

# Héraðsdómur Reykjaness

Úrskurður 28. júní 2021

Mál nr. E-89/2021:

**Ármann Ólafur Helgason**

*(Ólafur Kristinsson lögmaður)*

**gegn**

**Reykjanesbæ**

*(Unnar Steinn Bjarnald lögmaður)*

## Úrskurður

Mál þetta, sem var höfðað 16. desember 2020, var tekið til úrskurðar 7. júní 2021. Stefnandi er Ármann Ólafur Helgason, Dalshrauni 13, Hafnarfirði. Stefndi er Reykjanesbær, Tjarnargötu 12, Reykjanesbæ.

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkennd verði með dómi bótaskylda stefnda gagnvart stefnanda vegna athafna og athafnaleysis stefnda í tengslum við rekstur veitingastaðarins Paddýs Irish Pub í Reykjanesbæ. Einnig er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst þess aðallega að kröfum stefnanda verði vísað frá dómi. Til vara er þess krafist að stefndi verði sýknaður af kröfum stefnanda. Í báðum tilvikum gerir stefndi kröfu um málskostnað.

Í þinghaldi 29. mars 2021 voru aðilar sammála um að flytja málið í einu lagi um frávísunarkröfu og efni máls.

### I.

Málsatvik eru þau að stefnandi kveðst hafa verið eini hluthafinn og eigandi að félögunum Ambi ehf., kt. 540809-0700, sem hafi verið lýst gjaldþrota 27. nóvember 2014, og Paddýs ehf., kt. 500314-0520, sem hafi verið lýst gjaldþrota 16. apríl 2015. Tilgangur beggja félaganna hafi verið að annast veitingarekstur á veitingahúsinu Paddýs við Hafnargötu 38 í Reykjanesbæ. Stefnandi hafi keypt rekstur veitingastaðarins Paddýs Irish Pub á árinu 2009, sem hafi verið í rekstri í húsnæðinu að Hafnargötu 38. Húsnæðið hafi verið í eigu stefnda, í gegnum Þróunarfélag Reykjanesbæjar. Húsnæðið hafi verið í lélegu ástandi og ekki fengið viðunandi viðhald um margra ára skeið. Stefndi segir að það sé rétt að húsnæðið hafi verið í bágbornu ástandi en á hinn bóginn hafi leigufjárhæð og önnur kjör tekið mið af því og síðar verið lækkuð enn frekar.

Stefnandi segir jafnframt að er hann tók við leigusamningi um húsnæðið hafi hann ráðist í veigamiklar endurbætur til að gera það rekstrarhæft. Hann hafi varið til þess

í kringum 10 milljónum króna og greitt leigu og önnur gjöld. Stefndi hafi ekki lagt neitt í viðhald húsnæðisins þar sem húsnæðið hefði verið í útleigu og að mati þáverandi bæjarritara hefði alveg eins mátt rífa húsnæðið. Vegna viðhaldsvinnu stefnanda við húsnæðið hafi safnast upp leiguskuld við stefnda. Í nóvember 2013 hafi stefnandi óskað eftir því formlega við stefnda að leigan yrði lækkuð með hliðsjón af ástandi húsnæðisins og því fjármagni sem hann hefði lagt í húsnæðið. Einnig hafi stefnandi farið fram á að uppsöfnuð skuld yrði sett á skuldabréf til þriggja ára með venjulegum kjörum. Stefndi hafi fallist á þessa ósk stefnanda og gefið út skuldabréfið vegna leiguskuldar.

Í mars 2014 hafi stefnandi óskað eftir því að fá að nýta efri hæð húsnæðisins og opna þar eldhús til að auka tekjumöguleika og sækja um nýtt vínveitingaleyfi með matsölu. Þáverandi bæjarritari stefnda hafi skrifað upp á leyfið til þess að breyta efri hæðinni í eldhús. Stefndi hafi samþykkt þá ósk og veitt stefnanda endurnýjað vínveitingaleyfi með matsölu í lok maí 2014. Þetta hafi verið gert eftir að stefnandi hafi lagfært rafmagnslagnir í húsinu og gert allt klárt til að fá samþykki fyrir matsölustað og veitingarekstri. Leyfið sem stefnandi hafi fengið hafi gilt í fjögur ár frá maí 2014. Stefnandi hafi tjáð stefnda að hann myndi verða eitthvað á eftir með hluta af leigugreiðslum sem allt yrði komið í skil um Ljósanótt. Þáverandi bæjarstjóri stefnda hafi komið þeim skilaboðum til stefnanda að hann ætti að vera rólegur með von um gott sumar hjá stefnanda.

