

LANDSRÉTTUR

Úrskurður fimmtudaginn 7. janúar 2021.

Mál nr. 647/2020:

Lárus Sigurður Lárusson

(sjálfur)

gegn

Idac ehf. og

(Grímur Sigurðsson lögmaður)

Ríkisútvarpinu ohf.

(Guðmundur H. Pétursson lögmaður)

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómarmennir Ásmundur Helgason, Davíð Þór Björgvinsson og Ragnheiður Bragadóttir kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Sónknaðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 12. nóvember 2020. Greinargerðir varnaraðila bárust réttinum 3. desember 2020. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 30. október 2020 í málinu nr. Æ-4431/2020 þar sem sóknaraðila var vikið úr starfi skiptastjóra í þrotabúi Fasteignafélagsins Þórodds ehf. Kæruheimild er í 1. mgr. 179. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.
- 2 Sónknaðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og að varnaraðilum verði gert að greiða honum kærumálskostnað.
- 3 Varnaraðili Idac ehf. krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði vísað frá Landsrétti en til vara að hinn kærði úrskurður verði staðfestur. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.
- 4 Varnaraðili Ríkisútvarpið ohf. krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá Landsrétti en til vara að hinn kærði úrskurður verði staðfestur. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.

Málsatvik

- 5 Með bréfi 9. júlí 2020 til Héraðsdóms Reykjavíkur fann varnaraðili Idac ehf. að störfum sóknaraðila sem skiptastjóra þrotabús Fasteignafélagsins Þórodds ehf. Með bréfi 24. ágúst sama ár til Héraðsdóms Reykjavíkur fann varnaraðili Ríkisútvarpið ohf. einnig að störfum sóknaraðila sem skiptastjóra þrotabúsins. Í báðum bréfunum kemur fram að varnaraðilar telji tilefni til þess að dómurinn víki sóknaraðila úr starfi skiptastjóra eða finni að störfum hans.

- 6 Á fundi héraðsdómara 28. ágúst 2020 var bókað eftir varnaraðilum að þeir krefðust þess að sóknaraðila yrði vikið úr starfi skiptastjóra og hélt héraðsdómari í kjölfarið fjóra fundi. Á fundi 11. september sama ár lagði sóknaraðili meðal annars fram greinargerð sína um kröfur varnaraðila. Á fundi 21. október sama ár voru teknar skýrslur af Steinbergi Finnbogasyni lögmanni, Dröfn Teitsdóttur, starfsmanni varnaraðila Ríkisútvarpsins ohf., Margréti Ásu Eðvarðsdóttur, starfsmanni Íslandsbanka, Þorkeli Guðjónssyni, fyrirsvarsmanni varnaraðila Idac ehf., og Svan Gunnari Guðlaugssyni, fasteignasala hjá Mikluborg. Tekið var fram af dómara að reglur um vitnaskyldu og vitnaábyrgð giltu ekki fullum fetum en fyrrgreindir aðilar voru áminntir um sannsögli. Á fjórða fundi héraðsdómara, 30. sama mánaðar, var hinn kærði úrskurður kveðinn upp. Eins og fram kemur í hinum kærða úrskurði gerðu varnaraðilar aðallega þá kröfu að sóknaraðila yrði vikið úr starfi á grundvelli 2. mgr. 76. gr. laga nr. 21/1991 en til vara að gerðar yrðu nánar tilgreindar aðfinnslur við störf hans.
- 7 Eins og rakið er í hinum kærða úrskurði var bú Fasteignafélagsins Þórodds ehf. tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 17. apríl 2020 og sóknaraðili skipaður skiptastjóri þess sama dag. Sóknaraðili boðaði fyrirsvarsmann hins gjaldþrota félags, Hörð Harðarson, til skýrslugjafar 30. apríl 2020 klukkan 13 með bréfi 20. apríl sama ár. Var þess óskað í bréfinu að Hörður hefði bókhald félagsins vegna síðustu þriggja ára meðferðis og önnur gögn sem kynnu að skipta máli, til dæmis samninga sem vörðuðu ráðstafanir á eignum búsins.
- 8 Í málinu liggur fyrir verðmat frá 20. apríl 2020 fyrir fasteignina að Skógarhlíð 22 í Reykjavík sem Sævar Þór Jónsson, lögmaður og löggiltur fasteignasali, gerði að beiðni sóknaraðila. Sævar Þór er jafnframt eiginmaður sóknaraðila og eigandi lögmannsstofunnar þar sem hann vinnur. Samkvæmt verðmatinu var áætlað hæfilegt söluverð fyrir eignina 130-150 milljónir króna. Sóknaraðili gerði samning við Sævar Þór um sölu fasteignarinnar 25. apríl 2020. Samkvæmt samningi um sölupjónustu var samið um að eignin yrði í almennri sölu. Í málinu liggur fyrir tölvupóstur Guðmundar Sigurjónssonar, fyrirsvarsmanns Fjölhæfni ehf., til Sævars Þórs 27. apríl 2020 þar sem hann segist tilbúinn að greiða lágmarksverð fyrir eignina sökum þeirrar óvissu sem sé uppi í samfélaginu vegna veirunnar og áhrifa verðbólgu á lán til kaupanna.
- 9 Innköllun vegna skiptanna var birt 22. apríl 2020 og fyrsti skiptafundur var haldinn 30. júní sama ár. Í innkölluninni kemur fram að kröfulýsingafrestur sé tveir mánuðir frá birtingu innköllunar og að á skiptafundi verði fjallað um skrá um lýstar kröfur í búið og ráðstöfun á eignum og réttindum þess.
- 10 Samkvæmt tölvupósti Héraðsdóms Reykjavíkur til sóknaraðila 24. apríl 2020, sem er meðal gagna málsins, hafði fyrirsvarsmannur hins gjaldþrota félags, Hörður Harðarson, samband við dóminn og hugðist leggja fram endurupptökubeiðni vegna skiptanna. Var þess óskað af dómstólnum að skiptastjóri héldi að sér höndum á meðan það ferli væri í gangi. Með tölvupósti til sóknaraðila 28. apríl 2020 áréttaði lögmaður Harðar,

Sigurgeir Valsson, að til stæði að leggja fram endurupptökubeiðni vegna skiptanna. Einnig segir í tölvupóstinum að Sigurgeiri skiljist að af hálfu dómstólsins hafi þess verið óskað að sóknaraðili héldi að sér höndum á meðan.

