

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 15. apríl 2015 í máli nr. E-1754/2013:

Bernhard ehf.

(Björn Þorri Viktorsson hrl.)

gegn:

Lýsingu hf.

(Árni Ármann Arnason hrl.)

Mál þetta sem dómtekið var 25. mars 2015 var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 22. apríl 2013 af Bernhard ehf., Vatnagörðum 24, Reykjavík, á hendur Lýsingu hf., Ármúla 3, Reykjavík.

Kröfur aðila

Af hálfu stefnanda er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að samningur aðila sem ber heitið „fjármögnunarleigusamningur“ nr. 136277-279, frá 25. ágúst 2006, sé að efni til lánsamningur og að ákvæði hans um tengingu greiðslna við gengi evru (EUR), japanskra jena (JPY) og svissneskra franka (CHF) sé ólögmætt og óskuldbindandi fyrir stefnanda. Þá er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að samningur aðila sem ber heitið „fjármögnunarleigusamningur“ nr. 136280-282, frá 25. ágúst 2006, sé að efni til lánsamningur og að ákvæði hans um tengingu greiðslna við gengi evru (EUR), japanskra jena (JPY) og svissneskra franka (CHF) sé ólögmætt og óskuldbindandi fyrir stefnanda. Ennfremur er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að samningur aðila sem ber heitið „fjármögnunarleigusamningur“ nr. 136283-285 frá 25. ágúst 2006, sé að efni til lánsamningur og að ákvæði hans um tengingu greiðslna við gengi evru (EUR), japanskra jena (JPY) og svissneskra franka (CHF) sé ólögmætt og óskuldbindandi fyrir stefnanda. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt málskostnaðarreikningi, sem lagður verði fram á síðari stigum, eða samkvæmt mati dómsins.

Af hálfu stefnda er þess krafist að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnandi dæmdur til að greiða honum málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Atvik máls

Stefnandi og stefndi munu vorið 2006 hafa átt í viðræðum um fjármögnun stefnda á húsnæði fyrir starfsemi stefnanda að Vatnagörðum 18, 20 og 22 í Reykjavík. Hinn 9. maí 2006 gerði stefnandi stefnda, í framhaldi af fundi aðila deginum áður, skriflegt tilboð um fjármögnunina. Tilboðið gerði ráð fyrir að kaupverð fasteignanna yrði 650 milljónir króna en fjármögnun 500 milljónir. Samkvæmt tilboðinu var gert ráð fyrir að stefnandi leigði fasteignirnar af stefnda til 12 ára og leiga yrði greidd mánaðarlega fyrirfram. Annars vegar stæði stefnanda til boða gengistryggður leigusamningur þar sem skipting gengiskörfu væri 33.4% evrur, 33.3% japönsk jen og 33.3% svissneskir frankar en hins vegar 100% verðtryggður leigusamningur. Í tilboðinu sagði m.a.: “Stofngjald 1% er tekið við gerð samnings. Í lok grunnleigutíma samnings getur leigutaki keypt hið leigða á 1% lokagjaldi eða farið á framhaldsleigu sem er 1/12 þess sem áður var.” Þá sagði ennfremur í tilboðinu: „Að öðru leyti gilda hinir stöðluðu skilmálar og gjaldskrá Lýsingar hf á hverjum tíma.” Eigandi fasteignanna að Vatnagörðum 18, 20 og 22 var á þessum tíma Nathan & Olsen - Fasteignir ehf.

Eins og að framan er rakið var í tilboði stefnda, 9. maí 2006, gert ráð fyrir að þrjár fasteignir þ.e. Vatnagarðar 18, 20 og 22 yrðu andlag þeirrar fjármögnunar sem stefnanda stóð til boða hjá stefnda. Stefnandi gerði sjálfur tilboð í eignirnar 4. ágúst 2006 en framseldi stefnda, 24. ágúst, öll réttindi sín skv. tilboðinu, hvað varðaði húseignirnar Vatnagarðar 18 og 22. Hins vegar framseldi hann Eignarhaldsfélaginu Sóltún ehf. tilboð sitt í Vatnagarða 20. Stefndi keypti framangreindar eignir að Vatnagörðum 18 og 22 sama dag og tilboðð var framselt á 423 milljónir króna. Hinn 25. ágúst 2006 gerðu aðilar síðan með sér þrjá fjármögnunarleigusamninga um eignirnar og náði hver þeirra til afmarkaðs hluta þeirra. Fengu samningarnir auðkennisnúmerin 136277-279, 136289-282 og 136283-285. Samtals voru samningarnir að höfuðstól 423 milljónir króna, sem myndaði svonefndan leigugrunn. Hins vegar var samkvæmt 5. gr. þeirra mælt svo fyrir að stefnandi skyldi við undirritun greiða 100 milljónir króna inn á leiguna og voru því eftirstöðvar samninganna eftir þá greiðslu samtals 323 milljónir króna.

Framngreindir þrír samningar eru allir á sama samningsformi stefnda, sem ber fyrisögnina „Fjármögnunarleigusamningur um fasteign“. Þá kemur fram á forsíðu þeirra að þeir séu gengistryggðir. Hver samningur er samtals 28. gr. og skiptist í sértæka skilmála skv. gr. 1-10 og almenna skilmála skv. gr. 11-28. Skv. 2. gr. samninganna er leigugrunnur tilgreindur í íslenskum krónum og er sú fjárhæð sundurliðuð á þá erlendu gjaldmiðla sem leigugrunnurinn er tengdur við þ.e. evrur, japönsk jen og svissneska franka. Mánaðarleg leiga er í 5. gr. tilgreind í íslenskum krónum en fjárhæðin skv. 14. gr. gengistryggð miðað við breytingar á gengi þeirra erlendu gjaldmiðla sem tilgreindir eru í 2. gr.

Ágreiningur máls þessa lýtur að því hvort framangreindir samningar séu leigusamningar eða lánessamningar, sem óheimilt hafi verið að binda gengi erlendra gjaldmiðla skv. 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Málsástæður stefnanda og tilvísun til réttarheimilda

Stefnandi byggir í fyrsta lagi á því að umþrættir samningar aðila séu í raun lánsamningar en ekki leigusamningar og um þá gildi því ákvæði 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Samkvæmt tilboði Lýsingar hf., 9. maí 2006, hafi forsendur tilboðsins verið „Fasteignaleiga til 12 ára, kaupverð fasteigna mkr. 650 og fjármögnun mkr. 500 og greitt mánaðarlega fyrirfram.“ Tilboðið hafi hljóðaði upp á tvo valkosti, annars vegar „Tilboð A“ sem miðast hafi við „gengistryggðan samning þar sem skipting körfu er 33.4% EUR, 33.3% JPY og 33.3% CHF. Breytilegir liborvextir nú 1,33% auk álags 1.75% samtals 3,08 % og mánaðarleg greiðsla yrði þá 4.834.115.-“ og „Tilboð B“ sem miðast hafi við „verðtryggðan samning 100%. Breytilegir vextir nú 6,9% og mánaðarleg greiðsla yrði þá 5.746.644.-“ Undir „Annað:“ í tilboðinu segi að stofngjald 1% sé tekið við gerð samnings og að í lok grunnleigutíma samnings „getur leigutaki keypt hið leigða á 1% lokagjaldi eða farið á framhaldsleigu sem er 1/12 þess sem áður var.“ Þá segi þar einnig að „Leigutaki greiðir vexti (af ísl. óverðtr. kr.) frá útborgun til upphafs samnings.“ Að lokum segi í tilboðinu að „Að öðru leyti gilda hinir stöðluðu skilmálar og gjaldskrá Lýsingar hf. á hverjum tíma.“ Stefnandi byggir á því að tilboð þetta geti ekki talist fela í sér annað en tilboð um lán til fasteignakaupa sem klætt hafi verið í búning leigusamnings. Hvert kaupverð fasteignar sé, og hve stór hluti kaupverðs sé fjármagnaður með samningnum gefi til kynna að um sé að ræða tilboð um lánsamning en ekki tilboð um leigusamning. Að sama skapi geti ekki talist gefa til kynna að um leigusamning sé að ræða, að tekið sé 1% stofngjald af samningi eins og tilboð stefnda til stefnanda kveði á um, auk þess sem samkvæmt tilboði stefnda sé kaupverð fasteignanna að loknum samningstímanum ákveðið í tilboðinu, sem 1% af samningsfjárhæð. Að sama skapi sé fjallað um vexti frá útborgun en útborgun geti aðeins átt við um lánsamninga en ekki leigusamninga. Þá telji stefnandi ljóst að eins og fram komi í tilboðinu þá séu skilmálar samningsins staðlaðir samningsskilmálar stefnda en séu slíkir skilmálar óljósir eða tvíráðir beri jafnan að skýra þá þeim í óhag sem einhliða hafi samið slíka skilmála eða ráðið þeim atriðum til lykta er ágreiningi valdi. Jafnframt beri að horfa til þeirrar meginreglu samningaréttar að þegar tilboðsmóttakandi samþykki tilboð sé kominn á samningur sem sé í samræmi við téð tilboð og tilboðsgjafi geti ekki breytt þeim samningi án samþykkis tilboðsmóttakanda. Gildi þá einu hvort gengið hafi verið frá samningum eftir að samþykkisfrestur hafi runnið út enda samningurinn í samræmi við tilboðið. Því til viðbótar sé augljóst af orðalagi tilboðsins að hinir stöðluðu skilmálar samninganna gildi aðeins að öðru leyti en því sem tilboðið kveði á um. Ólíkt málsatvikum í Hæstaréttardómi frá 24. maí 2012, í máli nr. 652/2011 (Smákranar) eigi umþrættir samningar í þessu máli við um fasteignir en ekki lausafé. Eigi því ekki sömu rök við um þennan samning og í því máli að „leiguhlutir“ séu sérhæft lausafé sem úreldist og erfitt sé að endurleigja og því sé nauðsynlegt að hafa inni ákvæði í samningum 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“. Þvert á móti fjalli umþrættir samningar um atvinnuhúsnaði, fasteignir, sem eðli sínu samkvæmt úreldist ekki á sama hátt og vinnuvélar og annað lausafé.

Þrátt fyrir að stefnandi sé tilgreindur „leigutaki“ í samningum aðila og stefndi sé tilgreindur leigusali þá séu fjölmörg ákvæði samningsins sem bendi eindregið til þess að um sé að ræða lánasamninga sem stefndi hafi kosið að klæða í búning leigusamninga. Megi þar fyrst nefna 2. gr. samninganna þar sem tilgreindur sé „leigugrunnur“ samninganna, en þar sé í raun um að ræða höfuðstól samninganna. Ef umþrættir samningar væru í raun leigusamningar en ekki lánasamningar þá væri engin ástæða til að tilgreina höfuðstól samninganna heldur aðeins mánaðarlega leigu. Með tilgreiningu leigugrunns í samningunum sé því vísað til þess að í raun hafi stefnanda verið veitt peningalán til kaupa á fasteign. Þá sé seljandi fasteignanna tilgreindur í 3. gr. samninganna en slíkt ákvæði eigi lítið erindi í leigusamninga og bendi eindregið til þess að um sé að ræða lánasamninga sem stefndi hafi kosið að klæða í búning leigusamninga. 4. og 5. gr. samninganna fjalli um leigutíma og leigugreiðslur. Skv. 4. gr. sé grunnleigutíminn frá 10. september 2006 til 9. september 2018, samtals 144 mánuðir og sé dagsetning fyrstu leigugreiðslu þann 10. september 2006. Þá greiði, stefnandi skv. 5. gr. samninganna, samtals vegna allra þriggja samninga kr. 99.999.999.- í leigu við undirritun. Ólíkt fyrirframgreiðslu vegna leigusamninga dragist fyrirframgreidd leiga vegna þessara samninga frá leigugrunni eða höfuðstól samninganna. Þá séu ýmis ákvæði samninganna sem bendi til að stefnandi sé hinn raunverulegi kaupandi fasteignanna en stefndi aðeins eigandi að nafninu til. Þannig megi benda á að skv. 12. gr. samninganna þinglýsi stefndi eignarétti sínum yfir fasteignunum á kostnað stefnanda. Í 2. mgr. 13. gr. samninganna segi einnig: „Ef samningurinn er í ísl. kr. er Lýsing hf. heimilt að endurreikna leiguna sem tilgreind er í 5. og 6. gr. skv. breytingum á lánskjörum og/eða gjaldskrá Lýsingar hf. Það sama á við um gengistryggðar greiðslur en ennfremur er Lýsing hf. heimilt að endurreikna þær greiðslur skv. breytingum sem verða á LIBOR vöxtum þess erlenda eða þeirra erlendu gjaldmiðla sem leigan er tilgreind í.“ Eins megi benda á að í 16. gr. samninganna segi: „Leigutaki hefur annast fyrir hönd Lýsingar hf. fullnaðarskoðun hins leigða svo sem kaupanda er skylt við kaup á fasteignum og lögum skv. Það er á ábyrgð leigutaka að hið leigða við kaup sem og á leigutíma fullnægi lögum og kröfum stjórnvalda samkvæmt þeim reglum sem um fasteignir gilda svo sem um eldvarnir, rafmagn og heilbrigði. Hann hefur jafnframt kynnt sér veðbókarvottorð af eigninni þ.m.t. kvaðir sem á eigninni hvíla sem og þinglýstan eigendaskiptasamning. Lýsing hf. tekur enga ábyrgð á leigumun svo sem hugsanlegum göllum eða að leigumunur uppfylli ekki kröfur leigutaka um húsnæðið.“ Í 18. gr. samninganna sé svo að finna ákvæði um vanefndir seljanda. Segi þar m.a. að hvort sem væri vegna afhendingardráttar eða galla eigi leigutaki ekki rétt á skaðabótum, afslætti eða endurgreiðslu og skuli halda áfram að greiða fulla leigu nema eftirfarandi eigi við:

„a. Leiði vanefndir seljanda til afsláttar á kaupverði eða til skaðabóta úr hans hendi skal það koma leigutaka að fullu til góða í formi lækkaðrar leigu og á leigutaki ekki frekari rétt á hendur Lýsing hf. Að öðru leiti [sic] heldur samningur þessi gildi sínu.

b. Séu vanefndir seljanda svo verulegar, að rifta megi kaupum, skal Lýsing hf. taka þá ákvörðun og tilkynna seljanda hana.

Þegar kaupum hefur verið rift skal fram fara uppgjör samkvæmt 21. gr. tl. 1- 4 milli leigutaka og Lýsingar hf. Endurgreiðslur og/eða skaðabætur frá seljanda koma til

frádráttar kröfum Lýsingar hf. á hendur leigutaka, öðrum en þegar gjaldfallinni leigu.”

Af framangreindu leiði að stefndi þurfi að greiða leigugreiðslur hvort sem hann hafi afnot af leigumun eða ekki. Sé af þeim sökum ljóst að greiðslur stefnanda til stefnda séu ekki greiðslur fyrir afnot af húsnæðinu, heldur í raun afborganir af langtímalánum svo sem stefnandi hafi í raun alltaf litið á og fært sem slíkt í bókhald sitt og ársreikninga. Í 19. gr. samninganna sé ákvæði um viðbætur og breytingar á húsnæðinu og skuli allar slíkar viðbætur eða breytingar gerðar í samráði við leigusala og verði allar sjálfkrafa eign leigusala án endurgjalds. Ólíkt því sem gerist í leigusamningum geti stefnandi þannig ekki fengið lækkun leigu gegn breytingum húsnæðis sem auki verðmæti þess. Ákvæði 20. gr. samninganna veiti stefnda víðtæka heimild til riftunar samninganna, en enga slíka heimild sé að finna í samningunum fyrir stefnanda. Um uppgjör vegna riftunar eða uppsagnar af hálfu stefnda sé fjallað í 21. gr. samninganna en þar segi:

„Komi til riftunar á samningi þessum af hálfu leigusala skal uppgjör fara fram með neðangreindum hætti, en þó á leigutaki rétt í 30 daga á að afla staðgreiðslutilboða í hið leigða, sem tryggir skaðleysi Lýsingar hf. af samningsgerð þessari, og skal tilboðið nægja til greiðslu eftirfarandi:

1. Leigutaki skal greiða alla ógjaldfallna leigu, umreiknaða til núvirðis með samningsvöxtum skv. 5. grein.
2. Leigutaki skal greiða allar gjaldfallnar leigugreiðslur ásamt dráttarvöxtum, auk allra gjalda og skatta af hinu leigða, sem og innheimtu- og málskostnað af allri skuldinni.
3. Leigutaki skal greiða beinan útlagðan kostnað vegna vanefnda sinna, þ.m.t. málskostnað.
4. Leigutaki skal greiða allan kostnað við skil hins leigða svo sem vegna þrifa, málunar, viðgerða á göllum sem lagfæra þarf til að koma eigninn í söluhæft ástand, sem og sölulaun og annan kostnað sem til fellur vegna sölu eignarinnar.
5. Leigutaki skal greiða riftunargjald sbr. gjaldskrá Lýsingar hf. á hverjum tíma.

