

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 16. september 2014 í máli nr. A-1/2014:

Lýsing hf.

(Ólafur Hvanndal Ólafsson hdl.)

gegn

Túnverk ehf.

(Einar Hugi Bjarnason hrl.)

Mál þetta var þingfest 4. febrúar 2014 og tekið til úrskurðar 19. ágúst síðastliðinn að undangengnum munnlegum málf lutningi.

Sóknaraðili er Lýsing hf., Ármúla 3, Reykjavík.

Varnaraðili er Túnverk ehf., Jónsgeisla 45, Reykjavík.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili verði ásamt öllu sem honum tilheyrir borinn út úr fasteigninni Rauðhelli 8, Hafnarfirði, fastanúmer 225-2922, með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði hafnað, en til vara að gerðinni verði frestað þar til niðurstaða æðri dóms liggja fyrir, sbr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar.

I

Aðilar málsins gerðu með sér samning um fasteignina að Rauðhelli 8 í Hafnarfirði, fastanúmer 225-2922, sem var undirritaður 16. janúar 2007. Samningurinn bar númerið 138485. Í tvígangi voru gerðar skilmálabreytingar á samningnum vegna myntbreytinga og fékk samningurinn við það nýtt samningsnúmer, 145286. Samkvæmt samningnum skyldi varnaraðili greiða sóknaraðila tiltekið endurgjald út svokallaðan grunnleigutíma samningsins og framhaldsleigugjald að þeim tíma liðnum. Samningur aðila ber heitið „fjármögnunarleigusamningur um fasteign“. Sóknaraðili er í samningum tilgreindur leigusali og varnaraðili leigutaki. Samkvæmt 15. gr. samningsins er sóknaraðili eigandi hins leigða, leigutaka er óheimilt að stofna til hvers kyns löggerna um hið leigða og það er ekki gilt andlag aðfarar skuldheimtumanna leigutaka. Leigutaki má ekki veita öðrum afnot af hinu leigða né afhenda það með öðrum hætti nema með samþykki sóknaraðila. Hið leigða er sagt atvinnuhúsnæði að Rauðhelli 8 í Hafnarfirði. Í 2. gr. samningsins er kveðið á um svonefndan leigugrunn sem tilgreindur er 17.800.000 krónur eða 30.349.531 japanskt yen miðað við gengið 0,5865. Leigutíminn er tilgreindur frá 10. febrúar 2007 til 9. febrúar 2017 og fjöldi greiðslna 120. Leiguna skyldi greiða þannig: Við undirritun, 5.340.000 krónur, en mánaðarlega á leigutímabilinu

121.245 krónur. Mánaðarleg framhaldsleiga samkvæmt 6. gr. samningsins, frá lokum grunnleigutíma, var umsamin 10.104 krónur og tengd japönskum yenum. Í sérstökum skilmálum samkvæmt 10. gr. samningsins er að finna svohljóðandi ákvæði: „Leigutaki greiðir hlutaleigu kr. 47.229, gjalddagi 10.02.2007. Gengi m. v. samningsdag 22. desember 2006. Libor vextir á samningsdegi 0,47% auk 2,75% álags. Stofngjald 1,00% kr. 124.600, gjalddagi 10.02.2007.“

Með greiðsluáskorun 13. nóvember 2013, sem birt var fyrir fyrirsvarsmanni varnaraðila 26. nóvember sama ár, var skorað á varnaraðila að greiða vangreiddar leigugreiðslur samkvæmt fjármögnunarleigusamningi aðila, þá að fjárhæð 2.755.347 krónur með dráttarvöxtum og kostnaði, innan sjö daga, að öðrum kosti myndi sóknaraðili beita riftunarheimild sinni samkvæmt 20. gr. samningsins og í framhaldinu krefjast útburðar á varnaraðila út úr fasteigninni.

Með bréfi 3. desember 2013 mótmælti varnaraðili því að á honum hvíldi lagaskylda til að skila fasteigninni til sóknaraðila. Var þess krafist að sóknaraðili afturkallaði þá hafið innsetningarferli. Með bréfi 3. desember 2013 rifti sóknaraðili fjármögnunarleigusamningnum með vísan til 20. gr. samningsins. Fram er tekið að ástæður riftunarinnar séu vanskil á leigugreiðslum sem leigutaki hafi skuldbundið sig til að greiða. Jafnframt var þess krafist að sóknaraðila yrði þegar í stað afhent umráð hinnar leigðu fasteignar. Varnaraðili mótmælti riftun samningsins með bréfi 12. desember 2013.

Samkvæmt framlögðum upplýsingum úr fasteignaskrá er sóknaraðili skráður eigandi fasteignarinnar Rauðhelli 8 í Hafnarfirði.

II

Sóknaraðili byggir á því að fjármögnunarleigusamningur aðila sé í raun leigusamningur og vísar í því sambandi meðal annars til IAS 17 – Alþjóðlegs reikningsskilastaðals sem hefur lagagildi hér á landi.