- 11 Meðal gagna málsins eru tölvupóstsamskipti sóknaraðila og Þorkels Guðjónssonar, fyrirvarsmanns varnaraðila Idac ehf., 28. apríl og 6. maí 2020. Óskaði Þorkell eftir því að ótilgreindir aðilar, sem hefðu haft afnot af herbergi á neðstu hæð hússins að Skógarhlíð 22 og af bílastæðum þar fyrir bílaleigubíla, gætu komið við hjá sóknaraðila og sótt lykla að húsinu þar sem þeir þyrftu að nálgast lykla að bifreiðunum. Þeir gætu sinnt húsvörslu eða eftirliti með húsinu gegn notkun á geymslunni á meðan húsið væri tóm. Sóknaraðili tjáði Þorkeli í kjölfarið að Hörður Harðarson hefði veitt þær upplýsingar að engin starfsemi væri í húsinu. Sóknaraðili spurði einnig hvort greitt væri fyrir þessi afnot og hvort leigusamningur væri fyrir hendi. Einnig spurði hann Þorkel hver aðkoma hans væri að málinu. Því svaraði Þorkell að Herði hefði líklega ekki verið kunnugt um að þeir nýttu herbergi í húsinu sem geymslu en að þeir hefðu samið við þessa aðila um að þeir gætu geymt bifreiðar og dót í og við húsið á meðan það væri ekki í notkun og myndu í staðinn hafa eftirlit með því. Ekki væri um að ræða leigusamning eða greiðslur. Þá sagði Þorkell að hann hefði komið þessum aðilum (bílaleigunni) og Herði saman auk þess sem bókhald hins gjaldþrota félags hefði verið hjá Virtus, þar sem Þorkell virðist starfa samkvæmt netfangi hans. Sóknaraðili tjáði þá Þorkeli að hann gæti ekki afhent lykla að húsinu eða muni úr búinu án þess að skýlaus eignarheimild lægi fyrir og spurði hvaða bílaleiga þetta væri. Því svaraði Þorkell á þá leið að viðkomandi hefði enn ekki getað nálgast eignir sínar, verið væri að vinna í því að selja þessa bíla en það gengi ekki. Einnig spurði Þorkell hvort þeir kæmust mögulega í húsið og áréttaði að engin verðmæti væru í húsinu fyrir utan eigur þessara aðila.
- 12 Einnig eru tölvupóstsamskipti meðal gagna málsins sem sýna að 30. apríl kl. 11:27 upplýsti sóknaraðili lögmann Harðar Harðarsonar um að Hörður hefði verið boðaður til skýrslugjafar hjá sóknaraðila síðar þann sama dag og innti lögmanninn eftir því hvort búast mætti við komu hans. Var sá tölvupóstur áframsendur á Hörð sem aftur áframsendi hann á Þorkel Guðjónsson. Einnig sendi Hörður sóknaraðila tölvupóst þennan sama dag og tjáði honum að hann kannaðist ekki við að hafa verið bókaður til skýrslugjafar hjá honum. Hann kæmist ekki klukkan 13. Þá spurði hann hvort þeir gætu hist eftir helgi.
- 13 Kauptilboð vegna fasteignarinnar að Skógarhlíð 22 var undirritað af hálfu Fjölhæfni ehf. 8. maí 2020 með fyrirvara um samþykki lánastofnunar um flutning og veitingu lána samkvæmt tilboðinu og var söluverð tilgreint 130.000.000 króna. Þann sama dag spurði sóknaraðili starfsmann Héraðsdóms Reykjavíkur hvort endurupptökubeiðni hefði borist vegna skiptanna og var honum tjáð að svo væri ekki. Með tölvupósti 11. maí 2020 óskaði sóknaraðili eftir afstöðu Íslandsbanka til tilboðsins. Í tölvupóstsamskiptum sóknaraðila og starfsmanns bankans, Ágústs Stefánssonar, 13.

sama mánaðar sagði Ágúst að 130 milljónir króna væri talsvert lægra söluverð en kauptilboð sem bankanum hefði verið sýnt í október árið áður en að ekki yrðu gerðar athugasemdir við söluna ef allar áhvílandi kröfur bankans yrðu greiddar. Sóknaraðili tjáði Ágústi að honum hefði ekki verið kunnugt um þetta kauptilboð og spurði hvort hann vissi af hverju þau kaup hefðu ekki verið leidd til lykta. Því svaraði Ágúst að honum hefði skilist að ekki hefði fengist fjármögnun og spurði hvort sóknaraðili væri með upplýsingar um lögveð og sölulaun og hvort bankinn fengi veðskuldabréf að andvirði um 115 milljónir króna greitt að fullu. Sóknaraðili svaraði því til að kauptilboðið nægði til að greiða kröfu bankans, lögveðskröfur og sölulaun. Sóknaraðili samþykkti kauptilboðið með undirritun þess 14. maí 2020. Kaupsamningur sama efnis og framangreint kauptilboð var undirritaður 10. júní sama ár.

- 14 Í málinu liggur fyrir beiðni Íslandsbanka til sýslumanns um nauðungarsölu eignarinnar dagsett 30. mars 2020. Með tölvupósti sóknaraðila til starfsmanns sýslumanns 9. júní 2020 sagði sóknaraðili að honum hefði þann dag borist tilkynning um nauðungarsölu eignarinnar og fór hann fram á að gerðin yrði stöðvuð.
- 15 Með tölvupósti til sóknaraðila 12. júní 2020 greindi Sigurgeir Valsson lögmaður, fyrir hönd varnaraðila Idac ehf., frá því að fasteignin að Skógarhlíð 22 væri eign félagsins samkvæmt kaupsamningi 28. desember 2016 og tjáði sóknaraðila að hann myndi gera kröfu í þrotabúið samkvæmt 109. gr. laga nr. 21/1991. Sóknaraðili svaraði með tölvupósti 17. sama mánaðar og tjáði honum að hann hefði undirritað kaupsamning vegna eignarinnar og að Íslandsbanki hefði ekki kannast við framangreindan kaupsamning.
- 16 Með bréfi 19. júní 2020 lýsti Sigurgeir Valsson lögmaður, fyrir hönd varnaraðila Idac ehf., sértökukröfu í búið um afhendingu fasteignarinnar að Skógarhlíð 22 og útgáfu afsals eða andvirði söluverðs fyrir fasteignina.
- 17 Af tölvupóstsamskiptum sem liggja fyrir í málinu má ráða að áður en fyrsti skiptafundur var haldinn 30. júní 2020 hafi Sigurgeir Valsson lögmaður beðið sóknaraðila um afrit af undirrituðu kauptilboði, upplýsingar um sölubóknun, afrit af boðun fyrirsvarsmanns í skýrslutöku eftir að fyrirsvarsmáður afboðaði sig í kjölfar fyrstu boðunar og afrit af samskiptum við Héraðsdóm Reykjavíkur. Í kjölfarið óskaði sóknaraðili eftir upplýsingum frá lögmanninum um hver umbjóðenda hans hefði uppi kröfu um framangreindar upplýsingar og gögn og hvaða lögvörðu hagsmuni þeir hefðu af afhendingu þeirra. Svaraði lögmaðurinn á þá leið að gagnabeiðnin væri send fyrir hönd varnaraðila Idac ehf.
- 18 Hinn 29. júní 2020 var Sigurgeiri Valssyni lögmanni sendur tölvupóstur af hálfu sóknaraðila og umbjóðandi hans Hörður Harðarson boðaður til skýrslugjafar 10. júlí sama ár klukkan 14. Með tölvupósti sama dag til Þorkels Guðjónssonar var þess

krafist af hálfu sóknaraðila að hann afhenti bókhald hins gjaldþrota félags vegna síðustu fjögurra ára með vísan til 1. mgr. 81. gr. laga nr. 21/1991.

