

LANDSRÉTTUR

Úrskurður þriðjudaginn 21. apríl 2026.

Mál nr. 217/2026:

Árni Elíasson

(Jóhann Pétursson lögmaður)

gegn

Kamran Keivanlou

(sjálfur)

Lykilorð

Kærumál. Aðför. Útburðargerð. Húsaleigusamningur.

Útdráttur

Í málinu krafðist Á, sem var leigusali samkvæmt samningi við K, þess að heimilað yrði að K yrði borinn út úr hinu leigða húsnæði. Á byggði á því að K hefði ekki sinnt greiðsluáskorun um að greiða húsaleigu fyrir mánuðina maí til október 2025, sem numið hefði 250.000 krónum á mánuði, og lýsti því yfir riftun. K hafði ekki greitt húsaleigu til Á síðan í aprílmánuði 2025 en byggði á því að leigan hefði numið 180.000 krónum á mánuði og þar sem hann hefði greitt 250.000 krónur á mánuði frá því í september 2023 hefði myndast inneign sem gerði það að verkum að hann væri ekki í vanskilum með greiðslu á leigu. Landsréttur taldi sannað með fyrirbyggjandi gögnum að Á og K hefðu gert með sér samkomulag um að frá og með september 2023 skyldi mánaðarleg leiga nema 250.000 krónum og að þau vanskil sem Á reisti kröfu sína á lægu þar með fyrir. Var fallist á kröfu hans og honum heimilað að fá K borinn með beinni aðfarargerð út úr fasteign Á.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómaramirnir Eiríkur Jónsson, Jón Höskuldsson og Þorgeir Ingi Njálsson kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 17. mars 2026. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 26. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 11. mars 2026 í málinu nr. A-560/2025 þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að varnaraðili yrði, ásamt öllu því sem honum tilheyri, borinn út úr leiguhúsnæði að Hásteinsvegi 8 í Vestmannaeyjum með beinni aðfarargerð. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.
- Sóknaraðili krefst þess að framangreind krafa verði tekin til greina. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.
- Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Niðurstaða

- 4 Líkt og rakið er í hinum kærða úrskurði gerðu málsaðilar með sér leigusamning 13. september 2022 um húsnæði að Hásteinsvegi 8 í Vestmannaeyjum. Var leigufjárhæð ákveðin 180.000 krónur á mánuði en í samningnum kemur fram að leigufjárhæðin skuli breytast samkvæmt síðara samkomulagi. Sóknaraðili beindi 15. október 2025 áskorun til varnaraðila um að greiða húsaleigu fyrir mánuðina frá maí til október það ár, sem sóknaraðili byggir á að hafi numið 250.000 krónum á mánuði. Þar sem greiðsluáskoruninni var ekki sinnt lýsti sóknaraðili yfir riftun 22. október 2025. Fyrir liggur að varnaraðili hefur ekki innt af hendi greiðslu til sóknaraðila síðan í aprilmánuði 2025. Byggir hann á því að mánaðarleg leiga hafi samkvæmt samningi aðila numið 180.000 krónum og þar sem hann hafi greitt 250.000 krónur á mánuði frá því í september 2023 hafi myndast inneign sem geri það að verkum að hann sé ekki í vanskilum með greiðslu á leigu. Skilyrði riftunar leigusamnings hafi því ekki verið fyrir hendi. Fyrir héraðsdómi reisti varnaraðili kröfugerð sína í málinu alfarið á þessu.
- 5 Af kærumálsgögnum verður ekki annað ráðið en að héraðsdómari hafi gætt leiðbeiningarskyldu gagnvart varnaraðila, sem er ólöglerður, á meðan hann fór sjálfur með málið, en munnlegur málflutningur var í höndum lögmanns. Kæra til Landsréttar er undirrituð af varnaraðila og eru engir formlegir annmarkar á henni sem kalla á leiðbeiningu. Fyrir réttinum hefur sóknaraðili teft fram málsástæðum er lúta að því að varnaraðili hafi ekki gripið til þeirra ráðstafana sem núgildandi ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 áskilja við hækkun á leigufjárhæð. Samkvæmt því sem áður er rakið komu þessar málsástæður ekki fram við meðferð málsins í héraði þó að sama tilefni hafi þá verið til að byggja á þeim og nú við málskotið, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Af sömu ástæðu eru ekki uppfyllt skilyrði 2. mgr. 163. gr. sömu laga fyrir því að hafa þessar málsástæður uppi fyrir Landsrétti. Koma þær því ekki til skoðunar við úrlausn málsins, sbr. meðal annars til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 2. nóvember 2011 í máli nr. 561/2011.
- 6 Sem fyrr segir kemur fram í leigusamningnum að leigufjárhæðin, sem upphaflega var ákveðin 180.000 krónur, skyldi breytast samkvæmt síðara samkomulagi. Af gögnum málsins er ljóst að frá september 2023 og fram í apríl 2025 greiddi varnaraðili 250.000 krónur á mánuði til sóknaraðila. Skýring varnaraðila í þá veru að leigufjárhæðin hafi eigi að síður áfram verið 180.000 krónur en hann hafið söfnun inneignar hjá sóknaraðila er afar ólíkindaleg og í málinu er ekkert komið fram sem styður hana. Telst sannað með fyrirbyggjandi gögnum að aðilar hafi gert með sér samkomulag um að frá og með september 2023 skyldi mánaðarleg leiga vera 250.000 krónur og að þau vanskil varnaraðila sem sóknaraðili reisir kröfu sína á liggi þar með fyrir.
- 7 Samkvæmt framansögðu þykir ekki varhugavert að sú aðfarargerð sem sóknaraðili óskar nái fram að ganga á grundvelli þeirra sönnunargagna sem fyrir liggja, sbr. 78. gr. laga nr. 90/1989. Verður því fallist á kröfu sóknaraðila með þeim hætti sem greinir í úrskurðarorði.

- 8 Varnaraðila verður gert að greiða sóknaraðila málskostnað í héraði og kærúmálskostnað, sem ákveðinn er í einu lagi svo sem í úrskurðarorði greinir.

Úrskurðarorð:

Sóknaraðila, Árna Elíassyni, er heimilt að fá varnaraðila, Kamran Keivanlou, borinn með beinni aðfarargerð út úr fasteign sóknaraðila að Hásteinsvegi 8 í Vestmannaeyjum, sem er með fastanúmerið 218-3575, ásamt öllu því sem honum tilheyrir.

Varnaraðili greiði sóknaraðila samtals 500.000 krónur í málskostnað í héraði og kærúmálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 11. mars 2026

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 19. febrúar 2026, barst dóminum 5. nóvember 2025 og var þingfest 11. desember s. á.

Sóknaraðili er Árni Elíasson, kt. 041065-4439, Hásteinsvegi 8, Vestmannaeyjum.

Varnaraðili er Kamran Keivanlou, kt. 110475-2929, ótilgreint lögheimili, Vestmannaeyjum.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili verði, ásamt öllu því sem honum tilheyrir, borinn út úr leiguhúsnæðinu Hásteinsvegi 8, fastanr. 218-3575, skráð 020101, íbúð sem sé frístandandi hús á lóðinni, með beinni aðfarargerð. Þá krefst sóknaraðili jafnframt málskostnaðar að mati dómsins, auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað og að varnaraðila verði gert að greiða sóknaraðila málskostnað að mati dómsins.

Málavextir og málatilbúnaður aðila

Með leigusamningi, dags. 13. september 2022, gerðu aðilar máls þessa með sér samkomulag um leigu á húsnæði, sem skráð er á samningi sem Hásteinsvegur 8, bakhús, 85 fm. að stærð, með fastanr. 218-2575. Er leigusamningurinn ótímabundinn frá 1. september 2022. Var leigufjárhæð upphaflega ákveðin kr. 180.000, sem koma skyldi til greiðslu á fyrsta mánaðardegi hvers mánaðar, en í samningnum kemur fram að leigufjárhæðin muni taka breytingum með síðara samkomulagi aðila. Var umsamin fjárhæð tryggingar að sama skapi kr. 180.000.

