

LANDSRÉTTUR

Úrskurður föstudaginn 3. september 2021.

Mál nr. 409/2021:

HD verk ehf.

(Skúli Sveinsson lögmaður)

gegn

A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P og Q

(Guðbrandur Jóhannesson lögmaður)

Lykilorð

Kærumál. Kyrrsetning. Sönnunarbyrði. Gjafsókn.

Útdráttur

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem felld var úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu um að hafna kyrrsetningarbeiðni varnaraðila og lagt fyrir sýslumann að kyrrsetja nánar tilgreindar eignir H ehf. Varnaraðilar töldu sig eiga lögvarðar kröfur á hendur H ehf. vegna tjóns sem þeir hefðu orðið fyrir þegar fasteign í eigu H ehf. brann. Af því tilefni lögðu varnaraðilar fram beiðni um kyrrsetningu á eignum H ehf. Laut sakarefni málsins að því hvort skilyrðum kyrrsetningar samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl. væri fullnægt. Með úrskurði Landsréttar var staðfest sú niðurstaða héraðsdóms að fella úr gildi ákvörðun sýslumanns um synjun kyrrsetningar eigna H ehf. Á hinn bóginn voru ekki talin efni til að verða við þeirri kröfu varnaraðila að lagt yrði fyrir sýslumann að framkvæma kyrrsetningu í nánar tilgreindum eignum H ehf. Kæmi í hlut sýslumanns að meta til hvaða eigna H ehf. kyrrsetning gæti náð samkvæmt ákvæðum laga nr. 31/1990.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Aðalsteinn E. Jónasson, Eiríkur Jónsson og Hervör Þorvaldsdóttir kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Söknaðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 21. júní 2021. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 8. næsta mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 11. júní 2021 í málinu nr. K-[...]/2021 þar sem felld var úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 14. janúar 2021 um að synja um framgang kyrrsetningar í kyrrsetningarmáli nr. 2020-030731 og lagt fyrir sýslumanninn á höfuðborgarsvæðinu að kyrrsetja nánar tilgreindar fasteignir söknaðila eða aðrar eignir hans samkvæmt nánar tilgreindri kyrrsetningarbeiðni og bókun varnaraðila. Kæruheimild er í 1. mgr. 35. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., sbr. 4. mgr. 91. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

- 2 Sónkaraðili krefst þess að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 14. janúar 2021 um synjun á framgangi kyrrsetningar. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærúmálskostnaðar.
- 3 Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar auk kærúmálskostnaðar.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- 4 Ágreiningur málsins á rætur sínar að rekja til bruna á Bræðraborgarstíg 1 í Reykjavík 25. júní 2020. Telja varnaraðilar sig eiga lögvarðar kröfur á hendur sóknaraðila vegna brunans og lögðu af því tilefni fram kyrrsetningarbeiðni 18. desember 2020. Á þeim tíma sem bruninn varð var sóknaraðili eigandi fasteignarinnar en varnaraðilar byggja á því að hann hafi með sagnæmri og ólögumætri háttsemi valdið þeim fjártjóni og miska þar sem fasteignin hafi ekki uppfyllt lögbundnar kröfur um brunavarnir. Af þeirri háttsemi hafi hlotist annars vegar manntjón og hins vegar andlegt og líkamlegt tjón varnaraðila sem sóknaraðili beri ábyrgð á. Fjárhæð krafna í kyrrsetningarbeiðni nemur samtals 79.610.698 krónum en um lagarök fyrir þeim vísa varnaraðilar einkum til 1. gr., 12. til 13. gr., 15. gr. og 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Beiðni um kyrrsetningu byggja varnaraðilar á því að vegna bágrar fjárhagsstöðu sóknaraðila og sölu hans á nokkrum eignum félagsins í kjölfar brunans sé yfirvofandi hætta á því að hann muni ekki verða í stakk búinn til að efna kröfurnar þegar endanlegur dómur gengur um þær. Skilyrðum 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 fyrir kyrrsetningu eigna sóknaraðila sé því fullnægt.
- 5 Sem rök fyrir því að skilyrðum kyrrsetningar sé fullnægt hafa varnaraðilar einkum vísað til þess að fyrir liggi að sóknaraðili hafi selt fasteignir sínar Bræðraborgarstíg 1 og 3 og Hjallabrekku 1 eftir brunann, en verðmæti þessara eigna nemi um þriðjung af verðmæti heildareigna félagsins. Auk þess hafi sóknaraðili freistað þess að selja fasteignir sínar Dalveg 24 og 26 sem séu langverðmætustu eignir félagsins. Samtals hafi sóknaraðili þannig selt eða freistað þess að selja um 80% af heildareignum félagsins. Með framsali þessara eigna, og tilraun til framsals, sé sóknaraðili að freista þess að koma eignum undan væntanlegri fullnustu krafna þeirra en auk þess sýni ársreikningur félagsins fyrir árið 2019 að viðvarandi tap hafi verið á rekstri þess undanfarin ár. Rekstur félagsins sé ekki sjálfbær og því sé fyrirsjáanlegt að félagið muni ekki verða í stakk búið til að greiða kröfur þeirra þegar endanlegur dómur gangi um þær.
- 6 Sónkaraðili hafnar því að hann hafi sýnt af sér tilburði sem gefi tilefni til að ætla að hann hafi í hyggju að koma eignum undan fullnustu krafna varnaraðila en auk þess hafi engar slíkar kröfur stofnast. Salan á Bræðraborgarstíg 1 og 3 eigi sér eðlilegar skýringar og hafi átt sér stað áður en kyrrsetningarbeiðni varnaraðila var send sýslumanni 18. desember 2020. Nánar tiltekið hafi kauptilboð í eignirnar verið samþykkt 19. nóvember 2020, einum mánuði áður en kyrrsetningarbeiðnin var send sýslumanni. Andvirði sölu allra fyrrgreindra fasteigna hafi gengið til niðurgreiðslu á skuldum félagsins og rekstur þess sé nú sjálfbær þótt tap hefði verið á rekstrinum árin

á undan brunanum. Sóknaraðili hefur ekki lagt fram ársreikning félagsins fyrir árið 2020 en um fyrrgreint vísar hann einkum til yfirlýsingar endurskoðanda félagsins 29. júní 2021 þar sem fram kemur „að raunverulegt eigið fé félagsins [sé] í dag á bilinu 700 til 800 milljónir ef höfð er hliðsjón af fyrirliggjandi verðmötum á fasteignum félagsins að Dalvegi 24, 26 og Kársnesbrautar 96a, í Kópavogi“. Komi fram í yfirlýsingunni að verðmat eignanna sem þessi ályktun hans byggir á séu frá Þorláki Ómari Einarssyni, löggiltum fasteignasala, 7. janúar og 23. febrúar 2021. Endurskoðandinn staðfesti að heildarveðskuldir félagsins 16. júní 2021 hafi numið 701.016.257 krónum en skammtímaskuldir væru „ekki verulegar“. Þá komi fram að „staða félagsins [fari] batnandi, bæði með auknum tekjum og sterkari efnahagsreikningi og [því sé] staða félagsins að styrkjast frá árinu 2019“.