Þá segir stefnandi að eftir endurnýjun í bæjarstjórn stefnda, í kjölfar sveitastjórnarkosninga í maí 2014, hafi stefnandi fengið bréf frá stefnda með kröfu sem enginn fótur hafi verið fyrir og stefnanda verið gefnir tíu dagar til að bregðast við, þrátt fyrir að stefnandi hafi þá áður greitt upp leiguskuld sína með skuldabréfi sem samþykkt hafi verið af hálfu stefnda sem greiðsla. Stefnandi kveðst hafa bent stefnda á samninginn við sig en verið veittur frestur til haustsins 2014 til að koma leigugreiðslum í skil. Þetta hafi gengið eftir og í lok ágúst 2014 hafi leigan við stefnda verið aftur komin í skil. Stefnandi hafi síðan ritað stefnda bréf þar sem hann hafi útlistað að hann væri kominn í skil með leiguna og þar með hafi stefnandi boðist til að greiða meira inn á skuldabréfið með það markmið að bréfið yrði upp greitt um áramótin 2014/2015. Stefnandi hafi einnig boðið stefnda að sjá um að mála húsið að utanverðu.

Stefnandi segir að í ágústlok 2014 hafi hann farið þess formlega á leit við stefnda að hann fengi að leigja húsnæðið áfram til þriggja ára í samræmi við forleigurétt í leigusamningi sem hafi átt að renna út um miðjan janúar 2015. Með bréfi til stefnda hafi stefnandi gert grein fyrir því hvernig hann hygðist greiða leiguskuld sína samkvæmt fyrrnefndu skuldabréfi. Engin svör hafi borist frá stefnda. Í lok ágúst 2014 hafi bæjarráðsmaður stefnda komið að máli við stefnanda og greint honum frá því að stefndi vildi uppgreiðslu á skuldabréfinu og stefndi væri tilbúinn að veita afslátt ef stefnandi gæti gert skuldabréfið upp strax eftir Ljósanótt þá um árið, í byrjun september.

Á þessum tímapunkti hafi tveir ungir menn, sem hafi staðið í nánnum tengslum við bæjarráðsmenn stefnda, komið að máli við stefnanda og viljað taka yfir rekstur veitingahússins gegn því að gera upp skuldina við stefnda auk greiðslna til stefnanda. Verðhugmyndir hafi verið langt undir eðlilegu kaupverði. Í framhaldinu hafi mennirnir rætt við stefnda og komið til baka með þau tíðindi að stefndi samþykkti að þeir fengju húsið ef stefnandi afsalaði forleiguréttinum að Hafnarstræti 38 til þeirra með skriflegum hætti. Hafi komið fram í máli þeirra að stefndi hefði í hyggju að fella niður skuldina og þá greinilega ekki verið sama um hvaða aðila væri að ræða. Síðan hafi liðið tveir mánuðir án þess að komið væri með leiguframsalið til undirritunar og stefnandi því rekið staðinn áfram. Í nóvember hafi kaupendurnir haft aftur samband og sagt að bærinn ætlaði að bjóða út leigu á húsinu og að stefnandi ætti engan forleigurétt að húsnæðinu lengur. Stefnandi hafi þá farið á fund bæjarritara stefnda og boðist til að greiða upp skuldina þrátt fyrir að hún hafi verið umsamin til þriggja ára. Þessu tilboði stefnanda hafi ekki verið svarað. Hins vegar hafi birst fréttir um málið í blöðum um að það ætti ýmist að rífa húsið eða færa það og að stefnandi hefði ekki staðið við skuldbindingar sínar.

Stefnandi segir að hinir áhugasömu kaupendur hafi haft samband á ný í desember 2014 og óskað eftir að fá að taka við rekstri staðarins með því loforði að fengju þeir húsið sem átti að fara að bjóða út þá yrði gert upp við stefnanda. Það hafi orðið úr að þeir hafi tekið við rekstri Paddýs í desember og það hafi verið til bráðabirgða á nafni stefnanda á meðan málið hafi verið enn óuppert. Í janúar 2015 hafi stefnandi verið spurður af bæjarritara stefnda hvort nýir rekstraraðilar gætu notað eitthvað af búnaði staðarins ef til kæmi. Stefnandi hafi ítrekað að hann hefði boðið uppgreiðslu á öllum skuldum við stefnda og að stefndi hefði enga heimild til að ráðstafa innanstokksmunum á veitingastaðnum.

