

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra þriðjudaginn 12. júní 2012 í máli

nr. E-204/2011:

Ópall ehf.

(Árni Pálsson hrl.)

gegn

Glófa ehf.

(Ólafur Arinbjörn Sigurðsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 16. maí 2012, hefur Ópall ehf., kt. 000000-0000, höfðað hér fyrir dómi á hendur Glófa ehf., kt. 000000-0000, Auðbrekku 21, Kópavogi, með stefnu birtri 26. október sl., til heimtu vangreiddrar húsaleigu.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða 5.329.374 krónur með dráttarvöxtum samkv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38, 2001, sbr. 12. gr. s.l., frá 01.05.2010 sem hér segir: Af 857.754 krónum frá 01.05.10 til 01.06. s.á., af 1.717.635 krónum frá þ.d. til 01.07. s.á., af 2.581.061 krónu frá þ.d. til 01.08. s.á., af 3.441.651 krónu frá þ.d. til 01.09. s.á., af 4.296.568 krónum frá þ.d. til 01.10. s.á., af 5.153.613 krónum frá þ.d. til 01.11. s.á., af 5.553.566 krónum frá þ.d. til 28.01.11, af 5.329.374 krónum frá þ.d. til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda skv. mati dómsins.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og til dæmdur málskostnaður úr hans hendi að mati dómsins.

I.

Samkvæmt málavaxtalýsingu aðila og framlögðum gögnum eru helstu atvik þau, að stefnandi keypti fasteignina Hrísalund 1 B á Akureyri af stefnda í október 2005. Í framhaldi af kaupnum leigði stefnandi fasteignina til stefnda til 5 ára, frá 14. nóvember 2005. Í 3. gr. leigusamnings aðila er m.a. kveðið á um að stefnandi geti sagt samningnum upp með 6 mánaða fyrirvara. Umsamið leigugjald er tiltekið 465.000 krónur á mánuði auk virðisaukaskatts, en bundið vísitölu neysluverðs í október 2005. Þá er kveðið á um að leiguna skuli greiða fyrir fram 5. hvers mánaðar.

Samkvæmt fréttatilkynningu frá Landsneti urðu rekstrartruflanir hjá einum af stóriðjunotendum í raforkuflutningskerfi félagsins föstudagskvöldið 7. maí 2010. Segir í tilkynningunni að þessar truflanir hafi leitt til yfirálags á rafbúnaði í raforkuflutningskerfinu, en að þær hafi ekki haft áhrif á raforkuafhendingu til almennings. Jafnframt segir að umrætt kvöld hafi orðið önnur álíka truflun hjá öðrum stóriðjunotanda og að hún hafi einnig valdið yfiralagi á rafbúnaði í flutningskerfi Landsnets. Segir í tilkynningunni að þar sem flutningskerfið hafi ekki verið komið í eðlilegan rekstur eftir fyrri truflunina hafi afleiðingar seinni truflunarinnar orðið mun víðtækari en ella. Þannig hafi rafmagn farið af á Vesturlandi, hluta Vestfjarða, Norðurlandi og stórum hluta Austurlands. Tekið er fram að ekki hafi verið hægt að benda á neina eina ástæðu fyrir hinu víðtæka straumleysi og hafi fremur verið um að ræða röð atburða.

Samkvæmt gögnum varð Akureyrarbær rafmagnslaus umrætt föstudagskvöld kl. 20:52, en rafmagn komst á bæinn að nýju kl. 22:38.

Fyrir liggur að er rafmagnið fór af Akureyrarbæ umrætt kvöld var einn starfsmaður stefnda, Ivar Ari Ólafsson, að störfum í þrjónaverksmiðju stefnda að Hrísalundi 1B og ákvað hann í samráði við framleiðslumeistara að fara til síns heima. Er rafmagnið kom á bæinn að nýju fór hann að verksmiðjuhúsinu, en varð þá var við reyk og tilkynnti lögreglu um eldsvoða.