- 19 Samkvæmt kröfuskrá sem lögð var fram á fyrsta skiptafundi 30. júní 2020 námu lýstar kröfur í þrotabúið 150.557.743 krónum, þar af námu veðkröfur samtals 116.248.006 krónum. Fram kemur á kröfuskránni að sóknaraðili hafi hafnað sértökukröfum varnaraðila Idac ehf. á þeim grundvelli að fylgigögn styddu ekki kröfurnar, með vísan til 1. mgr. 109. gr. laga nr. 21/1991. Einnig var kröfu Holtsins fasteignafélags ehf. hafnað á sama grundvelli. Sóknaraðili sendi kröfuskrána með framangreindum upplýsingum til kröfuhafa 23. júní 2020. Af hálfu varnaraðila Idac ehf. var afstöðu skiptastjóra mótmælt með tölvupósti þann sama dag.
- 20 Samkvæmt fundargerð skiptafundarins 30. júní 2020 mættu á fundinn auk sóknaraðila Sigurgeir Valsson lögmaður, fyrir hönd varnaraðila Idac ehf., Landslaga og BlackSheepCampers ehf., sem samkvæmt fyrirbyggjandi tölvupóstum lýsti kröfu í búið eftir að kröfulýsingarfresti lauk, Steinbergur Finnbogason lögmaður, fyrir hönd Holtsins fasteignafélags ehf., ásamt fyrirvarsmanni félagsins Þorkeli Guðjónssyni, Jóna Margrét Harðardóttir lögmaður og Dröfn Teitsdóttir, fyrir Ríkisútvarpið ohf., og Margrét Ása Eðvarðsdóttir, starfsmaður Íslandsbanka. Lagt var fram afrit innköllunar, kröfulýsingar með fylgiskjölum og kröfuskrá og samþykkti sóknaraðili að senda þeim gögnin með tölvupósti. Samkvæmt fundargerðinni upplýsti sóknaraðili að kröfum varnaraðila Idac ehf. og Holtsins fasteignafélags ehf. væri hafnað þar sem fylgigögn styddu þær ekki og að afstöðu hans hefði verið mótmælt af hálfu beggja félaga. Kvaðst hann myndu boða til sérstaks fundar um ágreining þar að lútandi. Sóknaraðili upplýsti einnig um sölu fasteignarinnar að Skógarhlíð 22, kaupverð og sölubóknun. Þá upplýsti hann um eignastöðu félagsins að öðru leyti. Greindi hann frá því að fyrirvarsmaður félagsins hefði ekki mætt til skýrslugjafar en að forföll hefðu verið boðuð og að bókhald hefði ekki verið afhent en lögmaður fyrirvarsmannsins hefði boðað að það yrði sent þrotabúinu innan skamms. Þá var farið yfir skiptakostnað. Bókað var meðal annars að Steinbergur Finnbogason lögmaður gerði athugasemdir við skort á samskiptum af hálfu sóknaraðila, að fundarmenn krefðust aðgangs að sölugögnum vegna sölu fasteignarinnar að Skógarhlíð 22 og að þess hefði verið krafist að sölugögnin yrðu lögð fram á fundinum en að sóknaraðili hefði ítrekað að hann myndi senda þau fundarmönnum og boða til sérstaks fundar af því tilefni. Einnig var bókað að þess hefði verið krafist að fundargerð veðhafafundar yrði lögð fram og að skiptastjóri yrði ekki við þeirri ósk að svo stöddu. Jafnframt var bókað að sóknaraðili myndi taka saman umbeðnar upplýsingar og sölugögn og boða til nýs fundar af því tilefni. Steinbergur Finnbogason lögmaður hafi óskað eftir því að fundinum yrði ekki slitið, heldur frestað í því skyni að leggja fram umbeðin gögn og að fram færi atkvæðagreiðsla og hafi sóknaraðili fallist á þá tillögu sem og aðrir fundarmenn. Var fundi frestað ótilgreint.

- 21 Síðar sama dag sendi sóknaraðili kröfuhöfum eða umboðsmönnum þeirra fundargerð skiptafundarins og bauð þeim að gera athugasemdir. Í kjölfarið gerði Steinbergur Finnbogason athugasemdir og sagði allnokkur atriði vanta í fundargerðina. Sagðist hann áskilja sér rétt til að koma með athugasemdir og viðbætur við upphaf framhaldsskiptafundar. Í framhaldi af því sendi Sigurgeir Valsson lögmaður ítarlegar athugasemdir sem lutu að því að í fundargerðinni kæmu ekki fram upplýsingar um það sem fram hefði komið á skiptafundinum um fyrrgreindan veðhafafund, um boðun fyrirvarsmanns hins gjaldþrota félags í skýrslugjöf, um verðmat fasteignarinnar og samskipti við fasteignasala Mikluborgar, um nauðsyn þess að selja fasteignina hratt vegna yfirvofandi nauðungarsölu, um raunverulegt eignarhald fasteignarinnar, um samskipti sóknaraðila við starfsmann Héraðsdóms Reykjavíkur, um ósk fundarmanna um afhendingu sölugagna, um rekstur lögmannsstofu og fasteignasölu Sævars Þórs Jónssonar og um að sóknaraðili hygðist afhenda BlackSheepCamper eignir félagsins 1. júlí 2020. Þá svaraði Jóna Margrét Harðardóttir lögmaður að hún tæki undir framkomnar athugasemdir, að hún áskildi sér rétt til að gera frekari athugasemdir og bregðast við athugasemdum annarra þegar hún hefði kynnt fundargerðina umbjóðanda hennar. Einnig svaraði Margrét Ása Eðvarðsdóttir, starfsmaður Íslandsbanka, og sagðist taka undir framkomnar athugasemdir og áskilja sér rétt til að gera frekari athugasemdir.
- 22 Í tölvupósti Sigurgeirs Valssonar lögmanns til Margrétar Ásu Eðvarðsdóttur 1. júlí 2020 segir hann að hún hafi upplýst um það í kjölfar skiptafundarins að enginn veðhafafundur hefði verið haldinn af hálfu sóknaraðila og að hann hefði ekki borið söluna eða sölubókunina undir Íslandsbanka. Daginn eftir svaraði Margrét Ása með tölvupósti og staðfesti að Íslandsbanki hefði ekki verið boðaður eða verið viðstaddur veðhafafund vegna þrotabúsins en sóknaraðili hefði sent bankanum upplýsingar um tilboðið í fasteignina og óskað eftir afstöðu bankans sem veðhafa.
- 23 Þá liggja fyrir í málinu tölvupóstsamskipti fundarmanna í vikunni eftir skiptafundinn þar sem þess var óskað af hálfu kröfuhafa að sóknaraðili sendi þeim gögnin sem óskað hafði verið eftir á fundinum og að hann boðaði hið fyrsta til framhaldsfundar. Sóknaraðili upplýsti 2. júlí 2020 að hann ynni í því að finna tíma fyrir framhaldsfund sem fyrst. Hann lofaði því ekki að það næðist í vikunni á eftir en sagði að það næðist í síðasta lagi í vikunni þar á eftir. Upplýsti Sigurgeir Valsson lögmaður þá að fyrirvarsmannur hins gjaldþrota félags hefði verið boðaður til skýrslugjafar hjá sóknaraðila 10. júlí 2020 og að hann gæti hliðrað til í dagskránni hjá sér og frestað skýrslugjöf til þess að koma fyrir framhaldsskiptafundi. Sóknaraðili svaraði því til að hann vildi ekki fresta skýrslutökunni meira en þegar hefði verið gert. Steinbergur Finnbogason lögmaður ítrekaði í kjölfarið athugasemdir sínar og velti upp þeirri spurningu hvort hagsmunir skiptastjóra færu saman við hagsmuni kröfuhafa. Með tölvupósti 9. júlí 2020 upplýsti Margrét Ása Eðvarðsdóttir að Íslandsbanki styddi sameiginlegt bréf frá kröfuhöfum um aðfinnslur við störf sóknaraðila og, eftir atvikum, kröfu um að honum yrði vikið frá störfum.