Sóknaraðili kveðst einnig byggja á því að 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu um bann við gengistryggingu stangist á við skuldbindingar íslenska ríkisins samkvæmt samningi um Evrópska efnahagssvæðið og þá einkum 40. gr. hans um frjálst flæði fjármagns. Í þessu sambandi megi ennfremur benda á að með dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 652/2011, þar sem fjallað hafi verið um sambærilegan samning og mál þetta sé sprottið af, hafi rétturinn staðfest að umþrættur fjármögnunarleigusamningur væri leigusamningur eins og heiti hans benti til og því þóttu ákvæði laga nr. 38/2001 ekki girða fyrir að aðilum hefði verið heimilt að semja um að leigugjald í viðskiptum þeirra tæki mið af breytingum á gengi erlendra gjaldmiðla. Telji sóknaraðili að með vísan til framangreinds og eftirfarandi málsástæðna sé ekkert því til fyrirstöðu að aðfararbeiðnin nái fram að ganga.

Varnaraðili hafi ekki greitt sóknaraðila leigugjald samkvæmt samningnum síðan í september 2012. Varnaraðili hafi fengið senda greiðsluáskorun 13. nóvember 2013 þar sem skorað hafi verið á hann að greiða ógreiddar leigugreiðslur samkvæmt fyrrgreindum fjármögnunarleigusamningi við sóknaraðila. Varnaraðili hafi mótmælt greiðsluáskoruninni með bréfi 3. desember 2013. Varnaraðili hafi ekki orðið við áskorun um greiðslu vanskilanna og því hafi svo farið að sóknaraðili hafi

rift leigusamningnum samkvæmt heimild í 20. gr. samningsins. Riftunin hafi verið birt 11. desember 2013. Varnaraðili hafi mótmælt riftuninni með bréfi 12. desember 2013. Sóknaraðili hafi hafnað mótmælum varnaraðila með bréfi sama dag og ítrekað að sóknaraðili myndi höfða útburðarmál ef varnaraðili skilaði ekki umráðum fasteignarinnar til sóknaraðila.

Þar sem varnaraðili hafi ekki staðið í skilum samkvæmt fjármögnunarleigusamningi aðila og neitað að rýma fasteignina sé nú krafist útburðar á varnaraðila úr fasteigninni með tilvísun til 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Sóknaraðili telji ljóst að honum sé með ólögum hætti aftrað frá því að að neyta réttinda sinna en hann hafi fært sönnur á það með sýnilegum sönnunargögnum sem honum sé heimilt að leggja fram í máli þessu, sbr. 83. gr. laga nr. 90/1989. Þá sé einnig vísað til almennra reglna kröfuréttarins um greiðslu fjárskuldbindinga. Gerð þessi fari fram á ábyrgð sóknaraðila en á kostnað varnaraðila. Kröfu um málskostnað styður sóknaraðili við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

III

Varnaraðili kveðst byggja á því að skuldbinding samkvæmt fjármögnunarleigusamningi aðila sé í eðli sínu lánskuldbinding í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Samningurinn hafi verið „gengistryggður“, það er bundinn við gengi erlendra gjaldmiðla í andstöðu við VI. kafla laga nr. 38/2001.

Byggi varnaraðili á því að „leigugrunnur“ samkvæmt 2. gr. samningsins hafi eingöngu verið ákvarðaður út frá þeim kostnaði sem sóknaraðili hafi orðið fyrir við fjármögnun kaupa á fasteigninni við Rauðhelli 8, en ekki raunverulegu verðmæti samningsandlagsins. Greiðslur varnaraðila til sóknaraðila hafi falið í sér endurgreiðslu á upphaflegum höfuðstól, það er að segja kaupverði samningsandlagsins, að viðbættum vöxtum og vaxtaálagi. Fyrirkomulag þetta svari til endurgreiðslu á láni en ekki leigu á fasteign eða fasteignum. Þá telji varnaraðili það vandséð hvaða hlutverki upplýsingar um „leigugrunn“ hafi að gegna í samningi aðila, nema til þess að tilgreina höfuðstól lánsins. Ekki sé venja að tilgreina leigugrunn eða höfuðstól í leigusamningum líkt og nauðsynlegt sé í lánsamningum.

Í 10. gr. samningsins séu tilgreindir Libor vextir á samningsdegi og vaxtaálag. Þá segi í 13. gr. samningsins að sóknaraðila sé heimilt að endurreikna gengistryggðar leigugreiðslur samkvæmt breytingum á Libor vöxtum þeirra erlendu gjaldmiðla, sem greiðslur séu tilgreindar í. Varnaraðili byggi á því að þar sem greiðslur samkvæmt samningi aðila beri vexti sé augljóst að um lán sé að ræða en ekki leigugreiðslur, enda beri leigugreiðslur ekki vexti. Með leigugreiðslum greiði leigutaki fyrir afnot leigumunar, en ekki afborganir og vexti til leigusala. Varnaraðili kveðst telja að þetta atriði vegi afar þungt við mat á því hvort um lánsamning eða leigusamning sé að ræða, enda tíðkist vaxtaákvæði í lánsamningum en eigi engan veginn við í leigusamningum.

