

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 25. maí 2016 í máli nr. E-2614/2014:

**HS 12 ehf.**

*(Gestur Jónsson hrl.)*

**gegn**

**Lýsingu hf.**

*(Árni Ármann Árnason hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 12. maí 2016 var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, 24. júní 2014, af HS 12 ehf., Ármúla 8, Reykjavík, á hendur Lýsingu hf., Ármúla 1, Reykjavík. Stefnda, Lýsing hf., höfðaði gagnsök á hendur stefnanda, HS 12 ehf., 22. júlí 2014.

## Kröfur aðila

Kröfur stefnanda í aðalsök eru eftirfarandi:

1. Að viðurkennt verði með dómi að ákvæði „fjármögnunarleigusamnings um fasteign“, nr. 141338-341, frá 6. júní 2007, um verðtryggingu „leigugrunns“ að fjárhæð kr. 76.485.000 miðað við erlendar myntir, japönsk jen (JPY) og svissneska franka (CHF), sem síðar hlaut samningsnúmerið 153217 með breytingu, sem fól í sér að að verðtrygging „leigugrunnsins“ miðaðist eftirleiðis við japönsk jen (JPY) og evrur (EUR), sé óskuldbindandi fyrir stefnanda.
2. Að viðurkennt verði með dómi að ákvæði „fjármögnunarleigusamnings um fasteign“, nr. 141342-345, frá 6. júní 2007, um verðtryggingu „leigugrunns“ að fjárhæð kr. 145.315.000 miðað við erlendar myntir, japönsk jen (JPY) og svissneska franka (CHF), sem síðar hlaut samningsnúmerið 153221 með breytingu, sem fól í sér að að verðtrygging „leigugrunnsins“ miðaðist eftirleiðis við japönsk jen (JPY) og evrur (EUR), sé óskuldbindandi fyrir stefnanda.
3. Að viðurkennt verði með dómi að ákvæði „fjármögnunarleigusamnings um fasteign“, nr. 141366-379, frá 6. júní 2007, um verðtryggingu „leigugrunns“

að fjárhæð kr. 375.000.000 miðað við erlendar myntir, japönsk jen (JPY) og svissneska franka (CHF), sem síðar hlaut samningsnúmerið 153203 með breytingu, sem fól í sér að að verðtrygging „leigugrunnsins“ miðaðist eftirleiðis við japönsk jen (JPY) og evrur (EUR), sé óskuldbindandi fyrir stefnanda.

4. Þá krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Markarinnar lögmannsstofu hf.

Stefndi í aðalsök krefst þess að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Gagnstefnandi gerir eftirfarandi dómkröfur:

- A. Að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 174.569.789,- auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 626.656,- frá 25. júní 2010 til 25. júlí 2010, afkr. 1.260.560,- frá þeim degi til 25. ágúst 2010, af kr. 1.900.108,- frá þeim degi til 25. september 2010, af kr. 2.535.281,- frá þeim degi til 25. október 2010, af kr. 3.152.060,- frá þeim degi til 25. nóvember 2010, af kr. 3.775.989,- frá þeim degi til 25. desember 2010, af kr. 4.397.085,- frá þeim degi til 25. janúar 2011, af kr. 5.648.292,- frá þeim degi til 25. febrúar 2011, af kr. 6.926.543,- frá þeim degi til 25. mars 2011, af kr. 8.209.118,- frá þeim degi til 5. apríl 2011, af kr. 8.323.218,- frá þeim degi til 25. apríl 2011, af kr. 9.599.310,- frá þeim degi til 3. maí 2011, af kr. 9.713.410,- frá þeim degi til 25. maí 2011, af kr. 10.992.440,- frá þeim degi til 1. júní 2011, af kr. 11.106.540,- frá þeim degi til 25. júní 2011, af kr. 12.396.848,- frá þeim degi til 5. júlí 2011, af kr. 12.510.948,- frá þeim degi til 25. júlí 2011, af kr. 13.818.892,- frá þeim degi til 4. ágúst 2011, af kr. 13.932.992,- frá þeim degi til 25. ágúst 2011, af kr. 15.259.842,- frá þeim degi til 5. september 2011, af kr. 15.373.942,- frá þeim degi til 25. september 2011, af kr. 16.700.776,- frá þeim degi til 25. október 2011, af kr. 18.066.580,- frá þeim degi til 6. febrúar 2012, af kr. 18.182.203,- frá þeim degi til 2. mars 2012, af kr. 18.297.817,- frá þeim degi til 4. apríl 2012, af kr. 18.413.431,- frá þeim degi til 3. maí 2012, af kr. 18.529.045,- frá þeim degi til 4. júní 2012, af kr.

18.644.659,- frá þeim degi til 2. júlí 2012, af kr. 18.760.273,- frá þeim degi til 1. ágúst 2012, af kr. 18.875.887,- frá þeim degi til 3. september 2012, af kr. 18.991.501,- frá þeim degi til 8. febrúar 2013, af kr. 19.113.125,- frá þeim degi til 16. febrúar 2013, af kr. 19.234.741,- frá þeim degi til 7. mars 2013, af kr. 174.448.173,- frá þeim degi til 2. apríl 2013, af kr. 174.569.789,- frá þeim degi til greiðsludags. Allt að frádreginni greiðslu að fjárhæð kr. 59.065.287,- þann 7. mars 2013.

B. Gagnstefnandi krefst þess að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 332.134.161,- auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 1.190.194,- frá 25. júní 2010 til 25. júlí 2010, af kr. 2.394.159,- frá þeim degi til 25. ágúst 2010, af kr. 3.608.845,- frá þeim degi til 25. september 2010, af kr. 4.815.219,- frá þeim degi til 25. október 2010, af kr. 5.986.649,- frá þeim degi til 25. nóvember 2010, af kr. 7.171.663,- frá þeim degi til 25. desember 2010, af kr. 8.351.296,- frá þeim degi til 25. janúar 2011, af kr. 10.728.083,- frá þeim degi til 25. febrúar 2011, af kr. 13.156.248,- frá þeim degi til 25. mars 2011, af kr. 15.592.627,- frá þeim degi til 5. apríl 2011, af kr. 15.837.303,- frá þeim degi til 25. apríl 2011, af kr. 18.261.367,- frá þeim degi til 3. maí 2011, af kr. 18.506.043,- frá þeim degi til 25. maí 2011, af kr. 20.935.687,- frá þeim degi til 1. júní 2011, af kr. 21.180.363,- frá þeim degi til 25. júní 2011, af kr. 23.631.435,- frá þeim degi til 5. júlí 2011, af kr. 23.876.111,- frá þeim degi til 25. júlí 2011, af kr. 26.360.690,- frá þeim degi til 4. ágúst 2011, af kr. 26.605.366,- frá þeim degi til 25. ágúst 2011, af kr. 29.125.862,- frá þeim degi til 5. september 2011, af kr. 29.370.538,- frá þeim degi til 25. september 2011, af kr. 31.891.010,- frá þeim degi til 25. október 2011, af kr. 34.485.519,- frá þeim degi til 6. febrúar 2012, af kr. 34.733.549,- frá þeim degi til 2. mars 2012, af kr. 34.981.571,- frá þeim degi til 4. apríl 2012, af kr. 35.229.593,- frá þeim degi til 3. maí 2012, af kr. 35.477.615,- frá þeim degi til 4. júní 2012, af kr. 35.725.637,- frá þeim degi til 2. júlí 2012, af kr. 35.973.659,- frá þeim degi til 1. ágúst 2012, af kr. 36.221.681,- frá þeim degi til 3. september 2012, af kr. 36.469.703,- frá þeim degi til 8. febrúar 2013, af kr. 36.727.462,- frá þeim degi til 16. febrúar 2013, af kr. 36.985.218,- frá þeim degi til 7. mars 2013, af kr. 331.876.405,- frá þeim degi til 2. apríl 2013, af kr. 332.134.161,- frá þeim degi til greiðsludags. Allt að frádreginni greiðslu að fjárhæð kr. 125.456.410,- þann 7. mars 2013.

C. Gagnstefnandi krefst þess að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 852.519.311,- auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 3.058.981,- frá 25. júní 2010 til 25. júlí 2010, af kr. 6.153.364,- frá þeim degi til 25. ágúst 2010, af kr. 9.275.308,- frá þeim degi til 25. september 2010, af kr. 12.375.886,- frá þeim degi til 25. október 2010, af kr. 15.386.626,- frá þeim degi til 25. nóvember 2010, af kr. 18.432.292,- frá þeim degi til 25. desember 2010, af kr. 21.464.122,- frá þeim degi til 25. janúar 2011, af kr. 27.573.498,- frá þeim degi til 25. febrúar 2011, af kr. 33.814.949,- frá þeim degi til 25. mars 2011, af kr. 40.077.526,- frá þeim degi til 5. apríl 2011, af kr. 40.631.066,- frá þeim degi til 25. apríl 2011, af kr. 46.861.982,- frá þeim degi til 3. maí 2011, af kr. 47.415.523,- frá þeim degi til 25. maí 2011, af kr. 53.660.783,- frá þeim degi til 1. júní 2011, af kr. 54.214.324,- frá þeim degi til 25. júní 2011, af kr. 60.514.668,- frá þeim degi til 5. júlí 2011, af kr. 61.068.209,- frá þeim degi til 25. júlí 2011, af kr. 67.454.691,- frá þeim degi til 4. ágúst 2011, af kr. 68.008.230,- frá þeim degi til 25. ágúst 2011, af kr. 74.487.046,- frá þeim degi til 5. september 2011, af kr. 75.040.586,- frá þeim degi til 25. september 2011, af kr. 81.519.336,- frá þeim degi til 25. október 2011, af kr. 88.188.418,- frá þeim degi til 6. febrúar 2012, af kr. 88.749.467,- frá þeim degi til 2. mars 2012, af kr. 89.310.479,- frá þeim degi til 4. apríl 2012, af kr. 89.871.492,- frá þeim degi til 3. maí 2012, af kr. 90.432.505,- frá þeim degi til 4. júní 2012, af kr. 90.993.518,- frá þeim degi til 2. júlí 2012, af kr. 91.554.530,- frá þeim degi til 1. ágúst 2012, af kr. 92.115.543,- frá þeim degi til 3. september 2012, af kr. 92.676.555,- frá þeim degi til 8. febrúar 2013, af kr. 93.262.476,- frá þeim degi til 1. mars 2013, af kr. 93.848.363,- frá þeim degi til 7. mars 2013, af kr. 851.933.423,- frá þeim degi til 2. apríl 2013, af kr. 852.519.311,- frá þeim degi til greiðsludags. Allt að frádreginni greiðslu að fjárhæð kr. 285.478.303,- þann 7. mars 2013.

Þá krefst gagnstefnandi þess að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að skaðlausu skv. mati dómsins eða síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Af hálfu gagnstefnda er aðallega krafist sýknu af af dómkröfum gagnstefnanda. Til vara krefst gagnstefndi lækkunar á dómkröfum gagnstefnanda. Þá krefst gagnstefndi þess að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Markarinnar lögmannsstofu hf.

Aðal- og gagnsök í máli þessu voru sameinaðar í þinghaldi 8. júní 2015.

Í dómi þessum verður hér eftir vísað til stefnanda í aðalsök og stefnda í gagnsök, HS 12 ehf., sem aðalstefnanda en til stefnda í aðalsök og stefnanda í gagnsök, Lýsingar hf., sem gagnstefnanda.

### **Málsatvik**

Aðalstefnandi er samkvæmt samþykktum sínum fasteignafélag sem sérhæfir sig í kaupum, sölu, útleigu, endurbyggingu og þróun fasteigna. Gagnstefnandi er eignaleigufyrirtæki í merkingu 3. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Hinn 14. maí 2007 gerð einkahlutafélagið PH eignir ehf. kauptilboð í fasteignina Hlíðarsmári 12 í Kópavogi. Tilboðsmóttakendur voru Eignarhaldsfélagið Ögur ehf., Thor fasteignir ehf. og Miðjan hf. Tilboðsfjárhæðin var 596.800.000 krónur og var tilboðið gert með fyrirvara um fjármögnun. Með áritun á tilboðið, 23. maí 2007, féllu PH eignir ehf. frá fyrirvaranum um fjármögnun og mun það hafa verið gert í tengslum við viðræður tilboðsgjafa og gagnstefnanda um fjármögnun kaupanna. Tilboðsgjafi mun á þessu tíma hafi verið í eigu sömu aðila og áttu einkahlutafélagið Auðlind ehf., kt. 000000-0000. Munu eigendur félaganna hafa ákveðið að Auðlind ehf. tæki yfir réttindi og skyldur PH eigna ehf. skv. framangreindu tilboði PH eigna ehf. og mun það hafa verið samþykkt af tilboðsmóttakanda.

Hinn 25. maí 2007 gerði gagnstefnandi Auðlind ehf., tilboð um fjármögnun á framangreindum kaupum. Í forsendum tilboðsins er þess getið að fjármögnunin verði í formi fjármögnunarleigu með 240 mánaða grunnleigutíma. Kaupverð eignarinnar sé 600.000.000 króna og fjármögnun gagnstefnanda 85% eða 510.000.000 króna. Í tilboðinu er boðið upp á tvo valkosti. Annars vegar gengistryggðan samning (A) þar sem skipting myntkörfu sé 65% JPY og 35% CHF. Gengistryggðar leigugreiðslur miðað við 240 mánuði verði 3.072.279 krónur á mánuði án virðisaukaskatts og miðist fjárhæð leigugreiðslna við breytilega Libor vexti auk 2,5% álags. Hins vegar standi tilboðsgjafa til boða fjármögnun sem miðist við verðtryggðar leigugreiðslur (B) að fjárhæð 4.522.313 krónur á mánuði og breytilega verðtryggða vexti 8,90%. Í tilboðinu segir að 1% stofngjald sé tekið við gerð samnings. Söluverð í lok grunnleigutíma samnings sé 1% af upphaflegum leigugrunni og uppgreiðslugjald á samningstíma sé skv. gjaldskrá gagnstefnanda á hverjum tíma. Leigutaki geti óskað eftir annarri samsetningu myntkörfu og leigutaki greiði vexti (af ísl. óverðtr. kr.) frá útborgun til upphafs samnings en að öðru leyti gildi hinir stöðluðu skilmálar og gjaldskrá gagnstefnanda á hverjum tíma. Tilboðið gildi í mánuð frá dagsetningu þess með fyrirvara um verðmat á eigninni,

sem gert skyldi af óháðum fagaðila á kostnað aðalstefnanda. Framangreint verðmat lá fyrir, 31. maí 2007, og var niðurstaða þess að heildarmarkaðsverð eignarinnar væri 705.000.000 króna. Hinn 1. júní 2007 gaf gagnstefnandi út skriflega yfirlýsingu til seljenda fasteignarinnar. Í yfirlýsingunni sagði:

„Hér með staðfestist að Lýsing mun greiða f.h. Auðlindar ehf. kr. 596.600.000,- vegna fjármögnunar á Hlíðarsmára 12, 200 Kópavogi til seljanda eignarinnar. Greiðslan mun fara fram þegar búið er að þinglýsa athugasemdalaust afsali vegna eignarinnar.“

Hinn 1. júní 2007 greiddi tilboðsgjafi 74.600.000 krónur til gagnstefnanda. Gagnstefnandi fékk sama dag afsöl fyrir fasteigninni og var þeim þinglýst 4. júní 2007.

Hinn 6. júní 2007 gerðu gagnstefnandi og Auðlind ehf. með sér þrjá fjármögnunarleigusamninga um alla fasteignina Hlíðarsmári 12. Var hver samningur um tilgreinda eignahluta í fasteigninni. Fengu samningarnir auðkennisnúmerin 141336-379, 141338-341 og 141342-345. Umsaminn leigugrunnur samninganna var samtals 596.800.000 krónur. Umsamin leigugreiðsla við undirritun var samtals 74.600.000 krónur. Umsaminn grunnleigutími var frá 25. júlí 2007 til 24. júlí 2007 og skyldi leiga greidd mánaðarlega í fyrsta sinn 25. júlí 2007. Mánaðarleg leiga á grunnleigutíma var samtals 3.064,918 krónur og var leigufjárhæðin tengd gengi japanskra jena og svissneskra franka í umsömdum hlutföllum. Þá var umsamið að frá lokum grunnleigutíma hæfist framhaldsleiga og yrði mánaðarleg leiga á framahaldsleigutímanum samtals 255.410 krónur.

Með umsóknum dags. 24. ágúst 2007 óskaði gagnstefnandi þess að umræddar fasteignir að Hlíðarsmára 12, yrðu skráðar frjálstri skráningu skv. reglugerð nr. 577/1989. Í kjölfarið voru allar leigugreiðslur innheimtar með virðisaukaskatti.

Nafni Auðlindar ehf. mun hafa verið breytt í Gömlu – Auðlind ehf., eftir undirritun framangreindra fjármögnunarleigusamninga. Þá mun nafni félagsins EP Eignir ehf. hafa verið breytt í Auðlind ehf. Hinn 9. maí 2008 voru félögin Gamla - Auðlind ehf., Auðlind ehf. og Fasteignaborgir ehf. sameinuð á grundvelli XIV. kafla laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Miðaðist sameiningin við 1. janúar 2008 og tók Auðlind ehf. við öllum eignum og skuldum, réttindum og skyldum Gömlu Auðlindar ehf. og Fasteignaborgar, frá þeim tíma. Með samkomulagi við gagnstefnanda, 11. nóvember 2008, yfirtók Auðlind ehf. réttindi og skyldur Gömlu –Auðlindar ehf. skv. framangreindum fjármögnunarleigusamningum. Nafni Auðlindar ehf. var síðar breytt í HS 12 ehf.

Þann 12. febrúar 2010 undirrituðu gagnstefnandi og aðalstefnandi samkomulag um breytingu á fjármögnunarleigusamningunum. Samkomulagið fól í

sér að CHF hluta samninganna var breytt í EUR. Samhliða framangreindri breytingu fengu samningarnir ný samningsnúmer. Þannig fékk samningur nr. 141338 nýja samningsnúmerið 153217, samningur nr. 141342 fékk nýja samningsnúmerið 153221 og samningur nr. 141366 fékk nýja samningsnúmerið 153203. Þann 25. febrúar 2010 undirrituðu aðilar annað samkomulag um breytingu á fjármögnunarleigu-samningunum. Samkomulagið fól m.a. í sér tímabundna frestun hluta leigugreiðslna.

Aðalstefnandi mun í maí 2010 hafa hætt að greiða af samningum aðila, bæði leigugreiðslur sem og annan kostnað. Með símskeyti, 19. apríl 2010, tilkynnti gagnstefnandi aðalstefnanda að lokafrestur til greiðslu fyrirbyggjandi vanefnda væri til 29. apríl. Þeirri tilkynningu var fylgt eftir með riftunartilkynningu 13. maí. Aðalstefnandi mun upphaflega hafa mótmælt riftuninni og gagnstefnandi í kjölfarið hafið innheimtuaðgerðir. Hinn 7. mars 2013 undirrituðu aðilar samkomulag sem m.a. fól í sér að aðalstefnandi afhenti gagnstefnanda lykla og umráð yfir fasteigninni Hlíðarsmári 12 og að gagnstefnandi yfirtók réttindi og skyldur aðalstefnanda gagnvart leigutökum frá og með 1. apríl 2013. Þá var mælt svo fyrir að í framhaldi af samkomulaginu skyldi fara fram uppgjör á fjármögnunarleigusamningum aðila í samræmi við 21. gr. samninganna. Í tengslum við uppgjörið lét gagnstefnandi í apríl 2013 framkvæma verðmat á fasteigninni Hlíðarsmáa 12 og var það unnið af fasteignasölu Jöfur ehf. Var heildarverðmæti eignarinnar metið 470.000.000 króna.

Hinn 6. ágúst sendi gagnstefnandi aðalstefnanda uppgjör á fjármögnunarleigu-samningunum. Samkvæmt útreikningum gagnstefnanda nam skuld aðalstefnanda samtals 998.557.410 krónum. Lögmaður aðalstefnanda mótmælti uppgjörinum með bréfi 12. ágúst og náðu mótmælin bæði til mats á verðmæti fasteignarinnar og útreiknings gagnstefnanda.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort fjármögnunarleigusamningar þeirra nr. 141366, nr. 141338 og nr. 141342, dagsettir 6. júní 2007, séu leigusamningar eða lánsamningar, sem óheimilt hafi verið að binda gengi erlendra gjaldmiðla. Þá greinir aðila á um þær fjárhæðir sem gagnstefnandi krefur aðalstefnanda um greiðslu á vegna uppgjörs samninganna.

### **Málsástæður aðalstefnanda og tilvísun til réttarheimilda**

Á því er byggt af hálfu aðalstefnanda að samningarnir, sem dómkröfur hans lúti að, séu í raun samkvæmt efni sínu lánsamningar í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001. Ákvæði samninganna, sem séu samhljóða, verði að virða í heild sinni og í

samræmi við fyrri samskipti málsaðila með þeim réttaráhrifum að um lánessamning sé að ræða sem hafi verið klæddur í búning leigusamnings, eins og vísað hafi verið til í dómum Hæstaréttar frá 20. október 2011 í máli nr. 282/2011 og frá 12. desember 2013 í máli nr. 430/2013. Til stuðnings því að löggerningarnir séu lánessamningar í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001 sé bent á eftirfarandi:

1. Aðalstefnandi hafði sjálfur átt frumkvæði að kaupum á samningsandlaginu og komið fram gagnvart seljanda sem kaupandi.
2. Leiguverð hafi verið ákvarðað út frá fjármögnunarkostnaði gagnstefnanda en ekki verðmæti samningsandlagsins.
3. Greiðslur samkvæmt samningum hafi borið vexti.
4. Greiðsluskylda aðalstefnanda hafi ekki verið tengd afnotum hans af samningsandlaginu.
5. Við riftun hafi gagnstefnandi getað krafist aðalstefnanda um fullar greiðslur til loka samningstíma.
6. Á samningstíma hafi eignarmyndun í samningsandlaginu verið hjá aðalstefnanda.
7. Við lok samnings hafi aðalstefnandi eignast samningsandlagið á fyrirfram umsömdu verði.

Til stuðnings framangreindum málsástæðum sé vísað til eftirfarandi röksemda. Aðalstefnandi telji að eignarhald þriðja manns á samningsandlaginu, fyrir gerð samninganna, sýni fram á að um sé að ræða lán til kaupa á samningsandlaginu. Aðstaðan sé ólík því sem tíðkist um leigusamninga því gagnstefnandi hafi keypt samningsandlagið að beiðni og frumkvæði aðalstefnanda, gagnert í þeim tilgangi að fela aðalstefnanda umráð þess. Þannig sé þess getið í afsölum milli seljenda fasteignarinnar og gagnstefnanda að gagnstefnandi sé að kaupa fasteignirnar „í þágu“ aðalstefnanda sem byggst hafi á kauptilboði sem aðalstefnandi hafi gert við seljendur fasteignarinnar. Þá sé þess getið í 11. gr. samninganna að gagnstefnandi hafi keypt hið leigða að beiðni aðalstefnanda. Aðalstefnandi byggi á því að skv. 16. gr. samninganna hafi það verið aðalstefnandi en ekki gagnstefnandi sem komið hafi fram gagnvart seljendum sem kaupandi. Sé þetta ekki í samræmi við það sem almennt tíðkist í leigusamningum. Í 18. gr. samninganna hafi verið kveðið á um aðalstefnandi skyldi greiða kostnað við kröfugerð og málarekstur á hendur seljendum fasteignanna, vegna vanefnda þeirra, hvort sem sú kröfugerð yrði boðin upp í nafni gagnstefnanda eða borin fram af aðalstefnanda í umboði gagnstefnanda. Gagnstefnandi hafi ekki komið að kaupum fasteignanna að öðru leyti en því að hann sé skráður kaupandi til tryggingar á efndum á lánessamningi. Þetta sé ekki í samræmi við það sem almennt tíðkist í leigusamningum heldur megi líkja þessu við

að gagnstefnandi hafi fengið veðtryggingu fyrir láni sínu. Aðalstefnandi byggir á því að leiguverðið hafi eingöngu verið ákvarðað út frá kostnaði gagnstefnanda við fjármögnun kaupanna en ekki raunverulegu verðmæti samningsandlagsins. Greiðslur aðalstefnanda til gagnstefnanda hafi eingöngu tekið mið af því að endurgreiða upprunalegan höfuðstól, þ.e. kaupverð fasteignanna, að viðbættum vöxtum og vaxtaálagi. Þetta fyrirkomulag svari til endurgreiðslu á láni. Aðalstefnandi telur að fyrirkomulag og útreikningur greiðslna sé eins og tíðkist í lánssamningum en ekki leigusamningum. Það sé vel þekkt að gagnstefnandi hafi boðið upp á fjármögnun upp að tilteknu marki af kaupverði lausafjármuna og fasteigna. Í tilviki aðalstefnanda hafi fjármögnunin verið 85%. Hafi aðalstefnandi greitt tiltekið hlutfall kaupverðs í upphafi samnings og leigugreiðslur verið ákvarðaðar út frá eftirstöðvum kaupverðs þ.e. þeim hluta sem gagnstefnandi hafi lánað fyrir en ekki verðmæti hins keypta. Fjármögnun gagnstefnanda hafi numið 85% af 596.800.000 króna kaupverði fasteignarinnar meðan verðmat eignarinnar samkvæmt verðmati Fasteignamarkaðarins ehf., dags. 31. maí 2007, hafi numið 705.000.000 króna. Þetta fyrirkomulag svari til endurgreiðslu á láni. Þessi útfærsla hafi verið vel þekkt í viðskiptum gagnstefnanda. Gagnstefnandi hafi boðið upp á fjármögnun upp að tilteknu marki. Aðalstefnandi hafi greitt tiltekið hlutfall kaupverðsins í upphafi samningsins og leigugreiðslur hafi verið ákvarðaðar út frá eftirstöðvum kaupverðsins en ekki verðmæti andlagsins. Aðalstefnandi árétti að það hafi verið gagnstefnandi sem boðið hafi upp á og auglýst svokallaða fjármögnunarleigu sem hagstæðan kost við fjármögnun. Samningurinn hafi verið útfærður sem leigusamningur þar sem trygging gagnstefnanda fyrir endurgreiðslu hafi verið í formi eigendaskráningar. Vandséð sé hvaða hlutverki upplýsingar um „leigugrunn“, sem sé að mati aðalstefnanda ekkert annað en höfuðstóll lánsins, hafi að gegna í leigusamningi, þar sem ekki þurfi að tilgreina höfuðstól skuldar. Slíkt þurfi eðli málsins samkvæmt að gera í lánssamningum. Aðalstefnandi vísi auk þess til þess að svokallað „stofngjald“ sem umsamið hafi verið milli aðila að væri „1%“ hafi í raun verið s.k. lántökugjald sem tíðkist í hefðbundnum lánaviðskiptum. Aðalstefnandi byggir á því að hin efnislega meðferð kaupleigu- og fjármögnunarleigusamninga hafi verið hin sama. Því séu ekki forsendur til að skilja á milli þessara tegunda samninga. Aðalstefnandi bendir m.a. á að gagnstefnandi hafi ekki fært samningsandlagið sem eign í bókhaldi sínu. Gagnstefnandi hafi því ekki litið á samningsandlagið sem eign heldur fært til eignar kröfuna skv. samningi aðila, þ.e. lán gagnstefnanda til aðalstefnanda. Aðalstefnandi byggir á því að þar sem greiðslur samkvæmt samningum aðila beri vexti sé um að ræða lán en ekki leigu. Leiga ber ekki vexti. Í 10. gr. samninganna séu tilgreindir Libor vextir á samningsdegi og álag á þá. Þá segi í 13. gr. samninganna að gagnstefnanda sé

heimilt að endurreikna gengistryggðar leigugreiðslur samkvæmt breytingum á Libor vöxtum þeirra erlendu gjaldmiðla sem greiðslur séu tilgreindar í. Í greiðslufirlitum, sem fylgt hafi samningum og séu hluti þeirra, hafi greiðslum verið skipt upp í „vexti“, „afborgunarhluta“ og „eftirstöðvar“. Beri þetta, að mati aðalstefnanda, eindregið með sér að um sé að ræða lán en ekki leigu. Aðalstefnandi telji það auk þess styrkja málsástæðu sína að í bókhaldi gagnstefnanda, sbr. ársreikninga félagsins, hafi tekjur af samningum vegna fjármögnunarleigu sem og annarri eignarleigu verið færðar sem vaxtatekjur en ekki leigutekjur. Samkvæmt rekstrarreikningi hafi gagnstefnandi haft umtalsverðar vaxtatekjur en engar leigutekjur. Aðalstefnandi byggir á því að í samningum aðila hafi ekki verið samhengi milli greiðslna aðalstefnanda annars vegar og afnota af sammingsandlaginu hins vegar. Þegar um leigusamning sé að ræða sé gagnkvæmni milli skyldu leigusala til að láta í té afnotarétt og skyldu leigutaka til að greiða fyrir þau afnot. Í samningum aðila hafi greiðsluskylda aðalstefnanda verið óháð afnotum eignarinnar. Þannig sé gert ráð fyrir að aðalstefnandi greiði leigu þó svo að seljandi vanefni samning sinn við gagnstefnanda (18. gr.). Aðalstefnanda sé gert að greiða leigu jafnvel þó hið leigða uppfylli ekki kröfur leigutaka um húsnæðið eða vegna galla (16. gr.). Þá sé aðalstefnanda skylt að greiða leigu til loka samningstímans þó svo að samningi sé rift eða honum sé slitið af öðrum ástæðum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 21. gr. samninganna. Skylda aðalstefnanda skv. samningum aðila hafi ekki verið fólgin í því að greiða fyrir afnot fasteignarinnar heldur að endurgreiða það fé sem gagnstefnandi hafi lánað til kaupa á fasteigninni. Samkvæmt 21. gr. samninganna sé gagnstefnanda heimilt, þótt samningi aðila sé rift á grundvelli vanskila eða slitið af öðrum ástæðum, að innheimta fullar leigugreiðslur til loka samningstímans. Samkvæmt skilmálunum hafi aðalstefnanda borið að greiða stefnda ógjaldfallna leigu, umreiknaða til núvirðis með sammingsvöxtum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 21. gr., gjaldfallnar leigugreiðslur ásamt dráttarvöxtum, auk allra gjalda og skatta af hinu leigða, sem og innheimtu- og málskostnað af allri skuldinni skv. 2. tl. sömu greinar, beinan útlagðan kostnað vegna vanefnda, þ.m.t. málskostnað, sbr. 3. tl. greinarinnar. Samkvæmt 4. tl. skuli aðalstefnandi greiða allan kostnað við skil hins leigða svo sem vegna þrifa, málunar, viðgerða eða galla sem lagfæra þurfi til að koma eigninni í söluhæft ástand, sem og sölulaun og annan kostnað sem til falli vegna sölu eignarinnar. Aðalstefnandi byggir á því að sú staðreynd að gagnstefnandi geti við vanefndir rift samningi og jafnframt kafið aðalstefnanda um fullar greiðslur til loka samningstímans sýni ótvírætt að um sé að ræða lánsamning en ekki leigusamning. Við riftun yrði aðalstefnanda gert að greiða ógjaldfallnar eftirstöðvar sammings, líkt og þegar lán sé gjaldfellt vegna vanskila. Aðalstefnandi telji að gera verði skýran greinarmun á rétti leigusala til að krefjast bóta fyrir missi

leigutekna annars vegar og fortakslausri skyldu til að greiða eftirstöðvar samningsað fullu eins og mælt sé fyrir um í samningum aðila. Samkvæmt samningi hafi verðmætisaukning hins „leigða“ fallið til aðalstefnanda. Í leigusamningi sé það leigusalinn sem njóti verðmætisaukningar hins leigða. Reynist verðmæti samningsandlagsins meira en nemi eftirstöðvum samningsins renni mismunurinn til aðalstefnanda. Væri um að ræða leigusamning, eins og gagnstefnandi haldi fram, væri þessu öfugt farið. Ljúki samningi aðila fyrir ætluð samningslok gildi ákvæði 21. gr. samninganna um uppgjör aðila. Frá þeim kröfum sem gagnstefnandi kunnist að eiga skv. 1. – 5. tl. 21. gr. dragist frá verðmæti hins leigða skv. 3. mgr. 21. gr. Með öðrum orðum, ef andvirði samningsandlagsins sé hærra en eftirstöðvar samningsvið uppgjör, þá skuli sá mismunur greiðast til aðalstefnanda. Leigusamningur væri ekki gerður upp með þessum hætti. Samkvæmt þjónustugjaldskrá gagnstefnanda sé heimilt að greiða upp aðra samninga en rekstrarleigusamninga með tilteknu uppgreiðslugjaldi sem taki mið af eftirstöðvum lánessamnings. Aðalstefnandi byggir á því að þrátt fyrir texta 12. gr. samninganna, hafi verið um það samið í upphafi að ákvæðið ætti ekki við í lögskiptum aðila. Af þeim sökum hafi aðalstefnandi átt fyrirvaralausán rétt til þess að kaupa fasteignina gegn fyrirfram ákveðnu verði sem verið hafi 1% af upphaflegum leigugrunni. Aðalstefnandi vísi í þessum efnunum til tilboðs gagnstefnanda um fjármögnun, dags. 25. maí 2007. Þar komi fram að gagnstefnandi geri aðalstefnanda tilboð um „85% fjármögnun“ kaupverðs fasteignarinnar. Aldrei hafi komið til tals milli aðila að aðalstefnandi tæki umrædda fasteign á leigu með þeim takmörkunum sem af því hefði leitt. Í tilboðinu komi fram að samningsformið sé fjármögnunarleiga. Verðtrygging hafi annars vegar getað miðast við gengi japanskra jena og svissneskra franka í tilteknum hlutföllum sem miðast skyldi við breytilega Libor vexti 1,47% þann 24. maí 2007 auk 2,5% álags, samtals 3,97% (Tilboð A). Hins vegar hafi aðalstefnanda staðið til boða verðtryggðir, breytilegir 8,9% vextir (Tilboð B). Í tilboðinu hafi einnig verið kveðið á um að „söluverð í lok grunnleigutíma samnings [sé] 1% af upphaflegum leigugrunni“. Jafnframt hafi verið kveðið á um að „uppgreiðslugjald á samningstíma [sé] skv. gjaldskrá Lýsingar á hverjum tíma.“ Aðalstefnandi hafi gengið að tilboðinu og greitt þann 1. júní 2007 til gagnstefnanda 74.600.000 krónur, sem eiginfjárframlag í kaupum fasteignarinnar. Aðalstefnandi vekir sérstaka athygli á að hvergi í tilboðinu sé minnst á mögulega framhaldsleigu eða skil á fasteigninni enda hafi slíkt ekki komið til tals milli aðila í aðdraganda samningsgerðarinnar. Aðalstefnandi vekir athygli á að verðmat fasteignarinnar frá 31. maí 2007 hafi numið 705.000.000 króna. Að mati aðalstefnanda sé fráleitt að halda því fram að aðalstefnandi hafi verið að fjármagna 15% kaup gagnstefnanda á fasteigninni og annast milligöngu um kaup

gagnstefnanda á eigninni. Aðalstefnandi byggir á því að á greiðsluseðlum frá gagnstefnanda hafi verið svohljóðandi ákvæði: „Núvirði ógreiddrar leigu án vsk./Lokagjalds eftir greiðslu“ og tilgreind fjárhæð. Framangreint ákvæði hafi verið á öllum greiðsluseðlum frá gagnstefnanda vegna reglubundinna samningsgreiðslna. Gagnstefnandi hafi sent aðalstefnanda yfirlit um stöðu samninga þar sem „lokagjald“ hafi verið tilgreint í krónum. Lokagjaldið sé söluverð fasteignarinnar skv. tilboði gagnstefnanda. Yfirlit þessi beri heitið „Samningar og skuldayfirlit“ og „Heildaryfirlit samninga/lána“ og miðist við tilteknar dagsetningar. Gagnstefnandi hafi einnig sent aðalstefnanda áramótastöður samninga. Í þeim yfirlitum komi fram upphaflegur höfuðstóll, eftirstöðvar skuldarinnar og „lokagjald“ sem tilgreint sé í krónum. Aðalstefnandi byggir á því að hann hafi hvenær sem verið hafi átt rétt til þess að greiða upp samninginn fyrir samningslok ásamt lokagjaldi gegn því að fá fasteigninni afsalað til sín, sbr. þjónustugjaldskrá gagnstefnanda. Þessi háttur hafi verið viðhafður í fyrri viðskiptum aðila um fasteignina að Borgartúni 33. Fjármögnun gagnstefnanda á fasteigninni Hlíðarsmári 12 hafi verið önnur fjármögnun hans vegna kaupa aðalstefnanda á atvinnuhúsnæði. Aðalstefnandi byggir á því að fyrri viðskipti aðila, með fasteignina að Borgartúni 33, varpi ljósi á þá skilmála og samningsframkvæmd sem gilt hafi í lögskiptum aðila. Viðskiptum aðila með Borgartún 33 hafi lokið viku áður en fjármögnunar-leigusamningar sem mál þetta snúist um hafi verið gerðir. Aðalstefnandi hafi ekki haft nokkra ástæðu til að ætla að öðruvísi yrði staðið að viðskiptum milli aðila með Hlíðarsmára 12 en gert hafi verið með Borgartún 33. Aðdragandi þeirra viðskipta, skjalagerð og önnur atvik hafi í öllum grundvallaratriðum verið eins og við fjármögnun gagnstefnanda fyrir aðalstefnanda á Hlíðarsmára 12. Þannig hafi gagnstefnandi gert tilboð í fjármögnun, ógreidd leiga án vsk/lokagjalds hafi verið tilgreind á greiðsluseðlum og aðalstefnandi einnig fengið send yfirlit sem kveðið hafi á um höfuðstól, eftirstöðvar og lokagjald fjármögnunarleigusamningsins. Við sölu Borgartúns 33 hafi aðalstefnandi greitt upp lán við gagnstefnanda vegna fjármögnunar þeirra kaupa. Virðisaukning aðalstefnanda af fasteignakaupunum hafi numið 250.252.939 krónum sem gagnstefnandi hafi greitt inn á bankareikning í eigu aðalstefnanda þann 23. maí 2007. Aðalstefnandi byggir auk þess á því að samkvæmt ársreikningum gagnstefnanda hafi verið gengið út frá því að formleg skráning eignarhalds væri aðeins til tryggingar á efndum lánsamnings en ekki raunverulegt eignarhald. Þegar ársreikningar gagnstefnanda séu skoðaðir sjáist að gagnstefnandi færi ekki til eignar samningsandlög vegna fjármögnunarleigusamninga og annarrar eignarleigu sem félagið hafi gert við viðskiptamenn sína heldur eingöngu kröfuréttindin sem í samningunum felist. Með vísan til alls framangreinds verði að líta svo á að gagnstefnandi hafi í raun veitt aðalstefnanda lán til kaupa á

fasteigninni að Hlíðarsmára 12 sem klætt hafi verið í búning leigusamnings. Vísi aðalstefnandi sérstaklega til tilboðs gagnstefnanda frá 25. maí 2007 þessu til stuðnings. Í lok samningstíma hafi aðalstefnandi átt fyrirvaralausán rétt til þess að kaupa fasteignina að grunnleigutíma loknum, án þess að samþykki gagnstefnanda hefði þurft að koma til. Aðalstefnandi hafi þannig verið skuldbundinn til kaupanna. Aðalstefnandi byggi á því að sannað sé að samið hafi verið í upphafi viðskipta aðila þannig að hann yrði eigandi fasteignarinnar að Hlíðarsmára 12 við lok grunnleigutíma gegn greiðslu lokagjalds (söluverð) sem ákveðið hafi verið 1% af upphaflegum leigugrunni. Megininntak samninganna sé að gagnstefnandi láni aðalstefnanda peninga til kaupa á fasteign. Gagnstefnandi fái endurgreitt eins og um lán væri að ræða, en trygging hans sé formleg skráning eignarhalds. Ljóst sé að samningar aðila séu í eðli sínu mjög frábrugðnir leigusamningum og beri öll megineinkenni lánessamnings. Af þessum sökum telji aðalstefnandi að leggja verði til grundvallar að hér hafi verið um að ræða lánessamninga í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001. Með vísan til framangreindar umfjöllunar um eðli umræddra löggjörninga sé á því byggt af hálfu aðalstefnanda að löggjörningarnir séu í raun samkvæmt efni sínu lánessamningar í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001, sem klæddir hafi verið í búning leigusamninga. Að mati aðalstefnanda séu lánessamningarnir um lán í íslenskum krónum. Með vísan til forsenda Hæstaréttar í málum nr. 92/2010, 153/2010 og 282/2011, sé ótvírætt að samningar aðila hafi falið í sér skuldbindingu í íslenskum krónum og falli því undir reglur VI. kafla laga nr. 38/2001. Um sé að ræða lánessamninga í íslenskum krónum sem gengistryggðir séu eftir gengi tiltekinnna erlendra gjaldmiðla á gjalddögum þeirra. Höfuðstóll skuldarinnar sé tiltekinn í íslenskum krónum, kaupverð fasteignarinnar sé í íslenskum krónum og afborganir verið inntar af hendi í íslenskum krónum. Á forsíðu samninganna sé auk þess tiltekið að samningarnir séu gengistryggðir. Þá sé í 14. gr. samninganna kveðið á um að við útreikning afborgana skuli hafa til viðmiðunar skráð sölugengi Seðlabanka Íslands á viðkomandi gjaldmiðli eða gjaldmiðlum skv. ákvörðun gagnstefnanda við útgáfudag reiknings, sem bendi ótvírætt til þess að lánið hafi verið í íslenskum krónum, enda engin þörf á að kveða á um gengistryggingu ef lán væri í raun 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 lánessamninganna tengd gengi erlendra gjaldmiðla séu því óskuldbindandi fyrir stefnanda.

Verði, gegn væntingum aðalstefnanda, komist að þeirri niðurstöðu að hinir umþrættu samningar séu leigusamningar en ekki lánessamningar sé krafist

verulegrar lækkunar á dómkröfu gagnstefnanda. Krafa um lækkun byggji á því að uppgjör eigi að fara fram samkvæmt almennum reglum um skaðabætur innan samninga. Gagnstefnandi geti ekki átt meiri rétt en að vera eins settur og verið hefði ef samningar málsaðila hefðu verið réttilega efndir. Gagnstefnandi eigi ekki að hagnast á vanefndum gagnstefnda. Í gagnstefnu sé því lýst að kröfum gagnstefnanda á hendur aðalstefnanda sé unnt að skipa í þrjá flokka: 1) leigugreiðslur samkvæmt útgefnum reikningum, 2) uppgjörskröfu og 3) endurgreiðslukröfur vegna fasteignagjalda. Svokölluð uppgjörskrafa sé krafa gagnstefnanda um greiðslur ógjaldfallinnar leigugreiðslna út samningstímann og byggist krafan á 21. gr. í hinum umþrættu samningum. Uppgjörskröfurnar sundurliðist með eftirfarandi hætti eftir leigusamningum:

- A. Nr. 153217 (áður 141338) kr. 155.213.432,-
- B. Nr. 153221 (áður 141342) kr. 294.891.187,-
- C. Nr. 153203 (áður 141366) kr. 758.085.060,-

Stafliðirnir vísi til sundurliðunar í dómkröfum gagnstefnanda. Aðalstefnandi byggji á því að lækka beri dómkröfur gagnstefnanda í stafliðum A, B og C um framangreinda fjárhæð þar sem grein 1. tl. 21 í hinum umþrættu samningum sé ógildanleg samkvæmt almennum reglum þegar litið sé til eftirtalinna atriða:

1. Hinir umþrættu samningar hafi verið gerðir á þeirri forsendu að um lánessamninga væri að ræða. Ákvæði greinar 1. tl. 21 sé í samræmi við þá forsendu en greinin miðist við að andvirði hins leigða dragist frá eftirstöðvum hinna umþrættu samninga. Þessi forsenda sé brostin sé um leigusamninga að ræða og þá beri að ógilda ákvæði greinar 1. tl. 21 með vísan til almennra reglna um brostnar forsendur.
2. Ósanngjarnt sé og andstætt góðri viðskiptavenju að auglýsa samninga sem lánessamninga og halda því fram síðar að um leigusamninga sé að ræða. Lögð sé áhersla á að gagnstefnandi sé fjármálafyrirtæki með ríka upplýsinga- og leiðbeiningarskyldu. Við riftun leigusamninganna hafi skylda aðalstefnanda til áframhaldandi greiðslu á leigu fallið niður, þótt gagnstefnandi geti eftir atvikum krafist bóta vegna missis leigutekna, sbr.

reglur leiguréttarins þess efnis. Að þessu virtu og með vísan til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 þá beri að ógilda 1.tl. 21. gr. í hinum umþrættu samningum.

Þá beri einnig að taka tillit til greiðslu að fjárhæð 74.600.000 krónur, sem aðalstefnandi hafi innti af hendi við undirritun leigusamninganna. Greiðslan hafi verið innt af hendi undir þeim formerkjum að um hafi verið að ræða 15% eiginfjárframlag aðalstefnanda á móti 85% fjármögnun á kaupverði fasteignarinnar af hálfu gagnstefnanda. Af þeim sökum hafi ekki verið tekin afstaða til þess hvort greiðslan væri tryggingafé eða fyrirframgreiðsla í skilningi leiguréttar. Lækka beri dómkröfur gagnstefnanda um þá fjárhæð til viðbótar við lækkun á dómkröfum sem eiga rætur að rekja til uppgjörskrafanna. Verði ekki á það fallist að ógilda beri ákvæði 1. tl. 21. gr. samningsins í uppgjóri milli aðila sé á því byggt af hálfu aðalstefnanda að uppgjörskröfurnar séu skaðabætur innan samninga eins og gagnstefnandi hafi sjálfur byggt á gagnvart skattyfirvöldum. Aðalstefnandi byggji á því að ósannað sé að gagnstefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna vanefnda félagsins. Fasteigninni, sem samningarnir hafi tekið til, hafi verið skilað til gagnstefnanda, 1. apríl 2013. Frá því tímamarki hafi gagnstefnandi fengið greidda leigu frá framleigutökum fasteignarinnar. Fjárhæð leigunnar sé ekki tilgreind í stefnu í gagnsök en það bendi til þess að gagnstefnandi hafi fengið a.m.k. jafn háa leigu frá framleigutökum og frá aðalstefnanda. Í ljósi þess að gagnstefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni beri að sýkna aðalstefnanda af dómkröfu gagnstefnanda um greiðslu ógjaldfallinna leigugreiðslna.

Um heimild til öflunar viðurkenningardóms vísi aðalstefnandi til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Aðalstefnandi hafi lögvarða hagsmuni af því að fá lán sitt leiðrétt til samræmis við lög en uppgjör samninganna hafi ekki farið fram. Þá vísi aðalstefnandi til laga nr. 38/2001, einkum 13. og 14. gr., sbr. 2. gr. laganna og til almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar, einkum 36. gr. laga nr. 7/1936 og reglna samningaréttar um óeðlilegan hagnað, sanngirnissjónarmiða og reglna um óréttmæta auðgun. Um málskostnaðarkröfu vísist til 130. gr. laga nr. 91/1991.

### **Málsástæður gagnstefnanda og tilvísun til réttarheimilda**

Af hálfu gagnstefnanda er á því byggt að hinir umþrættu samningar aðila séu leigusamningar en ekki lánsamningar. Styðjist það við fjölmörg dómafordæmi Hæstaréttar, sbr. t.d. dóma réttarins í málum nr. 652/2011, nr. 638/2013 og

717/2013 en í þeim málum hafi verið deilt um fjármögnunarleigusamningsform gagnstefnanda en niðurstaðan orðið að um væri að ræða leigusamninga. Þeir samningar gagnstefnanda sem um sé deilt í þessu máli séu í öllum meginatriðum eins og þeir samningar, sem um hafi verið fjallað í tilvitnuðum hæstaréttarmálum. Ekki verði annað séð en að aðalstefnandi byggi aðallega á svipuðum málsástæðum, í þessu máli og hafðar hafi verið uppi af hálfu stefnenda í fyrrgreindum málum og telji gagnstefnandi því að það liggi beinast við að sýkna hann í þessu máli. 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 leigu munar 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. Gagnstefnandi 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 sé á í forminu, taki mið af IAS 17 (International Accounting Standard 17). 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 gagnstefnanda 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 byggji á alþjóðlegum viðmiðunum um fjármögnunarleigusamninga. Fjármögnunarleigusamningarnir 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 aðalstefnandi hafi kosið að tryggja sér afnot af umræddri fasteign með fjármögnunarleigusamningum við gagnstefnanda 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 þessa fjármögnunarleigusamninga. Gagnstefnandi byggji 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 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 reikningsskilastáðlana. IAS stáðlarnir byggji á alþjóðlegum viðmiðunum. Í 7. gr. EES samningsins, sbr. 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 sameiginlegu EES-nefndarinnar, bindi samningsaðila og beri að taka þær upp í landsrétt sem hér segi: a) gerð sem samsvaraði 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 reikningsskilastáðlum 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.“

Gagnstefnandi byggir á því að fjölmörg atriði staðalsins sýni fram á það ótvírætt að hinir umþrættu fjármögnunarleigusamningar gagnstefnanda séu leigusamningar en ekki lánsamningar. Gagnstefnandi byggir á því að tilvísun ársreikningalaga í reglugerð og alþjóðlega reikningsskilastaðla sé samhangandi heild sem hafi lagagildi á Íslandi. Í því sambandi vísi gagnstefnandi 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 byggir. 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 hinir umþrættu fjármögnunarleigusamningar gagnstefnanda teljist vera leigusamningar. Gagnstefnandi byggir á því að meginreglan um einsleitni og sjónarmið Evrópuréttarins um samræmda 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 byggir. Í tengslum við rekstur hæstaréttarmálsins nr. 652/2011 hafi gagnstefnandi látið nokkrar af stærstu endurskoðunarstofum landsins vinna fyrir sig álit um það hvort fjármögnunarleigu-samningsform gagnstefnanda, sem legið hafi til grundvallar í því máli, gæti talist vera fjármögnunarleigusamningur í samræmi við IAS 17 – Alþjóðlegan staðal um leigusamninga. Álit allra endurskoðunarfyrirtækjanna hafi verið á þá leið að fjármögnunarleigusamningsform gagnstefnanda 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 gagnstefnandi að formin séu það lík að efnisinnihald álitanna geti átt við um bæði formin. 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 gagnstefnanda hafi verið þýskur banki sem gengið hafi út frá þessu sem vísu. Í greinargerð aðalstefnanda sé reynt að færa fyrir því rök að hinir umþrættu fjármögnunarleigusamningar aðila séu lánessamningar en ekki leigusamningar. Gagnstefnandi mótmæli því að nokkur af þeim atriðum sem aðalstefnandi bendi á, styðji það að hinir umþrættu samningar aðila séu lánessamningar frekar en leigusamningar. 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 er 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 sé fjallað 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 leigugrunn í 2. gr. Í 4. gr. sé fjallað um grunnleigutíma og í 5. gr. um greiðslutilhögun leigu. Í 6. gr. sé gerð grein fyrir grunnleigutíma og framhaldsleigu. Í öðrum greinum samninganna sé sama orðnotkun og þannig ávallt gengið út frá því að um leigusamninga sé að ræða. Undirritun leigutaka undir samningana sé í reit sem sé merktur með auðkenninu „leigutaki“. Virðisaukaskattur leggist ofan á einstakar leigugreiðslur fjármögnunar-leigusamninga en slíkt tíðkist aldrei í lánessamningum. Með umsóknum, dags. 24. ágúst 2007, hafi gagnstefnandi, sem leigusali, óskað eftir því að umræddar fasteignir að Hlíðarsmára 12, yrðu skráðar frjálstri skráningu skv. reglugerð nr. 577/1989. Auðlind ehf. hafi skrifað undir umsóknirnar sem fyrri leigutaki að umræddum fasteignum. Í kjölfarið á þessari skráningu hafi allar

leigugreiðslur verið innheimtar með virðisaukaskatti. Skattayfirvöld geri skýran greinarmun á meðhöndlun virðis-aukaskatts í kaupleigusamningum annars vegar og fjármögnunarleigusamningum 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. kaupleigusamningum á sama hátt og afborganir í almennum afborgunarviðskiptum. Þegar leiga sé innheimt séu sendir út „reikningar fyrir leigu“ og sé það sá háttur sem gagnstefnandi 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. Það verði að teljast harla langsótt hjá aðalstefnanda að halda því fram að um lánsamninga 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 um lánsamning sé að ræða eignist viðkomandi hið keypta gegn greiðslu kaupverðs. Grundvallarmunur sé á skattalegri meðferð kaupverðs og leigu. Kaupverð beri að eignfæra og gjaldfæra um leið og notkunin eigi sér stað. Leigugjaldið sé frádráttarbært til skatts sem hver annar rekstrarkostnaður og skapi það leigutaka að jafnaði talsvert hærri skattafrádrátt en afskriftir af keyptum hlut, þ.e. þegar leigutíminn sé styttri en afskriftatími hlutar. Eignarréttur haldist 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. Ennfremur komi fram í 19. gr. samninganna að allar viðbætur og breytingar á fasteigninni skuli gerðar í samráði við leigusala og að slíkar breytingar verði sjálfkrafa eign leigusala án endurgjalds og hluti leigu-samninganna. Þá hafi leigusali heimild skv. 26. gr. samninganna til þess að skoða hið leigða hvenær sem er án fyrirvara og krefja leigutaka um úrbætur ef slík skoðun gefi tilefni til athugasemda á notkun eða viðhaldi hins leigða. Þessi atriði bendi til þess að um leigusamninga sé að ræða en ekki lánsamninga. Eins og áður hafi verið rakið líti löggjafinn á eignaleigu sem leigustarfsemi en ekki lánastarfsemi, sbr. tilvitnun í 3. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 en þar komi fram að með eignaleigu sé átt við leigustarfsemi með lausafé eða fasteignir þar sem leigusali selji leigutaka hið leigða gegn umsömdu leigugjaldi í tiltekinn lágmarksleigutíma. Í 1. mgr. 20. gr. sömu laga komi skýrt fram að löggjafinn líti ekki á fjármögnunarleigu sem útlánastarfsemi. Í 1. mgr. 20. gr. sé fjallað um ýmsar tegundir af starfsemi viðskiptabanka og sparisjóða. Í 2. tl. séu taldir upp þættir sem falli undir útlánastarfsemi og sé fjármögnunarleiga ekki talin þar á meðal. Í 3. tl. sé fjármögnunarleiga hins vegar

tilgreind sérstaklega sem ein tegund af starfsemi viðskiptabanka og sparisjóða sem sýni að löggjafinn telji fjármögnunarleigustarfsemi ekki vera lánastarfsemi. Sama aðgreining sé gerð á útlánnum 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). 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 allt bendi til þess að um leigusamninga sé að ræða frekar en lánsamninga, en það sé einnig stutt af framkvæmd í nágrannalöndum Íslands og alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sem lagagildi hafa á Íslandi. Sem svar við þeim staðhæfingum aðalstefnanda að rétt sé að flokka samninga aðila sem lánsamninga byggja gagnstefnandi á eftirfarandi:

Ákvæði umþrættra fjármögnunarleigusamninga séu skýr og komi hvergi fram í þeim að leigutaki eignist fasteignirnar við lok grunnleigutíma samninganna. Þvert á móti komi skýrt fram að samningarnir fari á framhaldsleigu við lok grunnleigutíma nema leigutaki skili leigumunum til leigusala, sbr. 12. og 6. gr. samninganna. Það sé því ljóst að leigutaki eignist ekki leigumunina án þess að til frekari samninga komi, svo sem með viðaukum þess efnis, sölutilboðum eða sölureikningum eins og dæmi séu um. Hafi aðilar ætlað að semja um kaupskyldu eða sjálfvirka eignayfirfærslu í lok samningstíma hefði þeim verið í lófa lagið að setja slíkt ákvæði inn í samningana. Þá hefði jafnframt ekki verið tekið fram í samningum aðila að samningurinn færi sjálfkrafa á framhaldsleigu að grunnleigutíma loknum. Ennfremur hefði bókhaldsleg og skattaleg meðferð samninganna þurft að vera önnur. Í umræddu tilboði komi fram að miðað sé við fjármögnunarleigu, þar sé einnig skýrt tekið fram að um leigugreiðslur sé að ræða. Til viðbótar komi fram ýmis önnur hugtök sem bendi til þess að um leigusamning sé að ræða sbr. hugtökin leigutaki og grunnleigutími. Í tilboðinu komi ekkert fram um eignayfirfærslu við lok grunnleigutímans. Stefndi mótmæli því að leiða megi af framangreindu tilboði óskilyrtan rétt stefnanda til að kaupa fasteignina í lok grunnleigutímans gegn greiðslu söluverðs. Í fjármögnunar-leigusamningunum sé ekkert minnst á lokagjald eða kauprétt. Þegar beiðnir berist til stefnda um að kaupa leigumun í lok leigutíma sé það skoðað í hverju tilviki og m.a. horft á það hvort viðkomandi leigutaki sé með viðkomandi leigusamning eða aðra samninga í vanskilum. Ef um slík vanskil sé að ræða sé leigutaka að sjálfsögðu neitað um að kaupa hið leigða. Sé tekin ákvörðun

um sölu á hinu leigða við lok grunnleigutímans sé gengið frá sölunni með sölureikningi / afsali samhliða greiðslu á kaupverðinu. Eftir að framangreind tilboð hafi verið send hafi aðilar máls þessa gert með sér hina umþrættu fjármögnunarleigusamninga þar sem ekkert hafi verið minnst á kauprétt eða eignayfirfærslu við lok grunnleigutíma samninganna, heldur hafi þar eingöngu verið miðað við hið staðlaða samningsákvæði 12. gr. á þá leið að við lok grunnleigutíma samninganna kæmi til ótímabundinnar framlengingar skv. 6. gr. og samningurinn færi þannig á framhaldsleigu. 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. Sé tekin ákvörðun um sölu eftir lok grunnleigutímans, sé um sjálfstæðan samning að ræða sem breyti ekki eðli hins upphaflega fjármögnunarleigusamnings og breyti honum þannig ekki úr fjármögnunarleigusamningi í kaupleigusamning og enn síður í lánsamning eða ígildi hans. Þessu til stuðnings megi vísa í skilgreiningu á fjármögnunarleigu í 4. gr. IAS 17 – alþjóðlega reikningsskilastaðalsins um leigusamninga, 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 skilgreining á leigusamningi taki 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 falla þeir því ekki undir það að vera lánsamningar og þar af leiðandi eigi þessir samningar ekki undir ákvæði vaxtalaga nr. 38/2001. Í 10. gr. a í IAS 17 reikningsskilastaðlinum sé einnig gert ráð fyrir því að eignarhaldið skv. fjármögnunarleigusamningi geti færst á milli aðila í lok grunnleigutímans. Í 10. gr. 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 um leigusamninga, sem innleiddur hafi verið 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 grunnleigutímans, viðkomandi samningur sé í öllum tilvikum leigusamningur. Gagnstefnandi bendi á að fjármögnunarleigusamningar aðila séu undirritaðir af fyrirsvarsmanni leigutaka á bls. 2 í samningunum sem geymi m.a. ákvæði 12. gr. og sé aðalstefnandi því bundinn af því ákvæði. Undirritunin sé í reit sem auðkenndur sé með heitinu „leigutaki“. Hefði leigutaki talið að 12. gr. ætti ekki við hefði hann átt að

óska eftir því að sú grein yrði strikuð út og ný grein sett í hennar stað en það hafi hann ekki gert. Í lok samningsskilmálanna sé sérstaklega tekið fram með feitu letri að leigutaki hafi kynnt sér og hafi ekkert við að athuga alla skilmála samningsins en þar komi eftirfarandi fram feitletrað:

„Undirritaður leigutaki og ábyrgðarmenn hafa kynnt sér og hafa ekkert við að athuga alla skilmála samnings þessa.“

Gagnstefnandi byggir á því að aðalstefnandi sé bundinn af þessari staðfestingu leigutaka á endanlegu innihaldi samninga aðila. Aðalstefnandi hafði kynnt sér öll ákvæði samninganna og staðfest með undirritun sinni að hann hefði ekkert við þau að athuga, þar á meðal ákvæði 12. gr. samninganna. Það sé því alveg ljóst að ekki hafi verið samið um frávík frá stöðluðum skilmálum samningsins enda hefði þá ekki komið til útreiknings á mánaðarlegri framhaldsleigu samkvæmt 6. gr. hinna sérstöku skilmála samninganna. Þess megi enn fremur geta að allar breytingar sem gerðar hafi verið á samningnum frá gildistöku hans hafa verið gerðar með skriflegum viðaukum þess efnis og enginn skriflegur viðauki verið gerður sem sýni fram á annan rétt aðalstefnanda en þann sem ákvæði 12. og 6. gr. samninganna beri með sér. Það sé því ekki um það að ræða að leigutaki eignist leigumunina við lok leigutíma eins og aðalstefnandi haldi fram. Jafnvel þó að aðalstefnanda tækist að sanna að samið hafi verið um kauprétt honum til handa í upphafi, jafngildi slíkt ekki óskilyrtri eignayfirfærslu við lok grunnleigutíma. Aðalstefnandi byggir á því að samningar aðila séu í raun samkvæmt efni sínu lánsamningar í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001. Því til stuðnings tefli hann fram sjö atriðum sem hann telji leiða til þess að samningarnir séu lánsamningar en ekki leigusamningar. Verði ekki séð annað en að aðalstefnandi byggir aðallega á svipuðum málsástæðum, í þessu máli og hafðar hafi verið uppi af hálfu stefnanda í áður tilvitnuðum hæstaréttarmálum og telji gagnstefnandi því að það liggja beinast við að sýkna hann í þessu máli. Þau atriði sem aðalstefnandi byggir þetta á séu m.a. eftirfarandi: Aðalstefnandi telji að eignarhald þriðja aðila á fasteignunum fyrir gerð samninganna sýni fram á að um sé að ræða lán til kaupa á fasteignum. Gagnstefnandi mótmæli umræddri málsástæðu sem rangri. Í fyrsta lagi skuli á það bent að félagið PH eignir ehf., kt. 000000-0000, hafi upphaflega staðið að kauptilboði í fasteignina að Hlíðarsmára 12 sem gagnstefnandi hafi síðan gengið inn í. Fasteignin hafi síðar verið leigð félaginu Auðlind ehf., kt. 000000-0000 (síðar Gamla-Auðlind ehf.) sem síðar hafi runnið inn í félagið Auðlind ehf. (síðar HS12 ehf.), kt. 000000-0000, ásamt félaginu Fasteignaborg ehf., kt. 000000-0000. Hið sameinaða félag hafi tekið við réttindum og skyldum samkvæmt fjármögnunarleigusamningunum, sbr. yfirtökusamning, dags. 11. nóvember 2008. Sé hið sameinaða félag, aðalstefnandi þessa máls. Það sé því ljóst að aðalstefnandi hafi ekki haft frumkvæði að kaupunum og geti umrædd

málsástæða því ekki skipt máli í því sambandi hvort líta beri á samninga aðila sem leigusamninga eða lánessamninga. Jafnvel þótt sýnt væri að aðalstefnandi hefði haft frumkvæði að kaupum á samningsandlaginu sé á það bent að algengt sé að sá háttur sé hafður á varðandi fjármögnunarleigusamninga. Hafi þegar verið fjallað um þessa málsástæðu í áður tilvitnuðum dómum Hæstaréttar en þar hafi þetta ekki þótt benda til þess að um lánessamninga væri að ræða. Aðalstefnandi byggði á því að leigugrunnur hafi verið ákvarðaður út frá fjármögnunarkostnaði. Þetta telji aðalstefnandi benda til þess að um sé að ræða endurgreiðslu á láni en ekki leigu. Gagnstefnandi fullyrði að þessi niðurstaða aðalstefnanda sé alröng. Þetta sé málsástæða sem höfð hafi verið uppi í áður tilvitnuðum hæstaréttarmálum og hafi því ítrekað komið til skoðunar af hálfu Hæstaréttar. Í framangreindum málum hafi ekki verið fallist á að þetta benti til þess að um lánessamninga væri að ræða. Það sé alþekkt í fjármögnunarleigusamningum á alþjóðavísu að leigugjaldið taki mið af fjármögnunarkostnaði leigusala sem haldist í hendur við upphaflegt kaupverð leiguandlagsins. Hvað tilvísun aðalstefnanda í stofngjald samningsins varði, þá sé ekkert óeðlilegt við það að aðilar í frjálsum samningum, semji um að leigutaki beri einhvern kostnað af samningsgerðinni. Eðli fjármögnunarleigusamninga sé með þeim hætti að leigutaki velji iðulega það húsnæði sem henti starfsemi hans. Eignaleigufélagið kaupi umrætt húsnæði samkvæmt ósk leigutaka og leigi honum í framhaldi af því. Hvað þann hluta leigunnar varði, sem greidd hafi verið við undirritun, sbr. 5. gr. samninganna, sé heldur ekkert óeðlilegt við það enda algengt í leigusamningum að um slíkt sé samið. Að síðustu vísi aðalstefnandi til þess að gagnstefnandi færi í bókhaldi sínu kröfur samkvæmt fjármögnunarleigusamningum en ekki til eignar fasteignir samkvæmt þessum samningum og telji aðalstefnandi að þetta bendi til þess að um sé að ræða lánessamninga en ekki leigusamninga. Gagnstefnandi mótmæli því að bókun hans á fjármögnunarleigusamningum í ársreikningum bendi til þess að um lánessamninga sé að ræða en ekki leigusamninga. Aðalstefnandi haldi því fram að samningar aðila beri vexti. Hinir umþrættu fjármögnunarleigusamningar aðila beri alls ekki vexti og því sé hér um misskilning að ræða hjá stefnanda. Tilvísun til vaxta í fjármögnunarleigusamningunum sé einungis sett fram sem viðmiðun fyrir ákvörðun leigugreiðslna en breyti ekki skýru inntaki samninganna sem séu samkvæmt formi og efni dæmigerðir fjármögnunarleigusamningar. Gagnstefnandi bendi á að hér sé um að ræða sömu málsástæðu af hálfu aðalstefnanda og fjallað hafi verið um í áður tilvitnuðum dómum Hæstaréttar og ekki hafi verið talin benda til þess að um lánessamninga væri að ræða. Í fjármögnunarleigusamningum aðila komi 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 gagnstefnandi fengið í sinn hlut upphaflegt kaupverð leigumunar, auk vaxta og kostnaðar sem gagnstefnandi hafi þurft að greiða á leigutímanum vegna eigin fjármögnunar á leigumunum hjá erlendum fjármögnunaraðilum sínum. Vaxtakostnaður gagnstefnanda sé því innbyggður í leigugjaldið en ekki sé um það að ræða að vextir bætist við einstakar leigugreiðslur. Hvað tilvísanir aðalstefnanda í greiðslufirlit sem fylgt hafi samningunum þá bendi gagnstefnandi á að hér sé um að ræða svipaða málsástæðu og fjallað hafi verið um í margnefndum Hæstaréttardómum og ekki verið talin benda til þess að um lánsamning væri að ræða. Um sé að ræða óundirritað greiðslufirlit sem sé ekki partur af fjármögnunarleigusamningi aðila og einungis hugsað til að auðvelda leigutaka áætlanagerð vegna framtíðarleigugreiðslna. Það sé ekkert óeðlilegt að tilgreina afborgunarhlutann sem sé einn þáttur í heildarleiguverðinu. Eftirstöðvatalan sýni núvirði eftirstöðva af heildarleigugreiðslum á grunnleigutíma skv. fjármögnunarleigusamningum aðila, áður en framhaldsleiga hefjist og telji gagnstefnandi að slík upplýsingagjöf 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. Aðalstefnandi byggji á því að leigugreiðslur séu ekki tengdar afnotum og að það bendi til þess að ekki sé um leigusamninga að ræða. Gagnstefnandi mótmæli þessu sem röngu. Það sé ekkert óeðlilegt við ákvæði 16. og 18. gr. fjármögnunarleigusamninga aðila. Hér sé um hefðbundin ákvæði að ræða í fjármögnunarleigusamningum þar sem leigusali hafi í frjálsum samningi aðila, afsalað sér að verulegu leyti áhættu og bótaskyldu af hinu leigða eða því tjóni sem kunnir að verða á leigumun eða af hans völdum. Í þessu sambandi megi benda á að þetta atriði hafi komið skýrt fram í 1. gr. í skilgreiningu á fjármögnunarleigu í lögum nr. 19/1989 sem nú hafi verið niðurfelld. Hér sé einnig rétt að benda á að í IAS 17 reikningsskilastaðlinum um leigusamninga sé fjármögnunarleiga skilgreind þannig í 3. gr. staðalsins að um sé að ræða leigusamning sem yfirfæri svo til alla áhættu og allan ávinning sem fylgi eignarhaldi á eign. Samkvæmt þessu sé ljóst að umræddar reglur eins og þær séu settar fram í fjármögnunarleigusamningunum, séu í fullu samræmi við alþjóðlegt fyrirkomulag og reikningsskilastaðal sem innleiddur hafi verið með reglugerð sem hafi lagagildi hér á landi. Það gefi auga leið að ekki sé hægt að hafa þetta á annan veg en gengið sé út frá í umræddum greinum í samningum aðila. Eins og 16. gr. samninganna beri með sér sé eðli fjármögnunarleigusamninga með þeim hætti að leigutaki velji iðulega það leiguandlag sem hann óski eftir að eignaleigufélagið kaupi og leigi honum og annist leigutaki því fullnaðarskoðun á hinu leigða fyrir hönd félagsins. Það sé því eðlilegt að leigutaki beri ábyrgð ef um vanefndir seljanda sé að ræða í samræmi við 18. gr. samninganna. Hér skuli þó tekið fram að í

umræddri grein komi fram að leiði vanefndir seljanda til afsláttar á kaupverði eða til skaðabóta komi það leigutaka til góða í formi lækkaðrar leigu og leiði vanefndir til riftunar á kaupsamningi komi endurgreiðslur og/eða skaðabætur til frádráttar kröfum leigusala á hendur leigutaka öðrum en þegar gjaldfallinni leigu. Aðalstefnandi vísi til uppgjörsákvæðis sem finna megi í 21. gr. samninga aðila. Byggi aðalstefnandi á því að heimild gagnstefnanda til að rifta samningnum og krefja aðalstefnanda um fullar greiðslur til loka samningstímans bendi til þess að um sé að ræða lánsamning en ekki leigusamning. Eins og skýrt komi fram í 1. mgr. 21. gr. samninganna þá eigi umrætt ákvæði að tryggja skaðleysi gagnstefnanda af samningsgerðinni. Horfa þurfi á þetta ákvæði í tengslum við önnur ákvæði í 21. gr. samninganna og það að við riftun fari fram heildaruppgjör á milli aðila. Þannig sé t.d. kveðið á um það í 21. gr. samninganna að frá skuld leigutaka við gagnstefnanda skv. tl. 1-5 skuli draga verðmæti hins leigða. Inn í þetta spili einnig að í mörgum tilvikum sé hið leigða í mjög slæmu ástandi við riftun/uppsögn og leiga til þriðja aðila því ómöguleg. Uppgjörsreglurnar byggi á því að í framhaldi af riftun eða uppsögn fjármögnunarleigusamnings fari fram heildaruppgjör á milli aðila. Hugsunin á bak við uppgjörsákvæði samningsskilmálanna hjá gagnstefnanda sé því að geta krafð um efndabætur vegna samningsrofa. Í efndabótakröfunni felist að gera stöðu leigusalans þá sömu og samningarnir hafi verið efndir að fullu á þann hátt að leigusalinn fái ígildi framtíðarleigugreiðslna að frádregnu verðmæti leiguandlagsins. Líta megi á heimildarákvæðið í 21. gr. samninganna og uppgjör skv. því sem mögulegar skaðabætur innan samninga vegna samningsrofa. Undir þá túlkun sé tekið í ákvarðandi bréfi Ríkisskattstjóra nr. 656/1994. Aðalstefnandi byggi á því að skv. 3. mgr. 21. gr. samninganna njóti aðalstefnandi góðs af verðmætisaukningu leiguandlags og fái greitt til sín þann mismun sem verði til reynist andvirði samningsandlags herra en eftirstöðvar samnings við uppgjör. Telji aðalstefnandi slíkt fyrirkomulag ekki eiga við um leigusamninga. Fjármögnunarleigusamningar aðila taki mið af því að við lok lágmarksleigutíma hafi gagnstefnandi fengið í sinn hlut upphaflegt kaupverð leigumunar, auk vaxta og kostnaðar sem gagnstefnandi hafi þurft að greiða á leigutímanum vegna eigin fjármögnunar á leigumunum hjá erlendum fjármögnunaraðilum sínum. Sem fyrr segi miðist ákvæði 21. gr. samninganna við að tryggja skaðleysi gagnstefnanda af samningsgerðinni, ef til vanefnda af hálfu leigutaka komi, sem leiði til riftunar samningsins. Í 1. – 5. tl. greinarinnar séu taldir upp þeir kostnaðarliðir sem leigusali geri kröfu um að leigutaki greiði, ef til riftunar á samningi komi. Það að aðilar hafi í frjálsum samningum samið um að aðalstefnandi nyti góðs af söluhagnaði leiguandlags, hvort sem það sé til greiðslu upp í kröfur samkvæmt 1. – 5. tl. 21. gr. eða til útgreiðslu, að frádregnum fyrrgreindum kostnaðarliðum, breyti ekki eðli og

efni samninganna úr leigusamningum í lánsamninga. Í því sambandi megi jafnframt benda á að uppgjörsákvæði sem þetta svo og flest önnur ákvæði fjármögnunar-leigusamninganna sé almennt ekki að finna í lánsamningum og ef ágreiningsefninu væri snúið við þá séu frávik frá almennum lánsamningum í raun svo mikil að það sé á engan hátt hægt að túlka umþrætta samninga sem slíka. Ekki sé ljóst í hvaða tilgangi aðalstefnandi vísi til uppgreiðslugjalds samkvæmt þjónustugjaldskrá en í umræddri gjaldskrá komi hvergi fram að heimilt sé að greiða upp aðra samninga en rekstrarleigusamninga. Í gjaldskránni sé eingöngu að finna almennar leiðbeiningar um uppgreiðslugjald sem notað yrði til viðmiðunar í þeim tilvikum sem uppgreiðsla á samningum væri heimil. Í samningum aðila sé hvergi að finna heimild til uppgreiðslu heldur komi þvert á móti skýrt fram að um sé að ræða leigusamninga sem séu óuppsegjanlegir af hálfu leigutaka á grunnleigutíma þeirra, sbr. 12. gr. samninganna. Komi uppgreiðsluákvæði hinnar almennu gjaldskrár því ekki til skoðunar hvað umþrætta samninga aðila varði. Aðalstefnandi byggir á því að samið hafi verið um það í upphafi að ákvæði 12. gr. samninganna ættu ekki við í lögskiptum aðila þar sem aðilar hafi samið um að leigutaki myndi kaupa fasteignina í lok samningstíma. Telji aðalstefnandi það benda til þess að samningarnir séu lánsamningar en ekki leigusamningar. Aðalstefnandi vísi þessu til stuðnings til tilboðs við upphaf samningsgerðar. Gagnstefnandi fallist ekki á að þessi málsástæða geti neinu breytt hvað það varði að um leigusamninga sé að ræða. Ekkert í umræddu tilboði bendi til þess að aðilar hafi samið um kaupskyldu og enn síður um sjálfkrafa eignayfirfærslu við lok grunnleigutíma samninganna. Á svipaða málsástæðu hafi reynt í hæstaréttarmáli nr. 373/2014. Í dómi sem staðfestur hafi verið í Hæstarétti hafi komið fram að af tilboðinu yrði ekki ráðið að tilboðshafi hafi átt fyrirvaralausan rétt til þess að kaupa leigumuni að grunnleigutíma loknum, án þess að samþykki tilboðsgjafa þyrfti að koma til. Einnig hafi verið á það bent í dómnum að kaupskylda hafi ekki verið fyrir hendi. Því hafi ekki verið talið sannað að í upphafi viðskipta hafi verið samið um að leigutaki yrði eigandi rannsóknarbúnaðar þess sem samningarnir hafi tekið til við lok grunnleigutíma, gegn greiðslu lokagjalds. Aðalstefnandi vísi ennfremur til þess hvað þetta varði að hann hafi greitt 74.600.000 krónur í eiginfjárframlag vegna fasteignarinnar. Gagnstefnandi mótmæli þessu sem röngu og bendi á að skýrt komi fram í 5. gr. fjármögnunarleigusamninganna að um sé að ræða fyrirframgreidda leigu. Þessi fyrirframgreidda leiga verði til þess að aðalstefnandi greiði lægri leigu á grunnleigutímanum. Slík fyrirframgreidd leiga sé algeng í leigusamningum og geti ekki á neinn hátt bent til þess að um lánsamning sé að ræða eins og aðalstefnandi haldi fram. Þá byggir aðalstefnandi á því að á greiðsluseðlum sé tilgreint „núvirði ógreiddrar leigu án vsk./lokagjalds eftir greiðslu“. Það sé mat gagnstefnanda að

ekkert sé óeðlilegt við tilgreiningu á núvirði eftirstöðva af heildarleigugreiðslum á grunnleigutíma skv. fjármögnunarleigusamningum aðila 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. Tilvísanir aðalstefnanda í yfirlit þar sem greiðslum hafi verið skipt upp í „höfuðstól“, „lokagjald“ og „eftirstöðvar“ hafi enga þýðingu í þessum efnum. Hér sé um að ræða samskonar málsástæðu og byggt hafi verið á í áður tilvitnuðum dómum Hæstaréttar en ekki hlotið brautargengi í þeim málum. Eftirstöðvatalan sýni núvirði eftirstöðva af heildarleigugreiðslum á grunnleigutíma skv. fjármögnunarleigusamningum aðila, áður en framhaldsleiga hefjist og telji gagnstefnandi að slík upplýsingagjöf 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 lokagjald varði skuli á það bent að hvergi í fjármögnunarleigusamningum aðila sé minnst á „lokagjald“. Það sem þarna sé átt við sé að ef leigusali samþykki að selja leigutaka fasteignina, með sérstökum samningi síðar meir, þá yrði uppreiknuð fjárhæð miðuð við tiltekna prósentu af upphaflegum leigugrunni framreiknuðum, sú fjárhæð sem komi fram á skjalinu. 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 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 að vera lánsamningur. Aðalstefnandi hafi lagt fram í málinu áramótayfirlit gagnstefnanda. Á yfirlitunum komi skýrlega fram með feitu letri að um er að ræða fasteignaleigu og að um sé að ræða yfirlit sem sýni alla leigureikninga sem gefnir hafi verið út á tímabilinu. Þetta yfirlit bendi til þess að litið hafi verið á samninga aðila sem leigusamninga. Aðalstefnandi byggi á því að hann hafi hvenær sem er átt rétt til þess að greiða upp samninginn fyrir sammingslok ásamt lokagjaldi gegn því að fá fasteigninni afsalað til sín. Vísi aðalstefnandi til þjónustugjaldskrár gagnstefnanda máli sínu til stuðnings. Þessi málsástæða aðalstefnanda standist engan veginn því hvergi í samningum aðila sé að finna slíka uppgreiðsluheimild og enn síður sé hana að finna í almennri þjónustugjaldskrá stefnda. Í þjónustugjaldskrá sé eingöngu að finna ákvæði sem hafa skuli til viðmiðunar ef samið sé sérstaklega um uppgreiðslu á samningum en slíkt frávik frá samningunum sé eðli máls samkvæmt alltaf háð samþykki gagnstefnanda. Jafnvel þótt gagnstefnandi myndi heimila slíka uppgreiðslu á samningum þá leiði það ekki af sér að aðalstefnandi geti með greiðslu lokagjalds fengið fasteigninni afsalað til sín heldur þyrftu ætíð að koma til frekari sammingsgerðar í þeim efnum, svo sem með útgáfu sölureiknings og afsals.

Aðalstefnandi byggir á því að viðskiptasaga aðila bendi til þess að um lán sé að ræða en ekki leigu. Gagnstefnandi bendir á í þessu sambandi að samkvæmt ákvæðum umþrættra fjármögnunarleigusamninga milli aðila máls þessa, þá liggja alveg skýrt fyrir að við lok grunnleigutíma fara samningarnir sjálfkrafa á framhaldsleigu, sbr. 6. og 12. gr. samninganna. Aðalstefnandi hafi ekki lagt fram nein gögn þess efnis að samið hafi verið um að hann myndi eignast fasteignina við lok grunnleigutíma án þess að til frekari samninga kæmi. Samningar aðila séu skýrir að því leyti að við lok grunnleigutímans fara samningarnir á framhaldsleigu. Að loknum grunnleigutíma geti gagnstefnandi þó tekið einhliða ákvörðun um að bjóða aðalstefnanda fasteignirnar til kaups. Aðalstefnanda sé þá í sjálfsvald sett hvort hann taki tilboðinu eða hafni því og eftir atvikum þá haldið áfram að leigja fasteignirnar gegn umtalsvert lægra leigugjaldi. Það sé því á engan hátt sjálfgefið að aðalstefnandi eignist fasteignirnar að grunnleigutíma loknum, því samningarnir fari sjálfkrafa á framhaldsleigu nema aðrir samningar komi til. Auk þess skuli á það bent að um viðskiptasögu og fyrri samninga hafi verið fjallað í dómum Hæstaréttar og hafi umfangsmikil viðskiptasaga aðila í þeim málum ekki þótt breyta eðli og efni nýrri samninga. Hvað tilvísun aðalstefnanda til ársreikninga gagnstefnanda varði skuli á það bent að þegar hafi verið fjallað um þetta atriði í margtilvitnuðum dómum Hæstaréttar og hafi þetta ekki verið talið benda til þess að um lánsamninga væri að ræða. Gagnstefnandi færi fjármögnunarleigusamninga í reikningssskilum sínum í samræmi við IAS 17 – alþjóðlega reikningssskilastaðalinn 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 færi sem endurgreiðslu og ávinning fyrir fjárfestingu sína og þjónustu. Í fyrirbyggjandi álitsgerð PWC komi fram að gagnstefnandi færi viðkomandi fjármögnunarleigusamning rétt í bókum sínum. Í tengslum við rekstur svonefnds Smákranamáls, sbr. dóm Hæstréttar í máli nr. 652/2011 hafi gagnstefnandi fegnið álit frá KPMG um það hvernig haga ætti framsetningu eigna og tekna af fjármögnunarleigusamningum í efnahagsreikningi og rekstrarreikningi leigusala samkvæmt reglum alþjóðlegra reikningssskilastaðla. Niðurstaða minnisblaðsins sé sú að rétt sé að færa fjármögnunarleigusamninga á þann hátt sem gagnstefnandi geri í ársreikningum sínum og að það sé í samræmi við IAS 17 – alþjóðlegan staðal um leigusamninga. Aðalstefnandi byggir á því að

samningar gagnstefnanda við aðalstefnanda séu lánsamningar í skilningi VI. kafla laga nr. 38/2001. Gagnstefnandi mótmæli þessu og bendi m.a. á að honum sé heimilt að láta leigugreiðslur af fjármögnunarleigusamningum taka mið af gengi erlendra mynta vegna þess að um sé að ræða leigusamninga en þeir falli ekki undir ákvæði vaxtalaga nr. 38/2001. Af dómaframkvæmd megi ráða að við mat á lögmæti verðtryggingar verði að gera greinarmun á hreinum fjárskuldbindingum eða peningalánaviðskiptum annars vegar og gagnkvæmum samningum hins vegar, en hvað síðarnefnda atriðið varði eigi báðir samningsaðilar að inna af hendi framlög á tilteknu tímamarki eftir samningsgerð, t.d. húsaleigusamninga, verksamninga og kaupsamninga um fasteignir. Lagaákvæði um verðtryggingu fjárskuldbindinga hafi í dómum ekki verið talin ná til þeirra gagnkvæmu samninga, sem hér hafi verið vitnað til. Í ljósi þessa eigi ákvæði 13. og 14. gr. vaxtalaga ekki við um þá fjármögnunarleigusamninga sem hér séu til umfjöllunar. Gagnstefnandi byggir 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. Gagnstefnandi telji að við túlkun á því hvort um leigusamninga eða lánsamninga sé að ræða verði að taka mið af forsendum samningsaðila við samningsgerðina. Gagnstefnandi byggir á því að við gerð fjármögnunarleigusamninganna hafi báðum aðilum verið það ljóst að gengisáhrif fylgdu því að hafa samningana í erlendum myntum. Það hafi verið forsenda að hálfu gagnstefnanda að leigugreiðslur tækju mið af erlendum myntum og LIBOR vöxtum með nánar tilgreindu álagi. Aðalstefnanda hafi mátt vera þessi forsenda ljós. Því hafi verið um verulega forsendu að ræða sem verið hafi ákvörðunarástæða af hálfu gagnstefnanda fyrir því að ganga til samningsgerðarinnar. Gengisviðmiðunin hafi haft úrslitaáhrif á samninga aðila um vaxtaviðmiðun. Sjáist það vel á þeirri staðreynd að mun hærra vaxtaviðmiðun hafi ávallt verið hjá gagnstefnanda á þeim samningum sem ekki séu með gengisviðmið. Hvað forsendur varði sé í öðru lagi á því byggt að aðalstefnandi hafi þekkt forsenduna hvað varði gengisviðmiðið og vitað að hún hafi verið ákvörðunarástæða fyrir vaxtaviðmiði samninganna. Verði að telja að góður og gegn leigutaki hafi fyllilega gert sér grein fyrir því að gengisviðmið fjármögnunarleigusamninganna 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 leigugreiðslur taki mið af sveiflum á gengi. Önnur niðurstaða leiði til þess að gæðum verði mjög misskipt á milli aðila samnings-sambandsins.

Eins og fram hafi komið hafi gengisviðmiðið verið forsenda þess að hægt væri að hafa jafn lága vaxtaviðmiðun og raun hafi orðið og verði niðurstaðan sú að bannað verði að reikna gengisviðmið á samningana fái aðalstefnandi leigukjör sem engum öðrum hafi boðist, á kostnað gagnstefnanda. Þá yrði um óeðlilega auðgun aðalstefnanda 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 gagnstefnandi rétt að miða við að fjármögnunarleigusamningar aðila séu leigusamningar eins og efni þeirra bendi til, 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 aðila séu leigusamningar og talið að um lánessamninga sé að ræða byggji gagnstefnandi á því að samningarnir séu ekki íslenskir lánessamningar með ólögumætum gengis-tryggingarákvæðum, sem fari gegn ákvæðum vaxtalaga nr. 38/2001, heldur sé um lögmæta samninga í erlendum myntum að ræða, en lán í erlendri mynt falli ekki undir bannreglur VI. kafla vaxtalaganna. Bent skuli á að í 3. gr. fjármögnunarleigu-samninga aðila sé leigugrunnur tilgreindur nákvæmlega í erlendum myntum og tilgreining erlendra mynta komi einnig fram á leigureikningum sem gagnstefnandi hafi sent stefnanda. Sem dæmi megi nefna að í leigusamningi nr. 141338 sé leigugrunnur tilgreindur í 3. gr. sem JPY 105.488.237 og CHF 454.235,64. Á áramótayfirlitum sem aðalstefnandi hafi lagt fram séu allar fjárhæðir tilgreindar í erlendum myntum. Skýrt sé tekið fram í dómum Hæstaréttar í málum nr. nr. 520/2011 og nr. 551/2011 að skv. forsendum dóma Hæstaréttar í málum nr. 92/2010 og nr. 153/2010 fari skuldbinding í erlendum gjaldmiðli ekki gegn nefndum ákvæðum laga nr. 38/2001. Fjárfkrafa gagnstefnanda á hendur aðalstefnanda sé á því byggð að eftirgreind skuld aðalstefnanda skv. umræddum fjármögnunarleigusamningum aðila sé enn ógreidd og sundurliðist hún þannig eftir samningum:

A. Kröfur samkvæmt leigusamningi nr. 153217 (áður 141338):

Nr. reiknings	Tegund reiknings	Útgáfudagur	Gjalddagi	Eindagi	Fjárhæð
11226218	Leigureikn.	3.6.2010	25.6.2010	30.6.2010	626.656
11231840	Leigureikn.	21.7.2010	25.7.2010	3.8.2010	633.904
11235244	Leigureikn.	23.7.2010	25.8.2010	25.8.2010	639.548
11244556	Leigureikn.	25.8.2010	25.9.2010	27.9.2010	635.173
11255170	Leigureikn.	24.9.2010	25.10.2010	25.10.2010	616.779
11259987	Leigureikn.	25.10.2010	25.11.2010	25.11.2010	623.929
11278343	Leigureikn.	1.12.2010	25.12.2010	27.12.2010	621.096

11292324	Leigureikn.	20.12.2010	25.1.2011	25.1.2011	1.251.207
11308259	Leigureikn.	25.1.2011	25.2.2011	25.2.2011	1.278.251
11322111	Leigureikn.	24.2.2011	25.3.2011	25.3.2011	1.282.575
11331840	Fasteignagjöld	3.3.2011	5.4.2011	5.4.2011	114.100
11342355	Leigureikn.	27.3.2011	25.4.2011	26.4.2011	1.276.092
11353092	Fasteignagjöld	6.4.2011	3.5.2011	3.5.2011	114.100
11372426	Leigureikn.	19.5.2011	25.5.2011	30.5.2011	1.279.030
11370130	Fasteignagjöld	4.5.2011	1.6.2011	1.6.2011	114.100
11375972	Leigureikn.	25.5.2011	25.6.2011	27.6.2011	1.290.308
11388514	Fasteignagjöld	1.6.2011	5.7.2011	5.7.2011	114.100
11399511	Leigureikn.	23.6.2011	25.7.2011	25.7.2011	1.307.944
11404412	Fasteignagjöld	1.7.2011	4.8.2011	4.8.2011	114.100
11409644	Leigureikn.	25.7.2011	25.8.2011	25.8.2011	1.326.850
11420615	Fasteignagjöld	11.8.2011	5.9.2011	5.9.2011	114.100
11424693	Leigureikn.	25.8.2011	25.9.2011	26.9.2011	1.326.834
11441141	Leigureikn.	26.9.2011	25.10.2011	25.10.2011	1.365.804
11504913	Fasteignagjöld	27.1.2012	6.2.2012	6.2.2012	115.623
11505898	Fasteignagjöld	10.2.2012	2.3.2012	2.3.2012	115.614
11517607	Fasteignagjöld	6.3.2012	4.4.2012	4.4.2012	115.614
11524193	Fasteignagjöld	11.4.2012	3.5.2012	3.5.2012	115.614
11528149	Fasteignagjöld	3.5.2012	4.6.2012	4.6.2012	115.614
11552577	Fasteignagjöld	12.6.2012	2.7.2012	2.7.2012	115.614
11563636	Fasteignagjöld	3.7.2012	1.8.2012	1.8.2012	115.614
11564903	Fasteignagjöld	20.7.2012	3.9.2012	3.9.2012	115.614
11640073	Fasteignagjöld	29.1.2013	8.2.2013	13.2.2013	121.624
11640393	Fasteignagjöld	6.2.2013	16.2.2013	18.2.2013	121.616
	Uppgjörskrafa		7.3.2013		155.213.432
11649473	Fasteignagjöld	1.3.2013	2.4.2013	2.4.2013	121.616
Samtals					174.569.789

B. Kröfur samkvæmt leigusamningi nr. 153221 (áður 141342)

Nr. reiknings	Tegund reiknings	Útgáfudagur	Gjalddagi	Eindagi	Fjárhæð
11226219	Leigureikn.	3.6.2010	25.6.2010	30.6.2010	1.190.194
11231841	Leigureikn.	21.7.2010	25.7.2010	3.8.2010	1.203.965
11235245	Leigureikn.	23.7.2010	25.8.2010	25.8.2010	1.214.686
11244557	Leigureikn.	25.8.2010	25.9.2010	27.9.2010	1.206.374
11255171	Leigureikn.	24.9.2010	25.10.2010	25.10.2010	1.171.430

11259988	Leigureikn.	25.10.2010	25.11.2010	25.11.2010	1.185.014
11278344	Leigureikn.	1.12.2010	25.12.2010	27.12.2010	1.179.633
11292325	Leigureikn.	20.12.2010	25.1.2011	25.1.2011	2.376.787
11308260	Leigureikn.	25.1.2011	25.2.2011	25.2.2011	2.428.165
11322112	Leigureikn.	24.2.2011	25.3.2011	25.3.2011	2.436.379
11331838	Fasteignagjöld	3.3.2011	5.4.2011	5.4.2011	244.676
11342356	Leigureikn.	27.3.2011	25.4.2011	26.4.2011	2.424.064
11353090	Fasteignagjöld	6.4.2011	3.5.2011	3.5.2011	244.676
11372427	Leigureikn.	19.5.2011	25.5.2011	30.5.2011	2.429.644
11370127	Fasteignagjöld	4.5.2011	1.6.2011	1.6.2011	244.676
11375973	Leigureikn.	25.5.2011	25.6.2011	27.6.2011	2.451.072
11388511	Fasteignagjöld	1.6.2011	5.7.2011	5.7.2011	244.676
11399512	Leigureikn.	23.6.2011	25.7.2011	25.7.2011	2.484.579
11404410	Fasteignagjöld	1.7.2011	4.8.2011	4.8.2011	244.676
11409645	Leigureikn.	25.7.2011	25.8.2011	25.8.2011	2.520.496
11420613	Fasteignagjöld	11.8.2011	5.9.2011	5.9.2011	244.676
11424694	Leigureikn.	25.8.2011	25.9.2011	26.9.2011	2.520.472
11441142	Leigureikn.	26.9.2011	25.10.2011	25.10.2011	2.594.509
11504911	Fasteignagjöld	27.1.2012	6.2.2012	6.2.2012	248.030
11505896	Fasteignagjöld	10.2.2012	2.3.2012	2.3.2012	248.022
11517605	Fasteignagjöld	6.3.2012	4.4.2012	4.4.2012	248.022
11524191	Fasteignagjöld	11.4.2012	3.5.2012	3.5.2012	248.022
11528147	Fasteignagjöld	3.5.2012	4.6.2012	4.6.2012	248.022
11552575	Fasteignagjöld	12.6.2012	2.7.2012	2.7.2012	248.022
11563634	Fasteignagjöld	3.7.2012	1.8.2012	1.8.2012	248.022
11564901	Fasteignagjöld	20.7.2012	3.9.2012	3.9.2012	248.022
11640075	Fasteignagjöld	29.1.2013	8.2.2013	13.2.2013	257.759
11640392	Fasteignagjöld	6.2.2013	16.2.2013	3.3.2013	257.756
	Uppgjörskrafa		7.3.2013		294.891.187
11649469	Fasteignagjöld	1.3.2013	2.4.2013	2.4.2013	257.756
Samtals					332.134.161

C. Kröfur samkvæmt leigusamningi nr. 153203 (áður 141366)

Nr. reiknings	Tegund reiknings	Útgáfudagur	Gjalddagi	Eindagi	Fjárhæð
11226217	Leigureikn.	3.6.2010	25.6.2010	30.6.2010	3.058.981
11231839	Leigureikn.	21.7.2010	25.7.2010	3.8.2010	3.094.383
11235243	Leigureikn.	23.7.2010	25.8.2010	25.8.2010	3.121.944
11244555	Leigureikn.	25.8.2010	25.9.2010	27.9.2010	3.100.578

11255169	Leigureikn.	24.9.2010	25.10.2010	25.10.2010	3.010.740
11259986	Leigureikn.	25.10.2010	25.11.2010	25.11.2010	3.045.666
11278342	Leigureikn.	1.12.2010	25.12.2010	27.12.2010	3.031.830
11292323	Leigureikn.	20.12.2010	25.1.2011	25.1.2011	6.109.376
11308258	Leigureikn.	25.1.2011	25.2.2011	25.2.2011	6.241.451
11322110	Leigureikn.	24.2.2011	25.3.2011	25.3.2011	6.262.577
11331839	Fasteignagjöld	3.3.2011	5.4.2011	5.4.2011	553.540
11342354	Leigureikn.	27.3.2011	25.4.2011	26.4.2011	6.230.916
11353091	Fasteignagjöld	6.4.2011	3.5.2011	3.5.2011	553.541
11372425	Leigureikn.	19.5.2011	25.5.2011	30.5.2011	6.245.260
11370128	Fasteignagjöld	4.5.2011	1.6.2011	1.6.2011	553.541
11375971	Leigureikn.	25.5.2011	25.6.2011	27.6.2011	6.300.344
11388513	Fasteignagjöld	1.6.2011	5.7.2011	5.7.2011	553.541
11399510	Leigureikn.	23.6.2011	25.7.2011	25.7.2011	6.386.482
11404411	Fasteignagjöld	1.7.2011	4.8.2011	4.8.2011	553.539
11409643	Leigureikn.	25.7.2011	25.8.2011	25.8.2011	6.478.816
11420614	Fasteignagjöld	11.8.2011	5.9.2011	5.9.2011	553.540
11424692	Leigureikn.	25.8.2011	25.9.2011	26.9.2011	6.478.750
11441140	Leigureikn.	26.9.2011	25.10.2011	25.10.2011	6.669.082
11504912	Fast.gjöld	27.1.2012	6.2.2012	6.2.2012	561.049
11505897	Fast.gjöld	10.2.2012	2.3.2012	2.3.2012	561.012
11517606	Fast.gjöld	6.3.2012	4.4.2012	4.4.2012	561.013
11524192	Fast.gjöld	11.4.2012	3.5.2012	3.5.2012	561.013
11528148	Fast.gjöld	3.5.2012	4.6.2012	4.6.2012	561.013
11552576	Fast.gjöld	12.6.2012	2.7.2012	2.7.2012	561.012
11563635	Fast.gjöld	3.7.2012	1.8.2012	1.8.2012	561.013
11564902	Fast.gjöld	20.7.2012	3.9.2012	3.9.2012	561.012
11640077	Fast.gjöld	29.1.2013	8.2.2013	13.2.2013	585.921
11641101	Fast.gjöld	19.2.2013	1.3.2013	1.3.2013	585.887
	Uppgjörskrafa		7.3.2013		758.085.060
11649462	Fast.gjöld	28.2.2013	2.4.2013	2.4.2013	498.288
11649464	Fast.gjöld	28.2.2013	2.4.2013	2.4.2013	87.600

Samtals 852.519.311

Eins og framangreind sundurliðun beri með sér sé hægt að flokka kröfur gagnstefnanda á hendur aðalstefnanda í þrjá flokka krafna sem séu: 1) leigugreiðslur samkvæmt útgefnum reikningum, 2) uppgjörskröfu og 3) endurgreiðslukröfur vegna fasteignagjalda. Kröfur gagnstefnanda undir liðnum „Leigureikn.“ séu kröfur hans um greiðslu leigu samkvæmt útgefnum

leigureikningum. Umræddir leigureikningar hafi verið gefnir út mánaðarlega í samræmi við ákvæði áðurnefndra fjármögnunarleigusamninga. Við útgáfu reikninganna hafi leigugreiðslur verið umreiknaðar úr erlendum myntum yfir í íslenskar krónur, í samræmi við ákvæði 2. gr. og 14. gr. samninga aðila. Dráttavextir reiknist á leigugreiðslur frá gjalddaga, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001, en gjalddagi leigugreiðslna komi fram í leigusamningum aðila, sem og á útgefnum reikningum. Þegar umræddum leigusamningum hafi verið rift, 16. maí 2011, hafi aðalstefnandi verið krafinn um greiðslu á ógjaldföllnum leigugreiðslum í samræmi við 1. tl. 21. gr. samninganna. Hafi aðalstefnandi þá átt að skila umráðum eignarinnar til gagnstefnanda svo hægt væri að útbúa uppgjör í samræmi við 21. gr. samninganna. Þar sem aðalstefndi hafi hins vegar ekki skilað umráðum eignarinnar fyrir en 7. mars 2013 hafi uppgjör ekki farið fram fyrir en á þeim degi. Uppgjörskröfur gagnstefnanda skv. 21. gr. samninganna samanstandi af vangoldnum leigugreiðslum, sem fallið hafi í gjalddaga mánaðarlega fram að 7. mars, en ekki hafi verið útbúnir leigureikningar fyrir, sem og uppgjóri á ógjaldfallinni leigu fram til loka grunnleigutímans, umreiknaðri til núvirðis með samningsvöxtum skv. 5. gr. samninganna, sbr. 1. tl. 21. gr. þeirra. Samkvæmt ákvæðum 21. gr. samninganna reiknist dráttarvextir á uppgjörskröfu að 30 dögum liðnum frá riftun samninganna, sem verið hafi, 16. maí 2011. Eins og áður segi þá miðist uppgjörskrafa gagnstefnanda hins vegar við 7. mars 2013 og geri gagnstefnandi því kröfu um greiðslu dráttarvaxta frá þeim degi, enda þótt slík krafa feli í raun í sér ívilnun fyrir aðalstefnanda umfram skyldu. Samkvæmt 25. gr. samninganna skyldi aðalstefnandi greiða álögð fasteignagjöld vegna eignanna á leigusamningstímabilinu. Aðalstefnandi hafi hins vegar hætt að greiða slík gjöld, þrátt fyrir að vera að hagnýta fasteignirnar og hafi gagnstefnandi því orðið að greiða fasteignagjöldin. Gagnstefnandi hafi endurkafið aðalstefnanda um þessi gjöld með útgáfu reikninga, sbr. áðurnefnda 25. gr. samninganna. Dráttarvextir reiknist á endurkröfu gagnstefnanda frá gjalddaga ofangreindra reikninga. Gagnstefnandi bendi á að samkvæmt samningunum aðila hefði gagnstefnandi ekki þurft að gefa út fleiri reikninga eftir riftun þeirra í maí 2011, enda hafi gagnstefnanda á þeim tímapunkti verið heimilt að krefjast greiðslu á öllum kröfum samkvæmt umræddum samningum í formi uppgjörskröfu, sbr. 21. gr. samninganna. Gagnstefnandi hafi hins vegar gefið út nokkra leigureikninga eftir að samningunum hafi verið rift. Þær leigugreiðslur séu ekki hluti af uppgjörskröfunni heldur séu þær kröfur innheimtar sem útgefnir leigureikningar. Frá ofangreindum skuldum aðalstefnanda við gagnstefnanda dragist staðgreiðslumat á hinum leigðu fasteignum, sbr. 21. gr. samninga aðila. Samkvæmt verðmati frá fasteignasölu Jöfur sé staðgreiðslumat eignanna eftirfarandi:

Frádráttur á kröfum samkvæmt leigusamningi nr. 153217 (áður 141338), sbr. dómkröfu A:

<b>Nr. reiknings</b>	<b>Tegund reiknings</b>	<b>Vegna:</b>	<b>Fjárhæð</b>
11675973	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4651	-25.364.090
11675972	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4649	-33.701.197
Samtals frádráttur:			-59.065.287

Frádráttur á kröfum samkvæmt leigusamningi nr. 153221 (áður 141342), sbr. dómkröfu B:

<b>Nr. reiknings</b>	<b>Tegund reiknings</b>	<b>Vegna:</b>	<b>Fjárhæð</b>
11675981	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4657	-61.793.367
11675980	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4656	-63.663.043
Samtals frádráttur:			-125.456.410

Frádráttur á kröfum samkvæmt leigusamningi nr. 153203 (áður 141366), sbr. dómkröfu C:

<b>Nr. reiknings</b>	<b>Tegund reiknings</b>	<b>Vegna:</b>	<b>Fjárhæð</b>
11675968	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4129	-13.199.440
11675970	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4646	-49.199.515
11675971	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4648	-18.755.551
11675974	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4652	-42.720.324
11675975	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4653	-54.220.593
11675976	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4654	-53.691.440
11675979	Kreditreikn.	Hlíðarsmári 12, fastanr. 222-4655	-53.691.440
Samtals frádráttur:			-285.478.303

Í dómkröfum gagnstefnanda sé gert ráð fyrir að ofangreind verðmöt komi til frádráttar kröfum hans sama dag og uppgjörskröfur gagnstefnanda skv. 21. gr. samninganna hafi fallið í gjalddaga, eða við skil eignanna, 7. mars 2013.

Gagnstefnandi vísi máli sínu til stuðnings til ákvæða laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, einkum 1. gr., 13. gr. og 14. gr. laganna. Gagnstefnandi 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. Gagnstefnandi 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

gagnstefnandi 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. tl. 1. mgr. 3. gr. l. 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. l. nr. 2/1993 til stuðnings því 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 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. 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. 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. Þá sé vísað til reglugerðar 1133/2007 um gildistöku reglugerðar Evrópusambandsins um innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Hvað fjárkröfur varði vísi gagnstefnandi til almennra reglna kröfuréttarins um greiðslu fjárskuldbindinga og til ákvæða laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Vaxtakröfur sínar styðji gagnstefnandi við 1., 2. og 3. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um heimild til höfðunar gagnsakar vísist til 2. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Varðandi heimild til kröfusamlags vísist til 1. mgr. 27. gr. sömu laga. Kröfu um málskostnað styðji gagnstefnandi við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Ekki sé gerð krafa um virðisaukaskatt á málskostnað, sbr. lög nr. 50/1988, þar sem gagnstefnandi sé virðisaukaskattskyldur. Varnarþing í gagnsök byggji á 1. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991, sem og 3. mgr. 42. gr. sömu laga, en fram komi í fjármögnunarleigusamningum aðila að heimilt sé að höfða mál þetta fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

### **Forsendur og niðurstaða**

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort fjármögnunarleigusamningar þeirra nr. 141366, nr. 141338 og nr. 141342, dagsettir 6. júní 2007, séu leigusamningar eða lánsamningar, sem óheimilt hafi verið að binda gengi erlendra gjaldmiðla. Þá

greinir aðila á um þær fjárhæðir sem gagnstefnandi krefur aðalstefnanda um greiðslu á vegna uppgjörs samninganna.

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 Auðlind ehf. (síðar eftir nafnbreytingu Gamla-Auðlind ehf., síðar eftir samruna Auðlind ehf. og loks eftir nafnbreytingu HS 12 ehf.) „leigutaki“ og um sé að ræða gengistryggða samninga. Eins og áður er rakið yfirtók aðalstefnandi hinn 11. nóvember 2008 öll réttindi og skyldur leigutaka samkvæmt samningunum þremur. Í 1. gr. samninganna er hið leigða tilgreint m.a. með vísan til fastanúmers og eignarhluta í fasteigninni Hlíðarsmári 12, Kópavogsi og tilvísun til afsala seljanda frá 1. júní 2007. Í 2. gr., sem ber fyrirsögnina „leigugrunnur“, er fjárhæð viðkomandi samnings tilgreind í krónum. Þá er gerð grein fyrir tengingu leigugreiðslna við tilgreindar erlendar myntir og gengi þeirra. Er leigufjárhæð samkvæmt öllum samningunum í upphafi bundin gengi japansks jens og svissnesks franka. Eins og áður hefur verið rakið var sú breyting gerð á samningunum, 12. febrúar 2010, að tenging við svissneska franka var felld niður en í staðinn kom tenging við Evru. Í 3. gr. samninganna eru seljendur hins leigða tilgreindir en þeir voru eins og áður er rakið Eignahaldsfélagið Ögur ehf. hvað samninga nr. 141338-341 og nr. 141342-345 varðar og Miðjan hf. hvað samning nr. 141366-379 varðar. Í 4. gr. er svonefndur „grunnleigutími“ tilgreindur ásamt fjölda leigugreiðslna. Er grunnleigutíminn samkvæmt öllum samningunum frá 25. júlí 2007 til 24. júlí 2027 eða 240 mánuðir og fjöldi leigugreiðslna sá sami. Gjaldtagi fyrstu leigugreiðslna var 25. júlí 2007. Í 5. gr. eru ákvæði um greiðslu leigu við undirritun samninganna sem var samtals 74.600.000 og upplýsingar um fjárhæð mánaðarlegrar leigu m.v. gengi umsaminna viðmiðunarmynta við undirritun samninganna. Í 6. gr. er staðlaður texti þess efnis að mánaðarleg framhaldsleiga hefjist við lok grunnleigutíma, 25. júlí 2007. Þá eru í ákvæðinu upplýsingar um fjárhæð mánaðarlegs leigugjalds 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 sérstöku 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 mælt fyrir um að gengi sé miðað við samningsdag, sem tilgreindur er 4. júní 2007, að LIBOR vextir á samningsdegi séu 1.15% auk 2.50% álags og loks að stofngjald sé 1%, fjárhæð þess tilgreind og að gjalddagi þess sé 25. júlí 2007.

Eins og áður greinir eru hinir almennu skilmálar í ákvæðum 11-28 staðlaðir. Í 11. gr. er ákvæði um að óski leigutaki eftir frjálstri skráningu á samningunum muni virðisaukaskattur leggjast á leigugreiðslur. Í 12. gr. er mælt svo fyrir m.a. að leigutaki geti ekki sagt leigusamningunum upp á grunnleigutíma og að þeim tíma loknum framlengist þeir ótímabundið samkvæmt 6. gr. Þá er mælt svo fyrir að leigutaki geti sagt framlengdum 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 löggerninga 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 hinu leigða svo sem hugsanlegum göllum eða að hið leigða uppfylli ekki kröfur leigutaka um húsnæðið og enn fremur 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, 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 sjö bókstafliðum 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 hinum 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 samnings, krafist þess að lokauppgjör 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 samningsaðila 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 innandyr. 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 starfsmönnun 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 áætlaða breytist frá því sem áður hafi verið kynnt Lýsingu hf.. Þá er í 28. gr. mælt svo fyrir að hið leigða skuli vera váttryggt á leigutímanum, á kostnað leigutaka.

Fyrir liggur að framangreindum þremur samningum aðal- og gagnstefnanda var breytt með skriflegu samkomulagi þeirra, 25. febrúar 2010. Fól samkomulagið í sér tímabundna frestun hluta leigugreiðslna. Eru samningarnir að öðru leyti óbreyttir frá undirritun nema hvað varðar áðurgreinda breytingu, 12. febrúar 2010,

á viðmiðunargengi.

Af hálfu aðalstefnanda er eins og áður er rakið á því byggt að framangreindir samningar séu samkvæmt efni sínu lánsamningar 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 hefur aðalstefnandi teft fram eftirgreindum málsástæðum:

1. Aðalstefnandi hafi sjálfur átt frumkvæði að kaupum á samningsandlaginu og komið fram gagnvart seljanda sem kaupandi.
2. Leiguverð hafi verið ákvarðað út frá fjármögnunarkostnaði gagnstefnanda en ekki verðmæti samningsandlagsins.
3. Greiðslur samkvæmt samningunum hafi borið vexti.
4. Greiðsluskylda aðalstefnanda hafi ekki verið tengd afnotum hans af samningsandlaginu.
5. Við riftun hafi gagnstefnandi getað krafist aðalstefnanda um fullar greiðslur til loka samningstíma.
6. Á samningstíma hafi eignarmyndun í samningsandlaginu verið hjá aðalstefnanda.
7. Við lok samnings hafi aðalstefnandi eignast samningsandlagið á fyrirfram umsömdu verði.

Af hálfu gagnstefnanda er öllum framangreindum málsástæðum aðalstefnanda 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 þeir þrír fjármögnunarleigusamningar sem um er deilt í máli þessu séu leigusamningar eða lánsamningar 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 ákvæðum þeirra í samræmi við það. Þannig er aðalstefnandi í samningunum nefndur „leigutaki“ og gagnstefnandi „leigusali“. Þá er í samningunum talað um hið leigða, leigugrunn, grunnleigutíma og framhaldsleigu.

Þá er ljóst að samningarnir bera skv. efni sínu öll meginþekki 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

athugasemdu 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 aðalstefnanda að leigutaki geti öðlast rétt til endurgreiðslu í framhaldi af lokauppgjöri samnings, sbr. ákvæði 3. mgr. 12. gr. í samningum aðila, raskar ekki þeim megineinkennum sem að framan eru rakin og talin eru benda ótvírætt til þess að um fjármögnunarleigusamninga sé að ræða en ekki lánsamninga.

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 samninganna 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.

Hér að framan hafa undir töluliðum 1-7 verið taldar upp þær málsástæður sem aðalstefnandi 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 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 aðalstefnanda sem lúta að því að svonefndur leigugrunnur hafi verið ákvarðaður út frá fjármögnunarkostnaði gagnstefnanda og greiðslur aðalstefnanda því falið í sér endurgreiðslu á upphaflegum höfuðstól, að gagnstefnanda hafi verið heimilt að endurreikna gengistryggðar leigugreiðslur samkvæmt breytingum á Libor vöxtum þeirra erlendu gjaldmiðla sem um var samið, að ekkert samhengi hafi verið milli greiðslna aðalstefnanda og afnota hans af hinu leigða, að öll áhætta af hinu leigða hafi verið lögð á herðar aðalstefnanda m.a. vegna mögulegra galla og hafi aðalstefnanda verið skylt að greiða leigu, þótt seljandi vanefndi samning sinn við gagnstefnanda og að aðalstefnandi hafi valið hið leigða og og samið um kaup þess við seljanda. Hafnaði Hæstiréttur því að

fyrirgreindar málsástæður hefðu úrslitaáhrif um það hvort samningar aðila teldust lánessamningar. Þá hefur þeirri málsástæðu aðalstefnanda að eignfærsla leigumuna í ársreikningum hans sýni að um lán sé að ræða en ekki leigu ítrekað verið hafnað í dómum Hæstaréttar enda er sú uppgjörsgregla að færa hið leigða til eignar í reikningum leigutaka en ekki í ársreikningi leigusala, í þessu tilviki gagnstefnanda, í samræmi við viðurkennd megin Einkenni fjármögnunarleigu og góða reikningskilavenju, sbr. t.d. áður tilvitnaða dóma Hæstaréttar í málum nr. 638/2013 og 717/2013. Um þýðingu mögulegrar eignamyndunar skv. 3. mgr. 12. gr. samninga aðila hefur þegar verið fjallað í tengslum við lýsingu á eðli og megin Einkennum fjármögnunarleigusamninga. Með vísan til alls framangreinds verður því einnig hafnað hér að tilgreindar málsástæður stefnanda leiði per se til þess að skýra beri þá samninga sem um er deilt í máli þessu sem lánessamninga en ekki leigusamninga.

Aðalstefnandi teflir fram þeirri málsástæðu, eins og áður er rakið, að umsamið hafi verið að við lok umræddra fjármögnunarleigusamninga þ.e. við lok umsamins grunnleigutíma myndi aðalstefnandi, þrátt fyrir 12. gr. samninganna, eignast samningsandlagið á fyrirfram umsömdu verði, sem verið hafi 1% af upphaflegum leigugrunni, og hafi verið um fyrirvalausan kauprétt að ræða. Hefur aðalstefnandi til stuðnings þessari málsástæðu vísað til tilboðs gagnstefnanda um fjármögnun frá 25. maí 2007 en í því komi m.a. skýrt fram að söluverð í lok grunnleigutíma samninganna sé 1% af upphaflegum leigugrunni. Þá komi enn fremur skýrt fram í tilboðinu að svonefnt uppgreiðslugjald á samningstíma sé skv. gjaldskrá gagnstefnanda á hverjum tíma. Þá segi orðrétt í tilboðinu: „Að öðru leyti gilda hinir stöðluðu skilmálar og gjaldskrá Lýsingar á hverjum tíma.“ Aðalstefnandi hafi gengið að tilboðinu og greitt gagnstefnanda, 1. júní 2007, 74.600.000 krónur sem eiginfjárframlag við kaup fasteignarinnar. Hvergi sé í tilboðinu minnst á mögulega framhaldsleigu eða skil á fasteigninni í lok grunnleigutíma enda hafi slíkt ekki komið til tals í aðdraganda samningsgerðarinnar. Ákvæði tilboðsins frá 25. maí gangi framur ákvæðum fjármögnunarleigusamningana frá 6. júní 2007, að svo miklu leyti sem efni tilboðsins og fjármögnunarleigusamninganna sé ósamrýmanleg, sbr. „að öðru leyti...“ Þá byggir aðalstefnandi á því, hvað framangreinda málsástæðu varðar, að fráleitt sé að álykta að greiðsla aðalstefnanda, 1. júní 2007, að fjárhæð 74.600.000 krónur, hafi verið innt af henti til að fjármagna að hluta kaup gagnstefnanda á Hlíðarsmára 12. Þá styðjist framangreind málsástæða um kauprétt aðalstefnanda við tilvísanir gagnstefnanda til „lokagjalds“ í greiðsluseðlum, greiðsuyfirlitum og áramótayfirlitum gagnstefnanda enda hafi lokagjaldið samsvarað söluverðinu í framangreindu tilboði gagnstefnanda. Sé af öllu þessu ljóst að aðalstefnandi hafi hvenær sem er átt rétt á að greiða samningana

upp fyrir samningslok, ásamt lokagjaldi, gegn afsali fyrir fasteigninni. Fyrri viðskipti aðila um fasteignina Borgartún 33 styðji þessa niðurstöðu en viðskiptum aðila með Borgartún 33 hafi lokið viku áður en fjármögnunar-leigusamningarnir, sem mál þetta snúist um, hafi verið gerðir. Aðdragandi þeirra viðskipta, skjalagerð og önnur atvik hafi í öllum grundvallaratriðum verið eins og við fjármögnun gagnstefnanda vegna Hlíðarsmára 12. Þannig hafi gagnstefnandi gert tilboð í fjármögnun vegna Borgartúns 33, ógreidd leiga án vsk/lokagjalds hafi verið tilgreind á greiðsluseðlum og aðalstefnandi fengið send yfirlit sem kveðið hafi á um höfuðstól, eftirstöðvar og lokagjald fjármögnunarleigusamningsins. Við sölu Borgartúns 33 hafi aðalstefnandi greitt upp lán gagnstefnanda vegna fjármögnunar þeirra kaupa. Virðisaukning aðalstefnanda af fasteignakaupunum hafi numið 250.252.939 krónum sem gagnstefnandi hafi greitt inn á bankareikning í eigu aðalstefnanda, 23. maí 2007.

Eins og áður er rakið kemur fram í 6. gr. þeirra þriggja fjármögnunarleigusamninga sem mál þetta snýst um og undirritaðir voru 6. júní 2007, 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. Framangreind ákvæði 6. og 12. gr. fjármögnunarleigu-samninganna eru skýr og verður ekki af þeim ráðið að eignarréttur yfir hinu leigða flytjist til aðalstefnanda við lok umsamins grunnleigutíma. Hvorki tilboð gagnstefnanda frá 25. maí 2007 né önnur þau gögn sem aðalstefnandi hefur vísað til og stafa frá gagnstefnanda eða fyrri viðskipti aðila um fasteignina Borgartún 33 verða með hliðsjón af framangreindum skýrum ákvæðum samninganna, gegn andmælum gagnstefnanda, talin hafa veitt aðalstefnanda fyrirvaralausán rétt til að kaupa hið leigða í lok umsamins grunnleigutíma, án þess að til kæmi sérstakt samþykki gagnstefnanda en óumdeilt er að fjármögnunarleigusamningum aðila var ekki breytt að því leyti sem hér skiptir máli. Þá er sú málsástæða aðalstefnanda að leiga sem greidd hafi verið við undirritun samninganna færi sönnur á kauprétt hans í lok grunnleigutíma með öllu haldlaus.

Með vísan til alls framangreinds verður fallist á það með gagnstefnanda að gengistryggingarákvæði þeirra þriggja fjármögnunarleigusamninga, 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 og samkomulagi aðila frá 10. febrúar

2010.

Aðalstefnandi teflir fram þeim málsástæðum til stuðnings kröfu sinni um lækun dómkrafna gagnstefnanda að verði á það fallist með gagnstefnanda að hinir umþrættu samningar séu leigusamningar en ekki lánessamningar beri að lækka kröfurnar á þeim grundvelli að uppgjör aðila eigi að fara fram samkvæmt almennum reglum um skaðabætur innan samninga. Gagnstefnandi eigi þannig ekki meiri rétt á hendur aðalstefnanda en að verða eins settur og samningar aðila hefðu verið réttilega efnir. Þá byggir aðalstefnandi á því að lækka beri dómkröfur gagnstefnanda um þann hluta kröfugerðar hans sem byggir á 1. tl. 21. gr. samninga aðila þ.e. um svonefndar uppgjörskröfur. Um sé að ræða kröfu að fjárhæð 155.213.432 krónur vegna samnings nr.153217 (áður nr. 141338), 294.891.187 krónur vegna samnings nr. 153221 (áður nr. 141342) og 758.085.060 krónur vegna samnings nr. 153203 (áður nr. 141366). Ógilda beri tilvitnað uppgjörssákvæði enda hafi hinir umþrættu samningar verið gerðir á þeirri forsendu að um lánessamninga væri að ræða. Ákvæði 1. tl. 21. gr. samninganna sé í samræmi við þá forsendu en greinin miðist við að andvirði hins leigða dragist frá eftirstöðvum hinna umþrættu samninga. Þessi forsenda sé brostin sé um leigusamninga að ræða og beri þá að ógilda ákvæðið með vísan til almennra reglna um brostnar forsendur. Þá sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að auglýsa samninga sem lánessamninga og halda því síðar fram að um leigusamninga sé að ræða og sé í því sambandi lögð áhersla á að gagnstefnandi sé fjármálafyrirtæki með ríka upplýsinga- og leiðbeiningarskyldu. Við riftun leigusamninganna hafi skylda aðalstefnanda til áframhaldandi greiðslu á leigu fallið niður, þótt gagnstefnandi geti eftir atvikum krafist bóta vegna missis leigutekna, sbr. reglur leiguréttarins þess efnis. Að þessu virtu og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga beri að ógilda uppgjörssákvæðið í 1.tl. 21. gr. samninganna.

Af hálfu gagnstefnanda er því mótmælt að víkja beri samningum aðila til hliðar, að öllu leyti eða hluta, á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 eða vegna brostinna forsendna enda engin lagaskilyrði til slíks.

Samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, má víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Við sanngirnismatið skal skv. 2. mgr. líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Sanngirnismat samkvæmt ákvæðinu ræðst af heildarmati á þeim fjórum þáttum, sem tilgreindir eru í 2. mgr.

Af hálfu aðalstefnanda hafa ekki, gegn andmælum gagnstefnanda, verið færðar sönnur á, að ákvæði fjármögnunarleigusamninga aðila þ.m.t. ákvæði

samninganna um gengistryggingu leigugreiðslna og uppgjörsákvæðið í 1. tl. 21. gr. samninganna feli í sér, hvað hann varðar, ósanngjarna samningsskilmála eða skilmála, sem séu andstæðir góðri viðskiptavenju en samningarnir bera skv. efni sínu, eins og áður er rakið, öll megineinkenni fjármögnunarleigusamninga eins og það hugtak hefur verið skilgreint í lögum hér á landi þar með talda heimild leigusala til að krefja leigutaka, í framhaldi riftunar, um alla ógjaldfallna leigu. Þá hefur aðalstefnandi ekki sýnt framá að gagnstefnandi hafi í kynningu á umræddum samningum kynnt þá fyrir aðalstefnanda sem lánessamninga. Þá hefur aðalstefnandi ekki fært sönnur fyrir að gagnstefnandi hafi verið ljóst eða mátt vera ljóst að aðalstefnandi hafi samþykkt uppgjörsákvæðið 1. tl. 21. gr. samninganna á þeirri forsendu að um lánessamninga væri að ræða en ekki leigusamninga. Er framangreindum málsástæðum aðalstefnanda, reistum á 36. gr. laga nr. 7/1936 og brostnum forsendum, því hafnað.

Eins og áður er rakið byggir aðalstefnandi á því að svonefndar uppgjörskröfur gagnstefnanda séu kröfur um skaðabætur innan samninga en ósannað sé að gagnstefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna vanefnda aðalstefnanda. Fasteigninni, sem samningarnir hafi tekið til, hafi verið skilað til gagnstefnanda, 1. apríl 2013. Frá því tímamarki hafi gagnstefnandi fengið greidda leigu frá framleigutökum fasteignarinnar. Fjárhæð leigunnar sé ekki tilgreind í stefnu í gagnsök en það bendi til þess að gagnstefnandi hafi fengið a.m.k. jafn háa leigu frá framleigutökum og frá aðalstefnanda. Í ljósi þess að gagnstefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni beri að sýkna aðalstefnanda af dómkröfu gagnstefnanda um greiðslu ógjaldfallinna leigugreiðslna.

Svonefnd uppgjörskrafa gagnstefnanda á sér stoð í 1. mgr. 21. gr. samninga aðila, sbr. einkum 1. tl. ákvæðisins, þar sem segir að leigutaki skuli við riftun greiða alla ógjaldfallna leigu, umreiknaða til núvirðis með samningsvöxtum skv. 5. gr. Ekki verður annað ráðið af orðalagi ákvæðisins en að það feli í sér tæmandi reglur um lokauppgjör vegna ógjaldfallinnar leigu í framhaldi af riftun. Aðalstefnandi hefur ekki gegn andmælum gagnstefnanda sýnt fram á að þessu ákvæði hafi verið vikið til hliðar með samningi aðila. Eins og áður hefur verið rakið er það eitt megineinkenni fjármögnunarleigusamninga að leigusali geti við riftun slíkra samninga krafði leigutaka m.a. um alla ógjaldfallna leigu. Er framangreint ákvæði í 1. tl. 21. gr. samninga aðila í samræmi við þetta megineinkenni. Verður með vísan til framangreinds því ekki fallist á það með aðalstefnanda að leigugreiðslur, sem gagnstefnandi kunni að hafa fengið frá leigutökum í Hliðarsmára 12, eftir 7. mars 2013, eigi að koma til lækkunar á umkrafinni skuld aðalstefnanda. Er þessari málsástæðu aðalstefnanda því hafnað.

Fyrir liggur, eins og áður er rakið, að aðalstefnandi greiddi við undirritun framangreindra fjármögnunarleigusamninga samtals 74.600.000 krónur í fyrirframgreidda leigu. Af hálfu aðalstefnanda er á því byggt að fjárhæðin eigi að koma til lækkunar á kröfum gagnstefnanda. Fallast verður á það með gagnstefnanda að framangreind greiðsla, sem falið hafi í sér fyrirframgreidda leigu, sé ekki hluti af kröfugerð gagnstefnanda enda ekki fram á annað sýnt af hálfu aðalstefnanda. Er þessari málsástæðu því hafnað.

Við aðalmeðferð málsins tefldi aðalstefnandi fram þeirri málsástæðu að gangstefnandi hefði ekki, til stuðnings uppgjörskröfu sinni skv. 1.tl. 21. gr. samninga aðila, lagt fram útreikninga um fjárhæð uppgjörskröfunnar aðra en þá sem fram kæmi í fyrirliggjandi sundurliðunum vegna riftunar samninganna á dómskjölum nr. 55, nr. 60 og nr. 65. Ekki væri að sjá að neinar frádráttarstærðir væru í þeim útreikningum eða umreikningur til núvirðis eins og áskilið væri í 1. tl. 21. gr. samninganna. Orðalag ákvæðisins væri óljóst m.a. vegna tilvísunar í 5. gr. samninganna, sem hefði ekki að geyma ákvæði um vaxtafót vegna núvirðisútreiknings, en hlyti að túlkast á þann veg að reikna bæri höfuðstól ógjaldfallinnar leigu til núvirðis með afvöxtun á grundvelli sömu markaðsvaxta eða sömu vaxta og gagnstefnandi hefði notað í framtíðarútreikningum sínum.

Af hálfu gagnstefnanda var þessari málsástæðu aðalstefnanda mótmælt sem of seint fram kominni.

Samkvæmt 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skulu málsástæður og mótmæli koma jafnskjótt fram og tilefni verður til. Að öðrum kosti má ekki taka slíkar yfirlýsingar til greina nema gagnaðili samþykki þær. Samkvæmt 2. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991 má dómari ekki byggja niðurstöðu sína á málsástæðu eða mótmælum sem hefðu mátt koma fram en gerðu það ekki við meðferð máls.

Framangreind málsástæða aðalstefnanda kom ekki fram fyrr en við aðalmeðferð málsins. Gagnstefnandi hefur mótmælt henni sem of seint fram kominni og verður því ekki á henni byggt.

Í samkomulagi aðila frá 7. mars 2013 segir m.a. að í framhaldi af samkomulaginu skuli fara fram uppgjör á fjármögnunarleigusamningunum aðila í samræmi við 21. gr. þeirra. Því ákvæði hefur áður verið lýst. Gagnstefnandi hefur í gagnstefnu gert þá grein fyrir uppgjörskröfu vegna ógjaldfallinnar leigu að ákveðið hafi verið með vísan til framangreinds samkomulags aðila frá 7. mars 2013 að miða uppgjórið við þann dag og því reiknist ógjaldfallin leiga í uppgjörinu miðað við umsamda ógjaldfallna leigu frá 7. mars til loka umsamins grunnleigutíma, reiknaða til núvirðis með samningsvöxtum skv. 5. gr. samninganna, sbr. 1. tl. 21. gr., auk leigu sem gjaldfallið hafi til 7. mars en reikningar ekki verið gefnir út fyrir.

Gagnstefnandi hefur auk sundurliðunar í gagnstefndu lagt fram sérstaka sundurliðun uppgjörskröfunnar fyrir hvern samning fyrir sig á dóm skjölum nr. 55, nr. 60 og nr. 65. Þessum útreikningum hefur ekki verið hrundið og verða þeir því lagðir til grundvallar dómi í máli þessu.

Eins og áður er rakið er það niðurstaða dómsins að gengistryggingarákvæði þeirra þriggja fjármögnunarleigusamninga, 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 og samkomulagi þeirra frá 12. febrúar 2010. Verður gagnstefnandi því sýknaður af kröfum aðalstefnanda í aðalsök. Þá verður aðalstefnandi með vísan til alls framangreinds dæmdur til að greiða gagnstefnanda 1.359.223.261 krónu auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 4.875.831 krónu frá 25. júní 2010 til 25. júlí 2010, af 9.808.083 krónum frá þeim degi til 25. ágúst 2010, af 14.784.261 krónu frá þeim degi til 25. september 2010, af 19.726.386 krónum frá þeim degi til 25. október 2010, af 24.525.335 krónum frá þeim degi til 25. nóvember 2010, af 29.379.944 krónum frá þeim degi til 25. desember 2010, af 34.212.503 krónum frá þeim degi til 25. janúar 2011, af 43.949.873 krónum frá þeim degi til 25. febrúar 2011, af 53.897.740 krónum frá þeim degi til 25. mars 2011, af 63.879.271 krónu frá þeim degi til 5. apríl 2011, af 64.791.587 krónum frá þeim degi til 25. apríl 2011, af 74.722.659 krónum frá þeim degi til 3. maí 2011, af 75.634.976 krónum frá þeim degi til 25. maí 2011, af 85.588.910 krónum frá þeim degi til 1. júní 2011, af 86.501.227 krónum frá þeim degi til 25. júní 2011, af 96.542.951 krónu frá þeim degi til 5. júlí 2011, af 97.455.268 krónum frá þeim degi til 25. júlí 2011, af 107.634.273 krónum frá þeim degi til 4. ágúst 2011, af 108.546.588 krónum frá þeim degi til 25. ágúst 2011, af 118.872.750 krónum frá þeim degi til 5. september 2011, af 119.785.066 krónum frá þeim degi til 25. september 2011, af 130.111.122 krónum frá þeim degi til 25. október 2011, af 140.740.517 krónum frá þeim degi til 6. febrúar 2012, af 141.665.219 krónum frá þeim degi til 2. mars 2012, af 142.589.867 krónum frá þeim degi til 4. apríl 2012, af 143.514.516 krónum frá þeim degi til 3. maí 2012, af 144.439.165 krónum frá þeim degi til 4. júní 2012, af 145.363.814 krónum frá þeim degi til 2. júlí 2012, af 146.288.462 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2012, af 147.213.111 krónum frá þeim degi til 3. september 2012, af 148.137.759 krónum frá þeim degi til 8. febrúar 2013, af 149.103.063 krónum frá þeim degi til 16. febrúar 2013, af 149.482.435 krónum frá þeim degi til 1. mars 2013, af 150.068.322 krónum frá þeim degi til 7. mars 2013, af 1.358.258.001 krónu frá þeim degi til 2. apríl 2013, af 1.359.223.261 krónu frá þeim degi til greiðsludags,

allt að frádregnum 470.000.000 króna, sem greiddar voru inn á skuldina, 7. mars 2013.

Með vísan til til framangreindrar niðurstöðu og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður aðalstefnanda gert að greiða gagnstefnanda málskostnað og telst hann hæfilega ákveðinn 2.500.000 krónur.

Þórður S. Gunnarsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### Dómsorð:

Aðalstefnandi, HS 12 ehf., greiði gagnstefnanda, Lýsingu hf., 1.359.223.261 krónu auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 4.875.831 krónu frá 25. júní 2010 til 25. júlí 2010, af 9.808.083 krónum frá þeim degi til 25. ágúst 2010, af 14.784.261 krónu frá þeim degi til 25. september 2010, af 19.726.386 krónum frá þeim degi til 25. október 2010, af 24.525.335 krónum frá þeim degi til 25. nóvember 2010, af 29.379.944 krónum frá þeim degi til 25. desember 2010, af 34.212.503 krónum frá þeim degi til 25. janúar 2011, af 43.949.873 krónum frá þeim degi til 25. febrúar 2011, af 53.897.740 krónum frá þeim degi til 25. mars 2011, af 63.879.271 krónu frá þeim degi til 5. apríl 2011, af 64.791.587 krónum frá þeim degi til 25. apríl 2011, af 74.722.659 krónum frá þeim degi til 3. maí 2011, af 75.634.976 krónum frá þeim degi til 25. maí 2011, af 85.588.910 krónum frá þeim degi til 1. júní 2011, af 86.501.227 krónum frá þeim degi til 25. júní 2011, af 96.542.951 krónu frá þeim degi til 5. júlí 2011, af 97.455.268 krónum frá þeim degi til 25. júlí 2011, af 107.634.273 krónum frá þeim degi til 4. ágúst 2011, af 108.546.588 krónum frá þeim degi til 25. ágúst 2011, af 118.872.750 krónum frá þeim degi til 5. september 2011, af 119.785.066 krónum frá þeim degi til 25. september 2011, af 130.111.122 krónum frá þeim degi til 25. október 2011, af 140.740.517 krónum frá þeim degi til 6. febrúar 2012, af 141.665.219 krónum frá þeim degi til 2. mars 2012, af 142.589.867 krónum frá þeim degi til 4. apríl 2012, af 143.514.516 krónum frá þeim degi til 3. maí 2012, af 144.439.165 krónum frá þeim degi til 4. júní 2012, af 145.363.814 krónum frá þeim degi til 2. júlí 2012, af 146.288.462 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2012, af 147.213.111 krónum frá þeim degi til 3. september 2012, af 148.137.759 krónum frá þeim degi til 8. febrúar 2013, af 149.103.063 krónum frá þeim degi til 16. febrúar 2013, af 149.482.435 krónum frá þeim degi til 1. mars 2013, af 150.068.322 krónum frá þeim degi til 7. mars 2013, af 1.358.258.001 krónu frá þeim degi til 2. apríl 2013, af 1.359.223.261 krónu frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 470.000.000 króna, sem greiddar voru inn á skuldina, 7. mars 2013. Aðalstefnandi greiði gagnstefnanda 2.500.000 krónur í málskostnað.

Pórður S. Gunnarsson