyrirverandi fyrirvarsmaður Leigufélagsins ehf. hafi lýst því að umræddir reikningar hafi verið gefnir út vegna vinnu sem jafnan hafi átt sér stað mörgum árum fyrir útgáfu þeirra. Stefnandi bendir á að þrátt fyrir það hafi þessara skulda Leigufélagsins ehf. við stefnda ekki verið getið í bókum Leigufélagsins ehf. fyrir en mögulega við útgáfu reikninganna. Þegar af þeirri ástæðu beri að líta á greiðslurnar sem örlætisgerning í skilningi 131. gr. laga nr. 21/1991. Tilgangur Leigufélagsins ehf. samkvæmt samþykktum hafi ekki falið í sér heimild til slíkra gerninga og af 78. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög verði gagnályktað. Stefnandi byggir á því að útgáfa reikninganna, sem hinar riftanlegu greiðslur runnu til greiðslu á, hafi verið til málamynda. Þeir hafi, a.m.k. að stórum hluta, verið gefnir út „eftir á“ og í þeim tilgangi að færa fjármuni frá Leigufélaginu ehf. og til stefnda. Þannig hafi tilgangurinn með greiðslunum fremur verið sá að færa stefnda fjármunina að gjöf eða til ráðstöfunar í sínum rekstri en sá að greiða útistandandi og raunverulegar viðskiptakröfur stefnda á hendur Leigufélaginu ehf. Greiðslurnar hafi sannanlega rýrt eignir Leigufélagsins ehf. sem fjárhæð greiðslanna nam en leitt að sama skapi til eignaaukningar hjá stefnda. Leigufélagið ehf. hafi auk þess þegar verið ógjaldfært á þeim tíma sem greiðslurnar fóru fram, svo sem að framan er lýst, og að þær hafi verið milli nákominna aðila í skilningi laga nr. 21/1991. Stefnandi bendir á að Leigufélagið ehf. hafi ekki sótt um endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað samkvæmt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt vegna viðhaldsreikninga sem stefndi gaf út á árunum 2013 og 2014. Stefnandi telur það renna stoðum undir staðhæfingu um að útgáfa þessara reikninga hafi verið til málamynda og líta megi á greiðslu þeirra sem örlætisgerning í skilningi 131. gr. laga nr. 21/1991. Undir meðferð gjaldþrotaskipta hafi stefndi afhent skiptastjóra viðhaldsskýrslur vegna þeirra viðhaldsverkefna sem stefndi segist hafa tekið að sér fyrir Leigufélagið ehf. á árunum 2011 til 2014. Viðhaldsskýrslurnar hafi verið á tölvutæku formi og sérstök skýrsla gerð fyrir hvert ár. Við rannsókn skiptastjóra hafi komið í ljós að svo virtist sem viðhaldsskýrslur vegna áranna 2013 og 2014 hafi báðar verið gerðar á árinu 2015. Þannig megi sjá að vinna við gerð skýrslanna hófst hinn 28. janúar 2015 eða daginn eftir að krafa

um gjaldþrotaskipti Leigufélagsins ehf. barst Héraðsdómi Reykjaness. Þá megi sjá að vinna við gerð skýrslanna lauk hinn 2. nóvember 2015. Stefnandi telur að framangreint gefi vísbendingu um að staðhæfingar stefnda um að hann hafi sinnt umfangsmiklum viðhaldsverkefnum fyrir Leigufélagið á árunum 2013 og 2014 kunni að vera rangar. Þá styrkir þetta þá málsástæðu stefnanda að líta megi á greiðslur þessara reikninga sem örlætisgerning í skilningi 131. gr. laga nr. 21/1991. Að auki bendir stefnandi á að stefndi hafi ekki orðið við áskorunum skiptastjóra um að afhenda samning um rekstrarumsjón með fasteignum Leigufélagsins ehf. Stefnandi telur að þetta bendi til að enginn slíkur samningur hafi verið gerður. Af þeim sökum byggir stefnandi á að greiðsla stefnda á reikningi nr. 1379 vegna rekstrarumsjónar með fasteignum Leigufélagsins ehf. á árunum 2009 til 2013 hafi verið örlætisgerningur í skilningi 131. gr. laga nr. 21/1991. Við þetta bætist að hin slæma fjárhagsstaða og ógjaldfærni Leigufélagsins ehf. á þeim tíma sem greiðslurnar áttu sér stað renni jafnframt stöðum undir þá málsástæðu stefnanda að þær hafi falið í sér riftanlegan örlætisgerning. Óútskýrt sé hvers vegna fyrirsvarsmaður Leigufélagsins ehf. kaus fremur að ráðstafa þeim fjármunum, sem félagið hafði þó til ráðstöfunar, til annars félags í sinni eigu, þ.e. stefnda, fremur en til annarra kröfuhafa, s.s. Íbúðalánasjóðs, sem óumdeilanlega átti kröfur á hendur Leigufélaginu ehf. og naut veðréttinda í fasteignum þess. Verður sú ráðstöfun að mati stefnanda ekki skýrð með öðrum hætti en þeim sem að framan greinir. Að öllu þessu virtu byggir stefnandi á því að skilyrðum 131. gr. laga nr. 21/1991 sé því fullnægt og því beri að rifta þeim greiðslum sem krafist er riftunar á.

Verði ekki fallist á riftun á grundvelli 131. gr. laga nr. 21/1991 byggir stefnandi á því að greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda, sem áttu sér stað fyrir frestdag og krafist er riftunar á, séu riftanlegar samkvæmt ákvæðum 134. gr. laga nr. 21/1991. Samkvæmt ákvæðinu megi rifta greiðslu skuldar til nákominna allt að 24 mánuðum fyrir frestdag ef greitt var með óvenjulegum greiðslueyri, fyrr en eðlilegt var eða greidd var fjárhæð sem hefur skert greiðslugetu þrotamannsins verulega, nema greiðslan hafi virst venjuleg eftir atvikum. Eins og að framan greinir byggir stefnandi á því að um greiðslur milli nákominna aðila hafi verið að ræða í skilningi ákvæða laga nr. 21/1991. Stefnandi telur að skilyrðum ákvæðisins sé fullnægt þannig að riftun verði fram komið á grundvelli ákvæðisins. Krafa um riftun samkvæmt ákvæðum 134. gr. laga nr. 21/1991 byggist á því að litið verði á þær ráðstafanir, sem krafist er riftunar á, sem greiðslur upp í skuld Leigufélagsins ehf. við stefnda. Þáverandi fyrirsvarsmaður Leigufélagsins ehf., Gunnar Pétur Árnason, hafi sjálfur gefið þær skýringar að þær greiðslur sem krafist er riftunar á, hafi jafnan verið vegna vinnu sem innt var af hendi áður en til útgáfu reikninganna kom. Þannig hafi ekki verið um staðgreiðsluviðskipti eða örlætisgerninga að ræða

