

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 15. apríl 2026

Mál nr. E-2864/2025:

W Holdings ehf.

(*Arnar Vilhjálmur Arnarsson lögmaður*)

gegn

Camp2 ehf.

(*Sigurður G. Guðjónsson lögmaður*)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 18. febrúar sl., var höfðað með stefnu dagsettri 23. september 2025 og þingfest 24. september sl. Stefnandi er W Holdings ehf., Laugavegi 178, Reykjavík, og stefndi Camp 2 ehf., Vesturvör 30b, Kópavogi.

Endanleg kröfugerð stefnanda í málinu er að stefndi greiði honum aðallega 10.640.905 krónur, til vara 7.500.000 krónur, en til þrautavara lægri fjárhæð samkvæmt mati dómsins, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. júlí 2025 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi.

I.

Tildrög máls þessa eru þau að vorið 2025 hafði Ólafur Guðmundsson, fyrirsvarsmáður stefnanda, samband við Jón Ólaf Magnússon, fyrirsvarsmann stefnda, og lýsti yfir vilja til að taka á leigu jörðina að Efra Nesi í Borgarbyggð í þeim tilgangi að reka þar gistirekstur, veitinga- og viðburðarþjónustu. Í tölvubréfi fyrrgreinds Ólafs til fyrirsvarsmanns stefnda 16. janúar 2025 lýsti hann því þannig að stefnandi væri í verkefnum tengdum „travel-tech“ og hefði yfir að ráða teymi markaðsfræðings, viðburðarhaldara, lögfræðings og tölvufræðings auk þess sem Ólafur sjálfur hefði 30 ára reynslu af ferðarþjónustu, hótélrekstri og viðburða- og veitingarekstri. Kvað hann reksturinn á Efra Nesi passa vel inn í verkefni stefnanda og bað stefnda að hafa samband ef áhugi væri fyrir hendi. Nokkur samskipti áttu sér stað í framhaldinu, m.a. á fundum og í gegnum skilaboð, og varð úr að stefnandi var stofnaður utan um rekstur á jörðinni.

Með tölvubréfi fyrrgreinds fyrirsvarsmanns stefnanda til fyrirsvarsmanns stefnda 14. febrúar 2025 var stefnda send rekstraráætlun stefnanda um Efra Nes þar sem lýst var

Því sem fyrirvarsmaðurinn taldi stefnanda geta haft í tekjur af hótél- og veitingaþjónustu á jörðinni. Kom fram að lagt væri upp með að vera með úrval af tilbúnum pökkum fyrir mismunandi tilefni, hópefli, vinnustaðafaerðir, ættarmót, brúðkaup, stórafmæli, ráðstefnur og fræðslufyrirlestra. Fram kom að ekki væri gert ráð fyrir fyrstu tekjum fyrr en í júní en ef unnið yrði hratt og örugglega myndu tekjur skila sér inn fyrr. Fylgdu áætluninni áætlaðar tekjur fyrir tímabilið júní til desember 2025.

Í kjölfar viðræðna aðila undirrituðu þeir leigusamning 20. mars 2025 um fyrrgreinda jörð. Í 1. gr. samningsins sagði að á jörðinni væri rekin gisti- og veisluþjónusta á grundvelli rekstrarleyfis fyrir gistihús og vínveitingarleyfi fyrir matsölustaði í fimm mannvirkjum, þ.e. íbúðarhúsi á þremur hæðum, fjósi með fullbúnum veislusal, hlöðu fyrir stærri samkomur, hlöðu með fullbúnu veislueldhúsi og íbúð sambyggðri útihúsum. Þá leigði leigusali leigutaka nafnið Efra Nes og lénið www.efranes.is, ásamt netföngum, aðgöngum að samfélagsmiðlum og „logo-um“. Fram kom að um ótímabundinn leigusamning væri að ræða með þriggja mánaða uppsagnarfresti. Aðilar stefndu þó að því að samningssambandið myndi vara til a.m.k. 10 ára. Upphaf leigutíma miðaðist við 1. apríl 2025 og skyldi afhending á vefsíðu og tölvupóstfangi Efra Ness fara fram samhliða millifærslu inn á bankareikning í eigu leigusala á tryggingarfé að fjárhæð 7.500.000 krónur eða annarri tryggingu sem leigusali samþykkti.

Í 2. gr. samningsins kom fram að fyrstu tvo mánuðina væri ekki greidd leiga 1. hvers mánaðar heldur legði leigutaki fram 7.500.000 krónur við afhendingu. Endurgjald leigutaka til leigusala fyrstu tvo mánuðina yrði „einungis sú fjárhæð sem nemur 50% af hagnaði af sölu að því gefnu verði rekstarniðurstaðan jákvæð þá mánuði.“ Fyrstu föstu leigugreiðslu greiddi leigutaki síðan eigi síðar en 5. júní og greiddist föst leiga eftir það alltaf mánuð fyrirfram eigi síðan en 5. hvers mánaðar.