Í febrúar 2015 hafi verið upplýst að nýju að rekstraraðilarnir hefðu keypt húsið af stefnda á 16.000.000 króna, þrátt fyrir að stefnandi hafi enn haft í gildi leigusamning um húsnæðið með forleigurétti sem ekki hafi verið búið að segja upp með formlegum hætti. Stefnandi hafi gert ráð fyrir að í framhaldinu yrði staðið við loforð um uppgjör við hann. Þegar stefnandi hafi gengið eftir því hafi skyndilega komið annað hljóð í strokkinn. Nýir rekstraraðilar hafi boðist til að greiða stefnanda 700.000 krónur fyrir tækin í Paddýs og kaupendur sagt að þeir hefðu keypt húsið af stefnda með öllu naglföstu, þ.m.t. allan rekstrarbúnað í eigu stefnda, s.s. eldhústæki og þess háttar. Þetta hafi stefnandi ekki getað sætt sig við og viljað fá að sækja tæki og tól sem hann hafi átt á staðnum og tilkynnt nýjum eigendum að fasteigninni jafnframt að Paddýs-nafnið fengju þeir ekki að nota. Þessu hafi öllu verið mótmælt með látum. Þegar stefnandi hafi óskað aðstoðar stefnda við að sækja eigur sínar hafi bæjarritari neitað og sagt að við það yrði búnaðurinn verðlaus. Stefnandi segir að þarna hafi farið fram eignaupptaka á búnaði og innréttingum í eigu félaga sem stefnandi hafi verið eigandi að, ekki eingöngu með velþóknun stefnda

heldur beinlínis fyrir tilstilli stefnda, allt út af skuld sem stefnandi hafi boðist til að greiða upp.

Stefnandi telur að stjórnslósla stefnda hafi ekki verið í samræmi við góða stjórnslósluhætti þar sem stefndi hafi samþykkt að greiða vangreidda leigu með skuldabréfi til þriggja ára, en eftir sveitarstjórnarkosningar 2014 hafi stefndi ekki kannast við það. Þá sé og ljóst að stefndi hafi beinlínis unnið í því að valda honum tjóni með því að vinna á móti honum, meðal annars með því að selja nýjum aðilum tæki og tól sem stefnandi hafi átt og sem hann hafi fjármagnað. Nýir eigendur húsnæðisins og veitingahússins Paddýs hafa rekið staðinn undir sama nafni, þrátt fyrir að vera óheimilt að nota nafnið, þar sem nafnið sé skráð einkaleyfi í eigu stefnanda frá árinu 2015 og hafi þeir hagnýtt muni sem áður hafi verið í eigu Amba ehf. og Paddýs ehf., án þess að hafa greitt fyrir þá. Stefnandi kveðst hafa óskað eftir því við stefnda að upplýsa um öll atriði varðandi ákvarðanir sem teknar hafi verið vegna Hafnargötu 38, meðal annars allar fundargerðir og öll samskipti. Stefnandi hafi sagt að hann hefði ekkert með málið að gera þar sem húsnæðið hefði verið í eigu Þróunarfélags Reykjanesbæjar og stjórnslóslulög ættu ekki við um það félag. Stefnandi hafi því farið með málið fyrir umboðsmann Alþingis. Stefnandi hafi lofað að senda þau gögn sem beðið var um og umboðsmaður fallist á þær málalýktir. Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir þá hafi stefndi ekki afhent nema lítinn hluta af þeim gögnum sem beðið hafi verið um. Því hafi stefnanda verið nauðugur sá einn kostur að stefna málinu fyrir dóm.

Stefndi mótmælir málsatvikaýsingu stefnanda og því að leiguvanskil hafi verið gerð upp með skuldabréfi sem samþykkt hafi verið sem greiðsla. Vanskil stefndanda hjá stefnda hafi hvorki fyrr né síðar verið gerð upp. Hvað varðar viðræður um áframhaldandi leigu segir stefndi að einkahlutafélög stefnanda hafi um langa hríð vanefnt leigusamninginn og húsaleiguskuld numið háum fjárhæðum. Forleiguréttur hafi verið háður því að stefnandi hefði í einu og öllu staðið við skyldur sínar samkvæmt samningnum og því ekki rétt að viðræður hafi nokkru sinni verið af þeim toga sem stefnandi lýsir. Bæjarritari hafi sent stefnanda bréf 25. nóvember 2013 með tillögum að lökkun húsaleigu og uppgjöri á vanskilum. Stefnandi hafi hins vegar ekki greitt neinar greiðslur eða afborganir til stefnda á grundvelli þeirra tillagna og hafi skuldin ekki fengist greidd þrátt fyrir innheimtutilraunir. Félag stefnanda hafi síðar verið tekin til gjalþrotaskipta. Stefnandi mótmælir því einnig að hafa valdið félögum stefnanda tjóni vegna húsbúnaðar sem hafi verið skilinn eftir í húsnæðinu eftir að það var selt til nýrra eigenda, en bæjarritari stefnda hafi lengi gengið eftir því við stefnanda að hann myndi hirða verðmæti úr húsinu.