Ekkert sambengi sé á milli greiðslna og afnota af samningsandlaginu. Í skilmálum samningsins sé gengið út frá því að við vanefndir geti sóknaraðili rift samningnum og allt að einu krafið varnaraðila um fullar greiðslur til loka samningstímans, sbr.

20. gr. og 21. gr. skilmála samningsins. Varnaraðili byggir á því að þessi staðreynd eigi að leiða til þess að túlka umræddan samning sem lánsamning fremur en leigusamning, enda sé það svo þegar um leigusamninga sé að ræða að við riftun falli eðli máls samkvæmt niður skylda leigutaka til áframhaldandi greiðslu á leigu, þótt leigusali geti eftir atvikum krafist hann um bætur vegna missis hagnaðar að því afstöðnu. Samkvæmt lokamálslið 16. gr. samningsins taki sóknaraðili enga ábyrgð á leigumun svo sem hugsanlegum göllum eða að leigumunur uppfylli ekki kröfur leigutaka um húsnæðið. Samkvæmt 18. gr. samningsins beri varnaraðila að greiða leigu þó svo að seljandi vanefni samning sinn við sóknaraðila. Varnaraðili telur að þetta bendi eindregið til þess að fremur sé um lánsamning en leigusamning að ræða. Í þessu sambandi skuli minnt á það að leigusali samkvæmt leigusamningi beri að jafnaði áhættuna af þeim atvikum sem nefnd séu að framan eftir að afhending hafi farið fram. Samkvæmt framansögðu megi ljóst vera að skylda varnaraðila samkvæmt fjármögnunarleigusamningnum hafi ekki verið fólgin í því að greiða fyrir afnot samningsandlagsins, heldur að endurgreiða það fé sem sóknaraðili hafi lánað varnaraðila og að greiða vexti að auki.

Þá skipti einnig verulegu máli að varnaraðili hafi alls ekki leitað til sóknaraðila til að taka á leigu fasteign, sem sá síðarnefndi átti þá þegar. Þvert á móti hafi varnaraðili valið fasteignina og samið um kaup hennar við seljendur, þar á meðal um verð og greiðslukjör, án þess að sóknaraðili hafi komið þar nærri. Eina aðkoma sóknaraðila að þessum viðskiptum hafi verið að lána fjármuni til kaupanna. Þetta sé að sjálfsögðu afar frábrugðið því sem almennt tíðkist í leigusamningum. Megi helst líkja þessu við að sóknaraðili hafi fengið formlegan eignarétt að fasteigninni sem tryggingu fyrir efnudum varnaraðila á lánsamningi um kaupin. Þetta atriði hafi verulega þýðingu við úrlausn málsins, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands í málinu númer 282/2011. Á því sé byggt af hálfu varnaraðila að málsaðilar hafi samið um það fyrir samningsgerð að varnaraðili eignaðist samningsandlagið gegn fyrirfram ákveðinni greiðslu í lok samningstímans, þrátt fyrir að í samningnum sjálfum sé ekki að finna ákvæði sem að þessu líti. Röksemdir varnaraðila hvað þetta varði séu nánar reifaðar hér á eftir.

Þau atriði sem nefnd hafi verið að framan hafi ekki verið talin duga til í hæstaréttarmálunum nr. 652/2011, 638/2013 og 717/2013 þannig að sannað þætti að samningar sem þar hafi verið deilt um væru um lán en ekki leigu. Hér á eftir verði rökstutt með hvaða hætti þetta mál sé frábrugðið síðastnefndum hæstaréttarmálum, þar með talið hvað varði sönnun um yfirfærslu eignaréttar í lok samningstíma, en það leiði að mati varnaraðila til þess að samningurinn sem hér sé deilt um sé um lán en ekki leigu.

Að mati varnaraðila skipti samningsandlagið sjálft verulegu máli þegar eðli fjármögnunarleigusamninga sé metið, það er að segja hvort um lánsamning eða leigusamning sé að ræða. Fasteignir haldi verðgildi sínu lengur en lausafjármunir og líkur séu til þess að sá sem fjármagnað hafi fasteignakaup með fjármögnunarleigu hafi hugsað sér að eignast samningsandlagið í lok samningstíma. Í tilviki varnaraðila hafi það verið þannig að fyrirsvarsmönnum varnaraðila hafi aldrei komið annað til hugar en að samningurinn við sóknaraðila væri annað en samningur um lán. Önnur skýring sé fjarstæðukennd í ljósi þess að um 10 ára samning hafi verið að ræða og varnaraðili hafi greitt 5.340.000 krónur inn á samninginn við undirritun hans, eða tæplega þriðjung af kaupverði fasteignarinnar. Það standist ekki að túlka samninginn þannig að hann sé um leigu,

enda hefði staðan þá verið sú að sóknaraðili eignaðist fasteignina í lok samningstíma þrátt fyrir að varnaraðili hafi í fyrsta lagi greitt 1/3 kaupverðs með eigin fé í upphafi samningstímans og í öðru lagi greitt það sem eftir stóð af kaupverðinu með mánaðarlegum afborgunum í 10 ár.