Um leigugreiðslur var annars fjallað í 3. gr. samningsins, en þar sagði í fyrstu málsgrein að föst leiga frá júní 2025 væri 2.500.000 krónur og tæki fjárhæðin breytingum miðað við vísitölu neysluverðs frá þeim mánuði. Fyrst myndi breytileg leiga nema 20% af hagnaði/nettó út árið 2025 og til 31. desember 2025 og frá 1. yrði breytileg leiga 9% af brúttó tekjum leigutaka af allri starfsemi hans sem tengdist leiguafnotunum. Í sömu grein var síðan tekið fram að leigutaki legði fram „hefðbundna óafturkræfa og verðtryggða ábyrgð að fjárhæð 7.500.000 krónur“, eða sem næmi þriggja mánaða fastri leigu eða eftir atvikum með afhendingu annarrar sambærilegrar tryggingar sem leigusali

samþykkti. Loks var í samningnum fjallað um heimild beggja aðila til riftunar vegna vanefnda og skyldi um hana farið eftir XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í málinu liggja ekki frammi gögn um samskipti aðila á fyrstu vikum leigusambandsins en ráðið verður af fyrirbyggjandi tölvubréfum að fyrrgreind trygging hafi ekki verið greidd á umsömdum tíma. Með tölvubréfi fyrrgreinds Jóns Ólafs Magnússonar, fyrirvarsmanns stefnda, til Ólafs Guðmundssonar, fyrirvarsmanns stefnanda, 8. apríl 2025 var gerð athugasemd við það og tekið fram að það væri ekki góð byrjun á samstarfi aðila ef tafir væru á greiðslu tryggingarinnar og þar með að Jón Ólafur færi úr eigninni og tæki sínar persónulegu eigur svo stefnandi gæti hafið störf á staðnum. Þá kvaðst hann vera með yfir 20 fyrirspurnir sem þyrftu að komast í hendur stefnanda. Kvaðst hann vænta þess að greiðslan kæmi inn á reikning stefnda eigi síðar en þann dag, enda hefði hún átt að vera komin 1. apríl 2025. Verður af gögnum málsins ráðið að greiðsla að fjárhæð 7.500.000 króna hafi verið greidd inn á reikning stefnda 16. apríl 2025.

Meðal gagna málsins er einnig tölvubréf fyrrgreinds Ólafs til Jóns Ólafs 12. júní 2025 þar sem hann baðst afsökunar á seinkun leigugreiðslu fyrir júnímánuð og kvaðst tilbúinn með leigu næsta mánaðar líka. Í bréfinu bað hann Jón Ólaf að fara inn á vefsíðu sýslumanns og sækja eyðublað til þess að hætta rekstri en óska eftir að leyfið yrði í gildi þar til bráðabirgðaleyfi stefnanda væri samþykkt. Jón Ólafur mun hafa svarað því tölvubréfi 15. júní 2025 þar sem hann kvaðst ekki myndu afturkalla leyfið sem hafi tekið stefnda mörg ár að koma í gagnið. Fleiri en einn rekstraraðilar hlytu að geta verið á staðnum og hann vildi ekki vera leyfislaus fengi hann Efra Nes aftur í fangið.

Með tölvubréfi Ólafs til Jóns daginn eftir, eða 16. júní 2025, lýsti hann því að einungis einn aðili gæti verið leyfishafi á hverjum stað samkvæmt sýslumanni. Aðilar væru með tíu ára samning og Jón Ólafur hefði nefnt að stefnandi yrði að fá leyfi fyrir sig. Þá lýsti Ólafur áhyggjum af því að Jón Ólafur gerði ráð fyrir að fá jörðina aftur í hendurnar enda liti það út eins og hann vildi bola stefnanda út. Þá tók hann fram að þegar leyfi væri til staðar væri alltaf gefið bráðabirgðaleyfi á meðan nýja leyfið væri í vinnslu og því yrði staðurinn aldrei leyfislaus færi allt á versta veg.

Ráðið verður af gögnum málsins að fyrrgreindir fyrirvarsmenn aðila hafi átt í símasamskiptum í framhaldinu í tengslum við beiðni stefnanda um að Jón Ólafur afturkallaði rekstrarleyfi á jörðinni. Með tölvubréfi Jóns Ólafs til Ólafs 21. júní 2025, sem sent var eftir símtal aðilanna, vísaði Jón Ólafur síðan til þess að hann hefði sagt

„ósatt áðan í símann en það var ekki búið að senda skjalið fyrir mig en ég sendi það áðan á sýsla og hér er skjalið.“ Verður af gögnum málsins ráðið að þar hafi fyrirsvarmaðurinn átt við eyðublað sem hann fyllti út 16. júní 2025 og sótti um breytingu á gildandi rekstrarleyfi til sölu gistingar eða veitingu veitinga. Óskaði hann þar eftir að starfleyfi Efra Ness yrði fært „til baka“ í eingöngu rekstrarleyfi fyrir gistingu með hámarksfjölda 10 gesta og að leyfi fyrir veitingar í samkomuhúsum yrði afturkallað.

