

Fimmtudaginn 17. desember 1992.

Nr. 91/1989.

**Tollstjórinn í Reykjavík vegna  
Þrotabús Péturs Ingólfssonar**

(Kjartan Ragnars hrl.)

gegn

**Bústað sf.,**

**dánarbúi Ingólfs Guðmundssonar,**

**Aðalsteini Ingólfssyni,**

**Hirti Ingólfssyni og**

**Ívari Ingólfssyni**

(Árni Stefánsson hrl.)

**og gagnsök.**

Gjaldþrot. Riftun. Sameignarfélög.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Gunnar M. Guðmundsson, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 14. mars 1989. Hann krefst þess, að gagnáfrýjendur verði óskipt dæmdir til að greiða aðaláfrýjanda 1.475.000 krónur með vöxtum. Varakrafa aðaláfrýjanda er, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur. Jafnframt krefst aðaláfrýjandi málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjenda óskipt fyrir héraðsdómi og Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu með stefnu 6. júní 1989 að fengnu áfrýjunarleyfi 18. maí sama ár. Þeir krefjast þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað frá héraðsdómi. Til vara krefjast þeir sýknu. Þá krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

### I.

Eftir uppsögu héraðsdóms fengu gagnáfrýjendur þá Agnar Gústafsson hæstaréttarlögmann og Bjarna Bjarnason, viðskiptafræðing og löggiltan endurskoðanda, dómkvadda til að meta almennt markaðsverð (söluverð) á eignarhluta Péturs Ingólfssonar

í Bústað sf. Matsgerðin er dagsett 23. mars 1990, og segir þar meðal annars:

„Við mat á almennu markaðsverði (söluverði) eignarhluta Péturs Ingólfssonar í Bústað sf. telja matsmenn, að eftirfarandi atriði komi til álita, sem haft geti áhrif á verðið:

Enda þótt aðaleign Bústaðar sf. sé fasteignin nr. 29 við Borgartún í Reykjavík, er ráðstöfun einstakra félagsmanna á eignarhluta sínum ýmsum takmörkunum háð samkvæmt félagssamningnum.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. samningsins er félagsmanni óheimilt að ráðstafa eignarhluta sínum í félaginu að meira eða minna leyti til aðilja, sem ekki er félagsmaður, án samþykkis meiri hluta félagsmanna.

Veðsetning á eignarhluta í félaginu til annarra en einhvers félagsmanns er bönnuð skv. 3. mgr. 7. gr.

Í 4. mgr. 7. gr. eru ákvæði um það, hvernig félagsmaður geti sagt samningnum upp og fengið hlutdeild sína í félaginu greidda. Getur það tekið 2 ár frá næstu áramótum eftir uppsögn að fá eignarhlutdeildina greidda, sbr. nánar í 4. mgr. 7. gr.

Í 5. mgr. 7. gr. eru ákvæði um, að þeir meðeigendur, sem vilja halda félaginu áfram, hafi til þess heimild gegn hæfilegri tryggingu, sbr. nánar í greininni.

Taka ber tillit til þess, að eignaraðili að 12,5% í félaginu getur mjög lítil áhrif haft og ræður í raun engu um reksturinn.

Miðað við það fjármagn, sem bundið er í félaginu, virðist arðsemi vera mjög lítil, eða tæplega helmingur þeirrar arðsemi, sem skattfrjáls spariskírteini gáfu af sér 1983 og 1984, og er þá miðað við eðlileg útgjöld vegna launa við rekstur fasteignarinnar.

Þessi atriði telja matsmenn, að hafi áhrif til lækkunar á því verði, sem hægt hefði verið að fá fyrir eignarhlutann, hefði verið um að ræða sérgreindan eignarhluta í fasteign, sem kaupandi fengi fullan umráða- og ráðstöfunarrétt yfir.

Við getum fallist á niðurstöðu undirmatsmanna skv. matsgerð, dags. í september 1987, að staðgreiðsluverð húseignarinnar nr. 29 við Borgartún í Reykjavík hafi hinn 26/9 1984 verið kr. 36.200.000,-.

Samkvæmt efnahagsreikningi félagsins pr. 31/12 1984 voru innstæður í bönkum kr. 297.973,-. Gerum við ráð fyrir því, að innstæður hafi verið svipaðar hinn 26/9 1984.

Samkvæmt þessu voru eignir félagsins kr. 36.200.000,- að viðbættum kr. 297.973,- eða samtals kr. 36.497.973,-.

Skuldir félagsins teljum við, að hafi á sama tíma numið samtals kr. 2.057.295,-, þannig að nettóeign félagsins er því kr. 34.440.678,-.

Eignarhluti Péturs í félaginu nam 12,5% af kr. 34.440.678,- eða kr. 4.305.085, hefði eignin selst fyrir það verð.

### *Niðurstaða.*

Með tilliti til þeirra atriða, sem hér að framan eru rakin, sem áhrif hafa til lækkunar á verðmæti eignarhlutans, telja matsmenn hæfilegt að lækka það um 20%, þ.e. kr. 4.305.085 - 20% eða kr. 3.444.068,-.

Matsmenn telja því „almennt markaðsverð (söluverð) á eignarhluta Péturs Ingólfssonar í Bústað sf., en hann var 1/8 hluti“, hafa verið hinn 26. september 1984 kr. 3.444.068,-. ... Miðað er við staðgreiðsluverð hinn 26. september 1984.“

## II.

Aðalkrafa gagnáfrýjenda er sú, að máli þessu verði vísað frá héraðsdómi, en hinn áfrýjaði dómur ómerktur. Byggja þeir á því í fyrsta lagi, að gjaldþrotarárskurðurinn frá 7. mars 1985 hafi verið kveðinn upp í röngu lögsagnarumdæmi. Hafi Pétur Ingólfsson á þessum degi verið búsettur í Danmörku og um það sendar lögboðnar tilkynningar. Úrskurðurinn var kveðinn upp í skiptarétti Reykjavíkur, og verður að leggja hann til grundvallar. Frávísunarkrafan er einnig á því byggð, að málið sé vanreifað. Málsókn þessi er byggð á gögnum um kröfur í þrotabúið, sem telja verður fullnægjandi. Verður ómerkingarkrafan ekki tekin til greina.