heldur fremur greiðslu skuldar. Stefnandi bendir á að Leigufélagið ehf. hafi ekki fært umræddar skuldir til bókar í ársreikningum félagsins þrátt fyrir að fyrirvarsmaður beggja félaganna, Leigufélagsins ehf. og stefnda, hafi litið svo á að Leigufélagið ehf. hafi skuldað stefnda umtalsverðar fjárhæðir vegna viðhalds og rekstrar. Gögn málsins bendi þó til þess að stefndi hafi litið svo á að Leigufélagið ehf. stæði í skuld við sig. Þessu til stuðnings megi vísa til tölvupósts þáverandi fyrirvarsmanns Leigufélagsins ehf., Freydísar Björnsdóttur, til Íbúðalánasjóðs vegna umsóknar Leigufélagsins ehf. um fjárhagslega endurskipulagningu. Þar segi Freydís m.a. að Leigufélagið ehf. „skuldi [stefnda] vegna viðhalds og rekstrar umtalsverðar upphæðir.“ Stefnandi byggir á því að í þeim tilvikum sem greiðslur voru framkvæmdar með skuldajöfnuði við skuld stefnda við Leigufélagið ehf. hafi greiðsla farið fram með óvenjulegum greiðslueyri í skilningi 134. gr. laga nr. 21/1991. Stefnandi byggir á því að slíkur skuldajöfnuður hafi verið óheimill samkvæmt 100. gr. laga nr. 21/1991 þar sem stefndi hafi mátt vita að Leigufélagið ehf. hafi ekki átt fyrir skuldum þegar kröfum var skuldajafnað. Því beri að rifta þeim greiðslum á grundvelli 134. gr. laga nr. 21/1991, sbr. 136. gr. laganna. Þá byggir stefnandi á því að greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda hafi verið verulegar. Stefnandi telur að líta eigi á greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda sem eina heild. Þrátt fyrir að hver greiðsla Leigufélagsins ehf. til stefnda kunni ein og sér ekki hafa skert greiðslugetu félagsins verulega, teljist þær saman með öðrum greiðslum hafa verið verulegar og því riftanlegar í heild sinni. Þegar greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda séu skoðaðar í samhengi við fjárhagsstöðu félagsins á þeim tíma sem þær áttu sér stað, auk ítrekaðra greiðslufresta sem Íbúðarlánasjóður hafi þá veitt því, óformlegs kyrrstöðusamkomulags og þeirrar fjárhagslegu endurskipulagningar sem þáverandi fyrirvarsmaður þess hafði þá óskað eftir, sé ljóst að þær geti ekki undir nokkrum kringumstæðum talist venjulegar í skilningi 134. gr. laga nr. 21/1991. Með vísan til þess sem að framan greinir byggir stefnandi á því að skilyrðum 134. gr. laga nr. 21/1991 sé því fullnægt og því beri að rifta þeim greiðslum sem kafist er riftunar á í heild sinni.

Þá byggir stefnandi á því að þær greiðslur sem hann krefst riftunar á séu riftanlegar á grundvelli 141. gr. laga nr. 21/1991. Samkvæmt ákvæðinu megi krefjast riftunar ráðstafana sem á ótilhlýðilegan hátt séu kröfuhafa til hagsbóta á kostnað annarra, leiði til þess að eignir þrotamannsins verði ekki til reiðu til fullnustu kröfuhöfum eða leiði til skuldaaukningar kröfuhöfum til tjóns, ef þrotamaðurinn var ógjaldfær eða varð það vegna ráðstöfunarinnar og sá sem hafði hag af henni vissi eða mátti vita um ógjaldfærni þrotamannsins og þær aðstæður sem leiddu til þess að ráðstöfunin væri ótilhlýðileg. Stefnandi telur að skilyrðum ákvæðisins sé fullnægt þannig að riftun verði fram komið á grundvelli ákvæðisins.

