

D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands þriðjudaginn 20. desember 2011 í máli nr. E-72/2011:

Ylur ehf.

(Bragi Dór Hafþórsson hdl.)

gegn

Húsasmiðjunni ehf.

(Smári Hilmarsson hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms 11. nóvember 2011, er höfðað 9. júní sama ár af Yl ehf., Miðási 18, Egilsstöðum gegn Húsasmiðjunni ehf., Súðarvogi 3 til 5, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að komist hafi á ótímabundinn leigusamningur milli stefnanda og stefnda frá og með 1. janúar 2010 um þann hluta fasteignarinnar Miðás 7, Egilsstöðum, sem stefndi var með tímabundinn leigusamning um við stefnanda til 31. desember 2009. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

I

Í máli þessu er deilt um það hvort komist hafi á ótímabundinn leigusamningur í beinu framhaldi af tímabundnum leigusamningi málsaðila sem gildi til 31. desember 2009 um fasteignina Miðás 7 á Egilsstöðum, þar sem stefndi rak verslun. Hér verða fyrst rakin þau málsatvik sem telja verður óumdeild og er sú lýsing einkum byggð á málavaxtalýsingu í stefnu og framlögðum gögnum, en síðar vikið að þeim athugasemdum og viðbótum við málsatvikalýsingu sem fram koma í greinargerð stefnda.

Fyrir liggur að málsaðilar gerðu með sér húsaleigusamning, dags. 16. febrúar 2004, um leigu á vesturenda framangreindrar fasteignar sem er í eigu stefnanda. Samkvæmt samningnum var hið leigða um 5/8 hússins eða um 552 fermetrar, en auk þess taldist til hins leigða óbyggt 700 fermetra lagerhús, ásamt tengibyggingu á sömu lóð. Leigusamningurinn átti samkvæmt ákvæðum hans sjálfs að taka gildi þegar stefnandi hefði afhent lagerhúsið og um leið skyldi eldri húsaleigusamningur milli aðila falla úr gildi, en stefndi mun hafa leigt húsnaðið frá

árinu 2001. Afhending lagerhússins skyldi eiga sér stað í síðasta lagi 31. júlí 2004. Seinkun mun hafa orðið á afhendingu þess, en óumdeilt er að þessi leigusamningur tók gildi milli aðila.

Í leigusamningnum er að finna svohljóðandi ákvæði, í lokamálslið 2. gr. hans: „Á leigutímanum byggir leigutaki anddyri á verslunina á sinn kostnað og verður eign leigusala að leigutíma loknum.“ Óumdeilt er að stefndi hefur ekki látið reisa þetta anddyri, en hefur í þess stað boðið stefnanda greiðslu til lúkningar á þessum þætti samningsins, sem stefnandi hefur ekki viljað samþykkja

Leigusamningur málsaðila var tímabundinn og átti honum upphaflega að ljúka 31. júlí 2014, með möguleika á uppsögn eftir 31. janúar 2011 með sex mánaða fyrirvara. Í samningnum var kveðið á um forleigurétt við lok leigutímans og forkaupsrétt við sölu. Þá var í samningnum ákvæði um heimild leigutaka til framleigu húsnæðisins að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Með yfirlýsingu, dags. 7. september 2007, gerðu málsaðilar þær breytingar á samningnum, í tilefni af sölu stefnanda á hluta fasteignarinnar til þriðja aðila, að stefndi féllst á að rýma hinn selda eignarhluta á tilteknum tíma og féll jafnframt frá forkaupsrétti og forleigurétti sínum, gegn því að leigutími stefnda á öðrum hlutum eignarinnar var stytur og skyldi ljúka 31. desember 2009, án sérstakrar uppsagnar.

Ágreiningslaust virðist að stefndi hafi flutt rekstur verslunar sinnar úr húsnæðinu vel fyrir lok leigutímans eða á árinu 2007, enda þótt ágreiningur sé um það hvort stefndi hafi hagnýtt húsnæðið eftir áramót 2009-2010 og hvort skil þess hafi farið réttilega fram. Fyrir liggur að stefndi framleigði hluta húsnæðisins til þriðja aðila, Björgvins Elissonar eða fyrirtækis á hans vegum í lok árs 2008 og er ekki uppi ágreiningur fyrir dómi um heimildir stefnda til framleigunnar. Mun Björgvín eða fyrirtæki hans hafa greitt stefnda ákveðna fjárhæð í leigu en stefndi síðan greitt stefnanda umsamda leigu til áramóta 2009-2010.

Þá liggur fyrir að allt frá áramótum 2009-2010 hefur framangreindur framleigutaki haldið áfram rekstri í hinu leigða húsnæði.

Óumdeilt er að stefnandi sendi stefnda reikning vegna húsaleigu í janúar 2010 og að stefndi endursendi þann reikning. Hefur stefnandi ekki gefið út fleiri reikninga á hendur stefnda vegna leigu húsnæðisins.

Í greinargerð stefnda eru gerðar nokkrar athugasemdir og viðbætur við málavaxtalýsingu stefnanda.

Stefndi kveður leigusamninginn frá 16. febrúar 2004 hafa byggt á samkomulagi aðila, dagsettu 16. janúar sama ár, og bendir á að afhending lagerhússins sem þar sé fjallað um hafi dregist töluvert, án þess að stefndi hafi beitt dagsektarákvæðum samkvæmt nefndu samkomulagi.