Samkvæmt gögnum málsins var leiga júlímánaðar ekki greidd 5. júlí 2025 eins og samið hafði verið um. Mun Jón Ólafur af því tilefni hafa sent tölvubréf til Ólafs Guðmundssonar og annars fyrirvarsmanns stefnanda, Hlyns Agnarssonar, þann 7. júlí 2025 og gert athugasemdir við að um væri að ræða þriðja skiptið sem greiðsla bærisk ekki á réttum tíma. Með öðru tölvubréfi 10. júlí 2025 til annars forsvarsmanns stefnanda, Páls Ágúst Ólafssonar, kvaðst hann síðan hafa reynt að ná sambandi við alla sem kæmu að stefnanda en enginn sæi sig knúinn til að svara. Fyrrgreindur Ólafur hefði tjáð sér að hann væri kominn í veikindaleyfi frá öllum rekstri og að Páll Ágúst væri kominn í hans stað. Kvaðst Jón Ólafur vænta viðbragða við bréfinu samdægurs auk þess sem hann gerði kröfu um að leiga yrði greidd tafarlaust. Þá óskaði hann eftir að aðilar hittust næsta dag til þess að ræða framhaldið þar sem allar forsendur samstarfsins væru brostnar. Í öðru tölvubréfi til Páls sama dag kvaðst hann vænta þess að fá svör og greiðslu eigi síðar en í dag enda hefði hann engin svör fengið vegna tölvubréfa sem hann hefði sent 9. júní og 7. júlí 2025.

Með tölvubréfi stefnanda til stefnda 10. júlí 2025 var tilkynnt um riftun leigusamningsins á grundvelli verulegra vanefnda leigusala. Sagði í tölvubréfinu að leigusali hefði ekki afhent leigutaka kjallara undir matsal til umráða, þak hlöðunnar læki verulega auk þess sem þrír kælar, djúpsteikingarpottur og „walk-in“ kæli í eldhúsi væru ónýtir eða ónothæfir. Þá hefði leigusali neitað að afhenda leigutaka rekstrarleyfi fyrir gistihús og vínveitingarleyfi fyrir matsölustaði sem ætluð hafi verið til nýtingar gisti- og veislupjónustu í viðkomandi mannvirkjum. Við blasti að um væri að ræða forsendubrest sem valdið hefði leigutaka verulegu tjóni. Þá hafi komið í ljós að ástandið á vatni og vatnsmagni væri óásættanlegt og ekki nálægt því að vera í því magni sem staðurinn þyrfti á að halda. Kæmi það í veg fyrir fyrirhugaða starfsemi leigutaka og ylli tjóni enda hefðu gestir flúið af vettvangi helgina á undan vegna vatnsskorts. Loks væri rafmagnstenging á staðnum ófullnægjandi og þoldi lítið álag.

Í bréfinu sagði síðan að vegna þessa gæti stefnandi ekki nýtt hið leigða eins og samið hefði verið um. Stefndi hefði verið margupplýstur um málið en ekki brugðist við og látið skyldur sínar sem vind um eyru þjóta. Hvað varðaði vanefndir stefnda var til þess vísað að mestu munaði um rekstrarleyfi fyrir gistihús og vínveitingar. Útilokað væri að reka hið leigða án þess auk þess sem grunntengingar rafmagns og vatns næðu ekki að anna staðnum eins og notkun hans ætti að vera. Með vísan til þessa væri leigusamningi aðila rift og þess krafist að stefndi endurgreiddi stefnanda þær leigugreiðslur sem greiddar hefðu verið, þ.e. 2.500.000 krónur, auk leigutryggingar að fjárhæð 7.500.000 króna, eða alls 10.000.000 króna.

Meðal gagna málsins er umsókn stefnda til sýslumanns 16. júní 2025 um breytingu á gildandi rekstrarleyfi til sölu gistingar eða veitingu veitinga. Sækir þar stefndi um að starfsleyfi Efra Ness verði „fært til baka í eingöngu rekstrarleyfi“ á gistingu með hámarksfjölda 10 gesti og að leyfi fyrir veitingar í samkomuhúsum verði afturkallað.

Meðal gagna málsins er hreyfingayfirlit þar sem fram kemur að stefnandi hafi greitt inn á reikning stefnda 7.500.000 krónur 16. júní 2025 undir skýringunni „Leigutrygging v Efra-Ness skv. samningi.“ Þá lagði stefnandi inn á stefnda 3.140.905 krónur 10. júní 2025.

