

LANDSRÉTTUR

Úrskurður miðvikudaginn 27. maí 2026.

Mál nr. 281/2026:

A ehf.

(Björgvin Þórðarson lögmaður)

gegn

B

(sjálfur ólöglerður)

Lykilorð

Kærumál. Gjaldþrotaskipti.

Útdráttur

Staðfestur var úrskurður héraðsdóms þar sem hafnað var kröfu A ehf. um að bú B yrði tekið til gjaldþrotaskipta á grundvelli 1 tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Krafa A ehf. var reist á leigusamningi við B frá 4. apríl 2024 fyrir fasteignina M og tók til vangreiddrar leigu fyrir tímabilið júní 2024 til nóvember 2025. Samhliða leigusamninginum hafði B gefið út afsal til A ehf. fyrir fasteigninni M í tengslum við uppgjör veðskulda félagsins D ehf., sem var í eigu B, við A ehf. í því skyni að forða nauðungarsölu á eigninni M. Afsal sóknaraðila fyrir fasteigninni sem leigusamningurinn tók til hafði verið dæmt ógilt með dómi héraðsdóms. Með vísan til þess ágreinings sem uppi var um eignarheimild sóknaraðila að fasteigninni var ekki talið að hann hefði leitt að því nægilegar líkur að hann ætti lögvarða kröfu á hendur B sem gæti orðið grundvöllur beiðni hans um gjaldþrotaskipti B. Var því kröfu A ehf. hafnað þegar af þessari ástæðu.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómarnir Ingibjörg Þorsteinsdóttir, Kjartan Bjarni Björgvinsson og Kristbjörg Stephensen kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 9. apríl 2026. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 27. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 27. mars 2026 í málinu nr. X-[...] þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að bú varnaraðila yrði tekið til gjaldþrotaskipta. Kæruheimild er í 1. mgr. 179. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.
- Sóknaraðili krefst þess að fallist verði á kröfu hans um að bú varnaraðila verði tekið til gjaldþrotaskipta. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.
- Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar auk kærumálskostnaðar.

Niðurstaða

- 4 Eins og rakið er í hinum kærða úrskurði gaf varnaraðili út afsal til sóknaraðila fyrir fasteigninni M í [...] í tengslum við uppgjör veðskulda félagsins D ehf. við sóknaraðila og í því skyni að forða nauðungarsölu á eigninni. Samhliða afsalinu gerðu aðilar leigusamning um fasteignina 4. apríl 2024. Samkvæmt honum skyldi varnaraðili greiða sóknaraðila 400.000 krónur í leigu á mánuði en varnaraðili eiga kauprétt á eigninni til tólf mánaða.
- 5 Sóknaraðili birti varnaraðila greiðsluáskorun 6. nóvember 2025 vegna vangoldinnar húsaleigu samkvæmt leigusamningnum frá júní 2024 til nóvember 2025, samtals að fjárhæð 8.755.711 krónur, að meðtöldum áföllnum dráttarvöxtum og innheimtuþóknun. Skoraði sóknaraðili á varnaraðila að greiða tafarlaust vangreidda húsaleigu.
- 6 Í svarbréfi varnaraðila 20. nóvember 2025 var í meginatriðum á því byggt að sóknaraðili ætti ekki þá kröfu sem vísað var til í greiðsluáskoruninni, enda hefði afsal sóknaraðila fyrir fasteigninni verið dæmt ógilt með dómi Héraðsdóms Reykjaness [...] 2025 í máli nr. E-[...]. Fasteignin væri því í eigu varnaraðila og fráleitt að hafa uppi kröfur gegn honum um leigugreiðslur fyrir eigin íbúð. Í bréfinu var einnig vísað til þess að framangreindum dómi hefði verið áfrýjað til Landsréttar og yrði því að leggja niðurstöðu dómsins til grundvallar þar til Landsréttur hefði komist að efnislegri niðurstöðu.
- 7 Af gögnum málsins verður ráðið að þrotabú félagsins C ehf. gerði árangurlaust fjárnám hjá varnaraðila 12. nóvember 2025 fyrir kröfu að fjárhæð 1.924.528 krónur. Kemur jafnframt fram í gögnum málsins að varnaraðili hafi gert samning við skiptastjóra félagsins 14. sama mánaðar um uppgjör allra krafna þrotabúsins á hendur honum gegn greiðslu 1.380.000 króna en um sé að ræða uppgjör á grundvelli dóms Héraðsdóms Reykjaness [...] 2025 í máli nr. E-[...] í máli félagsins gegn honum.
- 8 Sóknaraðili sendi beiðni um gjaldþrotaskipti varnaraðila til Héraðsdóms Reykjavíkur 22. janúar 2026 sem framsend var Héraðsdómi Reykjaness á grundvelli 3. mgr. 8. gr. laga nr. 21/1991. Kemur fram í beiðninni að hún sé byggð á því að þrotabú C ehf. hafi gert árangurslaust fjárnám hjá skuldara.
- 9 Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður að leggja til grundvallar að beiðni sóknaraðila um gjaldþrotaskipti hafi borist héraðsdómi innan þriggja mánaða fyrir frest dag og uppfylli því skilyrði 1. töluliðar 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 til þess að fjallað verði efnislega um hana fyrir dómi.
- 10 Samkvæmt 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 getur lánardrottinn krafist þess að bú skuldara verði tekið til gjaldþrotaskipta að tilteknum skilyrðum fullnægðum. Eins og rakið er í hinum kærða úrskurði er frumskilyrði þess að bú verði tekið til gjaldþrotaskipta að sá sem krefst þeirra eigi lögvarða kröfu á hendur skuldara, en dómara ber að gæta að því atriði að sjálfsdáðum, sbr. 1. mgr. 71 .gr. sömu laga.