Samkvæmt framlagðri lögregluskýrslu barst lögreglu tilkynning um eldsvoðann kl. 22:46. Í skýrslunni er m.a. haft eftir nefndum starfsmanni, að er rafmagnsstraumur kom á ný á Akureyrarbæ: „... hafi hann farið strax aftur til baka til þess að athuga hvort ekki væri örugglega slökkt á öllum vélum og allt í lagi fyrir nóttina. Hann kvaðst hafa ætlað inn um dyr á suðurhlið hússins, en þá hafi tekið á móti honum svartur reykur. Hann hafi þá strax hringt í 112 og óskað aðstoðar“.

Í lögregluskýrslunni er verksmiðjuhúsinu lýst að nokkru. Segir m.a. að það sé á einni hæð og sé samsett úr átta einingum. Er ályktað að eldurinn hafi komið upp í eystri hluta hússins, í innsta rými þess. Þá segir í skýrslunni: „Við fyrstu sýn má leiða að því líkur að eldurinn hafi kviknað í Conti þrjónavél, sem stendur innst og vestast í 4. rými. Greinileg eldsummerki eru við þrjónavélina, sem kölluð er vél 1. Ljóst er að gríðarlegt tjón hefur orðið í brunanum, bæði á vélum og hráefni, vegna elds, sóts og vatns.“

Ágreiningslaust er að vegna eldsvoðans var umrætt húsnæði ónothæft fyrir stefnda og flutti hann starfsemi sína í annað húsnæði, en greiddi leigu til stefnanda allt til 7. maí 2010. Er ágreiningur með aðilum um það hvort stefnda beri að greiða húsaleigu í samræmi við fyrrgreindan leigusamning, þrátt fyrir að stefndi hafi ekki haft not af húsnæðinu frá tilgreindum tíma.

Stefnandi byggir kröfu sína á mánaðarlegum leigugreiðslum í samræmi við fyrrnefndan leigusamning aðila, þ.e. frá 1. maí 2010 til 1. nóvember 2010, að frádreginni innborgun 28.01.2011 að fjárhæð 224.192 krónur. Stefnufjárhæð hans er því 5.329.374 krónur.

II.

Stefnandi reisir kröfugerð sína á fyrrnefndum leigusamningi aðila og byggir á því að þrátt fyrir að kviknað hafi í umræddu verksmiðjuhúsi þann 7. maí 2010 þá beri stefnda að greiða húsaleigu út gildistíma samningsins, til 14. nóvember 2010. Stefndi hafi haft húsnæðið á leigu og hafi eldurinn komið upp í rými, sem hann hafði umráð yfir. Vísar stefnandi til þess að samkvæmt áðurrakinni skýrslu lögreglu hafi eldurinn virst hafa komið upp í þrjónavél í vinnslurými vestast í húsinu, sbr. og frásögn fyrrnefnds starfsmanns stefnda fyrir dómi.

Stefnandi byggir á því að enginn vafi sé á að eldurinn hafi komið upp í því verksmiðjuhúsnæði, sem stefndi hafði á leigu, og jafnframt að líklegast sé að kviknað hafi í út frá þrjónavél. Telur stefnandi að þótt rafmagni hafi slegið út tímabundið þá leysi það ekki stefnda undan skyldu sinni til að efna leigusamninginn. Ekki sé hægt að líta svo á að eldsvoðinn hafi orðið fyrir tilviljun og að stefndi sé laus undan því að efna leigusamninginn. Bendir stefnandi á að allar rafmagnsvélar, sem notaðar séu hér á landi, eigi að þola það að rafmagn fari tímabundið af eins og gerst hafi í umræddu tilviki. Í seinni tíð sé það vissulega orðið sjaldgæfara að rafmagn fari af vegna bilana, en algengt sé að rafmagn sé tekið af tímabundið vegna viðgerða eða annarra ástæðna. Sé ljóst að vélar og önnur rafmagnstæki eigi að þola það að rafmagn sé tekið af tímabundið, því ella mætti búast við að eldsvoðar væru tíðir hér á landi.

