

LANDSRÉTTUR

Úrskurður miðvikudaginn 13. maí 2026.

Mál nr. 274/2026:

Ideal Company ehf.

(Þórður Heimir Sveinsson lögmaður)

gegn

Eik fasteignafélagi hf.

(Eva Bryndís Helgadóttir lögmaður)

Lykilorð

Kærumál. Frávísunarúrskurður staðfestur. Kröfugerð. Vanreifun.

Útdráttur

Staðfestur var úrskurður héraðsdóms þar sem kröfu I ehf. var vísað frá dómi. Krafa I ehf. laut að greiðslu skaðabóta úr hendi E hf., að fjárhæð 246.170.997, með nánar tilgreindum vöxtum og dráttarvöxtum, vegna tjóns sem I taldi sig hafa orðið fyrir vegna misnotkunar E hf. á markaðsráðandi stöðu sinni. Byggði I kröfu sína á 1. mgr., sbr. c-lið 2. mgr. 11. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005 og almennu sakarreglunni. Í úrskurði héraðsdóms, sem staðfestur var í Landsrétti með vísan til forsendna, var talið að framsetning málsástæðna í stefnu væri ruglingsleg og málatilbúnaður áfrýjanda í heild og gögn málsins í andstöðu við 1. mgr. 80. gr. og 95. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómarnir Ingibjörg Þorsteinsdóttir, Kjartan Bjarni Björgvinsson og Ragnheiður Harðardóttir kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 2. apríl 2026. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 20. apríl 2026. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 19. mars 2026 í málinu nr. E-6533/2025 þar sem máli sóknaraðila á hendur varnaraðila var vísað frá dómi. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.
- Sóknaraðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.
- Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Niðurstaða

- Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur, þar á meðal um málskostnað.

- 5 Sónnaraðila verður gert að greiða varnaraðila kærurnálskostnað eins og greinir í úrskurðarorði.

Úrskurðarorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sónnaraðili, Ideal Company ehf., greiði varnaraðila, Eik fasteignafélagi hf., 300.000 krónur í kærurnálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 19. mars 2026

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar um frávísunarkröfu stefnda 19. febrúar 2026, var höfðað 10. nóvember 2025 af hálfu félagsins Ideal Company ehf., [...], á hendur Eik fasteignafélagi hf., [...]. Fyrirsvar fyrir stefnda hefur Hreiðar Már Hermannsson forstjóri, [...]. Af stefnu má ráða að fyrirsvar fyrir stefnanda hafi Halldór Magnússon sem sé eigandi félagsins.

Dómkröfur stefnanda í stefnu voru þær aðallega að stefndi yrði dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 246.170.997 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verð[tryggingu], frá þingfestingardegi til greiðsludags. Til vara var þess krafist að stefndi yrði dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að álitum dómsins, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verð[tryggingu], frá þingfestingardegi til greiðsludags. Þá var í stefnu krafist málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Í greinargerð stefnda er fjallað afmarkað um frávísun samkvæmt heimild 2. mgr. 99. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefndi krefst þess að máli þessu verði vísað frá dómi og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað að mati dómsins. Í þessum þætti málsins er stefndi sóknaraðili og gerir framangreinda kröfu um frávísun og málskostnað. Stefndi er varnaraðili í þessum þætti málsins og krefst þess að kröfu stefnda um frávísun verði hafnað og krefst hann málskostnaðar sér til handa að mati dómsins. Við málflutning 19. febrúar 2026 um þessar kröfur, sem hér hafa verið teknar til úrskurðar, var höfuðstól aðalkröfu í dómkröfu stefnanda breytt til lækkunar í 207.323.794 krónur.

Yfirlit helstu málsatvika

Af stefnu og gögnum málsins verður ráðið að ágreining aðila megi rekja til þess að stefnandi hafi um árabil haft á leigu verslunarhúsnæði sem nú er í eigu stefnda á Glerártorgi á Akureyri, upphaflega með leigusamningi milli fyrirsvarsmanns stefnanda og SMI ehf., dags. 2. nóvember 2007, og síðar frá febrúar 2014 með leigusamningi stefnanda og SE1 hf. til fimm ára. Þeim samningi var breytt með samkomulagi stefnanda og leigusala, sem þá hét EF1 hf., dags. 3. febrúar 2017, og var gildistími framlengdur til 31. janúar 2027. Síðar voru gerðir fleiri viðaukar og frekari breytingar á samningnum. Stefndi var leigusali og gagnaðili stefnanda í viðauka sem var gerður í febrúar 2022 og í síðari viðaukum á árunum 2023 og 2024, en í þeim var m.a. samið um leigukjör og um uppgjör á vangoldnum leigugreiðslum stefnanda til stefnda.