Það sem öðru fremur hafi ráðið úrslitum um þá niðurstöðu Hæstaréttar í málum nr. 652/2011, 638/2013 og 717/2013 að fjármögnunarleigusamningarnir sem þar hafi verið deilt um væru samningar um leigu en ekki um lán, hafi verið að ósannað hafi verið talið að í upphafi viðskipta málsaðila hafi verið samið um yfirfærslu eignaréttar til leigutaka í lok samningstíma gegn fyrirfram ákveðinni greiðslu. Kveðst varnaraðili byggja á því að sönnun um yfirfærslu eignaréttar gegn lokagjaldi sé til staðar í því máli sem hér sé til úrlausnar. Um það vitni eftirgreind atriði:

Í fyrsta lagi fái það ekki staðist að túlka fjármögnunarleigusamninga um fasteignir með þeim hætti að um leigusamninga sé að ræða. Sá sem fjármagnað hafi fasteignakaup með fjármögnunarleigu hljóti að hafa ætlað sér að eignast samningsandlagið í lok samningstíma, enda haldi fasteignir verðgildi sínu mun lengur en lausafé. Það leiði af eðli máls að gagnaðilar eignaleigufyrirtækjanna í slíkum samningssamböndum, þar með talinn varnaraðili, hafi ávallt ætlað sér að eignast samningsandlög. Önnur túlkun sé fráleit sérstaklega í því ljósi að í upphafi slíkra viðskipta málsaðila hafi verið gerð sú krafa að lagt yrði fram eigið fé sem í tilviki varnaraðila hafi verið 1/3 af kaupverði fasteignarinnar. Undir slíkum kringumstæðum sé fráleitt að álykta annað en samið hafi verið svo um það að eignaréttur að fasteigninni sem hér um ræði færðist yfir til „leigutaka“ við lok samningstíma. Sú staðreynd að sóknaraðili hafi verið skráður eigandi fasteignarinnar í þinglýsingarþóttum hafi eingöngu verið í tryggingarskyni en sóknaraðili hefði allt eins getað keypt af varnaraðila skuldabréf, sem tryggt var með veði í viðkomandi fasteign og eftir atvikum með frekari tryggingum og ábyrgðum. Þetta hafi hins vegar ekki verið gert heldur hafi lánið verið klætt í búning leigusamnings.

Það sem lýst hafi verið sé í samræmi við viðtal við Børk Grímsson, ráðgjafa á fyrirtækjasviði sóknaraðila, sem hafi birst í 9. tölublaði Frjálsrar verslunar árið 2006, en þar segi meðal annars að fjármögnunarleigusamningar sóknaraðila séu ótímabundnir leigusamningar þar sem hið leigða sé ekki eignfært hjá leigutaka og hann gjaldfæri greidda leigu að fullu. Í lok leigutíma gefist leigutaka kostur á að kaupa húseignina á lokaverði. Þá segir í viðtalinu að í lok leigutíma eigi viðskiptavinur sóknaraðila húsnaðið skuldlaust en hann geti líka endurnýjað samninginn á tímabilinu, þjóni það hagsmunum hans betur. Samkvæmt þessu sé ljóst að fjármögnunarleigusamningar sóknaraðila um fasteign, hafi verið kynntir þannig að leigutakar hafi ávallt átt þess kost að kaupa samningsandlagið að samningstíma loknum og því veiti sóknaraðili varnaraðila í raun rétttri aðeins lán til kaupa á fasteigninni. Þá gefi almennar yfirlýsingar á heimasíðu sóknaraðila ótvírætt til kynna að í tilviki fjármögnunarleigu hafi ætíð verið gengið út frá því að „leigutakar“ eignist samningsandlag fyrir umsamið verð að samningstíma loknum. Í þessu samhengi sé sérstök athygli vakin á því að í kynningarefni á heimasíðu sóknaraðila og í markaðssetningu hans á fjármögnunarleigusamningum, sem efnislega hafi verið óbreytt frá árinu 2005, komi skýrlega fram að viðskiptamaður eigi kost á að leigja samningsandlag eða kaupa það og að kaupverðið sé yfirleitt 3% af upphaflegum leigugrunni.

Varðandi fjármögnun á atvinnuhúsnæði sérstaklega sé vísað til þess að frá árinu 2006 og fram til ársins 2012 sé þessi fjármögnunarkostur kynntur með eftirfarandi hætti á heimasíðu sóknaraðila: Lýsing kaupir fasteignina og þú leigir hana með fjármögnunarleigusamningi. Í lok samningstíma átt þú kost á að leigja fasteignina áfram eða kaupa hana af Lýsingu á umsömdu verði. Fjármögnunarleigusamningur getur verið allt að 20 ára að lengd. Í lok samningstíma hefur kaupandi kost á að leigja fasteignina áfram eða kaupa hana á umsömdu verði. Með hliðsjón af þessum upplýsingum af heimasíðu sóknaraðila liggur fyrir að „leigutakar“ samkvæmt fjármögnunarleigusamningum hafa alltaf átt þess kost að kaupa samningsandlagið að samningstíma liðnum.