- 24 Sigurgeir Valsson lögmaður sendi sóknaraðila tölvupóst 9. júlí 2020 þar sem hann boðaði forföll Harðar Harðarsonar, fyrirvarsmanns hins gjaldþrota félags, í skýrslugjöf daginn eftir, 10. júlí, án skýringa. Sóknaraðili svaraði því til að hann gæti ekki samþykkt forföll. Hann gerði ráð fyrir að fyrirvarsmáðurinn mætti og óskaði þess að bókhaldi búsins yrði skilað á sama tíma. Upplýsti Sigurgeir þá sóknaraðila um að af hálfu varnaraðila Idac ehf. hefðu aðfinnslur við störf hans verið sendar til héraðsdóms. Sóknaraðili sagðist þá ekki sjá hvernig kröfuhafi í búið gæti staðið því í vegi að fyrirvarsmáður gæfi skiptastjóra skýrslu. Spurði hann hvort það væri réttur skilningur að fyrirvarsmáðurinn neitaði að mæta. Sigurgeir sagði Hörð því miður þurfa að afboða og að hann óskaði eftir nýrri tímasetningu. Sóknaraðili áréttaði þá að hann væri ekki reiðubúinn að fresta skýrslutökunni nema fyrir því lægju veigamikil rök. Sóknaraðili spurði einnig hvar bókhald félagsins væri og hvenær því yrði skilað. Bætti hann því við að ekki ætti að þurfa að taka það fram að óheimilt væri að vinna í bókhaldinu eða breyta því. Samtímis sendi Sigurgeir tölvupóst á sóknaraðila og aðra kröfuhafa og upplýsti að fyrirvarsmáður hins gjaldþrota félags hefði boðað forföll í skýrslugjöf daginn eftir og hann sæi því ekki betur en að skiptastjóri hefði lausan tíma fyrir skiptafund. Jafnframt svaraði hann sóknaraðila í öðrum tölvupósti og sagðist geta komið bókhaldinu til skiptastjóra „t.a.m. þegar boðað verður til framhalds skiptafundar“. Sagðist sóknaraðili þá sjá sig nauðbeygðan til að leita atbeina dómstóla til þess að fá bókhaldið afhent og fyrirvarsmanninn til að gefa skýrslu. Loks svaraði Sigurgeir því að umbjóðandi hans gæti afhent bókhald þegar skiptastjóri hefði tíma í dagskrá sinni.
- 25 Ekki liggja fyrir frekari samskipti í málinu önnur en þau sem lúta að meðferð málsins hjá héraðsdómara sem hélt, sem fyrr greinir, fyrsta fund vegna málsins 28. ágúst 2020.
- 26 Með bréfi 20. október 2020 lýsti Sigurgeir Valsson lögmaður, fyrir hönd varnaraðila Idac ehf., bótakröfu í búið vegna sölu fasteignarinnar að Skógarhlíð 22 og var þeirri kröfu lýst sem búskröfu á grundvelli 3. töluliðar 110. gr. laga nr. 21/1991, sbr. 5. tölulið 118. gr. sömu laga. Byggðist krafan á sömu sjónarmiðum og sértökukrafan áður. Ekki verður ráðið af fyrirbyggjandi gögnum að tekin hafi verið afstaða til búskrófunnar.

Niðurstaða

- 27 Varnaraðilar byggja kröfu sína um frávísun málsins frá Landsrétti á því að ekki sé fyrir hendi heimild í 1. mgr. 179. gr. laga nr. 21/1991 til að kæra ákvörðun dómara um að víkja skiptastjóra frá störfum. Nýr skiptastjóri hafi verið skipaður til að fara með skipti þrotabús Fasteignafélagsins Þórodds ehf. og verði þeirri skipan ekki hnekkt, sbr. 7. mgr. 75. gr. sömu laga.
- 28 Með hinum kærða úrskurði var sóknaraðila vikið úr starfi skiptastjóra samkvæmt 2. mgr. 76. gr. laga nr. 21/1991. Í athugasemdum um ákvæðið í frumvarpi að lögum nr. 21/1991 segir að reglurnar séu efnislega þær sömu og komi fram í 47. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. og er vísað til athugasemda við frumvarp að þeim

lögum um skýringar á einstökum atriðum sem telja megi að eigi við. Í athugasemdum við 47. gr. í frumvarpi að lögum nr. 20/1991 segir að telji héraðsdómari efni til að víkja skiptastjóra úr starfi vegna starfshátta hans, hvort sem veitt hafi verið áminning eða ekki, verði hann að kveða upp rökstuddan úrskurð um frávíkninguna sem sé kæránlegur til æðri dóms. Að því virtu og með vísan til 1. mgr. 179. gr. laga nr. 21/1991 er ekki fallist á frávísunarkröfu varnaraðila. Breytir það ekki framangreindri niðurstöðu þótt skipaður hafi verið annar maður í stað sóknaraðila samkvæmt fyrirætlum 4. mgr. 75. gr. sömu laga.

- 29 Í 76. gr. laga nr. 21/1991 er mælt fyrir um hvernig staðið skuli að því að víkja skiptastjóra úr starfi telji héraðsdómari tilefni til þess. Samkvæmt 1. mgr. þeirrar lagagreinar er þeim sem eiga kröfu á hendur búi heimilt að bera upp skriflegar aðfinnslur um störf skiptastjóra við héraðsdómara. Komi slíkar aðfinnslur fram eða berist héraðsdómara með öðrum hætti vitneskja um að framferði skiptastjóra í starfi kunni að vera aðfinnsluvert skuli hann kveðja skiptastjóra og þann sem kann að hafa haft aðfinnslur uppi á sinn fund til að tjá sig um málefnið. Héraðsdómara er heimilt að kveðja fleiri á fund sinn af slíku tilefni. Í 2. mgr. 76. gr. laganna segir að telji héraðsdómari aðfinnslur á rökum reistar geti hann gefið skiptastjóra kost á að bæta úr innan tiltekins frests. Verði skiptastjóri ekki við því eða framferði hans í starfi hefur verið slíkt að ekki verði talið réttmætt að gefa honum kost á að bæta úr starfsháttum sínum getur héraðsdómari vikið honum úr starfi þegar í stað með úrskurði. Í 3. mgr. 76. gr. laganna segir enn fremur að fallist héraðsdómari ekki á að víkja skiptastjóra úr starfi samkvæmt 2. mgr. sömu greinar geti sá sem hafði uppi aðfinnslur um störf hans krafist úrskurðar héraðsdómara um hvort skiptastjóranum verði vikið frá. Með sama hætti geti sá sem eigi kröfu á hendur búinu og telji skiptastjóra ekki fullnægja skilyrðum 2. mgr. 75. gr. laganna krafist þess að héraðsdómari kveði á um það með úrskurði hvort skiptastjóra verði vikið frá störfum af þeim sökum.
- 30 Eins og rakið er í úrskurði Landsréttar 5. apríl 2019 í máli nr. 81/2019 eru þeim sem lýsa kröfum á hendur þrotabúi tryggð tiltekin réttindi gagnvart búinu á meðan skorið er úr um réttmæti krafna og leyst úr ágreiningi um þær, svo sem í 125., 126. og 130. gr. laga nr. 21/1991. Samkvæmt þeim ákvæðum gera lögin ráð fyrir að þeir sem ekki hafi fengið samþykktar kröfur á hendur þrotabúi hafi ekki sömu réttarstöðu og þeir sem hafa fengið kröfur sínar samþykktar. Varð það niðurstaða Landsréttar að þeir sem ekki hafi fengið samþykktar kröfur á hendur þrotabúi geti ekki haft uppi skriflegar aðfinnslur samkvæmt 1. mgr. 76. gr. laganna eða krafist þess að skiptastjóra verði vikið úr starfi samkvæmt 3. mgr. sömu lagagreinar.
- 31 Líkt og að framan greinir hefur ekki verið leyst úr ágreiningi um kröfur varnaraðila Idac ehf., sem lýst var í þrotabú Fasteignafélagsins Þórodds ehf. 19. júní 2020, í samræmi við reglur 120., 121. og, eftir atvikum, 171. gr. laga nr. 21/1991. Samkvæmt því hefur varnaraðili Idac ehf. ekki sýnt fram á að hann hafi átt kröfu á hendur búinu þegar hann sendi héraðsdómara aðfinnslur sínar með bréfi 9. júlí 2020 og gerði kröfu

um að sóknaraðila yrði vikið úr starfi á fundi héraðsdómara 28. ágúst sama ár, eins og áskilið er í 1. og 3. mgr. 76. gr. laga nr. 21/1991. Á þeim tíma hafði hann ekki lýst öðrum kröfum í þrotabúið en gerði það síðar, með bréfi 20. október 2020. Sú krafa kom fram eftir lok kröfulýsingarfrests og er reist á sama grunni og sértökukrafan frá 19. júní sama ár. Ekki liggur fyrir hvort tekin hafi verið afstaða til þeirrar kröfu. Með hliðsjón af framangreindu verður ekki hjá því komist að vísa kröfu varnaraðila Idac ehf. frá héraðsdómi.