Stefnandi byggir á því að atvik málsins í heild sinni sanni að greiðslur þær sem hann geri kröfu um að rift verði með dómi hafi á ótilhlýðilegan hátt verið til hagsbóta fyrir stefnda en á kostnað annarra kröfuhafa, og þá einkum á kostnað Íbúðalánasjóðs, sem eina kröfuhafa þrotabús Leigufélagsins ehf. Með sama hætti hafi umræddar greiðslur leitt til þess að eignir þrotabús Leigufélagsins ehf. hafi ekki verið til reiðu til fullnustu kröfuhafa og leitt til skuldaaukningar kröfuhöfum til tjóns. Ef fallist er á að þær ráðstafanir, sem krafist er riftunar á, hafi verið örlætisgerningar og því riftanlegar á grundvelli 131. gr. laga nr. 21/1991, telur stefnandi einsýnt að ráðstafanirnar séu einnig riftanlegar samkvæmt 141. gr. laganna. Þannig hljóti ráðstafanir, sem framkvæmdar voru með það að markmiði að færa fjármuni úr ógjaldfæru félagi í annað nákomið félag án þess að nokkurt endurgjalds kæmi fyrir, að teljast ótilhlýðilegar í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991. Ef hins vegar verður talið að líta megi á ráðstafanirnar sem greiðslu skuldar telur stefnandi að við mat á ótilhlýðileika þeirra ráðstafana, sem krafist er riftunar á, beri ekki síst að líta til eftirtalinna atriða: Í fyrsta lagi hafi Leigufélagið ehf. ekki talið fram skuldir sínar við stefnda í ársreikningum félagsins. Þannig hafi uppgæfningar í ársreikningum ekki gefið rétta mynd af fjárhagsstöðu Leigufélagsins ehf. Því hafi reikningsskil Leigufélagsins ehf. ekki verið í samræmi við fyrirraeli 3. mgr. 14. gr. laga nr. 2/2006 um ársreikninga. Slíkt hljóti að teljast ótilhlýðilegt í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991. Í öðru lagi hafi viðhaldsáætlun í umsókn Leigufélagsins ehf. um fjárhagslega endurskipulagningu hjá Íbúðalánasjóði ekki endurspeglad þann raunkostnað sem stefndi segir hafa verið vegna viðhalds á fasteignum Leigufélagsins. Það vekir sérstaka athygli að þegar Leigufélagið ehf. sótti um fjárhagslega endurskipulagningu í lok júní 2013 hafi kostnaður vegna viðhaldsaðgerða, sem stefndi segist þegar hafa verið búinn að ráðast í á árinu 2013, numið hærri fjárhæð en uppgæfin áætluð viðhaldsþörf fyrir allt árið 2013. Þetta gefi til kynna að fyrirsvarsmenn Leigufélagsins ehf., og þar með einnig stefndi, hafi verið meðvitaðir um að uppgæfin viðhaldsþörf hafi verið röng í umsókn um fjárhagslega endurskipulagningu. Stefnandi byggir á því að slík röng upplýsingagjöf til opinbers aðila, í umsókn um niðurfellingu fjárfkra, sé ótilhlýðileg í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991. Í þriðja lagi hafi Leigufélagið ehf. ekki sótt um endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað vegna viðhaldsreikninga sem útgefdir voru eftir 2013 og 2014. Með þessum hætti kunni verðmæti, sem annars hefðu með réttu átt að renna til kröfuhafa, að hafa farið forgörðum. Stefnandi byggir á því að slík háttsemi sé ótilhlýðileg í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991. Í fjórða lagi gefi skýringar stefnda til kynna að Leigufélagið ehf. hafi ráðist í umfangsmeiri viðhaldsaðgerðir en nauðsynlegt hafi verið, sérstaklega í ljósi bágborinnar fjárhagsstöðu félagsins. Stefnandi byggir á því að

fyrirsvarsmönnum Leigufélagsins ehf. hafi borið skylda til að takmarka þennan kostnað og að aðeins hafi átt að ráðast í framkvæmdir sem brýn nauðsyn var á að ráðist yrði í. Með því að hafa ekki gert það hafi félagið sýnt af sér ótilhlýðilega háttsemi í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991. Í fimmta lagi hafi Leigufélagið ehf. greitt umtalsverða fjármuni til stefnda eftir að Íbúðalánasjóður hafði skorað á stjórn Leigufélagsins ehf. að gefa félagið upp til gjaldþrotaskipta hinn 15. desember 2014. Frá þeim degi og þar til bú Leigufélagsins var tekið til gjaldþrotaskipta hafi verið greiddar út af bankareikningi Leigufélagsins ehf. samtals 25.252.000 krónur og inn á bankareikning stefnda. Stefnandi byggir á því að þessar ráðstafanir hafi verið ótilhlýðilegar í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991. Í sjötta lagi blasi við að sú ráðstöfun þáverandi fyrirsvarsmanns Leigufélagsins ehf. að greiða svo gott sem allt laust fé þess til annars félags í sinni eigu, þ.e. til stefnda, í stað þess að ráðstafa því upp í kröfur annarra kröfuhafa, einkum Íbúðalánasjóðs sem naut veðréttinda í fasteignum Leigufélagsins ehf., teljist ótilhlýðileg í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991, ekki síst í ljósi þess að í aðdraganda þeirra ráðstafana hafði Leigufélagið ehf. haft uppi ítrekaðar óskir um að sjóðurinn beitti ívilnandi úrræðum í þágu félagsins vegna alvarlegs fjárhags- og skuldavanda þess. Stefnandi byggir á að stefnda hafi verið fullkunnugt um framangreindar aðstæður. Þær, ásamt atvikum málsins í heild sinni, leiði til þess að þær ráðstafanir sem krafist er riftunar á teljist ótilhlýðilegar í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991, enda mikil og nán tengsl milli félaganna tveggja. Byggir stefnandi á því að þeir fjármunir, sem ráðstafað var til stefnda og stefnandi krefst riftunar á, hefðu að öðrum kosti staðið til úthlutunar til kröfuhafa þrotabúsins við gjaldþrotaskipti þess. Þannig hafi verið brotið gegn því jafnræði kröfuhafa sem ákvæðum laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. sé ætlað að tryggja og þeim mismunað. Að auki hafi Leigufélagið ehf. verið ógjaldfært þegar hinar riftanlegu ráðstafanir fóru fram, svo sem að framan er lýst, eða að minnsta kosti orðið ógjaldfært vegna þeirra. Um það hafi stefndi verið grandsamur. Með vísan til þess sem að framan greinir byggir stefnandi á því að skilyrðum 141. gr. laga nr. 21/1991 um riftun hinna ótilhlýðilegu ráðstafana sé fullnægt.

Verði ekki fallist á riftun á grundvelli 131. gr., 134. gr. eða 141. gr. laga nr. 21/1991 byggir stefnandi á því að rifta beri þeim greiðslum, sem krafist er riftunar á, og áttu sér stað fyrir frestdag, á grundvelli 133. gr. laga nr. 21/1991. Samkvæmt ákvæðinu megi rifta greiðslum til nákominna allt að 24 mánuðum fyrir frestdag, svo sem vegna endurgjalds fyrir vinnu, ef greiðslan hafi verið bersýnilega hærrí en sanngjarnt var miðað við tekjur af atvinnurekstrinum og önnur atvik. Byggir stefnandi á því að verði litið svo á að þær greiðslur sem krafist er riftunar á hafi verið endurgjald fyrir vinnu stefnda í þágu Leigufélagsins ehf., þ.e.