- 11 Krafa sóknaraðila er reist á leigusamningi við varnaraðila 4. apríl 2024 og tekur til vangreiddrar leigu fyrir tímabilið júní 2024 til nóvember 2025. Eins og áður er rakið hefur afsal sóknaraðila fyrir fasteigninni sem leigusamningurinn tekur til verið dæmt ógilt með dómi Héraðsdóms Reykjaness [...] 2025 í máli nr. E- [...]. Með vísan til þess ágreinings sem uppi er um eignarheimild sóknaraðila að fasteigninni verður ekki talið að hann hafi leitt að því nægilegar líkur að hann eigi lögvarða kröfu á hendur varnaraðila sem geti orðið grundvöllur beiðni hans um gjaldþrotaskipti varnaraðila í máli þessu. Verður kröfu sóknaraðila hafnað þegar af þessari ástæðu.
- 12 Rétt þykir að málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður falli niður.
- 13 Það athugist að í hinum kærða úrskurði var sérstaklega hafnað kröfu varnaraðila um að kröfu sóknaraðila yrði vísað frá dómi. Um málsmeðferð í málum af þessum toga gilda ákvæði 168. gr. laga nr. 21/1991, sbr. 3. mgr. 166. gr. sömu laga. Eins og fram kemur í athugasemdum með 168. gr. laganna er ekki gert ráð fyrir að krafa um gjaldþrotaskipti á búi skuldara geti sætt frávísun frá dómi, heldur er þar gengið út frá því að dómari leysi úr ágreiningi málsaðila með úrskurði þar sem mælt verði annaðhvort fyrir um að bú skuldarans verði tekið til gjaldþrotaskipta eða að kröfu hlutaðeigandi lánardrottins þess efnis verði hafnað. Ef krafa um gjaldþrotaskipti kemur ekki fram innan tilskilins frests ber því að réttu lagi að hafna henni en ekki vísa máli frá dómi.

Úrskurðarorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur um annað en málskostnað.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 27. mars 2026

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 20. mars 2026, var þingfest 12. mars síðastliðinn. Sóknaraðili er A ehf., kt. [...]. Varnaraðili er B, kt. [...].

Í málinu gerir sóknaraðili þá kröfu að bú varnaraðila verði tekið til gjaldþrotaskipta samkvæmt 1. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Sóknaraðili krefst einnig málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili mótmælir kröfu sóknaraðila um að bú hans verði tekið til gjaldþrotaskipta og krefst þess að henni verði hafnað eða að henni verði vísað frá dómi. Til vara er þess krafist að meðferð málsins verði frestað þar til endanleg niðurstaða Landsréttar liggur fyrir í máli E- [...]. Jafnframt krefst varnaraðili að sóknaraðila verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

I.

