

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 9. desember 2024

Mál nr. E-348/2022:

Concept ehf.

(Ólafur Rúnar Ólafsson lögmaður)

gegn

Akureyrarbæ

(Inga Þöll Þórgnýsdóttir lögmaður)

og gagnsök

Dómur

- Mál þetta, sem var dómtekið 14. október sl., var höfðað 18. júlí 2022 og þingfest 8. september sama ár.
- Aðalstefnandi og gagnstefndi, hér eftir stefnandi nema annað sé sérstaklega tilgreint, er Concept ehf., [...], [...]. Aðalstefndi og gagnstefnandi, hér eftir stefndi nema annað sé sérstaklega tilgreint, er Akureyrarbær, [...], Akureyri.
- Stefnandi krefst þess að uppsögn stefnda á leigusamningum þeirra um fasteignina [...] gistiheimili, fnr. [...], send 29. apríl 2022, verði dæmd ógild.

Þá krefst hann þess að vikið verði til hliðar, tímabundið, ákvæðum um leigugjald og þeim breytt þannig að leigugreiðslur samkvæmt 5. gr. leigusamnings dags. 26. janúar 2010 ásamt síðari viðaukum, og 5. gr. leigusamnings dags. 8. apríl 2021 um ofangreinda eign verði felldar niður á tímabilinu 1. apríl til 31. desember 2020, að teknu tilliti til 50% afsláttar sem þegar hefur verið veittur vegna fjögurra mánaða, og lækkaðar um 50% vegna tímabilsins frá 1. janúar 2021 til 25. febrúar 2022. Þá er þess krafist að ákvæði um greiðslu 10.528.787 króna, samkvæmt 6. gr. leigusamnings dags. 8. apríl 2021, falli brott og að eftirstæð krafa stefnda um leigu beri ekki dráttarvexti fyrir en mánuður er liðinn frá endanlegri dómsniðurstöðu.

Til vara er þess krafist að tiltekið hlutfall leigugreiðslna verði felld niður og til skemmri tíma en í aðalkröfu og jafnframt að eftirstæð krafa stefnda um leigu beri ekki dráttarvexti fyrir en mánuður er liðinn frá endanlegri dómsniðurstöðu.

- Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda en til vara verulegrar lækkunar.
- Stefndi höfðaði gagnsök 6. október 2022 og krefst þess að gagnstefndi greiði honum 29.430.223 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 2.126.534 krónum frá 1. september 2020 til 1. október 2020, en af 4.235.864 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2020, en af 5.294.262 krónum frá þeim degi til 1. desember 2020, en af 6.357.327 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2021, en af

7.421.326 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2021, en af 8.487.191 krónum frá þeim degi til 1. mars 2021, en af 9.552.123 krónum frá þeim degi til 1. apríl 2021, en af 10.624.521 krónum frá þeim degi til 1. maí 2021, en af 11.702.520 krónum frá þeim degi til 1. júní 2021, en af 12.787.985 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2021 en af 13.878.117 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2021, en af 14.971.049 krónum frá þeim degi til 1. september 2021, en af 16.065.847 krónum frá þeim degi til 1. október 2021, en af 17.165.312 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2021, en af 18.270.377 krónum frá þeim degi til 1. desember 2021, en af 19.381.976 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2022, en af 20.497.308 krónum frá þeim degi til 1. apríl 2022, en af 21.635.973 krónum frá þeim degi til 1. maí 2022, en af 22.784.905 krónum frá þeim degi til 1. júní 2022, en af 23.948.770 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2022 en af 27.366.633 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2022, en af 28.555.698 krónum frá þeim degi til 1. september 2022, en af 29.758.763 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun aðalstefnanda að fjárhæð 328.540 krónur 3. mars 2022, sem dragist frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi.

- 6 Gagnstefndi krefst sýknu en til vara sýknu að svo stöddu.
- 7 Hvor aðili krefst málskostnaðar úr hendi hins, í aðal- og gagnsök.
- 8 Með samkomulagi aðila og með vísan til 3. mgr. 102. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála var meðferð málsins frestað á meðan beðið var niðurstöðu Landsréttar og Hæstaréttar í málum sem lauk með dómum Hæstaréttar 19. febrúar 2024 í málum nr. 29/2023 og 33/2023.
- 9 Gagnstefndi krafðist frávísunar gagnsakar. Málið var tekið til úrskurðar um þá kröfu 7. júní sl. að loknum málflytningi og henni hafnað 14. sama mánaðar.

Málavextir

- 10 Stefnandi er félag stofnað 2005. Tilgangur félagsins er rekstur auglýsingastofu ásamt annarri tengdri starfsemi, framleiðsla kvikmynda, heildsala, smásala, ráðgjöf, rekstur fasteigna og lánastarfsemi. Einnig rekstur ferðaþjónustufyrirtækja (gisting, veitingasala, verslun, hestaleiga/reiðskóli o.fl., hrossarækt, tamningar, þjálfun og sala og rekstur ferðaþjónustuskóla.
- 11 Aðilar gerðu með sér samning um að stefnandi leigði tiltekna hluta fasteigna stefnda að [...]í [...] 26. janúar 2010, þ. á m. þá fasteign sem mál þetta lýtur að. Í samningnum kemur fram að húsnæði og lóð sé leigt undir starfsemi ferðaþjónustu og tengda þjónustu og leigutaka sé óheimilt að nýta húsnæðið til annarrar starfsemi. Samningurinn skyldi gilda til 30. október 2017 og framlengjast sjálfkrafa um þrjú ár í senn væri honum ekki sagt upp í samræmi við ákvæði samningsins. Uppsögn við lok tímabils skyldi tilkynna skriflega með að lágmarki 12 mánaða fyrirvara. Þann 6. febrúar 2013 var gerður viðauki við samninginn þar sem sagði að leigutími hefjist 1. október 2010, ljúki 30. október 2020 og framlengist þá sjálfkrafa um 3 ár í senn sé honum ekki sagt upp í samræmi við uppsagnarákvæði samningsins. Viðauki var aftur gerður 27. febrúar 2015 þar sem leigt rými var aukið.