rekstrarumsjónar og viðhalds á fasteignum þess, séu þær engu að síður riftanlegar samkvæmt 133. gr. laga nr. 21/1991 þar sem greiðslurnar hafi verið bersýnilega hærri en sanngjarnt hafi verið miðað við tekjur Leigufélagsins ehf. á tímabilinu og önnur atvik málsins. Í því sambandi vísar stefnandi til þess að fjárhagsstaða Leigufélagsins ehf. hafi verið afar slæm á þeim tíma sem greiðslurnar áttu sér stað og félagið ógjaldfært. Þá verði að líta til þess að á árinu 2010 sótti Leigufélagið ehf. í tvígang um greiðslufrest á lánum félagsins hjá Íbúðalánasjóði. Sá greiðslufrestur hafi verið veittur og í kjölfarið átt sér stað viðræður milli sjóðsins og félagsins um lausn á rekstrar- og fjárhagsvanda þess. Samhliða því hafi Leigufélagið ehf. komið að óformlegu kyrrstöðusamkomulagi við Íbúðalánasjóð um að félagið myndi einungis greiða það sem það gæti af rekstarafgangi inn á lán Íbúðalánasjóðs. Auk þess hafi Leigufélagið ehf. óskað eftir fjárhagslegri endurskipulagningu hjá Íbúðalánasjóði hinn 27. júní 2013 þar sem vanskil félagsins við sjóðinn voru orðin alvarleg og fóru vaxandi. Byggir stefnandi á því að við slíkar aðstæður, og með vísan til tekna Leigufélagsins ehf., skuldastöðu þess, vanskila við Íbúðalánasjóð og atvika málsins að öðru leyti, verði að telja að greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda á framangreindu tímabili til nákomins aðila, þ.e. stefnda, hafi verið bersýnilega hærri en sanngjarnt var í skilningi 133. gr. laga nr. 21/1991 og falið í sér ólögmetta mismunun gagnvart öðrum kröfuhöfum félagsins. Þessu til viðbótar byggir stefnandi á því að raunveruleg viðhaldspörf fasteigna Leigufélagsins ehf. hafi verið mun minni en útgefnir reikningar gefi til kynna. Þannig hafi þáverandi fyrirsvarsmaður Leigufélagsins ehf. upplýst í umsókn sinni um fjárhagslega endurskipulagningu hjá Íbúðalánasjóði að áætluð viðhaldspörf fasteigna Leigufélagsins ehf. vegna áranna 2013 og 2014 næmi 24.000.000 krónum. Þrátt fyrir það hafi heildarfjárhæð útgefinna reikninga vegna viðhalds, sem stefndi gaf út fyrir sama tímabil, numið 60.568.006 krónum. Í þessu samhengi beri jafnframt að nefna að flokka megi fasteignir Leigufélagsins ehf. sem nýbyggingar að frátöldu húsinu að Höfðabraut 14-16. Að sögn stefnda hafi hann hins vegar annast viðamiklar endurbætur á fjölbýlishúsinu að Höfðabraut 14-16 á árunum 2009 og 2010. Þetta bendir til að viðhaldspörf fasteigna Leigufélagsins ehf. hafi ekki átt að vera eins umfangsmikil og reikningar stefnda gefi til kynna. Stefnandi telur að skilyrðum ákvæðisins sé fullnægt þannig að riftun verði fram komið á grundvelli ákvæðisins. Stefnandi byggir á því að riftun á grundvelli ákvæðisins skuli ná til ráðstafananna í heild sinni en ekki einungis að hluta. Ef ekki sé fallist á riftun í heild sinni gerir stefnandi kröfu um riftun að hluta og að stefnanda verði greidd auðgun stefnda umfram það sem sanngjarnt þykir að mati dómsins. Með vísan til þess sem að framan greinir byggir stefnandi á því að skilyrðum 133. gr. laga nr. 21/1991 sé fullnægt og því beri að rifta þeim greiðslum sem kafist er riftunar á í

heild sinni eða a.m.k. hluta.

Stefnandi byggir á því að greiðslur sem áttu sér stað eftir frestdag séu riftanlegar á grundvelli 139. gr. laga nr. 21/1991. Ef fallist verði á að þær ráðstafanir, sem krafist er riftunar á, séu örlætisgerningar í skilningi 131. gr. laga nr. 21/1991, krefst stefnandi riftunar á þeim ráðstöfunum sem áttu sér stað eftir frestdag á grundvelli 2. mgr. 139. gr. laga nr. laganna. Ef hins vegar verði talið að ráðstafanirnar hafi verið greiðsla Leigufélagsins ehf. á skuld við stefnda krefst stefnandi riftunar á grundvelli 1. mgr. sama ákvæðis. Stefnandi telur að öðru leyti að skilyrðum ákvæðanna sé fullnægt þannig að riftun verði fram komið á grundvelli þeirra. Frestdagur við gjaldþrotaskipti Leigufélagsins ehf. teljist vera hinn 27. janúar 2015, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 21/1991. Eftir frestdag hafi verið greiddar samtals 10.252.000 krónur af bankareikningi Leigufélagsins ehf. til stefnda en þær sundurliðast þannig:

5.2.2015	kr.	5.000.000 (sbr. tölul. 17 í kröfugerð)
16.2.2015	kr.	900.000 (sbr. tölul. 18 í kröfugerð)
2.3.2015	kr.	312.000 (sbr. tölul. 19 í kröfugerð)
2.3.2015	kr.	2.480.000 (sbr. tölul. 20 í kröfugerð)
4.3.2015	kr.	575.000 (sbr. tölul. 21 í kröfugerð)
<u>5.3.2015</u>	<u>kr.</u>	<u>985.000 (sbr. tölul. 22 í kröfugerð).</u>

**Samtals      kr.      **10.252.000****

Stefnandi byggir á því að framangreindar greiðslur séu riftanlegar samkvæmt ákvæðum 139. gr. laga nr. 21/1991. Stefnandi byggir á því að þær undantekningar sem koma fram í 1. og 2. mgr. 139. gr. laga nr. 21/1991 eigi ekki við um framangreindar greiðslur. Sönnunarbyrði um annað hvíli á stefnda. Með vísan til þess sem að framan greinir byggir stefnandi á því að skilyrðum 139. gr. laga nr. 21/1991 sé því fullnægt og því beri að rifta þeim greiðslum sem áttu sér stað eftir frestdag í heild sinni.

Stefnandi byggir kröfu sína um endurgreiðslu á ákvæði 142. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Í ljósi þess að um peningagreiðslur er að ræða telur stefnandi augljóst að greiðslur hafi komið stefnda að notum að öllu leyti. Breyti engu í því sambandi til hvaða athafna stefndi hafi notað peningana.