Í gjaldþrotaskiptabeiðni kemur fram að sóknaraðili eigi kröfu á hendur varnaraðila vegna vangoldinnar húsaleigu. Hafi varnaraðila verið birt greiðsluáskorun skv. 5. tl. 65. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. þar sem skorað var á varnaraðila að ganga tafarlaust frá skuldinni og greiða hana. Hafi skuldara verið gert ljóst að krafist yrði gjaldþrotaskipta á búi hans ef hann brygðist ekki við greiðsluáskoruninni innan þriggja vikna frá birtingu hennar. Varnaraðili mótmælti kröfu sóknaraðila með yfirlýsingu 20. nóvember

2025. Nemi staða skuldar varnaraðila við sóknaraðila 8.985.715 krónum sem sundurliðist með svofelldum hætti:

Höfuðstóll	kr. 7.465.099
Dráttarvextir til 15. janúar 2026	kr. 1.079.916
Innheimtubókun	kr. 440.770
Gjaldþrotaskiptabeiðni	kr. 20.000

Sóknaraðili segir kröfu sína byggða á 1. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 en árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá varnaraðila 12. nóvember 2025 eftir kröfu C ehf.

Sóknaraðili kveðst ábyrgjast greiðslu alls kostnaðar af meðferð kröfunnar og gjaldþrotaskiptum, komi til þeirra.

II.

Sóknaraðili lagði fram greinargerð í þinghaldi 18. mars síðastliðinn. Þar kveður sóknaraðili málsatvik vera þau að varnaraðili hafi verið eigandi félagsins D ehf., kt. [...] og hafi félagið gefið út veðskuldabréf til sóknaraðila vegna lánveitingar. Sem liður í uppgjöri og fullnustu áhvílandi veðskulda D ehf. gagnvart sóknaraðila og til að forða nauðungarsölu á eign varnaraðila að M, fastanúmer [...] hafi varnaraðili gefið út afsal fyrir íbúðinni til handa sóknaraðila 4. apríl 2024. Afsalinu hafi verið þinglýst 9. apríl 2024. Samhliða afsalinu hafi sóknaraðili gert leigusamning við varnaraðila þar sem umsamið leiguverð var 400.000 krónur á mánuði auk þess sem varnaraðila var veittur kaupréttur að eigninni til 12 mánaða. Með afsali fasteignarinnar hafi uppgjör skuldbindinga félagsins gagnvart sóknaraðila farið fram og búi varnaraðila enn í eigninni ásamt fjölskyldu sinni. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu afmáði afsalið úr þingbók vegna skorts á samþykki maka varnaraðila á afsali eignarinnar skv. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaga. Sú ákvörðun hafi verið felld úr gildi með úrskurði Landsréttar nr. [...] sem lagði fyrir sýslumann að færa afsalið og veðskuldabréf að nýju í þingbók með athugasemdum um áðurgreindan annmarka. Sóknaraðili telur að úrskurður Landsréttar staðfesti að afsalið sjálft sé gilt, að þinglýsing þess skuli standa sem staðfesti lögvarin réttindi sóknaraðila að fasteigninni jafnvel þó Héraðsdómur Reykjaness hafi með dómi í máli nr. E-[...] dæmd afsalið ógilt. Þeim dómi hafi verið áfrýjað til Landsréttar og hafi áfrýjunin frestunaráhrif, sbr. 5. mgr. 114. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og því gildi leigusamningurinn óhaggaður meðan áfrýjunarferlið standi yfir.

Varnaraðili hafi skrifað undir leigusamning og skuldbundið sig til að greiða húsaleigu. Varnaraðili hafi greitt leigu fyrir apríl 2024 en annars hafi leigan ekki verið greidd. Sóknaraðili telur varnaraðila hafa viðurkennt gildi leigusamningsins og stofnun skuldar gagnvart sóknaraðila með því að greiða leigu fyrir apríl 2024. Síðari mótmæli varnaraðila gegn samningnum eftir að vanskil hófust séu því í ósamræmi við fyrri gjörðir hans og ótrúverðug.