Með bréfi, dags. 13. júní 2025, rifti stefndi leigusamningnum við stefnanda, með vísan til ítrekaðra áskorana um greiðslur. Af hálfu stefnanda var riftun leigusamnings mótmælt sem ólögmatrí, en stefnandi flutti starfsemi sína, rekstur fataverslunarinnar Imperial, frá Glerártorgi þann 5. júlí 2025.

Með bréfi lögmanns stefnanda til lögmanns stefnda, dags. 1. ágúst 2025, krafði stefnandi stefnda um skaðabætur að fjárhæð 132.847.203 krónur vegna tjóns af lokun verslunar á tímabili framkvæmda á árinu 2020, vegna tjóns af fækkun gesta á Glerártorgi og vegna sölutaps í kjölfar riftunar og lokunar verslunar. Skaðabótakröfu stefnanda var hafnað með bréfi lögmanns stefnda, dags. 11. ágúst s.á.

Stefnandi kveður sig hafa orðið fyrir mismunun og misnotkun af hálfu stefnda sem eiganda, leigusala og markaðsráðandi aðila Glerártorgs, í leigu-, framkvæmda-, markaðs- og auglýsingakjörum

gagnvart tilteknum fataverslunum, samkeppnisaðilum á Glerártorgi, sem notið hafi betri kjara. Í stefnu er skorað á stefnda að leggja fram gögn um kjör þeirra aðila og áskildi stefnandi sér rétt til að afla matsgerðar og frekari gagna. Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 8. september 2025, var Samkeppniseftirlitinu send kvörtun um þetta, en athugun þess í tilefni af erindi stefnanda mun ekki vera lokið.

Stefndi mótmælir málavaxtalýsingu í stefnu og kveður hana fulla af rangfærslum, gildishlaðna og gefa á engan hátt heildstæða mynd af þeim atvikum sem liggja til grundvallar málshöfðun eða samskiptum aðila, sem verið hafi aðilar að leigusamningi um atvinnuhúsnæði á Akureyri. Áskilur stefndi sér rétt til að reifa málsatvik ítarlegar komi til efnismeðferðar málsins.

Helstu málsástæður stefnanda fyrir dómkröfum sínum

Stefnandi kveðst byggja aðalkröfu sína um skaðabætur á 1. mgr., sbr. c-lið 2. mgr., 11. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005 og á sakarreglunni. Misnotkun eins eða fleiri fyrirtækja á markaðsráðandi stöðu sé bönnuð og geti m.a. falist í því að viðskiptaaðilum sé mismunað með ólíkum skilmálum í samskonar viðskiptum og samkeppnisstaða þeirra þannig veikt. Stefndi hafi brotið gegn þessu með því að mismuna stefnanda gagnvart samkeppnisaðilum sem séu verslunarrisar í sama rekstri sem hafi haft betri leigukjör, betri kjör vegna framkvæmda og hafi fengið að auglýsa verslanir sínar á húsi Glerártorgs.

Stefndi hafi haldið uppi ólögmetum og ósanngjörnum samningsskilmálum á Glerártorgi gagnvart stefnanda, sem sé lítill aðili í rekstri. Meðan hann hafi verið að greiða háa lágmarksleigu, eða 10% leigu, hafi verslunarrisarnir verið að greiða milli 5% og 7% og jafnvel undir 5% veltutengda leigu, þar sem inni í leigu hafi verið rekstrargjöld og engin lágmarksleiga. Þetta feli í sér útilokunarmisnotkun og arðránsmisnotkun og hafi raskað samkeppni milli stefnanda og sex annarra fataverslana á litlu svæði á Glerártorgi. Stefndi hafi brotið gegn skyldum sínum sem aðili í markaðsráðandi stöðu, sem eigandi og leigusali allra verslana á torginu, og hann hafi af ásetningu valdið stefnanda tjóni sem beri að bæta.

Í öðru lagi byggir stefnandi á því að stefndi hafi í krafti markaðsráðandi stöðu sinnar gagnvart stefnanda beitt hann fortöllum, fundahöldum, þrýstingi og þvingunum til að fá hann til óþarfra breytinga á framhlið og innréttingum verslunarinnar haustið 2020. Af þessum framkvæmdum, sem stýrt hafi verið af starfsmönnum stefnda, hafi hlotist tjón vegna útgjalda og afleitt tjón vegna lokunar og tafa á framkvæmdum. Orsakatengsl séu fyrir hendi og tjóninu hafi stefndi valdið stefnanda af ásetningu, auk þess beri leigusala að bæta leigjanda slíkt tjón samkvæmt 21. gr. húsaleigulaga nr. [36/1994].

Í þriðja lagi byggir stefnandi á því að stefndi hafi með framkomu sinni af ásetningu komið stefnanda út úr húsinu og komið í veg fyrir að hægt væri að ljúka samningaviðræðum á farsælan hátt.