- 7 Auk framangreinds hefur sóknaraðili um fjárhag félagsins vísað til yfirlits um rekstur þess 2. febrúar 2021 sem ber með sér að stafa frá Heiðari Lár Halldórssyni en yfirlitið er óundirritað í gögnum málsins. Í því eru ýmis sjónarmið reifuð um rekstur sóknaraðila og sölu eigna hans auk þess sem þar kemur fram að áætlað eigið fé félagsins væri 810.739.270 krónur, að teknu tilliti til þess að heildarverðmæti fasteigna þess næmi samkvæmt mati fasteignasala samtals 1.509.520.000 krónum og heildarskuldir væru 698.780.730 krónur.
- 8 Varnaraðilar hafa mótmælt sönnunargildi framangreindra gagna með vísan til þess að þau feli eingöngu í sér einhliða yfirlýsingar á vegum sóknaraðila og geti af þeirri ástæðu ekki haft neitt sönnunargildi í málinu. Hafa varnaraðilar gert athugasemd við að sóknaraðili hafi ekki lagt fram ársreikning félagsins fyrir árið 2020 en af því leiði að byggja verði mat á fjárhagslegri stöðu sóknaraðila alfarið á fyrirliggjandi ársreikningi fyrir árið 2019. Samkvæmt honum hafi tap félagsins það ár verið 30.365.102 krónur en ójafnað tap 263.269.410 krónur. Tæpið árið 2018 hafi verið 19.659.434 krónur en ójafnað tap hafi þá verið 88.203.347 krónur. Eigið fé hafi verið neikvætt í lok ársins 2018 um 88.203.347 krónur en eingöngu vegna endurmats fasteigna félagsins til hækkunar um 400.000.000 króna hafi það orðið jákvætt í lok árs 2019, eða 137.230.590 krónur. Byggja varnaraðilar á því að af ársreikningi sóknaraðila fyrir árið 2019 verði ekki önnur ályktun dregin en að sóknaraðili eigi í umtalsverðum rekstrarerfiðleikum og því sé ljóst að skilyrðum 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 sé fullnægt.
- 9 Með ákvörðun sýslumanns 14. janúar 2021 var kyrrsetningarbeiðni varnaraðila hafnað en í hinum kærða úrskurði 11. júní 2021 var þeirri ákvörðun hrundið og lagt fyrir sýslumann að kyrrsetja nánar tilgreindar eignir sóknaraðila. Sóknaraðili vildi ekki una þeirri niðurstöðu og kærði úrskurð héraðsdóms til Landsréttar með fyrrgreindri kæru 21. júní 2021.
- 10 Fyrir Landsrétti hefur sóknaraðili lagt fram nokkur ný gögn. Auk framangreindrar yfirlýsingar endurskoðanda félagsins 29. júní 2021 hefur hann lagt fram dóm héraðsdóms 3. júní 2021 þar sem X var, vegna skorts á sakhæfi, sýknaður af refsikröfu

ákærvaldsins vegna brunans á Bræðraborgarstíg 1. Í dóminum var honum gert að greiða varnaraðilum samtals 28.824.897 krónur í skaðabætur vegna brunans auk vaxta og málskostnaðar. Auk þess lagði sóknaraðili fram lýsingu Heimavalla hf. frá apríl 2018 vegna útboðs á 750.000.000 hlutum í því félagi, lánayfirlit sem sýnir skuld sóknaraðila að fjárhæð 701.016.257 krónur, starfsleyfi sóknaraðila á rekstri gististaðar á Dalvegi 26 og Kársnesbraut 96a, samþykkt gagntilboð í Bræðraborgarstíg 1 og 3 frá 19. nóvember 2020 og tölvubréfssamskipti við byggingarfulltrúa frá janúar 2021.

- 11 Af hálfu varnaraðila hafa jafnframt verið lögð fram nokkur ný gögn. Í fyrsta lagi útprentun frá Creditinfo 1. júlí 2021 þar sem fram kemur að engar fasteignir, bifreiðar eða vinnuvélar hafi fundist í eigu X. Í öðru lagi tölvubréf 14. júní 2021 frá embætti lögreglustjórans á höfuðborgarsvæðinu um að brunavarnir á húsnaði Bræðraborgarstígar 1 væru til rannsóknar. Loks voru lögð fram afrit af matsbeiðnum tveggja varnaraðila frá júní 2021 vegna líkamstjóns sem þeir telja sig hafa orðið fyrir vegna brunans.

Niðurstaða

- 12 Svo sem fyrr hefur verið rakið varðar sakarefni málsins það álitaefni hvort skilyrðum kyrrsetningar samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 sé fullnægt.
- 13 Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður sú niðurstaða staðfest að varnaraðilar eigi lögvarðar kröfur á hendur sóknaraðila í skilningi 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 og að unnt sé með stoð í 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að setja þær fram á þann hátt sem gert er í fyrirbyggjandi kyrrsetningarbeiðni, sbr. 1. mgr. 35. gr. laga nr. 31/1990 og 1. mgr. 91. gr. laga nr. 90/1989.
- 14 Samkvæmt 2. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 er það ekki skilyrði kyrrsetningar að gerðarbeiðandi leiði sönnur að réttmæti kröfu sinnar, en synja skal um kyrrsetningu ef ætla verður af fyrirbyggjandi gögnum að hann eigi ekki þau réttindi sem hann hyggst tryggja. Eins og málið liggur fyrir eru engin efni til að synja um framgang kyrrsetningarinnar á grundvelli þessa ákvæðis.
- 15 Í málalíbúnaði sóknaraðila er meðal annars á því byggt að hafna beri kyrrsetningu þar sem fyrir liggir að varnaraðilar muni fá kröfur sínar greiddar úr ríkissjóði á grundvelli laga nr. 69/1995 um greiðslu ríkissjóðs á bótum til þolenda afbrota. Svo sem rakið er í athugasemdum við 1. mgr. 5. gr. frumvarps sem varð að lögum nr. 31/1990 útilokar það „alls ekki að kyrrsetning fari fram fyrir ógjaldfallinni kröfu eða fyrir kröfu, sem að einhverju leyti kann að vera tryggð með veði eða ábyrgð, ef þeim skilyrðum er annars fullnægt sem ákvæðið setur almennt fyrir kyrrsetningu“. Þótt tilvist veðtryggingar eða ábyrgðar kunni við tilteknar aðstæður að hindra framgang kyrrsetningar er í máli þessu til þess að líta að óvissa ríkir enn um kröfur varnaraðila þar sem dómþoli óskaði eftir áfrýjunarleyfi á fyrrgreindum dómi héraðsdóms sem enn er óafgreitt. Liggur enn ekki endanlega fyrir hvort og þá að hvaða marki varnaraðilar

eiga kröfu um greiðslu bóta á grundvelli laga nr. 69/1995 en jafnvel þótt svo væri er ljóst að hluti krafna þeirra er yfir fjárhæðarmörkum laganna. Af þessum sökum hefur það ekki þýðingu fyrir framgang kyrrsetningarbeiðni varnaraðila hvort þeir kunni á síðari stigum að fá kröfur sínar greiddar í heild eða að hluta úr ríkissjóði. Af sömu ástæðu hefur ekki þýðingu þótt varnaraðilar kunni jafnframt að eiga kröfur á hendur X vegna tjóns sem þeir kunna að hafa orðið fyrir vegna brunans.