Stefnandi byggir á því á að þrjónavélar eigi að vera með búnað, sem komi í veg fyrir að þær fari í gang, án þess að þær séu ræstar, ef þær drepi á sér vegna rafmagnstruflana. Í tilviki stefnda hafi greinilega ekki verið svo, þar eð starfsmaður hans hafi ætlað að slökkva á vélunum er hann fór á vettvang eftir að rafmagnið kom á að nýju að kveldi 7. maí 2010. Geti stefndi því ekki vísað til þess að rafmagn hafi farið af og því sé ekki við hann að sakast að kviknað hafi í húsinu. Ástæðuna sé að rekja til tækjanna, sem stefndi notaði í rekstri sínum, en ekki þess að rafmagnið fór af.

Stefnandi vísar til fyrrgreindrar frásagnar starfsmanns stefnda fyrir lögreglu og bendir á að vél eða vélar stefnda hafi verið í gangi þegar rafmagnið fór af Akureyrarbæ rétt fyrir klukkan 21:00 umrætt kvöld. Þá bendir stefnandi sérstaklega á að í verksmiðju stefnda hafi verið framleiddar vörur úr ull. Við þá vinnslu sé ljóst að ló myndast, sem sé mjög eldfim, og enn fremur hafi þrjónavélarinnar verið nokkuð smitaðar af olíu. Vegna þessa hafi verið fullt tilefni til að sýna varkárni við þær aðstæður sem upp komu. Starfsmaður stefnda hafi hins vegar farið til síns heima án þess að gæta að því að slökkt væri á vélum þegar rafmagnið fór af.

Stefnandi byggir á því að ekki hafi verið búnaður á umræddum þrjónavélum stefnda, sem hafi verið til þess fallinn að koma í veg fyrir að þær færu í gang þegar rafmagn kom á að nýju í greint sinn. Bendir stefnandi á að þegar starfsmaður stefnda hafi komið að verksmiðjuhúsinu, laust fyrir klukkan 23:00, hafi það nánast verið alelda og því sé ljóst að eldurinn hafi breiðst mjög hratt út. Telur stefnandi varla vafa leika á, að ef starfsmaðurinn hefði slökkt á vélunum áður en hann fór til síns heima hefði aldrei kviknað í húsinu. Hafi því eigi verið gerðar eðlilegar ráðstafanir til að tryggja að ekki stafaði hætta af umræddum vélum þegar rafmagnið

kom á að nýju. Byggir stefnandi á því að það hafi verið mjög brýnt að starfsmaðurinn gætti að því að slökkva á öllum vélum í ljósi þeirrar starfsemi sem var í húsinu. Stefnandi áréttar að umræddar vélar hafi verið í gangi þegar rafmagnið fór af, og að starfsmaður stefnda hafi verið á vettvangi þegar það gerðist. Starfsmaðurinn hafi við þessar aðstæður farið heim til sín án þess að ganga úr skugga um að slökk væri á vélum. Verði að telja það mjög varhugavert, þar sem enginn búnaður hafi verið á vélum til að koma í veg fyrir að þær færu í gang þegar rafmagn kom á þær að nýju.

Stefnandi byggir á því að kviknað hafi í umræddu verksmiðjuhúsnæði vegna vanbúnaðar véla stefnda og gáleysis starfsmanns hans. Beri stefnda því að greiða umsamda húsaleigu samkvæmt leigusamningi aðila. Samningurinn sé tímabundinn og hafi engin atvik komið upp, sem heimila stefnda að neita að greiða húsaleigu. Stefndi hafi ekki reynt að rifta samningnum, en neiti að greiða húsaleiguna. Leigusamningurinn hafi verið tímabundinn til 5 ára og því óuppsegjanlegur af hálfu stefnda, sbr. 2. mgr. 58. gr. laga nr. 36, 1994.

Um lagarök vísar stefnandi til IV. kafla laga nr. 36, 1994, einkum 2. mgr. og 3. mgr. 18. gr. þar sem segir að verði hið leigða húsnæði fyrir tjóni af völdum leigutaka skuli hann bæta úr tjóninu svo fljótt sem auðið sé og að í slíkum tilvikum eigi leigutaki ekki rétt á lækkun leigu missi hann afnot húsnæðis tímabundið.

III.

Stefndi bendir á í máltilbúnaði sínum að orsök fyrrnefnds eldsvoða megi rekja til rafmagnsbilunar. Þá bendir hann á að er rafmagn komst aftur á Akureyrarbæ hafi virst sem of há spenna hafi komið inn á kerfið, sem valdið hafi skammhlaupi í einni af þrjónavélum hans og orðið þess valdandi að það kviknaði í henni.

Stefndi vísar til þess að staðfest hafi verið af tryggingafélögum að eldsvoðinn í þrjónaverksmiðju hans hafi ekki verið eina tjonstilvikið sem rekja mátti til rafmagnsbilunar umrætt kvöld. Hafi tugir einstaklinga og fyrirtækja tilkynnt um tjón af völdum rafmagnstruflana, sbr. dskj. nr. 11-13. Vegna greindra tilvika hafi stefndi mótmælt því við stefnanda að hann bæri nokkra ábyrgð á því tjóni sem varð á leiguhúsnæði stefnanda. Hafi hann ekki talið sér skylt að greiða húsaleigu eftir að hann hafði ekki lengur afnot af húsnæðinu.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að ekkert sé fram komið í málinu sem bendi til þess að hann beri ábyrgð á því að kviknað hafi í hinu leigða húsnæði. Liggi og fyrir að einn starfsmaður stefnda hafi verið á vakt er rafmagnið fór af og hafi hann farið heim á meðan rafmagnsleysið varði.

Stefndi mótmælir því að starfsmaður hans hafi sýnt af sér gáleysislega hegðun umrætt kvöld. Eldsvoðann sé á engan hátt hægt að rekja til háttsemi starfsmannsins. Megi rekja orsök brunans til fyrrnefnds skammhlaups í þrjónavél stefnda þegar rafmagn komst aftur á. Áréttar stefndi að þegar rafmagnsstraumur komst á að nýju hafi of há spenna komið inn á kerfið, sem hafi valdið skammhlaupi, sem aftur hafi orðið þess valdandi að það kviknaði í einni þrjónavélinni. Þessu hafi með engu móti verið hægt að verjast. Þá áréttar stefndi

að víðar hafi orðið tjón, sem rekja hafi mátt til rafmagnstruflananna.

Með hliðsjón af framangreindu telur stefndi það liggja ljóst fyrir að starfsmaður hans hefði ekki getað gert sér grein fyrir því að tjón gæti orðið þegar rafmagn kæmist aftur á. Bendir hann á að þegar rafmagn fari af raforkukerfinu þá rjúki menn yfirleitt ekki til og taki heimilistæki úr sambandi, enda eigi allt að vera í lagi ef rétt spenna sé á rafmagni þegar það komi á aftur. Verði ekki um það deilt að starfsmaður stefnda hafi með engu móti getað séð fyrir að of há spenna myndi koma inn á kerfið í greint sinn þegar rafmagni yrði aftur hleypt á eða að slíkt skammhlaup í rafmagni yrði sem leitt gæti til eldsvoða. Því sé ekki hægt að halda því fram að hann hafi sýnt af sér gáleysi með því að rjúka ekki til og taka þrjónavélarnar úr sambandi um leið og rafmagnið fór af.

Stefndi byggir á því, að samkvæmt viðurkenndum reglum skaðabótaréttar sé tjóni valdið af gáleysi ef maður hefur með háttsemi sinni ekki sýnt af sér þá varkárni, sem ætlast megi til af honum, og vikið frá því sem telja megi viðurkennda háttsemi, samkvæmt því, sem ákveðið sé í lögum, venju eða öðrum viðmiðunum í skaðabótarétti. Tjóni hafi þannig verið valdið af gáleysi ef maður hefur haft óljósa hugmynd um að háttsemi hans gæti valdið tjóni, sem forðast mætti ef hann hefði hegðað sér öðruvísi en hann gerði. Bendir stefndi á að ekkert liggi fyrir sem leiði líkur að því að starfsmaður hans hafi átt að hegða sér með öðrum hætti en hann gerði eða hann hafi með nokkru móti sýnt af sér vanrækslu eða aðgæsluleysi, sem leitt hafi til eldsvoðans.