Stefndi hafi auk þess sjálfur kostað framkvæmdir við frágang og malbikun á lóð og bílaplani fyrir utan húsnæðið, en stefnandi séð um þessar framkvæmdir. Hafi stefndi greitt stefnanda 1.094.012 krónur fyrir þær framkvæmdir og þær orðið eign stefnanda.

Á árinu 2006 hafi stefndi gert samning við Kaupfélag Héraðsbúa (KHB) um leigu undir verslun og aðstöðu stefnda í nýjum miðbæjarkjarna sem KHB hafi reist í miðbæ Egilsstaða. Samkvæmt samningi þessum skyldi KHB greiða 50% af leigukostnaði stefnda vegna leigusamningsins um Miðás 7 eftir að stefndi flytti starfssemi sína í hið nýja húsnæði, uns leigusamningur stefnanda og stefnda rynni sitt skeið.

Áður nefnda yfirlýsingu, dags. 7. september 2007, þar sem gildistími leigusamnings málsaðila var stytur, kveðst stefndi hafa sent undirritaða í pósti og hafi stefnandi þá átt eftir að undirrita yfirlýsinguna. Við þinglýsingu kaupsamnings milli stefnanda og Landsnets hf. hafi yfirlýsingunni frá 7. september 2007 ekki verið þinglýst. Ljóst sé að um mistök hafi verið að ræða af hendi þinglýsingardeildar sýslumanns að þinglýsa kaupsamningi og afsali í trássi við forkaupsrétt stefnda.

Um mitt ár 2009 hafi stefndi þurft að fá staðfestingu á styttingu leigutímans við stefnanda vegna uppgjors á leigusamningi við KHB, vegna yfirtöku Landsbanka Íslands á því húsnæði sem KHB hafi leigt stefnda, en Landsbanki Íslands hafi yfirtekið öll réttindi samkvæmt leigusamningi þessum. Í því sambandi hafi stefnda verið nauðsynlegt að fá afrit af yfirlýsingunni frá 7. september 2007, sem stefnandi hafi ekki sent stefnda undirritaða af einhverjum orsökum. Þrátt fyrir ítrekaðar óskir hafi það ekki verið fyrir en stefndi hafi hótad að hætta að greiða leigu og krefjast þess að kaupsamningi stefnanda og Landsnets hf. yrði aflýst, að stefnandi hafi loks svarað erindi stefnda með tölvupósti, dags. 22. júní 2009, með þeim orðum að þessi yfirlýsing eða samningur hafi gufað upp. Stefnda virðist því sem stefnandi hafi ekki ætlað að afhenda yfirlýsinguna af einhverjum orsökum, væntanlega til að láta reyna á hvort upphaflegur gildistími leigusamningsins til 2014 myndi gilda.

Stefndi kveðst hafa framleigt hluta húsnæðisins til Björgvins Elíssonar til að draga úr kostnaði, enda þurft að greiða 50% leigunnar á móti KHB út árið 2009, vegna húsnæðisins sem staðið hafi autt frá árinu 2007. Í desember 2009 hafi stefndi tilkynnt Björgvini að leigusamningi stefnda og stefnanda lyki um áramótin 2009-2010 og þyrfti hann því að rýma húsnæðið. Hafi Björgvin óskað eftir því við stefnanda að fá að leigja húsnæðið áfram eftir að leigutíma stefnda lyki. Hafi Björgvin talið að hann hefði komist að samkomulagi við stefnanda um leigu, enda hafi stefnandi lofað að láta hann vita ef hann ætti að fara úr húsnæðinu. Björgvin hafi upplýst stefnda um samskipti sín við stefnanda og hafi stefndi því verið í góðri trú um að Björgvin og stefnandi væru að semja sín á milli. Hafi stefndi talið aðkomu sinni að málinu því lokið.

Í byrjun árs 2010 hafi stefnandi fengið Verkís verkfræðistofu til að taka út hið leigða varðandi skil og lagfæringar eftir að leigusamningi við stefnda lauk. Hafi fulltrúar stefnda og stefnanda hist í húsnæðinu í byrjun febrúarmánaðar 2010 og farið yfir skil húsnæðisins með Birni Sveinssyni verkfræðingi. Í skýrslu verkfræðingsins, dags. 17. febrúar 2010, komi fram það sem stefnandi hafi óskað mats á. Ekki hafi verið minnst á anddyrið og verkfræðistofan ekki beðin að meta neitt í því sambandi. Stefndi hafi brugðist við og lagað allt sem fram hafi komið í skýrslunni og gott betur.

Á vinnufundi þessum hafi fulltrúi stefnandi minnst á viðveru Björgvins Elíssonar í húsnæðinu og beint því til fulltrúa stefnda að Björgvin væri á vegum stefnda í húsnæðinu. Fulltrúi stefnda, Þorsteinn Óli Sveinsson, hafi mótmælt því að Björgvin væri á vegum stefnda í húsnæðinu og vitnað til þess að Björgvin hafi sett sig í samband við stefnanda sem hafi ætlað að láta Björgvin vita ef hann ætti að rýma húsnæðið.

Í greinargerð stefnda eru síðan rakin bréfaskipti málsaðila og lögmannna þeirra fram að útgáfu stefnu, en rétt þykir að rekja hér sérstaklega þessi samskipti eins og þau koma fram í gögnum málsins.

