

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 14. apríl 2021

Mál nr. E-3670/2018:

LOB ehf.

(Reimar Snæfells Pétursson lögmaður)

gegn

A

(Friðbjörn Garðarsson lögmaður)

Dómur

- 1 Mál þetta, sem dómtekið var 18. mars 2021, höfðaði LOB ehf., [...], með stefnu birtri 12. október 2018, á hendur A, [...], og Landsbankanum hf., [...], til heimtu skaðabóta, dráttarvaxta og málskostnaðar.
- 2 Með úrskurði, sem kveðinn var upp þann 26. september 2019, var öllum dómkröfum stefnanda á hendur stefnda Landsbankanum hf. vísað frá dómi, án kröfu. Kröfu stefnda A um frávísun málsins var hins vegar hafnað. Eftir standa samkvæmt því dómkröfur á hendur stefnda A einum.
- 3 Stefnandi gerir þær dómkröfur á hendur stefnda að hann verði dæmdur til greiðslu á 61.986.195 krónum, auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 741.703 krónum frá 12. desember 2014 til 4. apríl 2015, af 1.672.819 krónum frá þeim degi til 15. maí 2015, af 1.678.869 krónum frá þeim degi til 7. júní 2015, af 15.233.348 krónum frá þeim degi til 13. júní 2015, af 30.568.188 krónum til 20. júní 2015, af 36.600.257 krónum frá þeim degi til 27. júní 2015, af 40.864.091 krónu frá þeim degi til 9. júlí 2015, af 56.986.195 krónum frá þeim degi til 23. febrúar 2018, en af 61.986.195 krónum frá þeim degi til greiðsludags; allt að frádregnum innborgunum að fjárhæð 2.388.861 króna hinn 7. ágúst 2015 og innborgun að fjárhæð 3.082.073 krónur hinn 14. maí 2018. Auk þess krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.
- 4 Stefndi krefst þess aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málavextir

- 5 SA Verk ehf., sem stofnað var árið 2013 og var í eigu stefnda, var eigandi fasteignar við Hverfisgötu 103 í Reykjavík. Hinn 9. apríl 2013 samþykkti félagið tilboð frá Hvönnum ehf., sem ekki tengdist stefnda, í 3.000 m² fullbúið hótél að Hverfisgötu 103. Samkvæmt kautilboðinu var fyrir á lóðinni 1.171,3 m² skrifstofu- og verslunarhúsnæði, sem skyldi rifið. Í tilboðinu kom sömuleiðis fram að frumdrög að teikningum hótels lægju þá þegar fyrir, en eignin skyldi afhendast 15. maí 2015, veðbanda og kvaðalaus, og fullbúin með innréttingum, gólfefnum og rúmum samkvæmt nánari skilalýsingu á milli aðila.
- 6 Hinn 24. apríl 2013 gaf SA Verk ehf. út tryggingarbréf til Landsbankans hf., að fjárhæð 1.100.000.000 króna, með 1. veðrétti í fasteigninni Hverfisgötu 103, Reykjavík. Samhliða gerðu Landsbankinn hf. og SA Verk ehf. með sér viðskiptasamning um fjármögnun byggingarframkvæmda að Hverfisgötu 103, þar sem bankinn samþykkti að hafa lánalínu til reiðu fyrir SA Verk ehf. fyrir allt að 897.000.000 krónur.
- 7 Þann 18. mars 2014 gerðu stefnandi og SA Verk ehf. með sér verksamning, þar sem stefnandi tók að sér að framleiða og reisa forsteyptar einingar í hótélbyggingu á fjórum hæðum, auk bílastæðakjallara, að Hverfisgötu 103. Fyrir verkið skyldi SA Verk ehf. greiða 228.226.820 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti, að mestu leyti eftir framvindu verksins, en þó með fyrirvara um endanlegar útfærslur, magnbreytingar og fjárhæðir, þar sem endanlegar teikningar lágu ekki fyrir. Samningsfjárhæðir skyldu jafnframt taka breytingum til hækkunar samkvæmt byggingarvísitölu.
- 8 Hinn 21. janúar 2015 gerðu SA Verk ehf. og Hvannir ehf. með sér kaupsamning um fasteignina Hverfisgötu 103, Reykjavík, þar sem hinu selda var lýst sem u.þ.b. 4.200 m² fullbúnu 100 herbergja hóteli, ásamt öllu því sem fylgdi og fylgja bæri, að engu undanskildu, þ.m.t. leigulóðarréttindum. Afhendingardagur skyldi vera hinn 1. júní 2015. Sem fyrr var við það miðað að hið selda skyldi afhent sem nothæft hótél- og þjónustuhúsnæði, fullbúið með innréttingum, gólfefnum, rúmum o.s.frv., allt í samræmi við skilalýsingu. Sérstaklega var tekið fram að seljanda, SA Verki ehf., væri heimilt að afhenda hið selda í áföngum, að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Kaupsamningurinn hafði sömuleiðis að geyma ákvæði um tafabætur ef dráttur yrði á afhendingum.

- 9 Þann 13. maí 2015 gaf SA Verk ehf. út tryggingarbréf til handa Landsbankanum hf., að fjárhæð 250.000.000 króna, með 2. veðrétti og uppfærslurétti í fasteigninni Hverfisgötu 103, Reykjavík. Samhliða var gerður viðskiptasamningur á milli aðila, þar sem Landsbankinn skuldbatt sig til að hafa til reiðu fyrir SA Verk ehf. lánalínu, að fjárhæð 250.000.000 króna.
- 10 Ágreiningur reis á milli stefnanda og SA Verks ehf. í maí 2015, en á þeim tíma virðist aðilum hafa verið ljóst að dráttur væri á verkinu, svo og að kostnaður við verkið yrði umtalsvert hærri en ráð hafði verið fyrir gert.
- 11 Af gögnum málsins má ráða að stefnandi hafi tilkynnt SA Verki ehf. um stöðvun framkvæmda þann 27. maí 2015. Á þeim tíma virðast tilteknir reikningar hafa verið ógreiddir. Aðila greindi auk þess á um, annars vegar, greiðsluskyldu SA Verks ehf. vegna magnaukningar, og hins vegar um ábyrgð stefnanda vegna meintra galla á hönnun eininga og þess dráttar sem hafði orðið á verkinu.
- 12 SA Verk ehf. brást við með því að lýsa yfir skuldajöfnuði og haldi á eigin greiðslu hinn 28. maí 2015. Í framhaldi af því lýsti SA Verk ehf. yfir riftun verksamnings þann 29. júní 2015.
- 13 Þann 25. júní 2015 keypti SA Verk ehf. alla hluti í einkahlutafélaginu H96 ehf., en það félag var kaupsamningshafi að byggingarrétti á norðurhluta lóðar að Laugavegi 77 í Reykjavík, sbr. meðal annars þinglýsta kvöð á umræddri fasteign, dags. 19. nóvember 2014.
- 14 Hinn 27. júlí 2015 féllst sýslumaðurinn í Reykjavík á beiðni stefnanda um kyrrsetningu á réttindum SA Verks ehf. yfir fasteigninni Hverfisgötu 103, Reykjavík, til tryggingar kröfu stefnanda, þ.e. kaupsamningsgreiðslum samkvæmt þinglýstu kauptilboði Hvanna ehf. og fasteigninni sjálfri félli kauptilboðið niður. Jafnframt voru kyrrsett hlutabréf SA Verks ehf. í einkahlutafélaginu H96 ehf., sem stofnað var árið 2014, að því marki sem kröfur stefnanda fengjust ekki greiddar með kaupsamningsgreiðslum samkvæmt nefndu kauptilboði.
- 15 Þann 1. september 2015 var þingfest í Héraðsdómi Vesturlands mál stefnanda á hendur SA Verki ehf., nr. E-90/2016, til greiðslu á 96.252.677 krónum, svo og til staðfestingar á áður nefndri kyrrsetningargerð sýslumannsins í Reykjavík. Dómur féll í málinu þann 8. febrúar 2018, þar sem H96 ehf., sem kom í stað SA Verks ehf. í

- málinu eftir samruna þessara félaga, var dæmt til að greiða stefnanda 56.986.195 krónur með vöxtum. Kyrrsetningargerð sýslumannsins í Reykjavík frá 27. júlí 2015, nr. K-12/2015, var sömuleiðis staðfest, þ.m.t. kyrrsetning í hlutafé SA Verks ehf. í H96 ehf.
- 16 Þann 25. september 2015 gaf SA Verk ehf. út afsal þar sem fasteigninni Hverfisgötu 103, Reykjavík, var afsalað til Hvanna ehf., ásamt öllu því sem eigninni fylgdi og fylgja bæri.
- 17 Hinn 29. september 2015 gaf Fjeldsted & Blöndal lögmannsstofa slf. út yfirlýsingu þar sem frá því var greint að lögmannsstofan væri fjárvörsluaðili kaupsamningsgreiðslna samkvæmt kaupsamningi um fasteignina Hverfisgötu 103, Reykjavík, sem sagður var dagsettur 6. júlí 2015.
- 18 Í framangreindri yfirlýsingu var vísað til skilyrtrar yfirlýsingar, dags. 25. september 2015, á milli stefnanda, sem gerðarbeiðanda samkvæmt kyrrsetningargerðinni frá 27. júlí 2015, SA Verks ehf., sem gerðarþola, og Hvanna ehf., sem kaupanda Hverfisgötu 103, Reykjavík, sem hefði að geyma samkomulag þessara aðila um, að við greiðslu fjárvörsluaðila á 96.252.677 krónum inn á fjárvörslureikning Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu myndi stefnandi, sem gerðarbeiðandi, aflýsa kyrrsetningargerðinni af fasteigninni.
- 19 Í yfirlýsingu Fjeldsted & Blöndal lögmannsstofu slf. sagði jafnframt að fjárvörsluaðila væri kunnugt um að kauptilboðsgreiðslur samkvæmt kauptilboði SA Verks ehf. og Hvanna ehf., samtals 1.320.000.000 krónur, væru veðsettar Landsbankanum hf., samkvæmt yfirlýsingu um veðsetningu á almennum fjárkröfum, dagsettri 13. maí 2015, þar sem fram kæmi að ekki væri heimilt að inna greiðslur af hendi inn á annan reikning en handveðsettan reikning hjá Landsbankanum hf.
- 20 Hinn 1. október 2015 gaf sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu út yfirlýsingu, þar sem staðfest var að hann hefði mótttekið greiðslu, að fjárhæð 96.252.677 krónur. Tilgangur þessarar greiðslu mun samkvæmt framansögðu hafa verið sá að losa um kyrrsetningu á kaupsamningsgreiðslum vegna Hverfisgötu 103, samkvæmt kyrrsetningargerðinni frá 27. júlí 2015, eftir atvikum fasteigninni sjálfri félli kauptilboðið niður, í samræmi við áður tilvitnað samkomulag aðila um aflýsingu kyrrsetningargerðarinnar að þessu leyti. Kyrrsetningargerðin hafði, að sögn stefnda, staðið í vegi fyrir því að unnt væri að afhenda eignina kaupanda hennar í samræmi við efni kaupsamnings aðila um eignina.