## II.

Stefnandi byggir á því að hann eigi aðild að máli þessu á þeim grundvelli að hann hafi verið eini hluthafinn í félögunum Ambi ehf. og Paddýs ehf. og að aðgerðir stefnda

gagnvart félögunum hafi verið með þeim hætti að þau hafi farið í gjaldþrot. Í kjölfar gjaldþrots félaganna hafi stefnandi setið uppi með að greiða sjálfskuldarábyrgð vegna skulda út af rekstri veitingastaðarins. Hefði stefndi ekki aðhafst eins og hann gerði þá hefðu félögin ekki farið í þrot og stefnandi hefði getað greitt niður skuldabréf það sem hann hafi verið í sjálfskuldarábyrgð fyrir.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn nánar tiltekið á því að stefndi hafi með aðgerðum sínum gagnvart stefnanda valdið honum tjóni sem hafi leitt til þess að framangreind félög hafi farið gjaldþrot. Stefnandi hafi tekið yfir leigusamning, dags. 15. mars 2003, þar sem fram komi í 6. gr. að leigutaki skuli hafa bæði forleigu og forkaupsrétt að húsnæðinu að leigutíma loknu. Byggir stefnandi á því að hann hafi yfirtekið umræddan leigusamning er hann keypti veitingastaðinn Paddýs Irish Pub af Íranum ehf. á árinu 2009 þar sem leigusamningur hafi fylgt með við sölu á húsnæðinu til Þróunarsjóðs Reykjanesbæjar 7. febrúar 2008, en í þeim samningi komi fram að seljandi húsnæðisins tæki húsnæðið á leigu samkvæmt fyrirbyggjandi leigusamningi. Stefnandi hafi síðar tekið yfir umræddan leigusamning og haldið rekstri áfram.

Byggir stefnandi á því að með því að stefndi hafi samþykkt að taka við skuldabréfi til þriggja ára sem greiðslu upp í vangreidda leigu þá hafi hann þar með verið búinn að koma leigu í skil og engar vanefndir hafi verið á leigugreiðslum. Þá byggir stefnandi á því að stefndi hafi samþykkt að breyta efri hæð húsnæðisins í eldhús og samþykkt að veita honum endurnýjað vínveitingaleyfi á staðnum á vegum Paddýs ehf., sem hafi rekið staðinn frá haustinu 2014. Með því að stefndi hafi gefið stefnanda undir fótinn um að hann myndi framlengja leigusamning við hann við næstu endurnýjun telur stefnandi að stefndi hafi verið bundinn af samþykki fyrri bæjarstjórnar og að ný bæjarstjórn, sem tók við eftir kosningar 2014, hafi átt að vera bundin við samkomulag um greiðslu vangreiddrar leigu með skuldabréfi til þriggja ára. Í tengslum við að nýr meirihluti myndaðist hafi verið farið í ferli til að koma stefnanda út úr húsnæðinu með beinum og óbeinum hætti. Fyrir tilstuðlan kjörinna bæjarráðsmanna stefnda hafi stefndi bakað stefnanda tjón sem hafi síðar leitt til þess að Ambi ehf. og Paddýs ehf. hafi verið tekin til gjaldþrotaskipta og stefnandi þurft að greiða af skuldabréfi sem hann hafi verið í sjálfskuldarábyrgð fyrir. Stefnandi telur ljóst að hefði honum verið veitt færi á því að halda rekstri sínum gangandi þá hefði hann náð að greiða meðal annars skuldabréf það sem hann hafi verið í sjálfskuldarábyrgð fyrir og hefði með því komið í veg fyrir að missa íbúð sína á nauðungarsölu. Stefnandi telur að hér sé um að ræða tjón sem stafi beint af athöfnum stefnanda í máli þessu.

Þá byggir stefnandi á því að við meðferð málsins hafi stefndi ekki farið eftir settum reglum stjórnisýsluréttarins, sbr. stjórnisýslulög nr. 37/1994, með síðari breytingum. Stefnandi hafi hvorki gætt að rannsóknarreglu, upplýsingareglu né meðalhöfsreglu laganna við ákvörðun í tengslum við málefni veitingahússins Paddýs á

sínum tíma. Telur stefnandi að stefndi hafi brotið stjórnsýslureglur með ólögumætum hætti og viðhaft ólögumæt og ómálefnalega háttsemi. Stefndi hafi í engu sinnt málaleitan hans um að gera nýjan leigusamning eða tilkynna stefnanda með formlegum hætti um að til stæði að segja leigusamningi við hann upp og selja húsið til þriðja aðila. Stefndi hafi talið sig vera bæði með forleigurétt og forkaupsrétt samkvæmt þeim leigusamningi sem hann hafi yfirtekið við fyrrverandi eiganda staðarins. Á sama tíma og stefnandi og stefndi hafi verið í samningaviðræðum hafi stefndi unnið markvisst að því að selja húsnæðið til annarra aðila, sem hafi verið gert með kaupsamningi 26. febrúar 2015.