Sóknaraðili byggir á því að núverandi leigufjárhæð sé kr. 250.000 á mánuði og hafi verið frá upphafi árs 2025. Varnaraðili hafi greitt leigu vegna fyrstu fjögurra mánaða ársins 2025, auk greiðslu að fjárhæð kr. 50.000 vegna dráttar á leigugreiðslum á árinu 2024. Séu leigugreiðslur frá og með maí 2025 til og með nóvember 2025 því í vanskilum, eða samtals sjö mánaða leiga að fjárhæð kr. 1.750.000 auk vaxta. Varnaraðila hafi verið birt greiðsluáskorun, dags. 15. október 2025, þar sem skorað hafi verið á varnaraðila að greiða vanskil á leigugreiðslum innan sjö daga frá dagsetningu greiðsluáskorunar, ella yrði leigusamningi rift. Varnaraðili hafi ekki brugðist við þessari áskorun. Þá hafi varnaraðila verið birt yfirlýsing um riftun leigusamnings þann 22. október 2025 kl. 09:32, en í riftun hafi komið fram að varnaraðila bæri að rýma húsnæðið án tafar. Varnaraðili hafi ekki orðið við þeirri áskorun og því sé beiðni þessi nauðsynleg. Um lagarök vísar sóknaraðili til 61. gr. laga nr. 36/1994 um húsaleigu, auk 12. kafla laga nr. 90/1989 um aðför.

Varnaraðili byggir á því að rangt sé að leigufjárhæðin hafi tekið breytingum á leigutímanum, enda hafi ekkert samkomulag legið fyrir þar um. Sóknaraðili beri sönnunarbyrði fyrir þeirri fullyrðingu sinni. Þá hafi varnaraðili verið samviskusamur með greiðslur allt frá upphafi leigu, en hann hafi á þeim tíma

greitt umfram skyldu með þeim hætti að inneign hafi myndast og eigi þær að koma til frádráttar ógreiddum leigugreiðslum. Varnaraðili byggir jafnframt á því að skilyrði riftunar hafi hvorki verið til staðar þegar greiðsluáskorun hafi borist þann 15. október 2025 né viku síðar, þann 22. október s.á., enda hafi varnaraðili átt innistæðu hjá sóknaraðila að fjárhæð sem nemi kr. 365.312, eftir frádrátt á innistæðu fyrir leigu í október 2025. Hafi framangreind greiðsluáskorun því verið röng. Beri því að hafna kröfu sóknaraðila. Varnaraðili hafi þegar greitt alla útistandandi leigu og séu leigugreiðslur í skilum að frádregnum greiðslum vegna janúar 2026. Þrátt fyrir að leigan sé á eftir gjalddaga þá hafi ekki borist greiðsluáskorun fyrir þann mánuð og séu skilyrði til riftunar því ekki uppfyllt.

Forsendur og niðurstöður

Í máli þessu hefur sóknaraðili krafist útburðar á varnaraðila úr leiguhúsnæðinu að Hásteinsvegi 8, Vestmannaeyjum, en húsnæðið er í eigu sóknaraðila. Samkvæmt leigusamningi á milli málsaðila er þeirra á milli í gildi ótímabundinn leigusamningur frá og með 1. september 2022, þar sem leigufjárhæð er ákvörðuð kr. 180.000 en að hún kunni að taka breytingum í samræmi við síðara samkomulag aðila. Er á því byggt af hálfu sóknaraðila að leigufjárhæðin hafi hækkað og hafi numið kr. 250.000 allt árið 2025, en varnaraðili hafi vanrækt greiðsluskyldu sína um mánaðarbil. Hafi honum því verið stætt að rifta leigusamningnum þann 22. október 2025 í kjölfar birtingar greiðsluáskorunar, dags. 15. október s.á.

