

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 1. febrúar 2016 í máli nr. E-2622/2013:

Hús fyrir Epal ehf.

(Ragnar Halldór Hall hrl.)

gegn:

Lýsingu hf.

(Árni Ármann Árnason hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 22. janúar 2016, var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, 2. júní 2013, af Húsi fyrir Epal ehf., Skeifunni 6, Reykjavík, á hendur Lýsingu hf., Ármúla 3, Reykjavík.

Kröfur aðila:

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að fjárfrafa samkvæmt samningi málsaðila sem beri heitið „fjármögnunarleigusamningur“ nr. 000000-0000408, frá 8. nóvember 2004, og stefnandi hafi yfirtekið, 25. apríl 2005, og þá fengið númerið 3045 hjá stefnda, sé að efni til lánsamningur og að ákvæði hans um tengingu greiðslna við gengi evru, Bandaríkjadollara, japanskra jena og svissneskra franka feli í sér ólögmeta gengistryggingu í skilningi 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og sé óskuldbindandi fyrir stefnanda. Þá krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Af hálfu stefnda er þess krafist að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Atvik máls:

Hinn 25. apríl 2005 yfirtók stefnandi réttindi og skyldur Grandvarar ehf. við stefnda skv. fjármögnunarleigusamningi um fasteign og fylgifé, dags. 8. nóvember 2004. Andlag sammingsins var verslunar og lagerhúsnæði ásamt skrifstofuaðstöðu á 1. hæð húseignarinnar Skeifunni 6 í Reykjavík. Staða sammingsins við yfirtökuna

var 56.909.794 krónur og var sú fjárhæð við yfirtökuna sundurliðuð í evrur, Bandaríkjadali, japönsk jen og svissneska franka.

Í 2. gr. fjármögnunarleigusamningsins kemur fram að samningurinn sé ótímabundinn en grunnleigutími sé 15 ár. Samningnum ljúki 9. desember 2019 en þá taki við framhaldsleiga skv. 6. gr. samningsins. Í 3. gr. kemur m.a. fram að leigugrunnur sé 62.000.000 króna og er sú fjárhæð í ákvæðinu umreikuð í erlenda gjaldmiðla þ.e. evrur, Bandaríkjadali, japönsk jen og svissneska franka. Þá segir í ákvæðinu að mánaðarleg leigufjárhæð, sem tilgreind er í íslenskum krónum, sé í tilgreindum hlutföllum tengd gengi framangreindra gjaldmiðla. Í 4. gr. samningsins kemur m.a. fram að sé samningurinn gengistryggður séu allar greiðslur og gjöld, að undanskildu stofngjaldi og vöxtum af útborguðu fé, gengistryggð miðað við myntkörfu skv. 3. gr. Leigugjaldið taki því breytingum eftir gengi hinna erlendu gjaldmiðla gagnvart íslenskri krónu. Á hverjum gjalddaga skuli leigutaki greiða leigusala jafnvirði þeirrar fjárhæðar miðað við sölugengi hins eða hinna erlendu gjaldmiðla sem tilgreindir séu í 3. gr. gagnvart íslenskri krónu samkvæmt gengisskráningu Seðlabanka Íslands. Þá segir ennfremur í ákvæðinu að Lýsingu hf. sé á útgáfudegi reiknings heimilt að endurreikna leigugjald það, sem gengistryggt sé, samkvæmt breytingum sem verði á Libor-vöxtum eins og þeir séu á þeim erlenda eða erlendu gjaldmiðlum sem tilgreindir séu.

Hinn 9. september 2009 gerðu stefnandi og stefndi samkomulag um breytingu á samningnum. Í henni fólst m.a. að tengingu leigugreiðslna við gengi svissneska franka var breytt í evrur.

Í máli þessu greinir aðila á um hvort framangreind tenging leigugreiðslna við gengi hinna tilgreindu erlendu gjaldmiðla brjóti í bága við 13., sbr. 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og sé af þeirri ástæðu ólögmæt.

Málsástæður stefnanda og tilvísun til réttarheimilda:

Stefnandi kveður ágreining aðila eiga rætur sínar að rekja til greiðslna og uppgjors skv. fjármögnunarleigusamningi aðila nr. 3045. Samningsfjárhæð við yfirtöku stefnanda á samningnum hafi verið 56.909.794 krónur, auk lokagjalds að fjárhæð 1.673.062 krónur og virðisaukaskatts. Samningurinn hafi frá yfirtökudegi átt að gilda í 175 mánuði og renna út 9. desember 2019. Í júní 2012 hafi stefnandi hætt að greiða af samningnum vegna óvissu um lögmæti ákvæða samningsins um tengingu greiðslna við gengi erlendra gjaldmiðla. Þann 16. júní 2010 hafi

Hæstiréttur Íslands komist að þeirri niðurstöðu að kaupleigusamningar innihéldu ólögmat gengistryggingarákvæði, sbr. dóma réttarins í málum nr. 92/2010 og nr. 153/2010. Með dómi Hæstaréttar í máli nr. 471/2010, uppkveðnum 16. september 2010, hafi síðan verið kveðið á um hvaða vexti slíkir samningar skyldu bera. Samkvæmt útreikningum stefnanda hafi hann þegar greitt stefnda meira en honum beri samkvæmt samningnum. Stefndi telji á hinn bóginn að stefnandi skuldi honum ennþá skv. samningnum háar fjárhæðir og byggi þá afstöðu á því að ákvæði sammingsins um gengistryggingu séu fullkomlega lögmat. Í máli þessu reyni á það álitaefni hvort samningur nr. 3045 sé lánessamningur í skilningi laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Kröfur stefnanda séu á því reistar að umræddur samningur sé lánessamningur í skilningi laganna og því séu ákvæði hans um gengistryggingu ólögmat og ekki skuldbindandi fyrir stefnanda. Á því sé byggt af hálfu stefnanda, að hvað sem líði heiti sammingsins, þá sé um lánessamning að ræða, sem stefndi hafi kosið að klæða í búning leigusammings. Stefndi hafi þar af leiðandi ofgreitt stefnda, þar sem ólögmat hafi verið af stefnda að gengistryggja kröfur sínar samkvæmt honum. Samningur málsaðila beri heitið „fjármögnunarleigusamningur“. Samningurinn sé í 15. tölusettingu greinum, en 15. gr. innihaldi almenn ákvæði í stafliðum A-P. Fyrstu þrjár greinar sammingsins innihaldi sérstaka skilmála um þessi viðskipti, en aðrar greinar hans innihaldi almenna skilmála stefnda fyrir slíka löggerninga. Í sérstaka hluta sammingsins, 1. gr., sé sammingsandlagið skilgreint. Í 2. gr. sé „grunnleigutími“ tilgreindur þannig að samningurinn sé ótímabundinn en grunnleigutími sé 15 ár og ljúki 9. desember 2019. Þar komi og fram að gjalddagi fyrstu leigugreiðslu sé 10. desember 2004. Þar segi enn fremur að eftir lok grunnleigutímans taki við framhaldsleiga, sbr. 6. gr., en í þeirri grein segi ekki annað um framhaldsleiguna en að hún verði 1/12 af leigu á grunnleigutíma. Í 3. gr. séu „grunnleigugreiðslur“ tilgreindar í íslenskum krónum og skipting leigugrunnsins og tenging við einstaka gjaldmiðla sundurliðuð (EUR, USD, JPY og CHF). Í þessari grein sé einnig svohljóðandi ákvæði um endurgjald til stefnda:

„Í desember á ári hverju ber leigutaka að greiða leigusala gjald sem er jafnhátt þeim eignarskatti sem leigusali þarf að greiða vegna sammings þessa. Sú upphæð er reiknuð út með því að draga eftirstöðvar sammings í árslok hverju sinni frá opinberu fasteignamati og margfalda þann mismun með viðeigandi eignarskattsprósentu og deila með 0,82 (1 – tekjuskattsprósenta).“

Stefndi muni sýna fram á að þrátt fyrir texta 2. og 6. gr. sammingsins hafi verið um það samið að stefndi eignaðist tækin gegn fyrirfram ákveðinni greiðslu í lok umsamins grunnleigutíma, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 20. október 2011 í

máli nr. 282/2011. Í beinum tengslum við gerð samkomulags um yfirtöku samningsins hafi stefndi gefið upplýsingar um þau kjör sem gilt hafi um samninginn, þ. á m. um fjárhæð svokallaðs lokagjalds sem stefndi telji jafngilda svokallaðri framhaldsleigu samkvæmt þessum greinum samningsins. Skilmála stefnda verði að skilja þannig að við lok umsamins grunnleigutíma hafi lokauppgjör átt að fara fram milli aðila með þeim hætti að gegn lokagreiðslu samkvæmt skilmálum stefnda ætti sér stað framsal eignaréttar yfir eigninni frá stefnda til stefnanda. Í 4. gr. samningsins sé fjallað um gengistryggingu en þar segi m.a.:

„Ef samningur er gengistryggður eru allar greiðslur og gjöld sem tilgreind eru í samningi þessum að undanskildu stofngjaldi og vöxtum af útborguðu fé gengistryggð miðað við myntkörfu skv. 3. gr. Leigugjaldið tekur því breytingum eftir gengi hinna erlendu gjaldmiðla gagnvart íslenski krónu. Á hverjum gjalddaga skal leigutaki greiða leigusala jafnvirði þeirrar fjárhæðar miðað við sölugengi hins eða hinna erlendu gjaldmiðla eða gjaldmiðils sem tilgreindir eru í 3. gr. gagnvart íslenski krónu samkvæmt gengisskráningu Seðlabanka Íslands.“

Samkvæmt B-lið 15. gr. beri leigutaki allan rekstrarkostnað af hinni leigðu fasteign, allan kostnað af viðhaldi hennar, jafnt utandyra sem innan, húsgjöld, váttryggingar, fasteignagjöld og önnur opinber gjöld, hverju nafni sem nefnist, tillögu til sameiginlegs viðhalds á fasteigninni eða endurbóta, hvort sem sé á séreign eða sameign, þ. m. t. lóð. Áhættuna, ef hið leigða farist, skemmist eða rýrni, eftir að leigusali hafi afhent hið leigða eða áhættan flust frá leigusala til leigutaka samkvæmt lögum um lausafjárkaup og öðrum réttarreglum. Samkvæmt H-lið sömu greinar skuli leigutaki á sinn kostnað gera úrbætur á eigninni sem kunni að koma til vegna ríkari krafna opinberra aðila til einstakra þátta, t. d. samkvæmt reglum um heilbrigði, brunavarnir, rafmagnseftirlit o. s. frv.

Á því sé byggt af hálfu stefnanda að samningur málsaðila sé samkvæmt efni sínu lánsamningur í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um sé að ræða lánsamning sem stefndi hafi kosið að klæða í búning leigusamnings. Stefnandi byggir á því að ákvæði samningsins verði að virða í heild sinni, í samræmi við samkomulag aðila og í samræmi við raunverulega tilhögun og gögn um aðdraganda að samningsgerð málsaðila. Til stuðnings því að samningur aðila sé lánsamningur í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001, en ekki leigusamningur, vísi stefnandi m.a. til forsendna dóma Hæstaréttar í málum nr. 282/2011 og 652/2011 og eftirtalinna atriða:

1. Leiguverð hafi verið ákvarðað út frá fjármögnunarkostnaði stefnda en ekki verðmæti samningsandlagsins.

2. Greiðslur samkvæmt samningnum beri vexti.
3. Greiðsluskylda stefnanda hafi ekki verið tengd afnotum af hinu leigða.
4. Við riftun hafi stefndi getað krafist stefnanda um fullar greiðslur til loka samningstíma.
5. Á samningstíma sé eignamyndun hjá stefnanda.
6. Stefnandi eignist hið „leigða“ við lok samnings.

Stefnandi bendi á eftirtalin atriði til stuðnings þeirri málsástæðu að samningurinn sé lánessamningur í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001 en ekki leigusamningur. Í fyrsta lagi hafi leiguverð eingöngu verið ákvarðað út frá kostnaði stefnda við fjármögnun kaupanna, en ekki raunverulegu verðmæti fasteignarinnar sem samningur málsaðila byggir á. Greiðslur stefnanda til stefnda hafi falið í sér endurgreiðslu á upphaflegum höfuðstól, þ.e. láni sem veitt hafi verið til kaupa á eigninni. Stefnda hafi verið ljóst frá upphafi að stefnandi greiddi hluta kaupverðs eignarinnar beint til upphaflegs viðsemjanda stefnda og hafi tekið að sér að greiða svokallað lokagjald samkvæmt gjaldskrá stefnda. Þessi tilhögun svari til endurgreiðslu á láni, en ekki til leigu. Stefnandi byggir á því að réttarstaða hans gagnvart stefnda sé að öllu leyti hin sama hvort sem samningur hafi borið heitið fjármögnunarleigusamningur eða kaupleigusamningur. Þá hafi efnisleg meðferð kaupleigusamninga og fjármögnunarleigusamninga ennfremur verið hin sama. Í báðum tilvikum hafi stefnandi orðið eigandi munar gegn greiðslu á umsömdu lokagjaldi. Samningur aðila hafi verið útfærður sem leigusamningur vegna þess að trygging stefnda fyrir endurgreiðslu hafi verið í formi eigendaskráningar fasteignarinnar sem verið var að fjármagna kaup á. Að sama skapi sé vandséð hvaða hlutverki upplýsingar um „leigugrunn“ gegni í samningi aðila annað en að tilgreina höfuðstól láns. Ekki sé venja að tilgreina leigugrunn eða höfuðstól í leigusamningum líkt og nauðsynlegt sé að gera í lánasamningum. Leigugrunnur í samningnum vísi til þess að fjármagn hafi verið leigt stefnanda, en leiga á fjármagn sé eðli máls samkvæmt lán og ekkert annað. Í öðru lagi byggir stefnandi á því að þar sem greiðslur samkvæmt samningi málsaðila beri vexti sé um að lán að ræða en ekki leigugreiðslur. Alkunná sé að leigugreiðslur beri ekki vexti. Í 3. gr. samningsins séu tilgreindir Libor vextir á samningsdegi auk vaxtaálags. Þá segi í 4. gr. samningsins að stefnda sé heimilt að endurreikna gengistryggðar greiðslur samkvæmt breytingum sem verði á Libor vöxtum þeirra erlendu gjaldmiðla sem leigan sé tilgreind í. Í þriðja lagi byggir stefnandi á því að í samningi aðila hafi ekki verið samhengi milli greiðslna stefnanda annars vegar og

afnota hans af fasteigninni hins vegar. Þegar um leigusamning sé að ræða sé gagnkvæmni milli skyldu leigusala til að láta í té afnot af samningsandlögum og skyldu leigutaka til að greiða leigugreiðslu fyrir þau afnot. Í samningi aðila sé greiðsluskylda stefnanda óháð afnotum af samningsandlaginu. Þannig sé gert ráð fyrir að stefnandi greiði leigu þó svo að seljandi vanefni samning sinn við stefnda, sbr. 9. gr. samningsins. Stefnanda sé gert að greiða fulla leigu af samningsandlaginu hvort sem það sé í nothæfu ástandi eða ekki og þá segi að stefndi geti ekki ábyrgst ástand þess á nokkurn hátt, sbr. 8. gr. samningsins. Ennfremur sé stefnanda skylt að greiða leigu til loka samningstímans þó svo að samningi sé rift eða honum slitið af öðrum ástæðum, sbr. 12. gr. samningsins. Þó sé í 3. mgr. 12. gr. ákvæði þess efnis að verði endursöluverð eignar hærra en svo að nægi til fullra efnda á skuldbindingum leigutaka skuli mismunurinn greiddast til leigutaka. Eignamyndun á samningstíma tilheyri því stefnanda samkvæmt þessu en ekki stefnda og sé því augljóslega um lánessamning að ræða en ekki leigusamning. Skylda stefnanda skv. samningi málsaðila hafi ekki verið fólgin í því að greiða fyrir afnot fasteignarinnar heldur að endurgreiða það fé sem stefndi hafi lánað til kaupa á eigninni, auk vaxta. Í fjórða lagi sé stefnda samkvæmt 12. gr. samningsins heimilt, þó svo að samningi aðila sé rift á grundvelli vanefnda eða slitið af öðrum ástæðum, að innheimta fullar leigugreiðslur til loka samningstímans. Samkvæmt skilmálunum beri stefnanda að greiða ógjaldfallna leigu samningsins, skatta og gjöld, váttryggingar og allan annan kostnað af hinu leigða ásamt dráttarvöxtum frá uppgjörstími. Samkvæmt 3. t. sömu greinar hafi leigutaka jafnframt borið að greiða allan kostnað vegna uppsagnar eða riftunar samnings og innheimtuaðgerða, þ.m.t. málskostnað lögmanns.

Stefnandi byggir á því að sú staðreynd að stefndi geti við vanefndir rift samningi og jafnframt kafið stefnanda um fullar greiðslur til loka samningstímans sýni fram á að um sé að ræða lánessamning en ekki leigusamning. Við riftun yrði stefnanda gert að greiða ógjaldfallnar eftirstöðvar samnings, líkt og þegar lán sé gjaldfellt vegna vanskila. Stefnandi telji að gera verði skýran greinarmun á rétti leigusala til að krefjast bóta fyrir missi leigutekna og fortakslausri skyldu til að greiða eftirstöðvar samnings að fullu eins og áskilið sé í samningi aðila. Í fimmta lagi byggir stefnandi á því að þrátt fyrir ákvæði 2. og 6. gr. skilmála samningsins hafi verið um það samið í upphafi viðskipta aðila að stefnandi eignaðist fasteignina gegn fyrirfram ákveðinni greiðslu við lok samningstíma. Í skuldayfirlitum sem stefnandi hafi fengið í hendur frá stefnda og viðskiptabanka hans, í aðdraganda samningsgerðar aðila, áður en stefnandi hafi yfirtekið samninginn, sé m. a. tiltekinn höfuðstóll og eftirstöðvar samningsins. Þar sé tiltekinn sérstaklega liðurinn „lokagjald“. Stefnandi telji að það hljóti að vera óumdeilt, að þessi gögn hafi verið skýrð þannig

af öllum sem málið varðaði að gegn uppgreiðslu samningsfjárhæðarinnar og greiðslu lokagjaldsins myndi stefndi afsala fasteigninni til greiðandans. Hafi þessi háttur verið viðhafður á viðskiptum stefnda um langt árabil og alþekkt venja í hliðstæðum viðskiptum. Hafi því ávallt verið gengið út frá að stefnandi eignaðist eignina við lok samningstíma eða eftir atvikum fyrr, ef aðilar semdu um að ljúka uppgjöri fyrr, enda sé áskilnaðurinn um lokagreiðslu ekkert annað en loforð um að afsala tækinu þegar greiðslan berist. Allt frá yfirtöku samningsins hafi stefnandi mótttekið greiðsluseðla frá stefnda, þar sem skilmerkilega sé tilgreint hvað ætlast sé til að hann greiði. Jafnframt hafi eftirstöðvar verið tilgreindar samkvæmt samningnum, en sá texti verið lengst af tilgreindur þannig:

Núvirði ógreiddrar leigu án vsk/lokagjalds eftir greiðslu [fjárhæð].

Stefnandi telji að þessi athugasemd á greiðsluseðlinum sé í fullu samræmi við það sem hann haldi fram um skilmálana sem samið hafi verið um í upphafi, bæði þegar Grandavör ehf. hafi samið við stefnda og þegar stefnandi hafi yfirtekið samninginn. Eftir að dómar hafi gengið stefnda í óhag á árinu 2010 hafi sú breyting orðið á tilgreiningu eftirstöðva leigugjalds á greiðsluseðlum að orðið lokagjald hafi verið tekið út. Nú séu eftirstöðvarnar tilgreindar þannig:

Núvirði ógreiddrar leigu án vsk eftir greiðslu [fjárhæð].

Stefnandi telji að þetta sé til marks um að stefndi vilji freista þess að afneita þýðingu áskilnaðarins um lokagjald eða þýðingu þess fyrir samning aðila. Stefnandi telji þetta vera einhvers konar yfirklór og benda til þess að stefndi sé ekki í góðri trú varðandi þýðingu lokagjaldsins fyrir úrslit málsins. Í sjötta lagi vísi stefnandi til þess að stefndi hafi boðið upp á og auglýst fjármögnunarleigu sem hagstæðan kost við fjármögnun. Samkvæmt upplýsingum frá stefnda hafi þúsundir slíkra samninga verið gerðir. Í sjöunda lagi hafi samningur aðila verið saminn einhliða af stefnda og sé meginhluti ákvæðanna staðlaðir samningsskilmálar hans. Þá liggi fyrir að stefndi sé fjármálafyrirtæki, sbr. samnefnd lög nr. 161/2002, með síðari breytingum. Samkvæmt viðurkenndum túlkunarviðmiðum samningaréttarins beri að beita andskýringarreglu við túlkun óljósra samningsákvæða. Feli reglan í sér að ákvæðin skuli túlkuð þeim aðila í óhag sem samið hafi þau einhliða og án samráðs við gagnaðila. Í áttunda lagi byggji stefnandi á því að samkvæmt ársreikningum stefnda hafi verið gengið út frá því að formleg skráning eignarhalds væri aðeins til tryggingar á efdum lánasamnings en ekki raunverulegt eignarhald. Þegar ársreikningar stefnda séu skoðaðir sjáist að stefndi færi ekki til eignar

samningsandlög vegna fjármögnunarleigusamninga og annarrar eignarleigu, sem félagið hafi gert við viðskiptamenn sína, heldur eingöngu kröfuréttindin sem í samningunum felist. Að mati stefnanda bendi þetta ótvírætt til þess að „fjármögnunarleigusamningur“ stefnda og stefnanda sé lánessamningur en ekki leigusamningur samkvæmt eigin skilgreiningu stefnda sjálfs. Auk framangreinds byggi stefnandi á eftirfarandi. Megininntak umrædds samnings sé að stefndi láni upphaflegum viðsemjanda sínum peninga til kaupa á fasteign. Þegar stefnandi hafi yfirtekið samninginn hafi hann greitt hærra verð en svaraði til lánsins frá stefnda. Stefndi hafi þannig ekki fjármagnað kaup á eigninni að öllu leyti. Stefndi fái þau lán endurgreidd, auk vaxta, en trygging hans fyrir endurgreiðslu sé formleg skráning eignarhalds. Ljóst sé að samningur aðila sé í eðli sínu mjög frábrugðinn leigusamningum og beri öll meginneikenni lánessamnings. Að öllu framanvirtu telji stefnandi að leggja verði til grundvallar að hér hafi verið um lánessamning að ræða í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001. Með vísan til framangreindrar umfjöllunar um eðli umrædds löggernings sé á því byggt af hálfu stefnanda að löggerningurinn sé í raun samkvæmt efni sínu lánessamningur í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001, sem klæddur hafi verið í búning leigusamnings. Samningurinn hafi falið í sér skuldbindingu í íslenskum krónum og falli því undir VI. kafla laga nr. 38/2001. Um sé að ræða lánessamning í íslenskum krónum sem gengistryggður sé eftir gengi tiltekinna erlendra gjaldmiðla á gjalddögum hans. Höfuðstóll skuldarinnar sé tiltekinn í íslenskum krónum, kaupverð tækjanna hafi verið í íslenskum krónum og afborganir verið inntar af hendi í íslenskum krónum. Á forsíðu samningsins sé auk þess tiltekið að samningurinn sé gengistryggður. Þá sé í 14. gr. samningsins kveðið á um að við útreikning afborgana skuli hafa til viðmiðunar skráð sölugengi Seðlabanka Íslands á viðkomandi gjaldmiðli eða gjaldmiðlum skv. ákvörðun stefnda við útgáfudag reiknings. Telji stefnandi það ótvírætt sýna að lánið hafi verið í íslenskum krónum, enda engin þörf á að kveða á um gengistryggingu ef lán væri í raun veitt í erlendri mynt. Lög nr. 38/2001 heimili ekki að lán í íslenskum krónum séu verðtryggð með því að binda þau við gengi erlendra gjaldmiðla. Reglur 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001 séu ófrávíkjanlegar, sbr. 2. gr. laganna, og verði því ekki samið um grundvöll verðtryggingar, sem ekki sé stöð fyrir í lögum. Verðtryggingarákvæði lánessamningsins við gengi erlendra gjaldmiðla séu því óskuldbindandi fyrir stefnanda.

Um lagarök vísist til laga nr. 38/2001, einkum 13. og 14. gr., sbr. 2. gr. laganna. Um málskostnaðarkröfu vísist stefnandi til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður stefnda og tilvísun til réttarheimilda

Stefndi byggir á því að fordæmi Hæstaréttar staðfesti að fjármögnunarleigusamningur hans sé leigusamningur en ekki lánessamningur. Aðalmálsástæða stefnanda sé sú að umþrættur fjármögnunarleigusamningar aðila sé lánessamningur en ekki leigusamningur. Þessi málsástæða hans standist engan veginn sökum þess að í dómi Hæstaréttar í máli nr. 652/2011 frá 24. maí 2012 (Smákranamál) hafi verið fjallað um sambærilegt fjármögnunarleigusamningsform og á reyni í þessu máli og hafi niðurstaða Hæstaréttar orðið sú að um leigusamning væri að ræða. Í dómi Hæstaréttar hafi verið staðfest að stöðluð ákvæði samningsins væru skýr og ættu eingöngu við um fjármögnunarleigusamninga. Ekki verði annað séð en að stefnandi byggi aðallega á svipuðum málsástæðum í þessu máli og hafðar hafi verið uppi af hálfu stefnanda í fyrrgreindu Hæstaréttarmáli nr. 652/2011 og telji stefndi því að þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna hann í þessu máli. Tekið skuli fram að dómur Hæstaréttar í máli nr. 153/2010 frá 16. júní 2010, sem stefnandi vísi til, hafi fjallað um bílasamninga Lýsingar hf. en ekki fjármögnunarleigusamninga en um gjörólík eignaleiguform sé ræða. Í því máli hafi verið um sjálfkrafa eignayfifærslu að ræða í lokin, 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 byggi á, sé alls ekki hægt að jafna því til sjálfkrafa eignayfifærslu í lokin eins og um hafi verið að ræða í máli nr. 153/2010. Áður en gerð verði grein fyrir málsástæðum stefnda sé nauðsynlegt að skilgreina fyrst hugtakið „fjármögnunarleigusamningur“. Fjármögnunarleiga sé ein tegund eignaleigusamninga en eignaleiga feli í sér leigustarfsemi á lausafé eða fasteignum þar sem leigusali selji leigutaka hið leigða gegn umsömdu leigugjaldi í tiltekinn lágmarksleigutíma samkvæmt sérstökum skilmálum um eignar- eða afnotarétt að lágmarksleigutíma liðnum. Í 3. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki komi fram að með eignaleigu sé átt við leigustarfsemi með lausafé eða fasteignir þar sem leigusali selji leigutaka hið leigða gegn umsömdu leigugjaldi í tiltekinn lágmarksleigutíma. Í fjármögnunarleigu felist að leigugjald og lágmarksleigutími sé ákvarðað með hliðsjón af því, að í lok lágmarksleigutíma hafi leigusali fengið í sinn hlut upphaflegt kaupverð leigumunar, auk vaxta og kostnaðar, en eftir það tímamark hafi leigutaki að jafnaði rétt til áframhaldandi leigumunar gegn lækkuðu leigugjaldi. Þannig sé gert ráð fyrir því að leigutaki geti

haft leigumun á framhaldsleigu allt þar til að hann sé orðinn úr sér genginn eða ónothæfur. Þetta sé einmitt eitt af grunneinkennum fjármögnunarleigusamninga og eitt af því sem aðgreini þá frá kaupleigusamningum þar sem leigutaki verði að jafnaði sjálfkrafa eigandi hins leigða í lok leigutímans án sérstakrar greiðslu eða frekari samninga. Stefndi vísi hér einnig til c-liðar 11. gr. í IAS 17 reikningsskilastaðalsins þar sem fram komi að það sé einkenni fjármögnunarleigusamninga að þá megi framlengja um annað tímabil gegn leigu sem sé töluvert lægri en markaðsleiga. Í lögum um eignarleigustarfsemi nr. 19/1989, sem nú hafi verið afnumin, 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. Í athugasemdum með frumvarpi því sem orðið hafi að lögum nr. 19/1989 komi fram að þær skilgreiningar sem byggt væri á frumvarpinu, tækju mið af IAS 17 (International Accounting Standard 17). Í 4. gr. IAS 17 – Alþjóðlegum reikningsskilastaðli um leigusamninga en í honum 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 færast eða færast ekki á milli aðila að lokum.

Samningsform stefnda eigi eingöngu við um fjármögnunarleigusamninga og sé mjög skýrt fjármögnunarleigusamningsform þar sem allt innihald samningsins bendi til að um leigusamning sé að ræða. Samningsformið hafi upphaflega verið samið eftir norskri fyrirmynd um fjármögnunarleigusamninga og byggi á alþjóðlegum viðmiðunum um fjármögnunarleigusamninga. Fjármögnunarleigusamningurinn sem um sé deilt í þessu máli hafi öll einkenni fjármögnunarleigusamnings 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 umræddri fasteign með fjármögnunarleigusamningi við stefnda en ekki annars konar fjármögnun. Val á þessari samningstegund hafi byggst á fjölmörgum öðrum þáttum en beinum útgjöldum, svo sem þeim mun sem lögum samkvæmt sé á bókhaldslegri og skattalegri meðferð mismunandi samningstegunda. Því verði að skoða í heild réttaráhrif þess ef lagaákvæðum um önnur samningsform en leigu verði beitt um þennan fjármögnunar-leigusamning. Stefndi byggi á því að hið umþrætta samningsform aðila uppfylli öll skilyrði fyrir því að teljast leigusamningur skv. alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 17, sem lagagildi hafi hér á landi. Í staðlinum sé fjármögnunarleiga skilgreind þannig:

-

„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.“

Í tengslum við rekstur Hæstaréttarmálsins nr. 652/2011 hafi Lýsing hf. látið nokkrar af stærstu endurskoðunarstofum landsins vinna fyrir sig álit um það hvort fjármögnunarleigusamningsform Lýsingar hf., sem legið hafi til grundvallar í því máli, gæti talist vera fjármögnunarleigusamningur í samræmi við IAS 17. Álit allra endurskoðunarfyrirtækjanna hafi verið á þá leið að fjármögnunarleigusamningsform Lýsingar hf. félli undir staðalinn um leigusamninga og væri þannig leigusamningur. Jafnvel þó að það fjármögnunarleigusamningsform sem tekist sé á um í máli þessu sé ekki að öllu leyti eins og það form sem legið hafi til grundvallar í máli nr. 652/2011, telji stefndi að formin séu það lík að efnisinnihald álitanna geti átt við um bæði formin. Í greinargerð stefnanda sé reynt að færa fyrir því rök að hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur 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 hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur aðila sé leigusamningur en ekki lánessamningur. Benda megi á fjölmörg atriði til viðbótar því sem áður greini því til stuðnings að um sé að ræða leigusamning en ekki lánessamning m.a. eftirfarandi. Heiti samningsins, þ.e. „fjármögnunarleigusamningur“ bendi til þess að um sé að ræða leigusamning en ekki lánessamning. Í gegnum allan samninginn sé fjallað um „leigusala“ og „leigutaka“ og bendi það til þess að um sé að ræða leigusamning en ekki lánessamning. Orðnotkun í samningunum bendi eindregið til að um sé að ræða leigusamning en ekki lánessamning. Sem dæmi um þetta megi nefna að gerð sé grein fyrir leigumun sem hinu leigða í 1. gr. samningsins og grunnleigutíma í 2. gr. samningsins. Í 3. gr. sé fjallað um grunnleigugreiðslur. Í 5. gr. sé fjallað um leigukjör. Í 6. gr. sé gerð grein fyrir grunnleigutíma og framhaldsleigu. Í öðrum greinum samningsins sé sama orðnotkun og þannig ávallt gengið út frá því að um leigusamning sé að ræða. Virðisaukaskattur leggist ofan á einstakar leigugreiðslur fjármögnunarleigusamninga en slíkt tíðkist aldrei í lánessamningum. Skattayfirvöld

geri skýran greinarmun á meðhöndlun virðisaukaskatts í kaupleigusamningum annars vegar og fjármögnunar-leigusamningum hins vegar. Ákvarðandi bréf RSK gefi skýrt til kynna að skv. réttum skilningi laga um virðisaukaskatt skuli innheimta virðisaukaskatt af heildarfjárhæð reikninga í fjármögnunarleigusamningum en líta skuli á greiðslur skv. kaupleigu-samningum á sama hátt og afborganir í almennum afborgunarviðskiptum. Þegar leiga sé innheimt séu sendir út „reikningar fyrir leigu“ og sé það sá háttur sem stefndi hafi haft á. Slíkt eigi ekki við þegar um lán sé að ræða. Á leigureikningunum komi einnig skýrt fram að við leiguna bætist virðisaukaskattur en sama eigi ekki við um lán eins og áður hafi komið fram. Það verði að teljast harla langsótt hjá stefnanda að halda því fram að um lánsamning sé að ræða í ljósi þess að hann hafi greitt reikninga án athugasemda, þar sem fram komi að um leigureikninga sé að ræða og á reikningunum komi einnig skýrt fram að virðisaukaskattur bætist við leigugreiðsluna. 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 lánsamnings 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. Hvað fjármögnunarleigusamninga varði haldist eignarréttur hjá leigusala, í raun og skv. skattskilum og því teljist fjármögnunarleiga vera leiga. Eignarréttur haldist þannig hjá leigusala fjármögnunar-leigusamnings allan grunnleigutímann og á framhaldsleigutímabilinu og því sé ekki um lánsamning að ræða. Við túlkun og mat á því hvort að hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur sé leigusamningur eða lánsamningur beri að horfa á samninginn heildstætt og varast að láta einstök atriði hafa úrslitaáhrif hvað þetta varði. Af upptalningunni í þessum kafla leiði að um leigusamning sé að ræða frekar en lánsamning, en það sé einnig stutt af framkvæmd í nágrannalöndum Íslands og alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, sem lagagildi hafi á Íslandi. Í kafla IV. um málsástæður og lagarök í stefnu nefni stefnandi ýmis atriði sem hann telji að styðji það að hinn umþrætta fjármögnunarleigusamning aðila eigi að flokka sem lánsamning í íslenskum krónum með ólögmati gengistryggingu. Þau atriði sem stefnandi byggir þetta á séu m.a. eftirfarandi. Undir lið 1. á bls. 4 í stefnu byggir stefnandi á því að efni samningsins virt í heild sinni bendi til þess að lánsamning sé að ræða. Stefndi mótmæli þessu sem röngu. Stefnandi vísi þessu til stuðnings í dóm Hæstaréttar í máli nr. 282/2011 (Kraftvélamál). Af hálfu stefnda sé því haldið fram að ákvæði hins umþrætta fjármögnunarleigusamnings í þessu máli, víki frá ákvæðum þess

samnings sem deilt hafi verið um í fyrrnefndu máli í svo veigamiklum atriðum, að heildstætt mat á samningnum eigi að leiða til gagnstæðrar niðurstöðu. Stefndi telji að atvik í máli nr. 652/2011 (Kraftvélamál) séu ólík hvað varði samningsformið og önnur atvik. Samningsform stefnda eigi eingöngu við um fjármögnunarleigusamninga og sé að því leyti ólíkt formi Íslandsbanka hf. í Kraftvélamálinu, þar sem fram komi í almennum skilmálum samnings Íslandsbanka hf. að þeir eigi bæði við um kaupleigu- og fjármögnunarleigusamninga. Samningsform stefnda sé að þessu leyti mun skýrara fjármögnunarleigusamningsform þar sem allt innihald samningsins bendi til að um leigusamning sé að ræða. Í 13. gr. Íslandsbankasamningsins í Kraftvélamálinu, sé komið inn á stöðuna við lok samningstímans á bls. 2 í samningsforminu. Grein 13. í því máli tilheyri almennum skilmálum samningsins sem séu óundirritaðir. Sá kafli samningsins sé því ekki undirritaður á sama hátt og í hinu umþrætta samningsformi Lýsingar hf. Í öðru lagi sé ekki nein grein í samningsformi því sem um hafi verið fjallað í Kraftvélamálinu sem sé sambærileg N og P lið 15. gr. í samningsformi Lýsingar hf.. Í þriðja lagi hafi legið fyrir í Kraftvélamálinu að tveimur mánuðum eftir gerð samningsins hafi Glitnir hf. gert heildartilboð í fjármögnunina þar sem komið sé inn á kauprétt í lokin. Ekkert sambærilegt liggi fyrir í þessu máli eftir að hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur aðila hafi verið undirritaður heldur þvert á móti, því að stefnandi hafi staðfest við yfirtöku fjármögnunarleigusamningsins að hann hafi kynnt sér vel og vandlega alla skilmála upphaflega samningsins og að hann hafi móttengið afrit hans. Í stefnu komi fram að stefnandi telji að fjárhæð svokallaðs lokagjalds jafngildi svokallaðri framhaldsleigu. Ekki sé ljóst hvað stefnandi sé að fara með þessu en skilgreining á framhaldsleigu komi skýrlega fram í 6. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila og sé þar sögð hefjast að loknum grunnleigutíma og vera 1/12 af leigu á grunnleigutíma. Framhaldsleigutímabilinu séu engin takmörk sett hvað tíma varði. Undir lið 2. á bls. 5 í stefnu byggi stefnandi á því að samningur aðila sé lánsamningur sem falli undir gildissvið VI. kafla laga nr. 38/2001. Stefndi hafni þessu og telji að um leigusamning sé að ræða. Undir lið 2.1. á bls. 6 í stefnu byggi stefnandi á því að leiguverð hafi verið ákvarðað út frá fjármögnunarkostnaði stefnda en ekki verðmæti samningsandlagsins. Þetta telji stefnandi benda til þess að um sé að ræða endurgreiðslu á láni en ekki leigu. Stefndi fullyrði að þessi niðurstaða stefnanda sé alröng. Það sé alþekkt í fjármögnunarleigusamningum á alþjóðavísu að leigugjaldið taki mið af fjármögnunarkostnaði leigusala sem haldist í hendur við upphaflegt kaupverð leiguandlagsins. Hvað varði tilvísun stefnanda til þess að hann hafi gert kaupsamning við upphaflegan leigutaka þá sé sá samningur stefnda óviðkomandi enda hafi stefndi ekki verið aðili að þeim samningi á neinn hátt. Réttarsambandið á

milli stefnanda og stefnda byggja á samkomulagi um yfirtöku fjármögnunarleigusamnings um fasteign frá 25. apríl 2005 en þar komi ekkert fram um neitt lokagjald né kauprétt. Stefnandi haldi því fram að réttarstaða hans gagnvart stefnda hafi verið og sé hin sama, hvort sem um sé að ræða fjármögnunarleigusamninga eða kaupleigusamninga. Stefndi mótmæli þessari fullyrðingu stefnanda enda sé um tvær ólíkar eignaleigusamningstegundir að ræða. Stefnandi komi einnig 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“ eins og nánar verði rakið síðar. Þó sé rétt að 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. Undir lið 2.2. á bls. 7 í stefnu haldi stefnandi því fram að greiðslur beri vexti og það bendi til þess að um leigusamning sé að ræða. Stefndi mótmæli þessu og byggja það á eftirfarandi rökum: Hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur aðila beri alls ekki vexti og því sé hér um misskilning að ræða hjá stefnanda. Tilvísun til vaxta í fjármögnunarleigusamningnum sé einungis sett fram sem viðmiðun fyrir ákvörðun leigugreiðslna en breyti ekki skýru inntaki samningsins sem sé samkvæmt formi og efni dæmigerður fjármögnunarleigusamningur. Í 3. gr. fjármögnunarleigusamningsins komi fram hvaða vaxtaviðmið hafi verið notast við þegar leigugreiðslur hafi verið ákvarðaðar í upphafi og sé þetta sambærilegt við það þegar grunnvísitölu sé getið í hefðbundnum húsaleigusamningum. Í 2. mgr. 4. gr. samningsins 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 tiltekinna gjaldmiðla og LIBOR vöxtum. Leigutaki greiði leigugreiðslur á grundvelli þess leigugrunns. Vaxtaviðmiðið sé einn þáttur í heildarleiguverðinu. Heildarleiguverðið eigi síðan að miðast við það að þegar tiltekinn lágmarksleigutími sé liðinn hafi leigusali fengið greitt til baka, því sem næst, kaupverðið ásamt kostnaði og þeirri ávöxtun sem leigusalinn telji sig þurfa, sbr. skilgreiningu á vöxtum í 4. gr. á bls. 3 og d-lið 10. gr. IAS 17 reikningsskilastaðalsins um leigusamninga. Í fjármögnunarleigusamningi aðila komi þannig ekkert fram um að leigugreiðslur beri vexti, heldur sé byggt á

ákveðnum leigugrunni, sem taki mið af því að við ákvörðun leigugjalds og lágmarksleigutíma hafi stefndi fengið í sinn hlut upphaflegt kaupverð leigumunar, auk vaxta og kostnaðar sem stefndi þurfi að greiða á leigutímanum vegna eigin fjármögnunar á leiguandlaginu hjá erlendum fjármögnunar-aðilum 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 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 hafi það áhrif á fjármögnunarkostnað stefnda gagnvart erlendum fjármögnunaraðilum sínum og þar með á leigugrunninn sem verði til þess að einstakar leigugreiðslur hækki. Stefndi hefði eins getað áætlað inn í leigugreiðslur strax frá upphafi og jafnframt metið til fjár þá áhættu sem hann hefði af mögulegum gengisbreytingum og vaxtahækkunum. Samningsaðilar hafi hins vegar kosið að koma þessari áhættu inn í samninginn með þeim hætti sem gert hafi verið. 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. Tekið skuli fram að ákvæði um vexti séu ekki tilgreind á reikningum sem stefndi hafi sent stefnanda enda beri einstakar leigugreiðslur ekki vexti. Stefndi telji að þegar horft sé til þeirra sjónarmiða sem rakin hafi verið og ákvæða alþjóðlegra reikningsskilastaðla, þá bendi heimildir stefnda til að hækka leigugreiðslur í samræmi við hækkunir á LIBOR vöxtum ekki til þess að frekar sé um lánessamning að ræða en leigusamning og þá sérstaklega þegar horft sé til forms og efnis fjármögnunarleigusamningsins í heild. Undir lið 2.3 og 2.4 á bls. 7 í stefnu byggji stefnandi á því að ekkert samhengi sé á milli greiðslna og afnota af samningsandlagi og að það bendi til þess að ekki sé um leigusamning að ræða. Stefndi mótmæli þessu sem röngu. Það sé ekkert óeðlilegt við ákvæði 9. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila um að stefnandi þurfi að greiða leigu jafnvel þótt seljandi vanefni samning sinn við Lýsingu hf. Það sé heldur ekkert óeðlilegt við ákvæði 8. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila að leigusali taki ekki ábyrgð á hinu

leigða, svo sem í þeim tilvikum sem leigutaki sé ekki ánægður með leigumuninn, enda sé það leigutaki sjálfur sem velji leigumuninn en ekki leigusali. Í þessu sambandi sé einnig rétt að benda á að 8. og 9. gr. samningsins 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 fjármögnunar-leigusamningsformsins. Stefnandi bendi á að í skilmálum samnings aðila sé gengið út frá því að við vanefndir geti stefndi rift samningnum og allt að einu krafði stefnanda um fullar greiðslur til loka samningstímans. Telji stefnandi að þetta bendi til þess að um lánsamning 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. 12. gr. samningsins. Jafnvel þó að slíkt ákvæði sé óhefðbundið í leigusamningi sé ekkert sem banni að hafa slíkt ákvæði í leigusamningi. Horfa þurfi á þetta ákvæði í tengslum við önnur ákvæði í 12. gr. samningsins og það að við riftun fari fram heildaruppgjör á milli aðila. Þannig sé t.d. kveðið á um það í 12. gr. samningsins að frá skuld leigutaka við Lýsingu hf. skv. tl. 1-5 skuli draga verðmæti hins leigða. Taka þurfi mið af því við skýringu á þessu ákvæði að oft á tíðum séu leiguhlutir sérhæfðir og úreldist hratt og erfitt sé að endurleigja þá 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 byggji 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 12. gr. samningsskilmálanna hjá stefnda sé því að geta krafði um áframhaldandi leigu sem ígildi skaðabóta í formi efndabóta innan samninga vegna samningsrofa. Í efndabótakröfunni felist að gera stöðu leigusalans þá sömu og samningurinn hafi verið efndur að fullu á þann hátt að leigusalinn fái ígildi framtíðarleigugreiðslna að frádregnu verðmæti leigumunarins. Líta megi á ákvæðið í 1. tl. 12. gr. samningsins og uppgjör skv. henni sem mögulegar skaðabætur innan samninga vegna samningsrofa. Undir þá túlkun sé tekið í ákvarðandi bréfi Ríkisskattstjóra nr. 656/1994. Undir lið 2.5 á bls. 8 í stefnu byggji stefnandi á því að svo hafi um samist á milli stefnanda og stefnda að stefnandi eignaðist samningsandlagið gegn fyrir fram ákveðinni greiðslu í lok samningstímans, þrátt fyrir að í samningunum sjálfum sé ekki að finna ákvæði sem að þessu líti. Stefndi hafni framangreindri fullyrðingu stefnanda og byggji á því, í þessu sambandi, að í 6. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila sé gengið út frá því að þegar grunnleigutíma sé lokið framlengist

leigusamningurinn ótímabundið og þá lækki leigugreiðslur niður í 1/12 af leigu á grunnleigutíma. Tekið skuli fram að samningsaðilar hafi báðir kvittað sérstaklega á þá síðu samningsins þar sem 6. gr. sé að finna. Sama eigi við um þær síður sem innihaldi 15. gr. samningsins en þar sé að finna N og P liði, þar sem fram komi að leigutaki hafi kynnt sé almenna og sérstaka skilmála samningsins og sætt sig við þá að öllu leyti. Í yfirtökuskjalinu, þar sem stefnandi hafi yfirtekið hinn umþrætta fjármögnunarleigusamning á árinu 2005, með öllum réttindum og skyldum, sé sérstaklega tekið fram að nýr leigutaki hafi kynnt sér vel og vandlega alla skilmála upphaflega samningsins og hafi mótttekið afrit hans. Með þessari undirskrift stefnanda staðfesti hann að ákvæði upphaflegs fjármögnunarleigusamnings aðila hafi ekkert breyst, hvað varði réttarstöðuna á milli leigusala og leigutaka, frá því að fjármögnunarleigusamningurinn hafi upphaflega verið gerður árið 2004. Hefði fyrri leigutaki og síðar stefnandi talið að 6. gr. ætti ekki við hefðu þeir átt að óska eftir því að sú grein yrði strikuð út og ný grein sett í hennar stað en það hafi þeir ekki gert. Stefndi byggir á því að það sé viðurkennd regla í kröfurétti að sá sem haldi öðru fram en komi fram í samningi aðila hafi sönnunarbyrði fyrir því. Stefndi bendir á að í þessu máli liggja ekki fyrir nein sönnun fyrir því að stefnandi hafi átt að eignast fasteignina við lok grunnleigutíma leigusamningsins heldur þvert á móti. Í ljósi framangreinds rökstuðnings liggja fyrir að ósannað sé í málinu að samið hafi verið um að stefnandi myndi eignast hið leigða gegn ákveðinni greiðslu við lok leigutímans og liggja því ekki annað fyrir en að á því tímamarki stofnist ótímabundinn leigumáli gegn verulega lægra gjaldi. Samkvæmt þessu sé því ljóst að stefnandi verði ekki eigandi að hinni útleigðu fasteign án þess að til frekari samninga komi á milli aðila og ef til þess komi verði þá um sjálfstæðan samning að ræða. Ótímabundin framhaldsleiga sé einmitt eitt af grunneinkennum fjármögnunar-leigusamninga 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 reikningsskilastaðalsins þar sem fram komi að það sé einkenni fjármögnunar-leigusamninga að þá megi framlengja um annað tímabil gegn leigu sem sé töluvert lægri en markaðsleiga. Stefndi vilji einnig benda á, í þessu sambandi, að jafnvel þó að aðilar hefðu sett inn ákvæði í hinn umþrætta fjármögnunarleigusamning um að stefnandi yrði eigandi hins leigða í lok samningstíma, þá hefði það ekki skipt máli því engu að síður hefði verið um leigusamning að ræða. 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 báðum tilvikum falli samningurinn undir staðalinn og teljist þar með

leigusamningur. 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 teljast leigusamningar, skv. reikningsskilastaðlinum, falla 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 fjármögnunar-leigusamningum 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 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. Undir lið 2.5 í stefnu sé að finna nokkur atriði sem stefnandi telji að sanni að samið hafið verið í upphafi um kauprétt stefnanda til handa við lok grunnleigutímans. Þannig byggi á því að yfirlit stefnda og viðskiptabanka hans um stöðu samnings bendi til þess að stefnandi hafi getað keypt fasteignina við lok grunnleigutíma gegn greiðslu lokagjalds. Hér sé um að ræða svipaða málsástæðu og fjallað hafi verið um dómi Hæstaréttar í málinu nr. 652/2011 og ekki hafi verið talin benda til þess að samið hefði verið fyrirfram um kaup í lokin. Stefndi mótmæli því sem ósönnuðu að samið hafi verið um það í upphafi að stefndi myndi eignast fasteignina í lok grunnleigutímans gegn ákveðinni greiðslu. Hvað varði tilvísun stefnanda til hugtaksins „höfuðstóll“ í þessu sambandi sé það ekki að finna í þeim gögnum sem stefnandi vísi til. Hvað varði tilvísun stefnanda í fylgiskjal 4, þá sé það fylgiskjal ekki ættað úr kerfum stefnda og sé hugtakanotkun í því skjali því málinu óviðkomandi. Sama eigi við um dómskjal nr. 8 þar sem handskrifaðar séu inn tölur. Það skjal finnst ekki hjá stefnda og ekki sé um hefðbundið skuldayfirlit að ræða, á því formi sem stefndi noti. Hvað varði tilvísun stefnda í dómskjal nr. 7 sem sé tölvupóstur, þá komi þar einungis fram hvert núvirði ógreiddrar leigu hafi verið í ISK með virðisaukaskatti á sama hátt og þeirrar tölu sé getið í yfirtökuskjalinu án virðisaukaskatts. Í skjölunum frá Lýsingu hf. sé ekkert tekið fram um eignayfirfærslu heldur aðeins að framhaldsleiga hefjist við lok grunnleigutímans, sbr. 6. gr. hins umþrætta fjármögnunarleigusamnings aðila. Í fjármögnunarleigusamningi aðila og yfirtökuskjalinu sé ekkert minnst á „lokagjald“. Hvað varði tilgreiningu á lokagjaldi á dskj. nr. 8 kunni að vera að

Það sem sé átt við sé að ef leigusali samþykki síðar meir að selja leigutaka leigumuninn, með sérstökum samningi, þá yrði uppreiknuð fjárhæð miðað við tiltekna prósentu af upphaflegum leigugrunni framreiknuðum, sú fjárhæð sem komi fram á dómskjalinu að viðbættum uppreiknuðum leigugreiðslum til loka samningstímans. Í þessu felist engin skuldbinding um að stefnandi geti krafist þess að kaupa hið leigða miðað við tiltekna prósentu af upphaflegum uppreiknuðum leigugrunni. Sá möguleiki sé háður skoðun og mati stefnda á hverjum tíma. Þegar beiðnir berist til stefnda um að kaupa hlut í lok leigutíma sé það skoðað í hverju tilviki og m.a. horft á það hvort viðkomandi leigutaki sé með aðra samninga í vanskilum. Sé tekin ákvörðun 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. Forsendur hjá Lýsingu hf. fyrir sölu leigumunar við lok samningstíma fjármögnunarleigusamninga, séu eins og áður hafi komið fram, ávallt þær að Lýsing hf. samþykki söluna sérstaklega. og sé sú sala fyrir utan lögskiptin sem grundvölluð séu á fjármögnunarleigusamningnum. Lýsing hf. sé ekki, frekar en önnur eignaleigufyrirtæki, í þeim viðskiptum, að safna að sér gömlum leigumunum sem skilað hafi verið í lok samningstíma, heldur leitist við að selja eða losna við munina þannig að félagið hafi a.m.k. ekki kostnað af. Í mörgum tilvikum sé eðlilegast að kaupandi leigumunar sé leigutakinn sjálfur, enda þekki hann leigumuninn og hafi væntanlega not fyrir hann. Til viðbótar við það sem komið hafi fram um að ekkert ákvæði sé um lokagjald í samningi aðila megi nefna að ekki sé óalgengt í viðskiptalífínu að í leigusamninga séu sett ákvæði um forkaupsrétt-, forleigurétt eða kauprétt. Þrátt fyrir tilveru slíkra ákvæða breytist eðli leigusamnings aðila ekki úr því að vera leigusamningur, yfir í það að vera lánessamningur. Undir lið 2.5.2 á bls.9 í stefnu byggja stefnandi á því að texti á greiðsluseðlum frá stefnda innihaldi tilgreiningu á núvirði ógreiddrar leigu án vsk. og til ársins 2010 hafi lokagjald verið tilgreint en sé það ekki lengur. Stefnandi leggi hins vegar ekki fram nein gögn þessu til stuðnings og sé þetta því algjörlega órökstutt. Stefndi vilji benda á í þessu sambandi að það sé ekkert óeðlilegt við það að tilgreina núvirði ógreiddrar leigu á grunnleigutíma á greiðsluseðlum enda séu það upplýsingar sem leigutaki þurfi á að halda við gerð ársreiknings síns og megi í þessu sambandi vísa til 20. gr. IAS 17 alþjóðlega reikningsskilastaðalsins um leigusamninga þar sem þetta komi fram. Hvað varði tilvísun stefnanda til þess að á greiðsluseðlum, sem hann hafi fengið frá stefnda, hafi verið að finna tilvísun til lokagjalds, þá sé hér um að ræða sömu málsástæðu og fjallað hafi verið um í hrd. 652/2011 og ekki verið talið benda til þess að samið hefði verið fyrirfram um kaup

í lokin. Stefnandi hafi eins og áður hafi komið fram, ekki lagt nein gögn fram þessu til sönnunar, en hafi stefnandi fengið leigureikning með slíkri tilvísun, þá mótmæli stefndi því að slík tilvísun í lokagjald á leigureikningi, styðji þá ályktun stefnanda að samið hafi verið um það að stefnandi eignaðist fasteignina í lok grunnleigutímans, gegn ákveðinni greiðslu. Það sem felist í þeim texta, sem stefnandi vísi til, sé fyrirvari um að leigutaki geti ekki fengið fasteign afhenta til eignar þrátt fyrir að hann greiði upp leigugreiðslur út grunnleigutímann, nema hann semji sérstaklega um það við leigusala að fá að kaupa fasteignina og þá gegn ákveðnu gjaldi. Í þessu orðalagi geti með engu móti falist kaupréttur til handa leigutaka og sé þessi málsástæða stefnanda því ekki tæk. Í kafla 2.5.4 í stefnu komi stefnandi inn á það að óljós samningsákvæði eigi að túlka stefnda í óhag sökum þess að um sé að ræða staðlaðan samning frá honum. Engan veginn sé hægt að átta sig á því hvað stefnandi sé að fara með þessu og hvaða ákvæði samningsins hann telji óskýr. Í þessu sambandi skuli enn og aftur vísað í hrd. 652/2011 (Smákranamál) þar sem fjallað sé um fjármögnunarleigusamningsform stefnda með þeim orðum að stöðluð ákvæði samningsins væru skýr. Í kafla 2.5.5 í stefnu fjalli stefnandi um ársreikning stefnda. Stefnandi vísi til þess, að stefndi færi í ársreikningum sínum til eignar útlán og kröfur samkvæmt fjármögnunarleigusamningum en samningsandlögin ekki til eignar og telji stefnandi að þetta bendi til þess að um sé að ræða lánsamning en ekki leigusamning. Stefndi mótmæli því að bókun hans á fjármögnunarleigusamningum í ársreikningum bendi til þess að um lánsamning sé að ræða en ekki leigusamning. Stefndi færi fjármögnunarleigusamninga í reikningsskilum sínum í samræmi við IAS 17 – alþjóðlega reikningsskilastaðalinn 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 fyrirbyggjandi álitsgerð 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 hf. geri í

ársreikningum sínum og að það sé í samræmi við IAS 17 – Alþjóðlegan staðal um leigusamninga. Í kafla 2.5.6. í stefnu vísi stefnandi til þess að þegar hann hafi yfirtekið samninginn hafi hann greitt aukalega til fyrri leigutaka til að fá að yfirtaka samninginn og því hafi stefndi ekki fjármagnað eignina að öllu leyti. Stefndi mótmæli þessari málsástæðu stefnanda sem rangri. Stefndi hafi keypt fasteignina og greitt allt kaupverð hennar á árinu 2004 og þá orðið óskilyrtur eigandi hennar skv. afsali. Það að stefnandi hafi kosið að greiða fyrri leigutaka fjármuni á árinu 2005 samfara því að hann hafi yfirtekið fjármögnunarleigusamninginn sé stefnda algjörlega óviðkomandi, enda hafi stefndi ekki á nokkurn hátt verið aðili að þeim samningi sem fyrri og síðari leigutaki hafi gert sín á milli á árinu 2005. Í kafla 3. á bls. 10 í stefnunni haldi stefnandi því fram að hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur aðila sé í íslenskum krónum og innihaldi ólögmeta gengistryggingu. Stefndi byggir á því að honum hafi verið heimilt að gengistryggja samninginn vegna þess að um sé að ræða leigusamning en leigusamningar falli ekki undir ákvæði VI. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 þar sem gengistrygging lánsamninga sé bönnuð. Lagaákvæði um verðtryggingu fjárskuldbindinga hafi í dómum ekki verið talin ná til gagnkvæmra samninga eins og t.d. leigusamninga og verksamninga. Í þessu sambandi megi nefna dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 98/1978 (1980:1291) og áður nefndan dóm í máli nr. 652/2011 (Smákranar). Hvað varði tilvísun stefnanda í 14. gr. samningsins þá sé hún óskiljanleg og í engu samræmi við þann texta sem sé að finna í 14. gr. fjármögnunarleigusamningsins. Stefndi telji að við túlkun á því hvort að um leigusamning eða lánsamning sé að ræða verði að taka mið af forsendum samningsaðila við samningsgerðina. Stefndi byggir á því að við gerð fjármögnunar-leigusamningsins og yfirtöku hans hafi báðum aðilum verið það ljóst að gengisáhrif hafi fylgt því að hafa samninginn gengistryggðan og hafi upphaflegur leigutaki tekið mið af því þegar hann hafi valið að gera gengistryggðan fjármögnunarleigusamning. Stefndi bendir á í þessu sambandi að í fyrirliggjandi rökstuddu álit eftirlitsstofnunar EFTA frá 22. maí 2013 sé sérstaklega komið inn á það að hin íslenska löggjöf um bann við gengistryggingu samrýmist ekki meðalhófsreglu og þetta sjónarmið eigi alveg sérstaklega við um lögpersónur þar sem sá hópur hafi nauðsynleg efni og aðstöðu til að meta áhættu á fullnægjandi hátt, þegar hugað sé að gengistryggðum lánsamningi. Það hafi verið forsenda af hálfu stefnda að þar sem um gengistryggðan leigusamning væri að ræða, skyldu endurgreiðslur bundnar gengi á hinum erlendu myntum sem upphaflegur leigutaki hafi valið og að við ákvörðun leigugreiðslna skyldi taka mið af LIBOR vöxtum með nánar tilgreindu álagi. Stefnanda 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 samningsgerðarinnar.

Gengisviðmiðunin hafi haft úrslitaáhrif á samning aðila um vaxtaviðmiðun. Sjáist það vel á þeirri staðreynd að mun hærri vaxtaviðmiðun hafi ávallt verið hjá stefnda á þeim samningum sem ekki séu með gengisviðmið. 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 vaxtaviðmiði sammingsins. Verði að telja að góður og gegn leigutaki hafi fyllilega gert sér grein fyrir því að gengistrygging fjármögnunarleigusammingsins væri

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 fjármögnunar-leigusamning aðila. Önnur niðurstaða leiði til þess að gæðum verði mjög misskipt á milli aðila sammingsbandsins. Eins og fram hafi komið hafi gengistryggingin verið forsenda þess að hægt væri að hafa jafn lága vaxtaviðmiðun og raun hafi orðið á og verði niðurstaðan sú að bannað verði að reikna gengistryggingu á samninginn fái stefnandi leigukjör, sem engum öðrum hafi boðist, á kostnað stefnda. Þá yrði um óeðlilega auðgun stefnanda að ræða sem færi þvert gegn sanngirnissjónarmiðum. Þegar framangreindar forsendur séu hafðar í huga, og með því að beita sanngirnismælikvarða við túlkun á samningi aðila, telji stefndi rétt að miða við að fjármögnunarleigusamningur aðila sé leigusamningur, sem sanngjarnt sé og eðlilegt að reikna upp með gengisviðmiðun þeirri sem aðilar hafi samið um. Verði ekki fallist á það að hinn umþrætti fjármögnunarleigusamningur sé leigusamningur og talið að um lánessamning sé að ræða byggi stefndi á því að samningurinn sé ekki íslenskur lánessamningur með ólögum tengdum gengistryggingarákvæðum, sem fari gegn ákvæðum vaxtalaga nr. 38/2001, heldur sé um lögumtætt samning í erlendum myntum að ræða, en lán í erlendri mynt falla ekki undir bannreglur VI kafla vaxtalaganna og því byggi stefndi á því að gengisviðmiðun fjármögnunarleigusammingsins sé lögumtætt. Bent skuli á að í 3. gr. fjármögnunarleigusammingsins sé leigugrunnur tilgreindur nákvæmlega í erlendum fjárhæðum og tilgreining erlendra mynta í fjárhæðum komi einnig fram á leigureikningum og yfirlitum sem stefndi hafi sent stefnanda. Skýrt sé tekið fram í dómum Hæstaréttar nr. 520/2011, nr. 551/2011 og nr. 552/2011 að skv. forsendum dóma Hæstaréttar frá 16. júní 2010 fari skuldbinding í erlendum gjaldmiðli ekki gegn nefndum ákvæðum laga nr. 38/2001.

Stefndi byggi 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 sammingsfrelsi í leigusamningum. 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 1., 3. og 40. gr. viðauka I við lög 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 88. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Einnig sé vísað til 12. tl. 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. Vísað sé til reglugerðar 1133/2007 um gildistöku reglugerðar Evrópusambandsins um innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Einnig sé vísað til 3. og 7. gr. EES samningsins, sbr. 2. gr. laga nr. 2/1993. 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.

Forsendur og niðurstaða

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort fjármögnunarleigusamningur þeirra um fasteign og fylgifé, nr. 3045 (áður nr. 1000000-000040), sé lánessamningur í merkingu VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sem óheimilt hafi verið að binda gengi erlendra gjaldmiðla eða leigusamningur sem undanþeginn sé framangreindu banni.

Samningur sá sem hér um ræðir er í 15 tölusettum ákvæðum. Skiptist hann í sértæka skilmála í tölusettum ákvæðum 1-3, sem gert er ráð fyrir að séu nánar fyllt út við gerð samningsins, og hins vegar almenn stöðluð ákvæði í greinum 4-15. Lokaákvæði samningsins skiptist í bókstafliði A. – P. Samningurinn ber fyrisögnina Fjármögnunarleigusamningur um fasteign og fylgifé. Formið sem samningurinn er ritaður á stafar frá stefnda.

Í 3. gr. samningsins eru ákvæði um „grunnleigugreiðslur“ þ. m. t. svonefndan leigugrunn. Er hann tilgreindur í íslenskum krónum en í ákveðnum hlutföllum tengdur gengi evru, Bandaríkjadals, japanskra jena og svissneskra franka. Frá 9. september 2009 var tenging við svissneska franka felld niður en vægi evru aukið að sama skapi. Samkvæmt 4. gr. samningsins tók umsamin leigufjárhæð og aðrar umsamar greiðslur og gjöld skv. samningum, að undanskildu stofngjaldi og vöxtum af útborguðu fé skv. 3. gr., breytingum í samræmi við breytingar á hinum tilgreindu erlendu gjaldmiðlum í samræmi við skráð sölugengi þeirra hjá Seðlabanka Íslands.

Af hálfu stefnanda er eins og áður er rakið á því byggt að framangreindur samningur aðila sé samkvæmt efni sínu lánessamningur í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og því hafi gengistryggingarákvæði hans verið

ólögmæt, sbr. 13. og 14. gr. laganna. Þessu til stuðnings hefur stefnandi m.a. teft fram eftirgreindum málsástæðum:

1. Leiguverð hafi verið ákvarðað út frá fjármögnunarkostnaði stefnda en ekki verðmæti samningsandlagsins og falið i sér endurgreiðslu á láni en ekki leigugreiðslur.
2. Greiðslur samkvæmt samningnum beri vexti.
3. Greiðsluskylda stefnanda hafi ekki verið tengd afnotum af hinu leigða.
4. Við riftun hafi stefndi getað krafist stefnanda um fullar greiðslur til loka samningstíma.
5. Á samningstímanum sé eignamyndun hjá stefnanda, sbr. 3. mgr. 12. gr. samnings aðila.
6. Stefndi hafi ekki fært leiguandlagið til eignar í ársreikningum sínum.
7. Umsamið hafi verið að stefnandi myndi, gegn greiðslu tiltekins lokagjalds, eignist hið „leigða“ við lok umsamins grunnleigutíma.

Af hálfu stefnda er öllum framangreindum málsástæðum stefnanda hafnað og á því byggt að umræddur samningur sé samkvæmt formi sínu og efni leigusamningur og ákvæði hans 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 samningur sá sem um er deilt í máli þessu sé leigusamningur eða lánsamningur er að mati dómsins rétt að líta til eftirfarandi.

Heiti samningsins, sbr. „Fjármögnunarleigusamningur um fasteign og fylgifé“, bendir til þess að um leigusamning sé að ræða frekar en lánsamning og er öll orðnotkun í ákvæðum hans í samræmi við það. Þannig er stefnandi í samningnum nefndur „leigutaki“ og stefndi „leigusali“. Þá er í samningnum talað um hið leigða, leigugrunn, grunnleigutíma og framhaldsleigu. Sama á við um orðlag í samkomulagi aðila um yfirtöku á samningnum, 25. apríl 2004, en í því eru hugtökin leigutaki og leigusali notuð um aðila auk þess sem talað er um leigu, leigugreiðslur og leigumun.

Þá er ljóst að samningurinn ber skv. efni sínu ýmis 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 grunnleigutíma, 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. Sú málsástæða stefnanda að leigutaki geti öðlast rétt til endurgreiðslu í framhaldi af lokauppgjöri samnings, sbr. 3. mgr. 12. gr., raskar ekki þeim megineinkennum sem að framan eru rakin og talin eru benda ótvírætt til þess að um fjármögnunarleigusamning sé að ræða en ekki lánessamning.

Í dómum Hæstaréttar frá 24. maí 2012, í máli nr. 652/2011, 13. mars 2014, í máli nr. 638/2013, og frá 3. apríl 2014, í máli nr. 717/2013, komst rétturinn að þeirri niðurstöðu að samningar aðila væru leigusamningar en ekki samningar um lán. Verður að telja efni samningsins í þessu máli í meginatriðum vera það sama og þeirra sem um var deilt í fyrrgreindum dómum Hæstaréttar. Hafa dómarnir því ótvírætt fordæmisgildi við úrlausn máls þessa enda skiptir ekki máli í þessu sambandi hvort leiguandlag er fasteign eða lausafé.

Hér að framan hafa undir tölulíðum 1 - 7 verið taldar upp þær málsástæður sem stefnandi byggir einkum á því til stuðnings að samningur aðila sé að efni til lánessamningur en ekki leigusamningur. Flestar þessara málsástæðna voru hafðar uppi í áður tilvitnuðum Hæstaréttarmálum nr. 638/2013 og nr. 717/2013, sbr. einnig dóm réttarins frá 13. október 2014 í máli nr. 648/2014. Hefur rétturinn því þegar tekið afstöðu til þeirra málsástæðna stefnanda sem lúta að því að svonefndur leigugrunnur hafi verið ákvarðaður út 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 samningnum greinir, að ekkert samhengi hafi verið milli greiðslna stefnanda og afnota hans af viðkomandi samningsandlagi, að öll áhætta af samningsandlaginu hafi verið lögð á herðar

leigutaka og kæmi til riftunar gæti stefndi krafið stefnanda um allar ógjaldfallnar leigugreiðslur allt til loka samningsins. Hafnaði Hæstiréttur því að fyrrgreindar málsástæður hefðu úrslitaáhrif um það hvort samningar aðila teldust lánessamningar. Þá hefur þeirri málsástæðu stefnanda að skilgreina beri samning aðila sem lánessamning þar sem stefndi hafi ekki fært leiguandlagið til eignar í ársreikningum sínum heldur eingöngu kröfuréttindin sem í samningnum hafi falist, ítrekað verið hafnað í dómum Hæstaréttar enda er sú uppgjörsregla að færa hið leigða til eignar í reikningi leigutaka en ekki í ársreikningi leigusala, í þessu tilviki stefnda, í samræmi við viðurkennd meginéinkenni fjármögnunarleigu og góða reikningsskilavenju, sbr. t.d. áður tilvitnaða dóma Hæstaréttar í málum nr. 638/2013 og nr. 717/2013. Um þýðingu mögulegrar eignamyndunar skv. 3. mgr. 12. gr. samnings aðila hefur þegar verið fjallað í tengslum við lýsingu á eðli og meginéinkennum fjármögnunarleigusamninga. Með vísan til alls framangreinds verður því einnig hafnað hér að tilgreindar málsástæður stefnanda leiði þær til þess að skýra beri samning þann sem um er deilt í máli þessu sem lánessamning en ekki leigusamning.

Auk þeirra málsástæðna sem að framan eru raktar og afstaða hefur verið tekin til teflir stefnandi fram þeirri málsástæðu að þrátt fyrir ákvæði 2. og 6. gr. samnings aðila þess efnis að í lok umsamins grunnleigutíma taki við ótímabundin framhaldsleiga hafi verið um það samið í tengslum við yfirtöku stefnanda á samningnum að hann eignaðist fasteignina, sem samningurinn nær til, gegn fyrirfram ákveðinni greiðslu við lok grunnleigutímans. Þegar af þeirri ástæðu sé samningur aðila lánessamningur en ekki leigusamningur. Til stuðnings þessari málsástæðu vísar stefnandi til skuldayfirlita sem hann hafi fengið í hendur frá stefnda og viðskiptabanka hans, í aðdraganda samningsgerðar aðila, áður en stefnandi hafi yfirtekið samninginn, en í þeim sé m. a. tilgreindur höfuðstóll og eftirstöðvar samningsins. Þá sé þar sérstaklega tilgreindur liðurinn „lokagjald“. Óumdeilt hljóti að vera að þessi gögn hafi verið skýrð þannig af öllum, sem málið varðaði, að gegn uppgreiðslu samningsins og greiðslu lokagjaldsins myndi stefndi afsala fasteigninni til stefnanda. Hafi þessi háttur verið viðhafður í viðskiptum stefnda um langt árabíl og alþekkt venja í hliðstæðum viðskiptum. Hafi því ávallt verið gengið út frá því að stefnandi eignaðist fasteignina við lok samningstíma eða eftir atvikum fyrr, ef aðilar semdu um að ljúka uppgjöri fyrr, enda sé áskilnaðurinn um lokagreiðslu ekkert annað en loforð um að afsala eigninni, þegar greiðslan berist. Stefnandi hafi allt frá byrjun mótttekið greiðsluseðla frá stefnda, þar sem skilmerkilega hafi verið tilgreint hvað ætlast hafi verið til að hann greiddi. Jafnframt hafi eftirstöðvar lengst af verið tilgreindar þannig: „Núvirði ógreiddrar leigu án vsk/lokagjalds eftir greiðslu ...“ Stefnandi telji að þessi athugasemd á

greiðslu-seðlum stefnda hafi verið í fullu samræmi við það sem hann haldi fram um skilmálana sem samið hafi verið um í upphafi, bæði þegar Grandavör ehf. hafi samið við stefnda og þegar stefnandi hafi yfirtekið samninginn milli stefnda og Grandavarar ehf. Eftir að dómur hafi gengið stefnda í óhag á árinu 2010 hafi sú breyting hins vegar orðið á tilgreiningu eftirstöðva leigugjalds á greiðsluseðlum að orðið „lokagjald“ hafi verið tekið út og textinn orðið eftirfarandi: „Núvirði ógreiddrar leigu án vsk eftir greiðslu ...“. Stefnandi telji að þetta sé til marks um að stefndi hafi viljað freista þess að afneita þýðingu áskilnaðarins um lokagjald eða þýðingu þess fyrir samning aðila.

Af hálfu stefnda er, hvað framangreinda málsástæðu stefnanda varðar, á því byggt að ósannað sé með öllu að samið hafi verið um að stefnandi myndi eignast hið leigða gegn ákveðinni greiðslu við lok grunnleigutímans og liggi því ekki annað fyrir en að á því tímamarki stofnist ótímabundinn leigumáli gegn verulega lægra gjaldi í samræmi við 2. og 6. gr. samnings aðila. Sé því ljóst að stefnandi verði ekki eigandi hinnar útleigðu fasteignar án þess að til frekari samninga komi á milli aðila en ef til þess kæmi yrði um sjálfstæðan samning að ræða. Því sé sérstaklega mótmælt í þessu sambandi að möguleg tilgreining á núvirði ógreiddrar leigu á greiðsluseðlum stefnda og tilvísun til lokagjalds hafi falið í sér loforð um sölu leiguandlagsins skv. samningi aðila.

Meðal þeirra sem gáfu skýrslu við aðalmeðferð málsins voru A, fyrrverandi framkvæmdastjóri stefnda, B, forstöðumaður fyrirtækjasviðs stefnda og C, fyrrverandi yfirlögfræðingur stefnda. Svörðu þeir allir m.a. spurningum um meintan kauprétt stefnanda skv. fjármögnunarleigusamningi aðila.

A svaraði því aðspurður að um slíkan kauprétt hefði ekki verið samið í tilviki stefnanda og svonefnt lokagjald hefði ekki verið hluti af samkomulagi aðila við yfirtöku stefnanda á samningi stefnda og Grandavarar ehf. í apríl 2005. Í tilviki fjármögnunarleigu væri ekki í upphafi samið um rétt leigutaka til að kaupa hið leigða. Hins vegar væri samið um lokagjald, ef leigutökum væri síðar heimilað að kaupa leigumuni og væri hefð fyrir því að leigugjaldið næmi 3% af leigugrunni en fjárhæð þess hefði þó verið umsemjanleg. Aðspurður svaraði hann því til að Lýsing h.f. hefði haft það í hendi sér hvort leigutakar fengju að kaupa leigumuni en um kaupskyldu hefði ekki verið að ræða og að allar breytingar á fjármögnunarleigusamningum stefnda hefðu verið gerðar með skriflegum viðaukum.

C svaraði því aðspurður að hann minntist þess ekki að hafa tekið þátt í samningsgerðinni við stefnanda en almennt hafi leigutökum, ef þeir hafi óskað þess og Lýsing h.f. samþykkt, gefist kostur á að kaupa leigumuni í lok grunnleigutíma fjármögnunarleigusamninga gegn greiðslu lokagjalds. Hins vegar hafi ekki verið

um kauprétt leigutaka að ræða. Aðspurður kvaðst hann hafa haft yfirumsjón með skjalagerð stefnda, meðan hann gegndi starfi yfirlögfræðings hjá félaginu, frá 1990 til 2010. Aðspurður svaraði hann því til að allar breytingar á fjármögnunarleigusamningum Lýsingar hf. hafi verið gerðar skriflega og það alfarið verið í höndum félagsins hvort leigutökum væri gefinn kostur á að kaupa leigumuni í lok leigutíma.

B svaraði því aðspurður að allar breytingar, sem gerðar hafi verið á fjármögnunarleigusamningum stefnda, hafi verið gerðar með skriflegum viðaukum. Þá hefði Lýsing h.f. ávallt haft það í hendi sér hvort hún hafi boðið leigutaka að kaupa hið leigða eða ekki en hvorki verið um kaupskyldu eða kauprétt að ræða.

D, framkvæmdastjóri og aðaleigandi stefnanda, gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins. Aðspurður svaraði hann því til að út frá því hafi verið gengið af hálfu stefnanda að hann yrði eigandi leiguandlagsins í lok umsamins grunnleigutíma gegn greiðslu umsamins lokagjalds en fjárhæð þess hafi komið fram í tölulegum upplýsingum sem lögmanni hans, E., hafi borist, 27. apríl 2005, frá yfirlögfræðingi stefnda. Þær upplýsingar hafi borist í framhaldi af beiðni lögmannsins um útreikning á uppgreiðsluverði sammingsins milli Grandavarar ehf. og stefnda, miðað við 1. apríl 2005.

Eins og áður er rakið segir í 2. og 6. gr. fjármögnunarleigusamnings aðila að ótímabundin framhaldsleiga hefjist frá lokum umsamins grunnleigutíma. Ákvæðin eru að þessu leyti skýr og án fyrirvara og verður ekki af þeim ráðið að eignarréttur yfir hinu leigða flytjist til leigutaka við lok umsamins grunnleigutíma eða fyrr gegn greiðslu lokagjalds. Í samkomulagi aðila frá 25. apríl 2005, sem fól í sér yfirtöku stefnanda á réttindum og skyldum fyrri leigutaka, segir, að fjármögnunarleigusamningurinn sé óbreyttur að öðru leyti en varði breytingu á leigutaka og sammingsnúmeri. Þá segir í yfirtökusamkomulaginu að nýr leigutaki hafi kynnt sér vel og vandlega alla skilmála upphaflega sammingsins og hafi mótttekið afrit hans.

Ekki verður fallist á það með stefnanda, gegn andmælum stefnda, að tilvísun til lokagjalds í greiðslutilkynningum stefnda verði skýrð svo að hún hafi veitt stefnanda fyrirvaralausán rétt til að kaupa hið leigða í lok grunnleigutíma líkt og um kaupleigusamning væri að ræða. Þá verður ekki, gegn eindregnum andmælum stefnda, talið sannað, að handskrifað yfirlit sem stefnandi vísar til og liggur fyrir á dómskjali nr. 8 eða yfirlit sem liggur fyrir á dómskjali nr. 4 og bæði tilgreina lokagjald, stafi frá stefnda, viðskiptabanka hans eða öðrum aðila á hans vegum. Verður því ekki gegn eindregnum andmælum stefnda, fallist á að stefnandi hafi átt fyrirvaralausán rétt til að kaupa hið leigða í lok grunnleigutíma eða meðan á grunnleigutíma stóð, án þess að til kæmi sérstakt samþykki stefnda. Því síður verður talið að stefnandi hafi sýnt fram á skyldu sína til að kaupa hið leigða.

Framburður vitnanna A, C og B, fyrir dómi, styður þessa niðurstöðu en í skýrslum þeirra kom fram, eins og áður er rakið, að samþykki stefnda hefði ávallt verið forsenda þess að leigutaki fengi að kaupa hið leigða samkvæmt fjármögnunarleigusamningum félagsins.

Með vísan til alls framangreinds verður fallist á það með stefnda að fjármögnunarleigusamningur aðila um fasteign og fylgifé 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 samningnum tækju mið af breytingum á gengi þeirra erlendu gjaldmiðla sem tilgreindir eru í samningnum. 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 1.350.000 krónur.

Þórður S. Gunnarsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Lýsing hf., er sýknuð af kröfum stefnanda, Hús fyrir Epal ehf., í máli þessu. Stefndi greiði stefnda 1.350.000 krónur í málskostnað.

Þórður S. Gunnarsson