Stefnandi hafi tekið yfir leigusamning frá 5. mars 2003 þar sem fram komi að hann eigi forleigurétt að eigninni. Í leigusamningi komi einnig fram að allt viðhald á húsnæðinu sé á ábyrgð stefnanda en stefndi eigi eingöngu að sinna nauðsynlegu viðhaldi innandyra. Stefndi hafi með samþykki stefnda unnið að endurbótum á eigninni og gert hana verðmætari, meðal annars með því að láta útbúa eldhús á efri hæð hússins sem auki verðgildi eignarinnar fyrir veitingarekstur. Samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994, með síðari breytingum, einkum og sér ákvæði 4. mgr. 42. gr. laganna, hafi ekki verið unnt að rýra réttindi hans samkvæmt gildandi húsaleigusamningi við sölu á húsnæðinu til núverandi eiganda þess. Þá hafi stefndi átt að tilkynna stefnanda með formlegum og málefnalegum hætti að ekki yrði um frekari leigusamninga að ræða, sbr. 2. mgr. 55. gr. húsaleigulaga.

Stefnandi byggir jafnframt á því að þar sem stefndi hafi látið viðgangast að stefnandi væri í húsnæðinu og látið að því liggja að hann fengi áframhaldandi leigu hafi verið kominn á nýr leigusamningur á grundvelli 59. gr. húsaleigulaga. Stefndi hafi borið að taka formlega ákvörðun og tilkynna honum með formlegum hætti að selja ætti húsnæðið og að ekki yrði um framlengingu á húsaleigusamningi að ræða, sbr. 58. gr. húsaleigulaga.

Stefnandi byggir einnig á því að með því að hafa borið upp við stefnda að gera upp leiguskuld með því að greiða upp skuldabréf, þótt enn væri ekki kominn tími á fullnaðargreiðslu og stefndi hafi ekki viljað taka í þá ósk stefnda, þá hafi stefndi bakað stefnanda tjón og í raun mismunað honum þar sem stefndi hafi farið á svig við stjórnsýslurétt. Stefndi sé opinber aðili og bundinn af stjórnsýslurétti og beri honum að taka afstöðu til mála og rökstyðja niðurstöðu sína.

Stefndi hafi ekki á neinum tímapunkti sagt honum formlega upp leigu eða boðið honum forleigu að húsnæðinu sem kveðið hafi verið á um í húsaleigusamningi. Stefndi hafi stuðlað að því að nýir eigendur húsnæðisins hafi fengið innanstokksmuni og búnað án endurgjalds og því hafi þrotabú bæði Amba ehf. og Paddýs ehf. orðið fyrir tjóni. Það hafi leitt af sér að stefnandi hafi þurft sjálfur að greiða niður sjálfskuldarábyrgðir sem hann var í út af rekstri Paddýs Irish Pub. Með því hafi stefndi valdið stefnanda verulegu fjárhagslegu tjóni.

Stefnandi telur að stefndi hafi með beinum og óbeinum hætti við afgreiðslu á meðferð veitingastaðarins Paddy's ehf. valdið honum beinu fjárhagstjóni sem stefnda sé skylt að bæta honum samkvæmt almennri sakarreglu skaðabótaréttarins.

Um lagarök vísar stefnandi til almennu skaðabótareglunnar, sakarreglunnar. Þá byggir stefnandi á stjórnslögum nr. 37/1994, með síðari breytingum, einkum 10. gr., 11. gr., 12. gr., 13. gr. og 15. gr. laganna. Einnig byggir stefnandi á húsaleigulögum nr. 36/1994, með síðari breytingum, einkum 4. mgr. 42. gr., 43. gr., 58. gr. og 59. gr. laganna. Jafnframt byggir stefnandi á almennum reglum kröfurettar um að með útgáfu og móttöku stefnda á skuldabréfi hafi stefnandi greitt upp fyrri leiguvanskil og ekki hafi verið um að ræða vangreidda leigu frá þeim tíma. Þá byggir stefnandi á því að stefndi hafi hvorki gjaldfellt umrætt skuldabréf né hafið löginheimtu á bréfinu eins og honum hefði verið skylt að gera. Stefnandi vísar einnig til 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, með síðari breytingum.