Varnaraðila hafi verið birt greiðsluáskorun 6. nóvember 2025 skv. 5. tl. 65. gr. laga nr. 21/1991. Í áskoruninni hafi verið skorað á varnaraðila að greiða tafarlaust vangreidda húsaleigu fyrir tímabilið 1. maí 2024 til 1. nóvember 2025. Varnaraðili haldi því fram að hann sé fær um að standa skil á öllum óumdeildum skuldum en sóknaraðili telur þá fullyrðingu vera í beinni mótsögn við sönnunargögn um ógjaldærne hans. Mótmæli varnaraðila við greiðsluáskorun sóknaraðila hafi verið almenns eðlis og hafi ekki gefið til kynna neina greiðslugetu né vilja til að greiða kröfu sóknaraðila. Þann 12. nóvember 2025 hafi árangurslaust fjárnám verið gert hjá varnaraðila að kröfu C ehf. Sóknaraðili kveður þá staðreynd að varnaraðili hafi fengið lán frá þriðja aðila til að greiða skuld sína við C ehf. 14. nóvember 2025 undirstriki ógjaldfærni varnaraðila þar sem varnaraðili hafði ekki sjálfur eignir til að standa undir kröfunni þegar fjárnámið fór fram.

Sóknaraðili kveðst hafa sent kröfu um gjaldþrotaskipti í rangt umdæmi, eða til Héraðsdóms Reykjavíkur, 22. janúar 2026 en vísar til þess að í 3. mgr. 8. gr. laga nr. 21/1991 sé kveðið á um að ef krafa um gjaldþrotaskipti komi fram í röngu umdæmi skal framsenda hana og fylgigögn með henni í héraðsdóm í réttu umdæmi en sá dagur sem tekið var við kröfunni upphaflega telst frestdagur þó krafan hafi komið fram í röngu umdæmi.

Kröfu sína um gjaldþrotaskipti á búi varnaraðila kveður sóknaraðili byggða á árangurslausu fjárnámi sem gert var hjá varnaraðila 12. nóvember 2025 að beiðni C ehf. sbr. 1. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991. Sóknaraðili vísar til þess að þrátt fyrir að varnaraðili hafi greitt skuld sína við C ehf. þá beri að líta á árangurslausa fjárnámið sem sönnunargagn um ógjaldfærni varnaraðila sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 58/2011. Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili hafi ekki sýnt fram á að hann væri eða verði innan skamms fær um að greiða kröfu sóknaraðila. Auk þess eigi varnaraðili ekki eignir sem benda megi á ef fjárnám yrði gert fyrir henni. Því telur sóknaraðili ljóst að varnaraðili sé eignalaus og ógjaldfær til að greiða kröfu sóknaraðila.

III.

Varnaraðili lagði fram greinargerð í þinghaldi 18. mars sl. og gerir þær kröfur að beiðni sóknaraðila um gjaldþrotaskipti á búi varnaraðila verði hafnað eða henni vísað frá dómi. Til vara er þess krafist að meðferð málsins verði frestað þar til endanleg niðurstaða Landsréttar liggur fyrir í máli E- [...]. Þá gerir varnaraðili kröfu um málskostnað að mati dómsins.

Í greinargerð varnaraðila er vísað til þess að sóknaraðili byggji beiðni sína á árangurslausu fjárnámi sem fram fór 12. nóvember 2025 en beiðni um gjaldþrotaskipti hafi verið lögð fram hjá Héraðsdómi Reykjaness 17. febrúar 2026. Varnaraðili telur að þar sem þrír mánuðir og fimm dagar hafi liðið frá fjárnámi séu skýr ákvæði 1. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 um að beiðni verði að berast dómi innan þriggja mánaða frá fjárnámi ekki uppfyllt og því beri að vísa málinu frá dómi. Þá byggir varnaraðili á því að varnaraðili hafi greitt kröfu þá sem lá til grundvallar fjárnáminu strax í kjölfar gerðarinnar og þar sem krafan hafi verið efnd sé grundvöllur fyrir ógjaldfærniályktun laganna brostin. Varnaraðili telur það enn fremur staðfest af því að ekki sé lengur til staðar skráning um árangurslaust fjárnám í opinberum skráum Creditinfo þrátt fyrir að varnaraðili sé með aðrar umdeildar skráningar á vanskilaeftirliti.

Varnaraðili kveður kröfu sóknaraðila um húsaleigu tilhæfulausa. Fyrir liggir dómur Héraðsdóms Reykjaness í máli E- [...] þar sem afsal sóknaraðila fyrir umræddri fasteign var dæmt ógilt og varnaraðili staðfestur eigandi hennar. Sóknaraðili hafi því aldrei eignarréttindi yfir M og þar sé því ótvírætt staðfest að sóknaraðili hafi aldrei haft heimild til útleigu á eigninni né til að krefja varnaraða um húsaleigu sér í lagi þar sem varnaraðili sé, samkvæmt framangreindum dómi, réttmætur eigandi eignarinnar. Varnaraðili telur því undirliggjandi leigusamning ekki hafa gildi og það sama gildi óhjákvæmilega um allar fjárkröfur sem af téðum samningi eru leiddar. Þrátt fyrir að málinu hafi verið áfrýjað sé ágreiningurinn svo verulegur að krafan geti ekki verið grundvöllur gjaldþrotaskipta skv. 1. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991.

Varnaraðili vísar enn fremur til þess að varnaraðili hafi svarað greiðsluáskorun sóknaraðila innan tilskilins frests þar sem kröfu sóknaraðila var mótmælt með rökstuddum hætti, því lýst yfir að varnaraðili væri gjaldfær og fær um að greiða allar lögmdætar kröfur.

IV.

Sóknaraðili gerir kröfu um að bú varnaraðila verði tekið til gjaldþrotaskipta á grundvelli 1. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Til stuðnings kröfu sinni hefur sóknaraðili vísað til fjárnámsgerðar sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 12. nóvember 2025 þar sem gert var árangurslaust fjárnám hjá varnaraðila að kröfu C ehf., en gerðin var framkvæmd að varnaraðila fjarstöddum líkt og heimild er til samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga nr. 90/1989.

Ágreiningur máls þessa lýtur meðal annars að því hvort málinu verði vísað frá dómi. Hefur varnaraðili í því efni vísað til þess að beiðni um gjaldþrotaskipti hafi verið lögð fram hjá Héraðsdómi Reykjaness 17. febrúar 2026 sem sé þremur mánuðum og fimm dögum eftir árangurslaust fjárnám hjá varnaraðila en skilyrði 1. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 sé að árangurslaust fjárnám hafi farið fram þremur mánuðum fyrir frestdag. Sóknaraðili vísar til þess að beiðnin hafi verið send í rangt umdæmi eða til Héraðsdóms Reykjavíkur sem móttók beiðnina 22. janúar 2026. Vísar sóknaraðili til þess að í 3. mgr. 8. gr. laga nr. 21/1991 skuli framsenda gjaldþrotaskiptakröfu í rétt umdæmi með áritun eða vottorði um hvenær hún hafi borist honum. Í máli þessu ber gjaldþrotaskiptakrafa sóknaraðila þess merki að hún var móttækin í Héraðsdómi Reykjavíkur 22. janúar 2026. Gjaldþrotaskiptakrafan var framsend Héraðsdómi

Reykjaness 12. febrúar 2026 með vísan til 3. mgr. sbr. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 21/1991 og barst Héraðsdómi Reykjaness 17. febrúar sama ár. Ákvæði 3. mgr. 8. gr. áðurnefndra laga kveður á um að ef beiðni eða krafa kemur fram í umdæmi þar sem ekki verður farið með hana skal framsenda hana í rétt umdæmi en sá dagur sem krafan berst telst frestdagur þótt hún hafi komið fram í röngu umdæmi. Krafan barst Héraðsdómi Reykjaness líkt og áður segir 22. janúar 2026 en árangurslaust fjárnám var gert hjá varnaraðila 12. nóvember 2025. Af því leiðir að beiðnin barst héraðsdómi innan þriggja mánaða þeim degi og eru því ekki efni til að vísa málinu frá af þeim sökum. Því verður ekki fallist á frávísunarkröfu varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess til vara að meðferð máls þessa verði frestað þar til endanleg niðurstaða Landsréttar liggur fyrir í máli nr. E- [...]. Samkvæmt 3. mgr. 70. gr. laga nr. 21/1991 má verða við sameiginlegri beiðni aðila um frest. Sá frestur má ekki vera lengri en einn mánuð nema ef skuldari er einstaklingur sem ekki stundar atvinnurekstur en þá má fresturinn lengstur vera þrjú mánuðir. Sé fresti hafnað af hálfu sóknaraðila getur dómari ekki ákveðið að veita frest sbr. til dæmis Hrd. 1995, bls. 1268 (143/1995). Ef mótmæli koma fram á dómþingi af hálfu skuldara við kröfu lánardrottins um að bú hans verði tekið til gjaldþrotaskipta skal þegar í stað þingfesta mál líkt og gert var í máli þessu. Í 2. mgr. 168. gr. laga nr. 21/1991 segir að í slíku máli megi veita frest í allt að tvær vikur. Dómurinn telur því með vísan til framangreinds að ekki sé heimilt að fresta meðferð máls þessa þar til endanleg niðurstaða Landsréttar liggur fyrir í máli E- [...] og er því ekki annað hægt en að hafna varakröfu varnaraðila.