Í því máli sem hér sé til úrlausnar liggja fyrir í skriflegum samtímagögnum að í upphafi viðskipta málsaðila vegna umræddrar fasteignar hafi verið samið um að varnaraðili gæti keypt fasteignina gegn 1% gjaldi í lok leigutíma. Þessu til sönnunar kveðst varnaraðili vísa til eftirfarandi sönnunargagna:

Í aðdraganda þess að fyrirsvarsmenn varnaraðila hafi ákveðið að kaupa fasteignina að Rauðhelli 8 hafi þeir sett sig í samband við sóknaraðila vegna fjármögnunar. Af þessu tilefni hafi Eyjólfur Vilberg Gunnarsson, starfsmaður sóknaraðila, sent tölvupóst til annars fyrirsvarsmanns varnaraðila, Hildar Hönnu Ásmundsdóttur, þar sem meðal annars komi fram hver yrði mánaðarleg greiðslubyrði af láni, annars vegar til 10 ára og hins vegar til 15 ára miðað við tvær mismunandi myntkörfur, vegna kaupa á fasteign að verðmæti 25 milljónir króna miðað við að fjármagnaðar séu 15 milljónir króna. Fram komi í tölvupóstinum að framangreint miðist við 18. október 2006 og álagið á Libor sé 2,8%. Orðrétt segir: „Annar kostnaður varðandi þetta er 1% stofngjald og 1% lokagjald á samningi en rétt er að taka fram að það er ekkert stimpilgjald af lánsfjárhæð eins og raunin er þegar venjuleg lán eru tekin til húsnæðiskaupa”. Þá kveðst varnaraðili einnig vísa til tölvupósts 28. desember 2006 frá ádurnefndum Eyjólfu Vilberg til fyrirsvarsmanns varnaraðila, þar sem meðal annars komi fram að innborgun á nýjan samning nr. 138485 vegna kaupa á Rauðhelli 8 sé 5.340.000 krónur. Af þessum tölvupósti sé alveg skýrt að um hafi verið að ræða „kaup” en ekki leigu á umræddri fasteign.

Fjármögnunarleigusamningurinn sem um sé deilt hafi verið undirritaður 16. janúar 2007. Starfsmaður sóknaraðila, Eyjólfur Vilberg, hafi lokið samningsgerðinni við varnaraðila. Forsendur fjármögnunarleigusamningsins séu mjög í takt við það sem samskiptin í aðdraganda kaupanna beri vitni um þó að ákvæði um lokagjald hafi ekki skilað sér inn í samninginn sjálfan í þessu tilviki frekar en öðrum fjármögnunarleigusamningum sóknaraðila. Þannig sé lánstíminn 10 ár, lánsfjárhæðin 17.800.000 króna og stofngjaldið tiltekið 1,00% í 10. gr. samningsins. Á áramótayfirlitum vegna fjármögnunarleigusamningsins, sem hafi verið aðgengileg varnaraðila á sérstöku svæði á vefsíðu sóknaraðila, hafi ávallt verið vísað til lokagjalds og lokagjaldið tilgreint sem krónutala, sbr. áramótayfirlit í lok árs 2008 og 2009.

Meðal gagna málsins sé skjal sem beri yfirskriftina „Samningar og skuldayfirlit”. Skjalið beri með sér að vera skrifað úr kerfum sóknaraðila 9. september 2009. Á skjalinu komi skýrt fram að fjármögnunarleigusamningurinn um Rauðhelli 8 hafi verið með lokagjaldi sem sé tilgreint 249.672 krónur. Í kjölfar þess að skuldayfirlitið hafi borist fyrirsvarsmanni varnaraðila hafi hún sent tölvupóst til

starfsmanns sóknaraðila þar sem óskað hafi verið eftir nákvæmari upplýsingum um lokagjald á samningum varnaraðila við sóknaraðila. Svar hafi borist 3. nóvember 2009 frá Guðrúnu B. Óskarsdóttur, starfsmanni sóknaraðila. Í svarinu séu samningar varnaraðila við sóknaraðila tilgreindir og lokagjald á hverjum og einum samningi tilgreint, þar með talið 1% lokagjald samnings númer 145286 um fasteignina.