- 21 Þann 2. október 2015 seldi H96 ehf., sem kaupsamningshafi, SA Byggingum ehf., sem var félag í eigu stefnda og stofnað 2015, fasteignina Laugaveg 77, fastanúmer 235-5865, samkvæmt matshluta 02 í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá ágúst 2015, ásamt byggingarrétti, tilheyrandi lóðarréttindum og öllu sem fylgdi og fylgja bæri, að engu undanskildu. Hinni seldu eign, sem stundum er nefnd Landsbankareiturinn í gögnum málsins, skyldi skipt út úr lóðinni Laugavegur 77 og stofnuð um hana ný fasteign, Hverfisgata 94–96, Reykjavík.
- 22 Samkvæmt kaupsamningnum var kaupverðið ákvarðað 565.000.000 króna, og skyldi annars vegar greitt með peningum og hins vegar með yfirtöku áhvílandi lána. Gerður var viðauki við þann samning 25. mars 2016, þar sem kaupverðið var hækkað í 603.428.980 krónur og greiðslutilhögun breytt frá upphaflegum kaupsamningi. Var nú einungis gert ráð fyrir peningagreiðslu, að hluta til gegn skilyrtu veðleyfi. Viðmiðunarverð í báðum tilvikum var 109.060 krónur fyrir hvern óbyggðan fermetra en áætluð húsbygging á lóðinni hafði stækkað í millitíðinni, sem skýrir herra verð en samkvæmt upphaflegum kaupsamningi.
- 23 Þann 31. október 2015 fékk félagið SA Verktakar ehf. (sem virðist vera sama félag og SA Byggingar ehf. og með sömu kennitölu) afsal fyrir byggingarrétti á fasteigninni Laugavegi 77, Reykjavík, fastanúmer 235-5865, samkvæmt matshluta 02 í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá ágúst 2015, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og öllu sem eigninni fylgdi og fylgja bæri. Hér virðist um sömu eign að ræða og H96 ehf. hafði framselt til SA Bygginga ehf. með kaupsamningi þann 2. sama mánaðar, þ.e. hinn svonefnda Landsbankareit.
- 24 Þann 21. mars 2016 var áðurnefnd kyrrsetningargerð frá 27. júlí 2015, í máli nr. K-12/2015, endurupptekin að beiðni Landsbankans hf. Kröfu bankans um að kyrrsetningu fjármuna, að fjárhæð 96.252.677 króna, sem lágu inni á fjárvörslureikningi sýslumannsins í Reykjavík, yrði aflétt og veðsettum fjármunum ráðstafað inn á handveðsettan reikning SA Verks ehf. hjá bankanum var hins vegar hafnað.
- 25 Hinn 3. maí 2016 samþykktu hluthafar í SA Verki ehf. og H96 ehf. samruna þessara félaga, en um sama hluthafa var að ræða í báðum þessum félögum, stefnda A. Stefndi hafði áður, þ.e. hinn 11. janúar sama ár, samþykkt samrunann sem stjórnarmaður í báðum félögum. Réttaráhrif samrunans miðuðust við 1. nóvember 2015.

- 26 Þann 13. maí 2016 keypti félagið Hverfisstígur ehf., sem ekki tengdist stefnda, af félaginu SA Byggingar ehf., í eigu stefnda, heildareignina, að meðtöldu íbúðarhúsnæði og verslunarhúsnæði, á lóðinni Laugavegur 77, Reykjavík, matshluta 02, en samþykki lá þá fyrir um að eigninni yrði skipt út úr lóðinni Laugavegur 77 og hún nýskráð sem Hverfisgata 94–96, Reykjavík. Annar samningur virðist hafa verið gerður á milli sömu aðila þann 25. nóvember 2016, en óljóst er hvers vegna.
- 27 Hinn 15. september 2016 gerðu Landsbankinn hf. og H96 ehf. (sameinað félag SA Verks ehf. og H96 ehf.) með sér réttarsátt, þar sem H96 ehf. lofaði að greiða bankanum 102.450.124 krónur, ásamt dráttarvöxtum og málskostnaði, degi síðar, þ.e. hinn 16. sama mánaðar.
- 28 Þann 18. október 2016 var, að beiðni Landsbankans hf., gert fjárnám á grundvelli nefndrar réttarsáttar í innstæðu á umræddum fjárvörslureikningi sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, vegna tilgreindrar skuldar H96 ehf. (sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf.) við Landsbankann hf.
- 29 Hinn 23. nóvember 2016 veitti byggingarfulltrúinn í Reykjavík félaginu SA Byggingum ehf. takmarkað byggingarleyfi fyrir jarðvinnu fyrir fjölbýlishús á lóð nr. 94–96 við Hverfisgötu, Reykjavík. Samkvæmt leyfinu var félagið SA Verk ehf., sem virðist vera sama félag og með sömu kennitölu og H96 ehf., byggingarstjóri verksins.
- 30 Þann 25. apríl 2018 var gert fjárnám hjá H96 ehf., að beiðni stefnanda, í tryggingarfé, að fjárhæð 3.000.000 króna, en fjárnamið var að öðru leyti árangurslaust.
- 31 Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, upp kveðnum þann 5. febrúar 2020, var bú H96 ehf. tekið til gjaldþrotaskipta. Frestdagur við skiptin var 13. nóvember 2019.

II

Helstu málsástæður stefnanda

- 32 Stefnandi byggir mál sitt á því að stefndi beri skaðabótaábyrgð gagnvart honum á grundvelli sakarreglunnar. Stefndi hafi með saknæmum og ólögmætum hætti, eftir atvikum í samráði við Landsbankann hf., gert ráðstafanir til að tæma SA Verk ehf. og H96 ehf. og skilja félögin eftir eignalaus. Hann hafi sömuleiðis, með saknæmum og ólögmætum hætti og í samráði við Landsbankann hf., spillt gildi kyrrsetningar sem fram hafi farið að beiðni stefnanda. Hefði það ekki verið gert hefðu félögin átt umtalsverðar eignir, sem hefðu nýst til að greiða kröfur stefnanda að fullu. Þess í stað sitji stefnandi uppi með kröfu á ógjaldfært félag. Af þessu hafi hlotist tjón, sem

samsvari fullu verði dómkröfunnar. Tjónið hafi sömuleiðis verið sennileg afleiðing af framangreindri háttsemi stefnda.

- 33 Stefnandi byggir nánar tiltekið á því að stefnda hafi, sem stjórnarmanni og eiganda SA Verks ehf., H96 ehf. og SA Verktaka ehf. (SA Bygginga ehf.), borið skylda til að gæta hagsmuna félaganna, sbr. 44., 51., 70. og 70. gr. a í lögum um einkahlutafélög nr. 138/1994. Stefndi hafi sömuleiðis borið sérstakar skyldur, sem stjórnarmaður og eigandi félags sem sætt hafi kyrrsetningu eigna. Honum hafi t.a.m. verið það óheimilt að nýta eða fara með kyrrsetta eign, sem hann hafi haldið umráðum yfir, á nokkurn hátt sem gæti farið í bága við réttindi gerðarbeiðanda, þ.e. stefnanda, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. nr. 31/1990.
- 34 Stefnandi byggir á því að stefndi hafi brotið gegn framangreindum skyldum sínum, (a) með því að kasta til hendinni við innheimtu söluandvirðis Hverfisgötu 103, Reykjavík, og jafnvel beina því annað, (b) með því að sameina H96 ehf. og SA Verk ehf., (c) með því að selja svonefndan Landsbankareit með ótilhlýðilegri ráðstöfun, og loks (d) með því að draga taum Landsbankans hf. við gerð réttarsáttar og eftirfarandi fjárnámsgerð.
- 35 Stefnandi byggir einnig á því að stefnda hafi borið að gefa bú félaganna upp til gjaldþrotaskipta, sbr. 2. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, ef félögin hefðu ekki getað staðið í skilum við kröfuhafa sína, í kjölfar kyrrsetningarinnar frá 27. júlí 2015 eða sölu Hverfisgötu 103, Reykjavík.
- 36 Stefnandi segir að stefnda hafi með öllu verið óheimilt að taka að sér úthlutun eigna viðkomandi félaga. Sú staðreynd að hann hafi gert það leiði til þess að um ráðstafanir hans gildi sakarlíkindaregla. Á honum hvíli sönnunarbyrði um (a) réttmæti þess að láta hjá líða að gefa bú félaganna upp til skipta, (b) réttmæti þeirra ráðstafana sem hafi leitt til þess að félögin hafi verið tæmd og (c) um réttmæti þeirra ráðstafana sem hafi spillt tryggingargildi kyrrsetningarinnar. Á sama hátt beri hann sönnunarbyrði um að ekki hafi hlotist tjón af, sbr. 2. málslíð 2. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. 16. gr. laga nr. 95/2010.
- 37 Stefnandi segir að svo virðist sem áætlanir SA Verks ehf. og H96 ehf. hafi ekki gengið eftir, ekki vegna skyndilegs brottfalls verkefna, heldur vegna þess að verkefnin hafi færst yfir á önnur félög stefnda og þar með ábatinn af þeim. Stefndi hafi auk þess gefið yfirlýsingar um greiðslugetu H96 ehf. á grundvelli 5. tölulíðar 2.

mgr. 65. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., sem hann sé bundinn af, en þær yfirlýsingar hafi reynst haldlausar.

- 38 Varðandi fjárhæð skaðabótakröfu sinnar, þá kveður stefnandi að hún sé hin sama og fjárhæð kröfu hans samkvæmt dómi Héraðsdóms Vesturlands frá 8. febrúar 2018, í máli nr. E-90/2016. Til frádráttar komi þó innborgun þann 14. maí 2018, að fjárhæð 3.082.073 krónur, sem sé greiðsla sem stefnandi hafi fengið með fjárnámi þann 25. apríl 2018. Fjárnámið hafi að öðru leyti reynst árangurslaust.

II

Helstu málsástæður stefnda

- 39 Stefnandi mótmælir málatilbúnaði stefnanda og byggir á því að stefnandi hafi á engan hátt sýnt fram á að stefndi hafi brotið í bága við skráðar eða óskráðar réttarreglur við störf sín. Stefnandi beri sömuleiðis sönnunarbyrði um að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu uppfyllt, þ.m.t. um að SA Verk ehf. og H96 ehf. hafi, sameinuð eða sitt í hvoru lagi, verið tæmd með saknæmum og ólögmætum hætti og að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem hafi verið sennileg afleiðing af þeirri háttsemi.
- 40 Stefnandi segir að breytingar frá samþykktu kauptilboði um Hverfisgötu 103, Reykjavík, þ.m.t. varðandi stækkun hússins og tafabætur, eigi sér fullkomlega eðlilegar skýringar, en kaupverð eignarinnar hafi verið fest í apríl 2013 og hækkunarmöguleikar takmarkaðir við 5%. Stefnandi vísar því jafnframt á bug að stefndi hafi tekið hluta söluandvirðis fram hjá uppgjöri.
- 41 Söluandvirði eignarinnar, að frádregnum tafabótum, hafi sömuleiðis verið veðsett Landsbankanum hf., svo og fasteignin sjálf, en söluverð hennar hafi ekki nægt til greiðslu áhvílandi veðskulda. Stefnandi vísar til þess að þrátt fyrir fyrrgreindar veðskuldir hafi stefnanda tekist að þinglýsa kyrrsetningargerðinni á fasteignina. Þinglýsingarstjóri hafi neitað að afmá gerðina af eigninni, nema með samþykki stefnanda, þrátt fyrir betri rétt kaupsamningshafa og veðhafa.
- 42 Þinglýsing kyrrsetningargerðarinnar hafi orðið til þess að afhending hótélbyggingarinnar og uppgjör kaupverðs hafi ekki getað farið fram, þar sem ekki hafi reynst unnt að afhenda eignina kvaðalausa. Af þeim sökum hafi 96.252.677 krónur af kaupsamningsgreiðslunni verið lagðar inn á reikning sýslumanns gegn því að kyrrsetningu yrði aflétt af fasteigninni. Fasteignin sjálf hafi hafi hins vegar aldrei