Þá lýtur ágreiningur máls þessa einnig að því hvort fjárnámsgerð sú sem færð er fram til grundvallar gjaldþrotaskiptabeiðni sóknaraðila sé niður fallin. Hefur varnaraðili í því efni vísað til þess að hann hafi greitt kröfu þá er árangurslaus fjárnámið byggði á og lagt fram fullnaðarkvittun um greiðslu hennar. Þá hefur varnaraðili vísað til þess að hann sé gjaldfær.

Samkvæmt 1. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 getur lánardrottinn krafist þess að bú skuldara verði tekið til gjaldþrotaskipta hafi fjárnám verið gert hjá skuldara án árangurs að einhverju leyti eða öllu á síðustu þremur mánuðum fyrir frestdag, enda sýni skuldarinn ekki fram á að hann sé allt að einu fær um að standa full skil á skuldbindingum sínum þegar þær koma í gjalddaga eða verði það innan skamms tíma.

Líkt og áður greinir byggir sóknaraðili kröfu sína um gjaldþrotaskipti á búi varnaraðila á framangreindu ákvæði 65. gr. laga nr. 21/1991. Í málinu liggur fyrir endurrit úr gerðarbók sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu þar sem gert var árangurslaust fjárnám hjá varnaraðila að kröfu C ehf. með vísan til 62. gr. laga nr. 90/1989, sbr. 1. gr. laga nr. 95/2010. Krafa sóknaraðila um gjaldþrotaskipti á búi varnaraðila barst héraðsdómi 22. janúar 2026 innan þess frests sem áskilinn er í 1. tl. 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991.

Samkvæmt dómaframkvæmd í gjaldþrotamálu er frumskilyrði þess að bú verði tekið til gjaldþrotaskipta samkvæmt 2. mgr. 65. gr. laga nr. 21/1991 að sá sem slíka kröfu geri eigi lögvarða kröfu á hendur þeim líkt og sjá má í dómum Hæstaréttar frá 2. mars 2015, í máli nr. 139/2015 og frá 23. janúar 2014, í máli 771/2013. Þó hefur verið fallist á að lánardrottinn geti átt kröfu á hendur skuldara þótt vafi getið verið um umfang hennar, sbr. dómur Hæstaréttar frá 13. júní 2006, í máli réttarins nr. 313/2006.

Í máli þessu liggur fyrir húsaleigusamningur á milli aðila um leigu varnaraðila á M. Einnig liggur frammi fyrrgreindur dómur Héraðsdóms Reykjaness í máli E- [...] þar sem ógilt var afsal sóknaraðila og varnaraðila vegna M. Greinir aðila á um hvort framangreindur húsaleigusamningur sé gildur. Þá liggur fyrir að framangreindum dómi héraðsdóms hefur verið áfrýjað til Landsréttar og að niðurstaða liggur ekki fyrir í áfrýjunarmálinu. Samkvæmt framansögðu, með vísan til þess að krafa sóknaraðila er umdeild og til dóms Hæstaréttar 3. september 2002 í máli nr. 321/2002, er varhugavert að telja að sóknaraðili hafi leitt nægjanlega í ljós tilvist kröfu sinnar þannig að unnt sé að fallast á að taka bú varnaraðila til gjaldþrotaskipta. Þegar af þeim sökum ber að hafna kröfu sóknaraðila um gjaldþrotaskipti á búi varnaraðila.

Sóknaraðila verður gert að greiða varnaraðila málskostnað líkt og í úrskurðarorði greinir. Við ákvörðun málskostnaðar er tekið tillit til þess að varnaraðili flutti mál sitt sjálfur.

Af hálfu sóknaraðila flutti málið Þóra Lóa Pálsdóttir lögmaður.

Þórhallur Haukur Þorvaldsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu sóknaraðila, A ehf., um að bú varnaraðila, B, verði tekið til gjaldþrotaskipta.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 150.000 krónur í málskostnað.