- 32 Þrátt fyrir framangreinda niðurstöðu verður að telja að varnaraðila Idac ehf. hafi verið heimilt að upplýsa héraðsdóm um aðfinnslur sínar eins og hann gerði með fyrrgreindu bréfi og þarf héraðsdómari að taka afstöðu til þeirra upplýsinga telji hann tilefni til. Þá liggur einnig fyrir, samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum, að varnaraðili Ríkisútvarpið ohf. á kröfu á hendur þrotabúinu og hefur í sama máli gert kröfu um að sóknaraðila verði vikið úr starfi skiptastjóra en til vara að gerðar verði nánar tilgreindar aðfinnslur við störf hans.
- 33 Af hinum kærða úrskurði og þingbók málsins í héraði verður ráðið að farið hafi verið að öðru leyti að framangreindum ákvæðum 76. gr. laga nr. 21/1991 við meðferð málsins.
- 34 Í úrskurði héraðsdóms er vikið að aðfinnslum sem hafðar hafa verið uppi við störf sóknaraðila sem skiptastjóra þrotabús Fasteignafélagsins Þórodds ehf. og tekin afstaða til hvernar og einnar. Verður nú fyrst vikið að þeirri aðfinnslu að fasteignin að Skógarhlíð 22 hafi verið seld langt undir markaðsverði og að sölubóknun sem greidd var Sævari Þór Jónssyni, lögmanni og löggiltum fasteignasala, hafi verið hærri en samkvæmt verðskrá fasteignasölu hans og að með því hafi sóknaraðili hagnýtt sér aðstöðu sína til eigin hagsbóta með óeðlilegum hætti á kostnað almennra kröfuhafa.
- 35 Skiptastjóri annast öll störf sem lúta að meðferð þrotabús og er heimilt á kostnað þess að leita sér aðstoðar eða þjónustu til að leysa af hendi einstök verk á sína ábyrgð, sbr. 1. mgr. 77. gr. laga nr. 21/1991. Meðan á gjaldþrotaskiptum stendur fer skiptastjóri með forræði þrotabúsins og er einn bær um að ráðstafa hagsmunum, svara fyrir skyldur þess og gera samninga og aðra löggerninga í þess nafni, sbr. 1. mgr. 122. gr. sömu laga, en kröfuhafar geta þó einnig haldið uppi hagsmunum búsins samkvæmt ákvæðum 130. gr. laganna. Skiptastjóri skal einkum gæta þess í störfum sínum að skiptum verði lokið án ástæðulauss dráttar, að allar eignir og réttindi þrotabúsins komi fram og verði ráðstafað á sem hagkvæmastan hátt, að kröfur þess og innstæður verði heimtar inn, að engin réttindi fari forgörðum og að gripið verði til þeirra aðgerða sem nauðsynlegar verða taldar til að varna tjóni, sbr. 2. mgr. 122. gr. laganna. Skiptastjóri skal svo fljótt sem tök eru á eftir skipun hans hefjast handa um ráðstöfun á þeim eignum og réttindum sem telja má sýnt að tilheyri þrotabúinu enda þyki honum ekki hagkvæmara fyrir hagsmuni þess að ráðstöfun verði frestað um sinn, sbr. 1. mgr. 123. gr. laganna. Í síðastnefndu ákvæði er ekki gerð krafa um að skiptastjóri þurfi að halda skiptafund áður en hann byrjar þær aðgerðir sem þar er mælt fyrir um. Með hliðsjón

af ákvæðum 124. gr. laganna er við það miðað að hann hafi mjög frjálssar hendur að þessu leyti. Í 1. mgr. þeirrar lagagreinar er kveðið á um að skiptastjóri taki ákvarðanir um hvernig eignum og réttindum þrotabús verði ráðstafað, þar á meðal hvernig og hverjum þær verði seldar og gegn hverju verði, sbr. þó 129. gr. sem kveður á um skyldu skiptastjóra til að boða til veðhafafundar. Þá segir í 3. mgr. 124. gr. að þótt skiptastjóri boði ekki til skiptafundar um einstakar ráðstafanir sé honum rétt að ráðfæra sig áður en þær verða gerðar við kröfuhafa sem þær varða sérstaklega eða hafa annars hagsmuni umfram aðra.

- 36 Samkvæmt framangreindum ákvæðum hafði sóknaraðili forræði á ráðstöfun fasteignarinnar að Skógarhlíð 22 sem var í eigu hins gjaldþrota félags samkvæmt þinglýstu afsali. Var sóknaraðila því heimilt og skylt að selja eignina til hagsbóta fyrir kröfuhafa eins fljótt og hann hafði tök á en fyrir lá að engar tekjur voru af fasteigninni. Ekkert í lögum kom heldur í veg fyrir að sóknaraðili leitaði til Sævars Þórs Jónssonar, lögmanns og löggilts fasteignasala, um að annast sölu fasteignarinnar. Sóknaraðila var aftur á móti ekki skylt að halda skiptafund áður eða ráðfæra sig við aðra kröfuhafa en Íslandsbanka sem átti einn veð í eigninni og var auk þess stærsti kröfuhafi í búið. Fyrir liggur að sóknaraðili ráðfærði sig við starfsmenn Íslandsbanka sem gerðu ekki athugasemdir við sölu eignarinnar samkvæmt kauptilboði sem þá lá fyrir ef veðkrafa bankans fengist greidd að fullu.
- 37 Eins og fram kemur í hinum kærða úrskurði var fasteignin nánast eina eign búsins og bar sóknaraðila að leitast við að fá sem hæst veð fyrir hana til hagsbóta fyrir sem flesta kröfuhafa. Í málinu liggur fyrir fyrrgreint verðmat Sævars Þórs Jónssonar, lögmanns og löggilts fasteignasala, frá 20. apríl 2020, sem segir að áætlað söluverð sé 130-150 milljónir króna, verðmat Baldurs Jezorski, löggilts fasteignasala, frá 28. ágúst 2020, sem segir áætlað söluverð 145 milljónir króna og verðmat Hlyns Bjarnasonar, löggilts fasteignasala, frá 19. október 2020 sem segir áætlað söluverð 230 milljónir króna. Verðmat Hlyns ber með sér að fasteignasalinn hafi skoðað eignina en þó er ekkert minnst á ástand hennar. Segir hann eignina jafnframt mikið endurnýjaða en tiltekur ekki hvaða endurbætur hafi verið gerðar. Í verðmati Sævars Þórs kemur fram að eignin sé í slæmu ástandi og hafi hann við skoðun hennar orðið var við leka í þaki og illa farið gólfefni. Einnig hafi innréttingar að mestu verið ónýtar. Miklar og kostnaðarsamar endurbætur og viðhaldsráðstafanir séu nauðsynlegar. Í málinu liggja fyrir ljósmyndir af fasteigninni sem benda til þess að eignin sé mjög illa farin. Þá hafa verið lagðir fram tölvupóstar Guðmundar Sigurjónssonar, fyrirsvarsmanns kaupanda eignarinnar, Fjölhæfni ehf., til sóknaraðila 2. september 2020 þar sem ástandi eignarinnar er lýst enn frekar og þeim viðgerðum sem hann telur nauðsynlegt að fara í til þess að verja eignina frekari skemmdum. Kemur þar meðal annars fram að þak eignarinnar hafi verið ónýtt, gluggar hafi víða verið fúnir og grindverkið að hruni komið. Einnig segir að þörf sé á miklum múrviðgerðum, steinvirki sé byrjað að molna víða, veggir séu bólgnir af rakaskemmdum, gólfefnin séu byrjuð að verpast upp, klósettið í kjallaranum sé í „frumeindum“, og í húsinu sé

mygla. Einnig upplýsti Guðmundur í tölvupósti til sóknaraðila 7. október sama ár að samkvæmt mælingum teiknara væri eignin 429 fermetrar en ekki 510 eins og tilgreint væri hjá Fasteignamati ríkisins og í kaupsamningi og afsali. Er það í samræmi við það sem fram kemur í kröfulýsingu varnaraðila Idac ehf. 19. júní 2020 um að kaup á eigninni hefðu fallið niður árið 2018 þar sem eftir undirritun kaupsamnings hefði komið í ljós að fasteignin væri minni en opinber skráð stærð hennar.