- orðið andlag kyrrsetningar, þar sem kyrrsetning hennar hafi verið bundin því skilyrði að kauptilboð um eignina félli niður, sem aldrei gerðist.
- 43 Stefndi bendir á að Landsbankinn hf., sem hvoru tveggja hafi átt ógreidda kröfu sem svarað hafi til mun hærri fjárhæðar en þeirrar sem lögð hafi verið inn hjá sýslumanni, og veð í sömu fjármunum, sem hafi gengið framur rétti stefnanda, hafi leitast við að gæta réttar síns með endurupptöku kyrrsetningargerðarinnar og loks með fjárnámi í hinum kyrrsettu fjármunum. Stefndi mótmælir hins vegar öllu er varðar ætlað „samsæri“ á milli hans og Landsbankans hf.
- 44 Stefndi hafnar því að hann hafi brotið gegn ákvæðum laga um einkahlutafélög við ráðstöfun byggingarréttar að Laugavegi 77, Reykjavík, til SA Bygginga ehf. Því sé mótmælt að sú ráðstöfun hafi verið ótilhlýðileg. Stefndi vísar til þess að alls hafi 603.428.980 króna verið greiddar fyrir byggingarréttinn, sem hafi verið eðlilegt og sanngjarnt endurgjald haustið 2015, með hliðsjón af fyrri viðskiptum og verðmötum.
- 45 Stefndi hafnar því, að stefndi hafi brotið gegn ákvæðum laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. með því að rýra gildi kyrrsetningargerðarinnar með fyrrgreindum ráðstöfunum. Hann leggur áherslu á að sýslumaður hafi kyrrsett réttindi SA Verks ehf. til kaupsamningsgreiðslna frá Hvönnum ehf. og fasteignina sjálfa ef kauptilboð félli niður, en hluti í H96 ehf. að því frágengnu.
- 46 Hluti kaupsamningsgreiðslna til SA Verks ehf., að fjárhæð 96.252.677 króna, hafi verið lagður inn á reikning embættis sýslumanns þann 1. október 2015, til tryggingar á kröfum stefnanda. Krafa stefnanda hafi því verið að fullu tryggð frá og með þeim degi. Hlutafé í H96 ehf. hafi því ekki verið andlag tryggingar samkvæmt kyrrsetningargerðinni, enda verði ekki meira kyrrsett en nauðsyn krefji. Stefndi telur að allar ráðstafanir H96 ehf. á Landsbankareitnum falli þar með utan verndar kyrrsetningargerðar stefnanda og séu honum með öllu óviðkomandi.
- 47 Því sé þ.a.l. harðlega mótmælt, að meintir „snúningar“ H96 ehf. með Landsbankareit hafi skert réttindi stefnanda samkvæmt kyrrsetningargerðinni. Þá sé því mótmælt að samruni H96 ehf. og SA Verks ehf. hafi rýrt tryggingargildi kyrrsetningargerðarinnar, enda hlutir í H96 ehf. ekki andlag tryggingar samkvæmt kyrrsetningargerðinni.
- 48 Stefndi mótmælir málatilbúnaði stefnanda um að stefnda hafi borið að gefa félögin SA Verk ehf. og H96 ehf. upp til gjaldþrotaskipta samkvæmt ákvæðum laga um gjaldþrotaskipti o.fl. Ekki sé ljóst af málatilbúnaði stefnanda á hvaða tímamarki

- stefnandi telji að það hafi átt að gerast, eða hvernig það hefði átt að leiða til þess að hann fengi kröfu sína greidda undir gjaldþrotaskiptum.
- 49 Stefnandi segir það vera rangt að hann hafi gefið yfirlýsingu um greiðslugetu H96 ehf. Hið rétta sé að stefnandi hafi lýst yfir gjaldfærni SA Verks ehf. með yfirlýsingu, dags. 18. apríl 2016. Yfirlýsingin hafi aðeins verið gefin vegna SA Verks ehf. en ekki vegna H96 ehf. Félögin hafi ekki verið sameinuð þá, en samruninn hafi miðast við 4. maí 2016.
- 50 Stefnandi byggir á því að tjón stefnanda sé ósannað og vanreifað. Stefnandi hafi ekkert gert til þess að sannreyna eða takmarka tjón sitt. Enn síður liggi fyrir að hvaða marki stefndi, sem stjórnarmaður og hluthafi í nefndum félögum, beri ábyrgð á því tjóni. Nærtækara væri að mat um slíkt væri lagt í hendur skiptastjóra, á grundvelli laga um gjaldþrotaskipti. Varðandi orsakatengsl, þá vísar stefnandi til þess að stjórnendur einkahlutafélags beri ekki að lögum ábyrgð á skuldbindingum þess.
- 51 Stefnandi hafnar því, samkvæmt framansögðu, að stefnanda hafi tekist að sanna að skilyrði skaðabótaábyrgðar hans séu uppfyllt eins og hér stendur á. Þá mótmælir stefnandi sérstaklega niðurstöðum matsgerðar í málinu, sem hann telur að gefi ekki rétta mynd af verðmæti þeirra eigna sem matið tók til, þ.á m. vegna þess að þau viðmiðunarverð sem miðað hafi verið við í matinu, hafi verið hærri en raunverð eigna í nágrenni við þær eignir sem metnar voru.

IV

Niðurstöður

- 52 Stefnandi byggir mál sitt á því að stefnandi hafi með saknæmum og ólögumætum hætti, eftir atvikum í samráði við Landsbankann hf., gert ráðstafanir til að tæma SA Verk ehf. og H96 ehf. og skilja félögin eftir eignalaus, svo og spillt gildi kyrrsetningargerðar, sem hafi farið fram að beiðni stefnanda.
- 53 Hefði það ekki verið gert hefðu félögin átt umtalsverðar eignir sem hefðu nýst til að greiða kröfur stefnanda að fullu. Þess í stað sitji stefnandi uppi með kröfu á gjaldþrota félag. Af þessu hafi hlotist tjón, sem samsvari fullu verði dómkröfunnar og stefnandi beri ábyrgð á. Tjónið hafi sömuleiðis verið sennileg afleiðing af framangreindri háttsemi.
- 54 Stefnandi byggir mál sitt nánar tiltekið á því, að stefnandi hafi brugðist skyldum sínum sem stjórnarmaður og eigandi SA Verks ehf., H96 ehf. og SA Bygginga ehf. (SA

Verktaka ehf.), sbr. m.a. 44. gr., 51. gr., 70. gr. og 70. gr. a í lögum um einkahlutafélög nr. 138/1994, svo og 3. mgr. 20. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. nr. 31/1990, (a) með því að kasta til hendinni við innheimtu söluandvirðis Hverfisgötu 103, Reykjavík, og jafnvel beina því annað, (b) með samruna SA Verks ehf. og H96 ehf., og (c) með sölu á svonefndum Landsbankareit með ótilhlýðilegri ráðstöfun.

- 55 Stefnandi byggir sömuleiðis á því að stefnda hafi borið að gefa bú SA Verks ehf. og/eða H96 ehf. upp til gjaldþrotaskipta, hafi félagin ekki getað staðið í skilum við kröfuhafa sína, sbr. 2. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. Yfirlýsingar stefnda á grundvelli 5. töluliðar 2. mgr. 65. gr. sömu laga hafi enn fremur reynst haldlausar.
- 56 Stefnandi byggir enn fremur á því að stefndi hafi gert allt hvað hann hafi getað til að fyrirbyggja gjaldþrot SA Verks ehf. og að auki dregið taum Landsbankans hf. sem kröfuhafa, meðal annars með því að gera, fyrir hönd H96 ehf. (sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf.), réttarsátt við bankann og í framhaldi af því ónýta kyrrsetningu tiltekinna fjármuna til tryggingar kröfum stefnanda á hendur SA Verki ehf., síðar H96 ehf.
- 57 Stefndi andmælir öllu framangreindu og vísar til þess að stefnandi beri sönnunarbyrði um að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu fyrir hendi, svo og um tjón sitt og önnur þau atriði sem hann byggir á.

1

- 58 Stefnandi telur, *í fyrsta lagi*, að stefndi hafi brugðist skyldum sínum sem stjórnarmaður í SA Verki ehf. við innheimtu söluverðs eignarinnar Hverfisgötu 103, Reykjavík, sem seld var árið 2013 en afhent árið 2015.
- 59 Þessu hafnar stefndi og vísar til þess að kaupverð eignarinnar hafi í raun verið ákveðið í apríl 2013, en ekki í janúar 2015. Samkvæmt samþykktu kauptilboði, dags. 9. apríl 2013, hafi umsamið kaupverð verið 1.300.000.000 króna. Kaupverðið hafi átt að taka breytingum í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu til þess dags er eignin væri afhent, en þó að hámarki 5% vegna þessa liðar. Stefndi vísar enn fremur til viðskiptasamnings SA Verks ehf. við Landsbankann hf., dags. 29. apríl 2013, þar sem SA Verki ehf. hafi verið veitt ákveðin fyrirgreiðsla, m.a. með því skilyrði að söluverð eignarinnar yrði að lágmarki 1.250.000.000 króna, m.v. vísitölu byggingarkostnaðar í mars 2013, sbr. g-lið 11. gr. samningsins. Þetta segir stefndi til

- marks um að kaupverð eignarinnar hafi verið fastákveðið í apríl 2013 og það hafi ekki mátt hækka um meira en 5% á byggingartímanum.
- 60 Ekki er unnt að fallast á þennan skilning stefnda. Í fyrsta lagi er 5% hámarkið í hinu samþykktu kautilboði bundið við hækkun samkvæmt byggingarvísitölu, en nær ekki lengra en það. Í öðru lagi var ekkert því til fyrirstöðu að aðilar samningsins semdu um annað verð eftir því sem leið á samningstímann, ef samningar næðust um slíkt þeirra á milli, s.s. ef forsendur breyttust, eins og virðist hafa gerst, því hið selda varð að endingu 1.200 m² stærra en upphaflega var ráð fyrir gert. Í þriðja lagi þá gat viðskiptasamningur SA Verks ehf. við þriðja aðila hvorki breytt samningsskuldbindingum SA Verks ehf. og kaupanda eignarinnar né takmarkað heimildir þeirra til að semja sín á milli. Í fjórða lagi þá er ekki heldur hægt að fallast á það með stefnda að umræddur g-liður 11. gr. viðskiptasamnings SA Verks ehf. við Landsbankann hf. hafi efnislega falið í sér takmörkun á því hversu hátt söluverð fasteignarinnar hafi mátt vera, þar sem einungis er talað um lágmark í umræddri grein en ekki um hámark.
- 61 Að þessu virtu er ekki hægt að fallast á að kaupverð hins selda hafi verið fastákveðið í apríl 2013 og að það hafi ekki undir neinum kringumstæðum mátt vera hærra en 1.365.000.000 króna, þ.e. 5% hærra en 1.300.000.000 króna.
- 62 Samkvæmt kaupsamningi SA Verks ehf. við kaupanda eignarinnar, dags. 21. janúar 2015, lá skilalýsing fyrir þann 24. september 2014 og samþykktir aðaluppdrættir hinn 28. október sama ár. Hafði byggingin þá stækkað um 1.200 m² frá kautilboði, en kaupverðið hækkað um 20.000.000 króna. Það þykir stefnanda lágt endurgjald fyrir 1.200 m². Stefndi hefur svarað því til að stærstan hluta þessarar stækkunar megi rekja til stækkunar á bílageymslu, en fermetraverð þess hluta byggingar sé að jafnaði mun lægra en þeirra hluta sem nýttir eru sem íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Stefndandi hefur sömuleiðis látið að því liggja að endurgjald fyrir stækkunina hafi e.t.v. verið greitt í öðru formi, þ.e. sem greiðslur fyrir aukaverk, og þá eftir atvikum til annarra félaga stefnda en SA Verks ehf. Því hefur stefndi alfarið hafnað.
- 63 Í málinu liggur fyrir matsgerð, sem bendir til þess að verðmæti hinnar seldu eignar hafi verið 318.000.000 króna hærra en umsamið kaupsamningsverð á þeim degi er kaupsamningur var gerður, þ.e. í janúar 2015. Þrátt fyrir það er, að mati dómsins, ekki hægt að fullyrða út frá gögnum málsins að stefndi hafi vanrækt skyldur sínar, sem stjórnarmaður í SA Verki ehf., við hagsmunagæslu fyrir hönd félagsins og við