- 16 Samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 er það skilyrði kyrrsetningar að kröfunni sem í hlut á verði ekki þegar fullnægt með aðför og sennilegt megi telja, ef kyrrsetning fer ekki fram, að draga muni mjög úr líkindum til að fullnusta hennar takist eða að fullnusta verði verulega örðugri.
- 17 Í athugasemdum við framangreint ákvæði í frumvarpi sem varð að lögum nr. 31/1990 er sá megintilgangur kyrrsetningar áréttaður „að tryggja kröfueiganda fyrir yfirvofandi hættu á að skuldara takist að eyða, selja, veðsetja eða ráðstafa með öðrum hætti öllum eignum sínum meðan dómsmál er rekið um kröfuna, þannig að engar eignir liggi fyrir til aðfarar að gengnum dómi“. Í athugasemdunum segir jafnframt „að kyrrsetning eigi ekki að fara fram, nema raunhæfa nauðsyn beri til vegna hagsmuna kröfueiganda“.
- 18 Sönnunarbyrði fyrir því að framangreindum skilyrðum sé fullnægt hvílir á þeim sem kyrrsetningar krefst. Í því felst að hann þarf að leggja fram gögn sem sanna eða veita fullnægjandi líkur á að svo sé. Veiti gögn sterkar vísbendingar um að skilyrðunum sé fullnægt kann sönnunarbyrðin að færast yfir á gerðarþola.
- 19 Af hálfu varnaraðila hefur um framangreint verið vísað til þess að sóknaraðili hafi sýnt af sér háttsemi sem sanni á fullnægjandi hátt að hann hafi í hyggju að koma eignum undan fullnustu krafna þeirra og að fjárhagsstaða hans sé með þeim hætti að fyrrgreindum skilyrðum kyrrsetningar sé fullnægt. Um bágan fjárhag sóknaraðila hafa varnaraðilar einkum vísað til fyrirliggjandi ársreiknings félagsins fyrir árið 2019 þar sem fram komi að taprekstur hafi verið á félaginu undanfarin ár. Ójafnað tap í árslok 2019 hafi þannig verið 263.269.410 krónur. Taprekstur félagsins hafi aukist um 35% milli áranna 2018 og 2019 en á þeim tíma hafi skuldir félagsins aukist. Eigið fé sóknaraðila hafi verið neikvætt í árslok 2018 en jákvæð staða þess í árslok 2019 skýrist eingöngu af sérstöku endurmati fasteigna félagsins. Hefði það ekki komið til væri eiginfjárstaða félagsins enn neikvæð. Því sé ljóst að áframhaldandi rekstur muni rýra eigið fé félagsins hratt meðan beðið sé dómsúrlausnar um kröfur þeirra.
- 20 Þrátt fyrir áskoranir varnaraðila um að sóknaraðili leggi fram ársreikning félagsins fyrir árið 2020, og eftir atvikum árshlutareikning fyrir árið 2021, hefur hann ekki orðið við því. Hefur hann látið við það sitja að leggja fram fyrrgreinda yfirlýsingu endurskoðanda félagsins og óundirritað yfirlit um rekstur þess. Um mat á sönnunargildi þessara gagna er til þess að líta að þau fela fyrst og fremst í sér tilvísanir í einhliða yfirlýsingar um verðmæti fasteigna félagsins og rekstur þess á umræddum

tíma. Auk þess eru gögnin ekki afdráttarlaus um rekstur og efnahag félagsins í heild á umræddu tímabili. Hefði sóknaraðila verið í lófa lagið að leggja fram gögn um þetta, svo sem ársreikning fyrir árið 2020. Um síðastnefnt er meðal annars til þess að líta að ársreikning skal að jafnaði senda ársreikningaskrá eigi síðar en átta mánuðum eftir lok hvers reikningsárs ásamt áritun endurskoðanda eða undirritun skoðunarmanna, sbr. 1. mgr. 109. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Þar sem sóknaraðili kaus að leggja ekki slík gögn fram verður hann látinn bera hallann af sönnunarskorti sem af því hlýst. Við mat á fjárhag sóknaraðila verður af þessum sökum eingöngu horft til þeirra upplýsinga sem koma fram í ársreikningi félagsins fyrir árið 2019 og eftir atvikum samningum sem óumdeilt er að hafi verið gerðir eftir þann tíma og liggja fyrir í gögnum málsins.

- 21 Eins og fyrr hefur komið fram var eiginfjárstaða sóknaraðila jákvæð í árslok 2019 í kjölfar endurmats sem gert var á fasteignum félagsins það ár. Í ársreikningnum kemur fram að fasteignirnar hafi verið endurmetnar í samræmi við gildandi fasteignamat og að hækkunin hafi numið um 90% af gildandi fasteignamati í lok árs 2019. Að teknu tilliti til þess verður við það miðað að eigið fé sóknaraðila hafi í árslok 2019 verið 137.230.590 krónur en í reikningnum kemur fram að þá hafi verið búið að draga frá eigin fé félagsins uppsafnað tap árin á undan, samtals að fjárhæð 263.269.410 krónur. Þar sem engin gögn hafa á hinn bóginn verið lögð fram af hálfu sóknaraðila um rekstur félagsins árið 2020 liggur ekkert fyrir um hvort tap hafi verið á rekstri þess það ár og eftir atvikum það sem liðið er af árinu 2021. Af því leiðir óhjákvæmilega að óvissa ríkir um hvort ójafnað tap hafi myndast hjá félaginu með tilheyrandi áhrifum á eiginfjárstöðu þess. Verður því engu slegið föstu um eiginfjárstöðu sóknaraðila við mat á fjárhagslegri stöðu hans.
- 22 Við skoðun á því hvort skilyrðum 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 teljist fullnægt verður að hafa í huga að jafnvel þótt félag sé með jákvæða eiginfjárstöðu kunna aðstæður að vera með þeim hætti að það geti ekki vegna ófullnægjandi greiðsluflæðis og skorts á handbæru fé mætt skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Félag kann þannig að vera ógjaldfært þótt það sé með jákvæða eiginfjárstöðu. Getur það því ekki ráðið úrslitum við mat á fjárhagslegri stöðu sóknaraðila þótt eigið fé hafi samkvæmt ársreikningi verið jákvætt í árslok 2019. Að frátöldu því sem rakið hefur verið um viðvarandi taprekstur félagsins er meðal annars til þess að líta í því samhengi að samkvæmt skýringu í ársreikningi sóknaraðila var handbært fé þess einungis 639.520 krónur í árslok 2019 og 1.147.174 krónur árið 2018. Þar sem ársreikningur fyrir árið 2020 hefur ekki verið lagður fram er óljóst hvert handbært fé var í lok þess árs. Samkvæmt skýringu þrjú í ársreikningi fyrir 2019 áttu afborganir af langtímalánum félagsins árið 2020 „og vanskil“ að nema 39.691.654 krónum. Af framangreindum gögnum verður ekki ráðið hvort félagið sé nú gjaldfært þótt eiginfjárstaða þess kunni að vera jákvæð.
- 23 Samkvæmt vottorði Creditinfo 16. desember 2020 er tilgangur sóknaraðila samkvæmt hlutafélagaskrá „eignarhald, útleiga og rekstur fasteigna, svo og lánastarfsemi og

