

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur, þriðjudaginn 10. mars 2015, í máli nr. E-1465/2013:

Búlandshöfði ehf.

(Einar Hugi Bjarnason hrl.)

gegn

Lýsingu hf.

(Árni Á. Arnason hrl.)

og Neshjúpi ehf. til réttargæslu

Mál þetta var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Búlandshöfða ehf., Reynigrund 44, Akranesi, á hendur Lýsingu hf., Ármúla 3, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 8. apríl 2013 og til réttargæslu, Neshjúpi ehf., Reynigrund 44, Akranesi, með stefnu áritaðri um birtingu 5. apríl 2013.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að viðurkennt verði með dómi að samningur málsaðila, sem ber heitið „Fjármögnunarleigusamningur um fasteign“ nr. 134354-385 frá 27. júní 2006, sé að efni til lánessamningur og að ákvæði hans um tengingu greiðslna við gengi evru (EUR), Bandaríkjadals (USD), japanskra jena (JPY) og svissneskra franka (CHF) sé ólöglegt og óskuldbindandi fyrir stefnanda.

Þá krefst stefnandi þess að hið stefnda félag verði dæmt til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins. Stefnandi gerir ekki sérstakar kröfur á hendur réttargæslustefnda.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega að kröfum stefnanda verði vísað frá dómi. Til vara krefst stefndi þess að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda.

Réttargæslustefndi hefur ekki látið málið til sín taka.

Gætt var ákvæða 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, áður en dómur var kveðinn upp.

II

Tildrög máls þessa eru þau að sumarið 2006 átti réttargæslustefndi, Neshjúpur ehf., í viðræðum við Grundarfjarðarbæ um kaup á átta eignarhlutum í fasteignunum númer 33 og 35 við Sæból í Grundarfirði. Réttargæslustefndi óskaði eftir því að stefndi, Lýsingu hf., fjármagnaði fasteignakaupin, sem var samþykkt af hálfu stefnda. Í framhaldinu gerði stefndi réttargæslustefnda tilboð um fjármögnun

og sendi honum í kjölfarið yfirlýsingu, sem dagsett er 12. júní 2006, þar sem fram kemur að félagið tryggi fjármögnun vegna kaupa réttargæslustefnda á fyrrgreindum fasteignum í Grundarfirði. Samkvæmt yfirlýsingunni fjármagnar stefndi kaupin að fullu. Stefndi greiddi seljanda Grundarfjarðarbæ, söluandvirði fyrrgreindra fasteigna að fjárhæð 53.000.000 króna en einnig fjármagnaði stefndi fyrirhugaðar endurbætur réttargæslustefnda á fasteignunum, að fjárhæð 8.000.000 króna. Með afsali, dagsettu 18. júní 2006, afsalaði Grundarfjarðarbær eignarhlutunum til stefnda.

Hinn 27. júní 2006 gerðu réttargæslustefndi og stefndi með sér samning nr. 134354-385 með fyrirsögninni „Fjármögnunarleigusamningur um fasteign“. Í samningnum er stefndi tilgreindur sem leigusali en réttargæslustefndi sem leigutaki. Samkvæmt 1. gr. samningsins er „hið leigða“ áður nefndir átta eignarhlutar í fasteignunum að Sæbóli 33 og 35 í Grundarfirði samkvæmt afsali seljanda, dagsettu 18. júní 2006. Í 2. gr. samningsins er leigugrunnur tilgreindur 61.000.000 króna og er þar sýnt hvernig leigugreiðslur skiptast miðað við gengi evru, Bandaríkjadollara, japansks jens og svissneskra franka. Seljandi er tilgreindur Grundarfjarðarbær í 4. gr. samningsins og í 5. gr. hans er að finna ákvæði um grunnleigutíma sem skuli vera frá 5. ágúst 2006 til 4. ágúst 2026. Þá segir þar að fjöldi leigugreiðslna sé 240. Í 5. gr. samningsins er yfirlit yfir skiptingu leigugreiðslna í erlendum myntum. Samkvæmt 6. gr. samningsins hefst mánaðarleg framhaldsleiga frá lokum grunnleigutíma, samtals að fjárhæð 33.035 krónur. Í 8. gr. kemur fram að ábyrgðarmenn séu Bergþór Ólafsson og Óli Jón Gunnarsson. Sérstakir skilmálar eru tilgreindir í 10. gr. samningsins. Samkvæmt ákvæðinu er gengi miðað við samningsdag 23. júní 2006 og LIBOR vextir á samningsdegi séu 2,40% auk 2,40% álags. Einnig er tekið fram að stofngjald sé 1% eða 610.000 kr. og gjalddagi þess sé 5. ágúst 2006. Samkvæmt 13.-14. gr. samningsins er stefnda Lýsingu heimilt að endurreikna leiguna miðað við breytingar á gengi og LIBOR vöxtum. Þá er því lýst að leigan, sem sé gengistryggð miðað við breytingar á gengi erlendis og/eða erlendra gjaldmiðla gagnvart íslenskri krónu, sé greind í íslenskum krónum og að leigugjald sé innheimt í íslenskum krónum.

Síðsumars 2007 seldi stefndi og afsalaði réttargæslustefnda tvo eignarhluta af þeim átta sem fjármögnunarleigusamningurinn tók til. Afsöl vegna eignarhlutanna voru gefin út annars vegar 12. júlí 2007 og hins vegar 15. september 2007.

Hinn 3. desember 2008 var undirritað samkomulag um yfirtöku á fjármögnunarleigusamningi nr. 134354. Með samkomulaginu tók stefnandi yfir réttindi og skyldur réttargæslustefnda samkvæmt fjármögnunarleigusamningnum. Sömu eigendur eru að báðum félögunum, stefnanda Búlandshöfða ehf., og réttargæslustefnda Neshjúpi ehf. Varð því engin breyting á stöðu ábyrgðarmanna.

Í stefnu kemur fram að réttargæslustefndi hafi greitt afborganir og vexti af samningnum frá fyrsta gjalddaga hans til og með gjalddagans 5. nóvember 2008. Með bréfi til stefnda, dagsettu 25. október 2012, hafi stefnandi lýst þeirri skoðun sinni að fjármögnunarleigusamningurinn væri í eðli sínu lánessamningur í íslenskum krónum og verðtrygging samningsins miðað við gengi tiltekinna erlendra gjaldmiðla væri í andstöðu við VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Með bréfi, dagsettu 9. nóvember 2012, komi fram það álit stefnda að enginn vafi sé um lögmæti fjármögnunarleigusamningsins.

III

Stefnandi byggir á því að skuldbindingin samkvæmt fjármögnunarleigusamningi aðila nr. 134354-385 sé í eðli sínu lánskskuldbinding í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Stefnandi byggir enn fremur á því að samningurinn hafi verið gengistryggður, þ.e. verðtryggður miðað við gengisbreytingar erlendra gjaldmiðla, í andstöðu við VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Eftir heiti VI. kafla laga nr. 38/2001, sem 13. til 16. gr. þeirra heyri til, taki hann til verðtryggingar sparifjár og lánsfjár. Byggir stefnandi á því að umræddur samningur sé í raun lánsamningur en ekki leigusamningur. Komi þetta fram m.a. í því að samningsverð hafi verið ákvarðað út frá fjármögnunarkostnaði stefnda, en ekki verðmæti samningsandlagsins. Þá sé í skilmálum samningsins ákvæði um vexti sem greiða skyldi samhliða afborgunum. Ekkert samhengi sé milli greiðslna stefnanda og afnota af samningsandlagi. Fjármögnunarleigusamningurinn falli undir lög nr. 121/1994 um neytendalán. Stefnandi hafi haft frumkvæði að kaupum á samningsandlaginu og samið um kaupverðið. Fyrirsvarsmenn réttargæslustefnda og stefnanda séu ábyrgðarmenn á efndum samningsins. Ársreikningar stefnda beri ekki með sér að stefndi hafi bókfært andlög fjármögnunarleigusamninga sem eign. Umsamið hafi verið að eignarréttur færðist yfir til stefnanda í lok samningstíma. Þessi atriði sýni ótvírætt að stefndi hafi í raun veitt honum lán til fasteignakaupa, sem stefndi hafi í orði kveðnu keypt en kosið að klæða í búning leigusamnings í stað þess að kaupa af stefnanda skuldabréf, sem tryggt væri með veði í viðkomandi fasteignum og eftir atvikum með frekari tryggingum eða ábyrgðum. Af þessum sökum telur stefnandi að ótvírætt verði að leggja til grundvallar að samningurinn sem hér um ræði sé lánsamningur í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001.

Stefnandi byggir á því að „leigugrunnur“ samkvæmt 2. gr. samningsins hafi eingöngu verið ákvarðaður út frá kostnaði stefnda við fjármögnun kaupanna en ekki raunverulegu verðmæti samningsandlagsins. Greiðslur stefnanda til stefnda hafi falið í sér endurgreiðslu á upphaflegum höfuðstól, þ.e.a.s. kaupverð samningsandlagsins, að viðbættum vöxtum og vaxtaálagi. Fyrirkomulag þetta svari til endurgreiðslu á láni en ekki leigu á fasteign eða fasteignum. Þá bendir stefnandi á að vandséð sé hvaða hlutverki upplýsingar um „leigugrunn“, hafi að gegna í samningi aðila, annað en 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 stefnda sé heimilt að endurreikna gengistryggðar leigugreiðslur samkvæmt breytingum á LIBOR vöxtum þeirra erlendu gjaldmiðla, sem greiðslur séu tilgreindar í. Þá sé rétt að geta þess að í greiðslufirliti sem fylgdi samningnum sé greiðslum skipt upp í „vexti“, „afborgunarhluta“ og „eftirstöðvar“. Þessi tilgreining sýni svo að ekki verði um villst að um lán sé að ræða en ekki leigu.

Stefnandi byggir 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 leigusala fyrir afnot leigumunar en ekki afborganir og vexti.

Stefnandi byggir á því að samkvæmt fjármögnunarleigusamningnum sé ekkert samhengi á milli greiðslna stefnanda annars vegar og afnota hans af samningsandlaginu hins vegar. Þessu sé öfugt farið hvað leigusamninga varði. Þegar um leigusamning sé að ræða sé gagnkvæmni milli skyldu leigusala til að láta í té afnotarétt af samningsandlaginu og skyldu leigutaka til að greiða leigu fyrir þau afnot.

Í skilmálum samningsins sé gengið út frá því að við vanefndir geti stefndi rift samningnum og allt að einu krafið stefnanda um fullar greiðslur til loka samningstímans, sbr. 20. og 21. gr. skilmála samningsins. Stefnandi byggir á því að þessi staðreynd eigi að leiða til þess að túlka umræddan samning sem lánessamning fremur en leigusamning enda sé það svo þegar um leigusamninga sé að ræða að við riftun slíkra samninga falli, eðli máls samkvæmt, niður skylda leigutaka til áframhaldandi greiðslu á leigu, þótt leigusali geti eftir atvikum krafið hann um bætur vegna missis hagnaðar að því afstöðnu.

Samkvæmt lokamálslið 16. gr. samningsins taki stefndi enga ábyrgð á leigumun svo sem hugsanlegum göllum eða að leigumunur uppfylli ekki kröfur leigutaka um húsnæðið. Samkvæmt 18. gr. samningsins beri stefnanda að greiða leigu þó svo að seljandi vanefni samning sinn við stefnda. Stefnandi telur að þetta bendi eindregið til þess að fremur sé um lánessamning en leigusamning að ræða. Í þessu sambandi skuli á það minnt að leigusali samkvæmt leigusamningi beri að jafnaði áhættuna af þeim atvikum sem nefnd séu hér að ofan eftir að afhending hafi farið fram.

Samkvæmt framansögðu megi ljóst vera að skylda stefnanda samkvæmt fjármögnunarleigusamningnum hafi ekki verið fölgin í því að greiða fyrir afnot samningsandlagsins, heldur að endurgreiða það fé sem stefndi lánaði stefnanda og að greiða vexti að auki.

Þá vísar stefnandi til þess að eignaleigusamningar falli undir lög nr. 21/1994 um neytendalán. Í þessu sambandi vísar stefnandi til d-liðar 1. mgr. 2. gr. laganna þar sem tekið sé sérstaklega fram að leigusamningar séu undanþegnir lögnum, nema eignarleigusamningar. Þessi staðreynd hljóti að veða þungt við mat á því hvort í reynd sé um lánessamning eða leigusamning að ræða, enda augljóst að löggjafinn telur ástæðu til þess að flokka eignaleigusamninga fremur sem lánessamninga en leigusamninga.

Við mat á eðli fjármögnunarleigusamningsins skipti miklu máli að halda því til haga að stefnandi hafi haft frumkvæði að kaupum á samningsandlaginu og samið um kaupverðið við seljandann Grundarfjarðarbæ um verð og greiðslukjör. Stefndi hafi hvergi komið þar nærri heldur hafi eina aðkoma hans að þessum viðskiptum verið sú að lána fjármuni til kaupanna. Þetta sé að sjálfsgöðu afar frábrugðið því sem almennt tíðkist í leigusamningum. Megi helst líkja þessu við að stefndi hafi fengið formlegan eignarétt að fasteigninni, sem tryggingu fyrir efndum stefnanda á lánessamningi um kaupin. Þetta atriði hafi verulega þýðingu við úrlausn málsins, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 282/2011.

Fyrirsvarsmenn réttargæslustefnda, Bergþór Ólason og Óli Jón Gunnarsson, séu, samkvæmt 8. gr. fjármögnunarleigusamningsins, ábyrgðarmenn á réttum efndum réttargæslustefnda. Þegar stefnandi hafi yfirtekið samninginn hafi sömu einstaklingar tekið á sig sjálfskuldarábyrgð á fjármögnunarleigusamningnum. Stefnandi telur að þetta bendi fremur til þess að um lánessamning sé að ræða en leigusamning, enda algengt að einstaklingar gangi í sjálfskuldarábyrgðir vegna lánesskuldbindinga en mun sjaldgæfara að ábyrgðir séu notaðar til tryggingar efndum leigusamninga, þó að vissulega megi finna um það dæmi.

