

## **ENDURRIT ÚR GERÐABÓK**

Föstudaginn 14. júlí 2017, kl. 14:30 tók Gautur E. Gunnarsson, fulltrúi sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu fyrir að Suðurlandsbraut 46, Reykjavík:

Kyrrsetningargerð nr. K– 41/2017.

**Gerðarbeiðandi:** **Protabú EK1923 ehf, kt. 510169-3449,**  
**Grjótagötu 7, 101 Reykjavík.**

**Gerðarþoli:** **Sjöstjarnan ehf, kt. 501298-5069,**  
**Suðurlandsbraut 46, 108 Reykjavík.**

### **Eftirtalin skjöl eru lögð fram:**

1. Kyrrsetningarbeiðni þessi.
2. Gjaldþrotaúrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 7. september 2016.
3. Stefna útgefin 30. janúar 2017.
4. Stefna útgefin 27. mars 2017.
5. Stefna útgefin 30. janúar 2017 á hendur Stjörnunni ehf.
6. Stefna útgefin 14. júní 2017 á hendur Skúla Gunnari Sigfússyni.
7. Kæra til Héraðssaksóknara dags. 9. janúar 2017 (Sjöstjarnan).
8. Kæra til Héraðssaksóknar dags. 9. janúar 2017 (Stjarnan).
9. Viðbót við kæru til Héraðssaksóknara frá 9. janúar 2017, dags. 31. mars 2017.
10. Kæra til Héraðssaksóknara dags. 10. apríl 2017.
11. Kæra til Héraðssaksóknara dags. 15. júní 2017.
12. Minnispunktar Vilhjálms Guðna Vilhjálmsssonar löggilts endurskoðanda dags.  
15. mars 2017.
13. Kröfuskrá, dags. 24. mars 2017.
14. Ársreikningur gerðarþola fyrir árið 2015.
15. Yfirlit yfir seldar eignir gerðarþola frá árslokum 2015.
16. Tryggingabréf útgefið 22. maí 2017.
17. Tölvupóstur, dags. 14. Júlí 2017, kl. 14:54
18. Yfirlit yfir eignastöðu kyrrsetningarábola

- 19. Veðhlutföll kyrrsetningarpóla**
- 20. Bréf Landsbankans, dags. 17. Júlí 2017**
- 21. Breytingar á eignastöðu kyrrsetningarpóla**
- 22. Tryggingabréf upp á 1,8 milljarð og tilfærslur veðbanda ásamt veðbandayfirlitum.**
- 23. Lánssamningur á milli Landsbankans og Kyrrsetningarpóla**
- 24. Viðskiptasamningur á milli Landsbankans og kyrrsetningarpóla**
- 25. Ársreikningur 2016 fyrir kyrrsetningarpóla**

Fyrir gb. er mættur Sveinn Andri Sveinsson hrl. og Jóhann Karl Hermannsson hdl. Fyrir gb. eru mættir Skúli Gunnar Sigfússon og Erlendur Gíslason hrl.

Gþ. leggur fram upplýsingar frá Landsbankanum þess efnis að öll áhvílandi lán frá Landsbankanum á fasteignum gb. verði aflýst mjög fljótega og tryggingabréf að fjárhæð 1.8 milljarður frá Landsbankanum leysi þessi lán Landsbankans af hólmi og það sama eigi við um lán Íslandsbanka og Kvikubanka sem á fasteignum gb. hvíli. Í ljósi þessara nýju upplýsinga þá ákveður sýslumaður að fresta málinu til 18. júlí kl 09:00.

Kl. 09:00 þann 17. Júlí þá hringir sýslumaður í Erlendur Gíslason hrl. þar sem hann óskar eftir að fá eftirfarandi gögn send til í sín í tölvupósti án tafar:

- 1) Lánasamninginn sem er á bak við Tryggingarbréfið frá Landsbankanum að fjárhæð kr. 1.8 milljarður.
- 2) Staðfesting frá Landsbankanum að hluti af andviroði lánsins hafi verið notað til að greiða upp lán Kvikubanka og Íslandsbanka sem á fasteignum gb. hvíla.
- 3) Óstaðfestan ársreikning gb. fyrir 2016 og ársreikning 2015 sem kynntir voru við fyrirtöku málsins 14. júlí sl.