Meðal gagna málsins er einnig yfirlýsing Theodórs Inga Pálmasonar, löggilts endurskoðanda, 11. febrúar 2026 þar sem fram kemur að samkvæmt hreyfingum á bankareikningum félaganna Latte ehf. og W Holding ehf. og framlögðu bókhaldi hafi taprekstur verið á báðum félögum tímabilið 1. apríl 2025 til 11. júlí 2025.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að hann hafi ráðist í endurbætur, þríf og uppsetningu sem hentaði fyrirhuguðum rekstri á Efra Nesi en fljótlega hafi komið í ljós að stefnandi hafi ekki getað nýtt sér hið leigða eins og samið hafi verið um. Þannig hafi margir þættir verið í ólagi á staðnum og stefndi ekki látið af hendi rekstrarleyfi sem gerði að verkum að stefnanda var ómögulegt að stunda starfsemina sem hann hafði ætlað að stunda á staðnum. Rekstrarleyfi á staðnum, þ.e. leyfi til veitingasölu og gistireksturs ásamt vínveitingarleyfi, hafi verið skráð á nafn leigusala og ekki verið hægt að gefa út leyfi til stefnanda nema stefndi skilaði inn sínum leyfum til sýslumannsins á Vesturlandi. Það hafi hann hins vegar ekki gert þrátt fyrir margítrekaðar beiðnir stefnanda þar um. Með

því, og með þeim misbrestum sem voru á ástandi hins leigða, hafi hann gert stefnanda ómögulegt að reka starfseminna sem fyrirhuguð var. Stefnanda gruni að það hafi aldrei verið ætlun stefnda að stefnandi yrði með hið leigða til lengri tíma heldur hafi stefnda vantað leigjanda tímabundið á meðan hann endurfjármagnaði sig og nýtt m.a. samning sinn við stefnanda gagnvart sínum lánveitendum. Stefndi hafi, rétt eftir að blek var þornað á samningi aðila, hætt að svara fyrirspurnum eða veita upplýsingar sem stefnandi þurfti á að halda. Stefnandi hafi aldrei orðið handhafi nauðsynlegra rekstrar- og starfsleyfa og þar sé ekki við neinn annan að sakast en stefnda.

Ekki hafi verið hjá því komist að rifta samningi aðilanna 10. júlí 2025 og hafi riftun verið send fyrirvarsmanni stefnda. Engin viðbrögð hafi hins vegar borist frá honum auk þess sem stefndi hafi engin viðbrögð veitt við greiðsluáskorun stefnanda. Hafið sé yfir vafa að stefnda hafi borist riftunaryfirlýsingin því daginn eftir hafi fyrirvarsmaður hans mætt á Efra Nes og rekið alla í burtu með harðri hendi og krafist þess að allt á vegum stefnanda yrði fjarlægt tafarlaust.

Þrátt fyrir allt framangreint hafi stefndi ekki staðið skil á að endurgreiða þá fjármuni sem stefndi skuldi stefnanda vegna málalokanna. Tjón stefnanda sé verulegt enda hafi tryggingarféð sem hann greiddi ekki verið endurgreitt og stefndi auk þess komið í veg fyrir alla tekjuöflun stefnanda. Stefndi hafi ítrekað verið upplýstur um annmarkana sem stefnandi taldi á hinu leigða en stefndi í engu brugðist við.

Um kröfu sína vísar stefnandi til þess að hann krefjist þess að stefndi endurgreiði honum tryggingagreiðslu að fjárhæð 7.500.000 króna, sem greidd hafi verið inn á reikning stefnda samkvæmt leigusamningi, og leigugreiðslu fyrir júní 2025 sem stefnandi hafi greitt inn á reikning stefnda, þ.e. 3.140.905 krónur. Stefndi hefði átt að endurgreiða fjárhæðina um leið og riftun lá fyrir og sé krafa um dráttarvexti miðuð við 10. júlí 2025 eða þann dag sem stefnandi rifti samningi aðilanna.

Um kröfur sínar vísar stefnandi nánar til reglna samninga- og kröfuréttar um loforð og efnidir samninga, reglna húsaleigulaga og hins almenna skaðabótaréttar.

Stefnandi krafðist upphaflega 28.350.300 króna úr hendi stefnda og reisti þá kröfu, auk endurgreiðslu tryggingar og greiddrar húsaleigu, á því að stefnda bæri að greiða honum kostnað við efniskaup og endurbætur á hinu leigða, kostnað vegna rafmagns og hita og tapaðra tekna. Við fyrirtöku málsins 18. febrúar sl. breytti stefnandi kröfugerð sinni til lækkunar og féll frá öðrum fjárkröfum en þeim sem lúta að fyrrgreindri tryggingu og leigugreiðslu fyrir júní 2025 og koma þeir liðir einir til úrlausnar dómsins.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því að leyfin, sem hann hafi verið handhafi af áður en stefnandi leitaðist eftir að leigja jörðina, hafi verið óframseljanleg. Það hafi fyrirsvarsmönnum stefnanda verið ljóst og hafi stefndi því í engu vanefnt samningsskyldur sínar hvað varðaði útvegum lögboðinna starfsleyfa fyrir stefnanda.