Í fjórða lagi hafi stefnandi ekki notið sömu sérkjara og aðrir með því að stefndi hafi hafnað honum að hafa auglýsingaskilti á húsinu.

Í fimmta lagi hafi stefndi í tvígang komið í veg fyrir mögulega sölu verslunar stefnanda með því að neita breytingum á samningi, sem hefðu getað gert viðskiptin framkvæmanleg.

Í sjötta lagi sé ein ástæðan fyrir erfiðri þróun rekstrar stefnanda, sem stefndi hefði búið honum með mismunun, fækkun gesta á Glerártorgi frá árinu 2019, sem stefndi hefði í markaðsráðandi stöðu sinni átt að gera eitthvað til þess að bæta úr.

Í sjöunda lagi hafi tímabundnir viðaukasamningar á árunum 2023 og 2024 engin áhrif í þessu máli vegna undirliggjandi brota stefnda gegn 11. gr. samkeppnislaga.

Í áttunda lagi byggir stefnandi á því að krafa hans sé ófyrnd, þar sem bótakrafa vegna ólögmetrar háttsemi sem varir yfir tímabil stofnist við lok þess tímabils. Ólögmetri mismunun hafi ekki lokið fyrir en við riftun 13. júní 2025 og stefnandi hafi farið af Glerártorgi 5. júlí s.á.

Stefnandi gerir í stefnu svofellda grein fyrir fjárhæð aðalkröfu sinnar:

1. Kostnaður framkvæmda 1.8.–31.12.2020, krafa um endurgreiðslu, mismunun.
Greitt án virðisaukaskatts kr 16.010.433 en með vsk. kr. 19.807.935
Sjá á bls. 2, í dskj. nr. 51.
2. Leiga, 1.8.- 31.12.2020, sjá bls. 1, í dskj. 51.,
Sjá á bls. 1 í dskj. 51. kr. 5.744.603

- | | |
|---|-------------------|
| 3. Rekstrargjöld, 1.8.-31.12.2020, sjá bls. 1, dskj. 51 | kr. 1.063.560 |
| 4. Laun og launatengd gjöld, 1.8.-31.12.2020 Sjá á bls. 3, í dskj. nr. 51. | kr. 9.810.984 |
| 5. Vörur á lager 10.12.2020, söluverðmæti 56.104.711 Áætlað 70% tap af söluverðmæti lagers, bls. 4, dskj. 51. Búðin opnaði að hluta til 18.12.2020, sjá bls.7 í dskj.51 | kr. 39.273.297 |
| 6. Tjón vegna fækkunar gesta inná Glerártorg frá 2020-2024 Óbeint á ábyrgð stefnda, mistök í rekstri og stefnu hússins, utanumhald ábótavant, m.a. missir mikilvægra verslana og flutningur verslana innan Glerárartorgs, bls. 8-10 í dskj. 51 og dskj. 56. Og óviðunandi leigukjör sem unnu ekki á móti fækkun gesta inn á Glerártorg. | kr. 23.847.203 |
| 7. Tjón vegna brottflutnings af Glerártorgi frá 5.7.-20.8.2025. Ný verslun opnaði 20.8.2025 | |
| 7.1. Töpuð sala í júlí 2025, áætlað, bls. 10 í dskj. 51 | kr. 17.800.000 |
| 7.2. Töpuð sala í ágúst 2025, áætlað, bls. 10, dskj. 51 | kr. 11.000.000 |
| 7.3. Flutningskostnaður, bls. 10, dskj. 51, ca. | kr. 10.000.000 |
| 8. Óbeint tjón, framtíðartap, töpuð Goodwill. Langtíma- afleiðingar á nýjum stað, uppbygging verðmæts vörumerkis sem hafði verið byggt upp á Glerártorgi og markaðsstöðu sem tapaðist til dagsins í dag þ.m.t. lokun búðarinnar á Glerártorgi og brotthvarf þaðan, sem hefur augljóslega áhrif á framtíðartekjur og markaðsráðandi stöðu. Sjá dskj. 51, bls. 10-11 | kr. 45.000.000 |
| 9. Mismunur á leigu 1.1.2020 – 31.12.2024, miðað við lágmarksleigu gagnvart 8% veltutengingu Sjá útreikning á dskj. 57 | kr. 47.823.415 |
| 10. Ófniðlegt tjón, markaðsmismunur (skilti), miskabætur fyrir allan þann tíma og hugarangur sem hefur fylgt þeirri baráttu að fá að rétta hlut sinn gagnvart öðrum leigutökum á Glerártorgi, alla þá tölvupósta og bréfa til forsvarsmanna Eikar án árangurs án hlustunar. Hér var um óeðlilega meðferð stefnda á stefnanda[áð ræða], einelti og ítrekuð samskipti þeirra á milli sem fóru út fyrir hefðbundin viðskiptasambönd. | kr. 15.000.000.-, |

Heildarsamtala

kr. 246.170.997

Varakröfu sína um að bætur verði dæmdar að álitum byggir stefnandi á því að um sé að ræða ólöglega hlutlæga ábyrgð þar sem sanngirnissjónarmið og réttlætissjónarmið séu tekin til greina, sérstaklega ef óviðunandi niðurstaða fáið vegna hefðbundinna skaðabótakrafna og sönnunar þeirra.