## III.

Aðalágreiningsmál aðila er, hvort beita megi 61. gr. gjaldþrotalaga nr. 6/1978, en þar segir:

„Krefjast má riftunar ráðstafana, sem á ótilhlýðilegan hátt eru kröfuhafa til hagsbóta á kostnað annarra eða sem leiða til þess, að eignir þrotamanns verða ekki til reiðu til fullnustu kröfuhöfum, eða sem leiða til skuldaaukningar þeim til tjóns, ef þrotamaður var ógjaldfær eða varð það vegna ráðstöfunarinnar og ef sá, sem hafði hag af ráðstöfuninni, vissi eða mátti vita um ógjaldfærni skuldara

og þær aðstæður, sem leiddu til þess, að ráðstöfunin var ótilhlýðileg.“

Eins og rakið er í héraðsdómi, átti Pétur Ingólfsson með föður sínum og bræðrum sínum þremur, Aðalsteini, Hirti og Ívari, sameignarfélagið Bústað, en fasteignin Borgartún 29 í Reykjavík var aðaleign þess félags og rekin af því í tekjuöflunarskyni.

Deilt er um það, hvort þessir ættmenn Péturs, sem keyptu eignarhlut hans, 26. september 1984, hafi með því fengið verðmæti á kostnað annarra, sem kröfur áttu á seljandann. Í héraðsdómi kemur fram, að af hálfu áfrýjanda er talið, að svo hafi verið, og að tjónið nemi 1.475.000 krónum. Héraðsdómari féllst á, að slíkt tjón hefði orðið, en fjárhæðin væri 925.000 krónur. Byggir aðaláfrýjandi á metnu verðmæti Borgartúns 29 miðað við „hefðbundin greiðslukjör í september 1984“, en dómari á staðgreiðsluverði á þeim tíma. eru þessi atriði rakin í hinum áfrýjaða dómi.

Af hálfu gagnáfrýjenda er nú byggt á áðurgreindu mati Agnars Gústafssonar og Bjarna Bjarnasonar og því haldið fram, að verðmæti hluta Péturs Ingólfssonar í sameignarfélaginu hafi verið minna en sú greiðsla, sem til hans rann frá föður hans og bræðrum. Hún var, sem fyrr segir, 3.750.000 krónur, en verðmætið samkvæmt matinu 3.444.068 krónur.

Hin umdeilda ráðstöfun var ekki á kostnað annarra kröfuhafa Péturs Ingólfssonar, nema unnt hefði verið að fá meira fyrir eignarhluta hans í Bústað sf. en 3.750.000 krónur. Með tilvísun til gagna, sem hér á undan eru nefnd, þykir ósannað, að svo hafi verið. Ber því að sýkna áfrýjendur af kröfum stefnda.

Bústaður sf. kemur fram sem gagnáfrýjandi og telst aðili í aðal-sök og gagnsök.

Málskostnaður fellur niður fyrir báðum dómum.

#### D ó m s o r ð:

Gagnáfrýjendur, Bústaður sf., dánarbú Ingólfs Guðmundssonar, Aðalsteinn Ingólfsson, Hjörtur Ingólfsson og Ívar Ingólfsson, eiga að vera sýknir af kröfum stefnda, tollstjórans í Reykjavík, vegna þrotabús Péturs Ingólfssonar.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

## Dómur aukadómþings Kjósarsýslu 16. desember 1988.

### I.

Mál þetta, sem dómtekið var 17. f. m., hefur tollstjórinn í Reykjavík, nnr. 8888-0528, Tryggvagötu 19, Reykjavík, Björn Hermannsson, nnr. 1334-7166, Álftamýri 39, Reykjavík, höfðað fyrir aukadómþingi Kjósarsýslu vegna þrotabús Péturs Ingólfssonar, nnr. 7097-4444, með stefnum, birtum 31. október 1986, á hendur Bústað sf., nnr. 1489-5248, Borgartúni 29, Reykjavík, og eigendum félagsins persónulega: Aðalsteini Ingólfssyni, nnr. 0066-9199, Barrholti 21, Mosfellshreppi, Ingólfi Guðmundssyni, nnr. 4723-3100, Bjarkarholti 4, Mosfellshreppi, Ívari Ingólfssyni trésmið, nnr. 4838-3645, Miklubraut 66, Reykjavík, Hirti Ingólfssyni framkvstj., nnr. 4226-8143, Bugðutanga 2, Mosfellshreppi, Kjósarsýslu, til greiðslu fébóta.

Eru dómkröfur stefnanda þær, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda 1.475.000 kr. auk 17% ársvaxta frá 26. sept. 1984 til 31. des. 1984, 24% frá 1. jan. 1985 til 10. maí 1985, 22% frá 11. maí 1985 til 28. febr. 1986, 13% frá 1. mars 1986 til 30. mars 1986, 9% frá 1. apríl 1986 til stefnubirtingardags og dómvaxta frá stefnubirtingardegi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar samkv. taxa LMFÍ þ. á m. útlagðs matskostnaðar, 186.064 kr.

Af hálfu stefndu eru gerðar þær dómkröfur aðallega, að málinu verði vísað frá dómi og stefnda tildæmdur málskostnaður, en til vara er krafist sýknu og málskostnaðar og loks til þrautavara, að stefnukröfur verði lækkadar og málskostnaður felldur niður.

Með úrskurði réttarins 23. febrúar 1987 að undangengnum munnlegum málflytningi 17. sama mánaðar var frávisunarkröfunni hrundið.

### II.

Tildrög málsóknar þessarar eru þau, að með úrskurði, upp kveðnum 7. mars 1985, var bú Péturs Ingólfssonar, Birkimel 10, Reykjavík, tekið til gjaldþrotaskipta. Engar eignir komu fram í búinu, en lýstar kröfur nema 5.066.983,73 kr. Þrotamaður hafði selt allar eignir sínar árið 1984.

Meðal hinna seldu eigna var 12,5% eignarhluti í Bústað sf., kaupendur meðeigendur þrotamanns í sameignarfélaginu, stefndu í máli þessu. Eftir því, sem fram kemur í máli þessu, var eign sameignarfélagsins, fasteignin Borgartún 29 í Reykjavík, skuldlaus eða því sem næst. Söluverð eignarhlutans var 3.750.000 kr. Var það þannig fundið, að miðað var við, að verðmæti Borgartúns 29 væri 30 milljónir, 12,5% af þeirri fjárhæð þá 3.750.000 kr.