Stefndi byggir á því að líta verði til þess í málinu hverjir hafi staðið að baki stefnanda. Eins og fram hafi komið í tölvubréfi Ólafs Guðmundssonar til stefnda, er hann falaðist eftir leigu á jörðinni, hafi hann sjálfur átt 30 ára reynslu í ferðaþjónustu, hótélrekstri, veitingarekstri og viðburðastjórnun. Þá hafi hann lýst því að með í teyminu væru markaðsfræðingur, viðburðarhaldari, lögfræðingur og tölvufræðingur. Þetta teymi hefði áður komið á fót fyrsta „full service lúxusíbúðarhóttli“ á Íslandi auk þess sem það hefði rekið Pisa veitingahús og Blik Bistro. Þessir aðilar hafi því ekki verið neindir aukvisar á sviði veitinga- og gistirekstrar. Þeir hafi einnig framkvæmt nána skoðun á kostum og göllum hins leigða með hliðsjón af kröfum og hugmyndum þeirra um að byggja upp ferðaþjónustu á Efra Nesi áður en gengið var frá skriflegum leigusamningi.

Stefndi kveðst hafna alfarið þeirri málsástæðu að hann hafi afvegaleitt forsvarsmenn stefnanda og leigt þeim fasteign sem hafði ekki áskilda kosti. Samkvæmt samningi aðila hafi skylda stefnda lotið að því að afhenda til stefnanda til leigu hluta mannvirja jarðarinnar Efra Ness ásamt lausafé til reksturs ferðaþjónustu sem stefnandi hafi ætlað að sníða að hugmyndunum sem Ólafur hafði kynnt. Lögfræðingurinn í teymi stefnanda, Páll Ágúst Ólafsson, hafi samið hinn endanlega leigusamning með hliðsjón af drögum sem hann hafi fengið frá stefnda. Hvað varði túlkun samningsins, réttindi og skyldur aðila verði því að horfa til þess að stefnandi hafi ráðið miklu um gerð samningsins.

Upphaf leigutíma hafi miðast við 1. apríl 2025 og þá hafi stefnandi átt að leggja fram 7.500.000 krónur í tryggingarfé. Það hafi hann ekki staðið við og hafi sú vanefnd leitt til þess að Jón Ólafur sendi Ólafi Birni og Páli Ágústi tölvubréf 8. apríl 2025 þar sem fram kom að hann teldi það ekki góða byrjun á samningssambandi aðilanna að stefnandi vanefndi fyrstu greiðslu. Stefnandi hafi síðan ekki efnt þessa skyldu fyrr en 16. apríl 2025. Sá dráttur á efndum hafi síðan einungis verið forsmekkurinn að því sem koma skyldi. Þannig hafi stefnandi ekki greitt leigu fyrir júní 2025 á gjalddaga 5. júní og hið sama gildi um leigu í júlí, sem hafi verið á gjalddaga 5. júlí. Stefnandi vísi um þetta til

tölvubréfs Jóns Ólafs 7. júlí 2025 sem ekkert svar hafi borist við. Jón Ólafur hafi síðan sent Páli tölvubréf 10. júlí 2025 kl. 9:58 fyrir hádegi, lýst því að hann vænti þess að leigja fyrir júlí yrði greidd sama dag og óskaði eftir fundi daginn eftir með Páli Ágústi til að ræða framhaldið enda teldi stefndi forsendur leigusamningsins brostnar. Páll Ágúst hafi staðfest móttöku tölvubréfsins sama dag kl. 10:36, en hann hafi þá varpað af sér klæðum sérfræðings í teymi stefnanda og brugðið sér í líki lögmanns stefnanda og ekki talið sig geta rætt beint við Jón Ólaf heldur aðeins lögmann stefnda. Frekari tölvubréfasamskipti hafi verið milli aðila 10. júlí 2025 kl. 10:57 og 11:09 og í þeim síðari hafi Páll tilkynnt Jóni Ólafi að hann myndi heyra frá honum síðar sama dag. Síðan hafi hann tilkynnt með tölvubréfi kl. 17:23 að hann rifti leigusamningnum og þar einungis tíundað ástæður sem stefnandi hafi átt að þekkja eftir ítarlega skoðun á hinu leigða.

Stefndi hafi tekið vörslur Efra Ness í kjölfar riftunarinnar en stefnandi hafi þá verið búinn að hafa vörslur eignarinnar í þrjá mánuði og tíu daga þrátt fyrir að greiða einungis leigu í júní. Þá leigugreiðslu vilji hann síðan fá endurgreidda í máli þessu. Fyrir þeirri kröfu sé ekki fótur þar sem stefnandi hafi haft vörslur jarðarinnar og notað hana og mannvirki í þágu rekstrar sem hann stóð að og hafði tekjur af. Stefnandi hafi ekki skilað uppgjöri vegna apríl og maí, en samkvæmt leigusamningi aðilanna hafi leiga þessa mánuði átt að svara til 50% af hagnaði af sölu stefnanda enda yrði rekstrarniðurstaðan jákvæð, sbr. 4. mgr. 2. gr. leigusamningsins. Stefnandi hafi ekki lagt fram gögn um að honum beri ekki að greiða leigu fyrir apríl og maí og verði að bera hallann af þeim sönnunarskort. Hann eigi því enga kröfu til að fá endurgreiddar 7.500.000 krónur sem hann hafi seint og um síðir sett sem tryggingu að baki leigusamningi aðilanna.

Við riftun samninga komi hvorki til greiðslu skaðabóta innan samninga né á grundvelli réttarreglna um vangildisbætur þar sem í riftun felist yfirlýsing um að samningur sé niður fallinn afturvirkur, þ.e. frá og með gerð hans, og því eigi báðir aðilar að vera eins settir eins og samningur hafi ekki verið gerður. Stefnandi eigi engar fjárkröfur á hendur stefnda vegna riftunarinnar. Því beri að sýna stefnda af öllum kröfum hans.

III.

Deila aðila í máli þessu lýtur að uppgjöri í kjölfar riftunar stefnanda á leigusamningi aðilanna frá 20. mars 2025. Í málinu gerir stefnandi þannig kröfu um greiðslu samtals 10.640.905 króna úr hendi stefnda, eða endurgreiðslu á 7.500.000 króna tryggingu sem stefnandi greiddi stefnda við upphaf samningssambandsins, og 3.140.905

króna leigugreiðslu sem hann greiddi fyrir júnímánuð 2025 og telur sig eiga að fá endurgreidda vegna vanefnda stefnda. Stefndi krefst sem fyrr segir sýknu af öllum kröfum stefnda og byggir á því að stefnandi hafi haft hið leigða í rúma þrjá mánuði en einungis greitt leigu einn mánuð. Stefnanda beri að greiða leigu fyrir alla mánuðina og því eigi hann enga kröfu til endurgreiðslu tryggingafjárins enda gangi það upp í ógreidda leigu.

Stefnandi reisir fyrrgreindar kröfur sínar meðal annars á því að stefndi hafi vanefnt sinn hluta samningsskyldna þar sem hann hafi ekki afhent stefnanda nauðsynleg rekstrarleyfi. Stefnanda hafi vegna þeirra vanefnda verið heimilt að rifta samningi aðilanna og beri stefnda að skila tryggingunni sem stefnandi hafði afhent. Þá eigi stefndi að endurgreiða stefnanda leigugreiðslu sem greidd var fyrir júní 2025 enda hafi stefnandi ekki getað nýtt sér hið leigða í samræmi við samning aðilanna. Honum beri því að fá leigugreiðsluna sem hann hafði innt af hendi í júní endurgreidda.

Hvað varðar þá málsástæðu stefnanda, að stefnda hafi ekki afhent nauðsynleg rekstrarleyfi fyrir staðinn og þannig komið í veg fyrir að stefndi starfrækti þar veitinga- og gistirekstur, er til þess að líta að í samningi aðilanna var hvorki vikið að skyldum stefnda að því er varðaði afhendingu rekstrarleyfa né fjallað um með hverjum hætti atbeina stefnda væri þörf til öflunar slíkra leyfa fyrir hönd stefnanda. Þá liggja ekki fyrir í gögnum málsins upplýsingar um samskipti aðila hvað varðar loford eða forsendur aðila að því er varðaði rekstrarleyfi. Viðvíkjandi umræddri málsástæðu er síðan á það bent að fyrir liggur tölvubréf til stefnda 12. júní 2025 þar sem fyrirvarsmaður stefnanda upplýsti að fyrirvarsmaður stefnda þyrfti að fara á vefsíðu sýslumanns og sækja þar eyðublað til þess að hætta rekstri. Í tölvubréfinu sagði nánar tiltekið: „Sælir, enn og aftur afsakið seinkunina á leigunni. Ég er tilbúinn með næstu leigu líka þannig að ekkert stress hér á bæ. Nokkrir punktar: -Varðandi leyfið þá þarf ég að biðja þig Jón Ólafur að fara inná sýslumenn.is og sækja þar eyðublað til að hætta rekstri en taka fram að verði í gildi þar til bráðabirgðaleyfi okkar er samþykkt.“ Ólafur svaraði tölvubréfinu 15. júní 2025 þar sem hann kvaðst ekki myndi afturkalla leyfið sem hefði tekið hann mörg ár að koma í gagnið. Það hlytu enda að vera fleiri en einn rekstraraðili á staðnum. Kvaðst hann ekki vilja verða leyfislaus fengi hann Efra Nes „aftur í fangið“.

Með öðru tölvubréfi Ólafs til Jóns Ólafs degi síðar, eða 16. júní 2025, lýsti hann því að samkvæmt sýslumanni gæti einungis einn aðili verið leyfishafi á hverjum stað. Þá vísaði hann til þess að aðilar væru með 10 ára samning og „Jón Ólafur nefndi sjálfur að

við yrðum að fá leyfi fyrir okkur (sem er klárlega eðlilegt). [...] Ef leyfi er til staðar er alltaf gefið bráðabirgðaleyfi á meðan nýja leyfið er í vinnslu og því verður staðurinn aldrei leyfislaus ef allt fer á versta veg.“

Að mati dómsins verða ofangreind samskipti ekki skilin öðruvísi en svo að aðilar hafi gengið út frá að stefnandi sjálfur útvegaði nauðsynleg leyfi þótt til þess kynni að koma að stefndi þyrfti að afturkalla sín leyfi. Benda samskiptin og samningur aðila í öllu falli ekki til þess að á stefnda hafi hvílt ríkari skyldur í þeim efnunum. Loks er ljóst, að því marki sem á því er byggt af hálfu stefnanda að stefndi hafi vanrækt að afturkalla sín leyfi, að þótt stefndi hafi ekki orðið við ósk stefnanda þar um fyrir en að gengnum frekari samskiptum aðilanna níu dögum síðar, eða 21. júní 2025, þykir stefndi ekki hafa með því vanrækt þá skyldu sína með slíkum hætti að slá megi föstu að afhendingardráttur hafi orðið af hans hálfu. Er þá til þess horft m.a. að ekki verður séð að stefnandi hafi sjálfur gert að því nokkurn reka fyrir en þá fyrst, þ.e. 12. júní 2025, að fara fram á það við stefnda að hann skilaði inn sínu leyfi og verða samskipti aðilanna ekki skilin svo að stefndi hafi fram að þeim tíma verið búinn að halda að sér höndum í þeim efnunum.

Að framangreindu virtu, og þar sem önnur niðurstaða fær ekki stoð í samningi aðilanna, er hafnað þeirri málsástæðu stefnanda að stefndi hafi vanrækt skyldu sína hvað varðaði afhendingu rekstrarleyfa þannig að hann teljist hafa staðið því í vegi að stefnandi hóf rekstur á jörðinni. Með vísan til þessa, og þar sem ekkert liggur fyrir um aðrar vanefndir stefnda, er hafnað að stefnandi beri að fá endurgreidda leigugreiðslu sem hann innti af hendi fyrir júnímánuð 2025. Stefnanda bar enda, samkvæmt skýru orðalagi samnings aðilanna, að greiða leigu frá þeim tíma.

Kemur þá til skoðunar sú málsástæða stefnanda að honum beri að fá endurgreidda 7.500.000 króna tryggingu sem hann innti af hendi til stefnda 16. apríl 2025. Sem fyrir segir sagði í 2. grein samnings aðila að fyrstu tvo mánuðina yrði ekki greidd leiga 1. hvers mánaðar heldur legði leigutaki fram 7.500.000 krónur við afhendingu jarðarinnar. Þá sagði að samkomulag væri um að endurgjald leigutaka til leigusala fyrstu tvo mánuðina yrði einungis sú fjárhæð sem næmi 50% af hagnaði af sölu að því gefnu að rekstrarniðurstaðan yrði jákvæð þá mánuði. Skyldi fyrsta fasta leigugreiðsla greidd eigi síðar en 5. júní og greiddist fasta leigan alltaf mánuð fyrirfram eigi síðar en þann 5. hvers mánaðar í framhaldi. Í 3. grein var síðan mælt fyrir um að stefnandi skyldi leggja fram „hefðbundna óafturkræfa og verðtryggða ábyrgð að fjárhæð 7.500.000 kr, eða sem nemur

þriggja mánaða fastri leigu verið gerð samnings þessa eða eftir atvikum með afhendingu annarrar sambærilegrar tryggingar sem leigusali samþykkir.“

Það leiðir af eðli trygginga í leigusamningum, líkt og þeirri sem stefnandi innti af hendi samkvæmt samningi aðila, að þeim er ætlað að vernda leigusala fyrir tjóni á hinu leigða og efndum leigugreiðslna. Er almennt við það miðað að tryggingarfé sé varðveitt á sérgreindum reikningi og er meginreglan sú að leigusala er óheimilt að ráðstafa sjálfur tryggingarfénu nema til greiðslu vangoldinnar leigu. Leigusala ber síðan, við lok leigutíma, að standa leigutaka skil á tryggingarfénu nema hann telji leigutaka bótaskyldan vegna tjóns á hinu leigða og ber honum þá að gera leigutaka grein fyrir kröfu sinni þar að lútandi.

Í málinu er því ekki haldið fram að stefndi eigi rétt til bóta úr hendi stefnanda vegna tjóns á hinu leigða. Á því er hins vegar byggt að stefnandi hafi eingöngu greitt stefnda leigu fyrir júní 2025 og því eigi stefndi rétt til greiðslna úr hendi stefnanda fyrir apríl og maí 2025.

Í 2. grein samningsins um leigugreiðslur, sem áður var vikið að, sagði sem fyrr segir að fyrstu tvo mánuðina yrði ekki greidd leiga 1. hvers mánaðar heldur legði leigutaki fram 7.500.000 krónur við afhendingu. Samkomulag væri milli aðila um að endurgjald fyrstu tvo mánuðina yrði „einungis sú fjárhæð sem nemur 50% af hagnaði af sölu að því gefnu verði rekstrarniðurstaðan jákvæð þá mánuði“. Samkvæmt hljóðan greinarinnar var þannig við það miðað, hvað leigugreiðslur í upphafi varðaði, að stefnanda bæri ekki að greiða leigu fyrstu tvo mánuðina nema rekstrarniðurstaða greinda mánuði yrði jákvæð og þá þannig að greidd væri leiga sem næmi helmingi tekna stefnanda. Í málinu liggur ekkert fyrir um tekjur stefnanda af jörðinni í apríl og maí 2025 og virðist því raunar ekki mótmælt að rekstrarniðurstaðan hafi verið neikvæð umrætt tímabil. Í ljósi framangreinds orðalags samnings aðilanna verður því ekki hjá því komist að hafna þeirri málsástæðu stefnda að hann eigi útistandandi kröfu um greiðslu leigu úr hendi stefnanda fyrir nefnt tímabil. Ber stefnda því að standa stefnanda skil á tryggingarfénu, en rétt þykir þó að draga frá þeirri fjárhæð leigu fyrir þann hluta júlímánaðar sem stefnandi sannanlega hafði hið leigða í sínum umræðum, enda bar honum að greiða leigu þann mánuð. Þykir sú fjárhæð, sem metin er að álitum, hæfilega ákveðin 800.000 krónur. Fær ekki hróflað framangreindri niðurstöðu að í samningi aðilanna hafi verið vísað til þess að tryggingin væri „óafturkræf“ enda var þar einnig vísað til þess að um „hefðbundna“ tryggingu væri að ræða og verður orðalag nefndrar

greinar sammingsins, eins og hún verður skýrð til samræmis við önnur ákvæði um trygginguna, ekki skilin öðruvísi en svo að þar hafi verið við það miðað að um hefðbundna tryggingu væri að ræða en ekki óafturkræfa viðbótargreiðslu til stefnda eða fyrirframgreidda leigu. Þá er til þess að líta að þótt vísað hafi verið til tryggingarinnar í 2. grein sammingsins í samhengi við þau fyrirmæli að leiga greiddist ekki fyrstu tvo mánuðina var þar í beinu framhaldi skýrlega tekið fram að leiga þá mánuði yrði einungis sú fjárhæð sem næmi 50% af hagnaði af sölu að því gefnu að rekstrarniðurstaðan væri jákvæð. Verður að skilja nefnda grein svo að tryggingunni hafi því verið ætlað að standa til tryggingar leigu sem stefnanda bæri að greiða þá mánuði yrði hagnaður af rekstri.

Samkvæmt öllu framangreindu ber stefnda að greiða stefnanda 6.700.000 krónur með dráttarvöxtum frá uppkvaðningu dóms þessa. Þrátt fyrir framangreinda niðurstöðu þykir rétt að stefnandi greiði hluta málskostnaðar stefnda, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en sem fyrr segir krafðist stefnandi upphaflega rúmra 28.000.000 króna úr hendi stefnda en lækkaði kröfuna niður í 10.640.905 krónur skömmu fyrir aðalmeðferð málsins. Þá breyttist málsgrundvöllurinn í verulegum atriðum sem gerði stefnda erfiðara um vik hvað varnir snerti. Verður stefnandi því dæmdur til að greiða stefnda 700.000 krónur í málskostnað.

Halldóra Þorsteinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan að gætri 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefndi, Camp 2 ehf., greiði stefnanda W Holdings ehf., 6.700.000 krónur með dráttarvöxtum frá deginum í dag að telja.

Stefnandi greiði stefnda 700.000 krónur í málskostnað.

Halldóra Þorsteinsdóttir

Rétt endurrit staðfestir
Héraðsdómur Reykjaness 15.04.2026.