Málsástæður og lagarök stefnda fyrir frávisunarkröfu sinni

Stefndi telur að svo verulegir annmarkar séu á málatilbúnaði stefnanda að óhjákvæmilegt sé að vísa málinu í heild sinni frá dómi.

Með fyrri dómkröfu í stefnu sé þess krafist að stefnda verði gert að greiða stefnanda 246.170.997 krónur, auk nánar tilgreindra dráttarvaxta. Krafan sé sundurliðuð á blaðsíðu 17 og 18 í stefnunni og ítrekað vísað til dómsskjals nr. 51 til stuðnings henni. Það dómsskjal hafi hins vegar að geyma óundirritaða samantekt sem nefnist spurningar og svör um leigu- og rekstrargjöld ágúst til desember 2020. Um virðist vera að ræða skriflega aðilaskýrslu fyrrsvarsmanns stefnanda en ekki sönnunargagn í skilningi réttarfarslaga. Þetta skjal hafi ekki að geyma neina útlistun á útreikningi kröfunnar, forsendum hennar né hvaðan þær tölur sem þar eru raktar eru fengnar eða með hvaða hætti þær út fundnar. Þá teljist hún ekki sönnun á

tilvist nokkurrar fjárkröfu, hvað þá um fjárhæð hennar. Þrátt fyrir umtalsverða gagnaframlagningu af hálfu stefnanda sé ekki öðrum gögnum til að dreifa um þessa kröfu stefnanda.

Dómkrafa stefnanda sé í heild sinni haldin þessum ágalla og ekki studd neinum gögnum. Stefnanda beri að leggja fram við þingfestingu þau gögn sem hann hefur undir höndum, sbr. g-lið 1. mgr. 80. gr., sbr. 95. gr., laga nr. 91/1991. Úr þessu verði ekki bætt eftir þingfestingu máls, enda yrði stefndi sviptur rétti sínum til efnisvarna ef slíkt teldist uppfylla meginreglur einkamálaréttarfars.

Fyrst beri að nefna kostnað vegna framkvæmda sem stefnandi krefjist úr hendi stefnda að fjárhæð 19.807.935 krónur og vísað sé til dómskjals 51 í því sambandi. Svo virðist vera sem stefnandi sé að endurkrefja stefnda um útlagðan kostnað sinn vegna eigin framkvæmda árið 2020. Engin frekari gögn séu til stuðnings kröfunni. Ekki fáist séð hvernig sú krafa tengist málsástæðukafla stefnanda um bætur, utan samninga eða innan, eða hvernig hún eigi að tengjast meintu lögbroti stefnda eða vera í orsakasambandi við það. Það sé hvorki rökstutt frekar né gögn lögð fram því til sönnunar.

Þá sé vísað til þess að vörur á lager hafi verið að söluverðmæti 56.104.711 krónur þann 10. desember 2020 og krafist er áætlaðs 70% taps af söluverðmæti hans úr hendi stefnda, þ.e. 39.273.297 króna. Ekki séu lögð fram með stefnu málsins nein gögn um þessi verðmæti eða mat á þeim eða hvernig það sé orsakasamband milli meints taps á söluverðmætinu og meintrar saknæmrar háttsemi stefnda. Þá sé ekkert rökstutt hvernig söluverðmæti eigi að hafa rýrnað um 70%. Það sé vanreifað með öllu.

Sama gildi um aðra kröfufliði í kröfunni. Engin gögn séu til stuðnings þeim fjárhæðum sem þarna séu fundnar og virðist því kröfugerð stefnanda algerlega úr lausu lofti gripin. Til að mynda sé fullyrt í stefnu um meint tjón stefnanda vegna fækkunar gesta á Glerártorgi frá 2020 til 2024, að fjárhæð 23.847.203 krónur. Engin gögn séu lögð fram um þessa kröfu eða rökstutt eða reifað hvernig hið meinta tjón sé fundið út eða hvernig það sé í einhverju orsakasambandi við ætlaða saknæma háttsemi stefnda. Stefnandi vísi til sama dómskjals nr. 51 í því sambandi, en þar sé að finna hugleiðingar fyrirsvarsmanns stefnanda um að heimsfaraldi væri ekki um að kenna að gestum hefði farið fækkandi á umræddu tímabili, heldur stefnda. Þessi málalíbúnaður uppfylli ekki áskilnað réttarfarslaga um skýran og glöggan málalíbúnað.