- innheimtu kaupverðs vegna Hverfisgötu 103, þar sem söluverð eignarinnar hafi verið lægra en markaðsverð á þeim tíma.
- 64 Hér er til þess að líta að þótt munur á verðmæti hinnar seldu eignar samkvæmt kaupsamningi, annars vegar, og matsgerð, hins vegar, sé vissulega mikill, þá er ekki hægt að segja neitt um það með vissu hvað skýrt geti þennan mun, eins og mál þetta liggur fyrir dóminum. Þar hefur grundvallarþýðingu, að mati dómsins, að um verðmyndun í frjálsum viðskiptum tveggja ótengdra aðila er að ræða.
- 65 Verðmyndun í frjálsum viðskiptum ræðst af heildarmati á fjölmörgum þáttum, ekki hvað síst í flóknum viðskiptum eins og hér háttar til, þar sem um var að ræða niðurrif byggingar sem fyrir var og uppbyggingu fullbúins hótels á verktíma sem spannaði rúm tvö ár. Samningsstaða og samningsvilji aðila getur hér skipt máli, byggingarstig og ástand hins selda, fyrirætlanir kaupanda, framtíðarmöguleikar viðkomandi eignar, möguleikar kaupanda til fjármögnunar og vaxtastig, væntingar aðila um þróun fasteignaverðs og áfram mætti telja.
- 66 Að því virtu er ekki unnt að fallast á það með stefnanda að verðmunurinn einn og sér jafngildi sök stefnda í þessu efni, en frekari gögn skortir til stuðnings því að um sök hafi verið að ræða. Stefnandi verður að bera hallann af þeim sönnunarskorti.
- 67 Í annan stað þá liggur ekkert fyrir um það í málinu í hverju hin meintu aukaverk hafi verið fólgin, hversu mikið hafi verið greitt fyrir þau, eða hvert sú greiðsla hafi runnið. Í því samhengi verður ekki séð að nokkur athugun hafi t.a.m. verið gerð á bókhaldi SA Verks ehf., sem síðar sameinaðist H96 ehf. sem síðar varð gjaldþrota, til að kanna sannleiksgildi ávirðinga um að greiðslur hafi verið í öðru formi en sem kaupsamningsgreiðslur, eða að þeim hafi verið vísað annað en átti að gera. Því er ósannað að stefndi hafi, sem stjórnarmaður í SA Verki ehf., tekið við hluta kaupverðs hinnar seldu eignar í formi greiðslu fyrir aukaverk, svo og að sú greiðsla hafi runnið annað en hún hafi átt að gera. Stefnandi verður að bera hallann af þeim sönnunarskorti, eins og mál þetta er vaxið.
- 68 Stefnandi hefur vísað til þess, máli sínu til stuðnings, að stefndi hafi ekki upplýst um tilvist skjala er tilefni hafi verið til, auk þess sem um óþinglýst skjöl hafi verið að ræða. Þannig hafi stefndi ekki upplýst um það, þegar kyrrsettur voru kaupsamningsgreiðslur samkvæmt samþykktu kauptilboði um Hverfisgötu 103 í júlí 2015, að fyrir lægi undirritaður kaupsamningur frá því í janúar sama ár. Þá hafi

stefndi aldrei upplýst um að þessar sömu kaupsamningsgreiðslur væru veðsettar Landsbankanum hf.

- 69 Þótt fallast megi á það með stefnanda að rétt hefði verið af stefnda að upplýsa um þessa þætti, þá getur þetta ekki, eitt og sér, talist sönnun fyrir því að stefndi hafi vanrækt skyldu sína sem stjórnarmaður í SA Verki ehf. við innheimtu kaupsamningsgreiðslna vegna Hverfisgötu 103, Reykjavík.
- 70 Að öllu framangreindu virtu verður ekki talið sannað að stefndi hafi brugðist skyldum sínum sem stjórnarmaður í SA Verki ehf. við innheimtu söluandvirðis Hverfisgötu 103, Reykjavík, eins og stefnandi heldur fram.

2

- 71 Stefnandi byggir mál sitt, *í öðru lagi*, á því að stefndi hafi brugðist skyldum sínum sem stjórnarmaður og eigandi í SA Verki ehf. og H96 ehf. og stuðlað að því að hið kyrrsetta færi forgörðum, annars vegar með samruna SA Verks ehf. og H96 ehf. og hins vegar með sölu á hinum svonefnda Landsbankareit.
- 72 Því hafnar stefndi og vísar m.a. til þess að kyrrsetning á kaupsamningsgreiðslum vegna Hverfisgötu 103, Reykjavík, til vara fasteigninni sjálfri ef kauptilboð um Hverfisgötu 103 félli niður, hafi gengið framur kyrrsetningu á hlutum í H96 ehf., sem hafi aðeins verið kyrrsettir að hinu frágengnu. Kröfur stefnanda hafi verið að fullu tryggðar frá og með 1. október 2015, þegar hluti kaupverðs vegna Hverfisgötu 103 hafi verið greiddur inn á reikning sýslumanns. Hlutfé H96 ehf. hafi því ekki verið andlag tryggingar samkvæmt kyrrsetningargerðinni, enda verði ekki meira kyrrsett en nauðsyn krefji.
- 73 Ekki er unnt að fallast á þennan skilning stefnda. Efni kyrrsetningargerðarinnar frá 27. júlí 2015 breyttist ekki við það að greiddar voru 96.252.677 krónur inn á reikning sýslumanns hinn 1. október 2015, óháð því hvort kyrrsetningin tók fyrst til nefndra kaupsamningsgreiðslna, eða andvirðis þeirra, og að aðeins myndi reyna á kyrrsetningu hlutfjár í H96 ehf. ef hið fyrrnefnda nægði ekki til að tryggja kröfur stefnanda, eins og raunar kom á daginn.
- 74 Samkvæmt lögum um kyrrsetningu, lögbann o.fl. getur gerðarþoli afstýrt kyrrsetningu með því að setja nægilega tryggingu fyrir greiðslu kröfu gerðarbeiðanda, sbr. 1. mgr. 10. gr. laganna. Á sama hátt skal fella niður kyrrsetningu sem þegar hefur átt sér stað ef gerðarþoli býður síðar fram nægilega tryggingu fyrir kröfum gerðarbeiðanda.

- 75 Þeir fjármunir sem greiddir voru sýslumanni hinn 1. október 2015 voru ekki lagðir fram sem trygging í skilningi áður nefndrar greinar, heldur var um að ræða kyrrsetta fjármuni, sem komu í stað kyrrsettra kaupsamningsgreiðslna vegna sölu á Hverfisgötu 103, Reykjavík, sbr. 19. gr. sömu laga. Samhliða féll niður kyrrsetning í greiðslum samkvæmt kaupsamningi um eignina, til vara í fasteigninni sjálfri, sbr. sérstakt samkomulag aðila þar um, þ.á m. stefnanda.
- 76 Ef innstæðan á fjárvörslureikningi sýslumanns hefði legið fyrir á þeim tíma er stefnandi hafði aflað sér gildrar aðfararheimildar, þ.e. hinn 8. febrúar 2018, þá hefði vissulega ekki reynt á kyrrsetningu hlutafjár í H96 ehf., samkvæmt orðum kyrrsetningargerðarinnar sjálfrar, enda hefði stefnandi þá getað gert fjárnám í innstæðunni á fjárvörslureikningi sýslumanns.
- 77 Svo var hins vegar ekki, þar sem Landsbankinn hf. hafði áður gert fjárnám í innstæðunni, eins og síðar verður vikið að. Af þeim sökum reyndi í raun á kyrrsetningu hlutafjár í H96 ehf., að því marki sem framangreind kaupsamningsgreiðsla hrekkur ekki upp í kröfur gerðarbeiðanda, svo vitnað sé beint í orð kyrrsetningargerðarinnar sjálfrar, þ.e. þar sem kaupsamningsgreiðslan hrökk ekki upp í kröfur stefnanda þegar til kastanna kom.
- 78 Ekki verður séð að kyrrsetningargerðin frá 27. júlí 2015 hafi verið tekin upp eða henni breytt síðar, á grundvelli 22. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl., hvorki að beiðni aðila sameiginlega né heldur að tilhlutan annars þeirra. Að því virtu verður að telja að kyrrsetningin hafi staðið óbreytt þar til hún féll niður, sbr. 21. gr. laganna, að öðru leyti en því að innstæðan á fjárvörslureikningi sýslumanns kom í stað kaupsamningsgreiðslna vegna Hverfisgötu 103, Reykjavík.
- 79 Kyrrsetning í þeirri innstæðu féll niður við fjárnám Landsbankans í henni þann 18. október 2016, sbr. 1. mgr. 21. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. Kyrrsetningin féll að öðru leyti niður hinn 5. febrúar 2020, þegar Héraðsdómur Reykjavíkur kvað upp úrskurð sinn um að bú H96 ehf. (sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf.) skyldi tekið til gjaldþrotaskipta, sbr. 2. mgr. 21. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl., en H96 ehf. hafði frá 1. nóvember 2015 stöðu gerðarþola samkvæmt kyrrsetningargerðinni frá 27. júlí 2015, þ.e. eftir samruna félagsins og SA Verks ehf.
- 80 Samkvæmt framansögðu verður við það miðað að hlutir í H96 ehf. hafi verið kyrrsettir á grundvelli kyrrsetningargerðarinnar frá 27. júlí 2015, sem staðfest var af Héraðsdómi Vesturlands í máli nr. E-90/2016 þann 8. febrúar 2018, allt til 5. febrúar

2020, samkvæmt skilmálum kyrrsetningargerðarinnar sjálfra, andstætt því sem stefndi hefur haldið fram.