- 38 Í máli varnaraðila hefur verið vísað til þess að í verðmati Sævars Þórs Jónssonar hafi ekki verið tekið tillit til byggingarréttar sem fylgi fasteigninni. Í verðmati Sævars Þórs frá 20. apríl 2020 kemur fram að eigninni fylgi skilyrtur byggingarréttur. Í verðmati Baldurs Jezorski virðist ekki gengið út frá því að byggingarrétturinn sé skilyrtur og sérstaklega er tekið fram í verðmati Hlyns Bjarnasonar að byggingarrétturinn hafi verið samþykktur. Samkvæmt samkomulagi Reykjavíkurborgar og hins gjaldþrota félags frá 10. desember 2018 um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni var byggingarréttur á lóðinni að Skógarhlíð 22 háður samþykki deiliskipulags. Byggingarrétturinn var enn fremur háður ýmsum kvöðum sem lutu meðal annars að því að 15% íbúða skyldu vera leiguíbúðir, að Félagsbústaðir skyldu hafa kauprétt að einni íbúð og um 5.000.000 króna framlag til listskreytinga. Þá er tekið fram í samkomulaginu að Þóroddsstaðir séu hverfisverndaðir og að skylt sé að vinna tillögur að breytingum í samráði við Borgarskipulag og Árbæjarsafn. Samkvæmt 3. gr. samkomulagsins skuldbatt lóðarhafi sig til að greiða Reykjavíkurborg sérstakt gjald vegna aukins byggingarréttar á lóðinni, sem bundið skyldi byggingarvísitölu, auk gatnagerðargjalda. Þá var í 9. gr. kveðið á um að lóðarhafa væri óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulaginu áður en greiðsla samkvæmt 3. gr. yrði innt af hendi nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Upplýst hefur verið að miðað við gengi byggingarvísitölu í desember 2020 nam greiðsla vegna byggingarréttarins 17.411.546 krónum og gatnagerðargjöld 16.124.195 krónum.
- 39 Fallast má á að það sé aðfinnsluvert að sóknaraðili hafi ekki kynnt sér hvort deiliskipulag hefði verið samþykkt í samræmi við skilyrði áðurgreinds samkomulags þrotamanns og Reykjavíkurborgar. Hins vegar er til þess að líta að ástand fasteignarinnar var slæmt og að eignin er að öllum líkindum minni en opinber skráning gefur til kynna. Einnig er að líta til verðmats Hlyns Bjarnasonar og Baldurs Jezorski og þeirra forsendna sem mat þeirra byggist á sem og þeirra kvaða sem eru á byggingarrétti á lóðinni. Þá ber einnig að hafa hliðsjón af því að eignin hafði áður verið á söluskrá hjá fasteignasölnunni Mikluborg í nokkurn tíma og þar áður um nokkurt skeið hjá fasteignasölnunni Lind án þess að seljast en ráða má af kröfulýsingu varnaraðila Idac ehf. að tilraunir til að selja eignina hafi staðið yfir frá því í janúar 2018 og að ekki hafi fengist fjármögnun fyrir tilboð í eignina árið 2019 að fjárhæð 200 milljónir króna. Að því virtu hefur ekki verið sýnt fram á að byggingarrétturinn hafi haft þau áhrif á verðmæti eignarinnar að söluverð hennar í júní 2020 hafi verið umtalsvert lægra en eðlilegt hafi verið eins og varnaraðilar halda fram.

- 40 Í úrskurði héraðsdóms er byggt á því að sóknaraðila hafi borið að afla annars verðmats fyrir fasteignina en verðmats Sævars Þórs Jónssonar, lögmanns og löggilts fasteignasala, áður en hann seldi fasteignina að Skógarhlíð 22. Slík skylda verður á hinn bóginn ekki leidd af lögum nr. 21/1991 og ekki hefur verið byggt á því eða gögn lögð fram um að það sé venjan við ráðstöfun fasteigna sem tilheyra þrotabúum.
- 41 Í niðurstöðu hins kærða úrskurðar segir einnig að sala fasteignarinnar að Skógarhlíð 22 hafi verið ákveðin áður en sóknaraðili hafði tekið skýrslu af fyrirvarsmanni hins gjaldþrota félags, sem hefði getað varpað ljósi á verðmæti byggingarréttarins og þar með söluverð eignarinnar, og að bókhaldsgögn hefðu enn fremur getað leitt í ljós að eignarhald fasteignarinnar hafi verið umdeilt. Eins og að framan greinir hafði sóknaraðili boðað fyrirvarsmanninn til skýrslugjafar nokkru áður en hann ákvað sölu fasteignarinnar og jafnframt óskað eftir bókhaldi félagsins en fyrirvarsmaðurinn boðað forföll án skýringa. Enn fremur er ljóst af fyrirliggjandi gögnum að fyrirvarsmaðurinn var ekki samvinnufús og að þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir var sóknaraðila ekki afhent bókhald félagsins. Loks verður að telja að sóknaraðili hafi mátt ætla að eignarhald fasteignarinnar væri óumdeilt þar sem fyrir lá þinglýst eignarheimild hins gjaldþrota félags. Af hálfu varnaraðila Idac ehf. hefur því síðar verið haldið fram að félagið hafi verið raunverulegur eigandi fasteignarinnar en tölvupóstur fyrirvarsmanns félagsins til sóknaraðila í apríl og maí 2020 gáfu ekkert slíkt til kynna. Þá hafa ekki verið lögð fram gögn í málinu sem leiða líkum að því að varnaraðili Idac ehf. hafi í raun verið eigandi fasteignarinnar þegar sóknaraðili seldi hana Fjölhæfni ehf. í júní 2020.
- 42 Í hinum kærða úrskurði er enn fremur byggt á því að sóknaraðili hafi ekki brugðist á nokkurn hátt við ábendingum um að hugsanlega væri áhugasamur kaupandi um fasteignina að Skógarhlíð 22 í samskiptum við fasteignasöluna Mikluborg. Í málinu liggur hins vegar ekki annað fyrir en frásögn Svans Gunnars Guðlaugssonar fasteignasala um að sóknaraðila hafi verið kunnugt um þennan ótilgreinda áhugasama kaupanda sem Svan Gunnar kvað vera „á kantinum“. Ekki liggja fyrir gögn í málinu sem styðja þá frásögn og óumdeilt virðist vera að þegar sóknaraðili tók eignina úr sölu hjá Mikluborg lá ekki fyrir tilboð í eignina.
- 43 Þá er í úrskurði héraðsdóms byggt á því að sölubóknun fyrir sölu fasteignarinnar að Skógarhlíð 22, sem runnið hafi til eiginmanns sóknaraðila, hafi verið ákveðin 2,5% af kaupverði hennar og hafi það verið 0,5% hærra hlutfall en sölubóknun samkvæmt fyrirliggjandi verðskrá fasteignasölnnar. Í samningi um sölubjónustu vegna eignarinnar milli sóknaraðila og Sævars Þórs Jónssonar, sem lagður var fram fyrir Landsrétti, kemur fram að eignin sé sett í almenna sölu. Samkvæmt verðskrá fasteignasölnnar er sölubóknun fyrir almenna sölu á atvinnuhúsnaði 2,5% og er það í samræmi við það sem almennt tíðkast. Þrátt fyrir að fasteignin að Skógarhlíð 22 hafi ekki verið í sölu hjá öðrum fasteignasölum á þeim tíma þegar hún var seld hefði sóknaraðila, samkvæmt framangreindum samningi um sölubjónustu, verið heimilt að

leita annað um sölu. Er því ekki fallist á að sóknaraðili hafi ákveðið hærri sölupóknun en eðlilegt hafi verið.