Þriðjudaginn 18. Júlí kl. 09:00 er gerðinni framhaldið frá 14. júlí sl.

Fyrir gerðarbeiðanda er mættur Sveinn Andri Sveinsson hrl. og Jóhann Karl Hermannsson hdl. og fyrir gerðarþola er mættur Erlendur Gíslason hrl. Fyrirsvarsmaður gerðarþola leggur fram eftirfarandi gögn:

- 1) Bréf frá Landsbankanum dags. 17. Júlí 2017.
- 2) Lánssamning um lánalínu á milli Landsbankans hf. og Sjöstjörnunnar ehf., dags. 31/3 2017, að fjárhæð kr. 1.500.000.000
- 3) Viðskiptasamning á milli Landsbankans hf. og Sjöstjörnunnar ehf., dags. 28/5 2017, að fjárhæð kr. 220.000.000
- 4) Ársreikning 2016 fyrir Sjöstjarnan ehf.

Lögmaður gerðarbeiðanda leggur fram eftirfarandi gögn:

- 1) Yfirlit eignastöðu kyrrsetningarpóla
- 2) Breytingar á eignastöðu kyrrsetningarpóla
- 3) Tryggingabréf upp á 1,8 milljarð og tilfærslur veðbanda.
- 4) Veðbandayfirlit fyrir Hafnarstræti 19, Rvk., Hafnarstræti 17, Rvk., Ósgerði, Ölfus og Selbraut 86, Seltjarnarnesi.

Lögmaður gerðarþola mótmælir staðhæfingum fyrirsvarsmanns gerðarbeiðanda þess efnis að bókfært virði fasteigna gerðarþola hafi lækkað og að tryggingar Landsbankans hafi aukist á milli áranna 2016 Og 2017, sem og að krossveð Landsbankans hafi lækkað um 300 milljónir hvað varðar fasteignir fyrirsvarsmanns gerðarþola og tengdra aðila.

Þá gerðinni framhaldið þann 19. Júlí kl. 09:00. Sömu aðilar eru mættir við fyrirtöku málsins þann 18. Júlí nema að einnig mætir Guðmundur Hjaltason, framkvæmdastjóri gþ.

Í 5. gr. Kyrrsetningarlaga segir:

*5. gr. Kyrrsetja má eignir skuldara til tryggingar fullnustu lögvarinnar kröfu um greiðslu peninga ef henni verður ekki þegar fullnægt með aðför og sennilegt má telja, ef kyrrsetning fer ekki fram, að draga muni mjög úr líkindum til að fullnusta hennar takist eða að fullnusta verði verulega örðugri.*

*EKKI ER BAÐ SKILYRÐI KYRRSETNINGAR AÐ GERÐARBEIÐANDI LEIÐI SÖNNUR AÐ RÉTTMÆTI KRÖFU SINNAR, EN SYNJA SKAL UM KYRRSETNINGU EF ÆTLA VERÐUR AFFYRILIGGJANDI GÖGNUM AÐ HANN EIGI EKKI BAÐ RÉTTINDI SEM HANN HYGGST TRYGGJA.*

Við athugun á einu skilyrðanna, þ.e. að sennilegt má telja að ef kyrrsetning fer ekki fram þá muni draga mjög úr líkindum til að fullnusta hennar takist eða að fullnusta hennar verði verulega örðugri er rétt að hafa eftifarandi í huga:

- 1) Eignir gþ. hafa að bókfærðu verði hafa lækkað frá 2015 til 2016 um 400 milljónir eða úr 2,5 milljörðum og niður í 2,1 milljarð. Þá hafa tryggingar Landsbankans lækkað um u.p.b. 115 milljónir að bókfærðu verði, við bað að eftifarandi eignir eru ekki lengur til tryggingar hinu nýja tryggingabréfi til Landsbankans en þessar eignir eru: hitaveitureréttindi að Ósgerði (bókf.verð 73.542.303) og Egilsstaðir, Ölfus (bókf.verð 42.022.709).
- 2) Áhvílandi skuldir gagnvart Landsbankanum hafa hækkað úr um 1,3 milljörðum og í 1,8 milljarð, þó með uppgreiðslu lána til Íslandsbanka og Kviku banka samtals að fjárhæð kr. 145.000.000. Veðsetning þessa tryggingarbréfs Landsbankans er núna 91% miðað við bókfært verð fasteigna gerðarþola samkvæmt ósamþykktum ársreikningi gerðarþola 2016, en bókfært verð er 2,1 milljarður. Guðmundur Hjaltason hafnar því að miða eigi við bókfært verð fasteigna gerðarþola, skv. ársreikningi gerðarþola fyrir árið 2016, heldur beri að miða við markaðsvirði fasteigna gerðarþola sem sé um 3,3 milljarðar.
- 3) Örugg krossveð til handa Landsbankanum að fjárhæð um kr. 300 milljónir hefur verið aflétt af eignum fyrirsvarsmanns gþ. og tengdra aðila.
- 4) Núna er engu veðrými til að dreifa á eignum gerðarþola gagnvart kröfuhöfum nema Eyrarvegur 2, Selfossi, fnr. 227-0582 og Egilsstaðir, Ölfusi, fnr. 171697 og 231-4805.

Ef dregin er saman breyting á tryggingum landsbankans gagnvart gþ. sbr. Bréf frá Landsbankanum dags. 17. Júlí 2017 þá kemur fram að hið nýja tryggingarbréf er 1.759.154.000 sem leyst af hólmi 1.320.000.000 ásamt uppgreiðslu lána við Íslandsbanka og Kviku banka eða samtals kr. 1.465.000.000. Þannig hefur þá staðan versnað fyrir Landsbankann um mismuninn eða um kr. 325 milljónir. Því til viðbótar hafa eignir gerðarþola verið teknar út sem veðandlög fyrir Landsbankann að fjárhæð um 115 milljónir(bókfært verð), sbr. liður 1) hér að ofan. Þessu til viðbótar hefur krossveðum á eignum fyrirsvarsmanns gerðarþola og aðilum tengdum honum verið aflétt sem veðandlög fyrir Landsbankann að bókfærðu verði 300 milljónir. Þá hafa nýjar

eignir komið til tryggingar en þessar eignir eru Bankastræti 14 og Skólavörðustígur 2, Rvk. sem eru að markaðsvirði um kr. 100 milljónir skv. framkvæmdastjóra gerðarþola, Guðmundi Hjaltasyni. Til samans gerir þetta 625 milljónir.

Sýslumaður telur að hann verði að miða við bókfært verð fasteigna gerðarþola samkvæmt ársreikningi gerðarþola fyrir árið 2016, enda beri ársreikningi félags að gefa sem réttasta mynd af fjárhagslegri stöðu félagsins samkvæmt lögum.

Samkvæmt ofangreindu þá verður að telja að eignastaða kyrrsetningarþola hafi versnað verulega frá því að mál kyrrsetningarbeiðanda var höfðað og til dagsins í dag,

Það er mat sýlumanns að ofangreint skilyrði 5. gr. Kyrrsetningalaga sé fyrir hendi og mun þess vegna gerðin fara fram.

#### **Gerðarbeiðandi krefst kyrrsetningar fyrir kröfu sem sundurliðast þannig:**

Höfuðstóll:	kr.	362.936.975
Vextir skv. 8.gr. I. 38/2001:	kr.	16.684.415
Dráttarvextir skv. 1. mgr. 6. gr. sbr. 5. gr. og 9. gr. I. 38/2001:	kr.	67.132.395
Innheimtukostnaður m/vsk.:	kr.	10.934.789
Kyrrsetningargjald í ríkissjóð:	kr.	19.100
Samtals:	kr.	457.707.674

auk áfallandi dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sbr. 5. gr. og 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu til greiðsludags og alls kostnaðar og eftirfarandi máls til staðfestingar kröfunni og kyrrsetningunni.

Af hálfu sýlumanns er ekki gerð krafa um tryggingu sbr. 8. gr. sbr. 16. gr. kyrrsetningarlaga.

Fyrirsvarsmaður gerðarþola er ekki boðaður til gerðarinnar sbr. 4. mgr. 8. gr. I. 31/1990, sbr. 21. gr. I. 90/1989.

#### **Málsatvik, málsástæður og lagarök.**

Málsatvik eru þau helst að miðvikudaginn 7. september 2016 var bú gerðarbeiðanda tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur.