Með vísan til þeirra afdráttarlausu sönnunargagna sem rakin hafi verið að framan telji varnaraðili að hann hafi sannað að við undirritun samningsins hafi verið samið um það að varnaraðili eignaðist fasteignina sem samningurinn fjalli um gegn fyrirfram ákveðinni greiðslu í lok samningstíma. Hvað þetta varði telji varnaraðili að dómur Hæstaréttar Íslands í málunum númer 282/2011 og 430/2013 hafi fordæmisgildi fyrir úrlausn máls þessa. Þegar allt framangreint sé virt telji varnaraðili ótvírætt að sóknaraðili hafi í raun veitt honum lán til kaupa á fasteigninni að Rauðhelli 8 í Hafnarfirði, sem sóknaraðili hafi í orði kveðnu kosið að klæða í búning leigusamnings í stað þess að kaupa til dæmis veðskuldaskuldabréf af varnaraðila. Af þessum sökum telji varnaraðili ótvírætt að leggja verði til grundvallar að samningurinn sem hér um ræði sé lánessamningur í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Verði fallist á þau sjónarmið varnaraðila að umdeildur samningur sé lánessamningur með ákvæði um gengistryggingu sem fari í bága við ákvæði VI. kafla laga nr. 38/2001 sé ljóst að mikill vafi sé til staðar um ætluð vanskil. Varnaraðili telji að við þessar aðstæður sé fjarri því að vanskil séu til staðar enda hafi varnaraðili ekki endurreiknað samninginn í samræmi við niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 471/2010. Raunar telji varnaraðili að endurútreikningur í samræmi við síðastnefnt dómafordæmi fæli í sér að sóknaraðili reiknaði sér háar viðbótarkröfur um vexti fyrir liðna tíð andstætt reglu kröfurettar um gildi fullnaðarkvittana. Varnaraðili byggir á því að hann eigi rétt á því að samningurinn verði endurreiknaður í samræmi við dómafordæmi Hæstaréttar í málum nr. 600/2011, 464/2012 og 50/2013, þannig að afborganir af höfuðstól lánsins, sem varnaraðili hafi innt af hendi komi að fullu til frádráttar höfuðstól lánsfjárhæðarinnar sem hvorki beri gengistryggingu né annars konar verðbætur. Fjárhæð greiddra vaxta hafi enga þýðingu í þessu sambandi. Ef þessari aðferð sé beitt við útreikning á ætlaðri skuld varnaraðila við sóknaraðila sé ljóst að skuld sé ekki til staðar heldur hafi varnaraðili þvert á móti ofgreitt til sóknaraðila. Varnaraðili byggir á því með vísan til framangreinds að slík óvissa hafi verið uppi við riftun fjármögnunarleigusamningsins að ekki séu uppfyllt skilyrði 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sem leiði til þess að varhugavert sé að gerðin nái fram að ganga. Þau réttindi sem sóknaraðili telji sig eiga séu því alls ekki fyrir hendi með þeim skýra og afdráttarlausu hætti sem gerð sé krafa um í 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Þannig séu engin efnisleg eða réttarfarsleg skilyrði fyrir því að útburðargerðin nái fram að ganga og útilokað annað en að framkomnum kröfum sóknaraðila verði hafnað, sbr. niðurlagsákvæði 3. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Varnaraðili krefst þess til vara að gerðinni verði frestað þar til Hæstiréttur Íslands hafi komist að niðurstöðu í málinu. Varnaraðili noti umrædda fasteign í atvinnustarfsemi sinni og því sé það mjög íþyngjandi fyrir hann ef kröfur sóknaraðila nái fram að ganga, sérstaklega ef haft sé í huga að ekki liggja fyrir afdráttarlaus niðurstaða um að samningur aðila sé löglegur.

Hvað lagarök varðar vísar varnaraðili til laga nr. 90/1989 um aðför, einkum 13. kafla laganna, og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum VI. Kafla. Krafa um málskostnað byggist á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Í máli þessu er deilt um það hvort samningur sá sem aðilar gerðu með sér um fasteignina Rauðhelli 8 í Hafnarfirði og undirrituðu 16. janúar 2007 geti verið grundvöllur beinnar aðfarargerðar samkvæmt 78. gr. laga um aðför nr. 90/1989. Varðar ágreiningurinn í hnotskurn hvort nefndur samningur sé um leigu eða lán til varnaraðila. Heldur sóknaraðili því fram að samningurinn sé um leigu. Varnaraðili byggir á hinn bóginn á því að samningurinn sé lánsamningur með ákvæði um tengingu við gengi erlendra gjaldmiðla en það sé í andstöðu við 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Því hafi verið óheimilt að binda fjárhæð greiðslna hans við gengi erlendra gjaldmiðla og þar sem hann hafi ekki verið endurreiknaður í samræmi við dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 471/2010 sé slík óvissa uppi um hvort varnaraðili standi yfirhöfuð í skuld við sóknaraðila að varhugavert sé að láta umbeðna gerð fara fram á grundvelli samningsins enda sé óvissa uppi um að skilyrði 78. gr. aðfararlaga séu uppfyllt. Sóknaraðili fullyrðir að um leigusamning að ræða og gerðin sé heimil á grundvelli vanskila varnaraðila á leigugreiðslum samkvæmt samningnum.