- 44 Verður því næst vikið að þeirri aðfinnslu að sóknaraðili hafi synjað að leggja fram gögn um sölu fasteignarinnar að Skógarhlíð 22 á skiptafundi 30. júní 2020. Af ákvæðum 2. mgr. 124. gr. laga nr. 21/1991 leiðir að skiptastjóra ber á skiptafundi að kynna kröfuhöfum ráðstafanir sem hann hefur gert. Af fundargerð skiptafundar fyrrnefndan dag og tölvupóstsamskiptum fundarmanna dagana á eftir má ráða að sóknaraðili hafi kynnt fundarmönnum sölu fasteignarinnar í samræmi við framangreint ákvæði. Í 2. mgr. 80. gr. sömu laga er mælt fyrir um að sá sem sýni skiptastjóra fram á að hann hafi lögvarinna hagsmuna að gæta geti krafist þess að fá aðgang að skjölum þrotabús til skoðunar og eftirrit af þeim á eigin kostnað meðan skiptastjóri hefur þau í vörslum. Lagt er í vald skiptastjóra að meta hagsmuni þess sem óskar aðgangs að gögnum og hefur hann í því mati til leiðsagnar önnur ákvæði laganna. Sigurgeir Valsson lögmaður bað um gögn um sölu fasteignarinnar fyrir skiptafundinn 30. júní 2020. Þar sem lögmaðurinn hafði komið fram fyrir hönd bæði fyrirvarsmanns hins gjaldþrota félags og kröfuhafa í búið óskaði sóknaraðili eftir upplýsingum um hverjir umbjóðendur hans væru og hver þeirra bæði um framangreindar upplýsingar. Í kjölfarið tjáði lögmaðurinn sóknaraðila að umbjóðendur hans væru fyrirvarsmáður hins gjaldþrota félags og varnaraðili Idac ehf. sem gert hefði kröfu í þrotabúið og þá lá fyrir að hefði verið hafnað. Innti sóknaraðili lögmanninn þá eftir því hver óskaði upplýsinganna og hvaða lögvörðu hagsmuni þeir hefðu af þeim. Svaraði lögmaðurinn 29. júní 2020 að beiðnin væri send fyrir hönd varnaraðila Idac ehf. Samkvæmt fundargerð skiptafundarins 30. sama mánaðar kröfðust fundarmenn þess að fá aðgang að sölugögnum vegna sölu fasteignarinnar en skiptastjóri hafnaði því. Sagðist hann ætla að senda fundarmönnum gögnin og boða til sérstaks fundar af því tilefni. Var krafa fundarmanna ítrekuð með tölvupóstum dagana á eftir.
- 45 Sóknaraðila mátti vera ljóst að hann þyrfti að afhenda kröfuhöfum gögn um sölu fasteignarinnar á skiptafundinum 30. júní 2020 og var honum í lófa lagið að vera með gögnin tilbúin þá þegar. Einnig mátti honum vera ljóst að almennt hafa kröfuhafar lögvarða hagsmuni af upplýsingum um sölu stærstu og jafnvel einu eignar þrotabús og var framangreind háttsemi hans því aðfinnsluverð. Á hinn bóginn má einnig sjá af fyrrgreindum tölvupóstsamskiptum sóknaraðila og lögmanns varnaraðila Idac ehf. að ekki var ávallt ljóst hvort lögmaðurinn kæmi fram fyrir hönd varnaraðila Idac ehf. eða fyrirvarsmanns hins gjaldþrota félags. Jafnframt lá fyrir á fyrrgreindum skiptafundi að sóknaraðili taldi kröfur varnaraðila Idac ehf. og Holtsins fasteignafélags ehf. ekki eiga sér stoð í fylgigögnum með kröfunum og verður þar af leiðandi að teljast eðlilegt að sóknaraðili afhenti þeim ekki gögnin án þess að þeir tilgreindu hvaða hagsmuni þeir hefðu af því í samræmi við fyrrgreint ákvæði 2. mgr. 80. gr. laga nr. 21/1991.

- 46 Verður þá vikið að þeirri aðfinnslu að sóknaraðili hafi veitt rangar upplýsingar um að ákvarðanir um sölu fasteignarinnar að Skógarhlíð 22 og sölupóknun hafi verið teknar á veðhafafundi. Í 1. og 2. mgr. 129. gr. laga nr. 21/1991 er kveðið á um að telji skiptastjóri að eign þrotabús sem bundin sé veðréttindum verði ekki seld gegn því verði að allir veðhafar fái fullnustu krafna sinna skuli hann boða þá til veðhafafundar þar sem hann skal kynna ráðgerðir sínar um ráðstöfun eignarinnar. Eins og að framan er rakið var það mat sóknaraðila að söluverð samkvæmt fyrirbyggjandi kaupþilboði í fasteignina nægði til að greiða kröfu Íslandsbanka, eina veðhafa í eigninni, lögveðskröfur og sölulaun. Sóknaraðili bar kaupþilboðið undir Íslandsbanka og voru ekki gerðar athugasemdir af hálfu bankans. Sóknaraðila var því ekki skylt að halda veðhafafund í samræmi við framangreind ákvæði. Honum bar hins vegar að ráðfæra sig við Íslandsbanka áður en hann seldi fasteignina samkvæmt 3. mgr. 124. gr. sömu laga og er ljóst samkvæmt fyrirbyggjandi tölvupóstsamskiptum að hann gerði það.
- 47 Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er ljóst að fundarmönnum skiptafundarins 30. júní 2020 og sóknaraðila ber ekki saman um hvort sóknaraðili hafi fullyrt á fundinum að haldinn hefði verið veðhafafundur en fram kemur í fundargerð skiptafundarins að fundarmenn hafi óskað eftir því að fundargerð veðhafafundarins yrði lögð fram. Verður ekki önnur ályktun dregin af fundargerðinni en að veðhafafundur hafi verið til umræðu á fundinum. Þar sem ekki liggur skýrt fyrir hvað sóknaraðili upplýsti um á skiptafundi um veðhafafund sem honum var óskylt að halda vegna sölu fasteignarinnar verður ekki talið að sú upplýsingagjöf gefi tilefni til að finna að störfum skiptastjóra.
- 48 Einnig var fundið að því að sóknaraðili hefði veitt rangar upplýsingar á skiptafundi um að hafa rætt við starfsmenn Mikluborgar fasteignasölu um verðmat fasteignarinnar að Skógarhlíð 22. Hvað þetta atriði varðar ber fundarmönnum og sóknaraðila heldur ekki saman en fyrir liggur yfirlýsing Sævars Þórs Jónssonar frá 6. nóvember 2020 þar sem hann lýsir því yfir að hafa rætt verðmat fasteignarinnar við Svan Gunnar Guðlaugsson, fasteignasala hjá Mikluborg. Einnig liggur fyrir í málinu tölvupóstur Svans Gunnars til Þorkels Guðjónssonar, fyrirsvarsmanns varnaraðila Idac ehf., og Sigurgeirs Valssonar lögmanns 26. júní 2020 þar sem hann fullyrðir að enginn hafi ráðfært sig við hann um verðmat eignarinnar. Þetta staðfesti Svan Gunnar á fundi hjá héraðsdómara. Með hliðsjón af því að aðilum ber ekki saman um þetta atriði og af framangreindri niðurstöðu um að sóknaraðila eða fasteignasala á hans vegum hafi ekki borið skylda til að leita annað um verðmat eignarinnar verður ekki fundið að störfum sóknaraðila hvað þetta atriði varðar.
- 49 Jafnframt var fundið að því að sóknaraðili hefði látið fyrir farast að boða til framhaldsskiptafundar eins og hann hafði boðað á skiptafundi 30. júní 2020. Samkvæmt fyrirbyggjandi tölvupóstsamskiptum varð ekki úr því að sóknaraðili gæti boðað til framhaldsfundar áður en fundið var að störfum hans 13. júlí sama ár. Í niðurstöðu hins kærða úrskurðar er í þessu sambandi vísað til ákvæða 2. mgr. 124. gr.