- 12 Snemma árs 2020 skall á heimsfaraldur COVID-19 og gripu stjórnvöld til ýmissa sóttvarnaraðgerða sem drógu verulega úr fjölda ferðamanna fram á árið 2022. Á fundi bæjarráðs stefnda 7. maí 2020 var ákveðið að koma til móts við ferðaþjónustuaðila sem leigðu af honum húsnæði, þ. á m. stefnanda, með því að veita þeim 50% afslátt af leigu í mars, apríl, maí og júní 2020. Á fundi bæjarráðs 11. júní 2020 var ákveðið að bæta við 50% afslætti fyrir júnímánuð en tekið fram að ekki yrðu veitti frekari afslættir vegna tekjufalls.
- 13 Gerð voru drög að nýjum leigusamningi á árinu 2020 sem umhverfis- og mannvirkjaráð stefnda samþykkti 26. júní 2020. Ekki varð þó af undirritun hans og liggja fyrir bréf og tölvupóstsamskipti fyrirsvarsmanns stefnanda við starfsmenn stefnda 2020 og 2021 þar sem hann óskaði eftir afslætti og svigrúmi vegna stöðunnar. Af hálfu stefnda var því hafnað að frekari afslættir yrðu veittir en gert hafði verið.
- 14 Aðilar gerðu nýjan leigusamning um fasteignina 8. apríl 2021 sem skyldi gilda til 31. desember 2023 og renna út án formlegrar uppsagnar. Leigutaki skyldi senda formlegt erindi a.m.k. 12 mánuðum fyrir lok leigutíma ef hann óskaði framlengingar. Tekið var fram að eldri leigusamningar milli aðila féllu úr gildi. Þar var tilgreint að leigutaki skuldaði 10.528.787 krónur vegna tekjufalls sökum COVID-19 og tekið fram hvernig sú skuld skyldi gerð upp, fyrst með einni greiðslu 5. maí 2021 en síðan með 18 jöfnum greiðslum, vaxtalausum, frá 5. maí 2022 til 5. október 2023. Yrðu vanskil gjaldfelli skuldin öll og dráttarvextir reiknaðir frá gjaldfalli. Fram kemur að heimilt sé að segja samningnum upp vegna verulegra vanefnda. Áður skuli sá samningsaðili sem telur um vanefndir að ræða senda gagnaðila áskorun um úrbætur vanefndanna og gefa sanngjarnan frest til þeirra, þó ekki lengri en 14 daga. Hafi úrbætur ekki verið framkvæmdar innan tilskilins frests geti samningsaðili lýst yfir uppsögn með þriggja mánaða fyrirvara án frekari fyrirvara eða aðvörunar.
- 15 Með tölvubréfi stefnda, dags. 31. mars 2022, var skorað á stefnanda að gera upp vangoldna leigu, alls 20.497.308 miðað við stöðu dagsins, að teknu tilliti til 2.000.000 króna innborgunar í sama mánuði. Veittur var 14 daga frestur til að greiða skuldina og tekið fram að að öðrum kosti yrði samningi sagt upp með þriggja mánaða uppsagnarfresti. Lögmaður stefnanda skrifaði stefnda bréf með tillögu að samkomulagi um lausn málsins. Stefndi sendi stefnanda uppsögn með tölvupósti 29. apríl 2022. Þar var honum kynnt að stefndi teldi boð hans um uppgjör skuldarinnar óviðunandi og vísaði meðal annars til jafnræðisreglu og samkeppnisjónarmiða. Stefndi hefði ákveðið að segja stefnanda upp leigu gistiheimilisins og innheimta leiguskuld að fullu í samræmi við ákvæði samningsins. Uppsagnarfrestur væri frá og með 1. maí 2022 og við lok hans, 31. júlí, skyldi aðalstefnandi skila húsnæðinu og fylgifé þess í hendur leigusala.
- 16 Stefnandi höfðaði mál þetta 18. júlí 2022. Í tölvubréfi 8. ágúst 2022 beindi lögmaður stefnda því til lögmanns stefnanda að skila lykllum að fasteignum gistiheimilisins í anddyri Ráðhúss. Sama dag svaraði lögmaður stefnanda og kvað ekki mögulegt að afhenda húsnæðið þar sem það væri í notkun sem gististaður en rekstri yrði hætt í lok september og stefnt að skilum fyrir lok októbermánaðar. Ósk um afhendingu lykla væri

mótmælt enda væri uppsögnin ólögmat. Þann 10. ágúst krafðist lögmaður stefnda skila þegar í stað.

- 17 Lögmaður stefnda áréttaði kröfu um skil 24. október 2022. Þann 1. nóvember svaraði lögmaður stefnanda því að lyklum hefði verið skilað þann dag en tók fram að stefnandi og eigendur félagsins áskildu sér rétt til að krefja stefnda um skaðabætur fyrir óréttmæta uppsögn og vanefndir á leigusamningi.