Kröfugerð stefnanda taki mið af hreyfingalista úr bókhaldskerfi stefnda og byggist á meginreglu kröfuréttar um að almennt skuli ráðstafa greiðslum inn á elsta gjaldfallna reikning skuldara. Kröfugerðin styðjist jafnframt við greiningu löggilts endurskoðanda sem taki mið af framangreindri meginreglu.

Samkvæmt greiningunni hafi greiðslum þeim, sem krafist er riftunar á, verið ráðstafað með eftirfarandi hætti:

**YFIRLIT YFIR GREIÐSLU REIKNINGS SR-001276 DAGS. 4. MARS 2013**

*SKÝRING: VIÐHALD 2011-NÓV2012*

<u>Riftunarkrafa</u>	<u>Dagsetning.greiðslu</u>	<u>Greiðslumáti</u>	<u>Fjárhæð</u>
1)	04.03.2013	Skuldajöfnun	7.958.708 kr.
<b>Reikningur uppgreiddur. Samtals:</b>			<b>7.958.708 kr.</b>

**YFIRLIT YFIR GREIÐSLU REIKNINGS SR-001328 DAGS. 25. JÚNÍ 2013**

*SKÝRING: VIÐHALD 2011-NÓV2012*

<u>Riftunarkrafa</u>	<u>Dagsetning.greiðslu</u>	<u>Greiðslumáti</u>	<u>Fjárhæð</u>
2)	25.06.2013	Skuldajöfnun	18.256.234 kr.
<b>Reikningur uppgreiddur. Samtals:</b>			<b>18.256.234 kr.</b>

**YFIRLIT YFIR GREIÐSLU REIKNINGS 1379 DAGS. 13. SEPTEMBER 2013**

*SKÝRING: REKSTRARUMSJÓN FRÁ 2009 – 09/2013*

<u>Riftunarkrafa</u>	<u>Dagsetning.greiðslu</u>	<u>Greiðslumáti</u>	<u>Fjárhæð</u>
3)	13.09.2013	Skuldajöfnun	2.185.673 kr.
4)	07.10.2013	Innborgun	5.000.000 kr.
5)	14.11.2013	Innborgun	2.900.000 kr.
6)	11.12.2013	Innborgun	3.000.000 kr.
7)	16.01.2014	Innborgun	2.500.000 kr.
8)	28.02.2014	Innborgun	2.000.000 kr.
9)	03.03.2014	Innborgun	2.000.000 kr.
10)	14.04.2014	Innborgun	2.000.000 kr.

11)	15.05.2014	Innborgun	2.000.000 kr.
12)	16.06.2014	Innborgun	2.000.000 kr.
13)	19.08.2014	Innborgun	2.000.000 kr.
14)	12.09.2014	Innborgun	466.832 kr.
<b>Reikningur uppgreiddur. Samtals:</b>			<b>28.052.505 kr.</b>

**YFIRLIT YFIR GREIÐSLU REIKNINGS SR-001825 DAGS 1.  
SEPTEMBER 2014**

*SKÝRING: VIÐHALD NÓV2012-NÓV14*

<u>Riftunarkrafa</u>	<u>Dagsetning.greiðslu</u>	<u>Greiðslumáti</u>	<u>Fjárhæð</u>
15)	15.12.2014	Innborgun	4.571.962 kr.
16)	16.01.2015	Innborgun	7.978.038 kr.
<b>Reikningur uppgreiddur. Samtals:</b>			<b>12.550.000 kr.</b>

**YFIRLIT YFIR GREIÐSLU REIKNINGS SR-001874**

*SKÝRING: VIÐHALD NÓV2012-NÓV14*

<u>Riftunarkrafa</u>	<u>Dagsetning.greiðslu</u>	<u>Greiðslumáti</u>	<u>Fjárhæð</u>
16)	16.01.2015	Innborgun	21.962 kr.
17)	05.02.2015	Innborgun	5.000.000 kr.
18)	16.02.2015	Innborgun	900.000 kr.
19)	02.03.2015	Innborgun	312.000 kr.
20)	02.03.2015	Innborgun	2.480.000 kr.
21)	04.03.2015	Innborgun	575.000 kr.

22)	05.03.2015	Innborgun	985.000 kr.
Samtals:			10.273.962 kr.
<b>Reikningur greiddur að hluta. Eftirstöðvar:</b>			<b>11.553.105 kr.</b>

Samanlögð fjárhæð þeirra greiðslna sem krafist sé endurgreiðslu á nemi því 77.091.409 krónum. Byggir stefnandi á því að þá fjárhæð beri stefndi að endurgreiða með vísan til ákvæða 142. gr. laga nr. 21/1991. Stefnandi byggir á því að stefnda hafi verið kunnugt um riftanleika ráðstafana og því skuli hann greiða tjónsbætur á grundvelli 1. og 142. gr. laga nr. 21/1991. Endurgreiðslukrafa stefnanda byggist jafnframt á 3. mgr. 142. gr. laga nr. 21/1991. Meginreglur kröfuréttarins um endurgreiðslu ofgreidds fjár leiði til sömu niðurstöðu. Til vara gerir stefnandi kröfu um endurgreiðslu auðgunar samkvæmt 1. mgr. 142. gr. laga nr. 21/1991.

Þá er þess krafist að stefndi greiði dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá og með þeim tíma er hver og ein greiðsla fór fram þar sem um ólögsmætar greiðslur hafi verið að ræða sem hefðu ekki átt að fara fram. Verði ekki talið að stefnda beri að greiða dráttarvexti frá og með hverjum greiðsludegi er á því byggt að honum beri að greiða almenna vexti frá og með hverjum og einum greiðsludegi, sbr. 8. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 38/2001, auk dráttarvaxta frá þeim degi er mánuður var liðinn frá því að skorað var á stefnda að greiða kröfuna en slík áskorun hafi verið birt stefnda hinn 9. desember 2015.