laga nr. 21/1991 en fyrir liggur að sóknaraðili hafði þá þegar kynnt kröfuhöfum sölu fasteignarinnar á skiptafundi. Var framhaldsfundur einvörðungu fyrirhugaður vegna beiðni kröfuhafa um afhendingu gagna samkvæmt 2. mgr. 80. gr. sömu laga sem ekki kveður á um skyldu skiptastjóra til að halda fund þar að lútandi. Verður því ekki talið að sóknaraðila hafi borið að boða til framhaldsfundarins innan svo skamms tíma og verður ekki fundið að störfum hans hvað þetta atriði varðar en þegar hefur verið fjallað um drátt á afhendingu umræddra gagna af hálfu sóknaraðila.

- 50 Verður því næst vikið að þeirri aðfinnslu að sóknaraðili hafi ekki brugðist við kröfum fundarmanna um úrbætur á drögum að fundargerð skiptafundarins 30. júní 2020. Samkvæmt 5. mgr. 79. gr. laga nr. 21/1991 færir skiptastjóri fundargerð á skiptafundum og skal hann gæta þess að fundarmönnum sé kynnt efni hennar áður en fundi er slitið og gefinn kostur á að hafa uppi athugasemdir við það. Í kjölfar skiptafundarins 30. júní 2020 sendi sóknaraðili fundarmönnum tölvupóst með fundargerðinni og bauð þeim að gera athugasemdir líkt og þegar hefur verið rakið. Af framangreindum tölvupóstsamskiptum má ráða að þrír fundarmanna áskildu sér rétt til að gera frekari athugasemdir við fundargerðina, meðal annars á framhaldsskiptafundinum sem til stóð að halda, og mátti sóknaraðili því ætla að hann ætti von á frekari athugasemdum í samræmi við það. Aðeins einn fundarmanna, Sigurgeir Valsson lögmaður, innti sóknaraðila eftir uppfærðri fundargerð 2. júlí 2020. Af þeim sökum verður ekki fundið að því að sóknaraðili hafi ekki uppfært fundargerðina áður en aðfinnslur um störf hans voru sendar héraðsdómara 9. júlí 2020. Þá er að líta til þess að athugasemdir Sigurgeirs Valssonar lögmanns lutu meðal annars að umræðu um veðhafafund en fundarmönnum og sóknaraðila kemur sem fyrr segir ekki saman um hvernig sú umræða fór fram. Einnig gerði lögmaðurinn athugasemd við að ekki hefði komið fram í fundargerðinni að hann hefði krafist þess að sölugögn vegna sölu fasteignarinnar yrðu lögð fram á fundinum en bókað var í fundargerðina að fundarmenn hefðu krafist þess að fá aðgang að sölugögnunum og verður ekki talinn stórvægur munur þar á.
- 51 Loks var af hálfu varnaraðila Idac ehf. fundið að því að sóknaraðili hefði ekki tekið skýrslu af fyrirvarsmanni hins gjaldþrota félags og að ekki hefði verið boðað til skýrslutöku fyrr en 10. júlí 2020 með tölvupósti 29. júní sama ár. Í hinum kærða úrskurði er fallist á að sá tími sem leið frá því að sóknaraðili boðaði fyrirvarsmann hins gjaldþrota félags fyrst á fund 30. apríl 2020, með bréfi 20. sama mánaðar, og þar til hann var boðaður að nýju, um tveimur mánuðum síðar, hafi verið allt of langur. Til þess er hins vegar að líta að sóknaraðili boðaði fyrirvarsmanninn á fund 30. apríl 2020 en fyrirvarsmáðurinn boðaði forföll án skýringa. Jafnframt kemur fram í fyrirliggjandi gögnum að lögmaður varnaraðila Idac ehf. í héraði, sem bar upp framangreinda aðfinnslu, var einnig lögmaður fyrirvarsmanns hins gjaldþrota félags og afboðaði hann fyrirvarsmanninn á fundinn sem boðaður var 10. júlí 2020 daginn áður, án skýringa. Þegar sóknaraðili innti þá lögmanninn eftir bókhaldi hins gjaldþrota félags svaraði lögmaðurinn því til að hann gæti komið bókhaldinu til skiptastjóra

þegar boðað yrði til framhaldsskiptafundar eins og hann hafði þegar krafist sem lögmaður varnaraðila Idac ehf. Með hliðsjón af framangreindu verður ekki fallist á að sóknaraðila verði alfarið um það kennt að dregist hafi að taka skýrslu af fyrirvarsmanni hins gjaldþrota félags.

- 52 Í hinum kærða úrskurði eru enn fremur gerðar athugasemdir við að sóknaraðili hafi ekki boðað til ágreiningsfundar varðandi þær kröfur í þrotabúið sem hann hafði hafnað. Fallist er á að skiptastjórar geti ekki vikið sér undan því að boða til ágreiningsfundar um umdeildar kröfur þótt kröfuhafar hafi uppi aðfinnslur við störf hans hjá héraðsdómara. Var sóknaraðila skylt samkvæmt 2. mgr. 120. gr. laga nr. 21/1991 að boða varnaraðila Idac ehf. og Holtið fasteignafélag ehf. á ágreiningsfund sem fyrst til þess að jafna ágreining um kröfur þeirra. Er fallist á aðfinnsluvert sé að skiptastjóri hafi ekki sinnt þeirri skyldu svo fljótt sem verða mátti.
- 53 Eins og áður greinir hefur verið komist að þeirri niðurstöðu að sóknaraðila hafi borið að kynna sér betur byggingarrétt sem þinglýst hafði verið á stærstu eign búins, fasteignina að Skógarhlíð 22, en þó hafa ekki verið leiddar líkur að því að það hefði haft umtalsverð áhrif á söluverð eignarinnar. Einnig hefur verið komist að þeirri niðurstöðu að sóknaraðili hefði mátt gera sér grein fyrir því að hann þyrfti að hafa sölugögn vegna sölu fasteignarinnar tilbúin til afhendingar á skiptafundinum 30. júní 2020 og að honum hafi borið að halda ágreiningsfund um umdeildar kröfur í búið eins fljótt og honum var unnt. Á hinn bóginn verður ekki talið eins og atvikum máls þessa er háttað að framferði sóknaraðila hafi verið slíkt að efni hafi staðið til að víkja honum fyrirvaralaust úr starfi skiptastjóra. Verður hinn kærði úrskurður því felldur úr gildi.
- 54 Eftir framangreindum úrslitum verður varnaraðilum Idac ehf. og Ríkisútvarpinu ohf. gert að greiða sóknaraðila kærumálskostnað eins og í úrskurðarorði greinir.

Úrskurðarorð:

Kröfum varnaraðila Idac ehf. er vísað frá héraðsdómi.

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi.

Varnaraðilar, Idac ehf. og Ríkisútvarpið ohf., greiði sóknaraðila, Lárusi Sigurði Lárussyni, óskipt 496.000 krónur í kærumálskostnað.

Rétt endurrit staðfestir

7.1.2020

Gjald: 4.800 kr.