Í tölvupóstsamskiptum milli Elínar Maríu Stefánsdóttur skrifstofustjóra stefnanda og lögmanns stefnda frá 8. mars 2010, spyr hún hvort ekki þurfi að fara að ljúka málinu varðandi Miðás 7, en lögmaður stefnda spyr á móti til hvaða atriða hún sé að vísa. Vísar Elín María þá til símtals þeirra og bætir við „ég sendi þér skýrsluna yfir úttektina og svo er anddyrið og húsaleigan!“ Svarar lögmaður stefnda því til að hann hafi talið allt á hreinu eftir símtal þeirra, og kveður verktaka vera að vinna að úrbótum í samræmi við úttektina, en varðandi anddyrið hafi verið boðin ákveðin fjárhæð til uppgjörs. Í svari hans segir m.a.: „Varðandi leiguna, ertu þá að meina þann aðila sem er í húsinu? Snýr það mál ekki að ykkur í dag?“ Í svari Elínar kveðst hún aldrei hafa fengið á hreint hvaða fjárhæð hafi verið boðin fyrir anddyrið og spyr hvort ekki sé rétt að stefndi greiði leigu meðan verið sé að „vinna verkið“. Virðist hún þar vísa til viðgerða vegna úttektar. Í svari lögmanns stefnda er því hafnað að grundvöllur sé til greiðslu bóta vegna missis leigutekna sökum viðgerða.

Þá liggja fyrir tölvupóstsamskipti milli lögmanns málsaðila frá 27. apríl 2010. Í bréfi lögmanns stefnanda er vísað til þess að skil húsnæðisins hafi enn ekki farið fram með þeim hætti sem leigusamningurinn kveði á um og að stefndi hafi heimilað þriðja aðila afnot af húsnæðinu. Síðan segir þar: „Verður því að líta svo á að Húsasmiðjan sé enn leigutaki að hinu leigða, enda var félaginu sendur reikningur fyrir húsaleigu í byrjun þessa árs.“ Í svari lögmanns stefnda kemur fram að rétt sé að stefndi hafi framleigt lítinn hluta húsnæðisins til þriðja aðila meðan stefndi hafi haft húsnæðið á leigu, „þ.e. til síðustu áramóta“. Síðan segir þar: „Skv. samkomulagi við eiganda og umbjóðanda þinn yfirtók þinn umbjóðandi þann leigusamning. Húsasmiðjan hefur því ekki haft neinar tekjur af eigninni frá áramótum.“ Kveðst lögmaðurinn ekki vita til þess að ágreiningur sé um þann þátt sem varði lagfæringar á húsnæðinu og að það eina sem út af standi honum vitanlega sé ágreiningur um anddyri sem stefndi hafi ætlað að reisa.

Næstu tölvupóstsamskipti sem liggja fyrir í málinu eru frá 7. janúar 2011 milli lögmanns málsaðila. Þar er rakið af hálfu lögmanns stefnanda að samningi málsaðila hafi lokið án uppsagnar 31. desember 2009, en að þrátt fyrir það hafi stefndi ekki skilað húsnæðinu heldur „framleigt það auk þess að nota það [sjálfur] að einhverju leyti nú“. Þá er vísað til þess að ekki hafi verið lokið við gerð anddyris og ítrekaðar „þær kröfur að gengið verði frá uppgjöri og frágangi undanbragðalaust“. Í svörum lögmanns stefnda er því hafnað að stefndi sé að nota húsnæðið eða framleigja það. Staðhæft er að skil húsnæðisins hafi að fullu farið fram og það eina sem út af standi svo lögmaðurinn viti til sé krafa stefnanda um anddyri, sem stefndi hafi boðist til að koma til móts við með greiðslu tiltekinnar

fjárhæðar, án viðurkenningar á skyldu. Með svari sínu framsendi lögmaður stefnda jafnframt tölvupóst frá framleigutakanum Björgvini Elíssyni, dags. 10. maí 2010, þar sem hann rekur samskipti sín við húseigendur að Miðási 7.

Loks liggja fyrir tölvupóstsamskipti frá 24. til 25. janúar 2011 milli Elínar Maríu Stefánsdóttur og forstjóra stefnda, þar sem Elín kveðst vilja kynna honum málið áður en það fari „sína lögfræðileið“. Til svars spurningu forstjóra stefnda um það hvað það sé nákvæmlega sem stefnandi telji stefnda ekki hafa staðið við í tengslum við leigusamninginn segir m.a. orðrétt í bréfi Elínar:

„Húsasmiðjan hefur ekki staðið við samninginn hvað varðar leigulok. Það segir í samningi að við leigulok skuli leigutaki reisa anddyri á sinn kostnað og það verði eign leigusala að leigutíma loknum. Þetta hefur ekki verið gert, einnig stendur í samningi að við leigulok skuli leigutaki skila húsnæðinu í sama ástandi og hann tók við því, þetta var ekki gert fyrr en í feb/mars og hefur okkur ekki verið sýnt húsnæðið eftir það. Einnig er Húsasmiðjan með leigjanda í húsinu á sínum vegum og höfum við því ekki fengið húsið afhent.

Eins og við vitum þá öðlast leigusamningurinn nýtt líf ef hann er ekki efndur, því tel ég Húsasmiðjuna skulda Y1 húsaleigu í 13 mánuði og anddyrið.“

II

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur Elín María Stefánsdóttir, skrifstofustjóri stefnanda, Þorsteinn Óli Sveinsson, rekstrarstjóri Húsasmiðjunnar á Egilsstöðum og Björgvin Elísson, sem verið hefur með rekstur í hinu umþrætta húsnæði að Miðási 7 allar götur síðan hann framleigði það af stefnda í lok árs 2008. Verður hér rakið úr framburðum þeirra eftir því sem þörf þykir á.