### III.

Stefndi byggir aðalkröfu sína um frávísun á málinu á því að í 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 sé áskilnaður um skýran og glöggan málatilbúnað. Réttarfarsreglur geri ráð fyrir því að stefnandi verði í stefnu að gera grein fyrir því hvernig hann hafi orðið fyrir tjóni og í hverju það hafi verið fólgið. Á þeim grundvelli geti stefndi tekið til varna. Ekkert liggir fyrir um það í hverju fjárhagstjón stefnanda sé fólgið. Stefnandi eigi erfitt með að taka til varna í máli þar sem ekkert liggir fyrir um það hvernig stefnandi ætli sér að sýna fram á meint tjón sitt. Stefnandi telur að kröfugerð stefnanda fari að þessu leyti í bága við meginreglur einkamálaréttarfars og uppfylli ekki þá lágmarkskröfu sem gerð sé til kröfugerðar í viðurkenningarmálum.

Stefnandi kjósi að haga málatilbúnaði sínum í málinu með þeim hætti að krafist sé viðurkenningardóms um kröfu. Áskilnaður ákvæðisins um lögvarða hagsmuni hafi í dómaframkvæmd verið skýrður svo að sá er höfðar mál til viðurkenningar á skaðabótaskyldu verði að leiða nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni og gera grein fyrir því í hverju tjón hans felist og hver tengsl þess séu við ætlaða skaðabótaskylda háttsemi.

Stefndi telur að stefnanda hafi verið í lófa lagið að láta meta umfang ætlaðs tjóns og tína til gögn til stuðnings útlögðum kostnaði. Við þessar aðstæður komi ekki til greina að haga kröfugerð með framangreindum hætti. Sú heimild sem fyrir hendi sé til að höfða viðurkenningarmál sé undantekningarheimild sem aðeins sé beitt við tiltekna aðstæður og það beri að skýra hana þröngt. Tilgangur hennar sé að mæta þörfum þess sem telur sig eiga skaðabótakröfu án þess að honum sé þó enn fært að finna fjárhæð hennar, til dæmis vegna þess að afleiðingar bótaskylds verknaðar hafi ekki komið að fullu fram.

Stefndi telur að skilyrði ákvæðisins séu ekki uppfyllt. Stefnandi hafi sjálfur kosið að sleppa því að afla sönnunargagna um fjárhæð skaðabótakröfu sinnar. Framsetning á kröfugerð stefnanda sé að mati stefnda í andstöðu við fyrrgreindar reglur og feli í sér misnotkun á umræddri undantekningarheimild. Í málinu sé vikið að ákvörðunum stjórnar einkahlutafélags í eigu stefnda sem teknar hafi verið á árunum 2013-2015. Að mati stefnda sé afar ósennilegt að afleiðingar framangreindra ákvarðana séu ekki að fullu komnar fram.

Stefndi byggir enn fremur á því að krafa stefnanda sé verulega vanreifuð. Í stefnu málsins skorti á röklegt samhengi á milli kröfugerðar og málsástæðna. Það sé óljóst á hvaða grundvelli kröfur stefnanda séu settar fram. Þeim athöfnum, sem dómkröfur stefnanda byggist væntanlega á, sé ekki lýst með nægjanlega skýrum hætti þannig að stefndi geti tekið til varna. Þá sé ekkert vikið að meintu athafnaleysi stefnda, sem þó sé vísað til í dómkröfum stefnanda. Engar upplýsingar séu um umfang ætlaðs tjóns og hvernig það sé sennileg afleiðing af háttsemi stefnda. Stefndi telur að framsetningin fari í bága við d- og e-lið 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og meginreglur einkamálaréttarfars.

Stefndi mótmælir því harðlega að stefnandi hafi orðið fyrir fjárhagstjóni. Stefnandi hafi ekki lagt fram nauðsynleg gögn er varði meint fjárhagstjón hans í málinu eða sem varpað geti ljósi á ætlaða skaðabótaskylda háttsemi stefnda. Þetta sé í andstöðu við ákvæði 1. mgr. 95. gr. laga um meðferð einkamála um að stefnandi skuli við þingfestingu leggja fram þau skjöl sem varða málatilbúnað hans.

Stefndi telur að skilyrði 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, um lögvarða hagsmuni til að fá dæmt um viðurkenningarkröfur, séu ekki uppfyllt í málinu. Jafnvel þótt stefnandi hafi í hyggju að bæta úr þessum annmörkum með öflun matsgerðar eða öðrum hætti þá dugi það ekki til. Dómaframkvæmd sé skýr. Ekki dugi að bæta úr skorti á skýrleika málatilbúnaðar með matsgerð sem aflað sé síðar.