Sá samningur sem hér um ræðir er í 28 greinum og ber yfirskriftina fjármögnunarleigusamningur um fasteign. Í hliðarfyrirsögn segir „gengistryggður“. Samningurinn er tvískiptur. Í greinum 1 til 10 eru sértækir skilmálar. Þar er tiltekið að sóknaraðili sé leigusali og varnaraðili leigutaki. Í 1. gr. segir að hið leigða sé Rauðhella 8, Hafnarfirði, atvinnuhúsnæði alls 147,9 fermetrar, fastanúmer 225-2922. Í 3. gr. kemur fram að Ævar Lúðvíksson sé seljandi hins leigða og í 15. gr. að sóknaraðili sé eigandi þess. Í 2. gr. samningsins, sem ber fyrirsögnina “leigugrunnur” kemur fram að leigugrunnur sé 17.800.000 krónur án virðisaukaskatts. Sú fjárhæð er umreiknuð í japönsk yen miðað við gengið 0,5865, sem fjárhæð samningsins er tengd við og telst leigugrunnur samkvæmt því 30.349.531 japanskt yen. Í 4. gr., sem ber heitið “grunnleigutími”, kemur fram að leigutími sé frá 10. febrúar 2007 til 9. febrúar 2017 og að greiðslur séu alls 120. Í 5. gr., sem hefur fyrirsögnina “greiðslutilhögun”, kemur fram að leiga sem greidd skuli við undirritun sé 5.340.000 krónur. Á tímabilinu 10. febrúar 2007 til 9. febrúar 2017 skuli greiddar alls 120 greiðslur, hver að fjárhæð 131.245 krónur. Samkvæmt 6. gr. hefst mánaðarleg framhaldsleiga að loknum grunnleigutíma 10. febrúar 2017 og er leigufjárhæð 10.104 krónur og tengd japönsku yeni. Í 10. gr. sem ber heitið “sérstakir skilmálar” segir meðal annars að gengi sé miðað við samningsdaginn 22. desember 2006 og að Libor vextir á samningsdegi séu 0,47% auk 2,75% álags. Frekari ákvæði er ekki að finna um vaxtaútreikninga eða vaxtaskilmála.

Greinar 11 til 28 eru staðlaðar og hafa að geyma almenna skilmála. Í upphafi almennra skilmála kemur fram að sóknaraðili hafi keypt hið leigða að beiðni leigutaka. Samkvæmt 12. gr. getur leigutaki ekki sagt samningnum upp á grunnleigutíma en að grunnleigutíma loknum framlengist samningurinn ótímabundið. Fram kemur í 15. gr. sem ber fyrirsögnina “eignarréttur” að

sóknaraðili sé eigandi hins leigða. Á kostnað leigutaka muni sóknaraðili þinglýsa eignarrétti sínum að hinu leigða. Þá segir að leigutaka sé óheimilt að stofna til hvers kyns löggerninga um hið leigða og það sé heldur ekki gilt andlag aðfarar skuldheimtumanna leigutaka. Leigutaki megi ekki veita öðrum afnot af hinu leigða né afhenda það með öðrum hætti nema með samþykki sóknaraðila. Samkvæmt 16. gr. tekur sóknaraðili enga ábyrgð á leigumun svo sem göllum eða ef leigumunur uppfyllir ekki “kröfur leigutaka um húsnæðið”. Í 17. gr. eru ákvæði um greiðslu dráttarvaxta af vangoldinni leigu. Í 18. gr. eru tilgreind áhrif þess á réttarstöðu og skyldur leigutaka ef sá aðili sem selur sóknaraðila fasteignina vanefnir samning sinn gagnvart sóknaraðila. Í 19. gr. segir að allar viðbætur og breytingar á fasteigninni skuli gerðar í samráði við leigusala. Samþykki leigusali breytingar eða viðbætur verði þær sjálfkrafa eign hans án endurgjalds og hluti samningsins. Séu breytingar eða viðbætur gerðar án samþykkis leigusala geti hann krafist þess að eigninni verði komið í upprunalegt horf án kostnaðar fyrir hann eða tekið við húsnæðinu með breytingunum án endurgjalds. Í 21. gr. eru ákvæði um uppgjör vegna riftunar/uppsagnar. Þar kemur fram að leigutaki skuli greiða bæði alla gjaldfallna og ógjaldfallna leigu í slíkum tilvikum. Sé eignin seld eða nýr fjármögnunarleigusamningur gerður við þriðja aðila skuli það söluverð eða sá leigugrunnur endurgreiddur leigutaka að fullu eða dreginn frá skuld hans við sóknaraðila.

Skilmálum samningsins var breytt með samkomulagi aðila um myntbreytingu á þann hátt að eftirstöðvum samningsins var breytt úr japönskum yenum í íslenskar krónur miðað við 2. nóvember 2007. Kveðið var á um að samningurinn væri óbreyttur að öðru leyti.

Sértæk ákvæði samningsins eru að mati dómsins nokkuð óskýr bæði að uppsetningu og efni. Til dæmis kemur ekki fram í samningnum hvaða áhrif sú leiga sem greidd er við undirritun hefur á svokallaðan leigugrunn eða útreikning vaxta og engin efnisleg ákvæði eru um vaxtaútreikning eða gjalddaga vaxta. Þar er þó samræmi að því leyti að sóknaraðili er ætíð nefndur leigusali og varnaraðili leigutaki. Það endurgjald sem varnaraðili innir af hendi er ætíð nefnt leiga hvort sem litið er til almennra eða sértækra skilmála samningsins. Sóknaraðili er sagður eigandi hins leigða og bann er sett við viðskeytingu og smíði varnaraðila án leyfis sóknaraðila. Þá liggur fyrir að varnaraðili hefur ekki sagt samningnum upp.