Varnaraðili mótmælir kröfu sóknaraðila á þeim grundvelli að málatilbúnaður hans sé ósannaður. Leigufjárhæðin hafi ekki tekið neinum breytingum á leigutímanum, en að auki hafi varnaraðili með reglulegum hætti ofgreitt leigufjárhæð, með þeim afleiðingum að hann hafi með réttu átt innistæðu hjá sóknaraðila vegna leigugreiðslna á umræddu tímabili. Hafi því hvorki framangreind greiðsluáskorun, né síðari riftun, átt rétt á sér.

Í samræmi við framangreint lýtur ágreiningur aðila að því hvort réttur sóknaraðila sé svo skýr og óumdeildur að hann verði ráðinn af gögnum málsins og þar með hvort skilyrði til útburðar á grundvelli 78. gr. laga nr. 90/1989 séu fyrir hendi, en samkvæmt 3. mgr. 83. gr. sömu laga skal að jafnaði hafna aðfararbeiðni ef varhugavert verður talið að gerðin nái fram að ganga á grundvelli þeirra sýnilegu sönnunargagna sem heimilt er að afla samkvæmt 1. mgr. sömu greinar.

Til þess að geta nýtt það réttarúrræði sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989 verður umráðaréttur sóknaraðila að vera svo ljós að sönnur verði færðar fram fyrir honum með þeim gögnum sem afla má fyrir dómi samkvæmt ákvæðum 83. gr. laganna. Með þessu er átt við að réttmæti kröfu sóknaraðila þurfi að vera auðsannað og að auki vafalaust til þess að fullnægt sé þeim kröfum sem felast í 3. mgr. 83. gr. laganna. Sóknaraðili verður með öðrum orðum að sanna að hann njóti þeirra umráðaréttinda sem hann krefst fullnustu á með gerðinni, með öðrum sönnunargögnum en framburði vitnis, matsgerð eða skoðunargerð.

Ljóst er að ágreiningur er á milli aðila um ýmis atriði er lúta að leigu varnaraðila á fasteigninni að Hásteinsvegi 8, einkum fjárhæð leigugreiðslna, hvort varnaraðili hafi átt innistæðu hjá sóknaraðila sem með réttu hafi átt að koma til frádráttar frá útistandandi leigugreiðslum, sem og gildi hvoru tveggja framangreindrar greiðsluáskorunar, dags. 15. október 2025, og riftunar, dags. 22. október s.á. Ágreiningur sem þessi verður ekki, eins og atvikum er háttar, leiddur til lykta í máli sem rekið er samkvæmt ákvæðum laga nr. 90/1989.

Að virtum atvikum málsins telur dómurinn að eins og hér háttar sé ekki vafalaust hvort sóknaraðili eigi þau réttindi sem hann heldur fram á hendur varnaraðila. Því telst varhugavert að gerðin nái fram að ganga með þeim takmörkuðu sönnunargögnum sem heimil eru samkvæmt 1. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989. Í ljósi þess eru ekki lagaskilyrði til þess að krafa sóknaraðila um útburðargerð samkvæmt 78. gr. laga nr. 90/1989 nái fram að ganga og er kröfu hans þar að lútandi því hafnað.

Með hliðsjón af framangreindu er þá kröfu sóknaraðila um að fjárnám verði heimilað vísað frá dómi.

Eftir úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989, verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila 300.000 krónur í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason dómstjóri kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila, Árna Elíassonar, um að varnaraðili, Kamran Keivanlou, verði, ásamt öllu því sem honum tilheyri, borinn út úr leiguhúsnæðinu Hásteinsvegi 8, fastanúmer 218-3575, er hafnað.

Kröfu sóknaraðila um að fjárnám verði heimilað er vísað frá dómi.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 300.000 krónur í málskostnað.