Máli sínu til stuðnings vísar stefnandi einkum til ákvæða laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., einkum 2. gr., 3. gr., 64. gr., 100. gr., 131. gr., 133. gr., 134. gr., 136. gr., 139. gr. og 141. gr. laganna. Stefnandi vísar einnig til laga nr. 2/2006 um ársreikninga, laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög, laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Um varnarþing vísar stefnandi til 1. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Málskostnaðarkrafa stefnanda byggist á ákvæðum XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna. Um kröfu um virðisaukaskatt á málskostnað vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

#### IV

Sýknukrafa stefnda byggist á því að allar greiðslur Leigufélagsins ehf. til hans hafi verið eðlilegar og réttar. Þær hafi verið fyrir vinnu, efni og þjónustu sem Leigufélaginu ehf. hafi sannarlega verið látin í té. Það blasi við að félag eins og Leigufélagið ehf. reki sig ekki sjálft svo árum skipti. Það þurfi að halda íbúðum í

útleigu, gera samninga, innheimta tekjur, greiða reikninga o.s.frv. Um leið sé ljóst að svo umfangsmiklar eignir þarfnist stöðugs viðhalds og viðgerða. Leigutakar verði að vera sáttir, annars fari þeir annað. Þeir sætti sig ekki við lekar íbúðir, bílaðar frárennislagnir, brotnar rúður eða hurðir. Það sé nánast fullt starf fyrir einn mann að sinna þessu daglega viðhaldi íbúðanna og sameign húsanna. Við þetta hafi svo bæst viðgerðir á húsum eins og að framan er lýst. Félagið hefði orðið fyrir tjóni ef umhirðu um eignirnar hefði ekki verið sinnt. Það hefði misst leigjendur og eignirnar gengið úr sér og fallið í verði. Þess vegna hafi stefndi talið það vera skyldu sína að halda áfram að veita félaginu þessa þjónustu allt fram til þess er Leigufélagið ehf. var úrskurðað gjaldþrota og skiptastjóri tók við keflinu. Þetta hafi hann gert þrátt fyrir að útséð hafi verið að hann fengi aldrei að fullu greitt fyrir vinnu sína. Ef stefndi hefði ekki látið Leigufélaginu ehf. í té þessa þjónustu hefði Leigufélagið ehf. þurft að kaupa hana af öðrum. Vandséð sé að það hefði orðið félaginu hagfelldara. Stefndi hafi hins vegar ekki haft bolmagn til að veita þessa þjónustu endurgjaldslaust en hann hafi teygst sig eins lagt og hann hafi getað til að veita Leigufélaginu ehf. greiðslufrest og verði ekki með nokkru móti fallist á að loksins er hann hafi gert Leigufélaginu ehf. reikning verði talið að hann sé að mismuna kröfuhöfum.

Stefndi mótmælir því að riftun á grundvelli 131. gr. laga nr. 21/1991 sé tæk. Það sé skilyrði 131. gr. samkvæmt þessu ákvæði að verðmæti séu afhent viðtakanda án þess að endurgjald komi fyrir. Af þeirri einföldu ástæðu geti ákvæði þessarar greinar ekki átt við um þær ráðstafanir Leigufélagsins ehf. að greiða reikning stefnda. Endurgjald hafi komið fyrir allar þessar greiðslur og gott betur. Fyrir liggir að Leigufélagið ehf. hafi ekki greitt neinum öðrum fyrir þessa nauðsynlegu þjónustu sem þurft hafi á hverjum degi. Það sé ótrúverðugt af stefnanda að draga í efa að þessi þjónusta hafi verið veitt og að reikningar séu málamyndagerningar. Engu skipti í þessu sambandi þó að útgáfu reikninganna hafi verið slegið á frest á meðan mesta greiðslubyrðin hvíldi á Leigufélaginu ehf. vegna viðhaldsverkefna. Það eitt geri reikningana ekki að málamyndagerningum og heldur ekki að örlætisgerningum. Endurgjaldi því sem stefndi hafi áskilið sér hafi verið stillt verulega í hóf. Athugasemdir stefnanda um tímasetningu verkskýrslna og aðdróttanir um að þær hafi verið gerðar eftir á séu óviðeigandi. Á svokölluðu skjáskoti komi fram dagsetning en það sé einungis dagsetning sem gefi til kynna hvenær síðast hafi verið unnið í skjalinu. Þá skipti líka máli að eini kröfuhafi búsins hafi vitað og verið upplýstur um allar helstu framkvæmdir sem hafi verið unnar við húsin. Þá blasi við að ef viðhaldinu hefði ekki verið sinnt hefðu eignirnar grotnað niður. Skiptastjóri hafi hins vegar tekið við eignum í mjög góðu ástandi.

Þá telur stefndi að greiðsla reikninga fyrir vinnu og þjónustu með reiðufé sé ekki óvenjulegur greiðslueyrir í skilningi 134. gr. laga nr. 21/1991. Engir reikningar stefnda hafi verið greiddir með skuldajöfnuði. Greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda á tímabilinu maí 2012 til júní 2013 hafi ekki verið lán og stefnandi eigi því ekki kröfu að fá þessa greiðslu til baka. Þarna hafi verið um að ræða venjulegar greiðslur verkkaupa inn á verk sem verksali hafði innt af hendi. Það sé alvanalegt í verktöku að verkkaupi greiði inn á verklaun í samræmi við framvindu verks. Síðan séu heilu verkin eða verkþættirnir gerðir upp og þá gefnir út reikningar. Þessi aðferð falli ekki undir hugtakið skuldajöfnun. Þá hafnar stefndi því að greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda hafi verið verulegar. Þeim hafi ávallt verið stillt í hóf og félagið hafi aldrei verið krafð um greiðslu fyrir meira en það gat ráðið við að greiða. Leigufélagið ehf. hefði aldrei komist hjá því að greiða fyrir þessa þjónustu ef hún hefði verið keypt af öðrum óskyldum aðila. Félagið hafi hins vegar ekki getað endalaust krafist þessarar þjónustu úr hendi stefnda án þess að greiða fyrir hana. Þetta hafi haldist í hendur. Til að fá nauðsynlega þjónustu hafi Leigufélagið ehf. þurft að greiða fyrir hana og þannig hafi varðveist hagsmunir veðhafans.