Stefnandi byggir á því að svo hafi um samist milli réttargæslustefnda og stefnda fyrir samningsgerð að réttargæslustefndi eignaðist samningsandlagið gegn fyrir fram ákveðinni greiðslu í lok samningstímans, þrátt fyrir að í samningnum sjálfum sé ekki að finna ákvæði sem að þessu líti. Stefnandi hafi svo tekið við öllum réttindum og skyldum réttargæslustefnda samkvæmt fjármögnunarleigusamningnum.

Stefnandi heldur því fram að aðilar hafi samið svo um að í lok samningstíma myndi andlag fjármögnunarleigusamningsins færast til „leigutaka“ gegn fyrir fram ákveðnu gjaldi.

Í tölvuskeyti Birkis Grímssonar, starfsmanns stefnda, frá 9. júní 2006 komi fram að lokagjald sé 0,50%. Af þessu sjáist að samið hafi verið sérstaklega um tiltekið lokagjald sem hafi verið annað en það 3% lokagjald sem hefðbundið sé í fjármögnunarleigusamningum og kynnt sé viðskiptamönnum stefnda m.a. á heimasíðu félagsins. Fjármögnunarleigusamningurinn beri það með sér að það sem samið hafi verið um með tölvupóstinum frá 9. júní 2006 hafi skilað sér allt inn í samninginn þ.m.t. lánsfjárhæðin (jafnvirði 61.000.000 kr.), samsetning hinna erlendu mynta, 1% stofngjald, 2,40% álag á LIBOR-vexti og sjálfskuldarábyrgð Bergþórs og Óla Jóns. Það komi hins vegar ekki á óvart að ekki hafi ratað inn í samninginn ákvæði um kauprétt „leigutaka“ gegn ákveðinni greiðslu í lok samningstímans, enda séu engin dæmi um slíkt í skilmálum fjármögnunarleigusamninga stefnda né annarra íslenskra fjármálafyrirtækja sem hafi boðið upp á valkost um fjármögnunarleigu. Framlagt tölvuskeyti sýni hins vegar að um þetta var samið sérstaklega. Þessu til enn frekari stuðnings vísist til fyrirnefndrar yfirlýsingar um fjármögnun, dagsett 12. júní 2006, þar sem skýrlega komi fram að af samningnum uppgreiddum verði réttargæslustefndi, nú stefnandi, afsalshafi. Þetta geti vart verið skýrara. Gengið hafi verið til samninga á þeim forsendum að stefnandi eignaðist íbúðirnar sem séu andlag samningsins líkt og staðfest sé í yfirlýsingunni sem stefndi sé bundinn við. Af framangreindu megi ráða að í málinu liggi fyrir skýr skriflegur samningur um að stefnandi eignist „leigumun“ gegn fyrir fram ákveðinni greiðslu við lok samningstíma. Þessi skjöl taki af öll tvímæli um að svo hafi um samdist að stefnandi yrði eigandi samningsandlagsins að samningstíma loknum gegn greiðslu lokagjalds.

Á greiðsluseðlum sem stefndi hafi sent réttargæslustefnda og síðar stefnanda, vegna afborgana af fjármögnunarleigusamningnum, sé að finna tilvísun til lokagjalds. Þannig sé á greiðsluseðlunum að finna eftirfarandi texta: „Núvirði ógreiddrar leigu án vsk./lokagjalds eftir greiðslu.“ Þetta sé vitaskuld til stuðnings því að samið hafi verið um lokagjald.

Stefnandi byggir á því að yfirlýsingar stefnda gefi ótvírætt til kynna að við fjármögnunarleigu hafi ætíð verið gengið út frá því að „leigutakar“ eignist samningsandlag að samningstíma loknum fyrir umsamið verð. Í þessu samhengi sé sérstök athygli vakin á því að í kynningarefni og markaðssetningu stefnda á fjármögnunarleigusamningum á heimasíðu stefnda, sem efnislega hafi verið óbreyttar 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. Af þessu sé augljóst að í tilviki stefnanda hafi verið samið sérstaklega um lokagjald sem hafi verið töluvert lægra en hið almenna viðmið lokagjaldsins. Þá vísar stefnandi m.a. til reiknivélar á heimasíðu stefnda 1. mars 2005 þar sem fjallað hafi verið um lásupphæð í umsókn um fjármögnunarleigu og þar sé 3% lokagjald tilgreint. Þá vísist til reiknivélar á heimasíðu stefnda 14. nóvember 2008 þar sem sama sé upp á teningnum og m.a. fjallað um lánahlutfall í fjármögnunarleigusamningum.

Varðandi fjármögnun á atvinnuhúsnæði sérstaklega vísist til þess að frá árinu 2006 og fram til ársins 2012 hafi þessi fjármögnunarkostur verið kynntur með eftirfarandi hætti á heimasíðu stefnda:

„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.“

Þá vísar stefnandi einnig til blaðaviðtals við Bórk Grímsson, þáverandi ráðgjafa á fyrirtækjasviði stefnda sem birst hafi í 9. tölublaði Frjálsrar verslunar árið 2006. Í viðtalinu segi m.a.: „Fjármögnunarleigusamningar Lýsingar hf. er ótímabundinn leigusamningur þar sem hið leigða er ekki eignfært hjá leigutaka og hann gjaldfærir greidda leigu að fullu. Í lok leigutíma gefst leigutaka síðan kostur á að kaupa húseignina á lokaverði.“

Með hliðsjón af framangreindum yfirlýsingum stefnda og upplýsingum af heimasíðu hans liggja fyrir að „leigutakar“ samkvæmt fjármögnunarleigusamningum hafi alltaf átt þess kost að kaupa samningsandlagið að samningstíma liðnum.

Þá vísar stefnandi til þess að samningsandlag fjármögnunarleigusamningsins sé eignarhlutar í fasteignum. Þetta sé ótvírætt til stuðnings því að samið hafi verið um yfirfærslu eignarréttar í lok samningstíma gegn tilteknu lokagjaldi. 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. Þetta eigi svo sannanlega við í tilviki stefnanda. Það sé í raun fráleitt að álykta annað en að samið hafi verið svo um við samningsgerðina að eignarréttur að fasteignunum sem um ræðir færdist yfir til „leigutaka“ við lok samningstíma. Í þessu sambandi skuli á það minnt að réttargæslustefndi keypti umræddar íbúðir með það í huga að leigja þær áfram og hafa þannig tekjur af fjárfestingunni. Það sé augljóst að viðskiptahugmynd sem byggir á þessum grunni geri ekki ráð fyrir því að

eignarréttur færist yfir til lánveitanda í lok lánstíma, heldur hafi hugsunin þvert á móti verið sú að stefnandi eignaðist íbúðirnar eftir að hafa greitt lánið til stefnda.

Réttargæslustefndi seldi tvo eignarhluta (fastanúmer 211-5317 og 211-5319) af þeim átta sem fjármögnunarleigusamningurinn tók til í júlímánuði 2007 og septembermánuði sama ár. Salan hafi átt sér stað með vitneskju og samþykki stefnda. Eftir að fyrirvarsmenn réttargæslustefnda höfðu samið um kaupverð við kaupendur eignarhlutanna hafi starfsmaður stefnda reiknað út hvert uppgreiðsluverðmæti láns stefnda, sem hvíldi á hvorum eignarhluta, væri og sent stefnanda þær upplýsingar. Réttargæslustefndi hafi greitt stefnda í samræmi við þessa útreikninga.

Kaupsamningur um eignarhluta 211-5317 hafi verið undirritaður, 12. júlí 2007. Kaupverðið samkvæmt samningnum sé 7.750.000 krónur. Af söluverði íbúðarinnar hafi réttargæslustefndi greitt stefnda samtals 4.478.442 krónur í tveimur millifærslum. Það sem eftir hafi staðið af kaupverðinu hafi runnið til réttargæslustefnda auk þess sem sölulaun hafi verið greidd Fasteignasölu Snæfellsness.

Kaupsamningur um eignarhluta nr. 211-3519 hafi verið undirritaður 16. ágúst 2007. Líkt og ráða megi af skjalinu hafi kaupverðið verið ákveðið 8.000.000 króna. Af söluverði íbúðarinnar hafi réttargæslustefndi greitt stefnda 3.778.264 krónur en 1.000.000 króna hafi verið greidd af persónulegum bankareikningi áður nefnds Óla Jóns Gunnarssonar, fyrirvarsmanns stefnda og réttargæslustefnda. Samtals hafi stefndi því fengið greiddar 4.778.264 krónur af söluandvirði íbúðarinnar. Ástæða þess að Óli Jón hafi greitt stefnda persónulega 1.000.000 króna hafi einfaldlega verið sú að ekki hafi verið næg innistæða á reikningi réttargæslustefnda til að ljúka uppgjöri við stefnda og Óli Jón hafi því afráðið að lána réttargæslustefnda þessa fjármuni tímabundið. Það sem eftir hafi staðið af kaupverðinu hafi runnið til réttargæslustefnda auk þess sem sölulaun hafi verið greidd Fasteignasölu Snæfellsness. Þetta sýni betur en flest annað að aldrei hafi staðið til að stefndi yrði eigandi íbúðanna sem séu andlag fjármögnunarleigusamningsins við lok samningstímans. Hefði slíkt verið raunin hefði stefndi augljóslega ekki samþykkt að selja eignarhlutana til þriðja manns og verðmætisaukningin sem til var orðin hefði runnið til réttargæslustefnda.

Framangreint sýni með óyggjandi hætti að svo hafi um samist að stefndi eignaðist samningsandlag fjármögnunarleigusamnings nr. 134354-385 gegn fyrir fram ákveðinni greiðslu í lok samningstímans. Umsamið hafi verið að lokagjaldið væri 0,50% af upphaflegri lánsfjárhæð. Ljóst sé því að stefndi hafi veitt stefnanda lán til kaupa á íbúðum í fasteignunum Sæbóli nr. 33 og 35 á Grundarfirði sem klætt hafi verið í búning leigusamnings. Í lok samningstíma endurgreiði stefnandi lánið og eignarréttur af íbúðunum færist formlega til hans í samræmi við upprunalega fyrirætlan aðila.

Stefnandi byggir á því að fjármögnunarleigusamningurinn nr. 134354 feli í sér skuldbindingu í íslenskum krónum. Stefnandi rökstyður kröfu sína aðallega með vísan til þess að verðtrygging sem miðar skuldbindingar í íslenskum krónum við gengi erlendra gjaldmiðla, þ.e. EUR, USD, JPY og CHF, eins og hér um ræði, sé ólöglegt samkvæmt ófrávíkjanlegum ákvæðum 13. og 14. gr., sbr. 2. gr., laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Lánsamningurinn

(fjármögnunarleigusamningurinn) sé án nokkurs vafa í íslenskum krónum sem hafi verið gengistryggður miðað við framangreindar myntir, sbr. lokamálsliður 2. mgr. 13. gr. fjármögnunarleigusamningsins. Þar sem slík gengistrygging sé ólögmæt samkvæmt tilgreindum lagaákvæðum hafi allar greiðslur til stefnda sem tekið hafi mið af breytingum á höfuðstóli lánsins á grundvelli ólögmætrar gengistryggingar verið ranglega hafðar af stefnanda.

Stefnandi vísar til þess að í fjármögnunarleigusamningnum sem um sé deilt í málinu standi orðrétt: „Gengistryggður.“ Stefnandi vísar til þess að í framangreindum samningi komi einungis fram höfuðstólsfjárhæð lánsins í íslenskum krónum. Þá hafi mánaðarlegar greiðslur einnig verið tilteknaðar í íslenskum krónum í greiðsluáætlun stefnda. Þannig séu allar upphæðir sem samningurinn grundvallast á tilteknaðar í íslenskum krónum. Þar að auki hafi lánsfjárhæðin verið greidd honum í íslenskum krónum. Loks beri að nefna að öll innheimta hafi farið fram í íslenskum krónum og stefnandi hafi ávallt greitt af láninu í íslenskum krónum. Báðir samningsaðilar hafi því átt að efna meginskyldur sínar samkvæmt samningum í íslenskum krónum og hafi gert það í raun. Því brjóti gengistrygging samningsins í bága við VI. kafla laga nr. 38/2001 samkvæmt skýrum dómafordæmum Hæstaréttar.

Um heimild til öflunar viðurkenningardóms vísar stefnandi til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af því að skorið sé úr um kröfu hans. Stefnandi leggi fram útreikninga á samningi nr. 134354-385 er taki mið af því að gengistrygging samningsins sé ólögmæt.

Um forsendur útreikninga vísist til framlagðs dómskjals um greiðslustöðu. Þeir útreikningar sýni fram á lögvarða hagsmuni stefnanda af úrlausn málsins. Stefnandi hafi reiknað út stöðu samningsins í samræmi við 1. mgr. 18. gr. laga nr. 38/2001, sbr. 1. gr. laga nr. 151/2010, sbr. einnig niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 471/2010. Í nefndu lagaákvæði komi efnislega fram að reikna eigi þau lán sem falli undir gildissvið ákvæðisins með þeim hætti að upphaflegur höfuðstóll lánsins, í íslenskum krónum, skuli fara eftir 4. gr., sbr. 3. gr. laga nr. 38/2001, sem feli það í sér að vextir skuli vera á hverjum tíma jafnháir vöxtum sem Seðlabanki Íslands ákveði með hliðsjón af lægstu vöxtum á nýjum almennum óverðtryggðum útlánum hjá lánastofnunum og birtir séu samkvæmt 10. gr. nefndra laga. Samkvæmt 3. mgr. 18. gr. laganna skulu vextir samkvæmt 1. mgr. reiknaðir frá og með stofnðegi peningakröfu. Samkvæmt 5. mgr. 18. gr. dragist frá þeirri fjárhæð greiðslur, sem lántaki hafi innt af hendi, þ.e. afborganir af höfuðstól, vextir, dráttarvextir og vanskilaálögur, vaxtareiknaðar frá greiðsludegi til viðmiðunardags endurútreiknings miðað við sömu vexti.