Eindagi á tl. 1-5 er 30 dögum eftir riftun og bætast þá við skuldina dráttarvextir af vangoldinni fjárhæð lögum samkvæmt. Leigutaki skal greiða fulla leigu á fresttíma skv. ofanrituðu á meðan að hann aftar staðgreiðslutilboða.

Seljist eignin til þriðja aðila eða nýr fjármögnunarleigusamningur er gerður við slíkan aðila skal það söluverð eða sá leigugrunnur endurgreiðast til leigutaka að fullu, hafi hann þá greitt leigusala sbr. tl. 1-5, eða dragast frá skuld skv. tl. 1-5 hafi leigutaki ekki greitt skv. þeirri grein.

Þá getur Lýsing hf., hafi ekki tekist að endurleigja eða selja hið leigða innan 30 daga frá riftun eða uppgjöri samningsins, krafist þess að loka uppgjör fari fram milli aðila, sbr. hér að framan á grundvelli staðgreiðslumats á hinu leigða og skal

Lýsing hf. láta það mat fara fram á sínum vegum. Verði ágreiningur um matið getur hvor aðili um sig, á sinn kostnað, látið dómkveða tvo matsmenn frá Héraðsdómi Reykjavíkur enda hafi leigutaki mótmælt matinu eða uppgjörinu skriflega innan 10 daga frá því að honum var það kynnt. Að öðrum kosti telst hann við það bundinn.“ Af framangreindu megi sjá að greiðsluskylda stefnanda hafi á engan hátt verið tengd afnotum húsnæðisins skv. samningunum. Að endingu megi nefna að 25. gr. samninganna beri það mun frekar með sér að samningarnir séu samningar um lán vegna fasteignakaupa heldur en að vera ákvæði í húsaleigusamningi, en þar segi: „Leigutaki greiðir allan kostnað vegna kaupa á hinu leigða svo sem þinglýsingarkostnað, sölulaun sem og annan kostnað sem til fellur vegna viðskipta þessara. Leigutaki skal greiða allan kostnað af rekstri hins leigða, allt viðhald jafnt utan- sem innandyra, húsgjöld og tryggingar. Hann skal greiða skatta og gjöld svo sem fasteignagjöld og önnur opinber gjöld, hverju nafni sem þau nefnast, þ.m.t. sérstakan skatt á verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Leigutaki skal m.a. annast viðhald á rúðum, læsingum, vatnskrönum, raftenglum, raftækjum og hreinlætistækjum, mála hið leigða, endurnýja gólfduka, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, allt eftir því sem góðar venjur um viðhald húseigna segja til um. Einnig sérstök tillög til sameiginlegs viðhalds eða endurbóta og viðbóta á sameign og/eða séreign leigusala, þ.m.t. lóð. Leigutaki á ekki rétt til afsláttar á leigugjaldi þótt viðgerðar- eða viðhaldsvinnu leiði til skertra afnota af hinu leigða eða húsnæðið nýtist ekki með þeim hætti sem hann gerði ráð fyrir. Auk leigu ber leigutaka að greiða leigusala þóknun skv. gjaldskrá félagsins og lögmanns þess. Hann skal einnig greiða alla skatta og gjöld, sem kunna að verða lögð á eignina, leiguna og/eða leigusala vegna sammings þessa og leigusali þarf að leysa til sín þ.m.t. tryggingar ásamt álagi skv. gjaldskrá Lýsingar hf. Verði gerðar ríkarí kröfur til hins leigða á samningstímanum af hálfu stjórnvalda t.d. í reglum um heilbrigði, brunavarnir, rafmagnseftirlit o.s.frv. skal leigutaki hlutast sjálfur til um úrbætur á eigin kostnað í samræmi við hinar nýju reglur. Heimilt er leigutaka að þinglýsa samningi þessum enda greiði hann stimpilgjald og þinglýsingarkostnað.“ Í ljósi framangreinds sé rétt að benda á að skv. 2. tl. 1. mgr. 31. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 sé afnotaréttur atvinnuhúsnæðis háður þinglýsingu, ef hann sé til lengri tíma en 2ja ára, eða ef uppsagnarfrestur sé lengri en 6 mánuðir. Bendi því ákvæði um að heimilt sé að þinglýsa samningunum til að téðir samningar séu í raun lánasamningar en ekki samningar um afnot atvinnuhúsnæðis þar sem lagaskyldu hefði borið til að þinglýsa leigusamningi. Í 9. tbl. Frjálsrar verslunar árið 2006, sem komið hafi út í október það ár sé viðtal við Bórk Grímsson ráðgjafa á fyrirtækjasviði stefnda. Í viðtalinu, sem beri heitið „Fjármögnunarleigusamningar Lýsingar hagkvæm fjármögnun atvinnu-húsnæðis“, sé kostum samninganna fyrir sérfræðinga með eigin atvinnurekstur lýst. Sé á nokkrum stöðum í viðtalinu beint haft eftir Berki og segi hann þar m.a.: „Sérfræðingur, sem fjármagnar húsnæði sitt hjá okkur með hámarks fjármögnun, greiðir álíka upphæð af slíkum samningi og hann væri ella að greiða í húsaleigu.“ Síðar sé svo haft eftir honum: „Það er alveg ljóst að kaupmenn sé húsnæði með hefðbundinni fjármögnun geta þeir ekkert gjaldfært nema vextina af fjármögnuninni og afskriftir af húsinu. Sérfræðingurinn sem gerir fjármögnunarleigusamning t.d. til 12 ára, getur gjaldfært leiguna að fullu á þeim tíma og e.t.v. sparað sér skattgreiðslur, þ.e. hann frestar þeim og byggir upp eigið fé.“ Segi Bórkur þetta mikinn kost og jafnframt að í „lok leigutíma á sérfræðingurinn húsnæðið skuldlaust en hann geti líka endurnýjað samninginn á tímabilinu, þjóni það hagsmunum hans betur.“ Í niðurlagi viðtalsins segi Bórkur síðan að fjármögnunar- og kaupleigusamningar séu fyrst og fremst hugsaðir fyrir þá sem séu í leiguhúsnæði og vilji eignast húsnæðið sjálfir. Þetta eigi þó ekki síður við

um þá sem vilji breyta til, „þ.e. eru í eigin húsnæði þar sem bundið er mikið eigið fé. Þeir vilja þá gjarna selja húsnæðið og endurleigja það til þess að losa tímabundið um fjármagn og nýta það til áframhaldandi uppbyggingar í rekstrinum.“ Viðtal þetta hafi eins og áður segi birst í október 2006 en þeir samningar sem ágreiningur stefnanda og stefnda sé risinn af hafi verið undirritaðir þann 25. ágúst það ár og því ljóst að skilningur stefnda á eðli umþættra samninga á þeim tíma sem samningarnir hafi verið gerðir hafi verið sá sami og stefnanda, þ.e. að stefnandi myndi við lok samningstímans eignast þær eignir sem séu andlög leigusamninganna. Fyrirsvarsmenn stefnda hafa jafnframt staðfest þá framkvæmd “fjármögnunarleigusamninga“ sem lýst sé í framangreindu viðtali. Þá bendi stefnandi einnig á heimasíðu stefnda eins og hún hafi litið út 22. maí árið 2006 en þar hafi sagt um fjármögnunarleigu atvinnuhúsnæðis: „Ef gerður er fjármögnunarleigusamningur á kaupandi kost á að leigja fasteignina áfram eða kaupa hana á umsömdu verði.“ Þann 15. nóvember árið 2006 hafi svo eftirfarandi texta verið að finna á heimasíðu stefnda: „Fjármögnunarleigusamningur getur verið allt að 20 ára (sic) að lengd. Í lok samningstíma hefur kaupandi kost á að leigja fasteignina áfram eða kaupa hana á umsömdu verði.“ Að endingu bendi stefnandi á þann skilning sem komi fram á heimasíðu stefnda þann 19. apríl 2013 en þá sé þar eftirfarandi texta að finna: „Fjármögnunarleigusamningur getur verið allt að 20 ára (sic) að lengd. Í lok samningstíma hefur kaupandi kost á að leigja fasteignina áfram eða kaupa hana á umsömdu verði.“ Til að átta sig enn betur á þeim skilningi sem stefndi hafi haft á samningsforminu “fjármögnunarleigusamningur“ á þeim tíma er umþættir samningar hafi verið gerðir bendi stefnandi enn fremur á umfjöllun um fjármögnunarleigusamninga stefnda vegna atvinnutækja, en 23. maí 2006 hafi þennan texta verið að finna á heimasíðu stefnda: „Í lok leigutíma á leigutaki kost á því að kaupa tækið af Lýsingu á umsömdu verði, sem er yfirleitt 3% af upphaflegum leigugrunni. Einnig býðst leigutaka að leigja tækið áfram á 1/12 af leigugrunni.“ Þann 15. nóvember árið 2006 hafi svo þennan texta verið að finna á heimasíðu stefnda, sem lýsingu á fjármögnunarleigu atvinnutækja: „Valkostur um kaup – Í lok grunnleigutíma tekur við ótímabundin framhaldsleiga, en jafnframt átt þú kost á því að kaupa tækið af Lýsingu á umsömdu verði, sem er yfirleitt 3% af upphaflegum leigugrunni.“ Sama texta hafi verið að finna á heimasíðu stefnda 23. apríl 2009 en í ágúst 2010 hafði heimasíðunni verið breytt og enga umfjöllun lengur að finna um endalok fjármögnunarleigusamninga stefnda vegna atvinnutækja. Stefndi hafi boðið upp á og auglýst fjármögnunarleigu sem hagstæðan kost við fjármögnun. Af skjámynd úr tölvukerfi Lýsingar sem prentuð hafi verið út 1. febrúar 2010 og gefi yfirlit yfir samninga stefnanda hjá stefnda þann 31. desember 2009 megi sjá að tilgreint sé við alla samningana ákveðinn höfuðstól, ákveðið lokagjald og uppgreiðsluverð. Hausar yfirlitsins séu þannig, „Yfirsamning.“, „Samning.“, „Leigumunur“, „Fastnúmer“, „Mynt“, „Höfuðstóll“, „Eftirstöðvar“, „Est. erl. án áf. vx.“, „Lokagjald“, „Lokagj. erl.“, „Vsk.“, „Ógreitt“, „Uppgreiðsluverð“ og „Gengi dagsins“. Samkvæmt skjámyndinni hafi lokagjald samninganna þann 31. desember 2009 verið samtals 6.888.246,34 krónur. Sams konar upplýsingar komi fram í skjámynd úr kerfum stefnda, sem starfsmaður stefnda hafi sent forstjóra og endurskoðanda stefnanda í tölvupósti þann 8. október 2008 sem svar við beiðni forstjóra stefnda um stöðu á lánum stefnanda við lok árs 2007. Komi þar skýrt fram höfuðstóll, eftirstöðvar og lokagjald samkvæmt hinum umþætту samningum. Lokagjald samninganna hafi þann 31. desember 2007 verið samtals 3.141.810 krónur. Þótt vissulega geti leigusamningar innihaldið einhvern leigugrunn þá sé ljóst að höfuðstóll, eftirstöðvar og lokagjald séu hugtök sem aðeins geta átt við um lánasamninga. Ekki verði séð af ársreikningum stefnda fyrir

árið 2006, sbr. dskj. nr. 26 að stefndi hafi á árinu keypt fasteignir þær sem umþrættir fjármögnunarleigusamningar taki til né að stefndi hafi á árinu 2006 haft nokkrar leigutekjur. Á bls. 5 í téðum ársreikningi sé að finna sundurliðun á tekjum stefnda og sé þar ekki að finna neinar leigutekjur né nokkurn annan lið sem telja mætti að færðar hefðu verið leigutekjur. Þá sé á bls. 6 að finna efnahagsreikning stefnda 31. desember 2006 en þar megi sjá að útlán og kröfur nemi tæpum 60 milljörðum króna, en rekstrarfjármunir, þ.m.t. fasteignir nemi aðeins rúmum 311 milljónum króna. Á bls. 8 í ársreikningi stefnda sé yfirlit yfir sjóðstreymi fyrir árið 2006. Þar komi fram að keyptir rekstrarfjármunir, þ.m.t. fasteignir, á árinu 2006, hafi verið 46 milljónir. Á bls. 12 í ársreikningnum séu skýringar og þar sé liðurinn „útlán og kröfur“ skýrður en þar segi m.a.: „Útlán og kröfur fela í sér eignaleigusamninga félagsins við viðskiptavini um fasteignir, vélar og tæki og útlán í formi skuldabréfa“. Á bls. 13 séu skýringar við „Hreinar vaxtatekjur“ og sé þar sundurliðun á vaxtatekjum stefnda og megi þar sjá liðinn „Vaxtatekjur af eignaleigusamningum“ en ljóst sé að ef eignaleigusamningar stefnda væru í raun leigusamningar en ekki lánssamningar bæru slíkir samningar ekki vaxtatekjur. Skipti þar engu hvort leigugreiðslur væru miðaðar við breytingar á vöxtum. Á bls. 14 í ársreikningnum sé svo að finna frekari sundurliðun á tekjum stefnda en þar séu hvergi tilgreindar neinar leigutekjur. Á bls. 16 séu útlán stefnda samkvæmt ársreikningi skýrð. Megi þar sjá að undir „Útlán og kröfur lánastofnanir“ séu eignarleigusamningar. Hins vegar sé annar liður fyrir viðskiptamenn aðra en lánastofnanir, liður 27 „Útlán til viðskiptavina, greinast þannig: “. Efst undir útlán til viðskiptamanna megi sjá „Eignaleigusamningar, fasteignir.“ Þá megi sjá yfirlit yfir rekstrarfjármun á bls. 17 í ársreikningi stefnda en samkvæmt því yfirliti hafi bókfært verðmæti fasteigna í eigu stefnanda verið tæplega 234 milljónir króna, eða rétt rúmlega helmingur verðmætis þess húsnæðis sem umþrættir fjármögnunarleigusamningar taki til. Nokkrum sinnum hafi verið gerðar skilmála- eða greiðsluraðabreytingar á umþrættum samningum. Hafi þá verið samið um lækkun mánaðargreiðslna á fyrirfram ákveðnu tímabili en þó séu einstaka breytingar frábrugðnar að því leyti að þær fjalli ekki um lækkaðar leigugreiðslur, heldur um að leigutaki greiði aðeins vaxtagreiðslur á tilteknum tímabilum. Séu það breytingar nr. 48430 um vaxtagreiðslur næstu 6 mánuði frá 18. mars 2011 og svo breytingar nr. 52434, nr. 52435 og nr. 52436, gerðar þann 25. nóvember 2011 um að aðeins séu greiddar vaxtagreiðslur næstu 5 mánuði. Ef umþrættir samningar væru í raun leigusamningar en ekki lánssamningar sé ljóst að ekki væri hægt að greiða aðeins vexti á tilteknu tímabili. Þá sé eins ljóst af þeim greiðsluáætlunum sem fylgi skilmála/greiðsluraðabreytingum að greiðslu sé skipt niður í vexti og afborgun, en ef um væri að ræða að greiðslur væru leigugreiðslur sem breyttust í samræmi við breytingar á *LIBOR* vöxtum þeirra mynta sem samningarnir séu settir saman úr, væri ekki ástæða til að tiltaka sérstaklega vexti og afborgun í greiðsluáætlun, heldur væri aðeins um að ræða leigugreiðslu. Bendi allt ofangreint til þess að umþrættir samningar séu í raun lánssamningar sem stefndi hafi kosið að klæða í búning leigusamninga. Í greiðsluáætlunum þeim sem fylgt hafi samningunum megi sjá að greiðslum sé skipt upp í afborganir og vexti. Ef umþrættir samningar væru í raun leigusamningar en ekki lánssamningar væri ekki þörf á því að skipta leigugreiðslum upp í vexti og afborganir. Ef aðilar vildu þó skipta greiðslunum upp væri réttara að skipta þeim í leigugreiðslur og vexti. Bendi þetta eindregið til þess að umþrættir samningar séu í raun lánssamningar, sem stefndi hafi kosið að klæða í búning leigusamninga. Stefndandi hafi alla tíð frá undirritun farið með hina umþrættu samninga sem um lánssamninga væri að ræða, sbr. fyrirliggjandi útprentanir úr ársreikningi stefnanda. Þannig hafi stefndandi eignfært fasteignirnar í bókhaldi sínu

og afskrifað, en fært „leigugreiðslur“ sem afborganir langtímalána í samræmi við reikningsskilastaðla. Í ársreikningi stefnanda fyrir árið 2006 hafi verið skráð kaup á fasteign að verðmæti 423 milljónir króna auk þess sem tekin langtímalán hafi verið skráð 533 milljónir króna. Þá hafi skráðar afborganir langtímalána verið 116.922.736 krónur en þar af hafi 100 milljónir verið vegna „leigugreiðslu“ við undirritun. Af þessu sé ljóst að stefnandi hafi litið á samninga aðila sem kaupleigusamninga, eða lánessamninga, en ekki leigusamninga um afnot eins og stefndi hefur haldið fram. Alþjóðlegi reikningsskilastaðallinn IAS 17, sem fjalli um „leigusamninga“ hafi verið lögfestur hér á landi með reglugerð nr. 180/2006 þann 27. janúar 2006 sem innleiðing á reglugerð framkvæmdastjórnarinnar nr. 1725/2003 frá 29. september 2003 um innleiðing tiltekinna, alþjóðlegra reikningsskilastaðla í samræmi við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002. Í þeim staðli sé fjármögnunarleiga skilgreind sem: „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.“ Í 4. gr. staðalsins komi að mati stefnanda fram staðfesting á því að ekki sé raunverulegur munur á kaupleigu- og fjármögnunarleigusamningum, en þar segi: „Skilgreiningin á leigusamningi tekur til samninga um leigu á eign sem fela í sér ákvæði sem gefa leigutaka kost á að öðlast eignarrétt á eigninni þegar umsamin skilyrði eru uppfyllt. Slíkir samningar eru stundum nefndir kaupleigusamningar.“ Í 12. gr. staðalsins komi skýrt fram að „leigutaki“ skuli færa fjármögnunarleigu sem eignir og skuldir í efnahagsreikning sinn og í 13. gr. segi: „Viðskipti og aðrir atburðir eru færðir og settir fram í samræmi við efni þeirra og efnahagslegan veruleika en ekki eingöngu í samræmi við lagalegt form þeirra.“ Í 17. gr. segi síðan að leigu skuli skipt milli fjármagnskostnaðar og lækkunar á eftirstöðvum skuldarinnar. Stefnandi telji að augljóst sé af framangreindum reikningsskilastaðli að hinir svonefndu fjármögnunarleigusamningar séu í raun samningar um lán til kaupa á eign og ekkert nema heiti þeirra bendi til að um leigusamninga sé að ræða. Til stuðnings framangreindu bendi stefnandi jafnframt á dóm Hæstaréttar frá 13. mars 1997 í málinu nr. 224/1996 sem fjallað hafi um lögsmæti gengistryggingar „fjármögnunarleigusamnings“. Staðfesti dómurinn, að mati stefnanda, þann skilning að þrátt fyrir heiti samninganna séu þeir í raun lánessamningar. Í niðurstöðu héraðsdóms sem Hæstiréttur hafi staðfest, með vísan til forsendna hans, segi m.a: „Samningurinn er dagsettur 21. september 1992. Þá voru í gildi lög nr. 13/1979 um stjórn efnahagsmála o. fl., og varðar VII. kafli þeirra, um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár, einkum 38. gr., ágreiningsefni þessa máls. Samkvæmt 36. gr. hefur Seðlabanki Íslands eftirlit með framkvæmd ákvæða kaflans, og verður að líta svo á, að það eigi einnig við um það form verðtryggingar, þegar miðað er við gengi erlends gjaldeyris, sbr. b lið 4. tl. 39. gr.“ Síðar í niðurstöðu héraðsdóms segi svo: „Samkvæmt þessum skilningi var stefnanda því heimilt samkvæmt 38. gr. laga nr. 13/1979 að gengistryggja endurlánið til Gámavina hf. [...]“. Í 13. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt sé fjallað um uppgjör skattskyldrar veltu. Í skýringum við greinina í greinargerð með frumvarpi til laganna segi að það breyti engu um tímamark skattskila hvort greiðsla fari fram eftir afhendingu, „t.d. við sölu gegn gjaldfresti eða með afborgunarskilmálum, þar sem settir kunna að verða skilmálar um hlutbundinn rétt seljanda í hinu selda verði ekki staðið í skilum með greiðslur, t.d. sölu með eignarréttafyrirvara.“ Í framhaldi af því segi: „Sama á við eftir atvikum um kaupleigusamninga (fjármögnunarleigu) sem samkvæmt eðli sínu yrðu fremur taldir vera kaupsamningar en afnotasamningar.“ Af þessu megi bæði sjá að löggjafinn líti á kaupleigusamninga og fjármögnunarleigusamninga sem sama hlutinn auk þess sem löggjafinn líti á bæði samningsformin sem lánasamninga

fremur en afnotasamninga.

Allt fram að dómsuppsögu Héraðsdóms Reykjavíkur, 1. desember 2011, í máli nr. E-5216/2010, svokölluðu „Smákranamáli“, þar sem héraðsdómur hafi komist að þeirri niðurstöðu að fjármögnunarleigusamningur stefnda væri í raun lánsamningur með ólögumætri gengistryggingu, hafi verið tiltekið á greiðsluseðlum þeim sem stefndi hafi sent stefnanda vegna afborgana af téðum samningum: „Núvirði ógreiddrar leigu án vsk/lokagjalds eftir greiðslu.“ Strax eftir dómsuppsögu í því máli hafi stefndi ákveðið að breyta greiðsluseðlum þeim er hann hafi sent viðskiptavinum sínum, því frá 1. janúar 2012 hafi texta seðlanna verið breytt á þann hátt að nú standi: „Núvirði ógreiddrar leigu án vsk eftir greiðslu.“ Verði að telja að sú aðgerð stefnda að breyta greiðsluseðlum á þennan hátt sýni að hann hafi verið í vondri trú um að umþrættir samningar væru í raun fjármögnunarleigusamningar eins og hann haldi fram en ekki kaupleigusamningar eða lánsamningar eins og allt bendi til. Hinn 29. mars 2001 hafi Flugfélagið ehf. og I. Guðmundsson hf. undirritað samkomulag þess efnis að Flugfélagið ehf. tæki yfir nánar tilgreinda fjármögnunarleigusamninga vegna fasteignarinnar að Vatnagarðum 26, nánar tiltekið samninga nr. 100128 og 100515. Flugfélagið ehf. sé aðili nátengdur stefnanda þar sem eigendur séu að nokkru leyti þeir sömu að báðum félögum og sami framkvæmdastjóri sé fyrir þeim báðum. Komi skýrt fram í því samkomulagi að aðilar hafi talið að skyldur samkvæmt samningunum fælu í sér endurgreiðslur á láni þar sem í samkomulaginu segi að Lýsing hafi samþykkt nýjan lántakanda. Samningar þessir hafi runnið sitt skeið á enda í ágúst 2008 og þann 29. ágúst 2008 komi fram í tölvupósti Guðmundur Sigurjónssonar, starfsmanns stefnda, til framkvæmdastjóra stefnanda, að nú sé komið að lokum samnings um Vatnagarða 26 og greiða skuli síðasta greiðsluseðil og lokagjald og hvort sem af endurfjármögnun verði eða ekki muni Lýsing gefa út afsal fyrir eigninni og verði því þinglýst og gengið endanlega frá eigendaskiptum. Greiðsluseðlar samkvæmt framangreindu hafi verið gefnir út þann 22. ágúst 2008 með gjalddaga þann 10. september s.á.. Jafnframt hafi farið fram viðræður milli stefnanda og stefnda um endurfjármögnun (sale and leaseback) húsnæðisins, en ekkert hafi orðið af slíkum samningi þar sem allar fosedur fyrir slíku hafi brostið á haustmánuðum 2008. Greiðsluseðlar vegna samnings Flugfélagsins ehf. séu jafnframt sama efnis og greiðsluseðlar vegna hinna umþrættu samninga stefnanda. Greiðsluseðlar og önnur gögn vegna samninga stefnanda og stefnda séu útfærðir á sama hátt og vegna fyrrgreindra samninga Flugfélagsins ehf. og samningarnir þar nefndir fasteignaleiga. Fyrirsvarsmenn stefnanda hafi gengið út frá því að við gerð samninga stefnanda og stefnda í ágúst 2006 lögju sömu forsendur til grundvallar og í framangreindum samningi Flugfélagsins ehf. enda hafi tilboð stefnda til stefnanda borið það eindregið með sér. Hafi það því verið ákvörðunarástæða og forsenda stefnanda að því að ganga til samninga, að um væri að ræða lán til kaupa á fasteignum. Að teknu tilliti til alls framangreinds liggi fyrir að stefndi hafi í raun veitt stefnanda lán til kaupa á atvinnuhúsnæði samkvæmt samningum nr. 136277-279, nr. 136280-282 og nr. 136283-285, sem allir hafi verið klæddir í búning leigusamninga. Allar samningsfjárhæðir hafi verið og séu í íslenskum krónum, kaupverð húseignanna hafi verið greitt í íslenskum krónum og afborganir hafi farið fram í íslenskum krónum auk þess sem það sé beinlínis tekið fram í samningunum að þeir séu gengistryggðir. Stefndi hafi óskað eftir að stefndi aðstoðaði sig við að fjármagna kaup á atvinnuhúsnæði undir starfsemi sína. Stefndi hafi gert stefnanda tilboð og gengið hafi verið til samninga í samræmi við það tilboð. Megininntak samninganna hafi verið að stefndi lánaði stefnanda peninga til kaupa á

atvinnuhúsnæði og hafi stefnandi greitt af þeim lánum afborganir og vexti, en trygging stefnda fyrir endrugreiðslu hafi falist í formlegri skráningu eignarhalds hans á húsnæðinu. Engum geti dulist að samningar aðila séu í eðli sínu afar frábrugðnir leigusamningum og beri öll megininkenni lánasamninga. Sé því ljóst að mati stefnanda að leggja verði til grundvallar að hér hafi verið um að ræða lánasamninga í íslenskum krónum bundna við gengi erlendra gjaldmiðla til verðtryggingar. Reglur 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 séu ófrávikjanlegar, sbr. 2. gr. sömu laga. Verði því ekki samið um grundvöll verðtryggingar, sem ekki sé heimild fyrir í lögum, og verðtryggingarákvæði lánasamninganna því óskuldbindandi fyrir stefnanda. Það hafi ekki verið fyrir en eftir að fyrstu dómur hafi fallið varðandi gengistryggingu lánsamninga sem stefndi hafi haldið því fram að fjármögnunarleigusamningar væru eitthvað annað en lánsamningar. Öll framkvæmd stefnda, hvort sem um hafi verið að ræða kynningarefni, bókhald eða yfirlýsingar bendi til þess að stefndi hafi álitnið fjármögnunarleigusamninga í raun vera lánsamninga en ekki leigusamninga. Hafi þetta form samninganna verið valið af stefnda til að ná forskoti á samkeppnismarkaði með því að bjóða viðskiptamönnum sínum skattalegt hagræði af lánsamningum sínum. Hið skattalega hagræði hafi þó falið í sér að ef farið væri að ráðleggingum stefnda um færslur í bókhaldi væru þær fasteignir sem fjármögnunarleigusamningar væru gerðir vegna hvergi eignfærðar í bókhaldi. Stefndi hafi aðeins skráð útlán í sínu bókhaldi en hvatt viðskiptamenn sína til að skrá aðeins leigugreiðslur í sínu bókhaldi. Verði að telja þessa háttsemi í andstöðu við heilbrigða og góða viðskiptahætti sem stefnda sem fjármálafyrirtæki hafi skv. lögum borið að fylgja, sbr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Stefnandi hafi þó talið þessa framkvæmd, sem stefndi hafi lagt til, ekki vera í samræmi við góðar reikningsskilavenjur og því eignfært téðar fasteignir í bókhaldi sínu.

Málsástæður stefnda og tilvísun til réttarheimilda

-

Stefndi byggir á því að sú aðalmálsástæða stefnanda að umþrættir fjármögnunarleigusamningar aðila séu lánsamningar en ekki leigusamningar standist engan veginn. Þannig hafi í nýlegum dómi Hæstaréttar í málinu nr. 652/2011 frá 24. maí 2012 („Smákranamál“) verið fjallað um samskonar fjármögnunarleigu-samningsform 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 hf. þar ítrekað nefnd leigusali. Tekið skuli fram að ekki verði annað séð en stefnandi byggir aðallega á sömu málsástæðum, í þessu máli og hafðar hafi verið uppi af hálfu stefnanda í fyrrgreindu máli Hæstaréttar nr. 652/2011 og telji stefndi því að beinst liggja við að sýkna hann í þessu máli. Tekið skuli fram að dómur Hæstaréttar í málinu nr. 153/2010 frá 16. júní 2010 hafi fjallað um bílasamninga Lýsingar hf. en ekki fjármögnunarleigusamninga en hér sé um gjörólík eignaleiguform að ræða. Í því máli hafi verið um sjálfkrafa eignayfirfærslu að ræða án sérstakrar greiðslu, eftir að leigutaki hafði 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 kauprétt í lokin gegn greiðslu tilgreindrar fjárhæðar, 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 málinu nr. 153/2010. 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. t. l. 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 það tímamark hafi leigutaki að jafnaði rétt til áframhaldandi leigu leigumunar gegn lækkuðu leigugjaldi. Í lögum um eignarleigustarfsemi nr. 19/1989, sem nú hafi verið afdnumin, sé fjármögnunarleiga skilgreind sem sú starfsemi skv. eignarleigusamningi að leigusali hafi afsalað að verulegu leyti áhættu og rétti til arðs sem tengist eignarrétti leigusala en eignarréttur haldist þó hjá leigusala. Eins og í öðrum leigusamningum þá 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. Í 4. gr. IAS 17 – Alþjóðlegum reikningsskilastaðli um leigusamninga sé fjármögnunarleiga skilgreind á þann hátt að um sé að ræða leigusamning þar sem svo til öll áhætta og ávinningur sem fylgi eignarhaldi á eign sé yfirfærð og að eignarréttur ýmist færist eða færist ekki á milli aðila að lokum. Samningsform stefnda eigi eingöngu við um fjármögnunarleigusamninga og sé mjög skýrt fjármögnunarleigu-samningsform þar sem allt innihald samningsins bendi til að um leigusamning sé að ræða. Samningsformið hafi upphaflega verið samið eftir norskri fyrirmynd um fjármögnunarleigusamninga og byggir á alþjóðlegum viðmiðunum um fjármögnunarleigusamninga. Stefndi hafi lagt fram í málinu sýnishorn af dönskum og norskum fjármögnunarleigusamningi. Formin séu bæði gefin út af samtökum eignaleigufyrirtækja í þessum löndum. Þessi erlendu fjármögnunarleigusamningsform byggir á sömu grunnsjónarmiðum og form Lýsingar og séu þetta þau form sem eru almennt séu notuð af eignaleigufyrirtækjum í þessum tveimur löndum. Um fjármögnunarleigusamninga gildi ýmiss konar lagaákvæði sem síðar verði vikið nánar að og margs konar réttaráhrif séu tengd þessari tegund samninga. Þessi tegund leigusamninga hafi ýmis sérkenni sem greini hana frá öðrum tegundum leigusamninga og frá lánessamningum. Þeir fjármögnunarleigusamningar sem um sé deilt í þessu máli hafi öll einkenni fjármögnunarleigusamninga, bæði hvað varði form, hugtakanotkun og efnislegt innihald. Eins og síðar verði vikið nánar að sé ljóst að stefnandi hafi kosið að tryggja sér afnot af umræddum fasteignum með fjármögnunarleigusamningum 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 bókhaldslagri og skattalagri 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 skv. alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 17, sem lagagildi hafi hér á landi. Í 88. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga komi fram að ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002 frá 19. júlí 2002, um

beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, skuli hafa lagagildi hér á landi í samræmi við bókun I um altæka aðlögun við samninginn um Evrópska efnahagssvæðið, sbr. [lög nr. 2/1993](#), um Evrópska efnahagssvæðið, með síðari breytingum, þar sem bókunin sé lögfest. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar séu skilgreindir í 12. tl. 2. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga sem: „reikningsskilastaðlar (IAS/IFRS) samkvæmt skilgreiningu 2. gr. reglugerðar (EB) nr. 1606/2002) sem framkvæmdastjórn ESB hefur samþykkt skv. 3. gr. reglugerðar (EB) nr. 1606/2002“. Reglugerð (EB) nr. 1606/2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, sé prentuð sem fylgiskjal með lögnum. Í 7. tl. reglugerðarinnar sé fjallað um IAS alþjóðlegu reikningsskilastaðlana. IAS staðlarnir byggi á alþjóðlegum viðmiðunum. Í 7. gr. EES samningsins sem sé fylgiskjal I með lögum nr. 2/1993 um Evrópska efnahagssvæðið komi fram að gerðir sem vísað sé til eða sé að finna í viðaukum við samninginn, eða ákvörðun sameiginlegru EES-nefndarinnar, bindi samningsaðila og séu þær eða verði teknar upp í landsrétt sem hér segi: a) gerð sem samsvari reglugerð EBE skuli sem slík tekin upp í landsrétt samningsaðila. Í reglugerð (EB) nr. 1606/2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla komi fram markmiðið með reglugerðinni sem sé eftirfarandi:

„Markmiðið með þessari reglugerð er að taka upp og beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum í bandalaginu í því augnamiði að samræma fjárhagsupplýsingar, sem félög sem getið er í 4. gr. setja fram, til að tryggja mikið gagnsæi og samanburðarhæfi reikningsskila og þar með skilvirka starfsemi fjármagnsmarkaðar bandalagsins og innri markaðarins.“

Í 1. mgr. 127. gr. laga nr. 3/2006 komi fram að ráðherra geti sett reglugerð um framkvæmd laganna, þar á meðal um alþjóðlega reikningsskilastaðla, sem samþykktir hafi verið skv. 3. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002. Á grundvelli 1. mgr. 127. gr. laga nr. 3/2006 hafi ráðherra sett fjölda reglugerða um alþjóðlega reikningsskilastaðla, þar á meðal reglugerð nr. 1133/2007 að því er varði m.a. alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 17 um leigusamninga. IAS 17 staðallinn, sem lagagildi hafi hér á landi, 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 byggi á því að fjölmörg atriði staðalsins sýni fram á það ótvírætt að fjármögnunarleigusamningur Lýsingar sé leigusamningur en ekki lánsamningur. Þessu til viðbótar megi nefna að túlkarnir með reikningsskilastöðlum bendi einnig til þess að fjármögnunarleigusamningsform Lýsingar sé leigusamningur og megi í því sambandi nefna: túlkunina „IFRIC 4 – Ákvörðun um hvort samningur inniheldur leigusamning og túlkunina SIC 27 – Mat á inntaki viðskipta þegar um leigusamning er að ræða í lagalegum skilningi.“ Stefndi byggi á því að tilvísun ársreikningalaga í reglugerð og alþjóðlega reikningsskilastaðla sé samhangandi heild sem hafi lagagildi á Íslandi. Í því sambandi vísi 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. Í þessu sambandi vísi stefndi enn fremur til reglunnar um einsleitni í EB rétti um að meginforsenda þess að framkvæmd samningsins takist vel sé sú að ekki skuli aðeins sömu reglur gilda, heldur skuli túlkun og beiting sameiginlegra reglna vera samræmd á EES svæðinu öllu. Þetta hafi enn fremur í för með sér að ná þurfi fram lagaáhrifum EES reglnanna í landsrétti EFTA-ríkjanna. Stefndi byggi 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 þeim reglum sem á honum byggja. Í dómi Hæstaréttar nr. 79/2010 sé komið inn á framangreind sjónarmið og tekið fram að slík lögskýring taki eðli máls samkvæmt til þess að orðum í íslenskum lögum verði svo sem framast sé unnt gefin merking, sem rúmist innan þeirra og næst komist því að svara til sameiginlegra reglna sem gilda eigi á Evrópska efnahagssvæðinu. Í tengslum við rekstur Hæstaréttarmálsins nr. 652/2011 hafi Lýsing látið nokkrar af stærstu endurskoðunarstofum landsins vinna fyrir sig álit um það hvort fjármögnunarleigusamningsform Lýsingar geti talist vera fjármögnunarleigusamningur í samræmi við IAS 17 – Alþjóðlegan staðal um leigusamninga. Alit allra endurskoðunarfyrtækjanna hafi veirið á þá leið að fjármögnunarleigusamningsform Lýsingar félli undir staðalinn um leigusamninga og væri þannig leigusamningur. 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. Í stefnu sé reynt að færa fyrir því rök að hinn umþrætti samningur aðila sé lánessamningur en ekki leigusamningur. Stefndi mótmæli því að nokkur af þeim atriðum sem stefnandi bendi á, styðji það að hinn umþrætti samningur aðila sé lánessamningur frekar en leigusamningur. Leigusamningur sé gagnkvæmur samningur, þar sem annar aðilinn, leigusali, heimili gagnaðilanum, leigutaka, tiltekin afnot af leigumun, gegn greiðslu endurgjalds sem kallist leiga eða leigugjald. Um sé að ræða gagnkvæman samning þar sem báðir samningsaðilar eigi rétt og beri skyldur. Lánessamningur sé það kallað þegar lánveitandi veiti eða lofi að veita lántaka lán í formi greiðslufrests eða svipaðrar fjárhagslegrar fyrirgreiðslu og lántaki lofi að greiða lánið til baka skv. ákvæðum lánessamningsins. Þeir lánessamningar sem falli undir vaxtalögin nr. 38/2001 séu lánessamningar um peninga eins og skýrt komi fram í 1. gr. laganna en þar komi fram að lögin gildi um vexti af peningakröfum á sviði fjármunaréttar. Af mismunandi skilgreiningum á leigusamningum og lánessamningum megi ráða að hinir umþrættu fjármögnunarleigusamningar aðila séu leigusamningar en ekki lánessamningar. Fjöldmörg önnur atriði megi nefna því til stuðnings að um sé að ræða leigusamninga en ekki lánessamninga og megi í því sambandi m.a. nefna eftirfarandi atriði: Heiti samninganna, þ.e. „fjármögnunarleigusamningar“ bendi til þess að um sé að ræða leigusamninga en ekki lánessamninga. Í gegnum alla samningana er talað um „leigusala“ og leigutaka“ og bendi það til þess að um sé að ræða leigusamninga en ekki lánessamninga. Orðnotkun í samningunum bendi eindregið til að um sé að ræða leigusamninga en ekki lánessamninga. Sem dæmi um þetta megi nefna að gerð sé grein fyrir leigumun sem hinu leigða í 1. gr. samninganna og leigugrunni í 2. gr. samninganna. 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 samninganna sé sama orðnotkun og á framhlið og þannig ávallt gengið út frá því að um leigusamninga sé að ræða. Ítrekað skuli það sem áður hafi komið fram í greinargerð þessari að í máli nr. 652/2011 hafi Hæstiréttur komist að þeirri niðurstöðu að stöðluð ákvæði samningsins væru skýr og ættu eingöngu við um fjármögnunarleigusamninga. Þegar eign sé keypt með láni eignist viðkomandi hið keypta gegn greiðslu kaupverðs. Kaupverð beri að eignfæra og gjaldfæra í skattskilum, á þeim árum sem eign sé notuð við öflun tekna, sem fyrningu, en leigu megi gjaldfæra um leið og notkunin eigi sér stað. Grundvallarmunur sé þannig á skattalegri meðferð lánasamnings og leigusamnings. Leigugjaldið sé frádráttarbært til skatts sem hver annar rekstrarkostnaður og skapi það leigutaka að jafnaði talsvert hærri skattfrádrátt en afskriftir af keyptum hlut, þ.e. þegar leigutíminn sé styttri en afskriftartími hlutar. Gjaldfærsluleiðin sé einmitt einn helsti kostur leigusamninga, þ.e. að geta gjaldfært leigugreiðslur í gegnum rekstrarreikning og að fjármögnunin sé utan efnahagsreiknings. Hvað fjármögnunarleigusamninga varði haldist eignarréttur hjá leigusala, í raun og skv. skattskilum og því teljist fjármögnunarleiga vera leiga. Framangreinda kosti fjármögnunarleigusamninga þekkti stefnandi vel enda hafi hann haft reynslu af þessu leiguformi þegar hann hafi undirritað hina umþrættu fjármögnunarleigusamninga. Stefnandi byggir á því að fjármögnunarleigu-samningarnir séu lánsamningar gagnvart stefnda í þeirri von að það skapi honum rétt til endurreiknings og lækkunar á leigu, en hins vegar byggir hann á því gagnvart skattayfirvöldum að fjármögnunarleigusamningarnir séu leigusamningar. Stefnandi eigi ekki að geta komist upp með það að kalla fjármögnunarleigusamningana ýmist leigusamninga eða lánsamninga eftir því hvað honum henti hverju sinni. Í 1. ml. 20. gr. IAS 17 – Alþjóðlega reikningsskilastaðalsins um leigusamninga komi eftirfarandi fram: „Í upphafi leigutímans skulu leigutakar færa fjármögnunarleigu sem eignir og skuldir í efnahagsreikningi sínum með fjárhæðum sem eru að jafnvirði gangvirðis leigðu eignarinnar, eða ef þær eru lægri, með lágmarksleigugreiðslum á núvirði, sem hver um sig er ákvörðuð við upphaf leigutímans.“ Rökin fyrir því að færa þetta á þennan hátt í reikningsskilum komi fram í 21. gr. staðalsins en þar sé tiltekið að í tilviki fjármögnunarleigu fái leigutakinn efnahagslega ávinninginn af notkun leigðu eignarinnar megnið af hagrænum endingartíma hennar gegn því að skuldbinda sig til að greiða fyrir þennan rétt fjárhæð sem svari, þegar leigusamningurinn sé gerður, u.þ.b. til gangvirðis eignarinnar og tengds fjármagnskostnaðar. Hvað fjármögnunarleigusamninga varði haldist eignarréttur hjá leigusala, í raun og skv. skattskilum og því teljist fjármögnunarleiga vera leiga. Eignarréttur haldist þannig hjá leigusala fjármögnunarleigusamnings allan grunnleigutímann og á framhaldsleigutímabilinu og því sé ekki um lánsamning 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 bendi til þess að um leigusamninga sé að ræða en ekki lánsamninga. Eins og áður hafi komið fram líti löggjafinn á eignaleigu sem leigustarfsemi en ekki lánastarfsemi, sbr. tilvitnun í 3. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki 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 útlánun og fjármögnunarleigu í viðauka I við Bankatilskipun Evrópusambandsins nr. 2006/48/EC (Directive 2006/48/EC of the European Parliament and of the Council of 14 June 2006 relating to the taking up and pursuit of the business of credit institution), en tilskipunin sé hluti af EES samningnum, sbr. 14. töluliður viðauka IX við samninginn. Framangreindar tilvitnanir í lög um fjármálafyrirtæki bendi skýrlega til þess að fjármögnunarleigusamningur sé leigusamningur en ekki lánsamningur. Forsaga laganna styðji einnig við þetta sjónarmið. Við túlkun og mat á því hvort að hinir umþrættu fjármögnunarleigusamningar séu leigusamningar eða lánsamningar beri að horfa á samningana heildstætt og varast að láta einstök atriði hafa úrslitaáhrif hvað þetta varði. Af upptalningunni í þessum kafla leiði að um leigusamninga sé að ræða frekar en lánsamninga, en það sé einnig stutt af framkvæmd í nágrannalöndum Íslands og alþjóðlegum reikningssskilastöðlum sem lagagildi hafi á Íslandi. Í kafla um málsástæður og lagarök í stefnu nefni stefnandi ýmis atriði sem hann telji að styðji það að hina umþrættu fjármögnunarleigusamninga eigi frekar að flokka sem lánsamninga en leigusamninga. Þau atriði sem stefnandi byggir þetta á og ekki hafi þegar verið svarað séu m.a. eftirfarandi: Á bls. 2 í stefnu byggir stefnandi á því að tilboð stefnda frá 9. maí 2006 feli í sér tilboð um lán til fasteignakaupa sem klætt hafi verið í búning leigusamnings. Stefndi mótmæli þessu enda komi skýrt fram að um sé að ræða fasteignaleigu og því standist ekki sú fullyrðing stefnanda að um sé að ræða tilboð í lán. Í þessu tilviki hafi ekkert verið óeðlilegt við að bjóða 1% stofngjald, við upphaf leigusamningsins, enda hafi fylgt því mikil vinna og kostnaður fyrir Lýsingu að koma leigusamningunum á. Í tilboðinu sé komið inn á vexti frá útborgun en þar sé átt við leigu frá afhendingardegi til fyrsta leigumánaðar. Þetta sé útfært þannig í fjármögnunarleigusamningum aðila að samið sé um hlutaleigu skv. 10. gr. samninganna fyrir tímabilið frá 1. sept. 2006 til 9. sept. 2006. Undir sama lið byggir stefnandi á að í tilboðinu hafi komið fram að stefnandi gæti eignast samningsandlögin gegn fyrir fram ákveðinni greiðslu í lok samningstímans eða farið með eignirnar á framhaldsleigu. Stefndi byggir á því, í þessu sambandi, að í 12. gr. fjármögnunarleigusamninga aðila sé gengið út frá því að þegar grunnleigutíma sé lokið framlengist leigusamningarnir ótímabundið skv. 6. gr. samninganna. Í lok 12. gr. komi síðan fram að leigutaki geti sagt hinum framlengdu samningum 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 leigumunina á framhaldsleigu allt þar til að leigumunirnir séu orðnir úr sér gengnir eða ónothæfir. 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 vísi hér einnig til c-liðar 11. gr. í IAS 17 reikningssskilastöðalsins þar sem fram komi að það sé einkenni fjármögnunarleigusamninga að þá megi framlengja um annað tímabil gegn leigu sem sé töluvert lægri en markaðsleiga. Forsendur hjá Lýsingu fyrir yfirfærslu eignaréttar við lok samningstíma, séu ávallt þær að Lýsing hf. samþykki söluna sérstaklega og að söluverð verði greitt. Eftir að framangreint tilboð hafi verið gefið út hafi aðilar máls þessa gert með sér hina umþrættu fjármögnunarleigusamninga þar sem ekkert hafi verið minnst á neinn kauprétt við lok samningsanna, heldur hafi þar eingöngu verið miðað við hið staðlaða samningsákvæði 12. gr. á þá leið að við lok samningstíma kæmi til ótímabundinnar

framlengingar, skv. 6. gr. og samningarnir færu þannig á framhaldsleigu. Sé tekin ákvörðun 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 lánessamning eða ígildi hans. Þessu til stuðnings megi vísa í skilgreiningu á fjármögnunarleigu í 4. gr. IAS 17 alþjóðlega reikningsskilastaðalsins, 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, skv. reikningsskilastaðlinum, falli þeir því ekki undir það að vera lánessamningar og þar af leiðandi eigi þessir samningar ekki undir ákvæði vaxtalaga nr. 38/2001. Í gr. 10 a í IAS 17 reikningsskilastaðlinum sé einnig gert ráð fyrir því að eignarhaldið skv. fjármögnunarleigusamningi geti færst á milli aðila í lok samningstímans. Í gr. 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. Skv. þessu sé ljóst að viðkomandi reikningsskilastaðall, sem hafi verið innleiddur með reglugerð sem hafi lagagildi hér á landi, gangi út frá því að það skipti engu máli 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 það sé ekki óalgengt í viðskiptalífinu að í leigusamninga séu sett ákvæði um: forkaupsrétt- forleigurétt eða kauprétt. Þrátt fyrir tilveru slíkra ákvæða breytist ekki eðli leigusamnings aðila úr því að vera leigusamningur, yfir í það að vera lánessamningur. Á bls. 3 í stefnu vísi stefnandi til þess að samningsandlagið sé fasteign sem haldi verðgildi sínu lengur en lausafé og það bendi til þess að samningsandlagið sé lánessamningur en ekki leigusamningur. Stefndi mótmæli þessari málsástæðu stefnanda sem rangri enda geti fjármögnunarleigusamningar bæði verið um fasteignir og lausafé. Á bls. 3 – 7 í stefnu haldi stefnandi því fram að fjölmörg ákvæði samninganna bendi til þess að um sé að ræða lánessamninga sem stefndi hafi kosið að klæða í búning leigusamninga. Stefndi mótmæli þessu og vísi til þess að um skýrt fjármögnunarleigusamningsform sé að ræða þar sem allt innihald samningsins bendi til að um leigusamning sé að ræða. Í þessu sambandi megi ítreka að í dómi Hæstaréttar nr. 652/2011 frá 24. maí 2012 (Smákranamál) hafi verið komið inn á það að stöðluð ákvæði samningsins væru skýr og ættu eingöngu við um fjármögnunarleigusamninga. Stefnandi freisti þess að vísa í nokkrar samningsgreinar máli sínu til stuðnings en stefnandi telji sýnt að þessi rök stefnanda standist engan veginn sbr. eftirfarandi: Í fyrsta lagi komi stefnandi inn á það að vandséð sé hvað upplýsingar um „leigugrunn“ hafi að gegna í samningum aðila, annað en að tilgreina höfuðstól lána. Hér sé um misskilning hjá stefnanda að ræða á hugtakinu „leigugrunnur“ og vísist um rétta skilgreiningu á því til umfjöllunar um vexti í greinargerð stefnda. Hér megi þó geta þess að í hrd. 652/2011 (Smákranamál) sé komið inn á það í forsendum Hæstaréttar að leigugrunnur komi fram í 2. gr. samnings aðila og síðar í sama dómi komi fram að stöðluð ákvæði samningsins séu skýr og eigi eingöngu við um

fjármögnunarleigusamninga. Einnig sé nauðsynlegt að tilgreina leigugrunninn til að leigutaki geti áttað sig á framtíðarleiguskuldbindingunni og gert grein fyrir henni í reikningum sínum. Í öðru lagi telji stefnandi að tilgreining á seljanda í 3. gr. bendi til að um lánessamninga sé að ræða. Stefnandi hafni þessu alfarið sem röngu. Það sé viðtekin venja í leigusamningum um fjármögnunarleigu hér heima og erlendis að tilgreina seljanda enda margskonar réttaráhrif við það tengd, sbr. margar tilvísanir til seljanda í hinum umþrættu fjármögnunarleigusamningum aðila. Í þriðja lagi komi stefnandi inn á leigugreiðslu við undirritun skv. 5. gr. Stefnandi telji ekkert óeðlilegt að hafa þennan hátt á og sé þetta útfært á þann hátt að stefnandi greiði þennan hluta fjármögnunarinnar sem fyrirframgreidda leigu og njóti þess í formi lægri leigugreiðslna á grunnleigutímanum. Á bls. 5 í stefnu byggir stefnandi á því að ekkert sambengi sé á milli greiðslna og afnota af samningsandlagi og að það bendi til þess að ekki sé um leigusamning að ræða. Stefnandi mótmæli þessu sem röngu. Það sé ekkert óeðlilegt við ákvæði 18. gr. fjármögnunarleigusamninga 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. fjármögnunarleigusamninga 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 18. 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 á eign sé yfirfærð til leigutaka. Í þessu sambandi megi einnig vísa til norrænna fjármögnunarleigusamninga, sbr. 5. tl. 4. gr. og 7. gr. danska fjármögnunarleigusamningsformsins. Stefnandi geri athugasemdir við 19. gr. hinna umþrættu samninga um að viðbætur og breytingar verði eign leigusala við samningslok. Stefnandi telji þessar athugasemdir ekki eiga við rök að styðjast og bendi á að sambærileg ákvæði séu mjög algeng í stöðluðum leigusamningum um fasteignir. Stefnandi bendi á að í skilmálum samnings aðila sé gengið út frá því að við vanefndir geti stefnandi rift samningnum og allt að einu krafði stefnanda um fullar greiðslur til loka samningstímans. Telji stefnandi að þetta bendi til þess að um lánessamninga sé að ræða. Ákvæðið um að við riftun af hálfu leigusala geti hann krafði leigutaka um alla ógjaldfallna leigu sé að finna í 1. tl. 21. gr. samninganna. Jafnvel þó að slíkt ákvæði sé óhefðbundið í leigusamningi sé ekkert sem banni það að hafa slíkt ákvæði í leigusamningi. Horfa þurfi á þetta ákvæði í tengslum við önnur ákvæði í 21. gr. samningsins og það að við riftun fari fram heildaruppgjör á milli aðila. Taka þurfi mið af því við skýringu á þessu ákvæði að oft á tíðum sé erfitt að endurleigja húsnæði strax og 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. Uppgjörsreglurnar vegna vanskila í umræddum fjármögnunarleigusamningum séu svipaðar 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 byggir 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 leiga til þriðja aðila því ómöguleg. Hugsunin á bak við 1. tl. 21. 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 samningurinn hafi verið efnður að fullu á þann hátt að leigusalinn fái ígildi framtíðarleigugreiðslna að

fráðregnu verðmæti fasteignarinnar. Líta megi á heimildarákvæðið í 21. gr. samningsins og uppgjör skv. henni sem mögulegar skaðabætur innan samninga vegna samningsrofa. Undir þá túlkun sé tekið í fyrirliggjandi ákvarðandi bréfi Ríkisskattstjóra nr. 656/1994. Stefndi mótmæli þeirri málsástæðu stefnanda að 25. gr. samninga aðila bendi frekar til að um lánessamninga sé að ræða en leigusamninga. Ákvæði greinarinnar byggir á frjálsum samningum aðila. Hvað varði tilvísun stefnanda til þess að heimilt sé að þinglýsa fjármögnunarleigusamningunum og að það bendi til þess að um lánessamninga sé að ræða hafni stefnandi því sem fjarstæðu og bendi á að alvanalegt sé að þinglýsa leigusamningum. Á bls. 7 í stefnu, í kafla sem nefnist „Skilningur stefnda á eðli samninganna“ vísir stefndi til viðtals við Börk Grímsson sem birst hafi í tímaritinu Frjálsri verslun árið 2006. Hvað varði þessa tilvísun stefnanda, þá sé gengið út frá því í tímaritsgreininni að um leigusamning sé að ræða og nefnt að leigutaka gefist kostur (möguleiki) á að kaupa í lokin og vísist til umfjöllunar um þá orðtakanotkun í greinargerð stefnda. Einnig sé ljóst að jafnvel þó finna mætti einhver atriði sem væru stefnda óhagstæð í nefndri tímaritsgrein, þá gæti það aldrei gengið framur skýrum samningsákvæðum sem sé að finna í 6. og 12. gr. hinna umþrætta samninga aðila. Á bls. 8 í stefnu vísir stefnandi til þess að upplýsingar á heimasíðu stefnda gefi til kynna að í lok grunnleigutíma eigi viðskiptamaður kost á því að kaupa fasteignina eða leigja hana síðar og að kaupverðið sé yfirleitt 3% af upphaflegum leigugrunni. Hér sé um að ræða sömu málsástæðu og fjallað hafi verið um í hrd. 652/2011. Þær upplýsingar á heimasíðunni sem stefnandi tilgreini, innihaldi ekkert annað en ábendingu um það 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. Þegar beiðnir berist 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. Á bls. 9 í stefnu vísir stefnandi til hugtakanna: „höfuðstóll“ „eftirstöðvar“ og „lokagjald“ sem hann taki fram að finna megi á gömlum skjámyndum sem hann leggi fram. Telji stefnandi að slík tilgreining eigi við um lán en ekki leigu. Hér sé um að ræða samskonar málsástæðu og var höfð hafi verið uppi í hrd. 652/2011 (Smákranamál) þar sem samningur stefnda hafi verið talinn vera leigusamningur. Stefndi byggir á því að skjámyndin/yfirlitið sé ekki hluti af fjármögnunarleigusamningum aðila, en þar fyrir utan sé ekkert óeðlilegt við það að tilgreina höfuðstól í slíku yfirliti enda sé þarna átt við upphaflega leigugrunninn sem tilgreindur sé í fjármögnunarleigusamningunum. Eins og áður hafi komið fram sé höfuðstóllinn einn þáttur í heildarleiguverðinu. Eftirstöðvatalan gefi síðan til kynna núvirði eftirstöðva af heildarleigugreiðslum á grunnleigutíma áður en framhaldsleiga hefjist og telji stefndi að slík upplýsingagjöf um leiguskuldbindingu, sé ekkert óeðlileg í tilviki leigusamninga og bendi í því sambandi á 20. gr. IAS 17 þar sem gengið sé út frá því að þessa fjárhæð þurfi að tilgreina í efnahagsreikningi í reikningsskilum leigutaka. Hvað lokagjaldið varði hafi það oft verið gefið upp á yfirlitum Lýsingar. Það sem þarna sé almennt átt við sé að ef leigusali samþykki að selja leigutaka leigumuninn, með sérstökum samningi síðar meir, þá yrði uppreiknuð fjárhæð miðað við ákveðna prósentu af upphaflegum leigugrunni framreiknuðum, sú fjárhæð sem komi fram á skjalinu. Í þessu felst almennt engin almenn skuldbinding um að stefnandi geti krafist þess að kaupa hið leigða í lok samningstímans, miðað

við ákveðna prósentu af upphaflegum uppreiknuðum leigugrunni. Sá möguleiki sé almennt háður skoðun og mati stefnda í lok samningstímans. Á bls. 9 í stefnu vísi stefnandi til þess að stefndi færi í ársreikningum sínum til eignar útlán og kröfur samkvæmt fjármögnunarleigusamningum en ekki til eignar rekstrarfjármuni samkvæmt fjármögnunarleigusamningum og telji stefnandi að þetta bendi til þess að um sé að ræða lánsamninga en ekki leigusamninga. Stefndi mótmæli því að bókun hans á fjármögnunarleigusamningum í ársreikningum bendi til þess að um lánsamninga sé að ræða en ekki leigusamninga. Stefndi færi fjármögnunarleigusamninga í reikningsskilum sínum í samræmi við IAS 17 – Alþjóðlegan reikningsskilastaðal um leigusamninga. Í gr. 36-37 í staðlinum komi fram að í tilviki fjármögnunarleigusamninga, skuli leigusalar færa eignir, sem þeir hafi í útleigu samkvæmt fjármögnunarleigu, í efnahagsreikning sinn og tilgreina þær sem kröfur með fjárhæð sem sé jafnvirði hreinnar fjárfestingar í leigusamningnum. Í 37. gr. staðalsins komi fram að ástæðan fyrir þessu sé sú að samkvæmt fjármögnunarleigu afsali leigusali sér að verulegu leyti allri áhættu og ávinningi sem fylgi lagalegu eignarhaldi og þess vegna fari leigusali með leigukröfuna eins og endurgreiðslu á höfuðstól og fjármagnstekjur sem hann fái sem endurgreiðslu og ávinning fyrir fjárfestingu sína og þjónustu. Í álitserð PWC komi fram að stefndi færi viðkomandi fjármögnunarleigusamning rétt í bókum sínum. Í tengslum við „Smákranamálið“ hafi stefndi fengið álit frá KPMG um það hvernig haga ætti framsetningu eigna og tekna af fjármögnunarleigusamningum í efnahagsreikningi og rekstrarreikningi leigusala samkvæmt reglum alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Niðurstaða minnisblaðsins sé sú að rétt sé að færa fjármögnunarleigusamninga á þann hátt sem Lýsing geri í ársreikningum sínum og að það sé í samræmi við IAS 17 – Alþjóðlegan staðal um leigusamninga. Á bls. 10 í stefnunni komi stefnandi inn á skilmálabreytingar þar sem kveðið hafi verið á um, að aðeins vaxtagreiðslur skyldu greiðast í tiltekinn tíma og telji stefnandi það benda til þess að um lánsamninga sé að ræða. Stefndi mótmæli þessu og byggji það á eftirfarandi rökum: Hinir umþrættu fjármögnunarleigu-samningar aðila beri alls ekki vexti og því sé hér um misskilning að ræða hjá stefnanda. Tilvísun til vaxta í fjármögnunarleigusamningunum og skilmálabreytingum sé einungis sett fram sem viðmiðun fyrir ákvörðun leigugreiðslna en breyti ekki skýru inntaki samninganna sem séu samkvæmt formi og efni dæmigerðir fjármögnunarleigusamningar. Í 10. gr. fjármögnunarleigusamninganna komi fram hvaða vaxtaviðmið notast hafi verið 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. samninganna sé síðan tekið fram að stefnda sé heimilt að endurreikna leigugreiðslur skv. breytingum sem verði á LIBOR vöxtum þess erlenda eða þeirra erlendu gjaldmiðla sem leigan sé tilgreind í. Hækki eða lækki LIBOR vextir hafi það síðan áhrif á fjárhæð einstakra leigugreiðslna. Í fjármögnunarleigusamningnum sé byggt á ákveðnum leigugrunni sem taki mið af breytingum út frá gengi tiltekinnna 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. á bls. 3 og d-lið 10. gr. IAS 17 reikningsskilastaðalsins um leigusamninga. Í fjármögnunarleigusamningum 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 leigugjaldinu 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 í máli nr. 98/1978 (1980/1291). 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 hækki hefur 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 hafi haft af mögulegum gengisbreytingum og vaxtahækkunum. Samningsaðilar hafi hins vegar kosið að koma þessari áhættu inn í samningana með þeim hætti sem gert hafi verið enda hefði stefnandi notið góðs af því ef þróun gengis og vaxta hefði orðið með gagnstæðum hætti. Það sé ekkert sem 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. IAS 17 reikningsskilastaðalsins um leigusamninga en þar sé gert ráð fyrir samskonar 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. hundraðshluti af sölu, notkun verðvísitalna og markaðsvaxta). Einnig sé gert ráð fyrir þessu í 5. gr. IAS 17 reikningsskilastaðalsins. Sambærileg ákvæði um vaxta- og gengisviðmið og séu í samningi stefnda megi finna í leigusamningum um fjármögnunarleigu hjá öðrum Norðurlandabjóðum. Í því sambandi megi vísa í 2. tl. e í 1. gr. og 2. – 3. tl. 4. gr. í danska samnings-forminu og í 5. og 9. gr. í norska samningsforminu en bæði þessi samningsform liggi fyrir í málinu. Tekið skuli fram að ákvæði um vexti séu ekki tilgreind á greiðsluseðlum sem stefndi sendi stefnanda enda beri einstakar leigugreiðslur ekki vexti. Stefndi telji að þegar horft sé til þeirra sjónarmiða sem hér hafi verið rakin og ákvæða alþjóðlegra reikningsskilastaðla og sambærilegra norrænna samninga, þá bendi vaxtatilgreining í skilmálabreytingum, ekki til þess að frekar sé um lánessamninga að ræða, heldur en leigusamninga og þá sérstaklega þegar horft sé til forms og efnis fjármögnunarleigusamningsins í heild. Á bls. 10 í stefnunni fjalli stefnandi um uppskiptingu í greiðsluáætlun þar sem leigugreiðslur séu brotnar upp í vexti og afborganir og telji það benda til þess að um lánessamning sé að ræða. Stefndi mótmæli þessu og vísi til umfjöllunar sinnar um skilmálabreytingar í greinargerð. Stefndi bendi enn fremur á að þessi málsástæða hafi verið höfð uppi af hálfu stefnanda í máli Hæstaréttar nr. 652/2011 (Smákranar) en í því máli hafi verið talið að um leigusamning væri að ræða. Á bls. 10 í stefnunni komi stefnandi einnig inn á eignfærslu í bókhaldi og fjalli um alþjóðlega reikningsskilastaðla. Um þessi atriði hafi áður verið fjallað og vísist til þeirrar umfjöllunar. Hvað varði ályktun stefnanda um túlkun á athugasemdum með 13. gr. laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988 sem fram komi á bls. 12 í stefnu hafni stefndi henni alfarið sem rangri. Á bls. 12 í stefnu komi stefnandi inn á texta á leigureikningum sem hafi breyst í gegnum tíðina. Í þessu sambandi vísi stefndi til fyrri umfjöllunar sinnar um tilgreiningu lokagjalds á yfirlitum. Stefndi bendi enn fremur á að þessi málsástæða með greiðsluseðlana hafi verið höfð uppi af hálfu stefnanda í hrd. 652/2011 (Smákranar) en í því máli hafi verið talið að um leigusamning væri að ræða. Á bls. 12 í stefnu komi stefnandi inn á viðskipti við

Flugfélagið ehf. þarna sé um að ræða viðskipti við aðila sem er ekki sé aðili að dómsmáli þessu og því hafni stefndi því að þessi viðskipti séu dregin inn í þetta dómsmál enda málinu óviðkomandi. Á bls. 12 stefnu byggir stefnandi á því að hinir umþrættu fjármögnunarleigusamningar séu í íslenskum krónum og innihaldi ólögsmæta gengistryggingu. Stefndi mótmæli þessu og bendi m.a. á að honum sé heimilt að láta leigugreiðslur af fjármögnunarleigusamningi taka mið af gengi erlendra mynta vegna þess að um sé að ræða leigusamninga en þeir falli ekki undir ákvæði vaxtalaga nr. 38/2001. Gildissvið vaxtalaga sé skilgreint með víðtækum hætti í 1. gr. laga nr. 38/2001. 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 fyrir lánveitingu eða umliðun 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. Öfugt 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 skv. 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 felur 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 samningana vegna þess að um sé að ræða leigusamninga en leigusamningar falli ekki undir ákvæði VI. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 þar sem gengistrygging lánssamninga 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 þrengri lögskýringu á ákvæði greinarinnar. Stefndi byggir hér einnig á meginreglu laga um að gerða samninga eigi að efna að fullu skv. efni sínu. Af dómaframkvæmd megi ráða að við mat á lögsmæti 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 tilteknu tímamarki eftir samningsgerð, t.d. húsaleigusamningar, verksamningar og kaupsamningar 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 í máli nr. 98/1978 (1980:1291) og áður nefndan dóm í máli nr. 652/2011 (Smákrannar). 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 samningum 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 sanningsfrelsi aðila í viðskiptum geri það að verkum að gengisviðmiðun sé heimil nema skýrt sé tekið fram í lögum að svo sé ekki. Ekkert lagaákvæði sé í íslenskum lögum sem banni slíka gengisviðmiðun í leigusamningum og sé hún því heimil. Stefndi telji að við túlkun á því hvort að um leigusamninga eða lánessamninga sé að ræða verði að taka mið af forsendum sanningsaðila við sanningsgerðina. Stefndi byggir á því að við gerð fjármögnunarleigusamninganna hafi báðum aðilum verið það ljóst að gengisáhætta fylgdi því að hafa samningana gengistryggða og hafi stefnandi tekið mið af því þegar hann hafi valið að gera gengistryggða fjármögnunarleigusamninga. Það hafi verið forsenda af hálfu stefnda að þar sem um gengistryggða leigusamninga væri að ræða, þá 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. Stefnandi hafi mátt vera þessi forsenda ljós. Um hafi verið að ræða verulega forsendu sem verið hafi ákvörðunarástæða af hálfu stefnda fyrir því að ganga til sanningsgerðarinnar. Gengisviðmiðunin hafi haft úrslitaáhrif á samninga aðila um vaxtaviðmiðun. Sjáist það vel á þeirri staðreynd að mun hærri vaxtaviðmiðun hafi ávallt verið hjá stefnda á þeim samningum sem ekki hafi verið með gengisviðmið. Hvað forsendur varði sé í öðru lagi á því byggt að stefnandi hafi þekkt forsenduna hvað varði gengistrygginguna og vitað að hún hafi verið ákvörðunarástæða fyrir vaxtaþætti samninganna. Verði að telja að góður og gegn leigutaki hafi fyllilega gert sér grein fyrir því að gengistrygging fjármögnunarleigusamninganna hafi verið forsenda þeirrar vaxtaviðmiðunar sem í boði hafi verið. Hvað forsendur varði sé í þriðja lagi byggt á því að það sé sanngjarnt og eðlilegt með hliðsjón af skiptingu áhættu að gengistrygging sé reiknuð á fjármögnunarleigu-samninga aðila. Önnur niðurstaða leiði til þess að gæðum verður mjög misskipt á milli aðila sannings sambandsins. Eins og fram hafi komið hafi gengistryggingin verið forsenda þess að hægt væri að hafa jafn lága vaxtaviðmiðun og raun hafi orðið og verði niðurstaðan sú að bannað verði að reikna gengistryggingu á samningana fái stefnandi leigukjör sem engum öðrum hafi boðist, á kostnað stefnda. Þá yrði um óeðlilegan hagnað stefnda að ræða sem færi þvert gegn sanngirnissjónarmiðum. Þegar framangreindar forsendur séu hafðar í huga, og með því að beita sanngirnismælikvarða við túlkun á samningum aðila, telji stefndi rétt að miða við að fjármögnunarleigusamningar aðila séu leigusamningar, sem sanngjarnt sé og eðlilegt að reikna upp með gengisviðmiðun þeirri sem aðilar hafi samið um. Verði ekki fallist á það að hinir umþrættu fjármögnunarleigusamningar séu leigusamningar og talið að um lánessamninga sé að ræða byggir stefndi á því að samningarnir séu ekki íslenskur lánessamningar með ólögumætum gengistryggingarákvæðum, sem fari gegn ákvæðum vaxtalaga nr. 38/2001, heldur sé um lögmæta samninga í erlendum myntum að ræða, en lán í erlendri mynt falla ekki undir bannreglur VI. kafla vaxtalaganna og því byggir stefndi á því að gengisviðmiðun fjármögnunarleigusamninganna sé lögmæt. Bent skuli á að í 2. gr. fjármögnunarleigusamninganna 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 nr. 520/2011 og nr. 551/2011 að skv. forsendum dóma Hæstaréttar frá 16. júní 2010 fari skuldbinding í erlendum gjaldmiðli ekki gegn nefndum ákvæðum laga nr. 38/2001. Ef dómurinn telji af einhverjum ástæðum að hinir umþrættu fjármögnunarleigusamningar aðila séu lánessamningar en ekki leigusamningar og að þeir séu í íslenskum krónum og með ólögumætri gengistryggingu og geti því sem slíkir fallið undir lög um vexti og verðtryggingu, sé einnig byggt á því í greinargerð

Þessari að 13. og 14. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 um bann við gengistryggingu stangist á við skuldbindingar íslenska ríkisins samkvæmt samningi um Evrópska efnahagssvæðið (hér eftir nefndur „EES samningurinn“), en sá samningur hafi verið lögleiddur með lögum um Evrópska efnahagssvæðið nr. 2/1993. Tekið skuli fram að þessi málsástæða hafi ekki verið höfð uppi í málum er vörðuðu gengistryggingu bílasamninga og dómar gengið um í Hæstarétti, 16. júní 2010. Fallist dómari á þessa málsástæðu stefnda telji stefndi að það eigi að leiða til þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda. Nánar tiltekið styðji stefndi kröfur sínar við 2. og 3. gr. laga nr. 2/1993. Með þeim hafi meginmál EES samningsins verið lögleitt og mælt fyrir um að lög og reglur skyldu skýrðar, að svo miklu leyti sem við ætti, til samræmis við EES samninginn. Í þessu sambandi sé einnig rétt að vekja athygli á markmiði EES samningsins um myndun einsleits markaðssvæðis, sbr. og 1. gr. samningsins, og skyldur samningsaðila til að tryggja framgang markmiða samningsins, sbr. og 3. gr. hans. Þessar skyldur ná til allra eininga ríkisvaldsins, einnig dómstóla. Í þriðja hluta EES samningsins, sbr. lög nr. 2/1993, sé fjallað um hin fjögur frelsi, það er: 1) frelsi til fólksflutninga, 2) frelsi til að veita þjónustu, 3) frelsi til fjármagnsflutninga og 4) staðfesturétt. Það er frelsið til fjármagnsflutninga sem stefndi telur að eigi við í þessu sambandi. Vísað sé til 40. gr. EES samningsins sem kveði á um að engin höft skuli vera á milli samningsaðila 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. Með ákvæðinu um frjálsa fjármagnsflutninga sé verið að vernda markaðsaðgang einstaklinga og lögaðila á þessu sviði, sbr. t.d. dóm EFTA dómstólsins í málum nr. E-10/04 *Piazza*, málsgrein 32 og E -1/04 *Fokus Bank*, málsgrein 25. Stefndi telji 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 stefndi hafi fjármagnað sig þegar gerðir hafi verið gengistryggðir fjármögnunarleigusamningar eins og hinir umþrættu samningar í máli þessu. Það sem efnislega hafi átt sér stað hafi verið að stefndi hafi fjármagnað sig í erlendri mynt. Þessum myntum hafi stefndi svo breytt í íslenskar krónur áður en hann hafi greitt seljanda viðkomandi leiguandlaga í þeim tilvikum sem seljandinn hafi 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 til síns erlenda fjármögnunaraðila. Því hafi hér í raun verið um fjármögnun í erlendri mynt að ræða með því eina fráviki að stefndi hafi selt og keypt viðkomandi gjaldmiðla í stað leigutaka, honum til hagsbóta. Slík framkvæmd sé hefðbundin fjármálþjónusta. 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 lánum en greiði út lán í íslenskum krónum geti ekki tryggt raungildi lánsfjárhæðarinnar með sama hætti og þeir sem fjármagni 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 telji að þetta feli í sér hindrun á frjálsu flæði fjármagns sem fari gegn 40. gr. EES samningsins, sbr. einnig tilskipun 88/361/EEC. Stefndi vilji í þessu sambandi einnig vísa 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. Íslenskir dómstólar hafi hingað til seilst nokkuð langt í túlkun íslenskra laga til samræmis við ákvæði EES samningsins. Þannig hafi ákvæði hans verið túlkað sem sérregla sem gengið hafi framur skýru ákvæði annarra laga í dómi Hæstaréttar nr. 477/2002. Ákvæði 40. gr. EES samningsins hafi lagagildi hér á landi sbr. 2. gr. laga nr. 2/1993 og því byggja 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. Þessi forgangsáhrif komi einnig skýrt fram í athugasemdum við 3. gr. frumvarps til EES laganna en í 3. mgr. athugasemda við 3. gr. frumvarpsins komi eftirfarandi fram: „Í 3. gr. felst m.a. að innlend lög sem eiga stöð 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 er nauðsynlegt til þess að tryggja samræmi í reglunum á Evrópska efnahagssvæðinu.“ Í þessu sambandi sé rétt að geta þess að Eftirlitsstofnun EFTA hafi tekið undir framangreind sjónarmið í formlegu athugasemdabréfi (e. Letter of Formal Notice) sem sent hafi verið íslenskum stjórnvöldum þann 19. apríl 2012. Í rökstuddu álitni ESA frá 22. maí 2013 hafi verið komist að þeirri niðurstöðu að Ísland hefði gerst brotlegt við EES-samninginn með því að leggja algert bann við veitingu gengistryggðra lána í íslenskum krónum. Tekið skuli fram að framangreind málsástæða hafi ekki verið höfð uppi í málum er varðað hafi gengistryggingu bílasamninga og dómur gengið um í Hæstarétti, 16. júní 2010. 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 fjármagns milli Íslands og annarra EES ríkja. Þetta geti t.d. takmarkað áhuga á lánveitingum frá aðilum sem staðsettir séu í öðrum aðildarríkjum EES. Svipuð sjónarmið og hér hafi verið rakin mmegi finna í ráðgefandi álitni 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. EES samningurinn geri ráð fyrir hlutleysi varðandi þá mynt sem notuð sé í lögmætum lánsviðskiptum, a.m.k. þegar um myntir aðildarríkja EES sé að ræða. Jafnframt falli undir fjármagnsflutninga þær aðferðir sem þurfi til útfærslu á framkvæmd þeirra, s.s. tryggingar fjárskuldbindinga, val á mynt láns eða viðmið varðandi endurgjald. Um þetta megi vísa í dóm EFTA dómstólsins í máli E-10/04 Piazza, dóms Evrópudómstólsins í máli nr. C-222/97 Trummer and Mayer og viðauka og orðskýringa við tilskipun 88/361/EEC (sem sé að finna í Viðauka XII við EES samninginn). Verði að telja að hið sama eigi við innan EES, enda beri að túlka reglur ESB og EES til samræmis, m.a. á sviði frjálsra fjármagnsflutninga, eins og fram hafi komið hjá EFTA dómstólnum t.a.m. í máli E-10/04 Piazza, málsgrein 33 og mál E-1/04 Fokus Bank, málsgrein 23. Á grundvelli framangreindra röksemda telji stefndi að bann 13. og 14. gr. vaxtalaga við gengistryggingu lána hafi í för með sér brot á 40. gr. EES samningsins. Hvað lagarök varðar vísi stefndi til ákvæða laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, einkum 1. gr., 13. gr. og 14. gr. Stefndi vísi til þeirrar meginreglu í leigurétti að aðilum samnings sé frjálst að semja um fjárhæð leigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Stefndi byggir hér einnig á meginreglu laga um að gerða samninga eigi að efna að fullu skv. efni sínu. Vísað sé til 37. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 um samningsfrelsi í leigusamningum. Varðandi kröfu um málskostnað vísi stefndi til 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991 og ákvæða 21. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Vísað sé til 3. t.l. 1. mgr. 3. gr. 1. nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og 1. mgr. 20. gr. sömu laga varðandi skilgreiningu á eignaleigu og þess að fjármögnunarleiga feli ekki í sér útlánastarfsemi. Einnig sé vísað til viðauka I við Bankatilskipun Evrópusambandsins nr. 2006/48/EC (Directive 2006/48/EC of the European Parliament and of the Council of 14 June 2006 relating to the taking up and pursuit of the business of credit institution). Vísað sé til 2. - 3. gr. og 40. gr. viðauka I við lög 1. nr. 2/1993 varðandi það að við túlkun á 13. og 14. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 verði að horfa til EES réttar. Vísað sé til þess að í 88. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga komi fram að ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002 frá 19. júlí 2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskila-staðla, skuli hafa lagagildi hér á landi í samræmi við bókun I um altæka aðlögun við samninginn um Evrópska efnahagssvæðið, sbr. [lög nr. 2/1993](#), um Evrópska efnahagssvæðið, með síðari breytingum, þar sem bókunin sé lögfest. Í samræmi við þetta sé gengið út frá því í greinargerðinni að alþjóðlegur reikningsskilastaðall IAS 17 hafi lagagildi hér á landi. Einnig sé vísað til 12. t.l. 2. gr. og 127. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga og reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002 um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla og að þeir skuli hafa lagagildi hér á landi. Jafnframt sé vísað til reglugerðar 1133/2007 um gildistöku reglugerðar Evrópusambandsins um innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Að síðustu sé vísað til 3. og 7. gr. EES samningsins, sbr. 2. gr. laga nr. 2/1993.

Forsendur og niðurstaða

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort fjármögnunarleigusamningar þeirra nr. 136277-279, nr. 136280-282 og nr. 136283-285, dagsettir 25. ágúst 2006, séu leigusamningar eða lánsamningar, sem óheimilt hafi verið að binda gengi erlendra

gjaldmiðla.

Þeir samningar sem hér um ræðir eru hver um sig í 28 greinum og bera þeir allir yfirskriftina „Fjármögnunarleigusamningur um fasteign“. Samningarnir skiptast annars vegar í sértæka skilmála í 10 tölusettum samningsákvæðum, sem gert er ráð fyrir að séu nánar fyllt út við gerð einstakra samninga og hins vegar almenn stöðluð ákvæði í greinum 11-28. Meginefni þeirra þriggja samninga sem um er deilt í máli þessu er eftirfarandi. Á forsiðu þeirra allra kemur fram að Lýsing hf. sé „leigusali“ en Bernhard ehf. „leigutaki“ og um sé að ræða gengistryggða samninga. Í 1. gr. er hið leigða tilgreint með vísan til fastanúmers og eignarhluta viðkomandi fasteigna og tilvísun til kaupsamnings seljanda. Í 2. gr., sem ber fyrirsögnina „leigugrunnur“, er fjárhæð viðkomandi samnings tilgreind í krónum. Þá er gerð grein fyrir tengingu leigugreiðslna skv. samningunum við erlendar myntir og gengi þeirra. Er leigufjárhæð samkvæmt öllum samningunum bundin gengi evru, japansks jens og svissnesks franka. Í 3. gr. kemur fram að seljandi hins leigða sé í öllum tilvikum Nathan & Olsen – Fasteignir ehf. Í 4. gr. er svonefndur „grunnleigutími“ tilgreindur. Er hann samkvæmt öllum samningunum frá 10. september 2006 til 9. september 2018. Þá er í þessu ákvæði samninganna að finna ákvæði um gjalddaga fyrstu leigugreiðslu, fjölda leigugreiðslna og fjölda greiðslumánaða. Í 5. gr. eru ákvæði um greiðslu leigutaka við undirritun og nánari ákvæði um greiðslutilhögun. Í 6. gr. er staðlaður texti þess efnis að mánaðarleg framhaldsleiga hefjist við lok grunnleigutíma, auk ákvæðis um hvenær hún hefjist og hver fjárhæð leigugjaldsins sé á framhaldsleigutímanum. Í 7. gr. eru ákvæði um váttryggingu hins leigða og að iðgjald vegna váttrygginga skuli innheimt beint hjá leigutaka. Í 8. gr. er gert ráð fyrir þeim möguleika að ábyrgð verði tekin á skuldbindingum leigutaka en um slíkt var ekki að ræða í umræddum samningum. Í 9. gr. er gert ráð fyrir tilvísun til fylgiskjala með viðkomandi samningi. Í 10. gr. er gert ráð fyrir mögulegum sérstökum samningsskilmálum. Í þeim samningum sem mál þetta fjallar um er í ákvæðinu mælt fyrir um svonefnda hlutaleigu þ.e. fjárhæð hennar og gjalddaga. Þá er mællt fyrir um að gengi sé miðað við samningsdag, sem tilgreindur er 24. ágúst 2006, að LIBOR vextir á samningsdegi séu 1.65% auk 1.75% álags og loks að stofngjald sé 1%, fjárhæð þess tilgreind og að gjalddagi þess sé 10. september 2006.

Eins og áður greinir eru hinir almennu skilmálar í ákvæðum 11-28 staðlaðir. Í 12. gr. þeirra er mælt svo fyrir m.a. að leigutaki geti ekki sagt leigusamningi upp á grunnleigutíma og að þeim tíma loknum framlengist hann ótímabundið samkvæmt 6. gr. Þá er mælt svo fyrir að leigutaki geti sagt hinum framlengda leigusamningi upp, skriflega, með eins mánaðar fyrirvara, enda skili hann þá tafarlaust hinu leigða. Í 13. gr. eru ákvæði um gjalddaga leigugreiðslna. Þá er mælt svo fyrir að inni Lýsing hf. andvirði hins leigða af hendi, fyrir upphaf grunnleigutíma skv. 4. gr., skuli leigutaki, auk fyrstu leigugreiðslu skv. 5. gr., greiða vexti frá greiðsludegi til upphafs dags grunnleigutímans skv. 4. gr. Þá er í ákvæðinu mælt annars vegar fyrir um heimild Lýsingar hf. til að endurreikna umsamda leigu skv. breytingum á lánskjörum Lýsingar hf. og eða gjaldskrá félagsins, ef samningurinn sé í íslenskum krónum eða greiðslur gengistryggðar, en sé leigan tilgreind í erlendum gjaldmiðlum sé félaginu jafnframt heimilt að endurreikna leiguna samkvæmt breytingum er verði á LIBOR - vöxtum þess eða þeirra erlendu gjaldmiðla sem leigan sé tilgreind í. Í 14. gr. er annars vegar fjallað um vísitölutryggingu leigunnar en hins vegar gengistryggingu. Ákvæðið um gengistryggingu er svohljóðandi:

„Leiga sú, sem er gengistryggð miðað við breytingar á gengi erlends og/eða erlendra gjaldmiðla er greind í ísl. kr. Leigugjald er innheimt í ísl. kr. Við útreikning leigu skal hafa til viðmiðunar skráð sölugengi Seðlabanka Íslands á viðkomandi gjaldmiðli eða gjaldmiðlum skv. ákvörðun Lýsingar hf. við útgáfudag reiknings.“

Í 15. gr. er kveðið á um að Lýsing hf. sé eitt eigandi hins leigða og að félagið þinglýsi eignarrétti sínum yfir hinu leigða á kostnað leigutaka. Þá er mælt svo fyrir að leigutaka sé óheimilt að stofna til hvers kyns löggerna um hið leigða og það geti ekki orðið gilt andlag aðfarar skuldheimtumanna leigutaka. Þá er mælt svo fyrir að leigutaka sé óheimilt að veita öðrum aðila afnot af hinu leigða, eða afhenda það með öðrum hætti, nema með samþykki Lýsingar hf. Í 16. gr. kemur fram að leigutaki annist fyrir hönd Lýsingar hf. fullnaðarskoðun hins leigða svo sem kaupanda sé skylt við kaup á fasteignum. Þá segir að það sé á ábyrgð leigutaka að hið leigða, við kaup og á leigutíma, fullnægi þeim kröfum sem gerðar séu m.a. skv. lögum um fasteignir svo sem um eldvarnir, rafmagn og heilbrigði. Þá er í greininni ákvæði um að leigutaki hafi kynnt sér veðbókarvottorð af eigninni og að Lýsing hf. taki enga ábyrgð á leigumun svo sem hugsanlegum göllum eða að hið leigða uppfylli ekki kröfur leigutaka um húsnæðið og ennfremur að leigugreiðslur skuli greiddar þótt leigutaki sé ekki ánægður með hið leigða eða það hafi ekki þá eiginleika sem hann hafi reiknað með. Í 17. gr. eru ákvæði um greiðslu dráttarvaxta ef til vanskila leigutaka komi. Í 18. gr. er m.a. mælt svo fyrir að leigutaka beri að greiða leigu enda þótt seljandi hins leigða hafi vanefnt samning sinn við Lýsingu hf. Þá segir í ákvæðinu að leigutaki geti þó átt rétt til afsláttar af kaupverði eða til skaðabóta eða endurgreiðslu, ef vanefndir seljanda leiði til afsláttar á kaupverði eða til skaðabóta úr hans hendi og skuli sú fjárhæð koma leigutaka að fullu til góða í formi lækkaðrar leigu en leigutaki ekki eiga frekari kröfur á hendur Lýsingu hf. af þessu tilefni og samningurinn að öðru leyti halda gildi sínu. Sé vanefndir seljanda hins vegar svo verulegar að rifta megi kaupunum skuli Lýsing hf. taka þá ákvörðun og tilkynna seljanda um hana. Sé kaupum rift skuli fara fram uppgjör skv. 21. gr. milli leigutaka og Lýsingar hf. og skuli endurgreiðslur eða skaðabætur koma til frádráttar kröfum Lýsingar hf. á hendur leigutaka öðrum en þegar gjaldfallinni leigu. Þá er mælt svo fyrir að leigutaki greiði kostnað af kröfugerð og málarekstri á hendur seljanda vegna vanefnda af hans hálfu, hálfu, hvort sem sú kröfugerð sé í nafni Lýsingar hf. eða leigutaka, í umboði félagsins. Samkvæmt 19. gr. skulu allar viðbætur og breytingar á fasteigninni gerðar í samráði við Lýsingu hf. og samþykki félagið slíkar breytingar eða viðbætur verði þær án endurgjalds sjálfkrafa eign Lýsingar hf. og hluti samningsins. Í 20. gr. eru ákvæði um heimild Lýsingar hf. til riftunar, vanefni eða brjóti leigutaki einhverja grein samningsins, eins og það er orðað. Dæmi um riftunarástæður eru taldar upp í fimm bókstafslíðum þ. á. m. vanskil leigugreiðslna eða annarra greiðslna samkvæmt samningnum og vanrækslu á eðlilegu viðhaldi hins leigða. Í 21. gr. eru settar fram reglur um uppgjör milli Lýsingar hf. og leigutaka vegna riftunar eða uppsagnar. Þar segir m.a. að uppgjör skuli fara fram með eftirfarandi hætti en þó eigi leigutaki rétt í 30 daga til að afla staðgreiðslutilboða í hið leigða sem tryggi skaðleysi Lýsingar hf. af samningnum og skuli tilboðið nægja til greiðslu m. a. á allri ógjaldfallinni leigu umreiknaðri til núvirðis með samningsvöxtum skv. 5. gr. samningsins, öllum gjaldföllum leigugreiðslum ásamt dráttarvöxtum, auk allra skatta og gjalda af hinu leigða, öllum beinum útlögðum kostnaði vegna vanefnda leigutaka, öllum kostnaði við skil hins leigða svo sem vegna þrifa, málunar og viðgerða á hinu leigða og riftunargjaldi skv. gjaldskrá Lýsingar hf. Eindagi kröfu Lýsingar hf. samkvæmt

greininni sé 30 dögum eftir riftun og beri skuldin dráttarvexti frá þeim degi til greiðsludags. Þá segir í ákvæðinu: „Leigutaki skal greiða fulla leigu á fresttíma samkvæmt ofangreindu á meðan hann aflar staðgreiðslutilboða. Seljist eignin til þriðja aðila eða nýr fjármögnunarleigusamningur er gerður við slíkan aðila skal það söluverð eða sá leigugrunnur endurgreiðast til leigutaka að fullu hafi hann þá greitt leigusala skv. tl 1-5 eða dragast frá skuld skv. tl. 1-5 hafi leigutaki ekki greitt samkvæmt þeirri grein. Þá getur Lýsing hf. hafi ekki tekist að endurleigja hið seld innan 30 daga frá riftun eða uppgjöri sammings krafist þess að loka uppgjör fari fram á milli aðila á grundvelli staðgreiðslumats á hinu leigða og skal Lýsing hf. láta það mat fara fram á sínum vegum. Verði ágreiningur um matið getur hvor aðilinn um sig á sinn kostnað látið dómkveðja tvo matsmenn frá Héraðsdómi Reykjavíkur enda hafi leigutaki mótmælt matinu eða uppgjörinu skriflega inna 10 daga frá því að honum var það kynnt. Að öðrum kosti er hann við það bundinn.“ 22. gr. samninganna geymir fyrirvara af hálfu beggja sammingsaðila um endurskoðun á ákvæðum samninganna, raski stjórnvöld á grunnleigutímanum forsendum þeirra t.d. með álagningu nýrra skatta eða gjalda. Í 23. gr. er mælt svo fyrir að það hvernig leigugreiðslur séu færðar í bókhaldi leigutaka sé alfarið á hans ábyrgð og endurskoðanda hans. Samkvæmt 24. gr. er Lýsingu hf. heimilt að framselja samningana til fjármálafyrirtækis enda skerði slíkt framsal ekki réttarstöðu leigutaka. Hins vegar sé framsal leigutaka á réttindum sínum samkvæmt samningnum ekki heimilt nema með samþykki Lýsingar hf.. Í 25. gr. eru ákvæði sem m.a. mæla svo fyrir að leigutaki greiði allan kostnað vegna kaupa á hinu leigða svo sem þinglýsingarkostnað og sölulaun. Þá er mælt svo fyrir að leigutaki greiði allan kostnað af rekstri hins leigða og allt viðhald jafnt utan- sem innandyra. Þá skuli leigutaki greiða fasteignagjöld og önnur opinber gjöld vegna hins leigða og alla skatta og gjöld sem lögð kunni að verða á hið leigða, leiguna eða Lýsingu hf. sem leigusala. Þá er mælt svo fyrir að leigutaka sé á eigin kostnað heimilt að þinglýsa samningnum. Samkvæmt 26. gr. er m.a. mælt svo fyrir að Lýsing hf. sé undanþegin allri ábyrgð á hvers konar tjóni sem verða kunni af völdum hins leigða meðan það sé í umráðum leigutaka og að leigutaki beri ábyrgð á tjóni sem Lýsing hf. kunni að verða talin ábyrg fyrir sem fasteignaeigandi á grundvelli almennra skaðabótareglna eða skv. lögum um fasteignir. Þá er í greininni mælt fyrir um rétt starfsmanna Lýsingar hf. til að skoða hið leigða á leigutímanum og skyldu leigutaka til að veita starfsmönnum Lýsingar hf. aðgang að hinu leigða. Í 27. gr. er mælt fyrir um skyldu leigutaka til að senda Lýsingu hf. eintak af ársreikningum sínum og láta félagið vita ef forsendur áætlana breytist frá því sem áður hafi verið kynnt Lýsingu hf.. Þá er í 28. gr. mælt svo fyrir að hið leigða skuli vera vátryggt á leigutímanum, á kostnað leigutaka.

Fyrir liggur að framangreindum þremur samningum stefnanda og stefnda var breytt með svonefndum greiðsluraðabreytingum, 22. mars og 30. nóvember 2011. Fólu þær í sér bæði lækkun og frestun leigugreiðslna á tilteknum tímabilum. Eru samningarnir að öðru leyti óbreyttir frá undirritun.

Af hálfu stefnanda er eins og áður er rakið á því byggt að framangreindir samningar séu samkvæmt efni sínu lánssamningar í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og því hafi gengistryggingarákvæði þeirra verið ólögmat, sbr. 13. og 14. gr. laganna. Þessu til stuðnings vísar stefnandi til eftirgreindra málsástæðna:

1. Fjöldmörg ákvæði samninganna bendi til þess að um sé að ræða lánsamninga en ekki leigusamninga. Þessu til stuðnings sé m.a. bent á eftirfarandi:

Samningsverð hafi verið ákveðið út frá fjármögnunarkostnaði stefnda og svonefndur „leigugrunnur“ skv. 2. gr. samninganna samsvari þeim kostnaði.

Seljandi þeirra fasteigna, sem undir samningana hafi fallið sé tilgreindur sérstaklega í 3. gr. samninganna.

Fyrirframgreidd leiga dragist frá höfðustól samninganna ólíkt því sem eigi sér stað, þegar um fyrirframgreidda leigu sé að ræða.

Stefndi hafi þinglýst eignarrétti sínum yfir fasteignunum á kostnað stefnanda en það bendi til þess að stefndi hafi aðeins verið eigandi að nafninu til.

Stefnda hafi verið heimilt að endurreikna umsamda leigu skv. breytingum á lánskjörum og eða gjaldskrá stefnanda. Þá hafi leiga getað tekið breytingum ef breytingar yrðu á LIBOR vöxtum.

Stefndi hafi enga ábyrgð tekið á ástandi fasteignanna við kaup þeirra heldur hafi henni verið velt alfarið yfir á stefnanda. Sama hafi átt við um mögulegan afhendingarrátt seljanda.

Stefnandi hafi ekki getað fengið lækkun á leigu þótt hann gerði breytingar á fasteignunum, sem aukið hefðu verðmæti þeirra.

Uppgjörsreglur vegna riftunar skv. 21. gr. samninganna bendi eindregið til þess að um lánsamninga hafi verið að ræða en ekki leigusamninga.

Ákvæði 25. gr. bendi til þess að um lánsamninga hafi verið að ræða en ekki leigusamninga.

2. Þá byggir stefnandi auk framangreindra málsástæðna á því að aðilar hafi, þrátt fyrir heiti samninganna, samið um það í byrjun að eignarrétturinn að hinu leigða ætti að færast yfir til stefnanda í lok samningsbundins „grunnleigutíma“ gegn greiðslu á lokagjaldi, sem numið hafi 1% af upphaflegu stofnverði samninganna. Þessu til staðfestingar vísi stefnandi til tilboðs stefnda frá 9. maí 2006 þar sem beinlínis sé tekið fram að leigutaki geti keypt hið leigða í lok grunnleigutíma á 1% lokagjaldi. Þessu til frekari stuðnings vísi stefnandi til viðtals við Bórk Grímsson, ráðgjafa á fyrirtækjasviði stefnda, sem birst hafi í 9. tbl. Frjálsrar verslunar árið 2006, sem komið hafi út í október það ár. Í viðtalinu, sem beri heitið „Fjármögnunarleigusamningar Lýsingar hagkvæm fjármögnun atvinnuhúsnæðis“, sé kostum samninganna fyrir sérfræðinga með eigin atvinnurekstur lýst. Í viðtalinu komi m.a. fram að einn meginkostur fjármögnunarleigusamninga um fasteignir sé að í lok leigutíma eigi leigutaki hið leigða húsnæði skuldlaust jafnframt því að geta endurnýjað samninginn, þjóni það hagsmunum hans betur. Í niðurlagi viðtalsins segi ráðgjafinn að fjármögnunar- og kaupleigusamningar séu fyrst og fremst hugsaðir fyrir þá sem séu í leiguhúsnæði og vilji eignast húsnæðið sjálfir. Þetta eigi þó ekki síður við um þá sem vilji breyta til, „þ.e. eru í eigin húsnæði þar sem bundið er mikið eigið fé. Þeir vilja þá gjarnan selja húsnæðið og endurleigja það til

þess að losa tímabundið um fjármagn og nýta það til áframhaldandi uppbyggingar í rekstrinum.“ Þá bendi stefnandi einnig í þessu sambandi á heimasíðu stefnda eins og hún hafi litið út 22. maí árið 2006 en þar hafi sagt um fjármögnunarleigu atvinnuhúsnæðis: „Ef gerður er fjármögnunar-leigusamningur á kaupandi kost á að leigja fasteignina áfram eða kaupa hana á umsömdu verði.“ Þá hafi hinn 15. nóvember árið 2006 eftirfarandi texta verið að finna á heimasíðu stefnda: „Fjármögnunarleigusamningur getur verið allt að 20 ára (sic) að lengd. Í lok samningstíma hefur kaupandi kost á að leigja fasteignina áfram eða kaupa hana á umsömdu verði.“ Þá hafi eftirfarandi texta verið að finna á heimasíðu stefnda, 19. apríl 2013: „Fjármögnunarleigusamningur getur verið allt að 20 ára (sic) að lengd. Í lok samningstíma hefur kaupandi kost á að leigja fasteignina áfram eða kaupa hana á umsömdu verði.“ Fleiri upplýsingar af svipuðu tagi sé að finna á heimasíðu stefnda í gegnum tíðina og staðfesti þær allar rétt leigutaka samkvæmt fjármögnunarleigusamningum stefnda til að kaupa hið leigða í lok leigutíma.

Af hálfu stefnda er öllum framangreindum málsástæðum stefnanda hafnað og á því byggt að umræddir samningar séu samkvæmt formi sínu og efni leigusamningar og ákvæði þeirra um gengistryggingu umsamins leigugjalds brjóti því ekki í bága við ákvæði VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Við mat á því hvort fjármögnunarleigusamningar aðila nr. 135776, 145687 og 140007 séu leigusamningar eða lánessamningar er að mati dómsins rétt að líta til eftirfarandi.

Heiti samninganna, sbr. „Fjármögnunarleigusamningur“, bendir til þess að um leigusamninga sé að ræða og er öll orðnotkun í skilmálum þeirra í samræmi við það. Þannig er stefnandi í skilmálum samninganna nefndur „leigutaki“ og stefndi „leigusali“. Þá er í skilmálunum talað um hið leigða, leigugrunn, grunnleigutíma og framhaldsleigu.

Þá er ljóst að samningarnir bera skv. efni sínu öll megineinkenni fjármögnunarleigusamninga eins og það hugtak hefur verið skilgreint í lögum hér á landi, sbr. athugasemdir í frumvarpi til fyrstu laganna hér á landi um eignarleigu nr. 19/1989, sbr. nú 3. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. áður 1. mgr. 9. gr. laga nr. 123/1993 um lánastofnanir aðrar en viðskiptabanka og sparisjóði. Ekki verður séð að með lögum nr. 161/2002 hafi verið stefnt að breytingum á þeim grunnskilgreiningum sem fram komu í lögum nr. 19/1989 og athugasemdum með frumvarpi til laganna hvað varðar m.a. eðli og sérkenni fjármögnunarleigu. Eru þær grunnskilgreiningar í samræmi við viðteknar skýringar og skilgreiningar á þessari samningstegund líkt og rakið var í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá 24. september 2013 í máli Suðurverks hf. gegn Lýsingu hf., sbr. dóm Hæstaréttar frá 13. mars 2014 í máli nr. 638/2013. Er þá einkum vísað til ákvæða um að leigutaki velji hið leigða og semji um kaupverð þess við seljanda, að samningurinn sé óuppsegjanlegur á umsömdum grunnleigutíma, að leigusali endurheimti kaupverð hins leigða ásamt vöxtum, þóknun og kostnaði á grunnleigutímanum, að leigutaka gefist kostur á ótímabundinni framhaldsleigu í lok frumleigutíma gegn verulega lækkaðri leigu, að eignarréttur haldist hjá leigusala meðan á leigu stendur, að leigutaki beri áhættu af hinu leigða meðan á leigu stendur og komi til riftunar á leigusamningi greiði leigutaki leigusala alla gjaldfallna- og ógjaldfallna leigu að frádregnu verðmæti hins leigða.

Í 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 samninganna í þessu máli í meginatriðum vera það sama og þeirra sem um var deilt í fyrrgreindum dómum Hæstaréttar þó með þeirri undantekningu að í þeim samningum sem um er fjallað í þessu máli er ekki sambærilegt ákvæði og var að finna í 34. gr. þeirra samninga sem um var fjallað í tilvitnuðum Hæstaréttardómum og kvað á um að allar breytingar við samninganna skyldu vera skriflegar. Þá er ljóst að í þessu máli er hið leigða fasteignir en ekki lausafé, líkt og var í tilvitnuðum Hæstaréttarmálum. Verður ekki talið að þetta tvennt skipti máli per se fyrir niðurstöðu máls þessa, sbr. dóm Hæstaréttar frá 13. október 2014 í málinu nr. 648/2014 en í þeim dómi var fjallað um fjármögnunarleigusamning um fasteign, sem gerður var á sama samningsformi og samningarnir sem um er deilt í máli þessu.

Hér að framan hafa undir töluliðum 1 og 2 verið taldar upp þær málsástæður sem stefnandi byggir á í máli þessu því til stuðnings að samningar aðila séu að efni til lánsamningar en ekki leigusamningar. Flestar þessara málsástæðna voru hafðar uppi í áður tilvitnuðum Hæstaréttarmálum nr. 638/2013, nr. 717/2013 og 648/2014. Hefur rétturinn því þegar tekið afstöðu til þeirra þ.e. þeirra málsástæðna stefnanda sem lúta að því að svonefndur leigugrunnur hafi verið ákvarðaður úr frá fjármögnunarkostnaði stefnda og greiðslur stefnanda því falið í sér endurgreiðslu á upphaflegum höfuðstól, að stefnda hafi verið heimilt að endurreikna gengistryggðar leigugreiðslur samkvæmt breytingum á Libor vöxtum þeirra erlendu gjaldmiðla sem í samningunum greinir, að greiðslur samkvæmt samningunum beri vexti, sem greiða skyldi samhliða leigugreiðslum, að ekkert samhengi hafi verið milli greiðslna stefnanda og afnota af viðkomandi samningsandlagi, að öll áhætta af samningsandlaginu hafi verið lögð á herðar leigutaka þ.e. stefnanda m.a. vegna mögulegra galla og hafi leigutaka verið skylt að greiða leigu, þótt seljandi vanefndi samning sinn við stefnda og að stefnandi hafi valið þær fasteignir sem samningarnir nái til og samið um kaup þeirra við seljanda. Hafnaði Hæstiréttur því að fyrrgreindar málsástæður hefðu úrslitaáhrif um það hvort samningar aðila teldust lánsamningur. Þegar af þeirri ástæðu verður því einnig hafnað hér að þessar málsástæður stefnanda per se leiði til þess að skýra beri samninga aðila sem lánsamninga en ekki leigusamninga. Sama á við um þær málsástæður stefnanda að máli skipti að fyrirframgreidd leiga hafi komið til lækkunar á leigugrunni og stefndi hafi þinglýst eignarrétti sínum yfir hinum leigðu fasteignum. Hvorug þessara málsástæðna raskar þeim megineinkunnum sem að framan eru rakin og benda ótvírætt til þess að um fjármögnunarleigusamninga sé að ræða. Auk þeirra málsástæðna sem að framan eru raktar byggir stefnandi á því, eins og áður er rakið, að hann hafi átt rétt á að kaupa hið leigða í lok frumleigutíma gegn greiðslu á 1% lokagjaldi. Því til stuðnings vísar stefnandi til skriflegs tilboðs stefnda frá 9. maí 2006 auk upplýsinga sem fram hafi komið á heimasíðu stefnda og í tímaritsviðtali við tiltekinn starfsmann stefnda. Um ótvíræðan umsaminn kauprétt hafi verið að ræða sem sanni að samningar stefnanda og stefnda hafi verið lánsamningar en ekki leigusamningar.

A forstjóri stefnanda gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins. Aðspurður kvaðst hann hafa leitað til Lýsingar hf. í apríl eða maí 2006 um fjármögnun kaupanna á fasteignunum í Vatnagörðum. Í framhaldinu hafi stefnandi fengið tilboð frá stefnda um sambærilegan samning og hann hefði þekkt í tengslum við fasteignina

Vatnagarðar 26 og yfirtöku Flugfélagsins ehf. á samningi við stefnanda vegna þeirrar fasteignar. Grunnurinn að samningum stefnanda við stefnda hafi verið tilboð stefnda frá 9. maí 2006 þar sem gert hafi verið ráð fyrir mánaðarlegum greiðslum og í lokin lokagreiðslu. Viðræður hafi átt sér stað milli aðila um hvert lokagjaldið ætti að vera og niðurstaðan orðið að lokagjaldið yrði 1%. Samningarnir hafi síðan verið undirritaðir í framhaldi af tilboðinu. Ekki hafi verið rætt sérstaklega hvers vegna lokagjaldið hafi ekki verið fært inn í samningana en það hafi verið hluti af samningunum og grunnatriði enda hafi stefnandi alltaf gert ráð fyrir að eignast fasteignirnar í lok samningstímans. Annars hefði ekki komið til greina að gera samningana.

B, fyrrverandi framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs stefnda, gaf skýrslu fyrir dómi. Aðspurð kvaðst hún kannast við tilboðið frá 9. maí 2006. Upphaflega hafi verið gert ráð fyrir að samningarnir yrðu upp á 650 milljónir króna en Sóltún ehf. hafi tekið yfir hluta pakkans og fjárhæðin þá farið niður í 420 milljónir. Aðspurð kvað hún vafalaust að stefnanda hafi staðið til boða að kaupa hið leigða í lok frumleigutíma á 1% lokagjaldi og hafi það falið í sér sérstakt boð, samanborið við 3% almennt. Almennt hafi fjármögnunarleigusamningum stefnda lokið með greiðslu umsamins lokagjalds. Ef leigutaki hafi hins vegar verið í vanskilum hafi kaupum verið hafnað og viðkomandi samningur þá farið í framhaldsleigu. Almennt hafi leigutakar verið spurður að því u. þ. b. mánuði fyrir lok frumleigutíma, hvort þeir vildi kaupa eða framhaldsleigja. Samningarnir hafi farið í framhaldsleigu, ef viðkomandi svaraði ekki eða hafnaði kaupum. Aðspurð kvaðst hún ekki minnst þess að kaupum hafi verið hafnað, þegar um fasteignir hafi verið að ræða, ef viðkomandi hafi verið í skilum. Aðspurð svaraði hún því til að ekki hafi verið búið að ákveða hvernig leiga yrði fyrir valinu, þegar tilboðið hafi verið sent þ.e. hvort um kaup- eða fjármögnunarleigu yrði að ræða. Tilboðin hefðu hins vegar orðið eins þar sem lokagjald hafi átt við um báðar samningstegundir. Aðspurð svaraði hún því til að venja hafi verið að allar breytingar væru skriflegar. Yfirlögfræðingur félagsins, E, hafi haft yfirumsjón með allri skjalagerð. Aðspurð sagði hún að Lýsing hf. hefði alltaf haft það í hendi sér hvort leigutaka hefði verið boðið að kaupa eða ekki. Hægt hefði verið að fá að gera upp samninga, sem verið hafi í skilum, t.d. ef leigutaki vildi gera samninginn upp og þá gegn lokagjaldi. Síðan hefði verið gerður nýr samningur þ.e. ef tilgangurinn hefði verið að breyta um tæki.

C, fyrrverandi framkvæmdastjóri stefnda, gaf skýrslu fyrir dómi. Aðspurður svaraði hann því til að leigutakar hafi átt þess kost að ganga til samninga í lok leigutíma um kaup á viðkomandi leigumunum. Ef leigutakar hafi verið í skilum hafi ekkert verið því til fyrirstöðu að gengið yrði til samninga um kaup hins leigða. Þetta hafi oft komið fyrir og reyndar mjög óalgengt að leigutakar gengju ekki til samninga við Lýsingu hf. í lok leigutíma um kaup á hinu leigða. Meginreglan hafi verið að leigutakar gerðu það að því gefnu að tryggingarstaða væri góð og samningur væri í skilum. Aðspurður kvað hann Lýsingu hf. hafa litið svo á að hver greiðsla væri til að greiða niður höfuðstól og vexti. Aðspurður kvað hann mögulegan mismun eftir uppgjör skv. 21. gr. hafa runnið til leigutaka, þótt uppgjör hefði farið fram vegna vanefnda af hans hálfu. Aðspurður kvað hann allar breytingar á leigusamningum um bæði fasteignir og lausafé hafa verið gerðar með skriflegum viðaukum. Hvort leigutaka hefði verið boðið að kaupa eða ekki hefði alltaf verið metið út frá hagsmunum Lýsingar hf. Lýsing hf. hefði alltaf haft það í hendi sér að meta stöðuna í lok samninga. Ef allt hefði verið á hreinu hafi beiðni um kaup verið

samþykkt.

D, forstöðumaður fyrirtækjaviðskiptasviðs stefnda, gaf skýrslu fyrir dómi. Aðspurður svaraði hann því til að Lýsing hf. hefði ávalt haft í hendi sér hvort leigutökum hefðu verið boðin kaup á leigumunum. Það hafi verið skilyrði að samningar væru í skilum. Breytingar, ef um þær hefði verið að ræða, hefðu í öllum tilvikum verið gerðar með skriflegum viðaukum. Aðspurður kvaðst hann þekkja til samninganna við stefnanda en ekki komið að samningsgerðinni. Aðspurður svaraði hann því til að venja hefði verið hjá Lýsingu hf. að allar breytingar væru gerðar skriflega. Það hefði alltaf verið í höndum Lýsingar hf. að meta hvort leigutaka væri heimilt að kaupa í lok samninga. Skoðað hefði verið hvort viðkomandi væri í skilum. Ef um vanskil hefði verið að ræða hefði kaupum verið hafnað. Annars væri beiðni samþykkt.

E, fyrrverandi yfirlögfræðingur Lýsingar hf., gaf skýrslu fyrir dómi. Aðspurður sagði hann að skv. fjármögnunarleigusamningum Lýsingar hf. lyki þeim með framhaldsleigu eða skilum. Aðspurður kvaðst hann hafa haft umsjón með skjalagerð félagsins. Breytingar hefðu alltaf verið gerðar skriflega. Í tilefni fjármögnunarleigu hefði hvorki verið um kauprétt eða kaupskyldu að ræða. Lýsing hf. hefði haft það í hendi sér hvort leigutökum hefði verið boðið að kaupa hið leigða í lok samninga eða ekki og hefði það verið metið í hverju tilviki fyrir sig og þá lagt til grundvallar hvort viðkomandi hafi verið í skilum og nægar eignir verið á móti skuldum. Aðspurður hvaðst hann ekki hafa komið beint að samningunum við stefnanda. Aðspurður svaraði hann því til að enginn skilyrðislaus réttur hefði verið til að kaupa í lokin. Ef viðskiptamenn hefðu viljað slíkan skilyrðislausan rétt hefðu þeir þurft að gera kaupleigusamning.

Eins og áður er rakið kemur fram í 6. gr. þeirra þriggja fjármögnunarleigusamninga sem mál þetta snýst um að mánaðarleg framhaldsleiga hefjist frá lokum tilgreinds grunnleigutíma. Samkvæmt 12. gr. samninganna getur leigutaki ekki sagt samningunum upp á grunnleigutíma en að honum loknum framlengjast þeir ótímabundið skv. 6. gr. Þó geti leigutaki sagt hinum framlengdu leigusamningum upp, skriflega með eins mánaðar fyrirvara, enda skili hann þá tafarlaust hinu leigða.

Eins og rakið hefur verið er á því byggt af hálfu stefnanda að tilvitnaðir fjármögnunarleigusamningar hafi frá upphafi falið í sér kauprétt af hans hálfu gegn greiðslu umsamins lokagjalds og sé því ekki um fjármögnunarleigusamninga að ræða heldur lánessamninga. Hefur stefnandi þessu til stuðnings vísað til bréfs stefnda til stefnanda, 9. maí 2006, auk upplýsinga á heimasíðu stefnda og tímaritsviðtals við starfsmann stefnda.

Framangreind ákvæði 6. og 12. gr. fjármögnunarleigusamninga aðila, sem undirritaðir voru, 25. ágúst 2006, eru skýr og verður ekki af þeim ráðið að eignarréttur yfir hinu leigða flytjist til stefnanda við lok umsamins frumleigutíma.

Hvorki tilgreint bréf stefnda eða önnur þau gögn sem stefnandi hefur vísað til verða með hliðsjón af framangreindum ákvæðum fjármögnunarleigusamninga aðila, gegn andmælum stefnda, talin hafa veitt stefnanda fyrirvaralausn rétt til að kaupa hið leigða í lok frumleigutíma, án þess að til kæmi sérstakt samþykki stefnda. Því síður fólu bréfið eða almennar upplýsingar stefnda á heimasíðu félagsins eða tímaritsviðtal við starfsmann stefnda í sér skyldu stefnanda til þess að kaupa hið

leigða. Framburður vitnanna, B, D og E, fyrir dómi, styður þessa niðurstöðu, en í skýrslum þeirra kom fram, eins og áður er rakið, að sérstakt samþykki stefnda hefði alltaf þurft til að leigutaki fengi að kaupa hið leigða skv.

fjármögnunarleigusamningum félagsins. Þá verður ekki fallist á það með stefnanda að uppgjörsákvæði 21. gr. umræddra þriggja fjármögnunarleigusamninga hafi falið í sér fyrirvaralausan kauprétt eða kaupskyldu honum til handa.

Ekki verður talið máli skipta í þessu sambandi þótt hið leigða sé fasteignir en ekki lausafé, sbr. dóm Hæstaréttar frá 13. október 2014 í máli nr. 648/2014.

Með vísan til alls framangreinds verður fallist á með stefnda að þeir þrír samningar, sem um er deilt í máli þessu, brjóti ekki í bága við ákvæði VI. kafla laga nr.

38/2001 um vexti og verðtryggingu og því hafi aðilum máls þessa verið heimilt að semja um að greiðslur samkvæmt samningunum tækju mið af breytingum á gengi þeirra erlendu gjaldmiðla sem tilgreindir eru í samningunum. Verður stefndi því sýknaður af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Með hliðsjón af framangreindri niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað og telst hann hæfilega ákveðinn 1. 300. 000 krónur.

Þórður S. Gunnarsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð

Stefndi, Lýsing hf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Bernhards ehf., í máli þessu. Stefndi greiði stefnda 1. 300. 000 krónur í málskostnað.

Þórður S. Gunnarsson