Stefndi mótmælir riftunarkröfu á grundvelli 141. gr. laga nr. 21/1991. Stefndi hafi átt tvo kosti á árunum eftir hrun og einkum á tímabilinu 2012 til 2014. Hann hefði getað hætt afskiptum af málefnum Leigufélagsins ehf. og nýtt fjármuni sína í annað. Hann hefði getað hætt að sinna viðhaldi húseignanna og nýtt mannskap sinn og fjármuni sem í þessi verk fóru í annað. Hann hafi hins vegar kosið að gera það ekki en með því hefði hann væntanlega takmarkað tjón sitt verulega. Leigufélagið ehf. hafi lagt ítrekað tillögur og beiðnir um endurskipulagningu félagsins fyrir Íbúðalánasjóð og á meðan þær viðræður stóðu yfir hafi fyrirsvarsmaður Leigufélagsins ehf. ákveðið að viðhalda eignum félagsins. Enginn geti áskilið sér slíka þjónustu án endurgjalds og greiðslurnar hafi verið hóflegar og hafi ekki verið sýnt fram á annað. Þessi ákvörðun stefnda að varðveita hagsmuni kröfuhafa Leigufélagsins ehf. hafi orðið til þess að auka verðmæti þeirra eigna sem Íbúðalánasjóður hafði veð í. Stefndi mótmælir sérstaklega þeirri málsástæðu stefnanda að ráðist hafi verið í umfangsmeiri viðhaldsaðgerðir en nauðsynlegt hafi verið. Allar framkvæmdir við einstakar íbúðir og húsin hafi verið nauðsynlegar.

Stefndi hafnar riftunarkröfu á grundvelli 133. gr. laga nr. 21/1991 þar sem greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda hafi ekki verið laun og ekki fyrir vinnu né heldur eftirlaun. Greiðslurnar hafi verið fyrir selda þjónustu, vinnu og efni samkvæmt reikningi.

Sömu málsástæður og raktar eru hér að framan eigi við um kröfu stefnanda á grundvelli 139. gr. laga nr. 21/1991. Leigufélagið ehf. hafi verið í stórfelldri skuld

við stefnda vegna viðvarandi viðskipta. Hafi stefndi átt þann kost að rifta rekstrarþjónustusamningnum og hætta að sinna daglegu viðhaldi á eignum Leigufélagsins ehf. Hefði þá orðið tjón hjá félaginu. Leigjendahópurinn hefði flosnað upp og eignirnar hefðu drabbast niður. Einungis nokkrar vikur hefðu valdið tugmilljóna tjóni þar sem 71 íbúð hafi verið í útleigu á vegum félagsins. Greiðslurnar til stefnda eftir fresttag hafi ekki aðeins verið nauðsynlegar til að forðast tjón heldur hafi þær einnig verið nauðsynlegar í þágu atvinnureksturs Leigufélagsins ehf. Með því að stefndi hélt áfram að reka félagið og hlúa að eignum þess hafi forsvarsmenn Leigufélagsins ehf. afhent skiptastjóra félagið í fullum rekstri og eignir þess í góðu ástandi. Þetta hafi gert skiptastjóra kleift að halda rekstrinum óbreyttum frá fyrsta degi. Hann hafi síðan getað selt þessar eignir mun herra verði en ella hefði verið ef húsin hefðu verið búin að standa yfirgefin, leigjendalaus, um ótiltekinn tíma.

Varakröfu sína styður stefndi sömu röku og málsástæðum og fram koma í umfjöllun um aðalkröfu.

## V

Eins og rakið er hér að framan var Leigufélagið ehf. stofnað 2003 af Gunnari Pétri Árnasyni sem var eigandi alls hlutafjár í félaginu ásamt eiginkonu sinni. Hann stýrði daglegum rekstri félagsins og sat einn í stjórn þess. Frá árinu 2009 var Leigufélagið ehf. eigandi að 71 íbúð á Akranesi og í Garði sem það leigði út. Íbúðalánasjóður fjármagnaði kaup félagsins á fasteignunum. Stefndi er verktakafyrirtæki í mannvirkjaviðhaldi og er félagið í eigu Gunnars Péturs. Hann er jafnframt framkvæmdastjóri félagsins og situr einn í stjórn þess.

Stefndi annaðist viðhald á fasteignum Leigufélagsins ehf. og sá jafnframt um eignausýslu fyrir félagið. Stefndi gerði Leigufélaginu ehf. reikninga vegna þessarar þjónustu og er deilt um réttmæti þeirra í málinu. Í málinu krefst stefnandi riftunar á greiðslu Leigufélagsins ehf. til stefnda að fjárhæð 77.091.409 krónur á grundvelli framangreindra reikninga. Reikningar stefnda vegna rekstrarumsjónar fyrir tímabilið 2009 til september 2013 eru að fjárhæð 28.052.505 krónur. Reikningur stefnda vegna viðhaldsvinnu 2011 til nóvember 2012, dagsettur 4. mars 2013, er að fjárhæð 7.958.708 krónur, reikningur vegna viðhalds 2011 til nóvember 2012, dagsettur 25. júní 2013, er að fjárhæð 18.256.234 krónur, reikningur vegna viðhalds 2011 til nóvember 2014, dagsettur 1. september 2014, er að fjárhæð 12.550.000 krónur og reikningur vegna viðhalds frá nóvember 2012 til nóvember 2014, dagsettur 5. nóvember 2014, er að fjárhæð 21.827.067 krónur.

Íbúðalánasjóður er eini kröfuhafi í þrotabúi stefnanda. Fram hefur komið í málinu að vanskil Leigufélagsins ehf. við Íbúðalánasjóð megi rekja til ársins 2009. Þannig samþykkti Íbúðalánasjóður í tvígang greiðslufrest á lánum félagsins árið

2010. Í janúar 2010 átti Gunnar Pétur fund með Íbúðalánasjóði um lausnir á fjárhagsvanda Leigufélagsins ehf. Kom þar fram að rekstrarhalli væri á félaginu sem næmi 2.943.989 krónum á mánuði. Í árslok 2011 námu gjaldfallnar afborganir og vextir á veðlánnum Íbúðalánasjóðs 50.037.840 krónum og í árslok 2012 nam sú fjárhæð 102.219.218 krónum. Komst Leigufélagið ehf. þá að samkomulagi við Íbúðalánasjóð um að það greiddi það sem það gæti af rekstrarafgangi inn á lán Íbúðalánasjóðs. Síðla árs 2014 taldi Íbúðalánasjóður ekki grundvöll til þess að fallast á fjárhagslega endurskipulagningu Leigufélagsins ehf. og skoraði á félagið 12. desember 2014 að krefjast gjaldþrotaskipta á grundvelli 5. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1921. Krafa um gjaldþrotaskipti var lögð fram af hálfu Íbúðalánasjóðs 27. janúar 2015 og var félagið tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 16. apríl 2015.