Einn helsti mismunur kaupleigusamninga og fjármögnunarleigusamninga er sá að með kaupleigusamningi eignast leigutaki samningsandlagið við lok samningstíma eða hann á kauprétt að því. Við lok lágmarksleigutíma fjármögnunarleigusamnings verður leigutaki ekki eigandi hlutarins án þess að til frekari samninga komi. Eins og að framan er rakið er kveðið svo á í 6. gr. að við lok grunnleigutíma samningsins “hefjist framhaldsleiga”. Skuli leigutaki þá greiða mánaðarlegt leigugjald að fjárhæð 10.104 krónur, tengt japönsku yeni.

Varnaraðili heldur því fram að þrátt fyrir ákvæði samningsins hafi verið samið um það frá upphafi að varnaraðili myndi eignast fasteignina í við lok samningstímans gegn fyrirfram ákveðinni greiðslu. Þessu til sönnunar hefur varnaraðili lagt fram ýmsar almennar upplýsingar um fjármögnunarleigusamninga sóknaraðila meðal annars af heimasíðu sóknaraðila, blaðaviðtal við starfsmann sóknaraðila og tölvupósta. Hluti af framlögðum skjallægum heimildum varða viðskipti aðila máls þessa en aðrar eru almennar kynningar á

fjármögnunarleigusamningum sóknaraðila. Í tölvupósti starfsmanns sóknaraðila, Eyjólf Vilberg Gunnarssonar, til fyrirvarsmanns varnaraðila 18. október 2006 segir um annan kostnað vegna kaupa á fasteign en mánaðarleg greiðslubyrðir sé 1% stofngjald og 1% lokagjald á samningi en ekkert stimpilgjald sé af lánsfjárhæð eins og raunin sé þegar lán sé tekin til húsnæðiskaupa. Einnig segir í tölvupósti sama starfsmanns sóknaraðila til fyrirvarsmanns varnaraðila 28. desember 2006 að fjárhæðin 5.340.000 krónur sé „innborgun á nýjan samning nr. 138485 vegna kaupa á Rauðhelli 8“. Fram er komið að fjármögnunarleigusamningur málsaðila var undirritaður 16. janúar 2007 og því eru framangreind skjöl eldri en samningur aðila og lýsa samskiptum aðila áður en fjármögnunarleigusamningur þeirra var undirritaður. Einnig þarf að hafa í huga að sóknaraðili keypti umrædda fasteign af Ævari Lúðvíkssyni með kaupsamningi og afsali 19. desember 2006. Verður niðurstaða málsins ekki reist á framangreindum gögnum enda geta þau ekki staðið til fyllingar ákvæðum í fjármögnunarleigusamningi aðila sem eru að mati dómsins samræmanleg yfirskrift sammingsins í heild þrátt fyrir að vera talin óskýr. Telur dómurinn því að varnaraðila hafi ekki tekist að færa sönnur á það með fyrrgreindum gögnum að samið hafi verið um að varnaraðili eignaðist umrædda fasteign gegn fyrirfram ákveðinni greiðslu í lok samningstíma. Sú fullyrðing varnaraðila samrýmist ekki gögnum málsins.

Þegar framangreind atriði eru virt í heild verður að telja að umræddur samningur 16. janúar 2007 sé í raun fjármögnunarleigusamningur eins og nafnið gefur til kynna. Að öllu þessu virtu verður það niðurstaða dómsins að ekki sé til staðar slík óvissa um fjárhæð skuldar varnaraðila við sóknaraðila að það hamli því að gerðin verði heimiluð.

Krafa sóknaraðila lýtur að því að fá umráð fasteignarinnar að Rauðhelli 8 í Hafnarfirði, fastanúmer 225-2922. Hefur sóknaraðili lagt fram upplýsingar úr Landskrá fasteigna vegna eignarinnar sem um er deilt. Af þeirri skráningu verður ekki annað ráðið en að sóknaraðili sé eigandi fasteignarinnar. Í riftunaryfirlýsingu sóknaraðila 3. desember 2013 kemur fram að leiguvanskil varnaraðila nemi 2.448.207 krónum, auk vaxta og kostnaðar, og er riftunin byggð á þeim vanskilum. Verður ekki ályktað á annan veg en þann að riftunin hafi við þessar aðstæður verið heimil samkvæmt 20. gr. í samningi aðila. Ber því að fallast á hina umbeðnu gerð.

Í málinu gerir varnaraðili þá kröfu til vara að gerðinni verði frestað þar til niðurstaða æðra dóms liggur fyrir í málinu, sbr. 3. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Ákvæðið á fyrst og frest við þegar hagsmuni varnaraðila eru ófjárhagslegs eðlis og tjón hans verður ekki bætt með fégreiðslu. Á það ekki við í máli þessu og er því hafnað kröfu varnaraðila um að málskot úrskurðarins til Hæstaréttar Íslands fresti aðför.

Samkvæmt framangreindum úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála á sóknaraðili rétt til málskostnaðar úr hendi varnaraðila sem þykir hæfilega ákveðinn 300.000 krónur.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Hin umbeðna gerð má fara fram.

Varnaraðili, Túnverk ehf., greiði sóknaraðila, Lýsingu hf., 300.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson