

LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 10. febrúar 2023

Mál nr. 454/2021:

**Berjaya Hotels Iceland hf. og
Icelandair Group hf.**

(Gunnar Sturluson lögmaður)

gegn

Suðurrhúsum ehf.

(Einar Þór Sverrisson lögmaður)

Lykilorð

Húsaleigusamningur. Vanefnd. Force majeure. Brostnar forsendur. Ógilding samnings.

Útdráttur

B hf. og S ehf. gerðu með sér leigusamning árið 2014 þar sem B hf. tók á leigu fasteign í eigu S ehf. til ársins 2036 í því skyni að reka þar hótél. Vegna aðstæðna sem rekja mátti til Covid-19 faraldursins var hótelinu lokað um tíma. Jafnframt greiddi B hf. aðeins 20% af umsömdu leigugjaldi frá apríl 2020. Í málinu krafði S ehf. B hf. um vangoldnar leigugreiðslur samkvæmt leigusamningnum, að frátöldum framangreindum innborgunum. Kröfu var jafnframt beint að áfrýjandanum I hf., sem með áritun á samninginn ábyrgðist greiðslu sex mánaða leigu samkvæmt honum. Í dómi Landsréttar var lagt til grundvallar að Covid-19 faraldurinn og ráðstafanir stjórnvalda tengdar honum hefðu falið í sér atburð sem í samningssambandi aðila hefði fallið undir hina óskráðu reglu um force majeure, enda hefði greiðsluvandi B hf. stafað af ófyrirsjáanlegum og óviðráðanlegum atburði sem var ótengdur rekstri félagsins að öðru leyti. Var því ekki talið að um vanefnd hefði verið að ræða af hálfu B hf. þótt félagið hefði aðeins greitt 20% af umsáminni leigu á tímabilinu frá apríl 2020 til og með nóvember sama ár. Í því fælist þó ekki sjálfkrafa að greiðsluskylda félli niður því skuldara bæri að efna samningsskuldbindingar sínar þegar efnahindrun sem fellur undir regluna um force majeure væri úr vegi, nema lög stæðu til annars. Þá taldi Landsréttur að ógilding ákvæðis leigusamnings aðila um leigugjald og ábyrgð I hf. á vanefndum myndi fela í sér óréttláta réttindaskerðingu. Kæmi því ekki til greina að beita reglunni um brostnar forsendur í málinu. Jafnframt hafnaði Landsréttur því að efni væru til þess á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga að leggja, í heild eða að hluta, á S ehf. hina endanlegu áhættu af áhrifum Covid-19 faraldursins á rekstur B hf. Í því efni var litið til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og þess að samningsaðilar þurfi almennt sjálfir að bera áhættuna af því ef aðstæður breytast á löngum samningstíma. Þá hefði B hf., andstætt S ehf., notið góðs af ýmsum mótvægisáðgerðum stjórnvalda vegna Covid-19 faraldursins. Loks hefði S ehf. lagt út

í kostnað bæði við öflun og rekstur hins leigða húsnæðis og við að laga það að þörfum B hf., allt gegn því leigugjaldi sem samið var um, auk þess sem B hf. hefði haft hið leigða til fullrar ráðstöfunar allan þann tíma sem krafa S ehf. tók til. Féllst Landsréttur því á að S ehf. ætti kröfu á hendur B hf. vegna vangoldinnar leigu samkvæmt leigusamningi aðila og á hendur I hf. á grundvelli ábyrgðarskuldbindingar þess félags samkvæmt samningnum.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómaramarnir Arnfríður Einarsdóttir, Oddný Mjöll Arnardóttir og Símon Sigvaldason.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 12. júlí 2021. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 25. júní 2021 í málinu nr. E-7866/2020.
- 2 Áfrýjendur krefjast þess að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnda í málinu, til vara að kröfur stefnda verði lækkaðar verulega en að því frágengnu að þeir verði sýknaðir að svo stöddu. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Stefndi krefst þess að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og málskostnaðar fyrir Landsrétti.

Niðurstaða

- 4 Með samningi 10. október 2014 tók áfrýjandinn Berjaya Hotels Iceland hf. (áður Flugleiðahótel hf.) á leigu húsnæði í eigu stefnda við Hafnarstræti 17-19 í því skyni að reka þar hótél. Í máli þessu krefur stefndi framangreindan áfrýjanda um vangoldnar leigugreiðslur samkvæmt samningnum fyrir tímabilið frá apríl 2020 til og með nóvember sama ár. Jafnframt krefst stefndi greiðslu leigu fyrir geymslurými í kjallara hússins, sem ekki var hluti hins leigða samkvæmt framangreindum samningi. Frá kröfu sinni dregur stefndi innborganir, sem óumdeilt er í málinu að námu 20% af kröfunni. Kröfu er jafnframt beint að áfrýjandanum Icelandair Group hf., sem með áritun á framangreindan samning ábyrgðist greiðslu sex mánaða leigu samkvæmt honum.
- 5 Fyrir Landsrétti hefur áfrýjandi lagt fram ársreikning sinn vegna ársins 2020 þar sem fram kemur að árið 2019 hafi hagnaður af reglulegri starfsemi numið um 2,7 milljörðum króna en að árið 2020 hafi tap af reglulegri starfsemi numið tæpum milljarði króna. Fram kemur einnig að reksturinn í heild hafi skilað tapi bæði árin og að tapið hafi verið um fjórum milljörðum herra árið 2020 en 2019. Stefndi hefur einnig lagt fram ársreikning sinn vegna sama árs þar sem fram kemur að tap var á rekstri félagsins árin 2019 og 2020.

- 6 Óumdeilt er í málinu að Covid-19 faraldurinn og aðgerðir innlendra og erlendra stjórnvalda í tilefni af honum hafi haft þau áhrif, á því tímabili sem krafa stefnda varðar, að koma erlendra ferðamanna til Íslands hafi nánast lagst af. Hafi faraldurinn því haft víðtæk áhrif á rekstur fyrirtækja í ferðaþjónustu, þar á meðal á rekstur áfrýjandans Berjaya Hotels Iceland hf. Ársreikningur félagsins fyrir árið 2020 staðfestir þetta. Þá er óumdeilt að þrátt fyrir lokun Reykjavík Konsúlat hótelsins, sem rekið var í hinu leigða húsnæði, hafi tilteknum öðrum hótelum á vegum framangreinds áfrýjanda verið haldið opnum.
- 7 Við málflutning í Landsrétti lýsti lögmaður áfrýjenda því yfir að Reykjavík Konsúlat hótelið hefði verið opnað aftur um mánaðamótin júlí/ágúst 2021 og að leiga hefði verið greidd að fullu frá 1. ágúst það ár. Þá lýsti hann því yfir að áfrýjandinn Berjaya Hotels Iceland hf. hefði nýtt þau ívilnandi úrræði sem honum hefðu staðið til boða vegna Covid-19 faraldursins.
- 8 Að öðru leyti en að framan greinir vísast til hins áfrýjaða dóms um atvik máls en þau eru í grundvallaratriðum óumdeild.
- 9 Áfrýjendur byggja á því að skylda Berjaya Hotels Iceland hf. til að inna leigugreiðslur af hendi hafi fallið niður í heild eða að hluta á grundvelli reglu um ófyrirsjáanleg og óviðráðanleg ytri atvik (*force majeure*), enda hafi efndir verið ómögulegar að verulegu leyti eða öllu vegna áhrifa Covid-19 faraldursins á hótélrekstur í hinu leigða húsnæði. Áfrýjendur byggja jafnframt á því að Reykjavík Konsúlat hótelinu hafi verið lokað ásamt fleiri hótelum í því skyni að takmarka tjón Berjaya Hotels Iceland hf. vegna faraldursins. Stefndi byggir aftur á móti á því að ekki hafi verið um ófyrirséð og óviðráðanleg ytri atvik að ræða, enda verði ferðaþjónustufyrirtæki að gera ráð fyrir þeim möguleika að farsóttir komi upp. Þá hafi Berjaya Hotels Iceland hf. ekki lokað öllum hótelum sínum og landið ekki verið með öllu lokað ferðamönnum. Fjárskortur leysi samningsaðila ekki undan skuldbindingum sínum.
- 10 Í hinni óskráðu reglu um *force majeure*, sem gildir um efndir gagnkvæmra samninga í íslenskum rétti, felst að ófyrirséð og óviðráðanleg ytri atvik sem valda því að ómögulegt sé, eða því sem næst, að efna samningsskuldbindingu, geti haft áhrif til frestunar efndaskyldu og á beitingu vanefndaúrræða. Reglan felur í sér undantekningu frá þeirri meginreglu íslensks réttar að samninga skuli efna og ber því að túlka hana þröngt.
- 11 Samkvæmt samningi aðila og útgefnum reikningum bar áfrýjandanum Berjaya Hotels Iceland hf. að inna umsamdar leigugreiðslur af hendi með peningagreiðslu í íslenskum krónum. Hér verður því einnig að hafa í huga þá meginreglu kröfuréttar að skuldari getur almennt ekki borið fyrir sig fjárskort þegar kemur að efndum peningagreiðslu. Þetta verður þó ekki talið valda því að reglunni um *force majeure* verði ekki beitt heldur verður að líta svo á að hin ófyrirsjáanlegu og óviðráðanlegu ytri atvik þurfi að vera önnur en almennir rekstrarerfiðleikar og að áhrif þeirra þurfi að vera afgerandi.

Það að um peningagreiðslu sé að ræða verður jafnframt ekki talið breyta því að í reglunni um *force majeure* felst ekki skilyrðislaus krafa um að ómöguleiki þurfi að vera alger eða algildur.

- 12 Engin ákvæði er að finna í samningi aðila um áhrif ófyrirsjáanlegra og óviðráðanlegra ytri atvika á samningsskyldur þeirra og verður því leyst úr ágreiningi aðila á grundvelli framangreindra sjónarmiða.
- 13 Farsóttir eru ótvírætt atvik af því tagi sem fallið geta undir regluna um *force majeure*. Fyrir liggur jafnframt í málinu að stjórnvöld á Íslandi gripu til ýmissa sóttvarnaáðgerða í tilefni af Covid-19 faraldrinum sem urðu til þess að koma erlendra ferðamanna til landsins lagðist nánast af á því tímabili sem krafa stefnda tekur til. Í því skyni að mæta viðtækum áhrifum faraldursins á atvinnurekstur í landinu var einnig gripið til ýmissa mótvægisáðgerða, eins og nánar er rakið í forsendum hins áfrýjaða dóms. Í frumvarpi því sem varð að lögum um tímabundnar heimildir til fjárhagslegrar endurskipulagningar nr. 57/2020, sem lagt var fram á Alþingi í maí 2020, kemur meðal annars fram að þá hefðu, vegna Covid-19 faraldursins, verið komin fram „umfangsmikil áhrif á innlenda ferðaþjónustu og tengda starfsemi, þar á meðal flugrekstur, vegna ýmissa takmarkana sem ríki hafa sett á komur erlendra ríkisborgara, samkomubanns og annarra sóttvarnarráðstafana, auk fyrirmæla og ráðlegginga stjórnvalda til fólks vegna faraldursins.“ Jafnframt kom fram það mat löggjafans að hefðbundin úrræði til fjárhagslegrar endurskipulagningar fyrirtækja dygðu ekki „á þeim miklu óvissutímum sem nú ríkja, í þeim tilvikum þegar greiðsluvandi fyrirtækja stafar eingöngu af skyndilegum og utanaðkomandi atburði sem ekki tengist rekstri þeirra“.
- 14 Við mat á því hvort aðstæður sem falla undir regluna um *force majeure* hafi verið uppi í samningssambandi aðila á þeim tíma sem krafa stefnda tekur til verður litið til framangreindra atriða. Þá athugast að þótt rekstraraðilar í ferðaþjónustu megi ávallt búast við því að reksturinn geti orðið fyrir áhrifum af skyndilegum utanaðkomandi atburðum sem ekki lúta þeirra stjórn, svo sem náttúruhamförum og farsóttum, verður ekki talið að áfrýjendur hafi við samningsgerðina mátt sjá fyrir hin viðtæku áhrif þeirra sóttvarnaáðgerða og ráðlegginga til almennings sem gripið var til hér á landi og erlendis vegna Covid-19 faraldursins. Að öllu framangreindu gættu og að teknu tilliti til framlagðs ársreiknings áfrýjandans Berjaya Hotels Iceland hf. verður því lagt til grundvallar við úrlausn málsins að Covid-19 faraldurinn og ráðstafanir stjórnvalda tengdar honum hafi á þeim tíma sem krafa stefnda tekur til falið í sér atburð sem í samningssambandi aðila fellur undir hina óskráðu reglu um *force majeure*, enda hafi greiðsluvandi Berjaya Hotels Iceland hf. stafað af ófyrirsjáanlegum og óviðráðanlegum atburði sem var ótengdur rekstri félagsins að öðru leyti.
- 15 Að fenginni þessari niðurstöðu kemur ekki til umfjöllunar sú málsástæða áfrýjenda að regla um stjórnunarábyrgð, sem áfrýjendur vísa einnig til, leiði til þess að efnaskylda Berjaya Hotels Iceland hf. hafi fallið niður vegna áhrifa Covid-19 faraldursins.

- 16 Framangreind niðurstaða dómsins hefur þau áhrif að ekki verður talið að um vanefnd hafi verið að ræða af hálfu áfrýjandans Berjaya Hotels Iceland hf. Þótt hann hafi á tímabilinu frá apríl 2020 til og með nóvember sama ár aðeins greitt 20% af umsaminni leigu. Í því felst þó ekki sjálfkrafa að greiðsluskylda félagsins samkvæmt samningi aðila falli niður því skuldari verður að efna samningsskuldbindingar sínar þegar efnahindrun sem fellur undir regluna um *force majeure* er úr vegi, nema lög standi til þess að áhætta af atburðum verði í heild eða að hluta lögð á gagnaðila.
- 17 Koma þá til skoðunar þær málsástæður áfrýjenda að fella eigi niður eða lækka greiðsluskyldu þeirra á grundvelli reglna um brostnar forsendur eða á grundvelli 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, sbr. 11. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.
- 18 Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður staðfest sú niðurstaða hans að ekki komi til greina að beita reglunni um brostnar forsendur í málinu.
- 19 Hvað varðar ógildingarreglu 36. gr. laga nr. 7/1936 byggja áfrýjendur á því að vegna Covid-19 faraldursins sé ósanngjarnt af hálfu stefnda að bera fyrir sig ákvæði 4. gr. samnings þeirra um greiðslu húsaleigu, fjárhæð hennar og ábyrgð áfrýjandans Icelandair Group hf. Beri að víkja ákvæðinu til hliðar eða breyta því þannig að skylda til greiðslu húsaleigu verði felld niður eða fjárhæð hennar lækkuð og fari þá með sama hætti um ábyrgðina. Ekki sé sanngjarnt að áfrýjendur beri alla áhættu af því að koma ferðamanna til landsins hafi svo gott sem stöðvast á þeim tíma sem krafa stefnda tekur til. Stefndi byggir aftur á móti í þessu sambandi á því að túlka beri 36. gr. laga nr. 7/1936 þröngt og að langtímasamningum verði síður vikið til hliðar en samningum til styttri tíma þar sem almennt megi gera ráð fyrir því að ýmislegt geti breyst á löngum tíma. Jafnframt er á því byggt að hætta af farsóttum sé fyrirsjáanleg í ferðaþjónustu, auk þess sem áfrýjandinn Berjaya Hotels Iceland hf. sé stöndugt fyrirtæki sem hafi notið góðs af ýmsum mótvægisáðgerðum stjórnvalda, ólíkt stefnda sem sé lítið skuldsett fasteignafélag. Sé því ósanngjarnt að leggja áhættuna af Covid-19 faraldrinum á stefnda.
- 20 Í 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 segir að samningi megi víkja til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Samkvæmt 2. mgr. sama ákvæðis skal við mat samkvæmt 1. mgr. líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Framangreind regla felur í sér undantekningu frá meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og ber því að gæta varúðar við beitingu hennar.
- 21 Áfrýjendur hafa einungis borið fyrir sig atvik er til komu eftir samningsgerð aðila og tengjast áhrifum Covid-19 faraldursins á rekstur hótels í hinu leigða húsnæði. Verður lagt til grundvallar niðurstöðu málsins að aðilar, sem allir voru í atvinnurekstri á sínu sviði, hafi verið jafnsettir við samningsgerðina og að efni samnings og atvik við

samningsgerðina hafi ekki verið með þeim hætti að áhrif geti haft á skuldbindingargildi samningsins. Þá athugast að áfrýjendur beina málsástæðum sínum varðandi ógildingu eða breytingu samnings aðila einungis að ákvæðum hans um endurgjald fyrir leigu húsnæðis og ábyrgð á henni, en ekki að öðrum þáttum samningsins.

- 22 Af dómaframkvæmd Hæstaréttar verður ráðið að ákvæðum um endurgjald í samningum á milli jafnsettra aðila verði almennt ekki vikið til hliðar. Eins og greinir í hinum áfrýjaða dómi stendur dómaframkvæmd jafnframt til þess að samningsaðilar verði almennt ekki leystir undan fjárhagslegum skuldbindingum sínum þótt efnahagsáföll ríði yfir. Framangreind framkvæmd byggist á meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og því sjónarmiði að samningsaðilar þurfi almennt sjálfir að bera áhættuna af því ef aðstæður breytast á samningstíma. Á það einnig við í máli þessu, þótt fallist hafi verið á að efnaskylda áfrýjandans Berjaya Hotels Iceland hf. hafi fallið niður um tíma vegna áhrifa Covid-19 faraldursins.
- 23 Við málflutning í Landsrétti lýsti lögmaður áfrýjenda því yfir að áfrýjandinn Berjaya Hotels Iceland hf. hefði nýtt þau ívilnandi úrræði sem honum hefðu staðið til boða vegna Covid-19 faraldursins, en þeim úrræðum sem stjórnvöld gripu til er nánar lýst í hinum áfrýjaða dómi. Kvað lögmaðurinn áhrif þessa koma fram í ársreikningi félagsins fyrir árið 2020. Í málinu liggur einnig fyrir yfirlýsing stefnda, sem ekki hefur verið mótmælt af hálfu áfrýjenda, þess efnis að stefndi hafi fengið greiðslufrest á langtímalánum hjá viðskiptabanka sínum en engar afskriftir. Jafnframt kemur fram í yfirlýsingunni að greiðslur frá Berjaya Hotels Iceland hf. fyrir tímabilið frá apríl 2020 til maí 2021 hafi ekki dugað fyrir greiðslu virðisaukaskatts af leigu vegna sama tímabils, auk þess sem á stefnda hafi fallið rekstrarkostnaður, auk afskrifta og fjármagnskostnaðar, sem nemi tugum milljónum króna. Verður samkvæmt framangreindu lagt til grundvallar niðurstöðu að áfrýjandinn Berjaya Hotels Iceland hf. hafi, andstætt stefnda, notið góðs af ýmsum mótvægisáðgerðum stjórnvalda vegna Covid-19 faraldursins.
- 24 Hvað varðar atvik málsins athugast einnig að samningur aðila gildi til ársins 2036 en sjónarmið um að samningsaðilar þurfi, hvor um sig, að bera áhættu af því að aðstæður kunni að breytast eiga í ríkum mæli við um slíka langtímasamninga. Samkvæmt 2. gr. samningsins skyldi leigusali auk þess meðal annars standa straum af lausum innréttingum og búnaði sem hannaður væri að beiðni leigutaka. Lagði stefndi þannig út í kostnað bæði við öflun hins leigða húsnæðis og við að laga það að þörfum áfrýjandans Berjaya Hotels Iceland hf., og bar auk þess af húsnæðinu allan fjármagns- og rekstrarkostnað, allt gegn því leigugjaldi sem samið var um. Þá hafði áfrýjandi Berjaya Hotels Iceland hf. hið leigða til fullrar ráðstöfunar allan þann tíma sem krafa stefnda tekur til, þótt félagið hafi kosið að loka hótelinu sem þar var rekið.
- 25 Að öllu framangreindu virtu er það niðurstaða dómsins að á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 11. gr. laga nr. 36/1994, séu hvorki í heild né að hluta efni til að fella á

stefnda hina endanlegu áhættu af áhrifum Covid-19 faraldursins á rekstur áfrýjandans Berjaya Hotels Iceland hf.

- 26 Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms er jafnframt staðfest sú niðurstaða hans að hafna þeirri málsástæðu áfrýjandans Icelandair Group hf. að ábyrgð hans á greiðslu sex mánaða leigu sé einföld ábyrgð.
- 27 Það athugast að við málflutning í Landsrétti lýsti lögmaður áfrýjenda því yfir að forsendur hefðu skapast til endurofnunar Reykjavík Konsúlat hótelsins í kringum mánaðamótin júlí/ágúst 2021 og að full leiga hefði verið greidd frá 1. ágúst það ár. Að teknu tilliti til þeirrar málflutningsyfirlýsingar, sbr. 45. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður ekki fallist á kröfu áfrýjenda um sýknu að svo stöddu.
- 28 Samkvæmt öllu framangreindu verður fallist á að stefndi eigi kröfu á hendur áfrýjandanum Berjaya Hotels Iceland hf. vegna vangoldinnar leigu samkvæmt húsaleigusamningi aðila og reikningum fyrir leigu geymslurýmis í kjallara á átta mánaða tímabili, frá apríl 2020 til og með nóvember sama ár. Jafnframt verður fallist á að áfrýjandinn Icelandair Group hf. beri óskipta ábyrgð með Berjaya Hotels Iceland hf. á greiðslu sex mánaða leigu samkvæmt grein 4.10 í húsaleigusamningnum. Þá þykir rétt, með vísan til 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, að fallast á dráttarvaxtakröfu stefnda frá og með 1. september 2021.
- 29 Framlagðir reikningar sýna að leigufjárhæðir voru bundnar vísitölu og hækkuðu mánaðarlega og jafnframt að heildarkrafa stefnda vegna leigu á framangreindu átta mánaða tímabili nemur 182.360.829 krónum. Frá því dragast innborganir sem samtals nema 36.449.030 krónum. Nemur hin vangoldna leigufjárhæð því 145.911.799 krónum. Þrátt fyrir þetta lýtur fyrri liður stefnukröfu stefnda, sem eingöngu er beint að áfrýjandanum Berjaya Hotels Iceland hf., að greiðslu 145.911.799 króna að frádregnum framangreindum innborgunum. Að teknu tilliti til innborgananna gerir stefndi því í þessum kröfulið einungis kröfu á hendur Berjaya Hotels Iceland hf. að fjárhæð 109.462.769 krónur. Er það sú fjárhæð sem fallist var á með hinum áfrýjaða dómi, að viðbættum nánar tilteknum dráttarvöxtum.
- 30 Seinni liður kröfu stefnda lýtur að því að áfrýjandanum Icelandair Group hf. verði, sameiginlega með Berjaya Hotels Iceland hf., gert að greiða stefnda 137.852.244 krónur. Krefst stefndi með þessu húsaleigu í sex mánuði samkvæmt grein 4.10 í húsaleigusamningi aðila, miðað við leigugjaldið í október 2020 og án tillits til innborgana. Áfrýjendur hafa ekki mótmælt aðferð stefnda við útreikning þessa þáttar kröfugerðarinnar. Við meðferð málsins í héraði skýrði stefndi þennan kröfulið nánar með þeim hætti að áfrýjandinn Berjaya Hotels Iceland hf. væri ekki bæði krafinn um greiðslu samkvæmt fyrri og síðari lið kröfugerðarinnar, heldur yrði að lesa þá í samhengi hvorn við annan. Verður samkvæmt því litið svo á að kröfugerð stefnda feli í sér kröfu um að áfrýjendur beri sameiginlega ábyrgð samkvæmt síðari lið kröfugerðarinnar að svo miklu leyti sem dæmdar kröfur á hendur þeim falli saman.

- 31 Stefndi er bundinn af kröfugerð sinni í málinu og verður áfrýjandanum Berjaya Hotels Iceland hf. því aðeins gert að greiða honum 109.462.769 krónur samkvæmt fyrri lið kröfugerðarinnar. Hér að framan hefur því verið slegið föstu að áfrýjandinn Icelandair Group hf. beri sameiginlega ábyrgð með Berjaya Hotels Iceland hf. á greiðslu sex mánaða leigu samkvæmt grein 4.10 í húsaleigusamningi aðila og verður því fallist á að Icelandair Group hf. verði gert að greiða stefnda 137.852.244 krónur. Sameiginleg ábyrgð áfrýjenda nær samkvæmt öllu framangreindu því til greiðslu á 109.462.769 krónum.
- 32 Að öllu framangreindu gættu verður fallist á kröfur stefnda eins og nánar greinir í dómsorði.
- 33 Eftir atvikum málsins og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að málskostnaður á báðum dómstigum falli niður.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Icelandair Group hf., greiði stefnda, Suðurhúsum ehf., 137.852.244 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. september 2021 til greiðsludags.

Þar af greiði áfrýjandi, Berjaya Hotels Iceland hf., stefnda, sameiginlega með Icelandair Group hf., 109.462.769 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. september 2021 til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Landsrétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 25. júní 2021

Mál þetta, sem var dómtekið 31. maí sl., var höfðað 25. nóvember 2020.

Stefnandi er Suðurhús ehf., [...] í Reykjavík.

Stefndu eru Flugleiðahótel hf. og Icelandair Group hf., báðir með skráð aðsetur að [...] í Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefnda Flugleiðahótelum hf. verði með dómi gert að greiða stefnanda 145.911.799 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu eins og hér segir: af 22.502.442 krónum frá 11. apríl 2020 til 11. maí 2020, af 45.057.093 krónum frá 11. maí 2020 til 11. júní 2020, af 67.720.911 krónum frá 11. júní 2020 til 11. júlí 2020, af 90.508.134 krónum frá 11. júlí 2020 til 11. ágúst 2020, af 113.395.030 krónum frá 11. ágúst 2020 til 11. september 2020, af 136.266.207 krónum frá 11. september 2020 til 11. október 2020, af 159.290.748 krónum frá 11. október 2020 til 11. nóvember 2020, af 182.360.829 krónum frá 11. nóvember 2020 til greiðsludags, að frádregnum innborgunum að fjárhæð 4.490.878 króna 7. apríl 2020, 18.193.466 króna 18. ágúst 2020, 4.574.235 króna 8. september 2020, 4.577.379 króna 5. október 2020 og 4.613.072 króna 5. nóvember 2020.

Stefnandi krefst þess einnig að stefndi Icelandair Group hf. verði dæmdur til að greiða stefnanda sameiginlega með stefnda Flugleiðahótelum hf. 137.852.244 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 3. nóvember 2020 til greiðsludags.

Loks krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi Flugleiðahótel hf. krefst aðallega sýknu, en til vara lækkunar á dómkröfum stefnanda og til þrautavara sýknu að svo stöddu. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar.

Endanlegar dómkröfur stefnda Icelandair Group hf. eru aðallega þær að hann verði sýknaður af kröfu stefnanda, en til vara er krafist verulegrar lækkunar á dómkröfum stefnanda og til þrautavara sýknu að svo stöddu. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar.

I

Málsatvik eru að meginstefnu ágreiningslaus. Stefnandi á fasteignirnar að [...] í Reykjavík. Um er að ræða atvinnuhúsnæði. Með leigusamningi, dags. 10. október 2014, tók stefndi Flugleiðahótel hf. fasteignirnar á leigu undir rekstur hótels. Samkvæmt grein 5.1 í leigusamningnum skyldi hann gilda til 30. apríl 2036. Kveðið var á um það í samningnum að stefnandi skyldi útbúa 70 herbergja hótél í samræmi við tiltekna skilalýsingu. Í þessu fólst að stefnandi skyldi ekki aðeins standa straum af byggingu húsnæðisins heldur jafnframt kostnaði vegna hönnunar, þar með talið hönnunar á lausum innréttingum og búnaði. Sá hluti húsnæðisins sem fellur undir leigusamninginn er um það bil 3.700 fermetrar að brúttóstærð.

Í 4. kafla samningsins er fjallað um leigugjald, en samkvæmt grein 4.1 skal það nema 192.000.000 króna á ári (16.000.000 króna á mánuði), að viðbættum virðisaukaskatti. Í grein 4.2 kemur fram að þegar fimm ár séu liðin frá afhendingardegi skuli ársleigugjaldið hækka í 196.320.000 krónur (16.360.000 krónur á mánuði). Í grein 4.3 segir að ársleigugjald taki sömu breytingum og vísitala neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í febrúar 2014 (418,9 stig). Hið sama gildi eftir hækkun ársleigugjaldsins. Hver einstök greiðsla innan ársins taki mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar viðkomandi mánaðar. Þá kemur fram í grein 4.5 að ársleiga skuli greidd í jöfnum hlutföllum (1/12) á mánaðarlegum gjalddögum og skuli leiga greiðast fyrir fram í upphafi hvers mánaðar. Í grein 4.6 segir að gjalddagi og eindagi leigu sé 10. hvers mánaðar. Mælt er fyrir um greiðslu dráttarvaxta í grein 4.8, en þar segir að þeir skuli greiddir af skuld frá gjalddaga, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001. Í grein 4.10 er kveðið á um ábyrgð stefnda Icelandair Group hf., sem er móðurfélag meðstefnda. Þar segir að móðurfélagið ábyrgist efndir á leigugreiðslum samkvæmt leigusamningnum gagnvart stefnanda, að fjárhæð sem nemi sex mánaða leigu auk virðisaukaskatts. Nánar tiltekið sé átt við sexfalda fjárhæð leigugjalds eins og það sé þegar vanefnd verði. Ábyrgð móðurfélagsins verði virk þegar frestur stefnda Flugleiðahótela hf. til að bæta úr vanefndum sé liðinn, sbr. grein 12.1. Í síðastnefndu ákvæði kemur fram að aðilum samningsins sé heimilt að rifta honum að undangenginni skriflegri áskorun þar sem gagnaðila sé veittur 15 daga frestur til að bæta úr vanefndum í nánar tilgreindum tilvikum, þar á meðal þegar leigutaki greiði ekki ársleigugjaldið á gjalddaga.

Í kjölfar þess að COVID-19 (SARS-CoV2) heimsfaraldursins tók að gæta kom upp ágreiningur milli málsaðila um leigugreiðslur. Nánar tiltekið tók stefndi Flugleiðahótel hf. einhliða þá ákvörðun að greiða einungis 20% húsaleigu frá og með apríl 2020. Þær greiðslur hafa þó ekki borist með reglulegum hætti.

Tilraunir málsaðila til að ná samkomulagi í júní 2020 skiluðu ekki árangri og sendi stefnandi stefnda Flugleiðahótelum hf. innheimtuviðvörðun, dags. 3. júlí 2020. Var stefnda þar veittur sjö daga frestur til að greiða gjaldfallna húsaleiguskuld eða semja um greiðslu hennar. Bréfaskipti lögmannna málsaðila síðar um sumarið leiddu ekki til samkomulags.

Með bréfi, dags. 19. október 2020, sendi stefnandi áskorun og viðvörðun til beggja stefndu. Fram kemur í bréfinu að húsaleiga að fjárhæð 127.454.790 króna auk dráttarvaxta sé í vanskilum frá 11. apríl 2020. Vísað sé til greinar 12 í fyrrnefndum leigusamningi. Samkvæmt grein 12.1 skuli veita 15 daga frest til að bæta úr vanefndum. Að liðnum þeim fresti sé ábyrgð stefnda Icelandair Group hf. virk. Loks er skorað á stefnda Flugleiðahótel hf. að greiða fyrrnefnda fjárhæð auk dráttarvaxta. Berist ekki greiðsla eða sé ekki samið um greiðslu innan 15 daga frá dagsetningu bréfsins sé áskilinn réttur til að höfða dómsmál gegn stefndu.

Með bréfi, dags. 22. október, svaraði lögmaður stefnda Flugleiðahótela hf. greiðsluáskorun stefnanda. Fram kemur að því sé mótmælt að efni séu til að gjaldfella skuld samkvæmt leigusamningnum.

Stefndi Flugleiðahótel hf. beri fyrir sig varnir kenndar við force majeure og muni halda áfram að greiða 20% af fjárhæð hvers reiknings í samræmi við fyrra tilboð sitt til stefnanda í þá átt.

Undir rekstri málsins skorðu stefndu á stefnanda að upplýsa hvort hann hefði fengið greiðslufrest á skuldbindingum sínum vegna umrædds heimsfaraldurs. Með bókun í þinghaldi 31. maí 2021 lýsti stefnandi því yfir að viðskiptabanki sinn hefði veitt sér frest á greiðslu langtímalána félagsins. „Greiðslufrestur/frýsting“ afborgana og vaxta af láni við bankann hefði verið í gildi frá apríl 2020, eftir að fyrir hefði legið að stefndi Flugleiðahótel hf. hefði einhliða ákveðið að greiða 20% leigufjárhæðar. Næsti greiðsludagur afborgana og vaxta sé 15. júlí 2021 og hafi bankinn, a.m.k. enn sem komið er, ekki fallist á að fresta þeim gjalddaga. Hvorki hafi afskriftir átt sér stað né hafi bankinn verið til viðræðna um neitt slíkt. Við flutning málsins vefngi lögmaður stefndu ekki að þar með hefði stefnandi orðið við fyrrgreindri áskorun.

Þess skal getið að við flutning málsins upplýsti lögmaður stefndu að til staði nú að hótelið yrði opnað 1. júlí 2021.

Engar skýrslutökur fóru fram fyrir dómi við aðalmeðferð málsins.

II

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á samningi málsaðila og vísar auk þess til ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994 og útgefna reikninga. Enginn ágreiningur ríki um fjárhæð húsaleigu heldur aðeins það hvort þær aðstæður sem skapast hafi vegna COVID-19 heimsfaraldursins leysi stefnda Flugleiðahótel hf. undan efnaskyldum. Svo sé ekki. Mótbárum stefnda í samskiptum málsaðila í aðdraganda málshöfðunar sé því alfarið hafnað.

Í fyrsta lagi hafi ástandið sem umræddur faraldur hafi skapað ekki leyst stefnda undan efnaskyldu, hvorki í heild né að hluta, tímabundið eða ótímabundið. Engin „force majeure“ ákvæði séu í samningi aðila, sem kveði á um að leigjandi geti losnað undan efnaskyldum vegna óvæntra ytri aðstæðna sem geri honum erfitt fyrir að efna samning. Þá sé engin stoð fyrir því í ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 að skyldur leigjanda falli niður við þessar aðstæður eða leigjandi geti einhliða ákveðið hvað hann ætli að greiða og hvað ekki.

Í öðru lagi sé landið ekki lokað fyrir ferðamönnum og sumarið 2020 hafi leið ferðamanna til landsins verið mjög greið. Þótt ferðamönnum hafi vissulega fækkað og ferðaþjónustan eigi við samdrátt að etja leysi það ekki fyrirtæki á þeim markaði undan því að standa við samningsskuldbindingar sínar frekar en önnur fyrirtæki sem hafi mátt þola samdrátt, hvort sem er í ferðaþjónustu eða öðrum greinum atvinnulífsins. Um sé að ræða breyttar markaðsaðstæður, sem feli ekki í sér efnahindrun fyrir því að standa skil á peningaskuld, byggðri á tvíhliða húsaleigusamningi aðila. Breyttar markaðsaðstæður, sem ekki séu tilgreindar í samningi aðila eða viðkomandi lögum, falli ekki undir „force majeure“ tilvik, sem leysi aðila undan greiðslu peninga. Skylda stefnanda til greiðslu húsaleigu sé fortakslaus, sbr. 33. gr. laga nr. 36/1994. Stefndi sé stöndugt fyrirtæki á fjárhagslegan mælikvarða og hafi ekki lagt fram neina sönnun um ómöguleika á greiðslu húsaleigunnar.

Stefndi hafi einhliða krafist þess að greiða einungis fimmtung húsaleigunnar og ekki verið til umræðu um neitt annað. Umrætt hótél hafi verið lokað allt sumarið 2020 og sé enn. Stefndi hafi því ekkert gert til að takmarka tjón sitt vegna ástandsins með því að reyna að hafa tekjur af rekstrinum. Þvert á móti hafi stefndi haft önnur hótél sín opin á sama tíma og haft af þeim tekjur en af einhverjum ástæðum ekki umrætt hótél.

Frá árinu 1997 hafi verið í gildi sóttvarnarlög nr. 19/1997. Í þeim komi fram víðtækar valdheimildir stjórnvalda til að takmarka starfsemi í landinu vegna sóttvarnarráðstafana. Það stoði því lítt fyrir stefnda Flugleiðahótel hf. að bera fyrir sig að efnaskylda hafi fallið niður, hvort sem er í heild eða að hluta, tímabundið eða ótímabundið, vegna aðstæðna sem legið hafi fyrir um langan tíma að gætu raungerst. Það standi stefnda nær að gera ráð fyrir og bera áhættu af því í sínum rekstri en velja því yfir á stefnanda.

Stefnandi byggir á því að grundvallarregla kröfuféttarins um „force majeure“ sé sú að samningar um fjárskuldbindingar (peningagreiðslur) standi þrátt fyrir að tekjuhlíð reksturs skuldarans gefi eftir eða

bresti nema lög eða samningar kveði sérstaklega á um annað. Að öðrum kosti væri lagt á leigusala að bera tjón af því að rekstrarforsendur leigutaka gangi ekki eftir á hverjum tíma. Meginregla samningaréttar sé að hver samningsaðila beri ábyrgð á þeim forsendum og væntingum sem liggja til grundvallar loforði eða samningi, nema viðsejandinn hafi ábyrgst forsenduna beint. Samgirnissjónarmið geti heldur ekki leitt til annarrar niðurstöðu, enda varla sanngjarnara að stefnandi beri skellinn af faraldrinum fremur en stefndi.

Í þriðja lagi byggja stefnandi á því að frá reglunni um að ómöguleiki leysi samningsaðila undan efdum sé þýðingarmikil undantekning. Það sé meginregla kröfuréttar að fjárskortur, einn og sér, leysi samningsaðila ekki undan skyldu til að efna samningsskuldbindingu. Samkvæmt meginreglunni teljist það ekki efndamöguleiki eða efndahindrun sem réttlætir að skuldari sinni ekki greiðsluskyldu að það séu ekki til nægir fjármunir til að efna samning, t.d. vegna þess að tekjuhlíð fyrirtækis verði fyrir samdrætti.

Í fjórða lagi byggja stefnandi á því að reglur um brostnar forsendur eða ósamgirnir samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa eigi ekki við í málinu. Um sé að ræða reglur sem feli í sér undantekningar frá meginreglunni um að samningar skuli standa og beri að túlka þröngt. Dómaframtak Hæstaréttar beri það með sér að langtímasamningum sé síður vikið til hliðar á grundvelli sanngirnissjónarmiða þar sem samningsaðilar megi almennt reikna með því að ýmislegt óvænt geti gerst á löngum samningstíma. Þá byggja stefnandi sömuleiðis á því að í tvíhliða samningssambandi, þar sem báðir aðilar hafi orðið fyrir tjóni vegna farsóttar eða samkomubanns, verði samningsákvæðum ekki hliðrað til, til hagsbóta fyrir annan aðilann en til tjóns fyrir hinn.

Gagnvart stefnda Icelandair Group hf. sé byggt á grein 4.10 í samningi aðila, en með áritun sinni á samninginn hafi félagið gengist í ábyrgð fyrir efdum meðstefnda sem leigutaka, sem nemi sex mánaða leigu auk virðisaukaskatts. Fjárhæð húsaleigu í október 2020 hafi verið 22.975.374 krónur. Sú fjárhæð margfölduð með sex nemi 137.852.244 krónum, sem sé dómkrafan á hendur ábyrgðaraðilanum. Samkvæmt ákvæðinu verði ábyrgðin virk að liðnum 15 dögum frá áskorun um greiðslu, sem hafi verið móttækin 19. október 2020. Sá dagur var 3. nóvember sl. og er því krafist vaxta frá þeim degi.

III

Stefndi Flugleiðahótel hf. byggir á því að vegna fyrrnefnds faraldurs hafi ekki enn verið mögulegt að opna umrætt hótél á nýjan leik. Ákvarðanir íslenskra og erlendra stjórnvalda frá mars 2020, svo sem um verulegar ferðatakmarkanir, hafi takmarkað komu erlendra ferðamanna til landsins. Stærsti markhópur umrædds hótels komi frá Bandaríkjunum en aðgerðir þarlendrar stjórnvalda hafi í raun lokað fyrir komu ferðamanna þaðan til Íslands frá vori 2020. Ákvarðanir stjórnvalda hafi verið ófyrirsjáanlegar. Þannig hafi enginn getað undirbúið aðgerðir eða búið í hagin til að takast á við það ástand sem nú ríki.

Byggt sé á því í fyrsta lagi að efdaskylda stefnda hafi því fallið niður í heild eða í öllu falli að hluta á meðan þetta ástand vari. Regla kröfuréttar um óviðráðanleg ytri atvik (force majeure) eigi við í hinu fyrirbyggjandi máli, enda þurfi ekki sérstakt samningsákvæði til að reglunni verði beitt við slíkar aðstæður. Skylda stefnda til efnda á leigusamningnum falli niður á meðan ekki sé hægt að nota húsnæðið sökum force majeure aðstæðna. Stefndi hafi engar tekjur haft og af þessu leiði að stefnda sé með öllu ómögulegt að efna leigusamninginn með skilvísri greiðslu húsaleigu.

Í öðru lagi leiði regla samningaréttar um brostnar forsendur til sömu niðurstöðu. Sú forsenda stefnda að um yrði að ræða rekstur hótels sem gæti tekið við erlendum ferðamönnum hafi verið ákvörðunarástæða. Enn fremur hafi stefnanda mátt vera þetta ljóst, sbr. tilvísun í tilgang útleigu í 1. og 2. gr. leigusamningsins. Loks teljist almennt sanngjarnt að forsendubresturinn hafi áhrif á samningsskyldur aðila. Ógilda beri 4. gr. samningsins um húsaleigu og fjárhæð hennar.

Í þriðja lagi komi regla 36. gr. laga nr. 7/1936 hér einnig til skoðunar, sbr. 11. gr. laga nr. 36/1944, og leiði til sömu niðurstöðu og að framan greini. Í þessu tilviki sé um að ræða síðar til komin atvik í skilningi 2. mgr. 36. gr. sem geri það að verkum að ósamgjarnt sé fyrir stefnanda að bera samninginn fyrir sig.

Í fjórða lagi leiði reglan um stjórnunarábyrgð (efndahindrun), sem sé nú orðin almenn regla í kröfurétti, til þess að ekki sé unnt að krefja stefnda um efndir samkvæmt efni samnings og heldur ekki um

skaðabætur. Ástæðan sé sú að stefndi geti ekki efnt leigusamninginn eftir aðalefni hans vegna hindrunar sem sannarlega teljist óvænt, ófyrirséð og stefndi fái ekki ráðið við.

Hvað sérstaklega varði þrautavarakröfu stefnda þá bæri með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 að breyta leigusamningi aðila á þann veg að stefnda yrði veittur frestur til greiðslu eftirstöðva húsaleigunnar þar til unnt verði að opna hótelið á nýja leik.

Hvað dráttarvexti varði þá geti sjónarmið sem leiði til greiðslufrests einnig leitt til þess að krafan safni ekki dráttarvöxtum.

IV

Stefndi Icelandair Group hf. tekur undir málsástæður meðstefnda og gerir þær að sínum að breyttu breytanda, þ.e. þannig að skylda stefnda til greiðslu á grundvelli ábyrgðar falli niður, enda hafi engin vanefnd átt sér stað, auk þess sem ógilding lúti einnig að ákvæði umrædds samnings um ábyrgð stefnda. Til viðbótar varðandi þrautavarakröfu sína byggir stefndi á því að sýkna verði að svo stöddu, enda sé umrædd ábyrgð ekki orðin virk, sbr. orðalag greinar 4.10 í umræddum húsaleigusamningi, þar sem meðstefndi eigi a.m.k. rétt á greiðslufresti, sbr. framangreindar málsástæður hans.

Auk þess kveði fyrrnefnt ákvæði samningsins hvorki á um sjálfskuldarábyrgð stefnda né megi beinlínis ráða slíka slíka ábyrgð af orðalagi ákvæðisins. Ábyrgðarloforð feli enda í sér einfalda ábyrgð nema um annað hafi skýrlega verið samið. Þar sem fullnustu hafi ekki í upphafi verið leitað hjá meðstefnda þá geti stefnandi ekki gengið að stefnda til innheimtu skuldarinnar.

V

Málsatvik eru að meginstefnu ágreiningslaus og enginn tölulegur ágreiningur fyrir hendi. Stefnandi byggir á því að stefnda Flugleiðahótelum hf. sé skylt að greiða leigu í samræmi við fyrirbyggjandi leigusamning málsaðila og jafnframt að meðstefnda sé skylt að standa við þá ábyrgð sem hann gekkst í samkvæmt ákvæði 4.10 í samningnum. Stefndi Flugleiðahótel hf. mótmælir því ekki að almennt bæri honum skylda til að greiða umrædda leigufjárhæð en telur aftur á móti að í ljósi afar sérstakra aðstæðna, þ.e. heimsfaraldurs af völdum COVID-19 og aðgerða íslenskra og erlendra stjórnvalda í tengslum við viðbrögð við faraldrinum, eins og rakið er hér að framan, sé hann laus undan skuldbindingu um efndir samkvæmt samningnum. Meðstefndi tekur undir þann málalíbúnað og teflir einnig fram frekari málsástæðum til varnar kröfu stefnanda um að honum verði gert að greiða fjárhæð sem svarar til ábyrgðar samkvæmt húsaleigusamningnum, þ.e. húsaleigu í sex mánuði ásamt dráttarvöxtum.

Stefndu byggja einkum á reglunni um óviðráðanleg ytri atvik (force majeure). Það er meginregla í íslenskum rétti að kröfuhafi á rétt á því að fá efndir kröfu sinnar í samræmi við aðalefni samnings, þ.e. efndir *in natura*. Frávik frá þeirri meginreglu ber að skýra þröngri skýringu. Í hinu fyrirbyggjandi máli sömdu aðilar ekki um að óviðráðanleg ytri atvik hefðu áhrif á kröfuréttarsamband þeirra. Eftir sem áður byggja stefndu á því að hin óskráða regla um óviðráðanleg ytri atvik eigi við þar sem ákvarðanir íslenskra og erlendra stjórnvalda vegna fyrrnefnds heimsfaraldurs hafi takmarkað komu erlendra ferðamanna til landsins. Skylda stefnda Flugleiðahótela hf. til efnda á leigusamningnum falli niður á meðan ekki sé hægt að nota húsnæðið af þessum sökum. Meðstefndi tekur undir þennan málalíbúnað byggir á því að þar með sé hann laus undan þeirri ábyrgð sem kveðið er á um í grein 4.10 í leigusamningnum.

Við málflutning kom fram af hálfu lögmanns stefnanda að því er ekki mótmælt að umræddur heimsfaraldur og aðgerðir á landamærum hér á landi og erlendis höfðu þau áhrif að koma erlendra ferðamanna lagðist nær af á því tímabili sem um ræðir. Slíkt er bersýnilega til þess fallið að hafa afar neikvæð áhrif rekstur stefnda Flugleiðahótela hf., enda þótt hann hafi ekki lagt fram í málinu gögn að þessu leyti. Að mati dómsins má fallast á það með stefndu að umræddur heimsfaraldur sé almennt til þess fallinn að teljast ófyrirséð atvik, sem fallið gæti því undir hina óskráðu reglu um óviðráðanleg ytri atvik, en nánara mat á því hvort reglan eigi við hverju sinni ræðst af atviksbundnu mati, svo sem á því með nákvæmlega hvaða hætti faraldurinn og tengdar aðgerðir stjórnvalda hafa áhrif á efndir samninga og hvernig vanefnd er tilkomin. Þess skal getið hvað varðar tilvísun stefndu til dóms Hæstaréttar 28. febrúar 2013 í máli nr. 587/2012 að málsatvikum þar verður ekki jafnað til atvika í hinu fyrirbyggjandi máli, enda liggur ekkert

fyrir um að leiguhúsnæði stefnanda hafi spillst eða geti ekki nýst, heldur aðeins að það nýtist ekki með eins ábatasömum hætti og áætlanir stefnda Flugleiðahótela hf. gerðu ráð fyrir án þess að slíkt hafi nokkuð með sjálft húsnæðið að gera.

Að mati dómsins verður ekki fram hjá því litið að í því gagnkvæma kröfuréttarsambandi sem komst á með fyrrnefndum leigusamningi var stefnda Flugleiðahótelum hf. ekki ætlað að inna af hendi verk eða þjónustu heldur peningagreiðslu í íslenskum krónum, þ.e. tegundarákveðna greiðslu. Við þessar aðstæður er nærtækast að álykta sem svo að ómöguleiki á að efna samningsskuldbindingu vegna fjárskorts af völdum tekjufalls falli ekki undir fyrrgreinda reglu um óviðráðanleg ytri atvik. Þá ber til þess að líta að jafnvel þótt fallist væri á það með stefndu að slíkur fjárskortur teldist efnahindrun sem réttlætt gæti beitingu reglunnar þá hafa engin gögn verið lögð fyrir dóminn um slíkan fjárskort stefnda Flugleiðahótela hf., enda leiðir óumdeilt tekjufall hans af völdum faraldursins ekki sjálfkrafa til ályktunar um fjárskort, þar sem nánara mat á slíku ræðst einnig af eignastöðu skuldara en ekki aðeins af tekjum hans. Telst því í reynd ósannað að stefndi Flugleiðahótel hf. hafi ekki getað efnt samningsskuldbindingu sína í ríkari mæli en raun ber vitni, en eins og áður segir hefur hann vanefnt samning málsaðila með því greiða aðeins 20% leigufjárhæðar á því tímabili sem um ræðir.

Að þessu virtu ber að hafna málsástæðum stefndu um að óviðráðanleg ytri atvik hafi áhrif á skyldu þeirra til efnda samkvæmt ákvæðum leigusamningsins.

Hvað varðar málsástæðu stefndu um að sjónarmið um stjórnunarábyrgð geti leyst stefndu undan efnaskyldu þá er til þess að líta að engin slík regla er lögfest um lögskipti málsaðila. Jafnvel þótt fallist yrði á að til væri að dreifa óskráðri reglu um stjórnunarábyrgð þá hróflaði slíkt ekki við því að skuldari ber sjálfur ábyrgð á því þegar fjárskortur hindrar efnidir. Ber því að hafna þessari málsástæðu stefndu.

Stefndu byggja málvörn sína einnig á tveimur ógildingarreglum samningaréttarins, þ.e. hinni óskráðu reglu um brostnar forsendur og 36. gr. laga nr. 7/1936. Meginregla samningaréttar er skuldbindingargildi samninga. Ógildingarreglur samningaréttarins eru undantekning frá þeirri meginreglu og verða ekki skýrðar rúmt.

Hvað fyrri regluna varðar þá má fallast á það með stefndu að stefnanda hafi verið kunnugt um að forsenda samningsins var að í húsnæðinu yrði rekið hótél. Stefndi Flugleiðahótel hf. byggir á því að honum beri ekki að greiða umsamda leigu á því tímabili sem um ræðir þar sem honum hafi þá verið ófært að reka hótél þar. Brostnar forsendur leiði hér til þess að ógilda beri grein 4 í umræddum samningi um húsaleigu og fjárhæð hennar. Meðstefndi tekur undir þennan málalátbúnað og byggir á því að ógilt verði grein 4.10 um ábyrgð hans á skuldbindingum stefnda Flugleiðahótela hf.

Beiting reglunnar um brostnar forsendur er háð vissum skilyrðum. Í þeim felst meðal annars að dómstólum ber að hafna ógildingarkröfu ef hún leiðir til óréttlátrar réttarskerðingar fyrir viðsemjanda. Að mati dómsins fæli niðurstaða um ógildingu greinar 4 í samningnum í reynd í sér að hann gilti áfram en þá án þess að nokkurt leigugjald væri umsamið. Jafnframt yrði þá afnumið með dómi samkomulag um ábyrgð stefnda Icelandair Group hf. á skuldbindingu meðstefnda. Eins og atvikum háttar hér til teldist slík ógilding mati dómsins tvímælalaust óréttlát réttarskerðing í garð stefnanda sem myndi um leið vega að meginreglunni um skuldbindingargildi samninga. Þegar af þeirri ástæðu kemur ekki til greina að beita reglunni um brostnar forsendur í málinu. Hróflar það ekki við þessari niðurstöðu þótt stefnandi hafi, eins og áður segir, notið tímabundins greiðslufrests á grundvelli samkomulags við viðskiptabanka sinn.

Eins og áður segir byggja stefndu einnig á því með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 11. gr. laga nr. 36/1994, að víkja beri til hliðar eða breyta ákvæði leigusamningsins um húsaleigu á meðan áhrifa fyrrnefnds heimsfaraldurs gætir þannig að skylda til greiðslu húsaleigu verði felld niður eða hún lækkuð verulega. Af hálfu stefnda Icelandair Group hf. er byggt á því að sú niðurstaða leiði einnig til þess að ábyrgð stefnda falli niður. Í þessum efnunum vísa stefndu til þess að síðari atvik, sbr. 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936, hafi leitt til þess að koma ferðamanna inn í landið hafi svo gott sem stöðvast með öllu. Nánar tiltekið sé hér um að ræða aðgerðir innlendra og erlendra stjórnvalda í tengslum við fyrrnefndan heimsfaraldur.

Í stefnu viðurkennir stefnandi að ferðamönnum hafi vissulega fækkað og að ferðaþjónustan eigi við samdrátt að etja. Aftur á móti sé landið ekki lokað fyrir ferðamönnum og sumarið 2020 hafi leið

ferðamanna til landsins verið mjög greið. Við málflutning kom þó fram af hálfu lögmanns stefnanda að síðastnefndri staðhæfingu stefndu, þ.e. að koma ferðamanna til landsins hefði svo gott sem stöðvast með öllu, væri í sjálfu sér ekki mótmælt en eftir sem áður væri á því byggt að stefndi Flugleiðahótel hf. yrði að bera hallann af breyttum rekstraraðstæðum, rétt eins og hann nyti hagnaðarins þegar betur áraði.

Í greinargerð stefndu kemur fram að viðskiptabanki stefnda Flugleiðahótela hf. hafi veitt félaginu lán í því skyni að það gæti staðið við greiðslur á 20% leigufjárhæðar við leigusala sína, en sú fjárhæð svari til virðisaukaskatts á leigusamningum. Þá er áður rakið að stefnandi hefur notið tímabundins greiðslufrests á grundvelli samkomulags við viðskiptabanka sinn eftir að vanefndir stefnda Flugleiðahótela hf. hófust, en ekki sé þar um afskriftir að ræða. Ekki er um það deilt að stefnandi hefur staðið við sínar skyldur samkvæmt leigusamningnum, en stefndi hefur greitt 20% leigunnar þótt þær greiðslur hafi ekki borist með reglulegum hætti. Fyrir liggja upplýsingar frá fjármálastjóra stefnanda, sem stefndu hafa ekki mótmælt. Þar kemur fram að á tímabilinu frá apríl 2020 til maí 2021, þ.e. eftir höfðun málsins, hafi greiðslur sem borist hafi frá Flugleiðahótelum hf. ekki fyllilega nægt fyrir öllum virðisaukaskatti af húsaleigu á tímabilinu. Þar kemur einnig fram að stefnandi hafi meðal annars þurft að bera kostnað vegna fasteignagjalda, vatns- og fráveitugjalda, hitaveitu, rafmagns, váttryggingar húsnæðisins og viðhalds. Þá byggir stefnandi á því að neikvætt sjóðstreymi vegna fasteignarinnar nemi 25.874.443 krónum, þ.e. samtölu fyrrnefndra kostnaðarliða og vangreidds virðisaukaskatts. Þar sé þó ekki tekið tillit til afskrifta, launakostnaðar eða fjármagnskostnaðar, sem nemi tugum milljóna króna.

Samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 má víkja samningi hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt að bera hann fyrir sig. Samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skal við mat samkvæmt 1. mgr. líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Í reglunni felst þannig að meta verður atvik hverju sinni þegar því er borið við að breyta beri samningi á grundvelli hennar.

Hér að framan er gerð grein fyrir ákvæði umrædds leigusamnings um leigugjald og breytingar á því, þar með talið breytingar á hverri einstakri greiðslu innan ársins í samræmi við þróun vísitölu neysluverðs. Hið mánaðarlega leigugjald á umræddu tímabili, að meðtöldum virðisaukaskatti, hækkaði þannig úr um 22.500.000 krónum í um 23.000.000 króna, sbr. fyrirbyggjandi reikninga stefnanda sem enginn tölulegur ágreiningur ríkir um. Húsnæðið sjálft er um það bil 3.700 fermetrar að brúttóstærð og er miðsvæðis í Reykjavík. Eins og áður segir tók stefndi Flugleiðahótel hf. þá ákvörðun að loka hótelinu en hyggst opna það aftur 1. júlí nk. Hann hefur því haft óslitin umráð húsnæðisins þrátt fyrir áðurnefndar vanefndir.

Umræddur leigusamningur var gerður 10. október 2014 og kveður grein 5.1 á um að hann skuli gilda til 30. apríl 2036. Samningnum var því markaður langur gildistími. Af lögskýringargögnum að baki 36. gr. laga nr. 7/1936 leiðir að þegar krafa varðar breytingu á verðákvæði samnings ber dómstólum að gæta fyllstu varúðar. Stefndu byggja ekki á því að aðstæður við samningsgerð hafi hér áhrif. Þá er ekki byggt á því af hálfu stefndu að vikið hafi verið svo frá gangverði sambærilegra leigusamninga að ósanngjarnt teljist eða að efni samningsins hafi að öðru leyti verið ósanngjarnt frá upphafi. Þess í stað vísa stefndu til síðari atvika, sbr. 2. mgr. 36. gr. laganna, í formi skorts á eftirspurn eftir þjónustu stefnda Flugleiðahótela hf. í kjölfar aðgerða innlendra og erlendra stjórnvalda í tengslum við fyrrnefndan heimsfaraldur, sem leiði til þess að ósanngjarnt sé að hann greiði fulla leigu á því tímabili sem dómkrafa stefnanda tekur til sem og að meðstefndi ábyrgist leigugreiðslur.

Í þessu samhengi skiptir máli að mati dómsins að meginregla samningaréttar er skuldbindingargildi samninga, eins og áður segir. Ógildingarreglur samningaréttarins eru undantekning frá þeirri meginreglu og verða ekki skýrðar rúmt. Þá bendir dómaframkvæmd til þess að menn verði almennt ekki leystir undan fjárhagslegum skuldbindingum sínum með vísan til efnahagsáfalla í hagkerfinu, sbr. dóm Hæstaréttar 18. apríl 2013 í máli nr. 614/2012. Einnig ber til þess að líta að í samningum milli jafnsettra aðila, sérstaklega þeim sem ætlaður er langur gildistími líkt og hér á við, verður almennt að ætla að felist ákveðin áhætta sem og að aðilarnir sjálfir þurfi þá að leggja mat á þá áhættu. Þannig var allt eins viðbúið við gerð samningsins að rekstraraðstæður í ferðaþjónustu hér á landi kynnu á einhverjum tímamarki að taka stakkaskiptum til betri eða verri vegar á gildistíma hans. Hér skiptir einnig máli að

stefnandi hefur lagt út í kostnað samkvæmt samningi aðila við að koma upp fullbúnu hóteli sem hann ber í senn fjármagns-, viðhalds- og rekstrarkostnað af, enda þótt hann hafi notið tímabundins greiðslufrests á grundvelli samkomulags við viðskiptabanka sinn.

Þá verður ekki fram hjá því litið, eins og stefnandi hefur réttilega bent á, að löggjafinn hefur gripið til ýmiss konar lagasetningar beinlínis í því skyni að bregðast við þeirri stöðu sem fyrirtæki á borð við stefndu standa frammi fyrir. Slíkt hefur óhjákvæmilega áhrif á mat dómsins á því hvort næg rök standi til inngrips í samninginn. Þannig voru sett lög nr. 25/2020 um breytingu á ýmsum lögum til að mæta efnahagslegum áhrifum heimsfaraldurs kórónuveiru, en með þeim var gistináttaskattur afnuminn tímabundið, launagreiðendum veitt heimild til að fresta tímabundið greiðslu á afdreginni staðgreiðslu af launum og staðgreiðslu tryggingagjalds, sbr. einnig lög nr. 17/2020 og lög nr. 141/2020 um tengd atriði, auk þess sem lögum nr. 121/1997 um ríkisábyrgðir var breytt í því skyni að stuðla að lánveitingum banka til rekstraraðila með vissri ríkisábyrgð. Hér má einnig nefna lög nr. 50/2020 um stuðning úr ríkissjóði vegna greiðslu hluta launakostnaðar á uppsagnarfresti, sem meðal annars var ætlað að tryggja þeim atvinnurekendum stuðning sem horfðu fram á umfangsmikið tekjutap vegna fyrrnefnds heimsfaraldurs og aðgerða sem honum tengjast. Einnig voru sett lög nr. 118/2020 um tekjufallsstyrki, sem höfðu það að markmiði að viðhalda atvinnustigi og efnahagssumsvifum með því að styðja við rekstraraðila sem hafa orðið fyrir tímabundnu tekjufalli af fyrrgreindum ástæðum. Þá voru sett lög nr. 160/2020 um viðspyrnustyrki sem ætlað var að stuðla að því að rekstraraðilar gætu viðhaldið nauðsynlegri lágmarksstarfsemi á meðan áhrifa faraldursins gæti, varðveitt viðskiptasambönd og tryggt viðbúnað þegar úr rætist. Einnig voru sett lög nr. 54/2020 um ferðagjöf í því skyni að stuðla að auknum umsvifum í innlendri ferðaþjónustu. Loks voru sett lög nr. 57/2020 um tímabundnar heimildir til fjárhagslegrar endurskipulagningar, en þau geta meðal annars komið í veg fyrir að unnt sé að taka bú skuldara til gjaldþrotaskipta eða að beita hann vissum innheimtuúrræðum.

Þrátt fyrir að stefnandi hafi berum orðum byggt á því í stefnu, að stefndi Flugleiðahótel hf. sé stöndugt fyrirtæki á fjárhagslegan mælikvarða sem ekki hafi lagt fram neina sönnun um ómöguleika á greiðslu húsaleigunnar, þá hafa stefndu kosið að bregðast ekki við þeirri staðhæfingu með framlagningu upplýsinga um rekstrarstöðu sína og eftir atvikum hvort lögbundin úrræði hafi nýst þeim, enda þótt þeim hefði slíkt verið í lófa lagið. Raunar mótmælti lögmaður stefndu því við málflutning að lögmaður stefnanda skyldi í málflutningsræðu sinni vísa til upplýsinga úr ársreikningum sem ekki hefðu verið lagðir fram í málinu. Af þessu tilefni ber að halda því til haga að það er sá aðili samnings sem ber fyrir sig ógildingu eða breytingu samnings á grundvelli 36 gr. laga nr. 7/1936 sem almennt verður að sýna fram á þau atriði sem þýðingu hafa til að undirbyggja þá málsástæðu hans. Þetta tengist ekki síst því sem áður er rakið um atviksbundna beitingu reglunnar í hverju máli fyrir sig.

Enda þótt stefndi Flugleiðahótel hf. hafi þannig staðið frammi fyrir verulegum og nánast fyrirvaralausum breytingum á rekstrarskilyrðum félagsins þá leiða öll þau sjónarmið sem að framan eru rakin ásamt fyrrnefndum lagabreytingum til þess að ekki þykir rétt að hrófla við þeim samningi sem málsaðilar gerðu með sér. Verður málsástæðu stefndu um ógildingu eða breytingu samningsins á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 því hafnað. Í þessu samhengi skal þess getið að skuldbinding stefnda Icelandair Group hf. var takmarkaðri en skuldbinding meðstefnda þar sem hún fólst einungis í ábyrgð fjárskuldbindingar vegna leigugreiðslna í sex mánuði að meðtöldum virðisaukaskatti. Markmiðið með slíku fyrirkomulagi er beinlínis að gera ráðstafanir til að bregðast við hugsanlegu greiðslufalli skuldara, sem nú er orðið að veruleika. Mælir slíkt enn frekar gegn því að fallist yrði á málsástæður stefnda Icelandair Group hf. um ógildingu eða breytingu samningsins.

Til viðbótar við þær málsástæður sem áður eru raktar teflir stefndi Icelandair Group hf. einnig fram þeirri röksemd að ákvæði húsaleigusamnings aðila um ábyrgð stefnda mæli hvorki fyrir um sjálfskuldarábyrgð hans né megi beinlínis ráða slíka ábyrgð af orðalagi ákvæðisins. Ábyrgðarloforðið feli í sér einfalda ábyrgð þannig að stefnandi geti ekki gengið að stefnda til innheimtu skuldarinnar þar sem fullnustu hafi ekki í upphafi verið leitað hjá meðstefnda.

Í ákvæði 4.10 í samningnum segir meðal annars að ábyrgð stefnda Icelandair Group hf. verði virk þegar frestur meðstefnda til að bæta úr vanefndum sé liðinn, sbr. grein 12.1. Í síðastnefndu ákvæði kemur

fram hvað átt er við með þeim fresti, en þar segir að aðilum sammingsins sé heimilt að rifta honum að undangenginni skriflegri áskorun þar sem gagnaðila sé veittur 15 daga frestur til að bæta úr vanefndum í nánar tilgreindum tilvikum, þar á meðal þegar leigutaki greiði ekki ársleigugjaldið á gjalddaga.

Að mati dómsins leiðir það af almennri orðskýringu umræddra ákvæða sammingsins að ábyrgð stefnda Icelandair Group hf. samkvæmt grein 4.10 yrði virk 15 dögum eftir að skorað hefði verið á meðstefnda að bæta úr vanefndum, að því gefnu að ekki hefði verið bætt úr þeirri vanefnd. Slíka áskorun sendi stefnandi til stefndu 19. október 2020, eins og áður segir, og vefengja stefndu ekki móttöku skjalsins þann dag. Í samræmi við það ber að fallast á það með stefnanda að ábyrgð stefnda Icelandair Group hf. hafi orðið virk 3. nóvember 2020, rétt eins og kröfugerð stefnanda miðar við.

Í samræmi við framangreinda niðurstöðu ber að hafna aðal- og varakröfu beggja stefndu.

Með þrautavarakröfu stefndu er krafist sýknu að svo stöddu. Í 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála er mælt fyrir um það að þegar krafist sé dóms um skyldu, sem mætti fullnægja með aðför, og hún reynist hvíla eða geta hvílt á varnaðila, en sá tími sé ókominn sem hann verði krafinn um efndir hennar þegar mál sé dómtekið, og skuli þá sýkna varnaðila að svo stöddu. Samkvæmt því sem að framan greinir hefur dómurinn hafnað málalíbúnaði stefndu sem leitt gæti til þeirrar ályktunar að efndatími væri ókominn, svo sem með breytingu sammings málsaðila. Stefndu byggja raunar einnig á því í umfjöllun um þrautavarakröfu sína að beita eigi 36. gr. laga nr. 7/1936 til þess að breyta húsaleigusamningnum á þann veg að frestað verði greiðslu eftirstöðva samkvæmt samningnum þar til unnt verði að opna hótelið á ný. Áður er rakið að hótelið er enn lokað. Þegar málið var flutt fyrir dómi höfðu vanefndir stefnda Flugleiðahótela hf. því verið viðvarandi í um 13 mánuði. Að þessu virtu en að öðru leyti með vísan röksemda dómsins um 36. gr. laga nr. 7/1936 hér að framan er að mati dómsins ekki unnt að fallast á þessa málsástæðu stefndu. Ber því að hafna þrautavarakröfu stefndu.

Að þessu virtu eru ekki efni til annars en að tekin verði til greina krafa stefnanda um greiðslu húsaleigu samkvæmt samningi aðila sem og um greiðslu ábyrgðar stefnda Icelandair Group hf. Eins og áður segir er enginn tölulegur ágreiningur uppi og stefndu mótmæla ekki dagsetningum í kröfugerð stefnanda. Við aðalmeðferð málsins skýrði lögmaður stefnanda nánar hvernig skilja ber kröfugerð hans, þ.e. að ekki sé um það að ræða að stefndi Flugleiðahótel hf. sé tvíkrafinn um fjárhæðir, heldur beri að setja síðari hluta kröfugerðar stefnanda, sem beinist sameiginlega að stefndu, í samhengi við fyrri dómkröfuna sem beinist aðeins að stefnda Flugleiðahótelum hf., sem sé þar með ætlað að greiða þá kröfu og þar af en ekki til viðbótar skuli stefndi Flugleiðahótel hf. greiða síðari dómkröfuna sameiginlega með meðstefnda. Þessar skýringar sættu ekki andmælum lögmanns stefndu og rúmast auk þess innan orðalags kröfugerðarinnar.

Í samræmi við þetta verður stefnda Flugleiðahótelum hf. gert að greiða stefnanda 145.911.799 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 eins og hér segir: af 22.502.442 krónum frá 11. apríl 2020 til 11. maí 2020, af 45.057.093 krónum frá 11. maí 2020 til 11. júní 2020, af 67.720.911 krónum frá 11. júní 2020 til 11. júlí 2020, af 90.508.134 krónum frá 11. júlí 2020 til 11. ágúst 2020, af 113.395.030 krónum frá 11. ágúst 2020 til 11. september 2020, af 136.266.207 krónum frá 11. september 2020 til 11. október 2020, af 159.290.748 krónum frá 11. október 2020 til 11. nóvember 2020, af 182.360.829 krónum frá 11. nóvember 2020 til greiðsludags, að frádregnum innborgunum að fjárhæð 4.490.878 króna 7. apríl 2020, 18.193.466 króna 18. ágúst 2020, 4.574.235 króna 8. september 2020, 4.577.379 króna 5. október 2020 og 4.613.072 króna 5. nóvember 2020.

Þar af greiði stefndu sameiginlega stefnanda 137.852.244 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 3. nóvember 2020 til greiðsludags.

Með hliðsjón af þessum málsúrslitum, og með vísan til 1. mgr. 130. gr., sbr. 2. mgr. 132. gr., laga nr. 91/1991, verða stefndu dæmdir til að greiða stefnanda sameiginlega málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 1.250.000 krónur, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Einar Þór Sverrisson lögmaður.

Af hálfu stefndu flutti málið Gunnar Sturluson lögmaður.

Arnaldur Hjartarson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Flugleiðahótel hf., greiði stefnanda, Suðurhúsum ehf., 145.911.799 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu eins og hér segir: af 22.502.442 krónum frá 11. apríl 2020 til 11. maí 2020, af 45.057.093 krónum frá 11. maí 2020 til 11. júní 2020, af 67.720.911 krónum frá 11. júní 2020 til 11. júlí 2020, af 90.508.134 krónum frá 11. júlí 2020 til 11. ágúst 2020, af 113.395.030 krónum frá 11. ágúst 2020 til 11. september 2020, af 136.266.207 krónum frá 11. september 2020 til 11. október 2020, af 159.290.748 krónum frá 11. október 2020 til 11. nóvember 2020, af 182.360.829 krónum frá 11. nóvember 2020 til greiðsludags, að frádregnum innborgunum að fjárhæð 4.490.878 króna 7. apríl 2020, 18.193.466 króna 18. ágúst 2020, 4.574.235 króna 8. september 2020, 4.577.379 króna 5. október 2020 og 4.613.072 króna 5. nóvember 2020.

Þar af greiði stefndu, Flugleiðahótel hf. og Icelandair Group hf., sameiginlega stefnanda 137.852.244 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 3. nóvember 2020 til greiðsludags.

Stefndu greiði sameiginlega stefnanda 1.250.000 krónur í málskostnað.