Stefnandi fékk í rekstri máls þessa matsmenn dómkvadda til þess að meta hæfilegt söluverð eignarinnar miðað við sölutíma eignarhlutans, september

1984. Varð það niðurstaða þeirra, að hæfilegt söluverð miðað við hefðbundin greiðslukjör hefði í september 1984 átt að vera 41.800.000 kr., en miðað við staðgreiðslu 36.200.000 kr.

Stefnukrafan er því  $12,5\%$  af  $41.800.000 \div 30.000.000 = 11.800.000, 1.475.000$  krónur.

Málsóknina reisir stefnandi á því, að Pétur Ingólfsson hafi 26. september 1984, er hann seldi eignarhluta sinn í Bústað sf., verið ógjaldfær og selt eignarhlutann við allt of lágu verði, sem leitt hafi til þess, að eignir Péturs hafi ekki verið kröfuhöfum til reiðu, er bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta 7. mars 1985.

Er af stefnanda staðhæft, að stefndu, sem keyptu eignarhluta Péturs í Bústað sf., hafi á þessum tíma vitað eða mátt vita um bágan fjárhag og ógjaldfærni Péturs og að með þessum gerningi væru fullnustumöguleikar kröfuhafa Péturs stórlega skertir og á ótilhlýðilegan hátt. Byggir stefnandi á því, að ráðstöfun þessi sé riftanleg skv. 61. gr. laga nr. 6/1978, og hafi ráðstöfunin valdið kröfuhöfum í protabú Péturs Ingólfssonar fjártjóni, sem stefndu sé lögskylt að bæta samkvæmt 63. gr. sömu laga.

### III.

Það er forsaga málsins, að árið 1964 stofnaði Ingólfur Guðmundsson byggingameistari ásamt sonum sínum, Pétri, Aðalsteini og Hirti, sameignarfélag undir nafninu Bústaður sf. til þess að „annast alls konar byggingastarfsemi, kaup, sölu, leigu og annan rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annan skyldan atvinnurekstur“. Í félagssamningnum er m. a. ákvæði 7. gr. um, að hver félagsmaður geti fyrir sitt leyti sagt samningnum upp. Geti hann þá „krafist útborgunar á hlutdeild sinni í félaginu, þegar tvö ár eru liðin frá næstu áramótum, eftir að uppsögn kom fram“.

Í 9. gr. samningsins er svofellt ákvæði:

„Nú deyr einhver félagsmanna eða bú hans er tekið til gjaldþrotaskipta, og er hinum rétt að krefjast þess, að félagsatvinnan haldi óhindruð áfram og eignir hennar verði framvegis í umsjón og undir forræði þeirra, sem eftir eru, en undanþegnir umráðum skiptaréttarins, uppskrift og virðingu, enda hafi krafa um þetta komið fram innan mánaðar frá látinu eða upphafi gjaldþrotaskipta. Þá skal gerður upp allur hagur félagsins, og getur búíð eða ekkja eða erfingjar hins látna krafist þess, að hluti hans í sameigninni verði greiddur af hendi með eins árs fyrirvara eftir mati óvilhallra manna. Heimilt er og búinu eða ekkju og erfingjum hins látna að fela áreiðanlegum manni að fara yfir bækur og reikninga félagsins og líta eftir meðferð á eignum þess, þar til framangreindur hluti er að fullu greiddur.“

Nú verður einhver félagsmanna sviptur fjárforræði, og fer þá um afstöðu hans til félagsins, eins og sagt er um andlát.“

Dá er í 11. gr. samnings svofellt ákvæði:

„Ef félagið skyldi eignast fasteignir og um mat á þeim verður að ræða til notkunar við reikningsskil þau í félaginu, sem getur um í samningi þessum, skulu virðingarmenn Landsbanka Íslands beðnir að meta þær á sama mælikvarða og þeir meta húseignir til peningaverðs, er um veðdeildarlán er að ræða, og það verð lagt fram til grundvallar.“

Upphaflega átti Ingólfur 85% eignarhlutdeild í félaginu, en synir hans 5% hver.

Árið 1967 bættist fjóði bróðirinn, Ívar, við sem sameigandi, og eftir að synirnir fengu móðurarf 1976, nánar tiltekið með tilkynningu til firmaskrár 12. ágúst 1980, breyttust eignarhlutföll þannig, að Ingólfur varð eigandi að 50%, en synirnir fjórir eigendur að 12,5% hver um sig.

Bústaður sf. byggði og rak stórhýsi að Borgartúni 29 í Reykjavík.

Árið 1984 var Pétur Ingólfsson kominn í fjárhagslega erfiðleika. Varð úr, að 26. september gekk hann úr félaginu, og liggur frammi í málinu auk tilkynningar þar um til firmaskrár, sem undirrituð er af öllum fimm sameigendum, svofellð yfirlýsing, dags. 26. september 1984, undirrituð af meðeigendum Péturs: „Við undirritaðir erum samþykkir því, að Bústaður sf. (1489-5248), Borgartúni 29, Reykjavík, innleysi hlut Péturs Ingólfs-sonar (7097-4444), Birkimel 10, Reykjavík, í félaginu með 3.750.000 kr. — þremur milljónum sjö hundruð og fimmtíu þúsundum króna 00/100, — og með þeim hætti, sem um hefur verið rætt, og þar á meðal með útgáfu verðtryggðra skuldabréfa, að nafnverði um 1.000.000 kr. Hlutur annarra félagsmanna í Bústað sf. hækkar þá hlutfallslega af þessum sökum, en hlutur Péturs Ingólfs-sonar í félaginu var 12,5%.“

Lögmaður stefndu hefur gert svofellða skýrslu um, hvernig kaupverðið hafi verið greitt:

„Greitt í peningum 25/9 1984	kr. 1.586.248,00
do 26/9 1984	— 300.000,00
do 9/10 1984	— 150.000,00
do 7/8 1984	— 150.000,00
	<hr/>
Greitt með peningum samtals	kr. 2.186.248,00
Yfirtekin verðtr. lán í Iðnaðarb.	— 66.520,00
Yfirtekin verðtr. lán hjá Lífeyrissj. verslunarmanna	kr. 617.232,00
Útgefin skuldabréf til sex ára, verðtr. skv. lánskjaravísitölu og með hámarks- vöxtum 7% (afhent 26/9 1984)	— 880.000,00
	<hr/>
Söluverð samtals	kr. 3.750.000,00“

Lögmaður stefndu fékk Guðmund Gylfa Guðmundsson, deildarhagfræðing hjá Fasteignamatí ríkisins, til þess að reikna þessar greiðslur til staðgreiðsluverðgildis, og varð niðurstaða hans þessi:

„Peningagreiðslur frá 7/8 til 9/10 1984	kr. 2.186.248,00
Yfirtekið lán til Iðnaðarbanka 66.520 x 0,99	— 65.855,00
Yfirtekið lán hjá L. v. 617.232 x 0,84	— 518.475,00
Útgefið skuldabréf 880.000 x 0,94	— 827.000,00
Samtals	<u>kr. 3.597.778,00</u>

Staðgreiðsluverðgildi þessara viðskipta er því áætlað 3.600.000 kr.“

Um forsendur þessa útreiknings segir hagfræðingurinn:

„Forsendum varðandi dagsetningar, upphæðir á greiðslum, lengd lána og vaxtakjör á þeim var lýst í bréfi yðar og þeim fylgigögnum, er síðar bárust.

Þær forsendur, er ég gaf mér, voru því aðeins varðandi ávöxtunarkröfu á meðfylgjandi lánnum. Sú ávöxtunarkrafa tekur mið af markaðsvöxtum á fjármagnsmarkaði og ávöxtunarkröfu í fasteignaviðskiptum, eins og FMR áætla á hverjum tíma.

Útreikningar á núvirðingu lána byggja á reiknijöfnu um jafnar afborganir á lánnum.

Nafnvirði lána er margfaldað með áætluðu gengi þeirra eftir núvirðingu og fundið út staðgreiðsluverð. Staðgreiðsluverðið er miðað við þann 25/9 1984.“

Sé athugaður munur á hæfilegu staðgreiðsluverði Borgartúns 29 samkvæmt niðurstöðum matsmanna, kr. 36.200.000 x 12,5 : 100 = 4.525.000, og greiðslum fyrir 12,5% eignarhluta Péturs í Bústað sf., reiknuðum til staðgreiðslu samkvæmt framansögðu 3.600.000 kr., þá er mismunurinn 925.000 kr.

#### IV.

Svo sem fyrr segir, var bú Péturs Ingólfssonar tekið til gjaldþrotaskipta 7. mars 1985. Engar eignir hafa komið fram í búinu, en lýstar kröfur námu 5.066.983,73 kr. Þrotamaður hafði selt allar eignir sínar á árinu 1984, og var söluandvirði sem hér segir:

1. Íbúð að Eiðistorgi 5 samkvæmt kaupsamningi, dags. 24. mars 1984	kr. 2.750.000,00
2. Eignarhluti 12,5% í Bústað sf. samkvæmt yfirlýsingu, dags. 26. sept. 1984	— 3.750.000,00
3. Verslunin Viktoría samkvæmt kaupsamningi, dags. 19. nóv. 1984	— 3.937.500,00
Samtals	<u>kr. 10.437.500,00</u>

Söluandvirði þessara eigna varði þrotamaður til að gera upp hluta af skuldum sínum, og telur stefnandi, þ. e. kröfuhafar í bú þrotamanns, að við það uppgjör hafi þrotamaður látið ýmsar skuldir, sem nánir ættingjar hans, þ. á m. stefndu, höfðu gengið í ábyrgð fyrir, hafa algeran forgang. Þannig telur stefnandi að verulegum hluta af söluandvirði Bústaðar sf., sem áður er getið, hafi stefndi varið til greiðslu slíkra skulda, nánar tiltekið sem hér segir:

1. Greiddar skuldir þrotamanns við Bústað sf., eigendur faðir og bræður þrotamanns	kr.	256.950,00
2. Greidd skuld við Verslunarbanka Íslands, ábyrgðarmaður Hjörtur Ingólfsson, bróðir þrotamanns	—	325.630,17
3. Greidd skuld við Verslunarbanka Íslands, ábyrgðarmenn Hjörtur Ingólfsson, bróðir þrotamanns, og Björgúlfur Pétursson, sonur þrotamanns	—	406.912,54
4. Greidd skuld við Verslunarbanka Íslands samkvæmt þremur víxlum, útgefandi Hjörtur Ingólfsson, bróðir þrotamanns	—	747.000,00
5. Greidd víxilskuld við Iðnaðarbanka Íslands, útgefandi Ingólfur Guðmundsson, faðir þrotamanns	—	308.302,00
6. Greidd víxilskuld við Landsbanka Íslands, útgefandi Ingólfur Guðmundsson, faðir þrotamanns	—	150.000,00
7. Greidd skuld við Iðnaðarbanka Íslands, ábyrgðarmenn Hjörtur Ingólfsson, bróðir þrotamanns, og Ingólfur Guðmundsson, faðir þrotamanns	—	66.520,90
		<hr/>
	Kr.	2.261.315,61

Í greinargerð stefnanda segir m. a.:

„Í sambandi við útgöngu þrotamanns úr Bústað sf. hinn 26. sept. 1984 voru því greiddar skuldir þrotamanns, þar sem nánir ættingjar voru í persónulegum ábyrgðum, samtals að fjárhæð 2.261.315,61 kr. Fór uppgjör fram með þeim hætti, að skuldir þessar voru greiddar kröfuhöfum beint, þ. e. án milligöngu þrotamanns og án þess að hann fengi nokkru sinni söluandvirði eignarhluta síns í félaginu í hendur. Þá fékk sonur ákærða, Björgúlfur Pétursson, í hendur víxil, sem var greiðsla samkv. kaupsamningi um verslunina Viktoríu, sbr. tl. 3 hér að framan, að fjárhæð 606.250 kr., án