Elín María Stefánsdóttir, sem kvaðst að mestu hafa annast samskipti fyrir hönd stefnanda vegna hins leigða húsnæðis, staðfesti að Björgvin Elísson hefði óskað eftir því, sennilega í febrúar 2010, að leigja húsnæðið af stefnanda. Honum hafi verið tjáð að ekki væru forsendur til þess að ganga til samninga við hann um leigu húsnæðisins fyrr en stefndi hefði skilað af sér húsnæðinu. Aðspurð hvort krafa hafi verið sett fram af hálfu stefnanda um að ótímabundinn leigusamningur hefði komist á vísaði Elín María til þess að sendur hafi verið út reikningur vegna húsaleigu í janúar, en að öðru leyti gæti hún ekki svarað því hvort gerð hefði verið slík krafa. Eftir að reikningur hafi verið endursendur hafi málið verið sett í hendur lögfræðinga. Fleiri reikningar hafi ekki verið gefnir út, en stefnandi hafi viljað forðast það að greiða virðisaukaskatt af reikningum sem ljóst hafi þótt að yrði hafnað.

Þorsteinn Óli Sveinsson kvaðst fyrir dómi hafa upplýst Björgvin Elísson frá byrjun um að húsaleigusamningur stefnda við stefnanda rynni út áramótin 2009-10 og hafa minnt hann á það í desember 2009 að hann yrði að semja við stefnanda um áframhaldandi húsaleigu, hefði hann hug á því. Björgvin hafi síðan fyrir áramótin 2009-10 tjáð honum að hann hefði rætt við forsvarsmenn stefnanda og að þeir myndu láta hann vita ef hann ætti að rýma húsnæðið. Hann hafi því staðið í þeirri trú að Björgvin væri í samningaviðræðum við stefnanda um áframhaldandi

húsaleigu og litið svo á að Björgvin væri eftir það í húsnæðinu á vegum stefnanda, en ekki stefnda. Á fundi vegna úttektar á húsnæðinu í febrúar 2010 hafi forsvarsmáður stefnanda, Sigurður Halldórsson, vísað til þess að Björgvin væri í húsnæðinu á vegum stefnda og kvaðst Þorsteinn Óli hafa mótmælt því og spurt hvort stefnandi hefði látið Björgvin vita hvort hann mætti vera eða ætti að víkja úr húsnæðinu.

Björgvin Elísson kvaðst fyrir dómi hafa framleigt húsnæðið af stefnda frá desember 2008, til þriggja mánaða í senn, með mánaðaruppsagnarfresti. Hann staðfesti að Þorsteinn Óli hafi tjáð honum í desember 2009 að leigusamningur stefnda við stefnanda væri að renna út um áramótin og að hann yrði að ná samningum við stefnanda ef hann óskaði eftir áframhaldandi húsaleigu. Kvaðst vitnið hafa sett sig í samband við forsvarsmenn stefnanda fyrir áramótin, en honum hafi verið tjáð að stefnandi gæti ekki gengið til samninga við hann, þar sem ekki væri útséð hvenær leigusamningi við stefnda lyki. Kvaðst vitnið hafa óskað eftir því að verða látinn vita með nokkurra daga fyrirvara ef hann þyrfti að rýma húsnæðið. Áramótin hafi liðið og frá þeim tíma hafi hvorugur málsaðila viljað taka við leigugreiðslum frá honum en hvorugur þeirra hafi heldur krafist þess að hann rýmdi húsnæðið og hafi hann því haldið áfram rekstri sínum þar. Hafi forsvarsmenn stefnanda tjáð honum að fá þyrfti niðurstöðu í dómsmál stefnanda á hendur stefnda áður en hægt væri að ræða óskir hans um leigusamning vegna húsnæðisins.

III

Stefnandi kveðst byggja á því að Björgvin Elísson, sem stefndi hafi heimilað afnot af hinu leigða, sé enn með atvinnustarfsemi í húsnæðinu og hafi aldrei greitt stefnanda leigu fyrir þau afnot. Stefnda og Björgvini Elíssyni sé og hafi verið það fullkunnugt allt frá árslokum 2009 að stefnandi samþykkti ekki Björgvin eða fyrirtæki á hans vegum sem nýjan leigutaka, hvað þá á þeirri forsendu að Björgvin eða fyrirtæki á hans vegum greiddu aðeins hluta af þeirri leigu sem stefndi hafi greitt og verið skuldbundinn til að greiða léti hann leiguafnot Björgvins viðgangast eftir lok hins tímabundna leigusamnings.

Stefnandi sé ekki í neinu samningssambandi við Björgvin Elíasson eða fyrirtæki á hans vegum og geti ekki krafist útburðar á honum. Afnot Björgvins að fasteigninni byggist á samningi hans við stefnda. Stefndi hafi ekki séð til þess að leigutaki hans viki úr húsnæðinu við lok leigutíma og því tekið við ótímabundinn leigusamningur milli stefnanda og stefnda um Miðás 7, sem standi enn. Stefndi hafi ekkert gert til að binda endi á leigusamninginn, uppsögn hafi ekki borist og stefndi hafi ekki séð til þess að Björgvin, sem fengið hafi afnot húsnæðisins frá stefnda víki úr húsnæðinu.