skyldur rekstur“. Jafnvel þótt fallast megi á að kaup og sala fasteigna varði af þessum ástæðum meginstarfsemi sóknaraðila er til þess að líta að umtalsverður hluti fasteigna félagsins var seldur á tiltölulega skömmum tíma eftir brunann á Bræðraborgarstíg 1. Af ársreikningi félagsins fyrir árið 2019 má ráða að á þeim tíma sem bruninn varð átti sóknaraðili alls sex fasteignir. Nánar tiltekið var þar um að ræða Bræðraborgarstíg 1 og 3, Dalveg 24 og 26, Kársnesbraut 96a og Hjallabrekku 1. Í kjölfar brunans seldi félagið sem fyrr segir þrjár af þessum fasteignum, Bræðraborgarstíg 1 og 3 og Hjallabrekku 1. Sé litið til uppgefins fasteignamats þessara eigna samkvæmt ársreikningi sóknaraðila fyrir árið 2019 nam verðmæti þeirra samtals 33% af heildarfasteignamati eigna félagsins. Fasteignamat Dalvegar 24 og 26 samkvæmt ársreikningnum nam samtals 741.250.000 krónur, eða 54% af heildarfasteignamati allra eigna félagsins. Jafnvel þótt ósannað sé að sóknaraðili hafi reynt að selja síðastnefndar fasteignir í kjölfar brunans, svo sem byggt er á af hálfu varnaraðila, er ljóst af gögnum málsins að hann hefur mótttekið tilboð í eignirnar og að margir hafi sýnt þeim áhuga. Kemur þetta fram í yfirliti um rekstur félagsins sem sóknaraðili lagði fram en þar segir orðrétt um þetta: „Margir hafa sýnt Dalvegi 24-26 í Kópavogi áhuga en öllum tilboðum hefur verið hafnað af [sóknaraðila]“. Verði þessar eignir seldar væri búið að selja langstærstan hluta af fasteignum félagsins miðað við uppgefið fasteignamat þeirra í ársreikningi fyrir árið 2019.

- 24 Samkvæmt öllu framangreindu liggur fyrir að sóknaraðili seldi á einungis nokkurra mánaða tímabili eftir brunann á Bræðraborgarstíg 1 þrjár af fasteignum sínum og nam verðmæti þeirra þriðjungi af heildareignum hans samkvæmt ársreikningi fyrir árið 2019 miðað við uppgefið fasteignamat þeirra. Eignasafn félagsins nú samanstandur eingöngu af fjórum fasteignum en verðmæti tveggja þeirra, Dalvegs 24 og 26, sem fyrir liggur að gerð hafa verið tilboð í, nemur stærstum hluta af heildarverðmæti þess. Af gögnum sem sóknaraðili hefur lagt fram í málinu má jafnframt ráða að langstærstur hluti rekstrartekna hans byggji á útleigu þeirra fasteigna. Lítið þarf því til að koma svo stærstur hluti eignasafns sóknaraðila og tekna hverfi úr rekstri hans með tilheyrandi áhrifum á möguleika varnaraðila á að leita fullnustu í eignum hans. Sé horft til alls framangreinds og viðvarandi tapreksturs félagsins síðastliðin ár samkvæmt fyrirliggjandi ársreikningi verður sú niðurstaða héraðsdóms staðfest að sennilegt megi telja, ef kyrrsetning fer ekki fram, að draga muni mjög úr líkindum til að fullnusta krafna varnaraðila takist eða að fullnusta þeirra verði verulega örðugri, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990. Hefur um mat á fjárhagslegri stöðu félagsins verið horft sérstaklega til fyrrgreindrar vanrækslu sóknaraðila á að leggja fram gögn í málinu sem gætu varpað skýrara ljósi á rekstur og efnahag félagsins árið 2020 og eftir atvikum 2021. Samkvæmt því verður sú niðurstaða héraðsdóms staðfest að fella beri ákvörðun sýslumanns 14. janúar 2021, um synjun kyrrsetningar eigna sóknaraðila, úr gildi.
- 25 Auk kröfu um niðurfellingu fyrrgreindrar ákvörðunar sýslumanns krefjast varnaraðilar þess að lagt verði fyrir sýslumann að framkvæma kyrrsetningu í nánar tilgreindum eignum sóknaraðila. Ekki verður fallist á að efni séu til að verða við þeirri

kröfu. Kemur í hlut sýslumanns að meta til hvaða eigna sóknaraðila kyrrsetning geti náð samkvæmt ákvæðum laga nr. 31/1990, eftir atvikum með virðingu á þeim eignum sem sóknaraðili kann að benda á, sbr. 15. gr. laganna.

26. Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað og gjafsóknarkostnað er staðfest. Sóknaraðila verður gert að greiða varnaraðilum kærúmálskostnað en um hann og gjafsóknarkostnað fyrir Landsrétti fer eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Úrskurðarorð:

Ákvæði héraðsdóms um að fella úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 14. janúar 2021, í máli nr. 2020-030731, þar sem synjað var um kyrrsetningu eigna sóknaraðila, HD verks ehf., er staðfest.

Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað og gjafsóknarkostnað er staðfest.

Sóknaraðili greiði varnaraðilum A, B, C, D, E, F, G, H, I og J, hverju um sig 30.000 krónur í kærúmálskostnað.

Allur gjafsóknarkostnaður varnaraðila K, L, M, N, O, P og Q fyrir Landsrétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns þeirra, 210.000 krónur.

Sóknaraðili greiði í ríkissjóð kærúmálskostnað fyrir Landsrétti, 210.000 krónur.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 11. júní 2021

I.

1. Mál þetta barst Héraðsdómi Reykjavíkur með kröfu dagsettri og mótttekinni 20. janúar 2021. Sóknaraðilar eru A, [...] í bænum [...], Póllandi, B [...] í bænum [...], Póllandi, C [...] í bænum [...], Póllandi, D, [...] í bænum [...], Póllandi, E, [...] í bænum [...], Póllandi, F, [...], [...], Póllandi, G, [...], [...], Póllandi, H, [...], í [...], Póllandi, I, [...], í [...], Póllandi, J, [...], í [...], Póllandi, K, [...] í Reykjavík, L, [...] í Reykjavík, M, [...] í Reykjavík, N, [...] í Reykjavík, O, [...] í Reykjavík, P, [...] í Reykjavík og Q, [...] í Kópavogi. Varnaraðili er HD verk ehf. Rauðarárstíg 42 í Reykjavík. Málið var tekið til úrskurðar að lokinni munnlegum málflutningi 11. maí sl.
2. Sóknaraðilar krefjast þess að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 14. janúar sl., um að synja um framgang kyrrsetningar í kyrrsetningarmáli nr. 220-030731 og að héraðsdómur leggi fyrir sýslumanninn á höfuðborgarsvæðinu að kyrrsetja fasteignir varnaraðila að Dalvegi 24 og 26 í Kópavogi eða aðrar eignir varnaraðila samkvæmt kyrrsetningarbeiðni dagsettri 18. desember 2020 og bókun gerðarbeiðanda dagsettri 14. janúar 2021. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar úr hendi varnaraðila. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og staðfest verði ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 14. janúar sl. þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um kyrrsetningu eiga hans.