Málsástæður stefnanda í aðalsök

- 18 Stefnandi kveðst hafa lent í greiðsluferfiðleikum vegna heimsfaraldurs COVID-19 þar sem aðsókn að gistiheimili hans og ferðaþjónustu [...] hafi dregist saman um meira en 70%. Samkomu- og ferðatakmarkanir hafi að miklu leyti kippt grundvellingnum undan rekstri hans. Vorið 2020 hafi verið veittur 50% afsláttur af húsaleigu, í fjóra mánuði. Stefnandi hafi þó ekki getað staðið í skilum með leigugreiðslur. Stefndi hafi hafnað beiðnum um að koma nægilega til móts við hann og sagt upp leigusamningum við stefnanda vegna vanskila.
- 19 Vísað er til þess að samkvæmt ársreikningi stefnanda vegna ársins 2020 hafi tekjur hans það ár verið 25.466.802 krónur en 87.130.725 krónur árið áður. Árin 2017-2019 hafi tekjur stefnanda verið að meðaltali 112.899.165 krónur. Ljóst sé að stefnandi hafi orðið fyrir miklu tekjufalli. Eftir afléttingu ferðatakmarkana hafi að nokkru ræst úr hjá stefnanda en þó ekki sem skyldi þar sem stefndi hafi ekki viljað koma til móts við hann og hann því búið við óvissu um áframhaldandi leigu fasteignanna. Vegna óvissunnar hafi stefnandi tilkynnt viðskiptavinum sínum það 17. júní 2022 að ekki yrði tekið við bókunum eftir 1. október 2022. Þar sem stefndi hafi ekki viljað koma til móts við hann hafi hann lent í vítahring sem útlit sé fyrir að muni gera út af við rekstur hans.
- 20 Stefnandi vísar til þess að hafa frá upphafi samningssambands aðila staðið við skyldur sínar. Hann hafi verið búinn að leggja í miklar fjárfestingar í þeirri trú að hann fengi að vera þar áfram með rekstur sinn.
- 21 Stefnandi byggir á því að uppsögn stefnda á húsaleigusamningnum sé ógild enda hafi forsendur fyrir leigugreiðslum brostið vegna fordæmalauss ástands vegna COVID-19 faraldursins. Vanskil leigugreiðslna vegna force majeure atvika séu ekki viðhlítandi stoð til uppsagnar. Beint orsakasamband sé milli vanskila stefnanda og force majeure atvika vegna COVID-19. Heimsfaraldurinn hafi falið í sér ófyrirséð og ófyrirsjáanleg atvik sem hafi gert honum ókleift að efna skyldur sínar. Ómöguleikinn hafi verið víðtækur og alger. Reglan um force majeure sé ólögfest en í henni felist að ófyrirséð og óviðráðanleg atvik, sem séu sérstök í eðli sínu og valdi því að ómögulegt, eða því sem næst, sé að efna samningsskuldbindingu, eigi að hafa áhrif á efnaskyldu og hvort beita megi vanefndaúrræðum. Heimsfaraldur COVID-19 falli ótvírætt þarna undir. Þá verði í þessu samhengi að líta til þess að stefnanda hafi verið óheimilt að nýta hið leigða til annarrar starfsemi. Alla jafna sé skortur á fjármunum ekki afsakanleg vanefnd en eins og hér hátti til hafi öllum möguleikum stefnanda til tekjuöflunar verið fyrirkommið. Með faraldrinum hafi forsendur verðákvæðis samnings aðila brostið og stefnda því óheimilt að beita vanefndaúrræðum.

- 22 Stefnandi byggir á að stefnda beri, af sömu ástæðum, að fella niður stóran hluta leiguskuldar hans. Þar sem það hafi ekki verið gert sé verið að knýja í gegn uppsögn með óréttmætum hætti. Uppsögnin sé því ógildanleg. Víkja eigi leigusamningi aðila tíma- bundið til hliðar og fella leigugreiðslur alfarið niður frá 1. apríl til 31. desember 2020 en að hálfu frá 1. janúar 2021 til 25. febrúar 2022. Þannig náist sanngjörn niðurstaða fyrir báða aðila.
- 23 Stefnandi byggir á að uppsögnin sé ógild samkvæmt 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, sbr. 11. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Hana beri jafnframt að dæma ógilda með vísan til hinnar ólögfestu meginreglu kröfuréttar um force majeure eða óviðráðanleg atvik, reglu kröfuréttar um brostnar forsendur og reglunnar um stjórnunarábyrgð eða efndahindrun enda vanskil að rekja til atvika sem stefnandi hafi ekki haft nokkra stjórn á. Hver og ein þessara reglna og einnig þær allar saman leiði til þess að ósanngjarnt sé að stefndi fái aðrar og hærri leigugreiðslur en tilgreindar séu í dómkröfum stefnanda. Það sé bersýnilega ósanngjarnt fyrir stefnda að stefndi beri samninginn fyrir sig og ákvæði 36. gr. eigi því við, ekki síst með hliðsjón af öðrum ólögfestum reglum samninga- og kröfuréttar.
- 24 Stefnandi kveður öll skilyrði þess að beita reglunni um brostnar forsendur. Um stöðu aðila og fjárhagsleg áhrif vísar hann til þess að stefnandi hafi verið sviptur nær öllum tekjum sínum en stefndi áfram fengið stærstan hluta sinna tekna óskertan og reglulegan í formi lögveðtryggðra fasteignagjalda og útsvars auk annarra tekna. Leigutekjur af samningi aðila hafi vart verið merkjanlegar í tekjuöflun stefnda. Sömu málsástæður séu að baki kröfu um niðurfellingu á leigugreiðslum.
- 25 Stefnandi byggir á því að þótt skortur á fé teljist almennt ekki hindrun í skilningi reglunnar um efndahindrun hafi í þessu tilviki verið um það að ræða að stefnandi hafi verið hindraður í að reka starfsemi sína. Þetta fordæmalaus ástand geti ekki talist innan stjórnunarsvið stefnanda og falið í sér fullkomna hindrun til efnda. Þá hafi honum verið óheimilt að nýta fasteignina á annan veg.
- 26 Stefnandi vísar til þess að þótt stefndi sé sveitarfélag og opinbert stjórnvald séu samningar aðila einkaréttarlegs eðlis. Stefndi hafi vísað til þess að hann þurfi að gæta jafnræðis og vísað til afsláttar sem hann hafi veitt tilteknum kaffihúsum sem séu rekin í húsnæði hans. Ekki stoði að bera það fyrir sig þar sem forsendubrestur stefnanda hafi verið mun meiri en þeirra aðila. Stefnandi sé eini aðilinn sem reki gistingu í húsnæði stefnda. Þá sé samningurinn einkaréttarlegs eðlis og ekki stoði að koma sér undan samningsábyrgð og gagnkvæmum tillitsskyldum með vísan til reglna stjórnsluréttarins.