Gerðarbeiðandi hefur höfðað tvö mál á hendur gerðarþola, annars vegar vegna fasteignar félagsins að Skútuvogi 3 í Reykjavík, sbr. stefnu sem útgefin var 27. marz 2017 og hins vegar riftunarmál vegna ráðstöfunar innistæðu á bankabók í eigu gerðarbeiðanda til gerðarþola, sbr. stefnu sem útgefin var 30. janúar 2017.

Höfuðstóll fyrnefndu stefnunnar er kr. **341.620.393**, og höfuðstóll síðarnefndu kröfunnar er kr. **21.316.582**. Höfuðstóll aðalkröfu samkvæmt stefnunni frá 27. marz 2017 og höfuðstóll kröfunnar frá 30. janúar 2017 mynda höfuðstól kyrersetningarbeiðni þessarar.

Í stefnunni sem gefin var út 27. marz 2017 er krafist fullra efnanda á kaupsamningi gerðarbola og gerðarbeiðanda um Skútuvog 3 með greiðslu eftirstöðva samkvæmt kaupsamningnum og að ráðstöfun gerðarbeiðanda og gerðarbola samkvæmt hinum vanefnda kaupsamingi verði rift með dómi, með vísan til 141. gr. gþl. Þannig má skipta þessu niður í two þætti:

a)

Gerðarþoli verði dæmdur til greiðslu á fjárhæð sem nemur mismun á markaðsvirði eignarinnar á þeim degi sem kaupsamningurinn var gerður og verði samkvæmt hinum riftanlega kaupsamningi aðila og

b)

Gerðarþoli verði dæmdur til greiðslu eftirstöðva kaupsamningsins.

Sundurliðun þessarar kröfu:

a.	Matsverð Skútuvogs 3 (R101 með sjóðsstreymi):	kr.	593.750.000
b.	Kaupverð Skútuvogs 3 skv. kaupsamningi 29. des 2013:	kr.	475.000.000
c.	Uppgreidd lán áhvílandi á Skútuvogi 3:	kr.	303.198.812
d.	Endurgreiðsla stefnanda til stefnda vegna uppgr. áhv.	kr.	51.069.205
e.	Mismunur á matsverði og kaupverði:	kr.	118.750.000
f.	Eftirstöðvar umsamins kaupverðs:	kr.	222.870.393
<b>Samtals:</b>		kr.	<b>341.620.393</b>

Til nánari skýringar þá var kaupverð fasteignarinnar Skútuvogur 3 kr. 475.000.000, þar sem seljandi er EK 1923 og kaupandi er Sjöstjarnan ehf. Kaupandi greiðir upp áhvílandi lán og með endurgreiðslu til EK 1923 og er þá er niðurstaðan sú að kaupandi, Sjöstjarnan ehf., hafi greitt seljanda, EK 1923, kr. 252.129.607 fyrir eignina Skútuvogur 3, sbr. bréf Vilhjálms Guðna Vilhjálmssonar löggilts endurskoðanda. Eftirstöðvar umsamins kaupverð nemur þá kr. 222.870.393. Að viðbættum kr. 118.750.000, nemur þá fjárhæðin kr. 341.620.393,-

Matsverð Skútuvog 3, er kr. 593.750.000, miðað við 29. desember 2013, skv. mati fasteignasölunnar Ásbyrgi og fasteignasölunnar R 101, þótt endanleg niðurstaða bíði mats dómkvaddra matsmanna. Þar sem söluverð eignarinnar var kr. 475.000.000 þá er mismunurinn kr. 118.750.000.

Krafan skv. stefnunni á hendur gerðarbola sem gefin var út 30. janúar 2017 felur í sér að rift verði með dómi greiðslu gerðarbeiðanda til gerðarbola að fjárhæð kr. 21.316.582 sem framkvæmd var þann 15. mars 2016 með þeim hætti að millifært var af

bókarlausum reikningi nr. 105502 í eigu gerðarbeiðanda inn á reikning í eigu gerðaþola og að gerðarþoli verði dæmdur til að greiða gerðarbeiðanda þá fjárhæð með vöxtum, dráttarvöxtum og kostnaði.