Stefndi telur að útilokunarregla einkamálaréttarfars geri það að verkum að afmarka verði sakarefni dómsmáls allt frá upphafi þess. Þeim skilyrðum sé að mati stefnda ekki mætt í málatilbúnaði stefnanda.

Varakrafa stefnda um sýknu er byggð á því að stefnandi eigi ekki aðild að þessu máli. Ef ákvarðanir stjórnar Þróunarsjóðs Reykjanesbæjar hf. hafi valdið tjóni þá sé ljóst að einkahlutafélög stefnanda gætu hafa átt kröfu á hendur Þróunarfélagi Reykjanesbæjar hf. Ekkert liggi fyrir um að einkahlutafélagin hafi framselt kröfu sína til stefnanda. Þá liggi heldur engin gögn fyrir um fullyrðingar stefnanda um greiðslu skulda fyrir hönd félaganna. Þá séu engar upplýsingar um það hverjir hafi verið hluthafar einkahlutafélaganna sem hafi nú verið afskráð í kjölfar gjaldþrotaskipta. Stefnandi sé ekki aðili sem geti átt réttindi eða borið skyldur vegna húsaleigusamnings einkahlutafélaganna við Þróunarsjóð Reykjanesbæjar. Stefndi byggir auk þess á því að



ekkert kröfuréttar- og samningssamband sé milli stefnanda og stefnda. Það hafi heldur aldrei verið fyrir hendi. Telur stefndi að það sé óljóst og óútskýrt í málinu hvernig aðild stefnanda er háttáð. Viðsemjandi einkahlutafélaga stefnanda hafi verið Þróunarsjóður Reykjanesbæjar hf. en ekki sveitarfélagið sjálft. Samkvæmt 2. mgr. 16. gr. laganna leiði varnir byggðar á aðildarskorti til sýknu ef fallist er á þær.

Enn fremur byggir stefndi á því að engin gögn séu studd þeim sjónarmiðum stefnanda að hann hafi orðið fyrir fjárhagstjóni í málinu. Stefnanda hafi verið í lófa lagið að láta meta umfang ætlaðs tjóns og tína til gögn til stuðnings ætluðu tjóni. Stefnukrafa stefnanda sé ekki studd neinum gögnum. Engin gögn liggi fyrir um fjárhæðir og umfang ætlaðs tjóns. Stefndi byggir á því að ætlað tjón stefnanda sé ósannað og órökstutt og sé öllum slíkum sjónarmiðum stefnanda mótmælt sem röngum. Stefndi byggir auk þess á því að engar upplýsingar liggi fyrir um það í málinu að stefnandi eigi lögvarða, gilda fjárkröfu á hendur stefnda.

Í stefnu málsins sé byggt á því að stefnandi hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni meðal annars vegna þess að hann hafi verið í persónulegum ábyrgðum vegna láns í tengslum við rekstur veitingastaðar að Hafnargötu 38 í Reykjanesbæ. Af gögnum málsins megi vera ljóst að einkahlutafélög stefnanda hafi verið í alvarlegum vanskilum. Þau hafi verið ógjaldfær á tímabilinu apríl – nóvember 2014, eða löngu fyrr, enda þá tekin til gjaldþrotaskipta. Ekkert liggi fyrir um það í málinu að ákvarðanir eða athafnaleysi stefnda hafi valdið vanskilum og síðar ógjaldfærni félagsins. Þá liggi engin gögn fyrir um fullyrðingar stefnanda um greiðslu skulda vegna persónulegra ábyrgða.

Með vísan til alls framangreinds hafnar stefndi því alfarið að vera bótaskyldur vegna ákvörðunar stjórnar Þróunarsjóðs Reykjanesbæjar hf. Skilyrði bótaskyldu séu ekki fyrir hendi og engar upplýsingar liggi fyrir um að ætlað tjón stefnanda sé sennileg afleiðing af athöfnum eða athafnaleysi stjórnar félagsins. Máltilbúnaður stefnanda sé að þessu leyti órökstuddur og vanreifaður.

Stefndi kveður að með kaupsamningi 26. febrúar 2015 hafi Þróunarsjóður Reykjanesbæjar hf. selt einkahlutafélaginu Fagrablak frá Keflavík fasteignina að Hafnargötu 38. Ekki sé hægt að skilja máltilbúnað stefnanda með öðrum hætti en að með því hafi einkahlutafélagið valdið einkahlutafélögum stefnanda fjárhagstjóni. Þá byggi stefnandi á því að ákvarðanir stefnda í aðdraganda sölunnar á árunum 2013-2014, m.a. um innheimtu vangoldinnar leigu og þess háttar, hafi valdið einkahlutafélögum stefnanda tjóni. Með vísan til fyrirliggjandi gagna sé ljóst að umrædd einkahlutafélög hafi verið tekin til gjaldþrotaskipta á tímabilinu apríl – nóvember 2014 eða nokkru áður en fasteignin var seld. Stefndi telur að stefnandi hafi þegar á þeim tíma átt að átta sig á ætluðu tjóni sínu.