- 81 SA Verk ehf. keypti þann 25. júní 2015, um mánuði fyrir nefnda kyrrsetningargerð, alla hluti í einkahlutafélaginu H96 ehf. af þriðja aðila. Samkvæmt gögnum málsins samþykkti stefndi, sem stjórnarmaður í SA Verki ehf., annars vegar, og sem stjórnarmaður í H96 ehf., hins vegar, samruna þessara félaga þann 11. janúar 2016. Stefndi samþykkti samrunann, sem hluthafi í hvoru félagi fyrir sig, þann 3. maí sama ár. Tilkygning um samrunann barst embætti ríkisskattstjóra hinn 30. sama mánaðar.
- 82 Samruninn átti sér stað með þeim hætti að SA Verk ehf. rann inn í H96 ehf., sem hélt áfram rekstri á sömu kennitölu og áður. H96 ehf. tók þannig yfir réttindi og skyldur SA Verks ehf., sbr. 1. mgr. 102. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994, frá og með 1. nóvember 2015. Eini hluthafi SA Verks ehf., stefndi, fékk í sinn hlut 500.000 krónur í hlutfé í hinu sameinaða félagi, en heildarhlutfé sameinaðs félags varð 1.000.000 króna.
- 83 Í skýrslu stjórnar H96 ehf. samkvæmt ársreikningi 2015, sem undirrituð var 29. febrúar 2016, þ.e. fyrir þann hluthafafund þar sem samruninn var samþykktur af hluthafa og áður en samruninn var tilkynntur embætti ríkisskattstjóra, segir að rekstur SA Verks ehf. og H96 ehf. hafi sameinast þann 1. nóvember 2015. Þar segir jafnframt að í lok ársins 2015 hafi einn hluthafi, stefndi, átt allt hlutfé félagsins.
- 84 Óljóst er hvenær eða hvernig eignarhald á upphaflegu hlutfé H96 ehf., þ.e. 500.000 krónur, færðist frá SA Verki ehf., sem samkvæmt framansögðu keypti hlutfé félagsins þann 25. júní 2015 af þriðja aðila, og yfir til stefnda persónulega. Eigi að síður verður að miða við að stefndi hafi átt allt hlutfé félagsins þegar þarna var komið, sbr. ársreikning félagsins 2015.
- 85 Að framangreindu virtu verður ekki séð að samruni SA Verks ehf. og H96 ehf. hafi haggð við gildi kyrrsetningargerðarinnar frá 27. júlí 2015, að öðru leyti en því að H96 ehf. varð, sem fyrr segir, gerðarþoli samkvæmt gerðinni frá 1. nóvember 2015, í stað SA Verks ehf. Stefndi varð sömuleiðis persónulega eigandi þeirra hluta í H96 ehf. sem áður tilheyrðu SA Verki ehf. og kyrrsettir höfðu verið samkvæmt kyrrsetningargerðinni frá 27. júlí 2015.
- 86 Hlutir í H96 ehf. voru hins vegar áfram kyrrsettir til tryggingar fyrir kröfum stefnanda, óháð öllu framangreindu, enda hélt H96 ehf. áfram starfsemi eftir samruna félaganna og hafði þá tekið yfir skuldbindingar sem áður tilheyrðu SA Verki ehf.

Kyrrsetningargerðin var auk þess staðfest af Héraðsdómi Vesturlands þann 8. febrúar 2018, þ.m.t. kyrrsetning í nefndu hlutafé H96 ehf.

- 87 Stefnandi byggir á því að verðmæti hlutafjár í H96 ehf. hafi við kaup SA Verks ehf. á félaginu þann 25. júní 2015 verið 306.376.389 krónur, sem hafi verið sú fjárhæð sem SA Verk ehf. greiddi seljanda fyrir alla hluti í H96 ehf. Tryggingargildi hlutafjárins hafi hins vegar orðið að engu við samruna SA Verks ehf. og H96 ehf. þann 1. nóvember 2015.
- 88 Samkvæmt samrunaefnahagsreikningi sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf. var eigið fé H96 ehf. neikvætt um 2.166.504 krónur fyrir samrunann þann 1. nóvember 2015, á meðan eigið fé SA Verks ehf. var neikvætt um 51.515.218 krónur miðað við sama tímamark. Samkvæmt ársreikningi H96 ehf. (sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf.) fyrir árið 2015 var eigið fé félagsins hins vegar sagt vera neikvætt um 100.944.516 í lok árs 2015, en verulegt tap varð á rekstri H96 ehf. (sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf.) á árinu 2015.
- 89 Mikil breyting virðist samkvæmt því hafa orðið til hins verra á síðustu tveimur mánuðum ársins 2015, þ.e. eftir samruna þessara félaga þann 1. nóvember 2015 og til loka ársins.
- 90 Samkvæmt nefndum samrunaefnahagsreikningi voru eignir H96 ehf. þann 1. nóvember 2015 metnar á 219.472.076 krónur, en þeirra stærst var fasteign að andvirði 218.805.450 krónur. Eignir SA Verks ehf. námu aftur á móti á sama tímamarkum 323.649.889 krónum, en þar af nam andvirði hlutafjár félagsins í H96 ehf. 306.376.389 krónum. Aðrar eignir SA Verks ehf. voru á þessum tíma hverfandi. Eignir sameinaðs félags voru metnar á 652.191.960 krónur þann 1. nóvember 2015, samanborið við 443.050.150 krónur hjá H96 ehf. einu.
- 91 Skuldir sameinaðs félags voru samkvæmt samrunaefnahagsreikningi sameinaðs félags sagðar vera 705.873.682 krónur, samanborið við 445.216.654 hjá H96 ehf. einu. Skuldir hins sameinaða félags virðast þannig hafa hækkað meira hlutfallslega en eignir þess við samruna SA Verks ehf. og H96 ehf.
- 92 Þegar samrunaefnahagsreikningur sameinaðs félags, sem sýndi eigna- og skuldastöðu hinn 1. nóvember 2015, er borinn saman við efnahagsreikning sameinaðs félags þann 31. desember 2015 sést að eignir félagsins lækkuðu á síðustu tveimur mánuðum ársins úr 652.191.960 krónum í 251.147.398 krónur, eða um rúmar 400 milljónir króna. Meðal tilgreindra eigna félagsins var áður nefnd innstæða

- á reikningi sýslumannsins í Reykjavík, að fjárhæð 96.252.677 krónur. Skuldir félagsins höfðu sömuleiðis lækkað úr 705.873.682 krónum í 352.091.914 krónur, eða um rúmar 350 milljónir króna.
- 93 Mestu skiptir að félagið átti ekki lengur fasteign í árslok 2015, en þann 2. október 2015 seldi H96 ehf., sem fyrr segir, fasteignina Laugaveg 77, matshluta 02, ásamt byggingarrétti, tilheyrandi lóðarréttindum og öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu, til annars félags í eigu stefnda, SA Bygginga ehf., fyrir 565.000.000 króna, sem síðar hækkaði í 603.428.980 krónur vegna stækkunar eignarinnar. H96 ehf. var, sem fyrr segir, á þeim tíma kaupsamningshafi þeirrar eignar. Til samræmis við það gaf upphaflegur seljandi eignarinnar út afsal beint til SA Bygginga ehf. (sem þá var sagt heita SA Verktakar ehf.) hinn 31. október 2015.
- 94 Athygli vekur að nefnd fasteign virðist þó enn hafa verið skráð meðal eigna H96 ehf. þann 1. nóvember 2015, samkvæmt samrunaefnahagsreikningi sameinaðs félags H96 ehf. og SA Verks ehf., sem augljóslega var ekki raunin samkvæmt því sem að framan er rakið. Verður því ekki betur séð en að samrunaefnahagsreikningur sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf. hafi gefið ranga mynd af eignastöðu félagsins þann dag, a.m.k. hvað það atriði varðar.
- 95 Innbyrðis kröfur á milli SA Verks ehf. og H96 ehf. féllu sömuleiðis niður við samrunann og helsta eign SA Verks ehf., þ.e. hlutaféð í H96 ehf., virðist hafa færst yfir til stefnda persónulega.
- 96 Fjárhagsleg staða H96 ehf. virðist samkvæmt þessu hafa versnað umtalsvert skömmu fyrir og við samruna félagsins og SA Verks ehf. þann 1. nóvember 2015. Þannig virðast skuldir hins sameinaða félags hafa hækkað meira en eignir, auk þess sem helsta eign H96 ehf. hafði þá verið framseld til annars félags í eigu stefnda, SA Bygginga ehf. Stefndi varð sömuleiðis eigandi hlutafjár í H96 ehf. og innbyrðis kröfur á milli félaganna féllu niður.
- 97 Ákvarðanir um samruna nefndra félaga og tímasetningu hans voru allar teknar eftir á og allar af stefnda einum, á tímabilinu janúar til maí 2016, eins og áður segir, þegar ljóst var að búið var að ráðstafa helstu eign H96 ehf. til annars félags í eigu stefnda.
- 98 Með ráðstöfun nefndrar fasteignar var ljóst að H96 ehf., og um leið kröfuhafar þess félags, eftir atvikum kröfuhafar sameinaðs félags SA Verks og H96 ehf., myndu ekki njóta góðs af því ef hagnaður yrði síðar meir af sölu hins svonefnda Landsbankareits, eða þeirrar eignar sem á honum yrði byggð. Sala fasteignarinnar hafði m.ö.o. þau

áhrif að ef hagnaður yrði af eigninni myndi hann renna til SA Bygginga ehf., og eftir atvikum hluthafa þess, en ekki til H96 ehf., eða eftir atvikum kröfuhafa þess eða hluthafa. Skuldbindingar SA Verks ehf. og H96 ehf. lágu hins vegar eftir sem áður hjá H96 ehf., þ.m.t. skuld félagsins við stefnanda.

- 99 Með kaupsamningi, dags. 13. maí 2016, seldu SA Byggingar ehf. félaginu Hverfisstíg ehf., sem var ótengt stefnda, eign sem samanstóð af íbúðarhúsnæði, 3.598 m², og verslunarhúsnæði, 1.314 m², tilbúnu til innréttinga á lóðinni Laugavegi 77, Reykjavík, matshluta 02, ásamt lóðarréttindum lóðarinnar Hverfisgötu 94–96 í Reykjavík. Hér var með öðrum orðum seld húsbýgging á þeirri lóð sem áður hafði tilheyrð H96 ehf., tilbúin til innréttinga. Byggingin var þó á þessum tíma óbyggð. Bar SA Byggingum ehf., samkvæmt kaupsamningnum, að annast alla þætti og bera allan kostnað við byggingu hins selda. Kaupverðið var 2.510.180.000 krónur.
- 100 Gögn málsins benda til þess að verksamningur hafi verið gerður á milli H96 ehf., annars vegar, og SA Bygginga ehf., hins vegar, sem eiganda umræddrar fasteignar, um uppbyggingu á 5.000 m² íbúða- og verslunarhúsnæði á hinni framseldu lóð, sbr. t.a.m. byggingarleyfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 23. nóvember 2016.
- 101 Byggingarleyfið ber með sér að SA Verk ehf., sem virðist vera sama félag og H96 ehf. og með sömu kennitölu, hafi verið tilgreint byggingarstjóri vegna Hverfisgötu 94–96, Reykjavík. Einnig má í þessu samhengi vitna til yfirlýsinga D, löggilts endurskoðanda, og E, byggingarverkfræðings, beggja dags. 4. janúar 2017, sem staðfesta að H96 ehf. hafi áfram verið byggingaraðili umræddrar húseignar, sem seld var Hverfisstíg ehf. þann 13. maí 2016.
- 102 Eins og mál þetta er vaxið virðist ljóst að allir stjórnunarþræðir hjá (a) SA Verki ehf., sem stofnað var á árinu 2013 og síðar sameinaðist H96 ehf., (b) H96 ehf., sem stofnað var á árinu 2014, og sameinaðist svo SA Verki ehf. á árinu 2015, var síðar nefnt SA Verk ehf. í samskiptum við byggingarfulltrúann í Reykjavík og varð að lokum gjaldþrota á árinu 2020, og (c) SA Byggingum ehf., sem stofnað var á árinu 2015 og einnig var nefnt SA Verktakar ehf., hafi í raun verið í höndum sama einstaklingsins, þ.e. í höndum stefnda eins.
- 103 Stefndi virðist hafa verið eini hluthafi þessara félaga, auk þess sem hann var eini stjórnarmaður þeirra allra. Stefndi gat þar af leiðandi tekið ákvarðanir fyrir öll félögin í heild, svo og fyrir hvert og eitt þeirra, sem og að sjálfsögðu fyrir sjálfan sig sem hluthafa í öllum félögunum.

- 104 Með stjórnun og uppsetningu félaga í sinni eigu var stefndi þannig í aðstöðu til að ákveða og ráða efni samninga á milli félaganna, þ.m.t. eignatilfærslum og endurgjaldi þeirra á milli, bæði fyrir eignir og þjónustu. Stefndi var jafnframt í stöðu til að stýra tímasetningu margra þeirra atburða sem hér skipta máli, s.s. innbyrðis samninga og kaupa á milli tengdra félaga, hvenær samruni SA Verks ehf. og H96 ehf. ætti sér stað o.s.frv.
- 105 Stefndi var samkvæmt framansögðu í þeirri stöðu að geta stýrt tekjuflæði hvers félags, a.m.k. upp að ákveðnu marki, og þar með því hvar hagnaður af áður lýstum fasteignarkaupum og framkvæmdum á hinum svonefnda Landsbankareit myndi lenda, ef hagnaður yrði af verkefninu á annað borð, þ.m.t. hvort H96 ehf. nyti þess hagnaðar, að hluta til eða að öllu leyti, eða alls ekki neitt.
- 106 Samkvæmt áður nefndri yfirlýsingu D endurskoðanda, dags. 4. janúar 2017, var áætluð framlegð tveggja verkefna H96 ehf., sem annars vegar skyldi skilað í ágúst 2017 og hins vegar í maí 2018, 235 milljónir króna. Annað þessara verkefna var umrædd bygging á hinum svonefnda Landsbankareit, en fjárhæð þess verksamnings var 1.105 milljónir króna auk virðisaukaskatts.
- 107 Lögmaður stefnda upplýsti við munnlegan flutning málsins að þessar væntingar hefðu ekki gengið eftir, þar sem tap hefði meðal annars orðið af framkvæmdum H96 ehf. á hinum svonefnda Landsbankareit. Ekkert hefur hins vegar verið upplýst um það hvort hagnaður hafi orðið hjá SA Byggingum ehf. vegna þessa verkefnis eða ekki.
- 108 Verðmæti fasteignarinnar að Laugavegi 77, Reykjavík, matshluta 02, sem síðar var auðkennd sem Hverfisgata 94–96, var metið á 565.000.000 króna samkvæmt kaupsamningi á milli H96 ehf. og SA Bygginga ehf. þann 2. október 2015. Viðauki var gerður við þann samning hinn 25. mars 2016 og hækkaði kaupverðið þá í 603.428.980 krónur, sem jafngildir 109.060 krónum fyrir hvern óbyggðan fermetra. Í málinu liggur frammi mat fasteignasala á verðmæti eignarinnar miðað við 23. júlí 2015, þar sem matsverð eignarinnar er sagt vera 650.000.000 króna á þeim degi.
- 109 Eins og áður segir ræðst verðmyndun í frjálsum fasteignaviðskiptum á milli ótengdra aðila af heildarmati fjölmargra ólíkra þátta. Verðmyndun fasteigna er hins vegar gjarnan byggð á allt öðrum sjónarmiðum þegar um sölu á milli tengdra aðila er að ræða, þar sem sami einstaklingur tekur ákvarðanir fyrir alla aðila. Við þær aðstæður er hætta á að eigin hagsmunir þess eða þeirra aðila, sem hagsmuna eiga að gæta, fái

- aukið vægi á kostnað þeirra þátta sem raktir voru hér að framan, í sumum tilvikum til tjóns fyrir kröfuhafa viðkomandi aðila.
- 110 Tvö af þeim þremur félögum stefnda sem talin voru upp hér að framan, SA Verk ehf. og H96 ehf., runnu sem fyrr segir saman í eitt félag, H96 ehf., sem varð síðar gjaldþrota með tilheyrandi tjóni fyrir kröfuhafa félagsins, þ.m.t. fyrir stefnanda. Eftir stendur eitt félag af þremur, þ.e. SA Byggingar ehf.
- 111 Af gögnum málsins verður ekki séð að H96 ehf., SA Byggingar ehf. eða stefndi hafi aflað mats þar til bærra aðila á þeim tíma er umrædd fasteign var seld á milli félaganna, til stuðnings því að það verð sem ákveðið var í kaupsamningi þeirra á milli, eða eftir atvikum í viðauka við þann kaupsamning, hafi endurspeglað raunvirði fasteignarinnar á þeim degi er hún var seld frá H96 ehf. til SA Bygginga ehf. Stefndi verður að bera hallann af þeim sönnunarskorti, eins og mál þetta er vaxið.
- 112 Stefnandi aflaði hins vegar undir rekstri málsins matsgerðar dómkvadds matsmanns, sem meðal annars tók til verðmætis umræddrar fasteignar á þeim degi er henni var ráðstafað til SA Bygginga ehf. Niðurstaða matsmannsins var að verðmæti eignarinnar hefði á þeim degi, sem samkvæmt framansögðu var 2. október 2015, verið 746.000.000 króna, miðað við það verð sem tíðkast hefði í miðbæ Reykjavík fyrir óbygðan fermetra á þeim tíma.
- 113 Stefndi hefur andmælt niðurstöðum hins dómkvadda matsmanns og rökstutt mál sitt með vísun til kaupsamninga um eignir, sem seldar hafi verið í nágrenninu á sama tímabili. Stefndi hefur hins vegar ekki nýtt rétt sinn til að óska yfirmatsgerðar, sbr. 64. gr. laga um meðferð einkamála.
- 114 Þótt fallast megi á það með stefnda að rökstuðningur hins dómkvadda matsmanns hefði að sönnu mátt vera ítarlegri, þá hefur ekkert komið fram við meðferð málsins sem hnekkir efnislegri niðurstöðu matsmannsins eða gildi matsgerðar hans að öðru leyti. Verður niðurstaða hans samkvæmt því lögð til grundvallar dómi í málinu.
- 115 Að virtri niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns, sem komst sem fyrr segir að þeirri niðurstöðu að verðmæti hinnar seldu eignar hefði verið 746.000.000 króna á söludegi, samanborið við 603.428.980 krónur samkvæmt viðauka við kaupsamning um eignina, þá þykir ekki varhugavert að slá því föstu, að verðmæti eignarinnar hafi verið vanmetið í kaupum á milli H96 ehf. og SA Bygginga ehf.
- 116 Undirverðlagning eignarinnar var á ábyrgð stefnda, sem stjórnarmanns í báðum þessum félögum. Verður jafnframt að telja að með ráðstöfun eignarinnar með þessum

- hætti hafi stefndi brotið gegn 1. mgr. 51. gr. laga um einkahlutafélög, þar sem um hafi verið að ræða ráðstöfun, sem var til þess fallin að afla ákveðnum hluthöfum, nánar tiltekið stefnda sem jafnframt var eini hluthafi SA Bygginga ehf., ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað félagsins H96 ehf.
- 117 Samkvæmt 3. mgr. 20. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. er gerðarpola, hér SA Verki ehf. og síðar H96 ehf., óheimilt að nýta eða fara þannig með kyrrsetta eign, sem hann heldur umráðum yfir, hér hlutafé í H96 ehf., á nokkurn þann hátt sem farið gæti í bága við rétt gerðarbeiðanda, hér stefnanda.
- 118 Stefndi tók sem fyrir segir ákvarðanir um samruna SA Verks og H96 ehf., sem hluthafi og stjórnarmaður í báðum félögum, svo og um sölu fasteignar H96 ehf. til SA Bygginga ehf., sem einnig var í hans eigu, á undirvirði.
- 119 Það er mat dómsins, með vísan til alls þess sem að framan er rakið, að þessar ákvarðanir stefnda hafi rýrt gildi kyrrsetningargerðarinnar frá 27. júlí 2015. Ákvarðanir stefnda, um samruna nefndra félaga og sölu á helstu eign H96 ehf. til tengds félags, hafi með öðrum orðum rýrt verðmæti hlutafjár í H96 ehf. og teflt í hættu hagsmunum kröfuhafa þess félags, þ.m.t. hagsmunum þeirra sem voru kröfuhafar SA Verks ehf. fram að samruna þess félags við H96 ehf., þ.á m. stefnanda.
- 120 Verður því að telja að stefndi hafi, sem stjórnarmaður og eftir atvikum eigandi í nefndum félögum, brotið gegn nefndu ákvæði laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. og með því valdið stefnanda skaðabótaskyldu tjóni, sem hann beri ábyrgð á.
- 121 Að mati dómsins breytir hér engu þótt SA Verk ehf. hafi greitt 96.252.677 krónur inn á reikning sýslumannsins í Reykjavík þann 1. október 2015, degi áður en H96 ehf. seldi fasteign félagsins til tengds félags, SA Bygginga ehf. Stefnda bar eigi að síður, sem stjórnarmanni og eiganda í þessum félögum, að varðveita hinar kyrrsettu eignir, þ.m.t. hlutafé í H96 ehf., í samræmi við ákvæði laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl., allt þar til kyrrsetningin félli niður, sbr. það sem áður segir.

- 122 Stefnandi byggir mál sitt, *í þriðja lagi*, á því að hafi kyrrsetningargerðin frá 27. júlí 2015 leitt til þess að SA Verk ehf. eða H96 ehf. hafi ekki getað staðið í skilum við kröfuhafa sína, þar sem gat hafi myndast í veðstöðu fjármögnunarsamninga gagnvart Landsbankanum hf., þá hafi það ekki veitt stefnda heimild til að tæma félögin, heldur hafi honum þá borið skylda til að gefa bú þeirra upp til gjaldþrotaskipta.

- Sönnunarbyrði um réttmæti þess að gefa ekki bú SA Verks ehf. og H96 ehf. upp til gjaldþrotaskipta og að tjón hafi ekki hlotist af þeirri vanrækslu hans hvíli á stefnda, sbr. 2. málslíð 2. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl.
- 123 Þótt tekið sé undir það með stefnanda að möguleg áhrif kyrrsetningargerðarinnar á fjármögnun verkefna hjá stefnda, og félögum í hans eigu, hafi ekki veitt honum heimild til að tæma félögin af eignum, þá er ekki unnt að taka undir þau sjónarmið stefnanda að stefndi beri sönnunarbyrði um réttmæti þess að halda áfram rekstri félaganna.
- 124 Þvert á móti verður að telja, eins og mál þetta er vaxið og með hliðsjón af dómaframkvæmd, að stefnandi beri sjálfur sönnunarbyrði um að það tímamark hafi verið komið í rekstri SA Verks ehf. og H96 ehf. að stefnda bæri, sem stjórnarmanni í þessum félögum, skylda til að gefa bú þeirra upp til gjaldþrotaskipta. Má í því samhengi vísa til dóma Hæstaréttar í málum nr. 7/2004, 60/2004 og 97/2004.
- 125 Takist stefnanda hins vegar að sanna að sá tímapunktur hafi verið kominn í rekstri SA Verks ehf. eða H96 ehf., að skylt hafi verið að gefa bú þeirra upp til gjaldþrotaskipta, þá tekur við sakarlíkindaregla 2. málslíðar 2. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. 16. gr. laga nr. 95/2010. Stefndi ber þá, við þær ákveðnu aðstæður, sönnunarbyrði um að vanræksla hans að því leyti hafi ekki leitt til tjóns fyrir lánardrottna félaganna, eða að vanrækslan hafi ekki verið honum saknæm.
- 126 Ársreikningar H96 ehf. (sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf.) fyrir árin 2015 og 2016 liggja frammi í málinu, en samruni SA Verks ehf. og H96 ehf. miðaðist, sem fyrr segir, við hinn 1. nóvember 2015. Í málinu liggur einnig frammi samrunaefnahagsreikningur fyrir hið sameinaða félag, eins og áður er rakið.
- 127 Samkvæmt ársreikningi H96 ehf. (sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf.) fyrir árið 2015 var eigið fé félagsins neikvætt um 100.944.516 krónur í árslok 2015. Eignir námu á sama tímamarki 251.147.398 krónum, en skuldir 352.091.914 krónum. Samkvæmt ársreikningi félagsins fyrir árið 2016 þá var eigið fé félagsins neikvætt í árslok um 101.423.246 krónur. Eignir námu 133.098.303 krónum en skuldir 234.521.549 krónum. Eigið fé H96 ehf. var samkvæmt þessu neikvætt og skuldir hærri en eignir bæði þessi ár.
- 128 Skylda stjórnenda einkahlutafélags til að gefa bú félagsins upp til gjaldþrotaskipta, samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laga um einkahlutafélög og 2. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., ræðst ekki aðeins af eignum þess og skuldum, heldur af

fyrirsjáanlegri getu félagsins til að standa í skilum með greiðslu skuldbindinga sinna þegar þær fjalla í gjalddaga. Takist stjórnendum að sýna fram á að þeir hafi, á ákveðnu tímamarki, mátt hafa réttmætar væntingar um að félagið gæti staðið í skilum með skuldbindingar sínar á gjalddaga þeirra, var þeim hvorki rétt né skylt að krefjast gjaldþrotaskipta á búi félagsins á því tímamarki, sbr. meðal annars dóm Hæstaréttar í máli nr. 7/2007.

- 129 Varðandi framtíðarhorfur H96 ehf. í upphafi árs 2017 er í áðurnefndri yfirlýsingu D endurskoðanda, dags. 4. janúar 2017, vísað til þriggja verkefna, tveggja sem hafi hafist á síðasta hluta ársins 2016, nánar tiltekið byggingar ríflega 1.800 m² iðnaðarhúsnæðis að Desjamýri 8, Mosfellsbæ, með áætluð verklok í ágúst 2017, og hins vegar 5.000 m² íbúða- og verslunarhúsnæðis að Hverfisgötu 94–96, Reykjavík, með áætluð verklok í maí 2018. Þriðja verkefnið var sagt vera í undirbúningi, þ.e. ríflega 4.600 m² húsbygging í Desjamýri 9, Mosfellsbæ.
- 130 Í lok yfirlýsingar sinnar segir endurskoðandinn: *Miðað við ofangreinda verkefnastöðu félagsins og áætlaða framlegð úr þessum verkefnum, skv. kostnaðarútreikningum forráðamanna félagsins, verður ekki annað ráðið, en að rekstrargrundvöllur félagsins sé tryggður og að félagið verði með jákvætt eigið fé þegar verklok verða sbr. það sem um þau segir hér að ofan.*
- 131 Frammi liggur í málinu yfirlýsing frá E, byggingarverkfræðingi hjá Opus ehf. Samkvæmt henni kveðst byggingarverkfræðingurinn hafa yfirfarið kostnaðaráætlanir H96 ehf. um verksamninga félagsins vegna Hverfisgötu 94–96, Reykjavík, og Desjamýrar 8, Mosfellsbæ. Er það niðurstaða hans að áætlanir félagsins *gefi raunsæja mynd af kostnaðaráætlun vegna verkanna miðað við umfang þeirra.*
- 132 Að framangreindu virtu, og þá sérstaklega með hliðsjón af yfirlýsingum D endurskoðanda og E byggingarverkfræðings, sem styðja það að H96 ehf. hafi verið gjaldfært í byrjun árs 2017, og óháð því hvernig fór að lokum, þá verður ekki talið að stefnanda hafi tekist sönnun þess að sá tímapunktur hafi verið kominn í rekstri SA Verks ehf. og H96 ehf. er (a) söluandvirði Hverfisgötu 103, Reykjavík, var innheimt, (b) er H96 ehf. seldi hinn svonefnda Landsbankareit til SA Bygginga ehf. í október 2015 eða (c) er samruni SA Verks ehf. og H96 ehf. átti sér stað um mánuði síðar, að stefnda bæri, sem stjórnarmanni í nefndum félögum, skylda til að krefjast gjaldþrotaskipta á búum þeirra.

133 Þegar af þeirri ástæðu kemur ekki til álita hvort beita skuli sakarlíkindareglu 2. málslíðar 2. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. 16. gr. laga nr. 95/2010, eins og mál þetta er vaxið.

134 Ekki er heldur á það fallist með stefnanda, að yfirlýsingar stefnda á grundvelli 5. töluliðar 2. mgr. 65. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. 32. gr. laga nr. 78/2015, hafi hér þýðingu, eins og mál þetta liggur fyrir, né heldur að þær yfirlýsingar geti leitt til skaðabótaskyldu stefnda, eins og hér háttar til.

4

135 Stefnandi byggir mál sitt, *í fjórða lagi*, á því að stefndi hafi sem stjórnarmaður og eftir atvikum eigandi í SA Verki ehf. og H96 ehf. dregið taum Landsbankans hf. og unnið með bankanum að því að ónýta kyrrsetningu þeirra fjármuna sem kyrrsettir voru að beiðni stefnanda í júlí 2015 til tryggingar kröfum hans á hendur SA Verki ehf. Vísar stefnandi til þess að stefndi hafi gengið hart fram í því að fyrirbyggja gjaldþrot SA Verks ehf. á árinu 2016 og í framhaldi af því undirritað réttarsátt við Landsbankann hf. þann 15. september 2016, án þess að bankinn hefði höfðað mál á hendur SA Verki ehf. Umsaminn greiðslufrestur hafi verið einn dagur, þ.e. styttri en stefnufrestur. Stefndi hafi þannig hlutast til um að veita Landsbankanum hf. aðfararheimild, sem bankinn hafi síðar nýtt sér til að gera, þann 18. október 2016, fjárnám í hinum kyrrsettu fjármunum, og þar með valdið því að kyrrsetningin hafi farið forgörðum.

136 Stefndi hefur vísað til þess að Landsbankinn hf. hafi átt veð í kaupsamningsgreiðslum vegna Hverfisgötu 103, Reykjavík, og því notið forgangs umfram stefnanda. Þar sem ekki hafi verið unnt að afhenda kaupanda eignina kvaðalaus, eins og kaupsamningurinn kvað á um, vegna kyrrsetningargerðar stefnanda, þá hafi verið samið um að greiða 96.252.677 krónur inn á fjárvörslureikning sýslumannsins, til tryggingar kröfum stefnanda. Greiðslan hafi átt sér stað 1. október 2015, en frá þeim degi hafi kröfur stefnanda verið tryggðar að fullu.

137 Gögn málsins bera það með sér að Landsbankinn hf. hafi sótt það fast að komast yfir hina kyrrsettu fjármuni. Þannig sendi lögmaður Landsbankans hf. þann 2. nóvember 2015 beiðni til sýslumanns, þar sem óskað var eftir endurupptöku kyrrsetningargerðar í máli stefnanda gegn SA Verki ehf. frá 27. júlí sama ár. Hinn 21. mars 2016 hafnaði sýslumaðurinn í Reykjavík kröfu Landsbankans hf. um afléttingu kyrrsetningar hinna kyrrsettu fjármuna og ráðstöfun þeirra inn á

- handveðsettan reikning SA Verks ehf., þá H96 ehf. (sameinaðs félags SA Verks ehf. og H96 ehf.), hjá Landsbankanum hf.
- 138 Athygli vekur að sömu lögmennt virðast á þessum tíma hafa gætt hagsmuna SA Verks ehf. (síðar H96 ehf.), annars vegar, og Landsbankans hf., hins vegar. Þannig mætti B lögmaður fyrir hönd SA Verks ehf. við kyrrsetningargerð í máli stefnanda og SA Verks ehf. hinn 27. júlí 2015, þegar hin upphaflega kyrrsetning átti sér stað. Sami lögmaður ritaði þann 2. nóvember sama ár, f.h. C lögmanns, undir beiðni Landsbankans hf. um endurupptöku þeirrar gerðar. Beiðnin byggðist meðal annars á þeim forsendum að Landsbankinn hf. hefði ekki verið boðaður til hinnar upphaflegu gerðar, en bankinn ætti *augljósra lögvarinna hagsmuna að gæta af niðurstöðu og framkvæmd kyrrsetningargerðar nr. 12/2015.*
- 139 Þann 21. mars 2016, sama dag og sýslumaður hafnaði endurupptöku gerðarinnar, ritaði B síðan tölvupóst til þáverandi lögmanns stefnanda, nefnds c lögmanns, og fulltrúa sýslumanns, þar sem sjónarmiðum gerðarþola, SA Verks ehf., var komið á framfæri við þessa aðila. Við fyrirtökuna sjálfa hjá sýslumanni þann sama dag var B lögmaður svo skráð mætt fyrir hönd SA Verks ehf., en C lögmaður fyrir hönd Landsbankans hf.
- 140 Hagsmunir og hagsmunagæsla SA Verks ehf. og Landsbankans hf. virðast þannig hafa farið saman, að því er varðaði kyrrsetningu umræddra fjármuna og afléttingu þeirrar kyrrsetningar, að minnsta kosti framan af.
- 141 Landsbankinn hf. gerði hinn 18. október 2016 fjárnám í innstæðu á fjárvörslureikningi sýslumanns, þ.e. í þeim fjármunum sem komið höfðu í stað kyrrsettra kaupsamningsgreiðslna vegna Hverfisgötu 103, Reykjavík, og sýslumaður varðveitti til tryggingar kröfum stefnanda á hendur SA Verki ehf. Mætt fyrir hönd gerðarþola, SA Verks ehf., voru B lögmaður og stefndi þessa máls. Til grundvallar fjárnámi Landsbankans hf. lá réttarsátt, dags. 15. september 2016, sem undirrituð var af C lögmanni, fyrir hönd SA Verks ehf., en lögmaðurinn hafði áður gætt hagsmuna Landsbankans hf. í málinu, sbr. það sem að framan segir. Samkvæmt nefndri réttarsátt skyldi öll skuldin, 102.450.124 krónur, auk dráttarvaxta og málskostnaðar, greidd degi síðar, þ.e. 16. september 2016.
- 142 Kyrrsetning samkvæmt lögum um kyrrsetningu, lögbann o.fl. er í eðli sínu bráðabirgðaaðgerð, sem ætlað er að tryggja að ákveðið ástand standi óbreytt til þess að hægt sé að ná fullnustu síðar. Kyrrsetning á fjármunum hefur þann tilgang að

tryggja fullnustu lögvarinnar kröfu um greiðslu peninga, ef henni verður ekki þegar fullnægt með aðför og sennilegt má telja að ella dragi mjög úr líkindum til að fullnusta hennar takist eða að hún verði verulega örðugri. Kyrrsetningu er þannig ætlað að tryggja hagsmuni kröfuhafa gagnvart skuldara á meðan aðfararheimildar er aflað.

143 Sýslumaður skal varðveita kyrrsetta peninga á bankareikningi, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl., fram til þess tíma er gerðarbeiðandi getur gert fjárnám í þeim eða þar til gerðarþoli er sýknaður af kröfu gerðarbeiðanda í staðfestingarmáli. Peningunum skal í því tilviki skilað til gerðarþola. Kyrrsetning víkur fyrir fjárnámi, sbr. 1. mgr. 21. gr. fyrrnefndra laga.

144 Að framansögðu virtu þykir ekki varhugavert að slá því föstu að SA Verk ehf. og síðar H96 ehf. (sameinað félag SA Verks ehf. og H96 ehf.), undir stjórn stefnda, og Landsbankinn hf. hafi unnið saman að því að losa undan kyrrsetningu umrædda fjármuni, sem greiddir voru inn á fjárvörslureikning sýslumannsins í Reykjavík þann 1. október 2015 og ætlaðir voru til tryggingar kröfum stefnanda gegn SA Verki ehf., í þeim tilgangi að koma þeim til Landsbankans hf. sem allra fyrst. Tilhögun hagsmunagæslu og fyrirsvars, svo og einstaklega stuttur og óvenjulegur greiðslufrestur samkvæmt réttarsátt aðila styðja mjög eindregið þá niðurstöðu.

145 Að sama skapi er ljóst að fjárnám Landsbankans hf. í innstæðu á fjárvörslureikningi sýslumanns, sem ætluð var til tryggingar kröfum stefnanda gegn SA Verki ehf., stefndi hagsmunum stefnanda í hættu og vann í reynd gegn þeim tilgangi kyrrsetningargerðarinnar frá 27. júlí 2015 að tryggja hagsmuni stefnanda uns dómur gengi í staðfestingarmáli hans gegn SA Verki ehf. og stefnandi öðlaðist gilda aðfararheimild, ellegar að kröfum hans á hendur SA Verki ehf. yrði hrundið. Ákvæði 1. mgr. 21. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. um að kyrrsetning víki fyrir fjárnámi í kyrrsettri eign breytir ekki þeirri niðurstöðu.

146 Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. er gerðarþola eða öðrum eiganda kyrrsettrar eignar óheimilt að ráðstafa henni með samningi þannig að fari í bága við rétt gerðarbeiðanda. Þótt SA Verk ehf. og síðar H96 ehf. (sameinað félag SA Verks ehf. og H96 ehf.), undir stjórn stefnda, hafi ekki ráðstafað innstæðu á fjárvörslureikningi hjá sýslumanni til Landsbankans hf., með beinum hætti, verður ekki fram hjá því horft að afleiðingar gjörða stefnda, fyrir hönd H96 ehf. (eftir samruna við SA Verk ehf.), þ.e. aðkoma stefnda, fyrir hönd félagsins, að hinni

óvenjulegu réttarsátt og eftirfarandi fjárnámi, voru hinar sömu og verið hefði ef hinni kyrrsettu eign hefði verið ráðstafað með beinum hætti til Landsbankans hf. Sá munur er þó á að Landsbankinn hf. mátti taka fjárnám í hinni kyrrsettu eign, sbr. 1. mgr. 21. gr. sömu laga.

147 Fyrir dóminum liggur að taka afstöðu til þess hvort stefndi hafi, sem stjórnarmaður og eftir atvikum eigandi í SA Verki ehf. og H96 ehf., sýnt af sér saknæma háttsemi er félagið, undir hans stjórn, veitti Landsbankanum hf. atbeina sinn með framangreindum hætti, til hagsbóta fyrir Landsbankann hf., sem mátti taka fjárnám í hinni kyrrsettu innstæðu samkvæmt 1. mgr. 21. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl., eftir atvikum í þágu heildarhagsmuna stefnda, sem stjórnanda og eiganda félaga sem voru í viðskiptum við bankann, en stefnanda til tjóns.

148 Stjórnendum ber almennt að gæta hagsmuna þess félags er þeir stýra og hluthafa þess. Þeim ber sömuleiðis skylda til að huga að hagsmunum kröfuhafa viðkomandi félags, eftir því sem við getur átt, og þá einkum ef félagið stendur höllum fæti fjárhagslega. Á ákveðnum tímapunkti færast meginþungi hagsmunagæslu stjórnanda félags frá því að gæta hagsmuna hluthafa félagsins og yfir til þess að honum ber fyrst og fremst skylda til að gæta hagsmuna kröfuhafa þess, t.d. þegar ljóst þykir að áhætta af áframhaldandi rekstri félagsins sé í raun kröfuhafa en ekki hluthafa.

149 Að virtum gögnum málsins, og þegar það sem að framan hefur verið rakið er metið heildstætt, virðist sem stefndi hafi unnið að því leynt og ljóst, með ráðstöfunum sínum sem stjórnarmaður og eftir atvikum eigandi í SA Verki ehf. og H96 ehf., allt frá árinu 2015, að rýra gildi kyrrsetningargerðarinnar frá 27. júlí það ár og skerða þannig möguleika stefnanda til fullnustu krafna sinna á hendur SA Verki hf. (H96 ehf. eftir samruna félaganna), þ.m.t. með samruna SA Verks ehf. og H96 ehf. og ráðstöfun helstu eignar H96 ehf. til tengds félags í október 2015.

150 Með aðstoð sinni við Landsbankann hf. haustið 2016 tryggði stefndi endanlega að kaupsamningsgreiðslur vegna sölu Hverfisgötu 103, Reykjavík, eða andvirði þeirra, yrðu stefnanda ekki til tryggingar þegar hann hefði aflað sér dóms um kröfur sínar á hendur SA Verki ehf. (H96 ehf. eftir samruna félaganna), og þar með gildir aðfararheimildar. Verður ekki betur séð en að þessar aðgerðir hafi í raun falið í sér lokaskrefið í því að ónýta umrædda kyrrsetningargerð, endanlega og að öllu leyti, þannig að hún kæmi stefnanda alls ekki að gagni.

151 Að þessu virtu er hægt að fallast á það með stefnanda að sannað sé að stefndi hafi með saknæmum og ólögumætum hætti valdið stefnanda skaðabótaskyldu tjóni, þegar hann veitti Landsbankanum hf. aðstoð í aðdraganda fjárnáms bankans hf. í verðmætum, sem kyrrsett höfðu verið til tryggingar kröfum stefnanda á hendur SA Verki ehf., síðar H96 ehf.

5

152 Hér að framan hefur verið komist að þeirri niðurstöðu að stefndi hafi með ráðstöfunum sínum, sem stjórnarmaður og eftir atvikum eigandi í SA Verki ehf. og H96 ehf., rýrt gildi kyrrsetningargerðar sem fór fram þann 27. júlí 2015 og ætlað var að tryggja hagsmuni stefnanda á meðan hann leitaði sér aðfararheimildar, þ.e. annars vegar með samruna þessara félaga og sölu á svonefndum Landsbankareit, sem síðar fékk heitið Hverfisgata 94–96, Reykjavík, til tengds félags, og hins vegar með aðstoð sinni við Landsbankann hf. í aðdraganda þess að bankinn gerði fjárnám í kyrrsettum fjármunum í október 2016. Stefndi hafi sömuleiðis brotið gegn 1. mgr. 51. gr. laga um einkahlutafélög með ráðstöfun Landsbankareitsins til félags í hans eigu á undirverði, á kostnað H96 ehf.

153 Að þessu virtu er það mat dómsins að skilyrði sakarreglunnar séu uppfyllt, eins og hér stendur á, þ.m.t. um sök og ólögmati, enda benda gögn málsins eindregið til þess að stefndi hafi haft ásetning til að ónýta kyrrsetningargerðina frá 27. júlí 2015, allt frá því ári, í andstöðu við áður nefnd ákvæði laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. Á sama hátt verður að telja sannað að greind háttsemi stefnda hafi leitt til tjóns fyrir stefnanda, sem sé sennileg afleiðing af saknæmri og ólögumætri háttsemi stefnda.

154 H96 ehf. er nú gjaldþrota. Lýstar kröfur í þrotabú félagsins nema alls 110.500.327 krónum. Þar af nemur lýst krafa stefnanda 99.080.120 krónum. Stefndi er samkvæmt þessu langstærsti kröfuhafi þrotabúsins og sá sem á þar mestra hagsmuna að gæta, en afstaða virðist ekki enn hafa verið tekin til lýstra krafna. Upplýst var um það við munnlegan flutning málsins að engar eignir hefðu komið fram við skiptin. Litlar líkur virðast samkvæmt því vera á að stefnandi fái nokkuð greitt upp í kröfu sína í gegnum þrotabúið.

155 Mismunur á söluandvirði hins svonefnda Landsbankareits er 142.571.020 krónur, þ.e. mismunur á verði samkvæmt matsgerð hins dómkvadda matsmanns, 746.000.000 króna, og söluverði samkvæmt viðauka við kaupsamning, 603.428.980 krónur. Hefði sú fjárhæð skilað sér inn í bú H96 ehf. hefði það nægt til að greiða allar

skuldir félagsins, þ.m.t. kröfu stefnanda. Félagið hefði þar með orðið gjaldfært á nýjan leik.

156 Að því virtu og með vísan til alls þess sem að framan hefur verið rakið telst sannað, að stefndi hafi brugðist skyldum sínum sem stjórnarmaður og eftir atvikum eigandi í SA Verki ehf. og H96 ehf. og þar með valdið stefnanda skaðabótaskyldu tjóni, (a) með samruna SA Verks og H96 ehf. og sölu á fasteign félagsins til tengds félags á undirverði, og (b) með aðstoð sinni við Landsbankann hf. samkvæmt framansögðu, sem nemi sömu fjárhæð og krafa stefnanda á hendur H96 ehf., enda verður talið að krafan hefði fengist greidd að fullu ef til inngríps stefnda hefði ekki komið.

157 Krafa stefnanda er samkvæmt framansögðu tekin til greina, eins og henni er lýst í stefnu, þ.m.t. hvað varðar vexti og dráttarvexti.

158 Að virtum þessum úrslitum málsins og með hliðsjón af 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað eftir því sem nánar greinir í dómsorði.

159 Jóhannes Rúnar Jóhannsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Ingibjörgu Þorsteinsdóttur héraðsdómara og Guðbjarna Eggertssyni, lögmanni og löggiltum fasteignasala.

Dómsorð:

Stefndi, A, greiði stefnanda, LOB ehf., 61.986.195 krónur, auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 741.703 krónum frá 12. desember 2014 til 4. apríl 2015, af 1.672.819 krónum frá þeim degi til 15. maí 2015, af 1.678.869 krónum frá þeim degi til 7. júní 2015, af 15.233.348 krónum frá þeim degi til 13. júní 2015, af 30.568.188 krónum til 20. júní 2015, af 36.600.257 krónum frá þeim degi til 27. júní 2015, af 40.864.091 krónum frá þeim degi til 9. júlí 2015, af 56.986.195 krónum frá þeim degi til 23. febrúar 2018, en af 61.986.195 krónum frá þeim degi til greiðsludags; allt að frádreginni innborgun að fjárhæð 2.388.861 króna hinn 7. ágúst 2015 og innborgun að fjárhæð 3.082.073 krónur hinn 14. maí 2018.

Stefndi, A, greiði stefnanda, LOB ehf., 2.000.000 króna í málskostnað.

Jóhannes Rúnar Jóhannsson

Ingibjörg Þorsteinsdóttir

Guðbjarni Eggertsson