II.

3. Þann 25. júní 2020 varð bruni að Bræðraborgarstíg 1 í Reykjavík. Varnaraðili var eigandi eignarinnar. Sóknaraðilar eru annars vegar fyrrum leigjendur í húsnæðinu, sem urðu fyrir líkamstjóni í

eldsvoðanum, eða aðstandendur þeirra íbúa sem létu lífið. Fyrir liggja niðurstöður rannsókna sem benda eindregið til að kveikt hafi verið í húsnæðinu. Í niðurstöðum skýrslna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar koma jafnframt fram margvíslegar athugasemdir um að brunavörnum hafi verið áfátt í húsnæðinu, m.a. að ekki hafi með fullnægjandi hætti verið gætt að brunahólfun húsnæðisins og útgöngu- og flóttaleiðum og þessir þættir hafi ekki verið í samræmi við samþykktar teikningar vegna breytinga á húsnæðinu árið 2000. Að auki hafi húsnæðið, sem hafi verið gamalt timburhús, verið illa úr garði gert frá upphafi með tilliti til brunavarna. Hafi þessir þættir haft veruleg áhrif á það hve mannskæður bruninn varð. Skýrsla dómkvadds matsmanns í sakamáli sem höfðað hefur verið gegn ætluðum íkveikjumanni bendi til sömu niðurstöðu. Sóknaraðilar settu fram einkaréttarlega kröfu um greiðslu skaða- og miskabóta úr hendi þess sem ákærður var fyrir íkveikju hússins.

4. Þá kemur fram í beiðni sóknaraðila til dómsins að þeir telja nægjanlega í ljós leitt að varnaraðili hafi sýnt af sér bótaskylda háttsemi og að sóknaraðilar eigi lögvarða kröfu á hendur honum til greiðslu skaðabóta.
5. Í desember sl. birtust fréttir af því í fjölmiðlum að varnaraðili hefði samþykkt kauptilboð í eignir sínar á Bræðraborgarstíg, bæði fasteignina sem brann og hina við hliðina á sem hann átti einnig. Þau kaup gengu eftir og liggur fyrir kaupsamningur um eignirnar sem gerður var 12. janúar 2021. Áður en sá samningur var gerður, eða 18. desember 2020, höfðu sóknaraðilar lagt fram beiðni um að fasteignir varnaraðila á Bræðraborgarstíg, og váttryggingarkrafan sem varnaraðili hafði beint að tryggingarfélagi sínu vegna Bræðraborgarstígs 1, yrðu kyrrsettar til tryggingar á miskabótakröfu þeirra. Í kyrrsetningarbeiðni er krafan sögð nema samtals 79.610.698 krónum og er sundurliðuð fjárhæð kröfu hvers og eins sóknaraðila. Vísa sóknaraðilar til þess í kyrrsetningarbeiðninni að eignastaða varnaraðila fari versnandi, og benda á fyrirhugaða sölu á fasteignunum á Bræðraborgarstíg sem sóknaraðilar kveða vera einu eignina sem þeim sé kunnugt um að varnaraðili eigi.
6. Varnaraðili mótmælti því að skilyrði væru fyrir því að taka til greina kyrrsetningarkröfu sóknaraðila og vísaði m.a. til yfirlits yfir eignasafn sitt sem hann kvað sýna að eignastaða hans væri sterk þrátt fyrir sölu á fasteignunum á Bræðraborgarstíg. Eignastaða hans batnaði fremur en versnaði við sölu þeirra eigna og því væri ekki sýnt fram á að minni líkur væru á fullnustu krafna sóknaraðila við þau viðskipti eða að fullnusta krafna yrði erfiðari vegna þeirra. Sýslumaður tók til greina andmæli varnaraðila og sýnaði beiðni sóknaraðila um kyrrsetningu eigna varnaraðila með ákvörðun 14. janúar sl. Sú ákvörðun sýslumanns er til úrlausnar í þessu máli.

III.

7. Sóknaraðilar byggja á því að öll skilyrði 5. gr. laga nr. 31/2019 séu fyrir hendi til að krafa þeirra um kyrrsetningu eigna varnaraðila nái fram að ganga. Sóknaraðilar eigi lögvarðar kröfur um greiðslu peninga sem ekki verði fullnægt með aðför að svo komnu máli. Auk þess sé mjög sennilegt að draga muni verulega úr líkindum til að fullnusta þeirra takist eða að fullnustan verði verulega örðugri, ef kyrrsetningin nær ekki fram að ganga. Að mati sóknaraðila gaf sýslumaður efnahag varnaraðila ekki nægilegan gaum við mat sitt á því hvort draga myndi úr líkindum til fullnustu, ef kyrrsetning færi ekki fram. Varnaraðili sé verulega skuldbætt félag, allar fasteignir varnaraðila séu yfirveðsettar. Þá hafi langvarandi taprekstur verið á félaginu síðastliðin ár sem endurspeglast hvað best í því að ójafnað tap í árslok 2019 hafi verið 263.269.410 krónur. Engin teikn séu á lofti um að viðsnúningur sé að verða á rekstrinum. Óbreytt ástand, þ.e. áframhaldandi taprekstur mun rýra eigið fé félagsins hratt meðan beðið sé dómsúrlausnar og hætta á að eignir varnaraðila nægi ekki til að standa straum af þeim kröfum sem beint sé að varnaraðila.
8. Sóknaraðilar byggja á því að varnaraðili hafi að undanförunu selt eða gert tilraunir til að selja eignir sínar. Þær ráðstafanir hans séu til þess fallnar að draga úr líkum á að sóknaraðilum takist að fullnusta kröfur sínar eða geri það mun erfiðara. Vísa sóknaraðilar í þessu efni m.a. til þess að varnaraðili hafi undirritað kaupsamning um fasteignirnar að Bræðraborgarstíg 1 og 3 í Reykjavík, eftir að honum hafi borist kyrrsetningarbeiðni vegna sömu eigna. Þá hafi hann einnig selt fasteign sína að Hjallabrekku 1 í Kópavogi. Fasteignamat þessara eigna nemi um 33% af eignasafni varnaraðila. Enn fremur hafi

hann samþykkt kauptilboð í fasteignir sínar að Dalvegi 24 og 26 en fyrirvari í tilboðinu um fjármögnun kaupanda hafi ekki gengið eftir og því hafi ekki orðið af þeim viðskiptum. Byggja sóknaraðilar á því að með framangreindri sölu eða tilraunum til sölu hafi varnaraðili selt eða reynt að selja meira en 80% af eignasafni sínu. Með vísan til þessa sé ljóst að framangreindar athafnir varnaraðila gefa sterkt tilefni til að ætla að draga muni mjög úr líkindum þess að fullnusta takist meðan beðið er dóms um kröfur sóknaraðila. Meta verði framangreinda háttsemi með hliðsjón af því að það er hvorki flókið né tímafrekt að selja eignir eða eftir atvikum binda þær veðböndum eða kvöðum sem rýrt geti fjárhagslegt verðmæti þeirra.

9. Sóknaraðilar byggja á því að fjárhagsstaða varnaraðila hafi farið mjög versnandi á árinu 2020 og 2021, einkum vegna sölu á framangreindum fasteignum. Við mat á fjárhagsstöðu varnaraðila beri að líta til ársreiknings félagsins og bókfærðs virðist eigna hans sem þar sé tilgreint enda sé ársreikningi ætlað að gefa glögga mynd af fjárhag félaga, sbr. 5. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006. Ef ekki verður fallist á að leggja beri bókfært virði til grundvallar verðmæti fasteigna beri að miða við fasteignamat þeirra. Fasteignamatsvirði eigna varnaraðila nemi 943,2 milljónum króna. Skuldir varnaraðila, samkvæmt ársreikningi 2019 nemi liðlega 1.163,4 milljónum króna. Að teknu tilliti til þess að kaupandi Bræðraborgarstígs yfirtók veðskuldir sem hvíldu á þeirri eign nema skuldir félagsins rúmlega 982,8 milljónum króna. Þá hafi jafnframt verið langvarandi taprekstur á félaginu sem sjáist af því að ójafnað tap í árslok 2019 hafi verið um 263,3 milljónir, taprekstur hafi aukist milli árána 2018 og 2019, skuldsetning jókst um tæpar 159 milljónir á sama tímabili en tekjur hafi einungis aukist um liðlega 3,6 milljónir. Tekjur félagsins á árinu 2019 hafi verið um 102 milljónir. Bendi þetta sterklega til þess að fjárhagur félagsins sé ekki sjálfbær og engar vísbendingar séu um að rekstrarafkoma félagsins fari batnandi.
10. Þegar framangreindar athafnir varnaraðila séu skoðaðar heildstætt, þ.e. salan á Bræðraborgarstíg 1 og 3, Hjallabrekku 1 og tilraun til sölu eignanna á Dalvegi 24 og 26, og með vísan til efnahags varnaraðila og langvarandi tapreksturs sem farið hafi versnandi á liðnum árum, sé ljóst að það skilyrði 5. gr. laga nr. 31/1991, um að draga myndi verulega úr líkindum á fullnustu krafna sóknaraðila, eða þær verði verulega örðugari ef beðið yrði dóms um kröfurnar, sé uppfyllt.

IV.

11. Varnaraðili byggir á því að hafna beri kröfu sóknaraðila þar sem skilyrði 5. gr. laga nr. 31/1991 fyrir því að kyrrsetningarbeiðni nái fram að ganga séu ekki fyrir hendi. Sóknaraðilar hafi ekki sýnt fram á að kyrrsetning sé nauðsynleg til að tryggja að fullnusta ætlaðra krafna sóknaraðila takist eða að fullnusta þeirra verði verulega örðugri nái kyrrsetning ekki fram að ganga. Kyrrsetning sé neyðarúrræði sem aðeins skuli beita í undantekningartilvikum.
12. Þá byggir varnaraðili á því að kröfur sóknaraðila séu með öllu vanreifaðar og bendir á í því sambandi að þau muni fá greiddar skaða- og miskabætur að öllu eða verulegu leyti vegna brunans úr hendi þess sem ákærður hefur verið vegna íkveikjunnar eða úr ríkissjóði. Ekki hefur verið skorið úr um bótaskyldu varnaraðila og verði það ekki gert nema með úrlausn dómstóls.
13. Auk þessa sé framsetning krafna sóknaraðila ekki í samræmi við 2. tölulið 6. gr. laga nr. 31/1991 þar sem kröfurnar séu ekki sundurliðaðar á skýran hátt í kyrrsetningarbeiðni, sbr. einnig til hliðsjónar 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991. Að réttu lagi hefði hver sóknaraðila átt að setja sjálfstætt fram kröfu um kyrrsetningu vegna kröfu sinnar. Að auki hafi kyrrsetningarbeiðni ekki verið tæk til meðferðar hjá sýslumanni þar sem skorti á að sóknaraðilar séu tilgreindir með fullnægjandi hætti með kennitölum og heimilisfangi eða dvalarstað.
14. Loks mótmælir varnaraðili því eindregið að athafnir fyrirvarsmanns félagsins gefi tilefni til að ætla að verulega muni draga úr líkindum þess að fullnusta takist, á meðan beðið er dóms um kröfur sóknaraðila. Í því efni hafnar varnaraðili því alfarið að sala hans á fasteignunum á Bræðraborgarstíg gefi slíkt tilefni. Sala þeirra eigna eigi sér eðlilegar skýringar og ákvörðun um hana hafi verið tekin áður en kyrrsetningarbeiðnin hafi verið sett fram. Altjón hafi orðið á annarri eigninni í umræddum bruna og eðli málsins samkvæmt hafi ekki verið unnt að afla leigutekna af henni. Hin eignin hafi

- þarfnast verulegra endurbóta og sala þeirrar eignar ásamt hinni því verið rökrétt og eðlileg. Með sölu þessara eigna hafi staða varnaraðila batnað enda hafi söluandvirðinu verið varið til að greiða niður áhvílandi lán og veðsetning annarra eigna varnaraðila hafi því minnkað að sama skapi. Engir fjármunir hafi runnið úr félaginu við þessi viðskipti. Þessar fasteignir hafi auk þess einungis verið lítill hluti eignasafns varnaraðila. Enginn vafi leiki á því að eignir varnaraðila geti staðið undir ætluðum kröfum sóknaraðila.
15. Auk þess mótmælir varnaraðili því sem röngu og ósönnuðu að hann hafi samþykkt kautilboð í fasteignir sínar að Dalvegi 24 og 26. Engin áform séu eða hafi verið uppi um sölu þeirra eigna.
 16. Þá mótmælir varnaraðili þeirri atvikaýsingu að hann hafi selt fasteignina að Hjallabrekku 1 í Kópavogi. Hið rétta sé að sú eign hafi verið í eigu einkahlutafélagsins H2O, sem sameinast hafi varnaraðila og hafi verið verið afskráð 15. desember 2020. Fasteignin hafi verið seld 1. júlí það ár og hafi þá verið í eigu H2O ehf.
 17. Loks bendir varnaraðili á, hvað eignasafn sitt varðar, að fasteign hans að Kársnesbraut 96a sé metin í fasteignamati 2021 á 175.850.000 krónur. Engin áform séu uppi um að selja þá eign. Eignin hafi staðið auð nánast allt árið 2019 en sé núna í fullri útleigu sem geymsluhúsnæði. Þá standi til að breyta húsnæðinu og taka það undir annars konar notkun sem muni virði eignarinnar og tekjur af henni.
 18. Að endingu mótmælir varnaraðili því að fjárhagsstaða hans fari versnandi vegna tapreksturs síðastliðinna ára. Vísar hann í því efni í fyrsta lagi til framlagðra verðmata fasteignasölu Stakfells frá 7. janúar 2021 þar sem fram komi að áætlað söluverð fasteignanna Dalvegur 24 og 26 sé 1.190.000.000 krónur, áætlað verðmat Kársnesbrautar 96a sé 282.620.000 krónur og Rauðarárstígs 42 38.000.000 króna. Loks vísar hann til yfirlýsingar Ómars Davíðssonar, löggilts endurskoðanda, frá 26. janúar 2021 þar sem fram komi að raunverulegt verðmæti eigin fjár félagsins, miðað við mun á bókfærðu verði eigna og verðmati Stakfells, sé á bilinu 7-800 milljónir króna. Varnaraðili byggir á því að tekjur hans af framangreindum eignum séu 132 milljónir á ári, rekstrarkostaður sé um 51,2 milljónir og áætlaðar árstekjur því um 80,8 milljónir á ári. Áhvílandi skuldir séu um 690.780.730 krónur.