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína á þeirri meginreglu leiguréttar að haldi leigutaki beint eða óbeint áfram afnotum hins leigða eftir lok tímabundins leigusamnings taki við nýr ótímabundinn leigusamningur sama efnis og hinn tímabundni, sbr. 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Stefndi hafi ákveðið fyrir lok hins tímabundna leigusamnings að heimila þriðja manni afnot hins leigða án þess að leita sérstaks samþykkis hjá stefnanda. Sá

aðili hafi haldið áfram leiguafnotum eftir að hinn tímabundni leigusamningur hafi runnið út. Af þeim sökum hafi komist á ótímabundinn leigusamningur milli stefnanda og stefnda frá 1. janúar 2010 að telja. Stefndi hafi ekki sagt þeim samningi upp með þeim hætti sem honum beri að gera, vilji hann losna undan skuldbindingum sínum gagnvart stefnanda. Stefndi geti ekki frekar en aðrir skuldarar komið í kring skuldskeytingu án samþykkis kröfuhafa. Stefndi hafi aldrei leitað eftir því að stefnandi samþykkti framleiguhafann sem leigutaka og meðan svo sé, sé framleigutakinn á ábyrgð stefnda í hinu leigða húsnæði og stefndi ábyrgur fyrir greiðslu húsaleigu.

Stefnandi vísar einnig til þess að stefndi hafi aldrei tilkynnt stefnanda um skil húsnæðisins, svo sem með afhendingu lykla að hinu leigða, eins og skylt sé. Vísar stefnandi í því sambandi til 63. og 69. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Stefndi hafi heldur aldrei smíðað anddyrið og hafi því aldrei skilað hinu leigða í því ástandi sem honum hafi borið. Stefndi hafi hins vegar viljað sleppa frá því með greiðslu á 150.000 krónum í mars 2010, ef marka megi tölvupóst lögmanns stefnda 8. mars 2010, en stefnandi telji stefnda ekki hafa neitt val í þessum eignum heldur hafi honum borið að skila húsnæðinu með anddyri.

Stefnandi hafi því sent stefnda reikning fyrir húsaleigu í janúar 2010 að fjárhæð 855.418 krónur. Sá leigureikningur hafi ekki fengist greiddur og stefndi hafi ekki séð til þess að viðsemjandi hans Björgvin Elísson flytti úr húsnæðinu þannig að stefndi gæti skilað því með þeim hætti sem venja sé til við skil leiguhúsnæðis við lok leigusamnings. Stefndi hafi hafnað öllum greiðslutilmælum vegna vangoldinnar leigu. Stefndi hafi hins vegar ekki gefið út reikninga vegna leigu fyrir tímabilið frá og með febrúar 2010, þar sem slíkt hefði kostað hann stórfelld fjárútlát í formi virðisaukaskatts.

Um lagarök fyrir viðurkenningarkröfu sinni kveðst stefnandi byggja á heimild í 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála og almennum reglum samninga- leigu- og kröfuréttar, m.a. um efndir samninga, skuldskeytingu o.fl. Málskostnaðarkrafa sé byggð á ákvæðum 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV

Stefndi krefst sýknu af kröfu stefnanda þess efnis að ótímabundinn leigusamningur hafi komist á milli aðila eftir 31. desember 2009. Hann mótmælir því að hinu leigða húsnæði hafi ekki verið skilað, sem og því að 63. og 69. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 eigi við í málinu.

Stefndi kveðst hafa skilað húsnæðinu þann 31. desember 2009, þó ljóst sé að viðgerðir hafi átt sér stað í febrúar 2010, eftir kröfu stefnanda. Fallist hafi verið á allar athugasemdir stefnanda sem fram hafi komið í skýrslu Verkís verkfræðistofu og þeim lokið án athugasemda af hendi stefnanda. Engar athugasemdir hafi verið gerðar varðandi anddyri það sem síðar hafi verið gerð krafa um að stefnandi reisti.

Þá kveðst stefndi hafna því alfarið að sá aðili sem virðist hafa verið í hluta húsnæðisins frá 31. desember 2009 sé á vegum stefnda. Húsnæðið hafi í raun verið autt löngu fyrir gildislok samnings aðila, nema hvað Björgvin Elísson hafi leigt af

stefnda hluta þess tímabils sem eignin hafi staðið auð. Stefnandi hafi vitað um viðveru Björgvins, sem hafi leitað til stefnanda eftir frekari leiguafnotum, en verið tjáð að hann yrði látinn vita ef hann ætti að fara. Í ljósi þess loforðs hafi Björgvin haldið áfram afnotum sínum í trausti þess að hann fengi leigusamning við stefnanda.

Stefnandi hafi látið það óátalið að Björgvin sé í húsnæðinu og hafi ekki látið hann vita hvort hann eigi að fara úr því, eins og stefnandi hafi lofað að gera.

Því sé mótmælt sem röngu og ósönnuðu að stefndi hafi ekkert gert til að binda enda á leigusamninginn, eins og segi í stefnu.

Málatilbúnaður stefnanda sé óheiðarlegur í meira lagi. Svo virðist sem stefnandi hafi ákveðið að búa til söguþráð með þeim hætti sem hann setji fram, í þeim eina tilgangi að knýja stefnda til greiðslu leigu frá 31. desember 2009. Stefnandi hafi að því er virðist viljandi stuðlað að því að Björgvin Elísson sé enn í húsnæðinu, með því að svara honum ekki hvort hann eigi að fara úr húsnæðinu, í þeim eina tilgangi að knýja stefnda til greiðslu.