Málástæður stefnda í aðalsök

- 27 Stefndi vísar til þess að bæjarráð hafi á fundi 7. maí 2020 ákveðið að veita 50% afslátt af leigu húsnæðis í eigu bæjarins til aðila í ferðaþjónustu í mars, apríl og maí það ár og fella hana niður að fullu í þeim tilvikum þar sem lokað var vegna fyrirmæla Almannaþingarinnar. Þann 11. júní hafi verið ákveðið að veita 50% afslátt einnig vegna júnímánaðar.

- 28 Bæjarráð hafi á fundi 18. nóvember 2021 tekið fyrir erindi frá stefnanda varðandi afslátt og ívilnanir vegna COVID-19. Bókað hafi verið að mannvirki bæjarins [...] skyldu seld við lok gildandi leigusamninga. Stefnanda hafi verið kynnt þessi ákvörðun. Þá hafi hann verið upplýstur um þá afslætti sem bærinn hefði veitt vegna faraldursins og að horft væri til þess að jafnræði væri með aðilum.
- 29 Stefndi vísar til þess að stefnanda hafi staðið til boða ýmis úrræði samkvæmt ákvörðun löggjafans í því skyni að bregðast við stöðunni. Stefnandi hafi tekið vanskil stefnanda úr innheimtu og ekki reiknað á þau dráttarvexti. Þá hafi verið samið sérstaklega við hann um uppgjör skuldanna í nýjum leigusamningi í apríl 2021. Af gögnum megi ráða að stefnandi hafi fengið 8.700.000 krónur í styrk 30. júlí 2020 en aðeins 600.632 krónur þar af farið í greiðslu leiguvanskila frá árinu 2019.
- 30 Stefndi vísar til þess að um áramót 2019/2020, fyrir heimsfaraldur, hafi stefnandi verið í vanskilum með leigu sem hann hafi gert upp 3. mars 2020 og 11. ágúst 2020. Með því hafi hann gert upp höfuðstól leigu ársins 2019. Að teknu tilliti til innborgana á árinu 2021 og 2022, og 50% afsláttar í fjóra mánuði 2020, sé stefndi í vanskilum með seinni hluta árs 2020, allt árið 2021 og það sem af var árinu 2022 þegar greinargerð var skilað.
- 31 Stefndi vísar til þess að uppsögn á samningi aðila hafi verið í samræmi við ákvæði í samningi þar að lútandi. Uppsögn hafi verið birt stefnanda 30. apríl 2022 með þriggja mánaða fyrirvara miðað við 1. maí. Stefndi skyldi því skila húsnæðinu 31. júlí 2022. Hann hafi ekki gert það heldur áfram rekið þar gistiheimili. Þann 8. ágúst hafi verið skorað á hann að skila þeim eignum sem nýttar væru undir gistiheimili en lögmaður hans tilkynnt stefnda að stefnanda væri það ógerlegt. Rekstri yrði hætt í lok september og stefnt að afhendingu fyrir lok október 2022. Stefndi hafi 10. ágúst 2022 krafist rýmingar þegar í stað.
- 32 Stefndi kveðst byggja kröfur sínar á húsleigulögum nr. 36/1994, þ.m.t. 1. tölulið 61. gr. laganna, 11. gr. leigusamnings aðila, meginreglum kröfuréttar um réttar efndir, meginreglum um að samninga skuli halda, leigusamningi og útgefnum reikningum.
- 33 Stefndi byggir á að uppsögn hafi verið framkvæmd með réttum hætti og ekkert styðji það að hún sé ógildanleg. Allar undantekninga á þeim meginreglum að kröfuhafi eigi rétt til efnda í samræmi við aðalefni samnings, efnda in natura, og að samninga skuli halda beri að túlka þröngt. Ekkert ákvæði sé í samningi aðila um að ófyrirséð atvik geti haft áhrif á kröfuréttarsamband aðila sem geti leyst stefnanda undan greiðsluskyldu. Þá sé engin stoð fyrir því í húsaleigulögum að skyldur leigjenda falli niður einhliða við slíkar aðstæður. Gildandi leigusamningur hafi komist á í miðju heimsfaraldri og stefnanda m.a. samþykkt ákvæði um greiðslu á vanskilum án fyrirvara.
- 34 Stefndi vísar til þess, varðandi 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, að af lögskýringar-gögnum að baki ákvæðinu leiði að ef krafa er um breytingu á verðákvæði samnings beri dómstólum að gæta fyllstu varúðar. Leiguverð hafi verið sanngjarnt og stefnanda veitt verulegt svigrúm til að gera upp vanskil sín. Samningur aðila geti ekki talist ósanngjarn og stefnandi vitað að hverju hann gekk. Ekki verði séð að atvik hafi breyst frá samningsgerð, nema þá til bóta fyrir stefnanda með auknum ferðamannastraumi. Loks

verði aðilar alla jafna ekki leystir undan fjárskuldbindingum með vísan til 36. gr. samningalaga vegna breyttra markaðsástandna.

- 35 Varðandi brostnar forsendur byggir stefndi á því að meginreglan sé háð þeim skilyrðum að ef beiting hennar leiðir til óréttlátrar niðurstöðu fyrir annan aðilann beri að hafna henni. Dómkröfur stefnanda um niðurfellingu leigugjalds að fullu frá 1. apríl til 31. desember 2020 verði að teljast algerlega óásættanlegt í gagnkvæmu kröfuréttarsambandi sem leiddi til þess að stefndi sæti upp með að greiða gjöld og annan kostnað af eigninni sem eigandi á meðan stefnandi gæti nýtt hana sér án leigugreiðslu. Það eigi einnig við um kröfu um 50% lækkun frá 1. janúar 2021 til 25. febrúar 2022. Stærstan hluta þess tímabils hafi gilt nýr samningur um tiltekna leigufjárhæð og uppgjör vanskila. Krafa stefnanda sé verulega ósanngjörn í garð stefnda sem hefði getað nýtt fasteignin á annan hátt eða selt hana ef samningurinn hefði ekki verið framlengdur. Loks sé verulega óréttlátt að víkja til hliða ákvæðum samnings í tvíhliða samningssambandi, þar sem báðir hafa orðið fyrir tjóni og samdrætti vegna faraldursins, til hagsbóta fyrir annan aðilann en tjóns fyrir hinn.
- 36 Stefndi byggir á að þótt ferðamönnum hafi fækkað og ferðapjónustan glímt við samdrátt leysi það ekki fyrirtæki á þeim markaði undan því að standa við samningsskuldbindingar. Um sé að ræða breyttar markaðsaðstæður sem feli ekki í sér efndahindrun fyrir því að standa skil á peningaskuld byggðri á tvíhliða húsaleigusamningi. Breyttar markaðsaðstæður, sem ekki séu tilgreindar í samningi aðila að viðkomandi lögum, falli ekki undir force majeure tilvik sem leysi aðila undan greiðslu. Skylda stefnanda til greiðslu húsaleigu sé því fortakslaus, sbr. 33. gr. húsaleigulaga. Fjárskortur einn og sér leysi samningsaðila ekki undan skyldu til að efna samningsskuldbindingu. Loks er vísað til þess að af ársreikningum verði ráðið að nokkur vilji hafi verið hjá stefnanda til að greiða leiguna. Þess megi vænta að afkoma hafi batnað verulega á árinu 2022. Því verði ekki séð að efndahindrun standi í vegi greiðslum heldur virðist stefnandi ekki hafa greiðsluvilja.
- 37 Stefndi vísar til þess að hann hafi sýnt stefnanda mikið tillit og langlundargeð á samningstímanum, veitt afslátt, stöðvað innheimtu, framlengt leigusamning þrátt fyrir veruleg vanskil og tekið sérstakt tillit til hans með samningi um greiðslufrest á vangoldinni leigu.
- 38 Í greinargerð er tekið fram að stefndi leggi samhliða greinargerðinni fram gagnstefnu sem óskist sameinuð málinu. Kröfugerð í gagnstefnu séu leiguvanskil sem sé samrætt krafa aðalsök.

Málsástæður gagnstefnanda í gagnsök

- 39 Í gagnstefnu segir um málavexti og málsástæður að krafan byggji á ógreiddum leigureikningum í vanskilum vegna leigu á húsnæði gagnstefnanda til gagnstefnda [...], frá ágúst 2020 til dagsins þegar gagnstefnan er rituð.
- 40 Vísað er til 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá vísar gagnstefnandi til húsaleigulaga nr. 36/1994, meginreglu kröfuréttar um að kröfuhafi eigi rétt á því að fá

efndir kröfu sinnar í samræmi við aðalefni samnings, efndir in natura, og meginreglu samningaréttar um að samninga skuli halda. Þá byggi hann á húsaleigusamningi aðila og útgefnum reikningum.

- 41 Þá segir að þess sér krafist að gagnsakarmálið verði sameinað aðalsök. Hvað varði gögn til stuðnings gagnkröfunni, málavexti og málsástæður er vísað til greinargerðar í aðalsök ásamt framlögðum gögnum.

Málsástæður gagnstefnda í gagnsök

- 42 Gagnstefndi vísar til þeirra krafna sem hann geri í aðalsök. Leysa þurfi úr þeim ágreiningi áður en leyst verði úr kröfu um vangoldna leigu. Vísar hann til málsástæðna sinna í aðalsök um ástæður þess að víkja beri leigusamningi aðila til hliðar og sýkna hann í gagnsök.
- 43 Gagnstefndi telji sig eiga rétt á verulegri niðurfellingu leigugreiðslna og gagnstefnanda beri að koma til móts við hann. Framganga gagnstefnanda og uppsögn á leigusamningnum hafi gert gagnstefnda ómögulegt að gera áætlanir um hvernig hann geti hagað rekstri sínum.
- 44 Gagnstefndi andmælir þeim málatilbúnaði gagnstefnanda að hagur gagnstefnda hafi vænkast árið 2021 en hann hafi ekki viljað greiða leigu og það sé ástæða vanskilanna. Hann hafi ekki haft úr nægu fé að spila í árslok 2021 og hafi því reynt að ná samkomulagi við gagnstefnanda um greiðslurnar en ekki verið vilji þar til að koma til móts við hann. Þá vísi gagnstefnandi til vanskila leigu um áramót 2019/2020. Þau hafi komið til vegna falls WOW Air sem hafi valdið gagnstefnda búsigjum. Hann hafi þó greitt þá skuld.
- 45 Gagnstefndi vísar til þess að gagnstefnandi hafi sagt upp leigusamningnum og krafist rýmingar fyrir lok júlí 2022 en krefjist þó leigugreiðslna til 6. október 2022. Í því hljóti að felast viðurkenning á því að uppsögnin hafi ekki verið gildi, hann krefðist ekki leigugreiðslna nema hann teldi samninginn vera í gildi. Teldi hann samninginn úr gildi fallinn vegna uppsagnar hefði verið rétt að gera bótakröfu vegna veru gagnstefnda í húsnæðinu eftir að rýmingu hefði átt að vera lokið. Áður en til uppsagnar kom hafi staðið til að framlengja leigusamninginn til ársins 2026 og gagnstefndi talið sig hafa vilryði fyrir því. Gagnstefnanda hafi snúist hugur því hann hafi ekki verið tilbúinn til að koma til móts við gagnstefnda vegna áhrifa COVID-19 á rekstur hans og ekki náðst samkomulag um niðurfellingu leigu. Engu að síður krefjist hann nú leigugreiðslna eftir uppsögn.
- 46 Gagnstefndi kveður gagnstefnanda í raun hafa gert út af við rekstur gagnstefnda. Hann áskilji sér rétt vegna þess tjóns sem hann hafi orðið fyrir og hyggist gera kröfur á hendur honum. Gagnstefnandi hafi brotið gagnkvæmnis- og tillitsskyldur í samningssambandi aðila. Því beri að sýkna gagnstefnda.
- 47 Gagnstefndi mótmælir sérstaklega vaxtakröfu gagnstefnanda sem vanreifaðri og örökstuddri. Hvorki vaxtakrafan né upphafsdagur kröfu um dráttarvexti styðjist við gögn. Þá hafi framganga gagnstefnanda gagnvart gagnstefnda verið ruglingsleg og valdið

óvissu. Allur dráttur sé vegna framgöngu gagnstefnanda og sýkna beri gagnstefnda af vaxtakröfu, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

- 48 Loks er málskostnaðarkröfu gagnstefnanda mótmælt. Það sé vegna framgöngu gagnstefnanda sjálfs að málið hafi komið til kasta dómstóla.

Niðurstaða

Óviðráðanleg ytri atvik (force majeure)

- 49 Stefnandi byggir kröfu um ógildingu uppsagnar stefnda á leigusamningi aðila í fyrsta lagi á því að fyrir hendi hafi verið óviðráðanleg ytri atvik (force majeure) vegna heimsfaraldurs COVID-19 sem hafi gert honum ófært að efna samninginn. Af sömu ástæðu eigi að fella niður stóran hluta leiguskuldar hans. Þar sem það hafi ekki verið gert sé uppsögnin ógildanleg.
- 50 Eins og fram kemur í dómum Hæstaréttar 19. febrúar 2024 í málum nr. 29/2023 og 33/2023 er efnislegt inntak reglunnar um force majeure það að ófyrirséð, óviðráðanleg ytri atvik sem eru sérstök í eðli sínu og valda því að ómögulegt, eða því sem næst, er að efna samningsskuldbindingu, eigi að hafa áhrif á efndaskyldu eða það hvort eða hvaða vanefndaúrræðum má beita. Með óviðráðanlegum ytri atvikum er átt við atvik sem ekki varða skuldarann sjálfan og eiga það sameiginlegt að ekki mátti sjá þau fyrir eða forðast með venjulegum öryggisráðstöfunum. Þau þurfa jafnframt að hafa úrslitaáhrif fyrir möguleika skuldara á að efna skyldu sína. Þegar svo háttar til stöðvast skylda aðalskuldara til að efna samningsskuldbindingu eftir efni sínu (in natura) meðan hindrun stendur yfir.
- 51 Nánari réttaráhrif reglunnar fara eftir atvikum hverju sinni, svo sem eðli efndahindrana, tegund samningsskyldna og jafnframt því hvaða afleiðingar hindranir hafa á efndir. Einnig skiptir máli hversu fyrirsjáanleg atvik eru þegar metið er hvort aðilar í gagnkvæmu samningssambandi hefðu getað gert ráð fyrir þeim í samningi sínum. Þá hefur áhrif sú löggjöf er lýtur að viðkomandi kröfuréttarsambandi, sbr. dóma Hæstaréttar 28. júní 2023 í málum nr. 2/2023, 3/2023 og 4/2023.
- 52 Þess er þó sérstaklega að gæta að skuldari getur almennt ekki borið fyrir sig fjárskort til að koma sér undan greiðsluskyldu í peningum á þessum grundvelli. Dugar þá ekki að vísa til viðskiptasjónarmiða eða fjárhagsstöðu skuldara almennt. Annað gildir þó ef greiðslumiðlun liggur niðri, gjaldeyrishöft koma til eða aðrar hindranir í þá veru. Á hinn bóginn raknar skyldan til greiðslu peninga að öllu jöfnu við um leið og slíkt ástand varir ekki lengur.
- 53 Aðilar gerðu með sér leigusamning um þá fasteign sem hér um ræðir 26. janúar 2010. Samningurinn skyldi gilda til 30. október 2017 og framlengjast sjálfkrafa um þrjú ár í senn væri honum ekki sagt upp í samræmi við ákvæði samningsins. Uppsögn við lok tímabils skyldi tilkynna skriflega með að lágmarki 12 mánaða fyrirvara. Þann 6. febrúar 2013 var gerður viðauki við samninginn þar sem sagði að upphaf leigutíma hafi verið 1. október 2010. Samningnum ljúki 30. október 2020 og framlengist þá sjálfkrafa um 3 ár í senn sé honum ekki sagt upp í samræmi við uppsagnarákvæði samningsins.

54 Eins og rakið er í framangreindum dómum Hæstaréttar skall heimsfaraldur COVID-19 á í upphafi árs 2020 og var neyðarstigi almannavarna lýst yfir hér á landi 6. mars 2020 til 25. maí sama ár og aftur 4. október 2020 til 12. febrúar 2021. Hérlendis voru öll lönd skilgreind sem áhættusvæði frá og með 19. mars 2020. Reglur nr. 259/2020 um sóttkví og einangrun vegna COVID-19 tóku gildi 26. mars 2020, var öllum íslenskum ríkisborgurum og fólki sem búsett var á Íslandi en kom til landsins eftir dvöl í löndum sem voru skilgreind sem hááhættusvæði gert að fara í 14 daga sóttkví frá komu til landsins, sbr. 3. gr. reglnanna. Nýjar reglur um sóttkví og einangrun tóku gildi í apríl sama ár og í kjölfarið voru allir sem komu til Íslands frá hááhættusvæðum skyldaðir til að fara í sóttkví. Samhliða var tekið upp tímabundið eftirlit á innri landamærum. Voru þær reglur endurnýjaðar með nokkrum minni háttar breytingum 15. maí sama ár. Reglugerð nr. 580/2020 tók gildi 15. júní 2020 þar sem gefinn var kostur á að fara í sýnatöku fremur en 14 daga sóttkví. Í framhaldinu voru í gildi ýmsar reglur um sóttkví, einangrun og sýnatöku við landamæri Íslands sem allar miðuðu að því að takmarka útbreiðslu sjúkdómsins hér á landi.

55 Á fundi bæjarráðs stefnda 7. maí 2020 var ákveðið að koma til móts við ferðaþjónustuaðila sem leigðu húsnæði af stefnda, þ. á m. stefnanda, með því að veita þeim 50% afslátt af leigu í mars, apríl og maí 2020. Á fundi bæjarráðs 11. júní 2020 var ákveðið að bæta við 50% afslætti fyrir júnímánuð en tekið fram að ekki yrðu veitti frekari afslættir vegna tekjufalls.

56 Þrátt fyrir þetta, og eftir nokkur samskipti þar sem stefnandi falaðist eftir frekari eftirgjöf án árangurs, gerði hann leigusamning við stefnda um fasteignina 8. apríl 2021 sem skyldi gilda til 31. desember 2023 og renna út án formlegrar uppsagnar. Hvorki í þeim samningi né í fyrri leigusamningum aðila er ákvæði um force majeure. Við gerð samningsins var staðan vegna COVID-19 þekkt og stefndi hafði ítrekað tjáð stefnanda að ekki yrði um frekari eftirgjöf leigu að ræða. Hann kom þó til móts til stefnda með því að uppgjöri vanskila var dreift á nær tvö og hálf ár, vaxtalaust.

57 Með vísan til alls framangreinds verður því hafnað að stefnda hafi, á grundvelli reglunnar um force majeure, verið óheimilt að segja upp leigusamningi aðila á grundvelli vanskila stefnanda. Þá verður hvorki fallist á að stefndi eigi rétt á niðurfellingu hluta leiguskuldarinnar né að ákvæði 6. gr. samnings aðila frá 8. apríl 2021 um greiðslu vanskila falli brott á þessum forsendum.

Ógildingarregla 36. gr. laga nr. 7/1936 og aðrar málsástæður stefnanda

58 Stefnandi byggir á því að uppsögn leigusamningsins sé ógild og fallast beri á kröfur hans um niðurfellingu á leigugreiðslum á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, sbr. 11. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

59 Í 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 segir að samningi megi víkja til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar skal við mat samkvæmt 1. mgr. líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerð og atvika sem síðar koma til.

- 60 Við mat á ósanngirni í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 11. gr. húsaleigulaga, verður litið til samnings aðila og þeirrar skiptingar rekstraráhættu sem þar er að finna. Er þá þess að gæta að aðilar sem starfa við atvinnurekstur eiga að vera best í stakk búnir að meta sjálfir hagsmuni sína og þá áhættu sem þeir kjósa að taka með gerð samnings. Þeir verða jafnframt að vera viðbúnir því að grípa til ráðstafana til tjonstakmörkunar við rekstraráföll.
- 61 Óumdeilt er að heimsfaraldurinn hafði mjög slæm áhrif á rekstur stefnanda. Í ársreikningi stefnda 2020 kemur fram að efnahagslegar afleiðingar faraldursins hafi einnig verið verulegar fyrir sveitarfélagið og falist meðal annars í endurgreiðslu á þjónustugjöldum, frestun á innheimtu fasteignagjalda og annarra tekna, tekjufall hafi orðið hjá stofnunum stefnda og útgjöld aukist á ýmsum sviðum. Eins og að framan er rakið veitti stefndi stefnanda þó 50% afslátt af leigu fjóra mánuði 2020 og gaf honum nær tvö og hálf ár til að gera upp vanskil, vaxtalaust, við endurnýjun leigusamningsins 8. apríl 2021.
- 62 Í ljósi framangreinds verður ekki talið að stefnandi hafi sýnt fram á að skilyrði séu til þess að uppsögn stefnda á leigusamningi aðila verði dæmd ógild, endurgjaldsákvæðum samninga þeirra verði vikið til hliðar og 6. gr. leigusamnings þeirra frá 8. apríl 2021 um uppjör vanskila verði vikið til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936.
- 63 Með sömu rökum, og með vísan til framangreindra dóma Hæstaréttar, er því einnig hafnað að reglur um stjórnunarabyrgð, efnadahindrun eða brostnar forsendur leiði til þess að kröfur stefnanda í aðalsök verði teknar til greina.
- 64 Í greinargerð í gagnsök vísar stefnandi til þess að stefndi hafi, með því að krefjast leigu eftir að stefnanda var gert að skila húsnæðinu í lok júlí 2022, viðurkennt að uppsögnin væri ekki gild.
- 65 Síðasti gjalddagi kröfu stefnda er 1. september 2022. Í uppsagnarbréfi stefnda var stefnanda gert að skila húsnæðinu við lok uppsagnarfrests 31. júlí 2022. Það var áréttað 8. og 10. ágúst en stefnandi kvaðst ekki ætla að verða við því. Hann skilaði lyklum að húsnæðinu 1. nóvember 2022. Verður ekki fallist á að rök standi til þess að líta svo á að með því að krefjast leigu fyrir þann tíma sem stefnandi var áfram í húsnæðinu í óþökk stefnda, hafi falist viðurkenning á því að uppsögnin væri ógild.
- 66 Stefndi verður því sýknaður af kröfum stefnanda í aðalsök.

Krafa stefnda

- 67 Í gagnsök krefst gagnstefnandi þess að gagnstefndi greiði honum 29.430.223 krónur með nánar tilgreindum dráttarvöxtum að frádreginni tilgreindri innborgun. Að framan er því hafnað að gagnstefnanda beri að fella niður hluta krafna um leigugreiðslur úr hendi gagnstefnda. Verður fallist á gagnkröfu gagnstefnanda um að gagnstefndi standi skil á þeim leigugreiðslum sem krafist er.
- 68 Gagnstefnandi gerir hvorki í greinargerð í aðalsök né stefnu í gagnsök skýra grein fyrir sundurliðun kröfunnar en vísar til þess að hún byggji á framlögðum ógreiddum reikningum á tímabilinu frá 2020 til 6. október 2022. Fyrir liggja leigusamningar þar sem fjárhæð leigu kemur fram, reikningar stefnda vegna húsaleigu og yfirlit útistandandi

reikninga. Fjárhæð mánaðarlegra leigugreiðslna og gjalddagar samrýmast leigusamningum aðila. Enginn ágreiningur hefur verið um leigufjárhæð og gjalddaga og gagnstefndi hefur ekki mótmælt útreikningum gagnstefnanda. Verða þeir lagðir til grundvallar.

- 69 Gagnstefndi hefur þó gert athugasemdir við að gagnstefnandi krefjist leigugreiðslna fyrir tíma eftir að honum hafði verið gert að skila húsnæðinu í lok júlí 2022. Eins og að framan greinir varð gagnstefnandi ekki við því að skila eigninni við lok uppsagnarfrests 31. júlí 2022 heldur skilaði henni 1. nóvember það ár. Síðasti gjalddagi kröfu gagnstefnanda er 1. september 2022. Verður fallist á að hann eigi rétt á greiðslu fyrir afnot á húsnæðinu þann tíma einnig, enda hafði gagnstefndi það þá enn til umráða.
- 70 Rétt þykir að krafan beri dráttarvexti frá málhöfðun 18. júlí 2022, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Í dómsorði er tekið tillit til innborgunar 3. mars 2022.
- 71 Með vísan til úrslita málsins verður stefnanda gert að greiða stefnda 500.000 krónur í málskostnað.

Arnbjörg Sigurðardóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Fyrir uppsögu var gætt ákvæðis 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

D ó m s o r ð :

Aðalstefndi, Akureyrarbær, er sýkn af kröfum aðalstefnanda, Concept ehf., í aðalsök.

Gagnstefndi, Concept ehf., greiði gagnstefnanda, Akureyrarbæ, 29.430.223 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 27.038.093 krónum frá 18. júlí 2022 til 1. ágúst 2022, af 28.227.158 krónum frá þeim degi til 1. september 2022, en af 29.430.223 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnstefndi greiði gagnstefnanda 500.000 krónur í málskostnað.