Útreikningur stefnanda sé byggður á ofangreindum forsendum og nái til gjalddagans 5. september 2012. Samkvæmt þessum útreikningi hafi stefnandi ofgreitt stefnda 2.871.862 krónur sem sé mismunurinn á þeim greiðslum sem stefnandi hafi greitt stefnda í raun og veru og þeirri fjárhæð sem stefnandi hefði átt að greiða stefnda miðað við nefnda vexti Seðlabanka Íslands.

		Uppgreiðsluverðmæti m.v. óverðtryggða vexti Seðlabankans			
--	--	---	--	--	--

Gjalddagi	Raungreiðslur		Ofgreiðslur	
27.6.2006				0
5.7.2006		0		0
5.8.2006	304.649	1.187.806		0
5.9.2006	377.384	1.013.490		0
5.10.2006	379.553	1.035.518		0
5.11.2006	370.480	1.032.235		0
5.12.2006	388.033	1.028.952		0
5.1.2007	394.564	1.050.556		0
5.2.2007	388.644	1.047.167		0
5.3.2007	375.586	1.043.778		0
5.4.2007	389.858	1.040.389		0
5.5.2007	378.645	1.037.000		0
5.6.2007	367.300	1.033.611		0
5.7.2007	363.762	1.030.223		0
5.8.2007	355.579	1.026.834		0
5.9.2007	376.768	1.023.445		0
5.10.2007	353.701	1.020.056		0
5.11.2007	296.986	1.016.667		0
5.12.2007	313.439	1.037.000		0
5.1.2008	330.577	1.033.505		0

5.2.2008	325.246	1.030.011		0
5.3.2008	336.950	1.026.516		0
5.4.2008	403.841	1.023.021		0
5.5.2008	401.448	1.112.297		0
5.6.2008	374.193	1.108.379		0
5.7.2008	423.225	1.104.460		0
5.8.2008	414.252	1.100.542		0
5.9.2008	409.993	1.096.623		0
5.10.2008	469.903	1.092.705		0
5.11.2008	590.152	930.886		0
5.12.2008	0	1.197.125		0
5.1.2009	629.937	1.192.677		0
5.2.2009	503.893	1.143.750		0
5.3.2009	527.399	1.095.247		0
5.4.2009	432.431	1.091.222		0
5.5.2009	469.883	1.043.354		0
5.6.2009	483.240	712.302		0
5.7.2009	485.917	710.078		0
5.8.2009	474.712	707.854		0
5.9.2009	483.901	705.630		0
5.10.2009	475.181	703.406		0
5.11.2009	503.348	701.183		0

5.12.2009	282.716	635.417		0
5.1.2010	284.066	612.436		0
5.2.2010	279.031	610.636		0
5.3.2010	276.403	608.835		0
5.4.2010	272.687	607.035		0
5.5.2010	269.662	605.235		0
5.6.2010	530.324	593.162		0
5.7.2010	517.370	591.414		0
5.8.2010	517.694	569.334		0
5.9.2010	506.746	567.692		0
5.10.2010	499.756	525.808		0
5.11.2010	501.693	506.364		0
5.12.2010	499.395	483.129		16.266
5.1.2011	502.477	473.989		28.488
5.2.2011	515.173	470.844		44.329
5.3.2011	516.705	459.883		56.822
5.4.2011	269.360	458.771		0
5.5.2011	273.118	457.659		0
5.6.2011	275.227	456.547		0
5.7.2011	193.065	455.435		0
5.8.2011	278.362	454.323		0
5.9.2011	276.558	453.211		0

5.10.2011	552.400	452.099		100.301
5.11.2011	545.173	456.611		88.562
5.12.2011	557.721	449.875		107.846
5.1.2012	555.386	454.323		101.063
5.2.2012	552.708	453.179		99.529
5.3.2012	551.051	452.036		99.015
5.4.2012	552.461	450.892		101.569
5.5.2012	276.908	458.803		0
5.6.2012	2.485.678	457.606		2.028.072
5.7.2012	284.030	474.307		0
5.8.2012	270.341	481.900		0
5.9.2012	263.862	480.545		0
	31.909.860	57.546.835		2.871.862

Stefnandi bendir á að með framangreindu sé ekki á nokkurn hátt tekin afstaða til þess hvort stefnandi kunni að eiga rétt til frekari leiðréttinga lánsins en útreikningarnir hér að framan geri ráð fyrir, t.d. á grundvelli niðurstaðna Hæstaréttar í málum nr. 600/2011 og 464/2012. Útreikningurinn hér að framan sé eingöngu settur fram til að sýna fram á lögvarða hagsmuni stefnanda af því að dómkrafa hans í málinu verði viðurkennd með dómi. Rétt sé þó að láta þess getið að stefnandi hafi gert tilraun til að fá nauðsynlegar upplýsingar frá stefnda í því skyni að unnt væri að endurreikna fjármögnunarleigusamninginn með hliðsjón af þeirri uppgjörsaðferð sem fram komi í hæstaréttarmálinu nr. 464/2012. Með bréfi stefnanda til stefnda, dagsettu 7. nóvember 2012, hafi þess verið beiðst að stefndi sendi stefnanda yfirlit þar sem fram kæmi hver væri fjárhæð afborgunarhluta annars vegar og vaxtahluta hins vegar á hverjum gjalddaga. Skemmst sé frá því að segja að engin viðbrögð hafi verið við bréfinu og stefnandi hafi því ekki nauðsynlegar upplýsingar til að endurreikna samninginn með framangreindum hætti, enda séu greiðslur á einstökum gjalddögum ekki sundurliðaðar í þátt afborgana og vaxta á

útsendum greiðsluseðlum stefnda. Af þessum sökum verði látið við það sitja að endurreikna fjármögnunarleigusamninginn með hliðsjón af dómi Hæstaréttar í máli nr. 471/2010, sbr. einnig lög nr. 151/2010 sem m.a. breyttu lögum nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, enda sé tilgangurinn með útreikningnum sá að sýna fram á lögvarða hagsmuni stefnanda af því að dómkrafa hans í málinu verði viðurkennd.

Um lagarök vísar stefnandi til laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, almennra reglna kröfu- og samningaréttarins, m.a. um endurheimtu ofgreidds fjár, gildi fullnaðarkvittana og brostnar forsendur og til reglna um ógild sammingsákvæði.

Kröfu um vexti byggir stefnanda á lögum nr. 38/2001.

Um réttargæsluáðild vísast til 21. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

IV

Stefndi byggir kröfu sína um frávísun á því að stefnanda hafi ekki tekist að sýna fram á að hann hafi lögvarða hagsmuni af málssókninni. Þannig sé skilyrðum 2. tl. 25. gr. laga um meðferð einkamála ekki fullnægt, sem lúti að því að stefnandi í viðurkenningarmáli hafi sönnunarbyrði fyrir því að hann hafi lögvarða hagsmuni. Stefndi mótmælir útreikningum stefnanda, sem sýna eigi fram á að hann hafi lögvarða hagsmuni af því að fá dóm fyrir kröfu sinni í málinu. Útreikningar stefnanda séu bersýnilega rangir og að engu hafandi. Í fyrsta lagi megi nefna að í stefnu komi fram að stefnda hafi verið greiddar 4.478.442 krónur sumarið 2007 í tengslum við sölu tveggja íbúða. Algjörlega hafi gleymst að taka tillit til þessa í útreikningum stefnanda. Sökum þessa stóra galla séu allir útreikningar stefnanda rangir og því hafi hann ekki sýnt fram á lögvarða hagsmuni af málssókn þessari. Í öðru lagi megi nefna að í stefnu sé dalkur í töflu undir nafninu „Uppgreiðsluverðmæti m.v. óverðtryggða vexti Seðlabankans“. Þannig eigi uppgreiðsluverðmætið að hafa verið 1.187.806 krónur, 5. ágúst 2006, þegar upphaflegur leigutaki hafði greitt fyrstu leigugreiðsluna. Augljóst sé að slíkt standist engan veginn þar sem upphaflegur leigugrunnur hafi verið 61.000.000 króna og samkvæmt upplýsingum stefnanda í töflunni hafi upphaflega raungreiðslan aðeins verið 304.649 krónur.

Stefndi bendir á að útreikningar stefnanda miðist við að nota tiltekna óskilgreinda vexti sem grundvöll endurgreiðslu þegar það sé honum í hag en ekki þegar niðurstaðan sé honum í óhag. Þegar niðurstaðan sé honum í óhag setji hann töluna 0 í ofgreiðsludálkinn í stefnunni. Sé litið á framlagt dómskjal stefnanda komi þar fram að uppsafnað vangreitt af hálfu stefnanda sé 25.639.975 krónur og því hafi stefnandi ekki lögvarða hagsmuni af málssókninni heldur þvert á móti. Með því að sleppa öllum vangreiðslunum og taka aðeins ofgreiðslurnar fái stefndi hins vegar út fjárhæðina 2.871.862 krónur og reyni þannig að styðja það að hann hafi lögvarða hagsmuni. Slík hentistefna og tvískinnungsháttur gangi einfaldlega ekki upp og sé í

ósamræmi við dóma sem fallið hafa vegna endurútreikninga og megi í því sambandi benda á dóm Hæstaréttar nr. 471/2010. Stefnandi geri enga tilraun í stefnunni til að útskýra af hverju hann taki aðeins ofgreiðslurnar en ekki vangreiðslurnar og sé málið því algjörlega vanreifað hvað þetta varði og eina sem blasi við sé að stefnandi hafi enga lögvarða hagsmuni af málssókninni og því eigi að vísa málinu frá. Stefnandi reikni afborgunarhluta endurútreiknings miðað við fastar afborganir. Þetta sé ekki rétt miðað við fjármögnunarleigusamning aðila en þar sé gengið út frá jöfnum greiðslum án þess þó að það sé nefnt sérstaklega. Með þessu sé stefnandi að gefa sér forsendu sem eigi sér ekki stoð í samningnum. Þetta geri það að verkum að stefnandi ofreikni vangreiðslur og allt endurreiknaða greiðsluplanið verði í raun rangt. Þessir útreikningar stefnanda séu heldur ekki í neinu samræmi við það sem fram komi neðst á skjalinu, að miðað sé við að leigufjárhæðin endurgreiðist í 240 jöfnum greiðslum. Í endurútreikningnum sleppi stefnandi að taka tillit til þeirra breytinga sem gerðar hafi verið á samningnum og hann vitni til í stefnunni, þ.e. greiðsluraðabreytinganna og skuldbreytingarinnar.

Stefndi telur að framangreind upptalning sýni ljóslega að enginn fótur sé fyrir útreikningum stefnanda og þegar af þeirri ástæðu beri að vísa málinu frá dómi, þar sem stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi lögvarða hagsmuni af málssókninni.

Varakröfu sína um sýknu byggir stefndi á því að umþrættur samningur aðila sé fjármögnunarleigusamningur og vísar m.a. til dómafordæma Hæstaréttar. Í nýlegum dómi Hæstaréttar í málinu nr. 652/2011 frá 24. maí 2012 hafi verið fjallað um sams konar fjármögnunarleigusamningsform og hafi niðurstaða Hæstaréttar verið sú að um væri að ræða leigusamning. Í dómi Hæstaréttar hafi verið komið inn á það að stöðluð ákvæði samningsins væru skýr og ættu eingöngu við um fjármögnunarleigusamninga. Einnig hafi komið fram í dóminum að í samningi aðila væri fjallað um leigu og væri Lýsing þar ítrekað nefnd leigusali. Í dómi Hæstaréttar í máli nr. 153/2010 frá 16. júní 2010 hafi hins vegar verið fjallaði um bílasamninga Lýsingar en ekki fjármögnunarleigusamninga en hér sé um gjörólík samningsform að ræða. Í því máli hafi verið um sjálfkrafa eignayfirfærslu að ræða án sérstakrar greiðslu eftir að leigutaki hefði innt af hendi síðustu leigugreiðsluna. Í fjármögnunarleigusamningum sé aldrei um slíkt að ræða og hafi dómurinn því ekki fordæmisgildi hvað þetta varði. Jafnvel þó að aðilar semji um kaup leigutaka á leigumun þegar leigugrunnur hafi verið greiddur að fullu, sem sé það atriði sem stefnandi byggir á, sé alls ekki hægt að jafna því við sjálfkrafa eignayfirfærslu í lokin eins og um hafi verið að ræða í dómi Hæstaréttar nr. 153/2010.

Stefndi kveður að fjármögnunarleiga sé ein tegund eignaleigusamninga en eignaleiga feli í sér leigustarfsemi á lausafé eða fasteignum þar sem leigusali selji leigutaka hið leigða gegn umsömdu leigugjaldi í tiltekinn lágmarksleigutíma samkvæmt sérstökum skilmálum um eignar- eða afnotarétt að lágmarksleigutíma liðnum. Í 3. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, komi fram að með eignaleigu sé átt við leigustarfsemi með lausafé eða fasteignir þar sem leigusali selji leigutaka hið leigða gegn umsömdu leigugjaldi í tiltekinn lágmarksleigutíma.

Í fjármögnunarleigu felist að leigugjald og lágmarksleigutími sé ákvarðað með hliðsjón af því að í lok lágmarksleigutíma hafi leigusali fengið í sinn hlut upphaflegt kaupverð leigumunar, auk vaxta og kostnaðar, en eftir þann tíma hafi

leigutaki að jafnaði rétt til áframhaldandi leigu munar gegn lækkuðu leigugjaldi. Í lögum um eignarleigustarfsemi nr. 19/1989, sem nú hafi verið afnumin, sé fjármögnunarleiga skilgreind sem starfsemi þar sem leigusali hafi afsalað sér að verulegu leyti áhættu og rétti til arðs sem tengist eignarrétti leigusala en eignarréttur haldist þó hjá leigusala.

Eins og í öðrum leigusamningum haldist eignarrétturinn hjá leigusala þegar um fjármögnunarleigusamning sé að ræða og samningurinn fari á framhaldsleigu að loknum grunnleigutíma nema leigutaki kjósi frekar að skila hinu leigða.

Samningsform stefnda eigi eingöngu við um fjármögnunarleigusamninga og sé mjög skýrt fjármögnunarleigusamningsform þar sem allt innihald samningsins bendi til þess að um leigusamning sé að ræða. Samningsformið hafi upphaflega verið samið eftir norskri fyrirmynd um fjármögnunarleigusamninga og byggi á alþjóðlegum viðmiðunum um fjármögnunarleigusamninga.

Þessi tegund leigusamninga hafi ýmis sérkenni sem greini hana frá öðrum tegundum leigusamninga og frá lánsamningum. Sá fjármögnunarleigusamningur sem um sé deilt í þessu máli hafi öll einkenni fjármögnunarleigusamnings bæði hvað varðar form, hugtakanotkun og efnislegt innihald. Ljóst sé að stefnandi hafi kosið að tryggja sér afnot af umræddum fasteignum með fjármögnunarleigusamningi við stefnda en ekki annars konar fjármögnun. Val á þessari samningstegund hafi byggst á fjölmörgum öðrum þáttum en beinum útgjöldum, svo sem þeim mun sem lögum samkvæmt sé á bókhaldslegri og skattalegri meðferð mismunandi samningstegunda. Því verði að skoða í heild réttaráhrif þess ef lagaákvæðum um önnur samningsform en leigu verður beitt um þessa fjármögnunarleigusamninga.

Stefndi byggir á því að samningsform hans uppfylli öll skilyrði fyrir því að teljast leigusamningur samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 17 sem lagagildi hafi hér á landi.

Á grundvelli 1. mgr. 127. gr. laga nr. 3/2006 hafi ráðherra sett reglugerð nr. 1133/2007 að því er varði m.a. alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 17 um leigusamninga. IAS 17 staðallinn fjalli um leigusamninga. Í 4. gr. staðalsins sé fjármögnunarleiga skilgreind á eftirfarandi hátt:

„Fjármögnunarleiga er leigusamningur sem yfirfærir svo til alla áhættu og allan ávinning sem fylgir eignarhaldi á eign. Eignarréttur kann eða kann ekki að færast á milli aðila að lokum.“

Stefndi byggir á því að fjölmörg atriði staðalsins sýni ótvírætt fram á að fjármögnunarleigusamningur Lýsingar sé leigusamningur en ekki lánsamningur..

Stefndi byggir á því að tilvísun ársreikningalaga í reglugerð og alþjóðlega reikningsskilastaðla sé samhangandi heild sem hafi lagagildi á Íslandi. Í því sambandi vísar stefndi til 3. gr. laga 2/1993, um Evrópska efnahagssvæðið, þar sem fram komi að skýra skuli lög og reglur, að svo miklu leyti sem við eigi, til samræmis við EES-samninginn og þær reglur sem á honum byggi. Út frá þessu ákvæði verði ekki komist hjá því að túlka hugtökin „leigusamningur“ og „fjármögnunarleigusamningur“ í samræmi við ákvæði IAS 17 í íslenskum rétti.

Það leiði síðan tvímælalaust til þess að fjármögnunarleigusamningur Lýsingar teljist vera leigusamningur.

Þetta hafi enn fremur í för með sér að ná þurfi fram lagaáhrifum EES-reglnanna í landsrétti EFTA-ríkjanna. Stefndi byggir á því að meginreglan um einsleitni og sjónarmið Evrópuréttarins um sjálfstæða skýringu hugtaka eigi að leiða til þess að á Íslandi verði notast við þá skilgreiningu á hugtakinu „leigusamningi“ sem sé að finna í alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 17. Með þessu sé hugtakinu „leigusamningur“ gefin merking sem rúmist innan EES-samningsins og þeirra reglna sem á honum byggja, sbr. og dóm Hæstaréttar nr. 79/2010. Þegar erlendir bankar og fjárfestar eigi viðskipti hér á landi eigi þeir að geta treyst því að hér sé farið eftir alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sem Ísland hafi innleitt á grundvelli EES samningsins og að þeir geti tekið viðskiptalegar ákvarðanir út frá því. Í þessu sambandi megi m.a. nefna að aðallánveitandi stefnda sé þýskur banki sem gangi út frá þessu sem vísu.

Mismunandi skilgreiningar á leigusamningum og lánessamningum bendi til þess að hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur aðila sé leigusamningur en ekki lánessamningur. Ýmis önnur atriði leiði til þess að samningurinn teljist leigusamningur svo sem heiti samningsins, þ.e. „fjármögnunarleigusamningur“. Þá sé alls staðar í samningnum talað um „leigusala“ og „leigutaka“ og bendi það til þess að um sé að ræða leigusamning en ekki lánessamning.

Orðnotkun í samningnum bendi eindregið til þess að um sé að ræða leigusamning en ekki lánessamning. Sem dæmi um þetta megi nefna að gerð sé grein fyrir leigumun sem hinu leigða í 1. gr. samningsins og leigugrunni í 2. gr. samningsins. Í 4. gr. sé fjallað um grunnleigutíma og í 5. gr. sé fjallað um greiðslutilhögun leigu. Í 6. gr. sé gerð grein fyrir grunnleigutíma og framhaldsleigu. Á bakhlið samningsins sé sama orðnotkun og á framhlið og þannig ávallt gengið út frá því að um leigusamning sé að ræða.

Hvað fjármögnunarleigusamninga varði haldist eignarréttur hjá leigusala, í raun og samkvæmt skattskilum og því teljist fjármögnunarleiga vera leiga. Eignarréttur haldist þannig hjá leigusala fjármögnunarleigusamnings allan grunnleigutímamann og á framhaldsleigutímabilinu og því sé ekki um lánessamning að ræða. Auk þess hafi leigusali, sem eigandi hins leigða, þær heimildir sem teljist til grunneignarréttar, eins og að geta selt eða veðsett eignarrétt sinn. Þessi atriði benda til þess að um leigusamning sé að ræða en ekki lánessamning.

Löggjafinn líti á eignaleigu sem leigustarfsemi en ekki lánastarfsemi, sbr. 3. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002, en þar komi fram að með eignaleigu sé átt við leigustarfsemi með lausafé eða fasteignir þar sem leigusali selji leigutaka hið leigða gegn umsömdu leigugjaldi í tiltekinn lágmarksleigutíma. Í 1. mgr. 20. gr. sömu laga komi skýrt fram að löggjafinn líti ekki á fjármögnunarleigu sem útlánastarfsemi. Í 1. mgr. 20. gr. sé fjallað um ýmsar tegundir af starfsemi viðskiptabanka og sparisjóða. Í 2. tl. séu taldir upp þættir sem falli undir útlánastarfsemi og sé fjármögnunarleiga ekki talin þar á meðal. Í 3. tl. sé fjármögnunarleiga hins vegar tilgreind sérstaklega sem ein tegund af starfsemi viðskiptabanka og sparisjóða, sem sýni að löggjafinn telji fjármögnunarleigustarfsemi ekki vera lánastarfsemi. Sama aðgreining sé gerð á útlánum og fjármögnunarleigu í viðauka I við Bankatilskipun Evrópusambandsins nr. 2006/48/EC. Forsaga laganna styðji einnig við þetta

sjónarmið.

Við túlkun og mat á því hvort hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur sé leigusamningur eða lánessamningur beri að horfa á samninginn heildstætt og varast að láta einstök atriði hafa úrslitaáhrif hvað það varði.

Stefndi kveður það alþekkt í fjármögnunarleigusamningum á alþjóðavísu að leigugjaldið taki mið af fjármögnunarkostnaði leigusala sem haldist í hendur við upphaflegt kaupverð leiguandlagsins. Í þessu sambandi megi vísa til norrænna fjármögnunarleigusamninga.

Stefndi mótmælir þeirri fullyrðingu stefnanda að réttarstaða hans gagnvart stefnda hafi verið og sé hin sama, hvort sem um sé að ræða fjármögnunarleigusamninga eða kaupleigusamninga, enda sé um tvær ólíkar eignaleigusamningstegundir að ræða.

Stefndi kveður stefnanda misskilja hugtakið „leigugrunn“ og vísar í forsendur í dómi Hæstaréttar í máli nr. 652/2011. Þá sé og nauðsynlegt að tilgreina leigugrunninn til að leigutaki geti áttað sig á framtíðarleiguskuldbindingunni og gert grein fyrir henni í reikningum sínum.

Stefndi kveður að hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur aðila beri alls ekki vexti og því sé hér um misskilning að ræða hjá stefnanda. Tilvísun til vaxta í fjármögnunarleigusamningnum sé einungis sett fram sem viðmiðun fyrir ákvörðun leigugreiðslna en breyti ekki skýru inntaki samningsins sem sé samkvæmt formi og efni dæmigerður fjármögnunarleigusamningur.

Í 10. gr. fjármögnunarleigusamningsins komi fram hvaða vaxtaviðmið hafi verið notast við þegar leigugreiðslur hafi verið ákvarðaðar í upphafi og sé þetta sambærilegt við það þegar grunnvísitölu sé getið í hefðbundnum húsaleigusamningum. Í 2. mgr. 13. gr. samningsins sé síðan tekið fram að stefnda sé heimilt að endurreikna leigugreiðslur samkvæmt breytingum sem verði á LIBOR-vöxtum þess erlenda eða þeirra erlendu gjaldmiðla sem leigan sé tilgreind í. Hækki eða lækki LIBOR-vextir hafi það áhrif á fjárhæð einstakra leigugreiðslna.

Í fjármögnunarleigusamningnum sé byggt á ákveðnum leigugrunni sem taki mið af breytingum út frá gengi tiltekinna gjaldmiðla og LIBOR-vöxtum. Leigutaki greiði leigugreiðslur á grundvelli þess leigugrunns. Vaxtaviðmiðið sé einn þáttur í heildarleiguverðinu. Heildarleiguverðið eigi síðan að miðast við það að þegar tiltekinn lágmarksleigutími sé liðinn hafi leigusali fengið greitt til baka, því sem næst, kaupverðið ásamt kostnaði og þeirri ávöxtun sem leigusalinn telji sig þurfa, sbr. skilgreiningu á vöxtum í 4. gr. og d-lið 10. gr. í IAS 17 reikningsskilastaðalinum um leigusamninga.

Í fjármögnunarleigusamningi aðila komi þannig ekkert fram um að leigugreiðslur beri vexti, heldur sé byggt á ákveðnum leigugrunni, sem taki mið af því að við ákvörðun leigugjalds og lágmarksleigutíma hafi stefndi fengið í sinn hlut upphaflegt kaupverð leigumunar, auk vaxta og kostnaðar sem stefndi þurfi að greiða á leigutímanum vegna eigin fjármögnunar á leiguandlaginu hjá erlendum fjármögnunaraðilum sínum. Vaxtakostnaður stefnda sé því innbyggður í leigugjaldið en ekki sé um það að ræða að vextir bætist við einstakar leigugreiðslur.

Sambærilegar viðmiðunarheimildir séu algengar í íslenskum leigusamningum og megi í þessu sambandi m.a. vísa í 37. gr. laga nr. 36/1994, um húsaleigu. Í þessu sambandi sé einnig vísað til dóms Hæstaréttar nr. 98/1978. Þessi tenging sé því ekkert óeðlilegri en þegar t.d. húsaleigusamningar séu tengdir hækkunum sem verði á neysluvísitölu frá ákveðinni grunnvísitölu við upphaf leigutíma. Þegar alþjóðlegir LIBOR-vextir hækka hafi það áhrif á fjármögnunarkostnað stefnda gagnvart erlendum fjármögnunaraðilum og þar með á leigugrunninn sem verði til þess að einstakar leigugreiðslur hækki. Stefndi hefði eins getað áætlað ávöxtunarkröfu inn í leigugreiðslur strax frá upphafi og jafnframt metið til fjár þá áhættu sem hann hafði af mögulegum gengisbreytingum og vaxtahækkunum. Samningsaðilar hafi hins vegar kosið að koma þessari áhættu inn í samninginn með þeim hætti sem gert hafi verið, enda hefði stefnandi notið góðs af því ef þróun gengis og vaxta hefði orðið með gagnstæðum hætti.

Ekkert banni stefnda að áskilja sér breytingar á fjárhæð leigugreiðslna á þann hátt að hækkun á LIBOR-vöxtum á tilgreindum myntum hafi áhrif á leigugreiðslur til hækkunar. Megi í þessu sambandi vísa til síðustu mgr. 4. gr. í IAS 17 reikningsskilastaðalinum um leigusamninga en þar sé gert ráð fyrir sams konar breytingum á leigufjárhæðum. Þar sé slíkt kallað „skilyrt leiga“ og sé nánar skilgreint sem sá hluti leigunnar sem ekki sé föst fjárhæð, heldur miðist við aðra þætti en framrás tímans eingöngu (t.d. hundradshluta af sölu, notkun verðvísitalna og markaðsvaxta). Einnig sé gert ráð fyrir þessu í 5. gr. í IAS 17 reikningsskilastaðalinum. Sambærileg ákvæði um vaxta- og gengisviðmið og sé í samningi stefnda megi finna í leigusamningum um fjármögnunarleigu hjá öðrum Norðurlandþjóðum.

Tekið skuli fram að ákvæði um vexti séu ekki tilgreind á greiðsluseðlum sem stefndi sendir stefnanda enda beri einstakar leigugreiðslur ekki vexti.

Stefndi telur að þegar horft sé til þeirra sjónarmiða sem hér hafi verið rakin og ákvæða alþjóðlegra reikningsskilastaðla og sambærilegra norrænna samninga, bendi það ekki til þess að frekar sé um lánssamning að ræða en leigusamning þótt leigugreiðslur hækki í samræmi við hækkunir á LIBOR-vöxtum, sérstaklega þegar horft sé til forms og efnis fjármögnunarleigusamningsins í heild.

Stefndi byggir á því að greiðslufirlitið, sem fylgdi samningnum, sé ekki hluti af fjármögnunarleigusamningnum en þar fyrir utan sé ekkert óeðlilegt við það að tilgreina afborgunarhluta í slíku yfirliti enda sé afborgunarþátturinn einn þáttur í heildarleiguverðinu. Eftirstöðvatalan gefi síðan til kynna núvirði eftirstöðva af heildarleigugreiðslum á grunnleigutíma áður en framhaldsleiga hefjist og telji stefndi að slík upplýsingagiöf sé ekkert óeðlileg í leigusamningum, sbr. og 20. gr. IAS 17 þar sem gengið sé út frá því að þessa fjárhæð þurfi að tilgreina í efnahagsreikningi í reikningskilum leigutaka.

Stefndi kveður ekkert óeðlilegt við ákvæði 19. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila um að stefnandi þurfi að greiða leigu jafnvel þótt seljandi vanefni samning sinn við Lýsingu. Það sé heldur ekkert óeðlilegt við ákvæði 16. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila að leigusali taki ekki ábyrgð á hinu leigða, svo sem í þeim tilvikum sem leigutaki sé ekki ánægður með leigumuninn, enda sé það leigutaki sjálfur sem velji leigumuninn en ekki leigusali.

Í þessu sambandi sé einnig rétt að benda á að 16. og 19. gr. séu í samræmi við skilgreiningu á fjármögnunarleiguhugtakinu í 4. og 8. gr. IAS 17 þar sem fram komi að fjármögnunarleiga sé leigusamningur þar sem svo til öll áhætta sem fylgi eignarhaldi sé yfirfærð til leigutaka. Í þessu sambandi megi einnig vísa til norrænna fjármögnunarleigusamninga.

Ákvæðið um að við riftun af hálfu leigusala geti hann krafði leigutaka um alla ógjaldfallna leigu sé að finna í 1. tl. 30. gr. samninganna. Jafnvel þó að slíkt ákvæði sé óhefðbundið í leigusamningi banni ekkert slíkt ákvæði. Horfa þurfi á ákvæðið í tengslum við önnur ákvæði í 30. gr. samningsins og það að við riftun fari fram heildaruppgjör á milli aðila. Þannig sé t.d. kveðið á um það í 4. tl. 30. gr. samningsins að frá skuld leigutaka við Lýsingu samkvæmt tl. 1-3 skuli draga verðmat hins leigða. Taka þurfi mið af því við skýringu á þessu ákvæði að oft og tíðum séu leiguhlutir sérhæfðir og úreldest hratt og erfitt sé að endurleigja þá. Því sé nauðsynlegt að hafa inni ákvæði í samningi á þá leið að leigutaki verði að greiða ógjaldfallna leigu til að minnka líkur á því að leigusali verði fyrir verulegu fjárhagstjóni vegna vanefnda leigutaka. Uppgjörsreglur vegna vanskila í umræddum fjármögnunarleigusamningi séu þær sömu og uppgjörsreglur í kjölfar riftunar í norrænum fjármögnunarleigusamningum. Í því sambandi megi vísa í 15. gr. í danska samningsforminu og í 7. gr. í norska samningsforminu. Uppgjörsreglurnar byggja á því að í framhaldi af riftun fjármögnunarleigusamnings fari fram heildaruppgjör á milli aðila. Inn í þetta spili einnig að í mörgum tilvikum sé hið leigða í mjög slæmu ástandi við riftun og vörslusviptingu og leiga til þriðja aðila því ómöguleg. Hugsunin á bak við 1. tl. 30. gr. samningsskilmálanna hjá stefnda sé því að geta krafði um áframhaldandi leigu sem ígildi skaðabóta í formi efnabóta innan samninga vegna samningsrofa. Í efnabótakröfunni felist að gera stöðu leigusalans þá sömu og hefði samningurinn verið efnður að fullu á þann hátt að leigusalinn fái ígildi framtíðarleigugreiðslna að frádregnu verðmæti fasteignarinnar. Líta megi á heimildarákvæðið í 1. tl. 30. gr. samningsins og uppgjör samkvæmt henni sem mögulegar skaðabætur innan samninga vegna samningsrofa..

Stefndi kveður að í d-lið 1. mgr. 2. gr. laga nr. 121/1994, um neytendalán, sé verið að fjalla um hvaða samningar falli ekki undir lögin og séu þar leigusamningar sérstaklega undanskildir. Fyrirvari sé þó gerður um það í ákvæðinu að undir þessa undantekningu um leigusamninga falli ekki eignaleigusamningar. Ákvæðið undirstriki hins vegar að eignaleigusamningar séu leigusamningar með því að taka sérstaklega fram að aðrir leigusamningar falli ekki undir ákvæðið. Það sé engan veginn hægt að gagnálykta út frá þessu og halda því fram að sökum þessa hafi löggjafinn flokkað alla eignaleigusamninga sem lánessamninga. Greina þurfi innihald hvers samnings til að komast að niðurstöðu hvað þetta varði. Í dómum Hæstaréttar frá 16. júní 2010 hafi kaupleigusamningar Lýsingar og SP - Fjármögnunar, við einstaklinga, verið taldir kaupleigusamningar sem í raun væru dulbúnir lánessamningar. Rekstrarleigusamningar, sem sé ein tegund eignaleigusamninga, geti hins vegar ekki undir nokkrum kringumstæðum talist lánessamningar og það sama eigi við um hinn umþrætta fjármögnunarleigusamning aðila. Hér verði einnig að horfa til 1. gr. laganna um neytendalán en þar komi fram að lögin taki til lánessamninga sem lánveitandi geri í atvinnuskyni við neytendur. Í 4. gr. laganna sé neytandi skilgreindur sem einstaklingur sem eigi lánsviðskipti sem lögin ná til, enda séu þau ekki gerð í atvinnuskyni af hans hálfu. Stefnandi í máli þessu sé lögaðili en ekki neytandi og samningurinn sé gerður í atvinnuskyni af hans

hálfu. Því eigi lögin um neytendalán ekki við í þessu sambandi. Framangreind tilvísun í d-lið 2. gr. laga nr. 121/1994 um neytendalán breyti engu um það að fjármögnunarleigusamningar séu leigusamningar en ekki lánessamningar. Ákvæðið hafi eingöngu í för með sér að eignaleigufyrirtækjum sé skylt að gæta að ákvæðum þeirra laga við gerð eignaleigusamninga þegar gagnaðilar þeirra séu neytendur, m.a. um upplýsingaskyldu. Ákvæði neytendalánalaga geti ekki breytt eðli eignaleigusamninga gagnvart gildissviði annarra laga, eins og vaxtalaga nr. 38/2001. Tekið skuli fram að í lögum um neytendalán sé ekki að finna neina takmörkun á heimild til verðtryggingar eða heimild til að stofna til skuldbindinga í erlendum myntum.

Stefndi telur að það að upphaflegur leigutaki hafi haft frumkvæði að því að velja leiguandlagið hjá seljanda geti ekki skipt máli í því sambandi hvort líta beri á samning aðila sem leigusamning eða lánessamning, enda algengt að sá háttur sé hafður á varðandi fjármögnunarleigusamninga að leigutakinn velji leiguandlagið sem hann vilji taka á leigu hjá fjármögnunarleigufyrirtæki. Þannig hafi aðstaðan t.d. verið í hæstaréttarmáli nr. 652/2011. Þá sé í 16. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila beinlínis gert ráð fyrir því að stefnandi velji leigumuninn. Í þessu sambandi megi einnig vísa til norrænna fjármögnunar-leigusamninga. Hvað varðar tilvísun stefnanda til dóms Hæstaréttar nr. 282/2011 þar sem um hafi verið að ræða fjármögnunarleigusamningsform Glitnis, þá hafi sá dómur ekki fordæmisgildi varðandi samninga Lýsingar og mun eðlilegra sé að taka mið af dómi Hæstaréttar í máli nr. 652/2011, þar sem fjallað hafi verið um fjármögnunarleigusamningsform Lýsingar. Í síðarnefnda dóminum komi fram að samningur Lýsingar sé mun skýrari en samningur Glitnis og að stöðluð ákvæði fjármögnunarleigusamnings Lýsingar eigi einungis við um fjármögnunar-leigusamninga.

Stefndi kveður það alvanalegt að tryggingar séu teknar fyrir leigugreiðslum, eins og gert hafi verið í þessu máli, og því geti það ekki skipt máli við mat á því hvort umþrættur samningur sé leigusamningur eða lánessamningur.

Stefndi byggir á því að í 12. gr. fjármögnunarleigusamninga aðila sé gengið út frá því að þegar grunnleigutíma sé lokið framlengist leigusamningurinn ótímabundið samkvæmt 6. gr. samningsins. Í lok 12. gr. komi síðan fram að leigutaki geti sagt hinum framlengda samningi upp skriflega enda skili hann þá tafarlaust hinu leigða. Í 12. gr. sé þannig skýrt tekið fram að framhaldsleiga hefjist að loknum grunnleigutíma og ekki gert ráð fyrir neinum undantekningum frá því nema leigutaki vilji skila leigumun. Leigugreiðslur á framhaldsleigutíma séu mun lægri en á grunnleigutíma. Þannig sé gert ráð fyrir því að stefnandi geti haft leigumuninn á framhaldsleigu allt þar til leigumunurinn sé orðinn úr sér genginn eða ónothæfur. Þetta sé einmitt eitt af grunneinkennum fjármögnunarleigusamninga og eitt af því sem aðgreini þá frá kaupleigusamningum þar sem leigutaki verði að jafnaði sjálfkrafa eigandi hins leigða í lok leigutímans án sérstakrar greiðslu eða frekari samninga. Stefndi vísar hér einnig til c-liðar 11. gr. í IAS 17 reikningsskilastaðlinum þar sem fram komi að það sé einkenni fjármögnunarleigusamninga að þá megi framlengja um annað tímabil gegn leigu sem sé töluvert lægri en markaðsleiga.

Stefndi mótmælir því að framlagður tölvupóstur frá 9. júní 2006 sanni að samið hafi verið um að stefnandi gæti eignast fasteignina í lok grunnleigutímans gegn ákveðinni greiðslu. Í fjármögnunarleigusamningi aðila sé ekkert minnst

á „lokagjald“. Það sem þarna sé átt við sé að ef leigusali samþykki að selja leigutaka leigumuninn, með sérstökum samningi síðar meir, yrði gjaldið 0,5%. Í þessu felist engin skuldbinding um að stefnandi geti krafist þess að kaupa hið leigða í lok samningstímans miðað við 0,5% af upphaflegum uppreiknuðum leigugrunni. Sá möguleiki sé háður skoðun og mati stefnda í lok samningstímans.

Stefnandi byggir einnig á framlögðu skjali sem beri heitið „Yfirlýsing vegna fjármögnunar“ þar sem fram komi að afsal á ofantöldum eignum til Lýsingar hf. sé eingöngu vegna fjármögnunarleigusamnings við Neshjúp ehf. sem verði afsalshafi að honum uppgreiddum. Stefndi byggir á því að yfirlýsing þessi breyti engu um það að forsendur fyrir yfirfærslu eignarréttarins við lok samningstímans séu alltaf þær að Lýsing hf. samþykki söluna sérstaklega og að söluverð verði greitt. Eftir að framangreind yfirlýsing hafi verið gefin út hafi aðilar máls þessa gert með sér hinn umþrætta fjármögnunarleigusamning þar sem ekkert hafi verið minnst á neinn kauprétt við lok samningsins, heldur hafi þar eingöngu verið miðað við hið staðlaða samningsákvæði 12. gr. á þá leið að við lok samningstíma framlengist hann ótímabundið samkvæmt 6. gr. og fari þannig á framhaldsleigu. Ef ákvörðun er tekin af hálfu Lýsingar um sölu eftir lok grunnleigutímans sé um nýjan sjálfstæðan samning að ræða sem breyti ekki eðli hins upphaflega fjármögnunarleigusamnings og breyti honum þannig ekki úr fjármögnunarleigusamningi í kaupleigusamning og enn síður í lánsamning eða ígildi hans. Þessu til stuðnings megi vísa í skilgreiningu á fjármögnunarleigu í 4. gr. í IAS 17 alþjóðlega reikningsskilastaðalinum þar sem fram komi að ekki skipti máli hvort eignarréttur færist á milli samningsaðila í lokin því að í öllum tilvikum falli samningarnir undir staðalinn og teljist þar með leigusamningar. Í 6. gr. IAS 17 komi skýrt fram að skilgreiningin á leigusamningi taki einnig til samninga um leigu á eign sem feli í sér ákvæði sem gefi leigutaka kost á að öðlast eignarrétt á eigninni þegar umsamin skilyrði séu uppfyllt og að slíkir samningar séu stundum nefndir kaupleigusamningar. Þar sem þessir samningar teljist leigusamningar falli þeir því ekki undir það að vera lánsamningar og þar af leiðandi eigi þessir samningar ekki undir ákvæði vaxtalaga nr. 38/2001.

Í grein 10 a í IAS 17 reikningsskilastaðlinum sé einnig gert ráð fyrir því að eignarhaldið samkvæmt fjármögnunarleigusamningi geti færst á milli aðila í lok samningstímans. Í grein 10 b í staðlinum sé gert ráð fyrir því að í fjármögnunarleigusamningum geti verið ákvæði um kauprétt leigutaka á verði sem vænta megi að sé nægilega mikið undir gangvirði daginn sem kauprétturinn verði nýtanlegur þannig að nokkuð víst sé við upphaf samningstímans að kauprétturinn verði nýttur. Samkvæmt þessu sé ljóst að viðkomandi reikningsskilastaðall, sem hafi verið innleiddur með reglugerð sem hafi lagagildi hér á landi, gangi út frá því að engu máli skipti hvort eignarréttur kunni eða kunni ekki að færast á milli aðila að lokum og hvort samið sé um kauprétt eða ekki við lok samningstímans, viðkomandi samningur sé í öllum tilvikum leigusamningur. Til viðbótar við það sem komið hafi fram um að ekkert ákvæði sé um lokagjald í samningi aðila megi nefna að ekki sé óalgengt í viðskiptalífinu að ákvæði um forkaupsrétt, forleigurétt eða kauprétt séu sett í leigusamninga. Þrátt fyrir tilveru slíkra ákvæða breytist ekki eðli leigusamnings aðila úr því að vera leigusamningur yfir í það að vera lánsamningur.

Stefndi mótmælir því að meint tilvísun til lokagjalds á greiðsluseðlum, sem stefndi hafi sent stefnanda, sanni að samið hafi verið um lokagjald og vísar m.a. til

fyrirgreinds dóms Hæstaréttar í málinu nr. 652/2011, þar sem sams konar tilvísun hafi ekki verið talin benda til þess að samið hefði verið fyrirfram um kaup í lokin. Stefndi mótmælir því að meint tilgreining á núvirði ógreiddrar leigu til loka samningstímans geti á nokkurn hátt verið máli stefnanda til framdráttar.

Stefndi kveður að upplýsingar á heimasíðunni, sem stefnandi tilgreini, séu einungis ábending um að í lok grunnleigutíma taki við ótímabundin framhaldsleiga en jafnframt eigi viðskiptamaður möguleika (kost) á því að kaupa fasteignina af stefnda á umsömdu verði, sem yfirleitt sé 3%. Ekki sé hægt að lesa neina skuldbindingu úr þessum upplýsingum á heimasíðunni og verði þær ekki með nokkru móti túlkaðar á þann veg að leigutaki eigi kröfu á að kaupa leiguandlagið við lok leigutíma, enda sé ekkert heimildarákvæði um slíkt í leigusamningi aðila, sbr. og dóm Hæstaréttar í máli nr. 652/2011. Þegar beiðnir berast til stefnda um að kaupa fasteign í lok leigutíma sé það skoðað í hverju tilviki og m.a. horft á það hvort viðkomandi leigutaki sé með aðra samninga í vanskilum. Þá hafi enga þýðingu við mat á því hvort aðilar hafi samið um yfirfærslu eignarréttar í lok samningstímans, að á heimasíðum stefnda hafi verið að finna reiknivél, en ekki sé óalgengt að á heimasíðum eignaleigufyrirtækja sé að finna reiknivélar til að aðstoða væntanlegan leigutaka við að bera saman mismunandi kosti við fjármögnun atvinnutækja. Sama eigi við um annað kynningarefni á heimasíðu stefnda.

Þó svo að finna megi, í viðtali við starfsmann stefnda, sem birtist í tímaritinu Frjálsri verslun árið 2006, atriði sem væru stefnda óhagstæð geti það aldrei gengið framur skýrum samningsákvæðum sem sé að finna í 6. og 12. gr. hins umþrætta samnings aðila, auk þess sem almennur starfsmaður geti ekki skuldbundið félagið með almennu spjalli í tímaritsgrein.

Stefndi byggir á því að fjármögnunarleigusamningar geti bæði verið um fasteignir og lausafé. Þá skipti engu við mat á því hvers eðlis samningur aðila sé, að tveir eignarhlutar hafi þegar verið seldir. Í þessum tilvikum hafi komið fram beiðni til stefnda frá Neshjúpi ehf., sem hafi verið þáverandi leigutaki, um að fá að kaupa tvær íbúðir sem hafi verið tilgreindar í fjármögnunarleigusamningnum. Eftir að hafa farið yfir ósk leigutakans hafi stefndi tekið sjálfstæða ákvörðun um að samþykkja þessa beiðni gegn umsömdu kaupverði og hafi afsalað íbúðunum beint til Neshjúps ehf. gegn greiðslu kaupverðsins. Stefndi telur að í þessari framkvæmd geti engan veginn falist sönnun þess að samið hafi verið um kauprétt leigutaka til handa við upphaf samningsins. Þessi málsástæða stefnanda verði að teljast mjög langsótt og í öllu falli vanreifuð.

Stefndi byggir á því að honum sé heimilt að láta leigugreiðslur af fjármögnunarleigusamningi taka mið af gengi erlendra mynta vegna þess að um sé að ræða leigusamning en þeir falli ekki undir ákvæði vaxtalaga nr. 38/2001. Gildissvið vaxtalaga sé skilgreint með víðtækum hætti í 1. gr. laganna. Samkvæmt ákvæðinu nái lögin yfir vexti af peningakröfum á sviði fjármunaréttar og á öðrum sviðum réttarins, eftir því sem við geti átt, svo og um annað endurgjald sem áskilið sé eða tekið sé fyrir lánveitingu eða umlíðun skuldar. Samkvæmt 2. gr. gildi lögin einnig um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár. Í VI. kafla laganna, sem fjalli um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár, sé gildissvið kaflans skilgreint með þrengri hætti en fram komi í 1. gr. laganna. Óflugt við önnur ákvæði laganna sem taki til vaxta á peningakröfum á sviði fjármunaréttar takmarkist verðtryggingarákvæði laganna við sparifé og lánsfé í íslenskum krónum. Ákvæði 13. og 14. gr., sem banni

gengistrygginguna, taki því samkvæmt orðalagi sínu einungis til sparifjár og lánsfjár í íslenskum krónum en ekki til annars konar samninga eins og leigusamninga. Leigusamningur sé gagnkvæmur samningur og annars eðlis en hefðbundið peningalán.

Stefndi byggir á því að til þess að samningsskuldbinding geti fallið undir 1. mgr. 13. gr. vaxtalaga þurfi að vera um hefðbundin peningalánaviðskipti að ræða. Hugtakið lánsfé sé ekki skilgreint í vaxtalögum og ekki sé að finna neinar leiðbeiningar í greinargerð um hvað átt sé við með lánsfé í skilningi laganna. Hefðbundin orðskýring vísi til „peninga sem fengnir eru að láni“ eða hefðbundinna peningalána. Skuldbindingin felist þá í afhendingu á lánsfé í gjaldgengri mynt, en ekki afhendingu annarra verðmæta eins og fasteignar eða lausafjár. Fjármögnunarleigusamningur feli í sér leigu á tækjum eða fasteign en ekki afhendingu á peningum og geti því ekki fallið undir ákvæði VI. kafla laganna. Stefndi byggir á því að honum hafi verið heimilt að gengistryggja samninginn vegna þess að um sé að ræða leigusamning en leigusamningar falli ekki undir ákvæði VI. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 þar sem gengistrygging lánsamninga sé bönnuð. Þá byggir stefndi á því að ákvæði 13. gr. vaxtalaga, feli í sér undantekningu frá meginreglu samningaréttar um samningsfrelsi og verði því að beita þröngri lögskýringu á ákvæði greinarinnar. Stefndi byggir hér einnig á meginreglu laga um að gerða samninga eigi að efna að fullu samkvæmt efni sínu. Af dómaframkvæmd megi ráða að við mat á lögmæti verðtryggingar verði að gera greinarmun á hreinum fjárskuldbindingum eða peningalánaviðskiptum annars vegar og gagnkvæmum samningum hins vegar en hvað síðarnefnda atriðið varði eigi báðir samningsaðilar að inna af hendi framlög á tilteknum tíma eftir samningsgerð, t.d. húsaleigusamning, verksamning og kaupsamning um fasteignir. Lagaákvæði um verðtryggingu fjárskuldbindinga hafi í dómum ekki verið talin ná til þeirra gagnkvæmu samninga, sem hér hafi verið vitnað til. Í þessu sambandi megi nefna dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 98/1978 og áður nefndan dóm í máli nr. 652/2011.

Stefndi byggir í máli þessu á reglunni um samningsfrelsi. Í þeirri reglu felist m.a. að aðilar samnings eigi forræði á því hvers efnis sá samningur sé, sem þeir geri, þ.e. hvernig þeir ráðstafi réttindum sínum með samningnum og undir hvaða skuldbindingar þeir gangist. Af sama meiddi sé meginregla leiguréttar um að aðilum samnings sé frjálst að semja um fjárhæð leigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Meginregla þessi komi m.a. fram í 37. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Meginreglan um samningsfrelsi aðila í viðskiptum geri það að verkum að gengisviðmiðun sé heimil nema skýrt sé tekið fram í lögum að svo sé ekki. Ekkert lagaákvæði í íslenskum lögum banni slíka gengisviðmiðun í leigusamningum og sé hún því heimil.

Stefndi telur að við túlkun á því hvort um leigusamning eða lánsamning sé að ræða verði að taka mið af forsendum samningsaðila við samningsgerðina. Stefndi byggir á því að við gerð fjármögnunarleigusamningsins hafi báðum aðilum verið það ljóst að gengisáhætta fylgdi því að hafa samninginn gengistryggðan og stefnandi hafi tekið mið af því þegar hann hafi valið að gera gengistryggðan fjármögnunarleigusamning. Það hafi verið forsenda af hálfu stefnda, að þar sem um gengistryggðan leigusamning væri að ræða, skyldu endurgreiðslur bundnar gengi á hinum erlendu myntum sem stefnandi hafi valið og að við ákvörðun leigugreiðslna skyldi taka mið af LIBOR-vöxtum með nánar tilgreindu álagi. Stefnanda hafi mátt

vera þessi forsenda ljós. Forsendan hafi verið ákvörðunarástæða af hálfu stefnda fyrir því að ganga til sammingsgerðarinnar. Gengisviðmiðunin hafi haft úrslitaáhrif á samning aðila um vaxtaviðmiðun. Sjáist það vel á þeirri staðreynd að mun hærri vaxtaviðmiðun hafi ávallt verið hjá stefnda á þeim samningum sem ekki séu með gengisviðmið. Stefnandi hafi þekkt forsenduna hvað varði gengistrygginguna og vitað að hún hafi verið ákvörðunarástæða fyrir vaxtaþætti sammingsins. Verði að telja að góður og gegn leigutaki hafi fyllilega gert sér grein fyrir því að gengistrygging fjármögnunarleigusammingsins hafi verið forsenda þeirrar vaxtaviðmiðunar sem í boði var. Það sé sanngjart og eðlilegt með hliðsjón af skiptingu áhættu að gengistrygging sé reiknuð á fjármögnunarleigusamning aðila. Önnur niðurstaða leiði til þess að gæðum verði mjög misskipt á milli aðila samningssambandsins. Eins og fram hafi komið hafi gengistryggingin verið forsenda þess að hægt var að hafa jafn lága vaxtaviðmiðun og raun var á og verði niðurstaðan sú að bannað verði að reikna gengistryggingu á samninginn fái stefnandi leigukjör sem engum öðrum hafi boðist, á kostnað stefnda. Þá yrði um óeðlilegan hagnað stefnanda að ræða sem færi þvert gegn sanngirnissjónarmiðum. Þegar framangreindar forsendur séu hafðar í huga, og með því að beita sanngirnismælikvarða við túlkun á samningi aðila, telur stefndi rétt að miða við að fjármögnunarleigusamningur aðila sé leigusamningur, sem sanngjart sé og eðlilegt að reikna upp með gengisviðmiðun þeirri sem aðilar hafi samið um.

Verði ekki fallist á að hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur sé leigusamningur en talið að um lánessamning sé að ræða byggir stefndi á því að samningurinn sé ekki íslenskur lánessamningur með ólögætum gengistryggingar-ákvæðum, sem fari gegn ákvæðum vaxtalaga nr. 38/2001, heldur sé um lögmætan samning í erlendum myntum að ræða, en lán í erlendri mynt falli ekki undir bannreglur VI kafla vaxtalaganna. Í 2. gr. fjármögnunarleigusammings aðila sé leigugrunnur tilgreindur nákvæmlega í erlendum myntum og tilgreining erlendra mynta komi einnig fram á greiðsluseðlum sem stefndi hafi sent stefnanda. Skýrt sé tekið fram í dómum Hæstaréttar í málum nr. 520/2011 og 551/2011 að samkvæmt forsendum dóma Hæstaréttar frá 16. júní 2010 fari skuldbinding í erlendum gjaldmiðli ekki gegn nefndum ákvæðum laga nr. 38/2001.

Einnig byggir stefndi á því að 13. og 14. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 um bann við gengistryggingu stangist á við skuldbindingar íslenska ríkisins samkvæmt samningi um Evrópska efnahagssvæðið, en sá samningur hafi verið lögleiddur með lögum um Evrópska efnahagssvæðið nr. 2/1993. Nánar tiltekið styðji stefndi kröfur sínar við 2. og 3. gr. laga nr. 2/1993. Með þeim hafi meginmál EES-sammingsins verið lögleitt og mælt fyrir um að lög og reglur skuli skýrðar, að svo miklu leyti sem við eigi, til samræmis við EES-samninginn. Í þessu sambandi sé einnig rétt að vekja athygli á markmiði EES-sammingsins um myndun einsleits markaðssvæðis, sbr. og 1. gr. sammingsins, og skyldur sammingsaðila til að tryggja framgang markmiða sammingsins, sbr. og 3. gr. hans. Þessar skyldur nái til allra eininga ríkisvaldsins, einnig dómstóla. Í þriðja hluta EES-sammingsins, sbr. lög nr. 2/1993, sé fjallað um hinar fjórar tegundir frelsis. Það sé frelsið til fjármagnsflutninga sem stefndi telji að eigi við í þessu sambandi. Vísað sé til 40. gr. EES-sammingsins sem kveði á um að engin höft skuli vera á milli sammingsaðila á flutningi fjármagns í eigu þeirra sem búsettir séu í aðildarríkjum EB eða EFTA né nokkur mismunun, byggð á ríkisfangi eða búsetu aðila eða því hvar féð sé notað til fjárfestingar, sbr. einnig tilskipun 88/361/EEC sem vísað sé til í XII viðauka við EES-samninginn. Stefnandi telur að ákvæði 13. og 14. gr. vaxtalaga um bann við gengistryggingu brjóti

gegn framangreindu ákvæði um frelsi til fjármagnsflutninga.

Við mat á því hvort bann við gengistryggingu í vaxtalögunum brjóti gegn reglunni um frelsi til fjármagnsflutninga beri að hafa í huga hvernig fjármögnun stefnda var háttáð, en hann hafi útvegað erlendar myntir og þeim myntum hafi hann síðan breytti í íslenskar krónur áður en hann hafi greitt seljanda viðkomandi leiguandlags hafi seljandinn verið á Íslandi. Í þeim tilvikum sem leigan hafi verið greidd í krónum hafi stefndi breytt þeim í erlenda mynt á gengi greiðsludaga og greitt erlenda fjármögnunaraðila sínum. Því hafi hér í raun verið um fjármögnun í erlendri mynt að ræða með því eina fráviki að stefndi hafi selt og keypti viðkomandi gjaldmiðla í stað leigutaka, honum til hagsbóta. Slík framkvæmd sé hefðbundin fjármálaþjónusta.

Með því að túlka 13. og 14. gr. vaxtalaga á þann hátt að í þeim felist bann við gengistryggingu sé í raun komist að þeirri niðurstöðu að lánveitanda sem vill lána í erlendum myntum hér á landi, sé óheimilt að gengisbreyta láninu áður en það sé greitt út og innheimta það í íslenskri mynt. Þannig virðist gerð sú krafa að lántakinn fái hina erlendu mynt afhenta og þurfi jafnframt að greiða til baka í henni. Þetta geri það að verkum að umtalsverður kostnaður og fyrirhöfn lendi á lántaka. Þannig virðist hann þurfa í upphafi að hafa sjálfur fyrir því að gengisbreyta láninu, með þeim kostnaði sem því fylgi. Jafnframt þurfi hann mánaðarlega að gengisbreyta íslenskum krónum yfir í viðkomandi erlenda greiðslumynt til að geta greitt afborganir viðkomandi láns. Með því að leggja þennan kostnað og fyrirhöfn á lántaka sé veiting erlendra lána hér á landi gerð erfiðari og minna aðlaðandi fyrir lánveitendur og lántaka. Þetta geri það líka að verkum að minni líkur séu á því að lánastofnanir innan EES-svæðisins bjóði þjónustu hér á landi.

Ákvæði 13. og 14. gr. vaxtalaga um bann við gengistryggingu geri það líka að verkum að innlendar lánastofnanir sem hafi fjármagnað sig með erlendum lánnum en greiði út lán í íslenskum krónum geti ekki tryggt raungildi lánsfjárhæðarinnar með sama hætti og þeir sem fjármagna sig í íslenskum krónum. Slíkum aðilum sé þar með gert erfiðara um vik en ella að bjóða upp á lán í íslenskum krónum sökum þess að þeir eigi erfiðara með að tryggja verðgildi útlánasafnsins. Þannig verði öll áhættustýring sem gangi út á jafnvægi milli erlendra og innlendra eigna erfiðari. Þetta sé líklega til þess fallið að draga úr áhuga aðila á að sækja sér fjármagn til annarra ríkja innan EES þar sem þeim sé gert erfiðara um vik að verja sig fyrir breytingum á ytri aðstæðum en aðilum sem fjármagni sig á innlendum markaði. Stefndi telur að þetta feli í sér hindrun á frjálsum flæði fjármagns sem fari gegn 40. gr. EES-samningsins, sbr. einnig tilskipun 88/361/EEC.

Stefndi vísi í þessu sambandi einnig til þeirrar skyldu samningsaðila EES-samningsins að gera allt sem þeir geti til að standa við skuldbindingar sínar skv. 3. gr. samningsins. Til viðbótar við þetta megi nefna að skv. 3. gr. laga nr. 2/1993 skuli skýra lög og reglur, að svo miklu leyti sem við eigi, til samræmis við EES-samninginn og þær reglur sem á honum byggja.

Ákvæði 40. gr. EES-samningsins hafi lagagildi hér á landi sbr. 2. gr. laga nr. 2/1993 og því byggir stefndi á því að ákvæðið sem fjalli, eins og áður segi, um frjálst flæði fjármagns hafi forgang fram yfir ósamrýmanleg, síðar til komin lagaákvæði, eins og 13.-14. gr. vaxtalaga. Í 3. gr. felst m.a. að innlend lög sem eigi stoð í EES-samningnum verði jafnan túlkuð sem sérreglur laga gagnvart

ósamræmanlegum yngri lögum, að því leyti að yngri lög víki þeim ekki ef þau stangast á, nema löggjafinn taki það sérstaklega fram. Þetta sé nauðsynlegt til þess að tryggja samræmi í reglunum á Evrópska efnahagssvæðinu“.

Þá skuli minnt á það að frelsi til fjármagnsflutninga sé einnig lántakendum til hagsbóta, eins og komið hafi fram hjá EFTA-dómstólnum. Það auki samkeppni og gefi þeim kost á auknu vali og lægri kostnaði. Það sýni þversögn í löggjöf að banna gengistryggingu lána en heimila að lán séu miðuð við einstaka erlenda hlutabréfavísitölu eða safn af erlendum hlutabréfavísitölum, sbr. heimild í 2. mgr. 14. gr. vaxtalaga, en slík tenging feli bæði í sér gengis- og markaðsáhættu.

Jafnvel þó að lánveitingar í erlendum myntum séu ekki bannaðar á Íslandi séu líkur á að bann vaxtalaganna við gengistryggingu íslenskra lána feli í sér hindrun á flæði fjármangs milli Íslands og annarra EES-ríkja. Svipuð sjónarmið og hér hafa verið rakin megi finna í ráðgefandi álit EFTA-dómstólsins í máli nr. E-1/00 Lánasýsla ríkisins gegn Íslandsbanka-FBA. Í álitinu komi fram að innlendar lagareglur sem letji einstaklinga og lögaðila til að eiga lánsviðskipti við erlenda aðila teljist hindrun á frjálsu flæði fjármagns og almennt þurfi ekki að sýna fram á að tiltekin hindrun hafi merkjanleg áhrif. Nægjanlegt sé að sýna fram á að hún geti hugsanlega haft slík áhrif.

Á grundvelli þeirra röksemda sem komið hafi fram telur stefndi að bann 13. og 14. gr. vaxtalaga við gengistryggingu lána hafi í för með sér brot á 40. gr. EES-samningsins.

Stefnandi hafi lagt fram skjöl sem séu eigin endurútreikningur hans á fjármögnunarleigusamningnum. Stefndi gerir fyrirvara um réttmæti þeirra og vísar til umfjöllunar sinnar um frávísunarkröfu. Þar sem í dómkröfum stefnanda sé hvorki komið inn á útreikninga né heldur krafist viðurkenningar á réttmæti þeirra, telur stefndi óþarft að fara frekar í gegnum þá útreikninga sem komi fram í stefnu en geri fyrirvara um réttmæti útreikninganna.

Um lagarök vísar stefndi til laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, meginreglna í leigurétti, húsaleigulaga nr. 36/1994 og laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki. Einnig vísar stefndi til viðauka I við Bankatilskipun Evrópusambandsins nr. 2006/48/EC, viðauka I við lög nr. 2/1993, laga nr. 3/2006, um ársreikninga, alþjóðlegs reikningsskilastaðals IAS 17, laga nr. 3/2006, um ársreikninga, reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002, reglugerðar 1133/2007, um gildistöku reglugerðar Evrópusambandsins um innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla og EES-samningsins.

Kröfu um málskostnað byggir stefndi á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

V

Ágreiningur máls þessa lýtur að því hvort fjármögnunarleigusamningur aðila, dagsettur 27. júní 2006, sé lánsamningur, sem óheimilt sé að binda gengi erlendra mynta, eða leigusamningur.

Stefndi krefst þess að málinu verði vísað frá dómi þar sem stefnanda hafi ekki sýnt fram á að hann hafi lögvarða hagsmuni af málssókninni. Stefndi mótmælir tölulegum útreikningum stefnanda og telur að þeir sýni ekki nægilega fram á að hann hafi lögvarða fjárhagslega hagsmuni af úrlausn málsins.

Samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 getur sá sem hefur lögvarða hagsmuni af því að skorið sé úr um tilvist eða efni réttinda eða réttarsambands leitað viðurkenningardóms um kröfur sínar í þeim efnum.

Í máli þessu krefst stefnandi þess að viðurkennt verði að fjármögnunarleigusamningur aðila sé lánessamningur og ákvæði hans um tengingu greiðslna við gengi nánar tilgreindra erlendra gjaldmiðla sé ólögmeitt og óskuldbindandi fyrir hann. Hefur stefnandi reiknað út stöðu samningsins að þeim forsendum gefnum og eiga þeir útreikningar að sýna fram á lögvarða hagsmuni hans af úrlausn málsins. Stefndi byggir hins vegar á því að umdeildur samningur sé leigusamningur og því sé heimilt að semja svo um að greiðslur samkvæmt samningnum taki mið af breytingum á gengi þeirra erlendu gjaldmiðla sem tilgreindir eru í samningnum. Þó svo að umdeilanlegt sé hvort þeir útreikningar stefnanda séu tölulega réttir hefur stefndi, sem er fjármálafyrirtæki, ekki lagt fram gögn sem hnekkja þeim. Samkvæmt því og í ljósi eðlis ágreinings aðila verður því ekki fallist á kröfu stefnda um frávisun málsins á þeim grundvelli að stefnandi hafi ekki lögvarða hagsmuni af því að fá dóm um kröfu sína.

Eins og áður greinir lýtur ágreiningur málsins að því hvort fjármögnunarleigusamningur aðila nr. 134354-385, dagsettur 27. júní 2006, sé lánessamningur eða leigusamningur. Stefndi heldur því fram að samningurinn sé lánessamningur og að ákvæði hans um tengingu greiðslna við gengi nánar tiltekinna erlendra gjaldmiðla séu ólögmeitt og óskuldbindandi fyrir stefnanda. Eins og fram kemur í málsástæðukafla stefnanda reisir hann kröfu sína hvað þetta varðar á eftirfarandi rökum:

1. Samningsverð hafi verið ákvarðað út frá fjármögnunarkostnaði stefnda en ekki verðmæti samningsandlagsins.
2. Í skilmálum samningsins sé ákvæði um vexti sem greiða skyldi samhliða afborgunum.
3. Ekkert samhengi sé milli greiðslna stefnanda og afnota af samningsandlagi.
4. Fjármögnunarleigusamningurinn falli undir lög nr. 121/1994 um neytendalán.
5. Stefndi hafði frumkvæði að kaupum á samningsandlaginu og samdi um kaupverðið.
6. Fyrirsvarsmenn réttargæslustefnda og stefnanda séu ábyrgðarmenn á efndum samningsins.
7. Ársreikningar stefnda beri ekki með sér að stefndi hafi bókfært andlög fjármögnunarleigusamninga sem eign.

8. Samið hafi verið um að eignarréttur færðist yfir til stefnanda í lok samningstíma.

Stefndi hafnar öllum kröfum stefnanda og vísar m.a. til þess að í nýlegum dómum Hæstaréttar, þar sem fjallað hafi verið um sams konar fjármögnunar-leigusamningsform og í þessu máli, hafi niðurstaðan verið sú að um leigusamning væri að ræða. Stefndi byggir á því að honum hafi verið heimilt að binda fjárhæð greiðslna við gengi erlendra gjaldmiðla þar sem samningurinn sé leigusamningur en slíkir samningar falli ekki undir ákvæði VI. kafla vaxtalaga nr. 38/2001.

Hinn umdeildi samningur ber heitið „Fjármögnunarleigusamningur um fasteign“. Hefur ákvæðum samningsins verið lýst hér að framan. Í upphafi hans er tiltekið að stefndi sé leigusali og réttargæslustefndi leigutaki. Í 1. gr. samningsins er kveðið svo á um að hið leigða séu átta eignahlutar í fasteignunum Sæbóli 33 og 35 samkvæmt afsali seljanda, dagsettu 18. júní 2006, en í 3. gr. er tiltekið að Grundarfjarðarbær sé seljandi eignanna. Í 2. gr. samningsins kemur fram að leigugrunnur sé 61.000.000 króna og að leigugreiðslur séu tengdar gengi evru, Bandaríksk dollara, japansks jens og svissnesks franka. Leigutími er frá 5. ágúst 2006 til 4. ágúst 2026 og samtals fjöldi greiðslna er 240, eins og greinir í 4. gr. samningsins. Í 5. gr. er því lýst hvernig leigugreiðslum er skipt í hinum erlendu myntum. Samkvæmt 6. gr. samningsins hefst mánaðarleg framhaldsleiga frá lokum grunnleigutíma og er leigufjárhæð þess tíma skilgreind. Í 8. gr. segir að ábyrgðarmenn samningsins séu Bergþór Ólafsson og Óli Jón Gunnarsson. Loks eru sérstakir skilmálar útlistaðir í 10. gr. samningsins. Þar er m.a. kveðið svo á um að leigutaki greiði hlutaleigu að fjárhæð 304.649 krónur með gjalddaga 5. ágúst 2006, gengi sé miðað við samningsdag, 23. júní 2006, og að LIBOR-vextir á samningsdegi séu 2,4% auk 2,4% álags. Loks kemur fram að stofngjald sé 1% eða 610.000 krónur með gjalddaga 5. ágúst 2006.

Almenn stöðluð ákvæði samningsins er að finna í greinum nr. 11-28. Í 12. gr. kemur fram að leigutaki geti ekki sagt samningnum upp á grunnleigutíma en að þeim tíma loknum framlengist samningurinn ótímabundið, sbr. 6. gr. Þá geti leigutaki sagt hinum framlengda samningi upp skriflega með eins mánaðar fyrirvara enda skili hann þá tafarlaust hinu leigða. Samkvæmt 13-14. gr. er stefnda heimilt að endurreikna gengistryggðar greiðslur samkvæmt breytingum sem verða á LIBOR-vöxtum þess erlenda eða þeirra erlendu gjaldmiðla sem leigan er tilgreind í. Þá er mælt svo fyrir að leigan, sem sé gengistryggð miðað við breytingar á gengi erlendis og/eða erlendra gjaldmiðla gagnvart íslenskri krónu sé greind í íslenskum krónum og sé leigugjaldið innheimt í íslenskum krónum. Í 15. gr. samningsins er kveðið svo á um að stefndi sé einn eigandi hins leigða.

Í nýlegum dómum Hæstaréttar frá 13. mars 2014 í máli nr. 638/2013 og frá 3. apríl 2014 í máli nr. 717/2013 komst rétturinn að þeirri niðurstöðu að samningar aðila væru leigusamningar en ekki samningar um lán. Verður að telja efni samningsins í þessu máli vera í meginatriðum það sama og þeirra sem um var deilt í fyrrgreindum dómum Hæstaréttar. Hafa dómarnir því ótvírætt fordæmisgildi við úrlausn þessa máls. Svo sem fyrr er rakið hefur stefnandi uppi átta málsástæður því til stuðnings að samningur aðila sé lánssamningur að efni til en ekki leigusamningur. Fimm af þessum átta málsástæðum voru hafðar uppi í dómum Hæstaréttar nr. 638/2013 og 717/2013 og hefur rétturinn því þegar tekið afstöðu til

þeirra þ.e. þeirra málsástæðna stefnanda sem lúta að því að samningsverð hafi verið ákvarðað út frá fjármögnunarkostnaði stefnda en ekki verðmæti samningsandlagsins, að í skilmálum samningsins væri ákvæði um vexti sem greiða skyldi samhliða afborgunum, að ekkert samhengi hafi verið milli greiðslna stefnanda og afnota af samningsandlagi, að stefnandi hafi haft frumkvæði að kaupum á samningsandlaginu og samið um kaupverðið og loks að stefndi hafi ekki bókfært andlög fjármögnunarleigusamninga sem eign í ársreikningum sínum. Hafnaði Hæstiréttur því að fyrrgreindar málsástæður hefðu úrslitaáhrif um það hvort samningur aðila teldist lánessamningur. Þegar af þeirri ástæðu verður því einnig hafnað hér að þessar málsástæður leiði til þess að skýra beri samning aðila sem lánessamning.

Stefnandi byggir á því að samkvæmt lögum nr. 121/1994, um neytendalán, séu leigusamningar undanþegnir lögnum. Samkvæmt d-lið 1. mgr. 2. gr. laganna eigi það þó ekki við um eignaleigusamninga og styðji það þá niðurstöðu að líta beri á samning aðila sem lánessamning. Merking orða í lögum um neytendalán nr. 121/1994 er skilgreind í a-lið 4. gr. laganna. Þar er kveðið svo á um að neytandi sé einstaklingur sem eigi lánsviðskipti sem lög þessi ná til, enda séu þau ekki gerð í atvinnuskyni af hans hálfu. Samkvæmt 1. gr. laganna ná ákvæði þeirra til lánessamninga sem lánveitandi gerir í atvinnuskyni við neytendur. Réttargæslustefndi í þessu máli er einkahlutafélag sem óumdeilt er að stofnað hafi verið í tilefni kaupa af átta eignarhlutum í fasteignunum við Sæból nr. 33. og 35 í Grundarfirði, sem ætlunin var að leigja áfram. Getur stefnandi því ekki talist neytandi í skilningi laganna og koma því framangreind lög ekki til skoðunar við úrlausn málsins.

Þá byggir stefnandi á því að fyrirvarsmenn réttargæslustefnda og stefnanda séu ábyrgðarmenn á efnudum samningsins samkvæmt 8. gr. hans. Stefnandi telur að þetta bendi fremur til þess að um lánessamning sé að ræða en leigusamning. Ekki verður fallist á að þetta atriði eitt og sér leiði til þess að um lánessamning sé að ræða enda ekki útilokað að leigusamningar séu tryggðir af hálfu ábyrgðarmanna.

Kemur þá til athugunar hvort svo hafi um samist í öndverðu milli réttargæslustefnda og stefnda að réttargæslustefndi eignaðist samningsandlagið gegn fyrir fram ákveðinni greiðslu í lok samningstímans, þrátt fyrir að hvergi séu í samningnum sjálfum ákvæði sem að þessu lúta. Stefnandi byggir í fyrsta lagi á því að tölvupóstur frá Berki Grímssyni, starfsmanni stefnda, dagsettur 9. júní 2006, sýni að samið hafi verið sérstaklega um tiltekið lokagjald, sem skyldi vera 0,5%. Þá vísar stefnandi til þess að texti á greiðsluseðlum stefnda bendi til þess að samið hafi verið um lokagjald en þar segir: „Núvirði ógreiddrar leigu án vsk./lokagjalds eftir greiðslu.“ Stefnandi vísar enn fremur til yfirlýsingar stefnda um fjármögnun, dagsetta 12. júní 2006, en þar sé skýrlega mælt svo fyrir að af samningnum uppgreiddum verði réttargæslustefndi Neshjúpur ehf. afsalshafi. Stefnandi telur þetta sönnun þess að svo hafi um samist í upphafi að leiguandlagið færðist til stefnanda við lok leigutíma gegn greiðslu ákveðins gjalds.

Við aðalmeðferð málsins gaf Bergþór Ólafsson, fyrirvarsmáður stefnanda, skýrslu. Kvaðst hann hafa farið á fund með Berki Grímssyni, starfsmanni stefnda, og gengið til samninga á grundvelli tilboðs sem honum hafi borist frá stefnda um fjármögnun. Fundurinn hafi átt sér stað eftir að kaupsamningur um fasteignirnar hafi verið undirritaður og þar hafi verið rætt um 0,5% lokagjald. Honum hafi síðan

borist tölvuskeyti frá Berki þar sem vísað var til umsamins lokagjalds. Bergþór sagði það aldrei hafa staðið til að leigja fasteignirnar af stefnda. Kvað hann það eingöngu hafa verið tryggingarlegs eðlis að afsalið hefði verið gefið út til stefnda í upphafi.

Börkur Grímsson, fyrrverandi starfsmaður stefnda, gaf skýrslu fyrir dóminum. Staðfesti hann að aðilar hefðu samið svo um í upphafi að lokagjald yrði 0,5% ef leigutaki kysi að kaupa leigumuninn að loknum leigutíma. Hins vegar hafi það ekki verið hluti af samningi aðila að leiguhlutur myndi færast til leigutaka í lok leigutíma. Leigutaki hefði átt kost á því að kaupa leiguhlutinn ef um semdist og þá gegn greiðslu lokagjaldsins. Aðspurður taldi Börkur ekki að svo hefði um samist í öndverðu að réttargæslustefndi yrði eigandi fasteignanna í lok leigutímans þó að það hefðu verið áform réttargæslustefnda. Kvaðst Börkur hafa útbúið yfirlýsingu vegna fjármögnunar til Grundarfjarðarbæjar vegna þess að eignarhlutunum í Sæbóli 33 og 35 hefði verið afsalað til stefnda án þess að greiðsla hefði borist bænum. Yfirlýsingin hefði því verið gefin út til tryggingar þess að Grundarfjarðarbær fengi söluverðið greitt.

Arnar Snær Kárason, framkvæmdastjóri fjármögnunarsviðs stefnda, gaf skýrslu fyrir dómi. Spurður um réttarstöðu við lok samningstíma fjármögnunarleigusamninga sagði hann að samningur færi þá í framhaldsleigu. Hins vegar gæti leigutaki sagt samningi upp ef hann kysi það og þá skilað hinu leigða. Kvað hann framlagða yfirlýsingu vegna fjármögnunar hafa verið gefna út til Grundarfjarðarbæjar en ekki til stefnanda eða réttargæslustefnda. Taldi hann enga skuldbindingu felast í yfirlýsingunni þess efnis að eignarrétturinn færðist sjálfkrafa yfir til réttargæslustefnda að leigutíma loknum.

Pétur Bjarni Magnússon, fyrrverandi yfirlögfræðingur stefnda, gaf skýrslu fyrir dómi. Spurður um réttarstöðu við lok samningstíma fjármögnunarleigusamningsins kvað hann stefnda hafa verið eiganda hins leigða og það hafi verið á hendi stefnda að bjóða leigutaka kaup á hinu leigða. Samkvæmt samningnum tæki við framhaldsleiga í lok leigutímans sem leigutaki gæti þó sagt upp með ákveðnum fyrirvara. Kvað Pétur stefnda hafa þurft að samþykkja hvort gefa ætti leigutaka kost á að kaupa hið leigða. Að sögn Péturs var skjalið „Yfirlýsing vegna fjármögnunar“ ekki hluti af samningi aðila.

Björg Ágústsdóttir, fyrrverandi bæjarstjóri Grundarfjarðarbæjar, bar fyrir dóminum að bæjarstjórn Grundarfjarðar hefði samþykkt að taka tilboði réttargæslustefnda í fasteignirnar á sínum tíma. Hún kvað yfirlýsinguna sem gefin var Grundarfjarðarbæ hafa verið nauðsynlega til þess að útskýra hvers vegna afsal hefði verið gefið út á annan aðila en þann sem bæjarstjórn hefði verið búin að samþykkja að selja íbúðirnar. Yfirlýsingin hafi verið trygging þess að réttargæslustefndi Neshjúpur ehf. væri raunverulegur eigandi fasteignanna.

Eins og áður greinir kemur fram í 6. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila að mánaðarleg framhaldsleiga hefjist frá lokum grunnleigutíma þ.e. frá 5. ágúst 2026. Samkvæmt 12. gr. samningsins getur leigutaki ekki sagt samningnum upp á grunnleigutíma heldur framlengist hann þá ótímabundið, sbr. 6. gr. Þó geti leigutaki sagt hinum framlengda leigusamningi upp skriflega með eins mánaðar fyrirvara enda skili hann þá tafarlaust hinu leigða. Í 15. gr. samningsins segir að stefndi sé einn eigandi hins leigða. Ákvæði fjármögnunarleigusamnings eru skýr og verður

ekki af þeim ráðið að eignarréttur leiguandlagsins flyttist til stefnanda við lok leigutímans. Þrátt fyrir að ljóst sé að á fundi aðila, sem staðfest var með tölvuskeyti starfsmanns stefnda til fyrirsvarsmanns stefnanda, hafi verið rætt að réttargæslustefndi skyldi greiða 0,5% lokagjald að loknum grunnleigutíma verður ekki af því einu ályktað að stefnandi yrði eigandi að leigumun að grunnleigutíma loknum. Verður að telja að stefnandi hafi þá átt þess kost að kaupa leigumun en samþykki stefnda hefði þó ávallt þurft að koma til áður, enda var ekkert slíkt ákvæði í samningi aðila. Syðst framangreind niðurstaða við framburð vitnanna Barkar Grímssonar, Arnars Snæs Kárasonar og Péturs Bjarna Magnússonar sem og fyrrgreinda dóma Hæstaréttar nr. 638/2013 og 717/2013. Þá breytir texti á greiðsluseðlum stefnda ekki framangreindu. Yfirlýsingu stefnda vegna fjármögnunar sem samin er af þáverandi starfsmanni stefnda Berki Grímssyni áður en fjármögnunarleigusamningur aðila var undirritaður, var beint að Grundarfjarðarbæ til tryggingar, þar sem afsalshafi eignarhlutanna að Sæbóli 33 og 38 var annar en sá sem bæjarstjórn Grundarfjarðarbæjar hafði samþykkt sem kaupanda fasteignanna. Þetta staðfestu bæði vitnin Börkur Grímsson og Björg Ágústsdóttir. Með vísan til framangreinds verður ekki fallist á það með stefnanda að fyrrgreind yfirlýsing vegna fjármögnunar sýni fram á að svo hafi samist um í upphafi að réttargæslustefndi yrði afsalshafi að samningnum uppgreiddum gegn greiðslu lokagjalds.

Stefnandi byggir á því að af kynningarefni stefnda á heimasíðu félagsins megi ráða að viðskiptavinum hans standi til boða að eignast samningsandlagið að samningstíma loknum fyrir umsamið verð. Hefur Hæstiréttur þegar tekið afstöðu til þessarar málsástæðu en í margnefndum dómum réttarins nr. 638/2013 og 717/2013 var því hafnað að kynningarefni stefnda um fjármögnunarleigusamninga yrði skýrt svo að það hafi veitt viðskiptamanni fyrirvaralausán rétt til að kaupa leigumun að grunnleigutíma loknum án þess að til þyrfti að koma sérstakt samþykki stefnda.

Stefnandi vísar til þess að samningsandlagið sé fasteign og sé það ótvírætt til stuðnings því að samið hafi verið um yfirfærslu eignarréttar í lok samningstíma gegn tilteknu lokagjaldi. Verður ekki fallist á það með stefnanda að þetta atriði skipti máli við mat á því hvort samið hafi verið um kaup stefnanda á samningsandlaginu að leigutíma loknum, enda óumdeilt í málinu að andlag fjármögnunarleigusamninga geti bæði verið fasteignir og lausafé.

Loks vísar stefnandi til þess að réttargæslustefndi hafi selt tvo eignarhluta í júlí og september árið 2007. Byggir stefnandi á því að þetta sýni að aldrei hafi staðið til að stefndi yrði eigandi eignarhlutanna við lok samningstímans. Fyrir liggur að sumarið 2007 samþykkti stefndi að selja réttargæslustefnda eignarhlutana tvo að ósk félagsins þess efnis og voru afsöl gefin út á nafn réttargæslustefnda sem í kjölfarið seldi eignarhlutina áfram. Arnar Snær Kárason bar fyrir dómi að staða fjármögnunarleigusamningsins hafi á þessum tíma verið góð og því hafi sala eignarhlutanna til réttargæslustefnda verið samþykkt af hálfu stefnda. Þótt stefndi hafi samþykkt kaup réttargæslustefnda á fyrrgreindum eignarhlutum verður ekki talið að það sýni fram á að hann hefði getað, án samþykkis stefnda, keypt þá eignarhluta sem eftir voru við lok samningstímans.

Með hliðsjón af framansögðu er ekki unnt að fallast á það með stefnanda að svo hafi verið um samið í upphafi að réttargæslustefndi yrði, að loknum grunnleigutíma og gegn greiðslu lokagjalds, eigandi þeirra fasteigna sem

samningurinn tók til án fyrirbyggjandi samþykkis stefnda.

Þegar gætt er alls þess er að framan greinir er það niðurstaða dómsins að samningur aðila sé, eins og heiti hans ber með sér, leigusamningur um fasteign, en ekki lánsamningur. Samkvæmt því komu ákvæði VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu ekki í veg fyrir að aðilar gætu samið um að fjárhæð mánaðarlegra leigugreiðslna væri bundin við gengi þeirra erlendu gjaldmiðla sem tilgreindir eru í samningnum. Verður stefndi því sýknaður af kröfum stefnanda í þessu máli.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 800.000 krónur.

Dóminn kveður upp Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð:

Frávísunarkröfu stefnda er hafnað.

Stefndi, Lýsing hf., er sýkn af kröfum stefnanda, Búlandshöfða ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 800.000 krónur í málskostnað.

Hervör Þorvaldsdóttir