V.

19. Í máli þessu er krafist úrlausnar um kyrrsetningarbeiðni sem sóknaraðilar lögðu fram hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu 18. desember 2020. Með beiðninni kröfðust sóknaraðilar kyrrsetningar á eignum varnaraðila vegna krafna þeirra um miskabætur á grundvelli 1. og 2. mgr. 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 á hendur varnaraðila, samtals að fjárhæð 79.610.698 krónur. Með ákvörðun 14. janúar sl. hafnaði sýslumaður því að verða við kröfu sóknaraðila um kyrrsetningu eigna varnaraðila þar sem hann taldi skilyrði 5. gr. laga nr. 31/1990 ekki vera fyrir hendi.
20. Í 5. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. er mælt fyrir um það að kyrrsetja megi eignir skuldara til tryggingar fullnustu lögvarinnar kröfu um greiðslu peninga ef henni verður ekki þegar fullnægt með aðför og sennilegt má telja, ef kyrrsetning fer ekki fram, að draga muni mjög úr líkindum til að fullnusta hennar takist eða að fullnusta verði verulega örðugri.
21. Sóknaraðilar eru annars vegar einstaklingar sem urðu fyrir líkamstjóni við brunann á Bræðraborgarstíg 1 þann 25. júní 2020 eða aðstandendur þeirra einstaklinga sem létust í brunanum. Gera þau kröfu um kyrrsetningu eigna varnaraðila vegna ætlaðra kröfu hvers þeirra um sig um greiðslu miskabóta úr hendi varnaraðila. Ekki leikur vafi á því að sóknaraðilar hafa með fullnægjandi hætti sýnt fram á að þau eigi lögvarða kröfu um greiðslu peninga úr hendi varnaraðila. Er því það skilyrði 5. gr. laga 31/1990 uppfyllt.
22. Þá er þeim samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 heimilt að sækja mál á hendur varnaraðila í félagi enda eiga kröfur þeirra rót að rekja til sama atviks. Í kröfugerð þeirra, svo sem henni er lýst í kyrrsetningarbeiðni til sýslumanns, eru kröfurnar sundurliðaðar með þeim hætti að ljóst má vera að sérhver sóknaraðila gerir sjálfstæða kröfu fyrir sitt leyti. Er það í samræmi við áskilnað kröfugerðar þegar framangreindu ákvæði einkamálalaga um aðilasamlag er beitt og er málsástæðum varnaraðila um hið gagnstæða hafnað. Þá leikur ekki vafi á því hverjir sóknaraðilar eru og verður því sömuleiðis

- hafnað að ófullnægjandi tilgreining þeirra í kyrrsetningarbeiðni eigi að leiða til þess að synja beri beiðni þeirra.
23. Meginágreiningsefni aðila snýst um það hvort því skilyrði kyrrsetningar sé fullnægt að sóknaraðilar hafi sýnt fram á að sennilegt megi telja að draga muni mjög úr líkindum þess að fullnusta krafna þeirra takist ef kyrrsetning fer ekki fram eða að fullnustan verði verulega örðugri af þeim sökum. Við mat á því hvort þetta skilyrði 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 sé fyrir hendi ber að líta til fjárhagsstöðu varnaraðila og háttsemi hans sem hefur eða hætta er á að hafi áhrif á fjárhag hans.
 24. Hvað fjárhagsstöðu varnaraðila varðar er þess fyrst að gæta að meginstarfsemi varnaraðila er rekstur og útleiga fasteigna. Í málinu liggur fyrir ársreikningur félagsins frá 2020, vegna reksturs þess árið 2019. Nýrri ársreikningar eða árshlutareikningar liggja ekki fyrir í málinu. Í rekstrarreikningi kemur fram að tekjur ársins 2019 námu 101.599.083 krónum. Rekstrargjöld námu liðlega 54,2 milljónum króna og vaxtagjöld að frádregnum vaxtatekjum voru liðlega 80,3 milljónir. Tap ársins fyrir skatta nam því 32.951.255 krónum. Þá kemur fram að félagið var einnig rekið með tapi fjögur árin þar á undan, þ.e. 2015 til 2018 og nam tap þessara ára samtals liðlega 122,5 milljónum króna. Ójafnað tap í árslok 2019 nam 263.269.410 krónum. Í efnahagsreikningi kemur fram að eigið fé félagsins var neikvætt um liðlega 88 milljónir króna í árslok 2018 en verður jákvætt árið eftir og nemur þá 137.230.590 krónum. Breytingin skýrist að öllu leyti af sérstöku endurmati fasteigna félagsins án þess að séð verði af ársreikningnum að rekstur félagsins hafi að neinu leyti batnað. Má í því efni m.a. benda á að skammtímaskuldir félagsins námu í árslok 2019 rúmlega 213 milljónum króna en hagnaður ársins, án tillits til fjármagssjaldna, nam liðlega 47 milljónum króna. Verður ekki önnur ályktun dregin af því sem fram kemur í þessum ársreikningi félagsins en verulegur vafi leiki á rekstrar- og greiðsluhæfi félagsins.
 25. Helstu eignir félagsins eru fasteignir og er bókfært virði þeirra í ársreikningnum sagt vera 1.218 milljónir eftir að endurmat þeirra fór fram. Er þar um að ræða fimm fasteignir; Bræðraborgarstígur 1 og 3, Dalvegur 24 og 26, Kársnesbraut 96a og Hjallabrekka 1. Þá kemur fram í sama ársreikningi að varnaraðili sameinaðist H2O ehf. í árslok 2019, en það félag var í eigu sama aðila. Við þá sameiningu runnu allar eignir og skuldir þess félags inn í varnaraðila, þar með talin fasteignin að Hjallabrekku 1. Er því ekki hald í þeirri málsástæðu varnaraðila að ráðstöfun þeirrar eignar sé fjárhagsstöðu hans óviðkomandi.
 26. Um rekstur varnaraðila eftir það tímabil sem þessi ársreikningur greinir frá liggja ekki fyrir skýrar upplýsingar. Þó er óumdeilt að varnaraðili hefur selt fasteignirnar á Bræðraborgarstíg og Hjallabrekku 1. Þær eignir skila honum því ekki lengur tekjum. Ekki er með óyggjandi hætti hægt að sjá hvaða áhrif sala þessara eigna hefur haft á skuldastöðu varnaraðila. Í kaupsamningi um Bræðraborgarstíg 1 og 3 kemur fram að söluverðið var 270 milljónir króna. Með í kaupunum fylgdu brunabætur fyrir fasteignina sem brann. Samkvæmt kaupsamningi skyldi kaupandi greiða um 79 milljónir króna við undirritun kaupsamnings og yfirtaka veðskuldir að fjárhæð 191.042.496 krónur. Fasteignin Hjallabrekka 1 var seld 1. júlí 2020, söluverðið var 235 milljónir. Samkvæmt kaupsamningi skyldi kaupandi greiða 150 milljónir við undirritun kaupsamnings, gegn skilyrtu veðleyfi, og 12 milljónir innan 90 daga. Að öðru leyti var kaupverðið greitt með afhendingu tveggja fasteigna í Pomorie, samtals að verðmæti 38 milljónir og Rauðarárstígs 42 en verðmat þeirrar eignar var 38 milljónir og afhenda skyldi þá eign veðbandalaus. Söluverð þessara þriggja eigna var því samtals 505 milljónir, þar af fékk varnaraðili greitt í peningum um 241 milljón króna. Varnaraðili staðhæfir að sala framangreindra eigna og fjárfestingar hans í því húsnæði sem eftir stendur í eignasafni hans hafi til muna bætt fjárhagsstöðu hans. Í óundirrituðu yfirliti hans um rekstur félagsins kemur fram að leigutekjur hans nemi um 132 milljónum á ári, rekstrarkostnaður sé áætlaður 51,2 milljónir og vaxtagjöld séu áætluð 34,6 milljónir. Áætlaður hagnaður ársins 2021 fyrir skatta verði því 46,2 milljónir. Í þessu sambandi tekur varnaraðili fram að á yfirstandandi ári muni hann hafa um 2,2 milljónir í leigutekjur af Kársnesbraut 96a en húsnæðið hafi ekki skilað neinum tekjum árið 2019. Að auki standi yfir endurbætur á húsnæðinu sem gefa muni auknar tekjur þegar þeim verði lokið. Hvað þessar staðhæfingar um bættan rekstur varnaraðila varðar er þess að gæta að þær eru ekki

studdar viðhlítandi gögnum. Að mati dómsins verður varnaraðili að bera hallann af því að þær eru ósannaðar enda stendur það honum nær en sóknaraðilum að leggja fram áreiðanleg gögum um rekstur sinn. Þannig er ósannað að tekjur hans af þeim eignum sem eftir standa í eignasafni hans hafi aukist og muni aukast enn frekar innan skamms. Sömuleiðis er ósönnuð sú staðhæfing hans að vaxtagjöld hans séu um 34,6 milljónir á ári. Í fyrrnefndum ársreikningi fyrir árið 2019 eru heildarskuldur félagsins 1.163,4 milljónir og vaxtagjöld þess árs námu, eins og áður er getið, liðlega 80 milljónum króna. Af öllu framanröktu verður því að telja að sóknaraðilar hafi sýnt fram á með fullnægjandi hætti að taprekstur varnaraðila allt frá árinu 2015 auki hættu á því að fullnusta krafna þeirra verði örðugri náí kyrrsetning ekki fram að ganga og jafnframt að ósannað sé að sala varnaraðila á framangreindum eignum hafi í reynd breytt þeirri stöðu.

27. Varnaraðili byggir einnig á því að eignir hans standi fyllilega undir ætluðum kröfum sóknaraðila og ekki sé hættu á því að þær fari forgörðum á meðan þeir leita staðfestingar með dómi á réttmæti þeirra. Um verðmæti eigna vísar varnaraðili til þess að áætlað söluverð eigna sinna á Dalvegi nemi, samkvæmt fyrirliggjandi mati fasteignasala, 1.190.000.000 króna og verðmæti annarra eigna nemi samtals um 325 milljónum króna. Þessar fjárhæðir eru ekki í neinu samræmi við bókfært virði eignanna samkvæmt nefndum ársreikningi eða fasteignamat þeirra. Þá verður ekki betur séð en verðmatið á fasteignunum á Dalvegi feli í sér mat á verðmæti byggingaréttar á lóðunum sem m.a. taki mið að skipulagsbreytingum á svæðinu, sem óljóst er hvort séu komnar til framkvæmda. Verður framangreint verðmat fasteignasala ekki lagt til grundvallar niðurstöðu dómsins um verðmat eigna varnaraðila.
28. Þótt sóknaraðilum hafi ekki tekist sönnun þeirrar staðhæfingar að varnaraðili hafi reynt að selja fasteignirnar á Dalvegi má ljóst vera að markmið kyrrsetningargerðar er að tryggja að eignir skuldara rýrni ekki á meðan kröfuhafi leitar staðfestingar á kröfu sinni. Það er hvorki flókið né tímafrekt að selja eða veðsetja fasteignir. Þá hefur varnaraðili þegar selt þrjár af eignum sínum. Með vísan til þess og með hliðsjón af þeim rekstrarlegu forsendum varnaraðila sem lesa má út úr fyrrnefndum ársreikningi hans, er það mat dómsins að án umbeðinnar kyrrsetningargerðar, sé sennilegt að það dragi mjög úr líkindum til að fullnusta krafna sóknaraðila takist, náí beiðni þeirra ekki fram að ganga.
29. Með vísan til alls þess sem að framan er rakið er það niðurtaða dómsins að skilyrði 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 séu fyrir hendi til þess að fram komin beiðni sóknaraðila um kyrrsetningu eigna varnaraðila náí fram að ganga. Verður því tekin til greina krafa sóknaraðila um að felld verði úr gildi öndverð niðurstaða sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 14. janúar sl., um að synja um framgang kyrrsetningar í kyrrsetningarmáli nr. 220-030731 og lagt verður fyrir sýslumann að kyrrsetja nánar greindar eignir varnaraðila á grundvelli kyrrsetningarbeiðni frá 18. desember sl., svo sem nánar greinir í úrskurðarorði.
30. Með hliðsjón af ofangreindri niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 1. mgr. 35. gr. laga nr. 31/1990 og 1. mgr. 91. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, verður varnaraðila gert að greiða sóknaraðilum málskostnað, sem metinn er að álitum. Eftirtaldir sóknaraðilar njóta gjafsóknar í málinu samkvæmt gjafsóknarleyfum dagsettum 31. mars 2021: P, O, N, L, K og Q. Jafnframt fékk sóknaraðilinn M gjafsóknarleyfi 18. maí sl. Allur málskostnaður þeirra greiðist því úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmans þeirra, Guðbrandar Jóhannessonar, sem er hæfilega ákveðinn 35.000 krónur vegna hvers þeirra. Með hliðsjón af gjafsókn þessara sóknaraðila greiðir varnaraðili 245.000 krónur af málskostnaði sínum í ríkissjóð en öðrum sóknaraðilum greiðir hann óskipt 390.000 krónur í málskostnað, að meðtöldum virðisaukaskatti.
31. Ingibjörg Þorsteinsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 14. janúar sl., um að synja um framgang kyrrsetningar í kyrrsetningarmáli nr. 220-030731 og lagt er fyrir sýslumanninn á höfuðborgarsvæðinu að kyrrsetja fasteignir varnaraðila, HD verks ehf., að Dalvegi 24 og 26 í Kópavogi

eða aðrar eignir varnaraðila samkvæmt kyrrsetningarbeiðni dagsettri 18. desember 2020 og bókun gerðarbeiðanda dagsettri 14. janúar 2021. Varnaraðili skal greiða sóknaraðilum óskipt málskostnað að fjárhæð 635.000 krónur, þar af renna 245.000 krónur í ríkissjóðs. Allur gjafsóknarkostnaður sóknaraðilanna P, O, N, L, K og Q og M greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun Guðbrands Jóhannessonar lögmanns, 35.000 krónur vegna hvers þessara sóknaraðila.