Sömu sögu sé að segja um alla aðra kröfufliði í dómkröfu stefnanda, t.a.m. meint tjón vegna brottflutnings stefnanda af Glerártorgi, fullyrðingar um meinta tapaða sölu í júlí 2025 að fjárhæð 17.800.000 krónur og í ágúst 2025 að fjárhæð 11.000.000 króna, auk flutningskostnaðar að fjárhæð 10.000.000 króna, sem í dómskjali 51 sé sögð reiknuð sem launavinna án frekari skýringa, röksemda eða gagna. Sama gildi um kröfu um laun og launatengd gjöld fyrir ágúst til desember 2020 að fjárhæð 9.810.984 krónur. Engin tilraun sé gerð til þess að reifa eða rökstyðja þá kröfugerð og engin gögn liggja henni til grundvallar. Ekki heldur hvernig hún eigi að teljast á ábyrgð stefnda þannig að stefnandi teljist eiga einhverja kröfu á hendur stefnda. Þá sé gerð krafa um óbeint tjón, framtíðartap o.fl. að fjárhæð 45.000.000 króna án nokkurs rökstuðnings eða gagna.

Sama eigi við um kröfu stefnanda að fjárhæð 47.823.415 krónur sem sé sögð vera mismunur á leigu frá 1. janúar 2020 til 31. desember 2024 og vísað til dómskjals nr. 57 til stuðnings kröfunni. Það skjal sé óundirritað, sagt unnið af fyrirsvarsmanni stefnanda og hafi að geyma hugleiðingar hans um mismunandi forsendur og útreikninga, eftir atvikum með vísan til dómskjals 51. Hugleiðingar, útreikningur eða forsendur sem sé að finna á dómskjali 51 séu hins vegar svo óskiljanlegar að stefnda sé með öllu ótækt að taka til efnisvarna vegna þessa kröfufliðar.

Þá sé gerð krafa um óefnislegt tjón. Þ. á m. miskabóta að fjárhæð 15.000.000 króna án þess að nokkur gögn eða rökstuðningur fylgi þeirri kröfu né fjárhæð hennar. Með öllu sé vanreifað hvernig stefnandi, sem einkaréttarlegur lögaðili, eigi eins og hér standi á rétt á miskabótum, hvað þá úr hendi stefnda.

Aðalkrafan sé sögð byggð á því að stefndi hafi brotið gegn 11. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005. Engin gögn séu lögð fram sem styðji það að stefndi hafi á einhvern hátt brotið gegn þessu ákvæði. Um sé að ræða alvarlegar sakir, opinbersréttarlegs eðlis, og samkvæmt 1. mgr. 5. gr. samkeppnislaga hvíli framkvæmd og eftirlit með samkeppnisreglum í höndum eftirlitsstjórnvalds, Samkeppniseftirlitsins. Það sé því lögbundið hlutverk þess að meta og skilgreina landfræðileg mörk markaða og hvort markaðsráðandi staða hafi verið misnotuð, sem og önnur hugtaksskilyrði laganna.

Stefnandi kjósi að höfða mál á hendur stefnda án þess að nokkur niðurstaða Samkeppniseftirlitsins liggi fyrir um meinta saknæma háttsemi stefnda, sem stefndi mótmæli harðlega að hafi átt sér stað. Eðli máls samkvæmt hvíli öll sönnunarbyrðin á stefnanda að fjalla um og sanna að öll skilyrði 11. gr. samkeppnislaga séu uppfyllt sem og að skilyrði bótaábyrgðar séu uppfyllt. Enga slíka umfjöllun sé að finna í stefnu málsins og engin sönnunargögn lögð fram til stuðnings slíkum málalíbúnaði.

Málið sé því í heild sinni vanreifað með öllu. Þar að auki sé stefnandi búinn að beina kvörtun sinni til Samkeppniseftirlitsins vegna sömu atvika og hann haldi fram í þessu máli. Stefndi hafi lögum samkvæmt upplýst eftirlitið um málsatvik, en stefnda beri engin skylda til þess að afhenda stefnanda afrit samninga við þriðja aðila. Stefndi telji ólíklegt með öllu að Samkeppniseftirlitið telji einhverja ástæðu til þess að dvelja frekar við þetta mál og eigi að sjálfsgöðu enga aðkomu að þessari málshöfðun stefnanda. Kæmi svo ólíklega til að eftirlitið teldi ástæðu til þess að aðhafast eitthvað um starfsemi stefnda, og hvað þá viðskipti hans og stefnanda, þá væru það atvik sem síðar kæmu til. Svo virðist sem stefnandi byggji á eða gangi að því vísu að kvörtun hans og eftir atvikum fyrirspurn eftirlitsins muni leiða til frekari aðgerða af þess hálfu. Það sé alrangt. Í því sambandi vísi stefndi til 4. mgr. 114. gr. laga um meðferð einkamála, en samkvæmt þeirri lagagrein sé ótækt með öllu að skírskota eða byggja á atvikum sem síðar kunna að koma fram.

Engin sönnunargögn séu lögð fram fyrir málsástæðum stefnanda, sem byggjast einnig á sakarreglu skaðabótaréttar um bætur utan samninga og á 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 og 21. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sem ættu að vera fremur til þess að styðja við kröfu um bætur innan samninga en utan. Kröfugerð stefnanda sé svo óljós og óskýr, málsástæður til stuðnings henni svo vanreifaðar og samhengi málsástæðna svo óljóst að vísa eigi kröfunni frá dómi, sbr. e- og f-lið 1. mgr. 80. gr. og 1. mgr. 100. gr. laga nr. 91/1991.

Varakrafa stefnanda um að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að álitum sé sögð byggð á ólögfestri hlutlægi ábyrgð „þar sem sanngirnissjónarmið og réttlætissjónarmið séu tekin til greina, sérstaklega ef óviðunandi niðurstaða fæst vegna hefðbundinna skaðabótakrafna og sönnunar þeirra“. Ekki sé rakið á hvaða grunni hin ólögfesta hlutlæga ábyrgð byggist. Það sé vanreifað með öllu, en að öðru leyti sé vísað til sömu málsástæðna og stefnandi reki til stuðnings aðalkröfunni. Framangreind sjónarmið stefnda um galla á málalíbúnaði stefnanda varðandi aðalkröfu hans eigi því einnig við um varakröfu hans.

Auðsýnt sé að málalíbúnaður stefnanda sé í andstöðu við meginreglur einkamálaréttarfars um skýran og glöggan málalíbúnað. Úr því verði ekki bætt undir rekstri málsins enda beri í stefnu að gera svo glögggt sem verða megi grein fyrir því á hvaða málsástæðum og lagarökum sé byggt. Úr þeim meginannmarka sem sé á málalíbúnaði stefnanda hér verði ekki bætt undir rekstri málsins.

Í ljósi fyrrgreinds galla á fjárkröfu stefnanda sé ljóst að hann sé að reyna að komast undan áskilnaði réttarfarslaga um að hafa lögvarða hagsmuni. Hefði stefnandi kosið að haga kröfugerð sinni með þeim hætti að krefjast viðurkenningar á skaðabótaábyrgð stefnda hefði hann þurft að sýna fram á lögvarða hagsmuni sína af úrlausn dómstóla um slíka kröfu. Eins og málið blasi við stefnda sé hin örökstudda og óljósa fjárkrafa sem höfð er uppi á hendur honum sett fram til þess að komast hjá því að rökstyðja og sýna fram á lögvarða hagsmuni. Við blasi að fjárkröfur stefnanda séu úr lausu lofti gripnar og byggist ekki á neinum haldbærum grunni né gögnum. Ekki verði komist undan áskilnaði 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 með því að gera fjárkröfu sem ekki styðjist við nein gögn eða raunveruleika.

Stefndi hafi sýnt stefnanda mikið umburðarlyndi og sveigjanleika meðan á samningstíma aðila stóð. Hann hafi sýnt það með ítrekuðum ívilnunum þrátt fyrir að stefnandi hafi ekki staðið við sínar skuldbindingar samkvæmt samningi aðila. Vegna ítrekaðra og alvarlegra vanskila hafi stefnda verið nauðugur sá kostur að rifta leigusamningi aðila eftir árangurslausar sáttatilaunir. Þau vanskil séu enn óuppperð af hálfu stefnanda. Dómsmál þetta á hendur stefnda sé tilraun stefnanda til þess að komast undan verulegum vanefndum á greiðslum á grundvelli gilds leigusamnings við stefnda. Í stað þess að líta í eigin barm með rekstur sinn og rekstrarvandræði beini hann spjótum sínum að stefnda. Í því skyni hafi stefnandi sent kvörtun til Samkeppniseftirlitsins þar sem fram komi sömu röngu og örökstuddu fullyrðingar og hann

haldi fram í stefnu þessa máls. Enginn grundvöllur sé fyrir þeirri kvörtun eða fyrir máli þessu. Frekari reifun á efnisvörnum stefnda bíði efnismeðferðar ef til hennar komi.

Verulega skorti á að málsgrundvöllur stefnanda sé með þeim hætti að stefndi geti varist kröfunni með fullnægjandi hætti. Dómkröfur stefnanda séu svo óljósar og óskýrar, málsástæður til stuðnings þeim svo vanreifaðar og samhengi málsástæðna svo óljóst, auk þess sem stefnandi leggi ekki fram gögn til stuðnings kröfunum, að vísa eigi málinu frá dómi, sbr. e-, f- og g-lið 1. mgr. 80. gr. og 1. mgr. 100. gr. laga nr. 91/1991.