Þess að nokkurt endurgjald kæmi fyrir, auk þess sem skuldabréf, sem tryggt var með veði í fasteign Björgúlfs að Leirutanga 49, Mosfellssveit, að fjárhæð 255.614 kr., var flutt yfir á eignarhluta þrotamanns í fasteigninni Borgartúni 29 og kom þannig til skerðingar á andvirði eignarhluta þrotamanns í Bústað sf. Fleira kom fram í rannsókn RLR, sem ótvírætt gaf til kynna, að kröfuhöfum var gróflega mismunað við ráðstöfun á söluandvirði eigna þrotamanns, auk þess sem þrotamaður gat enga grein gert fyrir ráðstöfun á ca. 2,5 millj. kr. Gaf ríkissaksóknari út ákæru á hendur þrotamanni, dags. 15. maí 1986, þar sem þrotamaður var ákærður „fyrir skilasvik með því að hafa síðustu mánuðina fyrir gjaldþrot sitt þann 7. mars 1985, einkum síðustu mánuði ársins 1984, selt meginhluta eigna sinna, þ. e. eignarhluta sinn í sameignarfélaginu Bústað, Borgartúni 29, Reykjavík, og verslunina Viktoríu, Laugavegi 12, Reykjavík, og síðan ráðstafað söluandvirði eignanna á þann veg, að lánardrottnum ákærða var stórlega mismunað, einkum með greiðslu þeirra fjárskuldbindinga sinna, þar sem nánir ættingjar og vinir stóðu í ábyrgð fyrir, svo sem hér á eftir verður nánar rakið, og enn fremur með undanskoti á hluta þessara fjármuna, allt með þeim afleiðingum, að skiptameðferð á búinu leiddi í ljós, að búíð var með öllu eignalaust, en lýstar kröfur í það námu samtals 5.044.750,93 kr.“ Er athæfi þrotamanns í ákæruskjali talið varða við 4. tl. 1. mgr. 250. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Er skiptaráðandi hafði fengið í hendur rannsóknargögn frá RLR 7. maí 1986, boðaði hann kröfuhafa í þrotabú Péturs Ingólfssonar til fundar, sem haldinn var í skiptarétti Reykjavíkur 2. júlí sl. Voru þar umboðsmenn ýmissa kröfuhafa, og var fjallað um rannsókn RLR og afstöðu kröfuhafa til höfðunar riftunar- og fébótamála vegna ráðstafana á eignum þrotamanns og söluandvirði þeirra. Var ákveðið, að lögmaður tollstjórans í Reykjavík, sem er stærsti kröfuhafinn í þrotabú Péturs Ingólfssonar, skyldi kanna grundvöll riftunar- og fébótakrafna og eftir atvikum höfða slík mál í nafni tollstjórans í Reykjavík, sbr. 1. mgr. 114. gr. laga nr. 6/1978.

Við rannsókn RLR á gjaldþrotamáli Péturs Ingólfssonar var m. a. aflað gagna og skýrslna um sölu þrotamanns á eignarhluta sínum í sameignarfélaginu Bústað sf., en sameigendur Péturs í félagi þessu voru stefndu. Kom í ljós, að Bústaður sf. hafði keypt eignarhluta Péturs, 3.750.000 kr., 26. sept. 1984, og jókst eignarhluti stefndu í sameignarfélaginu við útgöngu Péturs í hlutfalli við eignarhluta þeirra. Eignir félagsins á þessum tíma voru fasteignin Borgartún 29, skuldlaus, sem er 2.868,8 fm verslunar- og skrifstofuhúsnæði á einum eftirsóttasta stað í Reykjavík fyrir slíkan atvinnurekstur. Var fasteignin metin á 30.000.000 kr. við útgöngu Péturs Ingólfssonar úr Bústað sf. 26. sept. 1984, og fékk hann því í sinn hlut 3.750.000

kr. Samkv. upplýsingum frá Fasteignamatí ríkisins var söluverð á atvinnuhúsnæði í Reykjavík á þessum tíma hins vegar mun hærra, og má ætla, að söluverð fasteignarinnar Borgartúns 29 hafi ekki átt að vera minna en 22.000 kr. á hvern fermetra í sept. 1984. Hefði Pétur Ingólfsson samkv. því átt að fá í sinn hlut 12,5% af 63.113.600 kr., þ. e. 7.889.200 kr. Þar sem ráðstöfun þessi telst riftanleg samkv. VIII. kafla laga nr. 6/1978, var skorað á stefndu með bréfi, dags. 2. sept. 1986, að greiða stefnanda mismun á söluverði samkv. ofangreindu, 4.139.200 kr., og þar sem stefndu hafa ekki sinnt þeim greiðslutilmælum, er málsókn þessi óhjákvæmileg. Krafa stefnanda nú er þó við það miðuð, að sannvirði fasteignarinnar Borgartúns 29 hafi í september 1984 átt að vera 26.000 kr. á hvern fermetra. Er málið höfðað af tollstjóranum í Reykjavík sem kröfuhafa í þrotabú Péturs Ingólfssonar, sbr. 1. mgr. 114. gr. laga nr. 6/1978.“

Er matsgerð lá fyrir, lækkaði stefnandi dómkröfur sínar í 1.475.000 kr., sem áður er greint.

Með dómi, upp kveðnum í sakadómi Reykjavíkur 24. júní 1988 var þrotamaður dæmdur í þriggja mánaða fangelsi óskilorðsbundið auk þriggja mánaða fangelsis skilorðsbundið.

#### V.

Það er málsástæða stefnanda, að með samningi, dags. 26. sept. 1984, hafi Pétur Ingólfsson, sem þá hafi verið ógjaldfær eða orðið það, selt stefndu eignarhluta sinn í Bústað sf. við allt of lágu verði, sem leitt hafi til þess, að eignir Péturs voru kröfuhöfum þrotabús hans ekki til reiðu, er bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta 7. mars 1985. Er staðhæft, að stefndu hafi á þessum tíma vitað eða mátt vita um bágan fjárhag og ógjaldfærni Péturs og að með þessum gerningi væru fullnustumöguleikar kröfuhafa Péturs stórlega skertir og á ótilhlýðilegan hátt. Færir stefnandi fram þau lagarök, að ráðstöfun þessi sé riftanleg samkv. 61. gr. laga nr. 6, 1978 og hafa valdið kröfuhöfum í þrotabú Péturs Ingólfssonar fjártjóni, sem stefndu sé samkvæmt 63. gr. laga nr. 6/1978 lögskilt að bæta.

#### VI.

Aðalkröfu sína um frávisun studdi stefndi þeim rökum í fyrsta lagi, að úrskurður um gjaldþrotameðferð hefði verið kveðinn upp á röngu varnarþingi, og í öðru lagi rökstuddi hann frávisunarkröfuna með því, að málið væri vanreifað.

Sem fyrr segir, var frávisunarkröfunni hrundið með úrskurði 24. febrúar 1987, og kemur sú málsástæða, að gjaldþrotaurskurðurinn sé markleysa, ekki frekar til álita, en úrskurðurinn 24. febrúar studdist að þessu leyti við 196. gr. l. nr. 85/1936.

Um vanreifunarmálsástæðuna er það að segja, að hún var studd þeim rökum, að skiptaráðandi hefði ekki viðurkennt aðrar lýstar kröfur í þrotabúið en forgangskröfu, að fjárhæð 22.232 kr., og kröfum tollstjórans í Reykjavík alla tíð verið sérstaklega mótmælt sem áætluðum og órökstuddum og því jafnframt mótmælt, að fyrir lægi, að þrotamaður hefði ekki átt fyrir skuldum, er greiðslan fór fram. Um þessi atriði liggur ekkert nýtt fyrir frá úrskurði 24. febrúar 1987. Af þessum ástæðum verður málinu ekki fremur vísað frá vegna vanreifunar nú en við úrskurð 24. febrúar 1987, sbr. 4. mgr. 108. gr. 1. nr. 85/1936.

## VII.

Til stuðnings sýknukröfu halda stefndu því fram, að salan á eignarhluta Péturs í Bústað sf. hafi verið honum stórlega hagkvæm. Benda þeir í fyrsta lagi á, að það hafi verið eignarhluti í sameignarfélagi, en ekki fasteign, sem hann var að selja, og í öðru lagi vefengja þeir mat hinna dómkvöddu matsmanna sem óraunhæft og allt of hátt og málinu óviðkomandi, en þeir hafi að beiðni stefnanda metið fasteign, en ekki eignarhluta í sameignarfélagi.

Til stuðnings því, að sala eignarhlutans í sameignarfélaginu hafi verið hagkvæm, benda stefndu á, að greiðslur hafi verið óvenjuhraðar miðað við það, sem gerist í fasteignaviðskiptum. Nafnverðið, 3.750.000 kr. umreiknað til staðgreiðsluverðs, sé 3.600.000 kr., aðeins 150 þús. kr. lægra, sem sé fágætlega lítill munur.

Hitt skipti þó höfuðmáli, að í sameignarfélagssamningnum, einkum í 7. gr., 9. gr. og 11. gr., sem áður er til vitnað, séu ákvæði, sem sameigendurnir hefðu getað borið fyrir sig. Hefðu þeir gert það, hefði verðmæti eignarhlutans fyrir Pétur eða þrotabú hans orðið allt annað og miklu lægra en hið umsamda söluverð. Þessi atriði skýrir lögmaður stefndu nánar svo í greinargerð:

„Pétur Ingólfsson var einn af stofnendum Bústaðar sf. 23/10 1964. Félagið var skrásett í firmaskrá strax daginn eftir stofnun þess. Félagsmenn voru og eru skuldbundnir til að fara eftir félagssamningnum í einu og öllu. Þrotabú Péturs Ingólfssonar getur ekki átt meiri rétt á hendur Bústað sf. eða einstökum félagsmönnum þar heldur en Pétur átti sjálfur, þegar um söluverð á eignarhluta hans í Bústað sf. er að ræða. Skal það nú rökstutt nánar.

Eina eignin, sem Bústaður sf. átti 26/9 1984, var fasteignin Borgartún 29 hér í borg. Um ákvörðun verðs fasteigna við aðilaskipti eru skýr ákvæði í 11. gr. félagssamningsins, sbr. hér að framan. Ef háttvirtur andstæðingur skyldi láta sér detta í hug, að 11. greinin sé tóm bull úr undirrituðum (sem gerði félagssamninginn) og því að engu hafandi, vil ég upplýsa hann um,

að greinin er tekin orðrétt upp úr formálabók þeirra Árna Tryggvasonar, fv. hæstaréttardómara, og Bjarna Bjarnasonar, fv. bæjarfógeta, útgáfu 1952, bls. 238. Þeir Árni og Bjarni voru taldir á meðal fremstu lögfræðinga landsins, svo að ég vænti þess, að það hefjist nokkuð fyrir honum að sannfæra dómara um það, að greinin standist ekki lögfræðilega gagnrýni.

Samkvæmt upplýsingum, sem ég hef aflað mér, hefur veðdeild Landsbanka Íslands nú ekki lengur sérstaka virðingarmenn til þess að meta fasteignir vegna töku veðdeildarlána, heldur notast hún nú við sem viðmiðun í þessu efni 70% brunabótamats viðkomandi fasteignar. Hins vegar mun Húsnæðisstofnunin líklega vera ennþá með virðingarmenn. Veðdeild Iðnaðarbanka Íslands hf. lánað út á 60% af brunabótamati fasteignar.

Ég leyfi mér að benda á, að þar sem Bústaður sf. var skrásett firma og félagssamningurinn lá frammi hjá firmaskráningunni öllum til sýnis, þá gátu lánardrottinn Péturs kynnt sér hann og þar á meðal ákvæði 11. gr. En ákafi sumra þeirra að lána Pétri hefur sennilega verið svo mikill, að þeir hafa ekki notfært sér þennan möguleika.

Það er tvímælalaust almenn regla, að ákvæði eins og 11. gr. félagssamningsins haldi gildi sínu í skrásettum félagssamningi, hvað sem á dynur, þar á meðal í sambandi við gjaldþrot einstaks félagsmanns. Hliðstætt dæmi er, að þinglýstur leigusamningur um fasteign til langs tíma heldur gildi sínu gagnvart gjaldþroti.

Enn fremur vil ég sýna fram á, að söluverðið á eignarhluta Péturs í Bústað sf. stóðst fyllilega samkv. eðlilegum markaðslögmálum um sölu fasteigna 26. sept. 1984 og burtséð frá ákvæðum 11. gr. félagssamningsins. Með þessu er ég þó ekki að afsala umbj. mínum þeim rétti, sem þeir eiga skv. nefndri 11. gr.

Fasteignamat Borgartúns 29,

Reykjavík

1/12 1983

1/12 1984

A) Hús

kr. 18.000.000,00

kr. 22.242.000,00

B) Leigulóð

— 3.046.000,00

— 3.808.000,00

Samtals kr. 21.046.000,00 kr. 26.050.000,00

Samkvæmt þessu má telja, að fasteignamatsverð Borgartúns 29 hafi verið á söludegi um 25 milljónir króna, hús og leigulóð. Samkvæmt lögum er fasteignamatsverð staðgreiðsluverð. Söluverðið var hins vegar 30 milljónir króna miðað við eignina í heild. Eignarhluti Péturs í félaginu var 12,5%. Eignarhluti hans í félaginu var því keyptur á 3.750.000 kr. Greiðsluskilmálar voru þannig, að verðið nálgadist staðgreiðsluverð, eins og fyrir liggur í málinu, þ. e. útborgun á nokkrum vikum 2.253.950,00 kr. Mismunurinn var allur verðtryggður (sem er óvenjulegt), þ. e. áhvilandi lán og útgefin

skuldabréf. Skuldabréfin voru til sex ára (venjulega til 8-12 ára), vextir allt að 7% (venjulega 5% eða lægri).

Á söludegi var brunabótamatið 27.386.178 kr. Fáar eignir hafa selst á brunabótamatsverði undanfarin tvö ár eða lengri tíma.

Svo er eftir að taka tillit til þess mikilvæga atriðis, að fáir menn með viðskiptavít myndu hafa verið fúsir til að kaupa á fullu verði 12,5% í félagi, og eina eign þess félags var húseign í óskiptri sameign.“

Þá hefur lögmaður stefndu aflað álitsgerðar Ragnars Tómassonar hrl., fasteignasala, sem m. a. rekur fyrirtæki undir nafninu Eignamatið sf. Er hún dagsett 15. desember 1987 og hljóðar svo:

„Ljóst er af bréfi yðar og meðfylgjandi gögnum, að þér leitið eftir skoðun okkar á því, hver munur sé á því að kaupa fasteign með hefðbundnum hætti eða með því fyrirkomulagi að kaupa tiltekinn hundraðshluta sameignarfélags um eign og rekstur fasteignar. Ekki þarf að orðlengja, að á þessu er reginmunur. Það, sem kemur helst upp í hugann, eru eftirfarandi atriði:

1. Ráðstöfunarréttur kaupanda á „sínur“ eignarhluta er nánast ekki fyrir hendi, hvorki til eigin nota né til útleigu, enda eignarhlutinn bæði ósérgreindur og háður ákvörðun meiri hlutans.

2. Arðsemi eignarinnar er langtum minni en almennt er, þar sem einn eigenda er á fullum launum sem umsjónarmaður hennar.

3. Almennar veðsetningar eru ekki leyfðar.

4. Endursölumöguleikar mjög takmarkaðir.

5. Eigendur kunnir að því að vera „harðir á meiningunni“!

Spurt er: „Hverjar myndu hafa verið leiðbeiningar yðar til manns, sem hefði skýrt yður frá því 26/9 1984, að hann ætti þess kost að kaupa eignarhluta Péturs í Bústað sf., sem var 12,5%, fyrir framangreint verð og með framangreindum greiðsluskilmálum?“

Svar mitt hefði hvorki verið lengra né styttra en þetta: „Gleymdu þessu!“

Þá er spurt: „Það, sem þér vilduð segja almennt um viðskipti af þessu tagi?“

Við þessu er svar mitt þetta: „Svona álitamál hafa oft komið upp í gegnum árin, þegar einn sameigenda, t. d. að jörð, fyrirtæki eða öðru verðmæti, vill selja sinn hlut. Þessir eignarhlutar eru einfaldlega ekki eftirsóknarverðir. Í allt of mörgum tilfellum eru menn að kaupa sér vandamál, svona í leiðinni. Ef engu að síður ætti að verðmeta þessi réttindi, er spurning, með hvaða hætti slíkt er gert. Persónulega kem ég aðeins auga á eina leið. Hún er sú, að væntanlegur kaupandi metur eignina þess virði, sem hann fengi í sinn hlut við uppboð á eigninni til slita á sameign, þó jafnframt að frádregnum kostnaði, fyrirhöfn og einhverju tapi á arði af fjárfestingunni, meðan beðið er málaloka. Engin leið er að ákveða með nokkurri

vissu, hver yrði niðurstaða slíkra hugrenninga eða útreikninga. Þar kemur marga til, eins og til dæmis sú spurning, hvort það fáiast góður eða yfirleitt einhver alvörukaupandi að svo stórra eign á uppboði. Sem þumalputtareglu tel ég, að styðjast megi við þá viðmiðun, að fyrir eignina fengjust á bilinu 60-70% af markaðsverði eignarinnar eftir heppni og kannski því, hverjir uppboðsskilmálar væru.

Ofangreindar niðurstöður eru gefnar eftir bestu þekkingu og samvisku, og er ég tilbúinn að rökstyðja þær frekar og/eða staðfesta, hvenær sem óskað kann að vera.“

Þá hefur lögmaður stefndu lýst ýtarlega ýmsum ætluðum göllum og annmörkum á húsinu Borgartúni 29, bæði í greinargerð sinni og fyrir dómkvöddum matsmönnum. Gler í húsinu sé gallað og sumt ónýtt, gólf í bakhúsi stórlega skemmd, steypa í veggjum með mikilli og áberandi alkalivirkni og óhjákvæmilegt að klæða húsið. Allt bárujárn á þaki hafi fokið haustið 1973, en vegna efnisskorts hafi orðið að endurnota mestan hluta járnsins, þrátt fyrir það að plöturnar hafi flestar verið kengbognar og rifnar. Miðstöðvarkerfi sé allt úr lagi gengið og sífelld lekavandamál. Loftgluggar á bakhúsi séu bráðabirgðasmíð. Innréttingar séu sérsmíðaðar og hafi ekkert almennt verðgildi. Lóð hússins sé ófrágengin o. s. frv. Húsið hafi þannig verið vægast sagt óhrjálegt haustið 1984, en lagt hafi verið í mikinn kostnað við að reyna að lagfæra það sumarið 1985, m. a. steypuskemmdir og málningu.

Í matsgerð hinna dómkvöddu manna kemur fram, að bygging hússins að Borgartúni 29 hófst 1968. Lauk byggingu framhússins 1971, en bakhússins 1974. Húsið hefur frá upphafi verið leigt út sem verslunar-, skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði, og voru í gildi leigusamningar við 17 aðila, þegar matið fór fram. Leigutekjur árið 1984 voru samtals 3.524.777 kr., árið 1985 5.965.219 kr. og árið 1986 7.998.962 kr. Viðhaldskostnaður sömu ár um 10% leigufjárhæðar. Fasteignamat 1984 var 26.370.261 kr. og brunabótamat 44.370.261 kr.

#### *Álit dómsins.*

Þeirri niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna, að hæfilegt staðgreiðsluverð fyrir Borgartún 29 hafi verið 36.200.000 kr. í september 1984, hefur ekki verið hnekkt. Einn áttundi hluti, 12,5%, af þeirri fjárhæð er 4.525.000 kr.

Eftir atvikum þykir mega notast við útreikning hagfræðings þess, er stefndu leituðu til, um staðgreiðsluverðgildi greiðslna fyrir eignarhluta þrotamanns í Borgartúni 29 sf. Samkvæmt þeim útreikningi nam staðgreiðsluverðgildið á söludegi 3.600.000 kr.

Sameignarfélagið Borgartún 29 sf. var frábrugðið sameignarfélagum,

sem stunda almennan atvinnurekstur. Eignir þess voru einvörðungu tiltekin fasteign, sem félagið átti skuldlaus. Rekstur þess var að öllu leyti tengdur téðri fasteign, tekjur fastar og öruggar. Leigutekjur af eigninni námu 3.524.775 kr. árið 1984 og voru jafnar að verðgildi ár frá ári, og ekki er annað fram komið en gjöldin hafi einnig verið árviss og fyrir fram séð, þ. e. viðhald á eigninni og annar rekstrarkostnaður svipað hlutfall af leigutekjum frá ári til árs. Eignin var skiptileg.

Allt þetta styður eindregið þá niðurstöðu, að öldungis megi jafna sölu á téðum eignarhluta í sameignarfélaginu við sölu á jafnstórum eignarhluta í nefndri fasteign.

Að öllu þessu athuguðu þykir fram komið, að söluverð Péturs Ingólfs-sonar á eignarhlutanum í sameignarfélaginu til föður síns og bræðra 26. september 1984 hafi verið undir raunverði, sem nam 925.000 kr.

Sú eignaryrnun, sem verður við sölu undir raunvirði skömmu fyrir gjaldprot, skerðir þá fjármuni, sem verða til reiðu til fullnustu kröfuhöfum.

Það er fram komið í máli þessu, að stefndu var eða mátti vera fullkunnugt um, að það var bágur og versnandi efnahagur þrotamanns, sem var ástæðan til sölu hans á eignarhlutanum í Bústað sf. Þeir fengu umboð þrotamanns til þess að ráðstafa kaupverðinu og vörðu því að miklum hluta til þess að borga fyrir hans hönd ýmsar skuldir, sem þeir voru í ábyrgð fyrir, tengdust Bústað sf. eða þeir höfðu að öðru leyti hag af, að yrðu greiddar, m. a. til þess að auðvelda sér áframhaldandi viðskipti við tiltekna banka.

Svo sem að framan er rakið, námu lýstar kröfur í bú þrotamanns rúmlega 5 millj. króna. Þegar búið var að ráðstafa söluandvirði Bústaðar sf., átti þrotamaður eftir verslunina Viktoríu, nafnverð söluverðs samkvæmt kaupsamningi tæpar 4 milljónir, raunvirði (kaupsamningur metinn til staðgreiðslu í peningum) væntanlega miklu lægra. Samkvæmt þessu hefur þrotamaður ekki átt fyrir skuldum, þegar búið var að ráðstafa söluandvirði Bústaðar sf., og það hafa einmitt verið greiðslur þær af söluandvirði Bústaðar sf., samtals yfir 2 milljónir, sem hann ráðstafaði til þess að greiða kröfur, sem stefndu voru í ábyrgð fyrir eða tengdust Bústað sf., svo og eignaskerðing sú, sem leiddi af sölu á eignarhlutanum í sameignarfélaginu á undirverði, sem ráðið hafa úrslitum um gjaldfærni hans, en á þessar greiðslur og ívilnanir til nákominna verður í þessu samhengi að líta sem eina heild.

Með vísan til 61. gr. og 63. gr. l. 6/1978 verða stefnukröfur í máli þessu því teknar til greina með 925.000 kr. og vöxtum, eins og stefnandi krefst.

Ekki verður séð, á hverju stefnandi reisir kröfu um dóm á hendur sameignarfélaginu Bústað in solidum með eigendum þess. Verður sök á hendur

félaginu því vísað frá dómi skv. heimild í 3. mgr. 108. gr. l. 85/1936, sbr. 13. gr. l. 54/1988.

Málskostnaður ákveðst 350.000 kr., og er þá tekið tillit til reiknings hinna dómkvöddu matsmanna, 186.064 kr.

Már Pétursson sýslumaður kveður upp dóm þennan.

#### D ó m s o r ð:

Sök á hendur stefnda, Bústað sf., er vísað frá dómi.

Stefndu, Ingólfur Guðmundsson, Hjörtur Ingólfsson, Aðalsteinn Ingólfsson og Ívar Ingólfsson, greiði in solidum stefnanda, þrotabúi Péturs Ingólfssonar, 925.000 kr. ásamt 17% ársvöxtum frá 26. september 1984 til 31. desember 1984, 24% ársvöxtum frá 1. janúar 1985 til 10. maí 1985, 22% ársvöxtum frá 11. maí 1985 til 28. febrúar 1986, 13% ársvöxtum frá 1. mars 1986 til 30. mars 1986, 9% ársvöxtum frá 1. apríl 1986 til 31. október 1986, en dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og 350.000 kr. í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

---