Samkvæmt 1. mgr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann ofl. má kyrrsetja eignir gerðarþola til tryggingar fullnustu lögvarinnar kröfu um greiðslu peninga ef henni verður ekki þegar fullnægt með aðför og sennilegt má telja, ef kyrrsetning fer ekki fram, að draga muni mjög úr líkindum þess að fullnusta hennar takist eða að fullnusta verði verulega örðugri. Ekki er það skilyrði kyrrsetningar að gerðarbeiðandi leiði sönnur að réttmæti kröfu sinnar.

Kyrrsetningu er ætlað að vera neyðarúrræði sem verður beitt í tilvikum þegar gerðarbeiðanda tekst að sýna fram á að hagsmunum hans sé raunverulega stefnt í hættu.

Það er álit sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu að með kyrrsetningarárbeiðninni og fylgigögnum að sýnt hafi verið fram á að fjárhagsstaða gerðarþola hafi farið versnandi og hafi hann með því stefnt hagsmunum gerðarbeiðanda í hættu og því dregið úr líkindum þess að fullnusta takist síðar eða að hún verði verulega örðugri. Jafnframt verður að telja að gerðarbeiðandi hafi sýnt nægjanlega fram á réttmæti kröfunnar.

Því er það mat sýslumanns að skilyrði til kyrrsetningar séu fyrir hendi, skv. 5. gr. kyrrsetningarlaga.

Aðspurður fyrirsvarsmaður gerðarþola hvort hann vilji leggja fram tryggingu til að afstýra gerðinni þá segir hann svo ekki vera. Aðspurður fyrirsvarsmaður gerðarþola um hvaða eignir hann vilji benda á til tryggingar kröfunni þá bendir hann á Eyrarveg 2, fnr. 227-0582, Selfossi

Aðspurður fyrirsvarsmaður gerðarþola um eignir gerðarþola til að tryggja kröfuna þá bendir hann á eignarhluta gerðarþola í fasteigninni Eyrarvegur 2, fnr. 227-0582, Selfossi. Lögmaður gerðarbeiðanda samþykkir þessa ábendingu fyrirsvarsmanns gerðarþola og bendir fyrirsvarmaður gb. á fasteignina Egilsstaðir, Ölfusi, fnr. 231-4805 og 171697 að því tilskyldu að Landsbankinn aflétti veði að fjárhæð kr. 45 milljónir.

Skorað er á gerðarþola að benda á aðrar eignir til tryggingar kröfunni. Hann bendir á fasteignina Ósgerði, Ölvusi, fnr. 171790 sem er persónuleg eign fyrirsvarsmanns gerðarþola, Skúla Gunnars Sigfussonar, þar sem er áhvílandi lán frá Landsbankanum u.b.b. 47 milljónir sem verður aflétt og einnig bendir fyrirsvarsmaður gerðarþola á Selbraut 86, Seltjarnarnesi með áhvílandi lán frá Landsbankanum að fjárhæð kr. 30 milljónir að höfuðstól frá 2004 og er einnig persónuleg eign Skúla Gunnars Sigfussonar. Lögmaður gerðarþola ábyrgist að samþykki er fyrir hendi hjá Skúla fyrir þessari ábendingu. Þannig ábyrgist fyrirsvarsmaður gerðarþola að Landsbankinn mun afléttu öllum sínum veðum á ofangreindum fasteignum, þ.e. Ósgerði, Ölvusi, fnr. 171790 og Selbraut 86, Seltjarnarnesi, fnr. 206-8165 sbr, ákvörðunartökublað Landsbankans.

## Niðurstaða:

Kyrrsetning er gerð í fasteignunum Eyrarvegi 2, fnr. 227-0582, Selfossi og í fasteigninni Egilsstaðir, Ölfusi, fnr. 231-4805 og 171697 og í fasteigninni Selbraut 86, 206-8165, Seltjarnarnesi og í fasteigninni Ósgerði, Ölvusi, fnr. 171790, Ölvusi.

Mættum er leiðbeint um þýðingu gerðarinnar og þar með að ekki megi ráðstafa eignum þannig að í bága fari við rétt gerðarbeiðanda.

Þannig fram farið.

Gautur Elvar Gunnarsson, ftr.  
Sveinn Andri Sveinsson hrl. (sign)  
Erlendur Gíslason hrl. (sign)  
Guðmundur Hjaltason (sign)

*Rétt endurrit staðfestir*  
*Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu 19. júlí 2017*