Krafist er málskostnaðar úr hendi stefnanda, sbr. ákvæði 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnanda gegn kröfu stefnda um frávísun

Við málflytning var frávísunarkröfu stefnda mótmælt af hálfu stefnanda. Málið snúist um meint brot stefnda gegn samkeppnislögum og brýnt sé að fá efnisdóm um það þar sem ekki hafi áður reynt á mismunun markaðsráðandi aðila í verslunarmiðstöð. Í slíku máli verði aflað matsgerðar, en engin þörf sé á að gera það fyrir málhöfðun eða bíða niðurstöðu Samkeppniseftirlits um brotið áður en mál sé höfðað. Bótagrundvöllurinn sé skýr og komi fram í málsástæðum í stefnu og í fjölda tölvupósta og bréfaskipta aðila í framlögðum gögnum með stefnu.

Málsástæðum stefnda um ónóga gagnaframlagningu stefnanda sé alfarið hafnað. Þær upplýsingar sem komi fram í dóm skjölum, og vísað sé til í stefnu til stuðnings dómkröfum stefnanda, stafi frá honum sjálfum og séu að mestu komnar úr bókhaldi hans, en bókhaldsgögn verði síðar lögð fram með matsbeiðni. Í stefnu hafi stefnandi áskilið sér frekari gagnaframlagningu og dómkvaðningu matsmanns og verði mats þá aflað um alla kröfuliði, að undanskildum kröfuliðum nr. 6 og 10.

Á grundvelli framlagðra gagna geti stefndi tekið til varna og haldlaust sé að vísa til g-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 í þessu máli. Það sé rangt að kostnaður vegna framkvæmda sé vegna eigin framkvæmda stefnanda og til séu bókhaldsgögn um það. Málalíbúnaður stefnanda sé í aðalatriðum ljós og fjárhæðir og dómkröfur rökstuddar.

Atvik málsins hafi öll orðið og leigusambandi aðila verið lokið fyrir útgáfu stefnu. Þar sé krafist greiðslu ákveðinna fjárhæða og ekki liggi fyrir að þær muni ráðast af atvikum sem síðar komi til. Því eigi 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 ekki við í málinu.

Við málflytning var af hálfu stefnanda fallið frá tveimur fyrrnefndum kröfuliðum sem mynda dómkröfu aðalkröfu. Það eru kröfuliður nr. 6, að fjárhæð 28.847.203 krónur, fyrir tjón vegna fækkunar gesta inn á Glerártorg frá 2020 til 2024, og kröfuliður nr. 10, að fjárhæð 15.000.000 króna, fyrir ófnislegt tjón, markaðsmismunun og miskabætur. Var höfuðstól aðalkröfu í dómkröfu stefnanda því breytt til lækkunar í 207.323.794 krónur.

Að því er varði varakröfu þurfi að staðfesta að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni, en það sé nánast ómögulegt eða mjög erfitt að ákvarða tjón nákvæmlega á grundvelli þeirra sönnunargagna sem fyrir hendi séu. Stefnandi þurfi að hafa möguleika á að sanna tjón sitt með matsgerð og ákvörðun Samkeppniseftirlitsins. Fyrir liggi að frekari gagnaframlagning og dómkvaðning matsmanns standi til. Því eigi ekki að vísa málinu frá dómi. Að öðru leyti sé unnt að dæma bætur að álitum dómsins í samkeppnisbrotamálum.

Niðurstaða

Stefna markar grundvöll máls. Þar ber samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 að lýsa málsástæðum og öðrum atvikum þannig að ekki fari á milli mála hvaða atvik búi að baki kröfu, helstu gögnum sem stefnandi hefur til sönnunar og gögnum sem hann telur að enn þurfi að afla. Í stefnu skal m.a. greina, svo glögg sem verða má, dómkröfur stefnanda og málsástæður sem hann byggir á, svo og önnur atvik sem þarf að greina svo að samhengi málsástæðna verði ljóst og skal þessi lýsing vera gagnorð og svo skýr að ekki fari á milli mála hvert sakarefnið sé, sbr. d- og e-lið greinarinnar.

Með þessum reglum er leitast við að tryggja að málalíbúnaður sé frá öndverðu svo skýr að stefndi geti áttað sig á sakarefni málsins og tekið afstöðu til þess hvort hann haldi uppi vörnum í því. Misbrestur

á því getur varðað frávísun máls og byggist krafa stefnda á því að málatilbúnaði stefnanda, sem lýst er í meginatriðum hér að framan, sé svo áfátt að þessu leyti að vísa verði málinu frá dómi.

Stefndi bendir m.a. á að óljóst sé hvort krafist sé bóta utan eða innan samninga Af hálfu stefnanda er því haldið fram að bótagrundvöllurinn sé skýr. Ráða má af stefnu að byggt sé á því að stefndi hafi valdið stefnanda tjóni með því að brjóta gegn samkeppnislögum og þau brot hafi bitnað á stefnanda. Í aðra röndina er þó á því byggt að samningar sem aðilar gerðu sín á milli um húsaleiguna hafi verið ósanngjarnir í garð stefnanda, ásamt því að í framkomu stefnda hafi falist ásetningur um að valda stefnanda tjóni með saknæmum hætti. Taka verður undir með stefnda að framsetning málsástæðna er ruglingsleg og óljós grein er gerð fyrir því á hvaða grundvelli bóta er krafist samkvæmt hverjum kröfulið fyrir sig, en þeir virðast falla til á mismunandi tímabilum, ýmist meðan stefnandi leigði húsnæði af stefnda eða eftir að leigusamningi var rift og stefnandi rýmdi húsnæðið. Þá er bótagrundvöllur varakröfu í stefnu síst skýrari en aðalkröfunnar.

Í tölulegri útlistun kröfuliða aðalkröfu stefnanda er ekki gerð grein fyrir því á hvaða grundvelli fjárhæðir séu fundnar, þannig að ljóst sé hvaða málsástæður og atvik standi að baki hverjum kröfulið og við hvaða sönnunargögn þær fjárhæðir styðjast. Þau gögn sem vísað er til að liggi þeim tölum til grundvallar eru dómskjöl sem hafa að mestu að geyma lýsingar forsvarsmanns stefnanda á verðmæti einstakra kröfuliða að hans áliti, með fremur óskýrum tengslum við málsástæður sem fram eru bornar í stefnu. Fallast verður á það með stefnda að lýsingar fyrirsvarsmanns stefnanda í þessum dómskjölum eru ekki tæk sem sönnunargögn fyrir fjárhæðum dómkrafna í stefnu.

Samkvæmt 95. gr. laga nr. 91/1991 skal stefnandi að meginreglu leggja fram með stefnu við þingfestingu máls þau skjöl sem varða málatilbúnað hans eða hann byggir annars kröfur sínar á. Stefnandi leggur áherslu á að hann hyggist afla sönnunargagna til stuðnings kröfum sínum og telur því að ekki eigi að vísa málinu frá dómi vegna þess að sönnunargögn vanti. Þar á meðal hyggist hann afla matsgerðar, án þess að leggja fram matsbeiðni eða tilgreina nánar hvað meta skuli, og gögn úr eigin bókhaldi, án þess að gerð sé grein fyrir því hver þau gögn séu og hvers vegna þau gögn voru ekki lögð fram við þingfestingu.

Fyrirmæli 1. mgr. 80. gr. og 95. gr. laga nr. 91/1991 miða að því að tryggja að ljóst sé á frumstigi dómsmáls með hvaða röksemdum og í meginatriðum á hvaða gögnum stefnandi hyggst styðja kröfur sínar. Ákvæði 80. gr. laganna um efni stefnu eiga sér ekki síst þann tilgang að tryggja stefnda rétt til að kynna sér málatilbúnað stefnanda í því skyni að eiga þess sanngjarnan kost að verjast kröfum hans að því er alla þætti þeirra varðar. Til þess að krafa teljist nægilega reifuð í einkamáli verður hún og gögn sem hún er reist á að vera með þeim hætti að stefndi eigi þess kost að færa fram efnislegar varnir við kröfu og forsendum hennar.

Sundurliðun krafna og upplýsingar um það hvernig kröfuliðir eru reiknaðir út eru atriði sem skipta máli fyrir málsvarnir stefnda. Að virtum málatilbúnaði stefnanda í heild og gögnum málsins verður að fallast á það með stefnda að málsgrundvöllur stefnanda er ekki svo úr garði gerður að stefndi eigi þess sanngjarnan kost að verjast kröfum hans með fullnægjandi hætti. Þó að stefnandi hafi ekki enn lýst gagnöflun lokið verður ekki fallist á það með honum að bætt verði úr göllum í slíkum grundvallaratriðum með framlagningu gagna síðar.

Að öllu framangreindu virtu hefur stefnandi ekki að mati dómsins lagt þann grundvöll að málinu sem nauðsynlegur er til þess að efnisdómur verði á það lagður. Verður því fallist á kröfu stefnda og verður málinu vísað frá dómi.

Samkvæmt þeim úrslitum málsins og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða stefnda, sem aðeins hefur skilað greinargerð varðandi frávísun, málskostnað sem hæfilegur er ákveðinn 500.000 krónur.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurd þennan.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Ideal Company ehf., greiði stefnda, Eik fasteignafélagi hf., 500.000 krónur í málskostnað.