Með vísan til framangreinds sé ljóst að tjónsatburður í málinu hafi verið í fyrsta lagi á árunum 2013 - 2014 og í síðasta lagi 26. febrúar 2015 þegar fasteignin var seld

nýjum eigendum. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 fyrnist kröfur um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Stefndi byggir á því að allar kröfur stefnanda vegna framangreindra viðskipta séu fyrndar. Jafnvel þótt stefnandi hafi átt lögmeða kröfu á hendur stefnda þá sé hún fallin niður vegna tómlætis enda hafi hann ekki haft uppi neinar kröfur á hendur sveitarfélaginu fyrir en með útgáfu stefnu í máli þessu í desember 2020.

Stefndi mótmælir því að í gildi hafi verið forleigu- og forkaupsréttur. Í 6. gr. í leigusamningi aðila sé vissulega kveðið á um forleigu- og forkaupsrétt, en því jafnframt haldið til haga að slík réttindi séu háð því að „leigutaki hafi í einu og öllu staði við skyldur sínar samkvæmt samningi þessum.“ Óumdeilt sé í málinu að einkahlutafélög stefnanda hafi verið í vanskilum með húsaleigu. Þegar af þeirri ástæðu hafi framangreind réttindi verið óvirk.

Þá hafnar stefndi því alfarið að endurnýjun á vínveitingaleyfi stefnanda hafi gildi í málinu eða að stefndi hafi „gefið stefnda undir fótinn“ með að leigusamningur yrði framlengdur af þeim ástæðum.

Sjónarmiðum stefnanda um að stefndi hafi farið á svig við stjórnarsýslureglur og stjórnarsýslulög er alfarið hafnað. Stefndi telur að innheimtuaðgerðir hlutafélags í eigu sveitarfélags geti ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Stefnanda hafi verið veittir fjölmargir frestir til að koma málum sínum á hreint gagnvart Próunarsjóði Reykjanesbæjar og hann ekki sinnt því.

Málskostnaðarkröfu byggir stefndi á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

#### IV.

Eins og rakið hefur verið gerir stefndi aðallega kröfu um að máli þessu verði vísað frá dómi og sammæltust aðilar um að flytja málið í einu lagi um frávísunarkröfu og efni máls. Verður því fyrst tekin afstaða til aðalkröfu stefnda um formhlið málsins og ekki leyst úr málinu með efnisdómi nema henni verði hafnað.

Samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála er heimilt að höfða mál til að leita viðurkenningardóms um kröfu, hafi aðili lögvarða hagsmuni af því að skorið sé úr um tilvist eða efni réttinda eða réttarsambands. Í dómaframkvæmd hefur heimild þessi verið skýrð svo að sá sem höfðar mál til viðurkenningar á skaðabótaskyldu verði að leiða nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni og gera grein fyrir því í hverju tjónið felist og hver tengsl þess séu við atvik máls.

Engin gögn hafa verið lögð fram í málinu sem leiða líkur að því að stefnandi hafi orðið fyrir fjártjóni. Þá er að mati dómsins óljóst af málalíbúnaði stefnanda hvert er tjónsatvikið. Jafnframt er erfitt að átta sig af málalíbúnaði stefnanda á samhengi á milli kröfugerðar og málsástæðna. Þá er í dómkröfu stefnanda ekki afmarkað í hverju þær

athafnir eða athafnaleysi stefnda séu fólgnar sem leiði til bótaskyldu stefnda, en stefnandi krefst þess að viðurkennd verði með dómi bótaskylda stefnda gagnvart stefnanda „vegna athafna og athafnaleysis stefnda í tengslum við rekstur veitingastaðarins Paddýs Irish Pub í Reykjanesbæ.“ Er dómkrafan ónákvæm og ekki dómtæk.

Með vísan til alls framangreinds verður fallist á frávísunarkröfu stefnda og málinu vísað frá dómi.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað sem er hæfilega ákveðinn 300.000 krónur.

Úrskurð þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Ármann Ólafur Helgason, greiði stefnda, Reykjanesbæ, 300.000 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir

Rétt endurrit staðfestir  
Héraðsdómur Reykjanes 28. júní 2021.