Leigufélagið ehf. var ekki með starfsmann í vinnu eða annan rekstur, heldur útvistaði þeim þætti starfseminnar til Eignaumsjónar ehf. fyrir ákveðið gjald fyrir hverja íbúð. Þegar starfsemi Leigufélagsins ehf. jókst var ákveðið í lok árs 2008 að stefndi annaðist þessa starfsemi og var gerður samningur um það 30. desember 2008. Gunnar Pétur lýsti því í skýrslu sinni fyrir dómi að vegna bágrar stöðu Leigufélagsins ehf. í kjölfar efnahagshrunsins er lán Íbúðalánasjóðs stökkbreyttust og vegna viðhalds á fasteignum félagsins hafi Leigufélagið ehf. ekki getað staðið í skilum við stefnda vegna eignaumsjónar og því hafi stefndi frestað því að gefa út reikninga vegna þeirrar þjónustu við Leigufélagið ehf. Sama hafi verið upp á teningnum með þau viðhaldsverkefni sem stefndi hafi unnið fyrir Leigufélagið ehf. og lýst er hér að framan. Til þess að halda íbúðunum í leigu hafi verið nauðsynlegt að sinna viðhaldi á fasteignunum, bæði að utan og innan. Stefndi hafi hins vegar ekki gefið út reikninga að svo stöddu vegna þeirra verka vegna fjárhagserfiðleika Leigufélagsins ehf. Hann hafi látið afborganir af lánnum Íbúðalánasjóðs ganga fyrir greiðslum til stefnda og hafi Íbúðarlánasjóður verið upplýstur um þessa stöðu.

Í málinu er ekki deilt um fjárhæð reikninga stefnda vegna daglegs rekstrar Leigufélagsins ehf. og stefnandi hefur ekki mótmælt því að stefndi hafi veitt þá þjónustu. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að reikningar stefnda vegna viðhaldsvinnu við fasteignir stefnanda séu á einhvern hátt rangir eða að þau verk, sem tilgreind eru í reikningum, hafi ekki verið unnin af stefnda. Þá hefur stefnandi ekki fært sönnur á að stefndi hafi ráðist í umfangsmeiri viðhaldsviðgerðir en þörf var á en því er haldið fram af hálfu stefnanda. Verður því byggt á því í málinu að umrædd verk, sem reikningar stefnda byggjast á, hafi verið nauðsynleg í þágu Leigufélagsins ehf. til þess að halda starfsemi þess, útleigu íbúða, gangandi og í réttu horfi. Engu skiptir þótt útgáfu reikninga hafi verið slegið á frest.

Stefnandi byggir riftunarkröfu sína í fyrsta lagi á 131. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. um að krefjast megi riftunar á gjafagerningi. Endurgjald kom fyrir allar þær greiðslur sem krafist er riftunar á og verður krafa stefnanda því ekki reist á 131. gr. laganna.

Í öðru lagi reisir stefnandi kröfur sínar á 134. gr. laga nr. 21/1991. Greiðsla reikninganna fór fram með reiðufé og var því ekki greiðsla með óvenjulegum greiðslueyri sem er hugtaksskilyrði ákvæðisins. Ekki er heldur fallist á með stefnanda að greitt hafi verið með skuldajöfnuði. Krafa stefnanda samkvæmt þessu ákvæði laganna verður því ekki tekin til greina.

Í þriðja lagi byggir stefnandi riftunarkröfu sína á 141. gr. gjaldþrotaskiptalaga. Fyrirsvarsmaður stefnda hefur lýst því að meðan á viðræðum við Íbúðalánasjóð stóð, og sú von lifði að lausn fengist á vanda Leigufélagsins ehf., hafi hann ákveðið að halda áfram að viðhalda eignum félagsins. Fallast má á með stefnda að þessi ákvörðun hafi stuðlað að því að varðveita hagsmuni kröfuhafans og orðið til þess að auka verðmæti þeirra eigna er Íbúðalánasjóður hafði veð í. Í ljósi þessa verður ekki fallist á að þessar ráðstafanir hafi á ótilhlýðilegan hátt verið til hagsbóta fyrir stefnda á kostnað annarra kröfuhafa.

Í fjórða lagi er byggt á 133. gr. laga nr. 21/1991. Greiðslur Leigufélagsins ehf. til stefnda voru vegna þjónustu um eignauskýslu samkvæmt föstu gjaldi svo og vegna efniskostnaðar og vinnu starfsmanna stefnda við viðhaldsverk. Krafa stefnanda verður því ekki reist á þessu ákvæði laganna.

Loks byggir stefnandi riftunarkröfu sína á 139. gr. laga nr. 21/1991 um að greiðslur eftir frest dag séu riftanlegar. Frestdagur var 27. janúar 2015, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 21/1991, en þá barst krafa um gjaldþrotaskipti til héraðsdóms. Krafa stefnanda samkvæmt þessum lið byggist á sex greiðslum, 5. febrúar, 16. febrúar, 2. mars, 4. mars og 5. mars 2015, samtals að fjárhæð 11.553.105 krónur. Samkvæmt 139. gr. gjaldþrotaskiptalaga byggist riftunarheimild á því að sá sem greiðslu nauð hafi hvorki vitað né mátt vita að komið hafi fram krafa um gjaldþrotaskipti. Af hálfu stefnda er á því byggt að fyrirsvarsmaður stefnda hafi ekki vitað af yfirvofandi kröfu um gjaldþrotaskipti. Krafa um gjaldþrot var birt fyrir fyrirsvarsmanni stefnda 5. mars 2015 kl. 20:20 en þann dag fór síðasta greiðsla Leigufélagsins ehf. til stefnda fram að fjárhæð 950.000 krónur. Verður því talið að skilyrði 139. gr. séu ekki uppfyllt í málinu.

Samkvæmt framansögðu verður stefndi sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu. Eftir þessari niðurstöðu verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 800.000 krónur og hefur þá ekki verið tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **Dómsorð**

Stefndi, Verkvík-Sandtak ehf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, þrotabús Leigufélagsins ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 800.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson