

Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 22. desember 2025.

Mál nr. E-3184/2025:

Guðjónsson og Sigurjónsson ehf.

(Guðmundur H. Pétursson lögmaður)

gegn

Alva fasteignum ehf. og ALVA Hotels ehf.

(Gunnar Ingi Jóhannsson lögmaður)

Úrskurður

- Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 9. desember sl., höfðaði Guðmundur H. Pétursson lögmaður f.h. þrotabús Guðjónssonar og Sigurjónssonar ehf., kt. [...], [...], Reykjavík þann 20. maí 2025, á hendur Alva fasteignum ehf., kt. [...] (áður Skeifunni ehf. kt.[...]) og Alva Hotels ehf., kt. [...], til heimilis að [...], Reykjavík.
- Stefnandi krefst þess að rift verði með dómi gjafagerningi, að andvirði 5.400.000 krónur sem falist hafi í þeirri ráðstöfun þrotabús Guðjónssonar og Sigurjónssonar ehf. (áður THC ehf.) að afhenda stefndu hótélrekstur „22 Hill Hotel“ að [...] í Reykjavík og eignir með samkomulagi dags. 16. desember 2023. Jafnframt krefst stefnandi að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda 154.605.000 króna auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. maí 2025 til greiðsludags allt að frádregnum 5.400.000 krónum.
- Þá krefst stefnandi málskostnaðar og að málskostnaðurinn beri dráttarvexti frá dómsuppsögu til greiðsludags.
- Stefndu krefjast aðallega frávísunar á kröfum stefnanda frá dómi. Til vara krefjast stefndu sýknu af dómkröfum stefnanda, en verulegrar lækkunar til þrautavara.
- Í öllum tilvikum krefjast stefndu málskostnaðar.
- Í þessum þætti málsins er til úrlausnar frávísunarkrafa stefndu. Stefnandi krefst þess að kröfunni verði hafnað og sér verði úrskurðaður málskostnaður.

Málsatvik

- Árið 2014 leigði stefnandi fullbúna fasteign til hótélrekstrar að [...] af Skeifunni ehf. (sem síðar sameinaðist stefnda Alva fasteignum ehf.). Í eigninni hafði verið rekið hótél og hélt stefnandi áfram hótélrekstri þar. Samkvæmt leigusamningi tilheyrði allur búnaður og innanstokksmunir til rekstrarins leigusala. Var samið um að stefnandi fengi afslátt af leigu fyrstu fjögur árin á meðan félagið væri að byggja upp nýtt nafn á hótelinu með

tilheyrandi markaðsstarfi og gera hótelið að sínu. Gildistími leigusamningsins var til 31. desember 2030.

- 8 Vegna vanskila stefnanda gagnvart leigusala að fjárhæð rúmlega 147.000.000 króna án virðisaukaskatts á Covid-tímabilinu svokallaða var gerður viðauki við samninginn 29. september 2022 sem fól í sér að leigusali veitti afslátt af leigugreiðslum þannig að greiðsla 71.000.000 króna auk virðisaukaskatts teldist koma vanskilunum í skil. Af þeirri fjárhæð greiddi Landsbankinn leigusala 36.000.000 króna á grundvelli ábyrgðaryfirlýsingar sem lögð var fram við upphaf leigusamningsins. Stefnandi skyldi greiða 35.000.000 króna auk virðisaukaskatts. Til tryggingar efndum gagnvart leigusala skyldi stefnandi enn fremur leggja fram bankatryggingu að fjárhæð 46.000.000 króna innan 90 daga frá undirritun viðaukans að viðlagðri riftunarheimild leigusala. Þrátt fyrir 14 daga viðbótarfrest tókst stefnanda ekki að leggja trygginguna fram innan settra tímamarka og lýsti leigusali yfir riftun sem stefnandi mótmælti á þeim grunni að hann hefði þegar gripið til fullnægjandi ráðstafana til þess að Landsbankinn myndi gefa ábyrgðina út. Höfðaði leigusali útburðarmál á hendur stefnanda. Meðan á málarekstrinum stóð keypti stefnda Alva fasteignir ehf. félagið Skeifuna ehf., eiganda fasteignarinnar, sem rann síðar inn í fyrrnefnda félagið. Ágreiningsmálinu lauk síðan með úrskurði Landsréttar 15. nóvember 2023 í máli nr. 675/2023, sem staðfesti niðurstöðu héraðsdóms þar sem fallist var á riftun og útburð stefnanda úr fasteigninni með beinni aðfarargerð. Eru aðilar sammála um að með framangreindum málalokum hafi rekstrargrundvöllur stefnanda brostið.
- 9 Áður en til rýmingar kom með beinni aðfarargerð gerðu aðilar máls þessa samkomulag 16. desember 2023, þar sem mælt var fyrir um að leigusali, Skeifan ehf., yfirtæki húsnæðið 1. janúar 2024. Skyldi stefnandi skila öllu því fylgifé sem leigusamningurinn hafði kveðið á um að væri eign leigusala. Í þeim tilgangi að virða bókanir á hótelinu fengi stefndi Alva Hotels ehf. aðgang að Godo-kerfi stefnanda, bókunarsíðum sem stefnandi hefði notað ásamt rétti til notkunar á öllu efni sem þar væri að finna, upplýsingar um ferðaskrifstofur og bókanir á þeirra vegum sem bókað hefðu beint og vörumerki, heimasíðu og lénið 22hillhotel.is. Tekið var fram að samkomulagið fæli ekki í sér yfirtöku á stefnanda heldur eingöngu framan töldum hlutum er snéru að hótélrekstrinum. Enn fremur var tiltekið að ekki fylgdi með kaffivél fyrir hótélgesti, búnaður í móttöku og skrifstofu og persónulegir hlutir úr setustofu. Við þessi skil samþykkti Alva Hotels ehf. að greiða stefnanda fullnaðargreiðslu að fjárhæð 5.400.000 krónur eftir afhendingu húsnæðisins.
- 10 Deila aðilar nú um efni framangreinds samkomulags. Kveðst stefnandi hafa endurnýjað lausafé hótelsins að miklu leyti og það hafi allt runnið til stefndu auk ófnislegra verðmæta en stefndi hafi fengið í hendurnar hótél í fullum rekstri ásamt viðeigandi kerfum. Verðmæti þess sem stefndu hafi fengið í hendur hafi verið 154.605.000 króna. Stefndu hafna framangreindu og kveða húsbúnað í eigninni að mestu leyti hafa verið í eigu leigusala, stefnda Alva fasteigna ehf. Þau verðmæti sem stefnandi vísi til hafi að mestu verið verðlítill eða verðlaus og komið að endurnýjun þeirra. Stefndu hafi látið fjarlægja þessa muni og endurnýjað allt húsnæðið og keypt nýjan húsbúnað. Alls hafi

stefndu varið 335.590.516 krónum í endurnýjun hótelsins, þ.m.t. innanstokksmuni. Þeir hafi endurskipulagt hótélreksturinn frá grunni og hvorki notað vörumerki stefnanda né heimasíðu þess í starfsemi sinni.

- 11 Úrskurður um gjaldþrot stefnanda var kveðinn upp 18. september 2024 og var Sveinbjörg Birna Sveinbjörnsdóttir lögmaður skipuð skiptastjóri búsin. Innköllun til kröfuhafa var birt í Lögbirtingablaðinu 20. september 2024. Í umboði dagsettu 25. apríl 2025, sem fyrirvar í máli þessu er reist á, segir að þrotabúið sé eignalaust og því hafi skiptastjóri ekki haft svigrúm til að skoða til þrautar ráðstafanir í aðdraganda gjaldþrotaskiptanna. Kröfuhafi í þrotabúinu hafi fengið Guðmund H. Pétursson lögmann til að skoða sérstaklega yfirfærslu fjárhagslegra verðmæta sem falist hafi í hótélrekstri stefnanda í leiguhúsnæðinu að Brautarholti 22-24 til Skeifunnar ehf. með tilliti til riftunarreglna laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Mat kröfuhafans sé að Skeifan ehf. hafi auðgast með óeðlilegum hætti á kostnað kröfuhafa búsin og endurgjald vegna yfirfærslunnar hafi ekki endurspeglad raunverðmæti. Þessi verðmæti hafi m.a. verið viðskiptavild, margvíslegur búnaður til hótélreksturs, húsgögn, tölvukerfi, raftæki og lín. Kemur ennfremur fram að skiptastjóri veiti Guðmundi H. Péturssyni lögmanni umboð til að gæta hagsmuna þrotabúsins í tengslum við riftunarmál á hendur Skeifunni ehf. og verði málsókn, ef af verði, rekin í nafni þrotabúsins.
- 12 Í greinargerð stefndu í máli þessu var bent á að skiptastjóri hafi birt auglýsingu um skiptalok búsin í Lögbirtingablaðinu 10. janúar 2025, þar sem fram hafi komið að engar eignir hefðu fundist í búinu. Samkvæmt auglýsingunni hafi skiptafundur verið haldinn 27. nóvember 2024 þar sem skiptum hafi verið lokið. Lýstar kröfur hafi numið um 142.000.000 króna. Í stefnu var í engu getið um framangreint, en við munnlegan málflutning um frávisunarkröfu stefndu lagði lögmaður stefnanda fram gögn dagsett 16. apríl 2025 til staðfestingar því að skiptastjóri hafi tekið ákvörðun um að taka upp skiptin á búinu þar sem hann hafi fengið ábendingu um eign búsin. Þetta hafi verið tilkynnt Héraðsdómi Reykjavíkur, skiptabeiðanda og kröfuhöfum. Í gögnunum kemur fram að skiptastjóri hafi boðað til skiptafundar 20. júní 2025 í því skyni að gera nánari grein fyrir ákvörðuninni, en engin gögn liggja fyrir í málinu um efni þess fundar. Deila aðilar málsins um lögsmæti ákvörðunar skiptastjóra um endurupptöku búsin.

Helstu málsástæður stefnanda í efnisþætti málsins

- 13 Í stuttu máli reisir stefnandi kröfur sínar á því að í fyrrgreindu samkomulagi dags. 16. desember 2023 um afhendingu fasteignarinnar til eiganda hennar í kjölfar úrskurðar um útburð hafi falist gjafagerningur. Stefndu hafi fengið í sinn hlut eignir að verðmæti 154.605.000 króna en einungis greitt 5.400.000 krónur fyrir. Verðmætin hafi verið bæði efnisleg og óefnisleg.
- 14 *Efnisleg verðmæti hafi verið:*

Efnisleg verðmæti	Fjöldi	Verð	Samtals
Rúm	75	95.000	7.125.000
Sjónvörp	60	90.000	5.400.000
Gangaborð í herbergi	55	50.000	2.750.000
Sængur	150	7.000	1.050.000
Koddar	150	4.000	600.000
Hlífðardýnur	150	2.000	300.000
Lök	250	2.500	625.000
Stólar í herbergi	55	20.000	1.100.000
Fatahengi í herbergjum	55	7.000	385.000
Gardínur	55	40.000	2.200.000
Kommóður í flest herbergi	35	17.000	595.000
Töskugrindur	55	12.000	660.000
Aukabeddar	15	35.000	525.000
Sérsmíðaður sófi	1	300.000	300.000
Sérsmíðaður arin í móttöku	1	200.000	200.000
Iðnaðarþvottavél í þvottahús	1	800.000	800.000
Handklæði	900	1.100	990.000
Hurðalyklakerfi	1	9.000.000	9.000.000
Myndavélakerfi	1	1.500.000	1.500.000
Samtals:			36.105.000

- 15 Upplýsingar um ofangreinda muni hafi fengist frá fyrrum eiganda hótelsins og fyrirsvarsmanni stefnanda. Allt þetta hafi verið skilið eftir á hótelinu þegar stefnandi hafi yfirgefið það eftir undirritun samkomulagsins.
- 16 Samkvæmt 6. gr. hins upphaflega leigusamnings skyldi lausafé sem kæmi í stað lausafjár í eigu leigusala, verða eign hans að leigutíma loknum. Viðbótarbúnaður sem leigutaki kynni að leggja til á leigutímanum yrði eign hans að leigutíma loknum. Ef ekki myndi svara kostnaði að mati aðila að lagfæra lausafé, t.d. rúm og húsgögn eða föst teppi, yrði sú endurnýjun á kostnað leigusala.
- 17 Stefnandi hafi endurnýjað öll herbergi hótelsins með nýju lausafé, en komið eldra lausafé fyrir í geymslu í risi hótelsins í samráði við fyrri eiganda. Hin nýju húsgögn og búnaður sem stefnandi hafi keypt inn á hótelið hafi verið þar þegar stefndu tóku yfir hótélreksturinn. Samkvæmt 6. gr. leigusamningsins hafi leigusali átt að bera kostnað af endurnýjun lausafjár sem ekki væri hægt að lagfæra. Endurgjaldskrafa stefnanda sé m.a. reist á þessu ákvæði leigusamningsins vegna þeirrar endurnýjunar sem átt hafi sér stað sem stefndi Alva fasteignir ehf. hafi ekki greitt fyrir.
- 18 Viðbótarbúnaður sem stefnandi hafi keypt skyldi verða hans eign að leigutíma loknum, svo sem sjónvörp, arinn í móttöku, lín, hurðalæsingakerfi og myndavélakerfi.
- 19 Óefnisleg verðmæti hafi verið:

Ófnisleg verðmæti	Virðismat
Virði bókana fyrir árið 2024	55.000.000
Godo-kerfi	5.000.000
Vörumerki	5.000.000
Heimasíða	2.500.000
Lén 22hillhotel.is	1.000.000
Virði rekstrarins (hótel í fullum rekstri)	50.000.000
Samtals:	118.500.000

- 20 Verðmæti bókana sem þegar hafi verið bókaðar á árinu 2024 hafi numið 110.000.000 króna. Miðað sé við að framlegð hvernar bókunar nemi nálægt 50%. Godo bókunarkerfi stefnanda hafi innihaldið viðskiptamannaupplýsingar mörg ár aftur í tímann og falið í sér mikil verðmæti. Verðmæti vörumerkisins 22 Hill Hotel, heimasíðu og léns áætli stefnandi. Hið umþrætta samkomulag hafi einungis tilgreint Godo-kerfið, vörumerki, heimasíðu og lén. Hafi þannig í engu verið tekið tillit til þeirra bókana sem fyrir hafi legið og skilað sér til stefndu. Þá hafi stefnandi fengið aðgang að hóteli í fullum rekstri og hvorki þurft að leggja út í stofnkostnað, markaðssetningu eða sölu. Áætli stefnandi virði þessa aðgangs vera eigi lægra en 50.000.000 króna.
- 21 Í stefnu kemur fram að fyrrum fyrirsvarsmaður stefnanda hafi upplýst skiptastjóra um það í skýrslutöku að hún hafi endurnýjað meira og minna allt á hótelinu með tilsvarende tilkostnaði. Það hafi allt farið forgörðum til tjóns fyrir stefnanda, þar eð stefndi hafi á grundvelli útburðarheimildar fengið í sinn hlut óskertan hótélrekstur í fullri starfsemi með öllum verðmætum, húsgögnum og búnaði, viðskiptasamböndum, viðskiptavild o.fl. nær endurgjaldslaut. Segir enn fremur að fyrirsvarsmaður stefnanda hafi upplýst skiptastjóra um sanningsgerðina við stefnda og að óhjákvæmilega hafi í henni falist gjafagerningur.
- 22 Stefnandi byggir á að um riftanlegan gjafagerning hafi verið að ræða og reisir kröfur sínar aðallega á ákvæðum 1. mgr. 131. gr. laga nr. 21/1991. Afhending hafi miðast við 1. janúar 2024 samkvæmt samkomulaginu, en frestdagur við skiptin hafi verið 20. júní 2024 og afhending því rétt um 6 mánuðum fyrir frestdag. Umrætt samkomulag hafi leitt til ógjaldfærni stefnanda og skerðingar á eignum hans sem hafi þá ekki verið til reiðu fyrir kröfuhafa. Skerðingin hafi numið dómkröfum stefnanda í málinu og ráðstöfunin jafnframt leitt til samsvarandi eignaaukningar hjá stefndu, öðrum eða báðum, sem hafi komið þeim að notum. Gjafatilgangur hafi búið að baki.
- 23 Báðir stefndu hafi átt aðild að gerningnum, en stefnandi þekki ekki innbyrðis skiptingu stefndu á þeim verðmætum sem komið hafi í þeirra hlut. Sé þeim því stefnt til greiðslu óskipt.
- 24 Verði ekki fallist á að um gjafagerning hafi verið að ræða á grundvelli 1. mgr. 131. gr. laga nr. 21/1991 kveðst stefnandi byggja á því til vara með sömu rökum að rift skuli á grundvelli 2. mgr. 131. gr. laga nr. 21/1991, en á þessu tímamarki hafi stefnandi verið ógjaldfær með öllu og hafi stefndu mátt vera það ljóst.
- 25 Til þrautavara vísar stefnandi til hinnar almennu riftunarreglu í 141. gr. laga nr. 21/1991

og kveðst byggja á sömu röksemdum eftir því sem við eigi. Gerningurinn hafi verið ótilhlýðilegur miðað við fjárhagsstöðu stefnanda á þeim tíma sem hann hafi átt sér stað, aðeins til hagsbóta stefndu, en á kostnað kröfuhafa stefnanda. Ótilhlýðileiki ráðstöfunarinnar felist einkum í því að stefnandi hafi verið knúinn til ósanngjarnrar og óeðlilegrar samningagerðar í skjóli útburðarheimildar. Blasað hafi jafnframt við að ráðstöfunin leiddi til ógjaldfærni stefnanda og stefndu verið grandsamir um það. Í raun hafi ráðið hinni riftanlegu ráðstöfun sá ásetningur stefnda að afla sér fjárhagslegs ávinnings og verðmæta á kostnað stefnanda og kröfuhafa hans. Hafi ráðstöfun þessi leitt með beinum hætti til þess að eignir stefnanda voru ekki til reiðu til fullnustu kröfuhöfum.

26 Endurgreiðslukröfu sína að fjárhæð 154.605.000 króna kveðst stefnandi reisa á 142. gr. laga nr. 21/1991. Öll skilyrði ákvæðisins séu uppfyllt, hvort sem rift yrði á grunni 131. eða 141. gr. laganna. Hvað varðar sérstaklega skaðabótakröfu stefnanda vegna riftunar á grundvelli 141. gr. vísar stefnandi til almennra skaðabótareglna, sbr. 3. mgr. 142. gr. laganna. Stefndu hafi verið grandsamir um riftanleika þessara ráðstafana, þar sem þeim hafi verið ljóst að stefnandi yrði gjaldþrota við ráðstöfunina og vegna þess að áfram skyldu allar skuldbindingar vegna hótélrekstrarins hvíla á stefnanda. Beri stefndu að greiða búinu tjónsbætur með vísan til lokamálsliðar 1. mgr. 142. gr. en ella skaðabætur samkvæmt 3. mgr. 142. gr. sem svari til sömu fjárhæðar og tjónsbætur eða endurgreiðslu auðgunar eftir 1. ml. 1. mgr. 142. gr.

27 Upphafstíma dráttarvaxta miðar stefnandi við birtingu stefnu 20. maí 2025.

Helstu málsástæður stefndu fyrir frávísun

28 Kröfu sína um frávísun kveðast stefndu byggja á því að stefnandi sé þrotabú sem tekið hafi verið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 18. september 2024. Innköllun til kröfuhafa hafi verið birt í Lögbirtingablaðinu 20. september 2024. Skiptastjóri hafi kannað málefni búsins og niðurstaða hennar verið að engar eignir væri þar að finna og ekkert tilefni til frekari aðgerða. Skiptastjóri hafi birt auglýsingu um skiptalok búsins í Lögbirtingablaðinu 10. janúar 2025, þar sem fram hafi komið að engar eignir hefðu fundist í búinu. Samkvæmt auglýsingunni hafi skiptafundur verið haldinn 27. nóvember 2024 þar sem skiptum hafi verið lokið. Lýstar kröfur hafi numið um 142.000.000 króna.

29 Ekkert hafi verið vikið að þessum málsatvikum í stefnu. Einungis hafi verið tilgreint að lögmaður stefnanda ræki málið í umboði skiptastjóra. Umboðið hafi verið dagsett 25. apríl 2025 eða tæpum sex mánuðum eftir að skiptum hafi lokið á fyrrgreindum fundi 27. nóvember 2024. Í umboðinu sé ekkert vikið að þeirri staðreynd að þá hafi verið búið að auglýsa skiptalok í búinu. Í umboðinu sé hins vegar reifað að einn ónafngreindur kröfuhafi í búinu hafi falið lögmanni stefnanda að yfirfara einhver málefni búsins. Í kjölfarið hafi skiptastjóri veitt lögmanni þessa ónafngreinda kröfuhafa umboð til að gæta hagsmuna búsins og höfða mál eftir þörfum.

30 Stefndu byggja á því að þegar Sveinbjörg Birna Sveinbjörnsdóttir, skiptastjóri stefnanda, hafi auglýst skiptalok búsins, hafi umboð skiptastjóra til að fara með málefni búsins fallið niður. Fyrrum skiptastjóri þrotabús stefnanda hafi ekki haft neitt umboð til að láta höfða

mál þetta í nafni stefnanda. Ekki verði aðhafst frekar í málefnum þrotabús án endurupptöku skipta eftir ákvæði 165. gr. laga nr. 21/1991. Segi þar í 1. mgr. að gjaldþrotaskipti verði ekki endurupptekin að öðru leyti en heimilað er í 163. og 164. gr. Í þessu máli eigi 163. gr. laganna engan veginn við. Í 164. gr. laganna sé einkum fjallað um það að endurupptaka megi skipti ef eign sem ekki hafi verið skiptastjóra til ráðstöfunar sé nú orðin það, eða eign sem átt hafi að falla til búsins komi fram eftir lok gjaldþrotaskipta. Hvorugt eigi við í máli þessu sem sé riftunarmál eftir XX. kafla laga nr. 21/1991. Verið sé að láta reyna á það hvort búið eigi mögulega og hugsanlega einhverja eign eða réttindi, sem það eigi ekki í dag. Ekki sé heimilt að endurupptaka gjaldþrotaskipti í þeim tilgangi. Höfðun riftunarmála sé bundin ströngum skilyrðum meðan á skiptum stendur, en sem dæmi beri að höfða riftunarmál eigi síðar en sex mánuðum eftir að skiptastjóri á þess kost að höfða slíkt mál, sbr. 148. gr. laganna. Hafi skiptum verið lokið á skiptafundi gefi auga leið að mál um riftun eftir ákvæðum XX. kafla laganna verði ekki höfðað í nafni þrotabúsins eftir það.

- 31 Loks byggja stefndu á því að stefnanda skorti aðildarhæfi. Við skiptalok og afskráningu í kjölfarið hætti þrotabú að vera til sem sjálfstæður lögaðili og geti þar af leiðandi ekki átt aðildarhæfi í dómsmáli, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.
- 32 Meint endurupptaka eigi enga lagastoð og sé haldlaus. Þrotabúið geti ekki öðlast aðildarhæfi við það að skipti séu tekin upp á ólögmetan hátt. Engin eign liggi fyrir og tilvísun skiptastjóra til þess að borist hafi ábending um eign búsins hafi enga þýðingu. Skiptastjóri geti ekki tekið upp skipti á ný í því skyni að fela lögmanni umboð til að reka dómsmál í von um að búið eignist með því einhverja eign.
- 33 Þá verði endurupptaka ekki réttlætt með því að skiptastjóra hafi ekki verið kunnugt um hinar meintu riftanlegu ráðstafanir. Fyrrum fyrirsvarsmáður hafi skýrt skiptastjóra frá því að hún hafi skilið eftir mikið af eignum í fasteigninni sem hún hafi leigt. Félagið hafi endurnýjað mikið á hótelineu og átt öll sjónvörp, sængur, kodka, handklæði, 113 rúm og þvottavél. Hún hafi fengið leyfi til að taka allt úr herbergjunum og gefa eða henda því og hún hafi keypt allt nýtt inn. Um gagnkvæma samninga hafi komið fram að „nýi rekstraraðilinn“ hafi tekið yfir einhverja. Skiptastjóra hafi mátt vera ljóst að einhver samningur hafi verið gerður um þetta og hljóti að hafa metið það svo að ekki væru efni til að grípa til neinna ráðstafana.
- 34 Kröfuhafi sá sem standi að baki málsókn þessari vilji ekki láta nafns síns getið. Að mati stefndu sé ljóst að um sé að ræða félagið Sætrar ehf. sem setið hafi við samningaborðið og komið að gerð hins umþrætta samnings. Sem kröfuhafi í búið hafi hann getað komið því á framfæri við skiptastjóra að hann vildi láta kanna þessa ráðstöfun teldi hann hana vafasama.

Málsástæður stefnanda varðandi frávísunarkröfu stefndu

- 35 Stefnandi byggir á því að eftir skiptalok hafi skiptastjóri endurupptekið skiptin á grundvelli ábendingar um eign, en þar sé um að ræða gerninga þá sem deilt er um í málinu. Skiptastjóra hafi verið ókunnugt um þá gjafagerninga sem liggi til grundvallar

ákvörðun um endurupptöku og því hafi ekki verið um mistök að ræða af hálfu skiptastjóra þegar skiptum hafi verið lokið á búinu sem eignalaus. Skiptastjóri hafi því verið í fullum rétti að taka skiptin upp á ný í því skyni að láta reyna á kröfur þær sem gerðar eru í málinu. Engu breyti þó um umdeild réttindi sé að ræða.

- 36 Málið hafi verið höfðað innan 6 mánaða málshöfðunarfrests samkvæmt 148. gr. laga nr. 21/1991. Heimilt hafi verið að höfða riftunarmál eftir endurupptöku skipta.

Niðurstaða

- 37 Í málinu deila aðilar um hvort skiptastjóra stefnanda hafi verið heimilt að endurupptaka skiptin á þrotabúinu á grundvelli 164. gr. laga nr. 21/1991 í því skyni að veita lögmanni stefnanda heimild til að reka mál þetta í nafni búins.
- 38 Í 1. mgr. 165. gr. laganna er mælt afdráttarlaust fyrir um að gjaldþrotaskipti verði ekki endurupptekin að öðru leyti en heimilað er í 163. og 164. gr. Segir í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 21/1991 að með ákvæðinu séu tekin af öll tvímæli um að önnur atvik geti ekki leitt til endurupptöku, t.d. að mistök hafi verið gerð við framkvæmd skiptanna. Óumdeilt er að ákvæði 163. gr. á ekki við í málinu.
- 39 Í 1. mgr. 164. gr. laganna segir að hafi skiptum verið lokið án tillits til eignar sem búið gat þá ekki ráðið yfir skuli skiptastjóri tafarlaust og ótilkvaddur taka skiptin upp á ný ef eignin stendur búinu til ráðstöfunar. Í 2. mgr. segir að komi fram eign eftir lok gjaldþrotaskipta sem hefði átt að falla til þrotabúsins skuli farið eftir fyrirmælum 1. mgr. Ákvæðið verður ekki skilið öðruvísi en svo að með því sé átt við eignir sem skiptastjóri geti þegar ráðstafað til kröfuhafa.
- 40 Í máli þessu er hvorki um það að ræða að eign sem ekki hafi verið skiptastjóra til ráðstöfunar sé nú orðin það né heldur að komin sé fram eign eftir lok skipta sem átt hafi að falla til búins. Þvert á móti tók skiptastjóri skiptin upp í þeim tilgangi að heimila lögmanni á vegum ónafngreinds kröfuhafa að stofna til riftunarmáls í nafni búins um hugsanlegar kröfur sem kröfuhafinn telur að búið kynni að eiga. Er þannig um að ræða óljós og umdeild réttindi, en ekki eign sem stendur skiptastjóra til frjálsrar ráðstöfunar. Ákvæði 164. gr. verður ekki skilið svo samkvæmt framansögðu að í því felist heimild skiptastjóra til endurupptöku skipta í því skyni að láta reyna á slík réttindi.
- 41 Er hér einnig litið til þeirra megin skyldna skiptastjóra samkvæmt 2. mgr. 122. gr. laganna að gæta þess í störfum sínum að skiptum verði lokið án ástæðulauss dráttar, að allar eignir og öll réttindi þrotabúsins komi fram og verði ráðstafað á sem hagkvæmastan hátt, að engin þau réttindi þess fari forgörðum sem geta haft verðgildi og gripið verði til þeirra aðgerða sem verða annars taldar nauðsynlegar til að varna tjóni. Skiptastjóra bar samkvæmt þessu að rannsaka hagi búins og meta hvort ástæða væri til að stofna til riftunarmála áður en skiptum yrði lokið. Eins og áður er rakið þá skýrði fyrrum fyrirsvarsmaður stefnanda frá því við skýrslugjöf hjá skiptastjóra 3. október 2024 að hún hafi endurnýjað meira og minna allt á hótelinu. Það hafi verið skilið eftir í fasteigninni sem hún leigði. Félagið hafi átt öll sjónvörp, allar sængur og koddar, öll handklæði, 113 rúm og þvottavél sem hafi verið skilin eftir. Í skýrslunni nefndi fyrirsvarsmaðurinn einnig

að nýi rekstraraðilinn hafi tekið yfir einhverja gagnkvæma samninga. Ennfremur skýrði fyrirsvarsmadurinn frá vefsíðu félagsins og léni, helstu bókunarsíðum sem félagið notaði í starfsemi sinni og viðskiptamannakerfunum Godo og Green key. Mátti skiptastjóra því vera kunnugt um að nýr aðili hafi tekið við rekstri hótels í húsnæðinu og hafði á grundvelli framangreindra upplýsinga fullt tilefni til að kanna hvort verðmæti hafi runnið frá búinu til hins nýja aðila án þess að eðlilegt endurgjald kæmi fyrir þannig að efni væru til aðgerða af hálfu skiptastjóra. Verður með hliðsjón af framangreindu ekki fallist á þá röksemd stefnanda að skiptastjóra hafi ekki mátt vera kunnugt um hin meintu réttindi á hendur stefndu.

- 42 Aðgerðaleysi skiptastjóra verður ekki réttlætt með því að þrotabúið sé eignalaust og skiptastjóri hafi því ekki haft svigrúm til að skoða til þrautar ráðstafanir í aðdraganda gjaldþrotaskiptanna, eins og það er orðað í umboði skiptastjóra til handa lögmanni stefnanda. Við slíkar aðstæður gat skiptastjóri nýtt heimild 1. mgr. 155. gr. laga nr. 21/1991 og leitað samþykkis kröfuhafa til að bera kostnað af frekari aðgerðum og ákveðið að skiptum yrði fram haldið þótt búið væri eignalaust, teldi hann að þrotabúið gæti unnið til frekari réttinda með málshöfðun eða öðrum aðgerðum. Þetta var ekki gert heldur var tekin ákvörðun á skiptafundi 27. nóvember 2024 um að ljúka skiptum. Á þeim fundi áttu kröfuhafar kost á að gæta hagsmuna sinna, þar með talið hinn ónafngreindi kröfuhafi sem nú stendur að baki málshöfðun þessari í nafni búsins. Hafi kröfuhafi verið ósammála þeirri ákvörðun skiptastjóra að láta ekki reyna á hinar meintu kröfur á hendur stefndu, þá átti hann þess kost að gera það í eigin nafni til hagsbóta búinu, sbr. 130. gr. laganna, að því gefnu að hann tilkynnti skiptastjóra það tafarlaust. Engar heimildir standa til þess að grípa til framangreindra ráðstafana eftir skiptalok.
- 43 Samkvæmt framanrituðu er það niðurstaða dómsins að lög hafi ekki staðið til þeirrar ákvörðunar skiptastjóra að endurupptaka skipti á þrotabúi stefnanda í því skyni að dómsmál þetta yrði höfðað. Er ákvörðun skiptastjóra að engu hafandi og brestur stefnanda samkvæmt því aðildarhæfi í máli þessu, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Er óhjákvæmilegt að vísa málinu frá dómi eins og stefndu krefjast.
- 44 Í samræmi við málsúrslit, sbr. 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað, sem með tilliti til efnis og umfangs málsins þykir hæfilega ákveðinn eins og í úrskurðarorði greinir.
- 45 Af hálfu stefnanda flutti málið Guðmundur H. Pétursson lögmaður, en af hálfu stefndu flutti málið Gunnar Ingi Jóhannsson lögmaður.

Hlynur Jónsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, þrotabú Guðjónssonar og Sigurjónssonar ehf., greiði stefndu Alva fasteignum ehf. og Alva Hotels ehf., hvoru um sig 900.000 krónur í málskostnað.