Stefnandi hafi ekkert gert til að draga úr tjóni aðila, eins og honum sé skylt, t.d. með því að svara erindi Björgvins Elíssonar eða krefja hann um leigu fyrir það húsnæði sem hann hafi verið í, að því er virðist án greiðslu, frá 31. desember 2009, eða í tæp tvö ár.

Samkvæmt 2. mgr. 62. gr. húsaleigulaga sé lögð sú skylda á leigusala að gera nauðsynlegar ráðstafanir til að leigja húsnæðið hið allra fyrsta gegn hæfilegu gjaldi, eins og fram komi í lagagreininni. Ljóst sé að stefnanda hafi borið og beri að draga úr tjóni sínu. Svo virðist sem stefnandi hafi farið í þveröfuga átt og sé viljandi að reyna að valda stefnda sem mestu tjóni. Allt frá því að stefndi hafi flutt úr húsnæðinu sé ekki vitað til þess að stefnandi hafi á nokkurn hátt reynt að leigja húsnæðið og draga þar með úr tjóni stefnda, sem honum sé þó skylt að gera.

Stefndi hafi viðurkennt að anddyri, sem um sé rætt í leigusamningi aðila, hafi ekki verið byggt á leigutímanum. Á það skuli þó bent að stefndi hafi alfarið kostað endurbætur á bílaplani og aðkomu að hinni leigðu eign og hafi stefnandi fengið að inna þá vinnu af hendi. Þá hafi stefndi boðið greiðslu fyrir þann þátt sem varði anddyrið, án þess að því tilboði hafi verið svarað efnislega. Ekki komi fram hvers eðlis anddyrið hafi átt að vera og því óljóst um kostnað við byggingu. Venjulegt anddyri í verslunum sé svokallaður vindbrjótur, sem gerður sé úr plastefnum og kosti ekki mikið í uppsetningu. Engum tilgangi þjóni fyrir stefnanda að láta byggja anddyri meðan húsnæðið sé ekki í útleigu.

Við mat á kostnaði við byggingu anddyrisins hafi stefndi einnig bent á að upphaflegar forsendur þess leigusamnings sem aðilar hafi gert árið 2004 hafi breyst verulega. Leigutími hafi styst verulega og hluta þess húsnæðis sem upphaflega hafi verið samið um hafi stefnandi selt til Landsnets hf. og leiguflöturinn því minnkað verulega. Þessar staðreyndir þurfi að taka inn í þann þátt er varði anddyrið. Krafa stefnanda um byggingu anddyris geti því ekki annað en byggst á allt öðrum forsendum en við undirritun leigusamnings aðila árið 2004.

Þá kveðst stefndi byggja á því að hafi skil stefnda ekki verið með þeim hætti er húsaleigulög kveði á um, þá hafi stefnandi glatað öllum rétti sínum sökum tómlætis og athafnaleysis síns, sem og á grundvelli þeirrar háttsemi sem stefnandi hafi haft í frammi. Vísar stefndi til 64. greinar húsaleigulaga, sem skyldi leigusala til að lýsa bótakröfu sinni skriflega eða hafa uppi áskilnað þar að lútandi innan tveggja mánaða frá skilum húsnæðis.

Stefnandi hafi gert stefnda reikning fyrir leigu í janúar 2010 en sá reikningur hafi verið endursendur stefnanda, án athugasemda af hálfu stefnanda. Ljóst sé að stefnandi hafi fellt þann reikning niður, enda hafi engar innheimtuaðgerðir hafist vegna þess reiknings, sem þó hefði verið eðlilegt hefði stefnandi talið ótímabundinn leigusamning hafa komist á. Með því að hætta að gera reikninga vegna leigu hafi stefnandi í raun viðurkennt að leigusamningur aðila hafi fallið niður 31. desember 2009. Til að viðhalda kröfunni hefði stefnandi þurft að gera reikning mánaðarlega og innheimta hann í kjölfarið, teldi hann leigusamning enn til staðar. Tómlæti og athafnaleysi stefnanda hvað þetta varði sé algjört og ljóst að hafi einhver réttur verið fyrir hendi, sé sá réttur niður fallinn. Stefndi hefði brugðist við öllum útgefnum reikningum og mótmælt, hefðu slíkir reikningar verið sendir.

Þá mótmæli stefndi því að 59. gr. húsaleigulaga eigi við í máli þessu. Stefnanda hafi verið fullljóst á árinu 2007 að stefndi væri að rýma húsnæðið, enda fullkunnugt um að stefndi væri að flytja starfsemi sína annað.

Gert hafi verið sérstakt samkomulag um styttingu leigutíma gegn fráfalli forkaupsréttar, svo stefnanda yrði unnt að selja hluta eignarinnar. Þá hafi húseignin að ósk stefnanda verið tekin út af verkfræðingi og lagfæringar gerðar að óskum stefnanda.

Stefndi hafi ekki nýtt húsnæðið á neinn hátt og vísan til 59. gr. húsaleigulaga eigi sér því enga stoð. Þá hafi stefnandi verið upplýstur um að þriðji aðili væri í húsnæðinu. Sá aðili hafi haft samband við stefnanda og verið sagt að hann yrði látinn vita ef hann ætti að fara.

Loks vísar stefndi til þess að ágreining er varði leigusamning hafi stefnandi getað lagt fyrir kærunefnd húsaleigumála, sbr. 17. kafla húsaleigulaga, þegar í stað.

Um lagarök fyrir málskostnaðarkröfu vísar stefndi til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

V

Í máli þessu krefst stefnandi þess að viðurkennt verði með dómi að stofnast hafi ótímabundinn leigusamningur milli málsaðila um þann hluta fasteignarinnar að Miðási 7, Egilsstöðum, sem stefndi leigði af stefnanda samkvæmt tímabundnum leigusamningi málsaðila sem gildi til áramóta 2009-2010. Vísar stefnandi einkum til meginreglna leiguréttar og 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 til stuðnings þeirri kröfu, og byggir á því að húsnæðið hafi allt til þessa dags verið hagnýtt af stefnda,

með því að framleigutaki hafi verið í húsnæðinu á ábyrgð stefnda og húsnæðinu hafi auk þess aldrei verið skilað með neinum hætti sem ætlast verði til við skil leiguhúsnæðis, sbr. 63. gr. húsaleigulaga. Í máli þessu er einungis krafist viðurkenningardóms, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og því ekki til umfjöllunar hvort um bótaskylda háttsemi hafi verið að ræða af hálfu stefnda.

Í húsaleigusamningi milli málsaðila, dags. 16. febrúar 2004, er tekið fram að húsaleigulög nr. 36/1994 gildi að því leyti sem ekki er frá þeim vikið í samningnum.

Samkvæmt 59. gr. húsaleigulaga getur leigusali, ef tveir mánuðir líða frá því að leigutíma lauk samkvæmt uppsögn eða ákvæðum tímabundins leigusamnings, en leigjandi heldur áfram að hagnýta hið leigða húsnæði, krafist þess að leigusamningurinn framlengist ótímabundið. Sömu kröfu getur leigjandi einnig gert, enda hafi leigusali ekki skorað á hann að rýma húsnæðið.

Fyrir liggur að Björgvin Elísson, sem framleigði húsnæðið af stefnda frá desember 2008 til áramóta 2009-2010, hefur allt til þessa dags hagnýtt húsnæðið vegna reksturs síns. Stefndi bar sem leigutaki ábyrgð á því gagnvart stefnanda að skila hinu leigða húsnæði með fullnægjandi hætti við lok gildistíma leigusamnings hans, þar með talið að sjá til þess að framleigutaki hans rýmdi húsnæðið. Af hálfu stefnda er því hins vegar borið við að hann hafi verið í góðri trú um að framleigutakinn hefði náð ákveðnu samkomulagi við stefnanda og væri því á hans ábyrgð í húsinu eftir áramótin.

Stefnda barst reikningur stefnanda vegna húsaleigu í janúar 2010. Liggur auk þess fyrir að á fundi vegna úttektar verkfræðistofunnar Verkís á hinu leigða húsnæði, sem fór fram 27. janúar 2010 samkvæmt því sem fram kemur í skýrslu verkfræðistofunnar, dags. 17. febrúar 2010, hafi fulltrúi stefnanda, Sigurður Halldórsson, beint því til fulltrúa stefnda, Þorsteins Óla Sveinssonar, að framleigutakinn væri á ábyrgð stefnda í húsnæðinu. Mátti stefnda að þessum upplýsingum fengnum vera ljóst að ekki lægi fyrir samkomulag um leigu húsnæðisins milli fyrrum framleigutaka hans og stefnanda. Gat hann því ekki skotið sér undan ábyrgð sinni á áframhaldandi hagnýtingu framleigutakans á húsnæðinu.

Á hinn bóginn er einnig óumdeilt að stefndi hafnaði strax greiðslu reiknings vegna húsaleigu fyrir janúarmánuð 2010 og endursendi reikninginn. Einnig er óumdeilt að rekstrarstjóri stefnda, Þorsteinn Óli Sveinsson, mótmælti því á umræddum fundi 27. janúar 2010 að framleigutakinn væri á ábyrgð stefnda í húsnæðinu og vísaði til þess að framleigutakinn hefði farið þess á leit við stefnanda að gengið yrði til samninga um áframhaldandi leigu hans á húsnæðinu og því hefði ekki verið hafnað. Þá liggur fyrir að farið var í úttekt á húsnæðinu í tilefni af ákvæðum húsaleigusamnings aðila um skil hins leigða húsnæðis. Hefur stefnandi ekki mótmælt fullyrðingum stefnda um að úttektin hafi farið fram að ósk stefnanda. Mátti stefnanda því snemma árs 2010 vera ljós sú afstaða stefnda, sem hann hefur haldið fram allar götur síðan, að stefndi teldi veru framleigutakans í húsnæðinu ekki á sína ábyrgð og að skil húsnæðisins hefðu farið fram um áramótin. Verður að telja þessar upplýsingar hafa gefið stefnanda ríkt tilefni til þess að haga athöfnum sínum í samræmi við þær og beina skýrri og afdráttarlausri yfirlýsingu til stefnda

hið fyrsta, ef hann liti svo á að til ótímabundins leigusamnings myndi stofnast eða hefði þegar stofnast, enda verður að telja slíka yfirlýsingu forsendu þess að stefndi gæti brugðist við og gætt hagsmuna sinna, eftir atvikum með uppsögn slíks samnings. Má í þessu sambandi til vísa til dóms Hæstaréttar frá 17. október 2002 í máli nr. 175/2002, sem af verður ráðið að ríkar kröfur séu gerðar til skýrleika yfirlýsinga samkvæmt 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Auk þess má til hliðsjónar vísa til sjónarmiða sem fram koma í dómi réttarins frá 29. október 1986 í máli nr. 68/1985, enda þótt þar hafi verið til umfjöllunar ákvæði eldri húsaleigulaga nr. 44/1979. Var þar hafnað málsástæðu áfrýjanda um að til ótímabundins húsaleigusamnings hefði stofnast, sem fyrst kom fram undir rekstri málsins í héraði. Taldi rétturinn brýnt, teldi áfrýjandi til ótímabundins leigumála hafa stofnast, að hann gerði gagnaðilum sínum grein fyrir því að hann hygðist krefjast áframhaldandi leiguréttar á þeim grundvelli, en gagnaðilar hans hefðu þá átt þess kost að slíta slíkum leigumála með uppsögn.

Hér að framan hafa verið rakin framlögð tölvupóstssamskipti milli málsaðila og lögmanna þeirra, en önnur skrifleg samskipti virðast ekki hafa átt sér stað. Af efni þessara tölvubréfa verður að álitu dómsins ekki ráðið að stefnandi hafi lýst því yfir eða krafist þess skriflega að til ótímabundins leigusamnings milli málsaðila hefði stofnast, fyrr en í fyrsta lagi með tölvubréfi Elínar Maríu Stefánsdóttur til forstjóra stefnda, dags. 25. janúar 2011, eða rösklega ári eftir að tímabundnum leigusamningi málsaðila lauk. Tölvubréf þetta verður þó tæpast talið innihalda nægilega skýra yfirlýsingu þessa efnis og var það í raun ekki fyrr en í stefnu málsins sem krafa þessa efnis kom afdráttarlaust fram, með vísan til laga. Tölvubréf lögmans stefnanda til lögmans stefnda, dags. 27. apríl 2010, fól að álitu dómsins enn síður en bréf Elínar Maríu í sér nægilega skýra kröfu um að til ótímabundins leigusamnings hafi stofnast á grundvelli húsaleigulaga, sérstaklega í ljósi þess að efni bréfsins var samdægurs mótmælt af hálfu lögmans stefnda, án þess að brugðist væri við því af hálfu stefnanda. Samkvæmt þeim gögnum sem lögð hafa verið fyrir dóminn áttu engin skrifleg samskipti sér stað milli málsaðila í rösklega 9 mánuði þar á eftir eða fram til 7. janúar 2011 er næstu tölvupóstssamskipti milli lögmanna málsaðila áttu sér stað.

Við munnlegan flutning málsins var því haldið fram af hálfu stefnanda að líta verði svo á að krafa um að til ótímabundins leigusamnings hafi stofnast hafi verið sett fram munnlega á fundi vegna úttektar á húsnæðinu 27. janúar 2010. Fulltrúi stefnanda á þeim fundi, Sigurður Halldórsson, gaf ekki skýrslu fyrir dómi. Af framburði fulltrúa stefnda á fundinum, Þorsteins Óla Sveinssonar, verður ekki ráðið að slík yfirlýsing hafi komið þar fram. Ósannað telst því að krafa þessa efnis hafi verið sett fram munnlega í samskiptum málsaðila á þessum fundi eða síðar.

Fram er komið að stefnandi hefur ekki gefið út reikninga til innheimtu áfallinnar húsaleigu frá áramótum 2009-2010, utan þess reiknings sem stefndi endursendi vegna húsaleigu janúarmánaðar. Verður ekki fallist á þá vörn stefnanda að hann hafi verið að forða tjóni vegna virðisaukaskatts sem falla myndi til við útgáfu reikninga, sem sýnt hafi þótt að stefndi myndi ekki greiða, enda verður að telja að honum hafi verið aðrar leiðir færar til innheimtu krafna sinna. Af þeim gögnum sem lögð hafa verið fyrir dóminn verður ekki séð að stefnandi hafi gert reka að því með öðrum hætti að halda til haga kröfum sínum vegna áfallinnar húsaleigu, utan þess að minnst var á óuppgerð mál varðandi húsaleigu í tölvupóstssamskiptum sem áður voru rakin. Gaf þó endursending stefnda á

reikningnum honum brýnt tilefni til þess að hann héldi til haga kröfum sínum með skýrum hætti, sér í lagi ef byggja átti á því að til ótímabundins leigusamnings hefði stofnast.

Í ljósi alls framanritaðs verður stefnandi talinn hafa haldið að sér höndum með þeim hætti að ekki verður talið sýnt fram á að uppfyllt séu skilyrði 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 fyrir stofnun ótímabundins leigusamnings. Verður því að hafna kröfu stefnanda um viðurkenningardóm þess efnis að ótímabundinn leigusamningur hafi komist á milli málsaðila frá og með 1. janúar 2010 um þann hluta fasteignarinnar Miðás 7, Egilsstöðum, sem stefndi var með tímabundinn leigusamning um við stefnanda til 31. desember 2009.

Eins og mál þetta er vaxið þykir rétt að beita heimild 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála og láta hvorn aðila bera sinn kostnað af málinu.

Hildur Briem héraðsdómari kveður upp dóm þennan, að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, en dómsuppsaga hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

D Ó M S O R Ð :

Stefndi, Húsasmiðjan ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, Yls ehf., í máli þessu.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Hildur Briem