Stefndi bendir á að þrjónavélar hans séu aldrei teknar úr sambandi eða slökkt á straumi til þeirra þegar vinnudegi lýkur. Bendir hann á að þegar vakt sé að ljúka séu allar vélar stilltar þannig að þær stoppi þegar þær séu búnar að klára sokkinn, vettlinginn eða annað sem sé í gangi. Vélnar stoppi þannig þegar þær hætti að ganga. Þær séu hins vegar aldrei teknar úr sambandi eða slökkt á straumi til þeirra, enda séu þær tölvustýrðar og þurfi rafmagn til að viðhalda upplýsingum, sem séu forritaðar inn í minni þeirra. Þær upplýsingar sem um sé að ræða séu allar stýriupplýsingar fyrir þrjónavél, þ.e. um hvað hún geti gert, af hvaða tegund hún sé og allar tegundir af sokkum eða vörum sem hún geti þrjónað. Þá sé í vélunum örlítil rafhlaða, sem eigi að halda minni inni ef um straumrof sé að ræða í stuttan tíma. Það hafi hins vegar komið fyrir að við lengri straumrof hafi rafhlöður ekki dugað og því hafi öll forritun glatast úr minni vélanna, en töluverða vinnu þurfi til að koma öllum upplýsingum í vélnar aftur. Það sé því viðtekin venja að þrjónavélar stefnda séu aldrei teknar úr sambandi og sé það í samræmi við leiðbeiningar sem fylgdu vélunum, sbr. dskj. nr. 14. Bendir stefndi á í þessu sambandi að starfsmaður hans hafi með engu móti getað vitað hversu lengi rafmagnsleysi myndi vara og að samkvæmt hefðbundnum vinnureglum hafi það ekki tíðkast að taka vélnar úr sambandi við straumrof af fyrrnefndum ástæðum. Það sé því alveg ljóst að ekki sé hægt að halda því fram að starfsmaður stefnda hafi sýnt af sér gáleysi eða vanrækslu, heldur hafi þvert á móti verið gert ráð fyrir að vélnar væru áfram í sambandi ef til straumrofs kæmi.

Af hálfu stefnda er andmælt þeirri fullyrðingu stefnanda að vélar og önnur rafmagnstæki eigi að vera með búnað sem komi í veg fyrir að þær fari í gang án þess að þær séu ræstar, þegar þær drepji á sér vegna rafmagnstruflana. Stefndi bendir á og áréttar að þrjónavélar hans séu þannig hannaðar, að ef straumur fari af þeim fari þær ekki í gang nema þær séu endurræstar, sbr. fyrrnefnt skjal, dskj. nr.

14. Vélarnar fari því aldrei sjálfkrafa í gang. Bendir stefndi á að þegar straumur fari af þrjónavélunum stoppi þær strax óháð því hvar þær séu staddar við að þrjóna og þurfi því að endurræsa þær og láta þær byrja upp á nýtt. Það hafi einmitt verið það sem starfsmaður stefnda ætlaði að gera umrætt kvöld, ásamt því að slökkva á loftpressu og ljósum, sem kviknað hefði á þegar straumur komst á að nýju. Þá bendir stefndi á þá staðreynd að sú vél, sem talið er að eldsupptökin hafi átt sér stað í, hafi ekki verið í notkun umrætt kvöld né nokkra daga þar á undan. Vélin hefði því aldrei getað farið sjálfkrafa í gang þegar straumurinn komst aftur á.

Stefndi byggir á því, að þar sem ljóst sé að starfsmaður stefnda hafi ekki sýnt af sér gáleysislega háttsemi umrætt kvöld verði að líta svo á að fyrrnefnt skammhlaup hafi verið utanaðkomandi atvik, sem stefndi geti ekki borið ábyrgð á. Sé því ekki hægt að ganga út frá öðru en að eldsvoðinn hafi orðið vegna óviðráðanlegs ytra atviks (force majeure), sem ekki hafi mátt sjá fyrir eða forðast.

Stefndi bendir að lokum á að ólíkt því sem gildi almennt í kauparétti og verktakarétti sé meginreglan sú í leigurétti að það sé leigusali sem beri áhættuna af því að leiguandlag farist eða skemmist af tilviljun eða rýrni á meðan leigutími varir. Sé þannig lítið á tjónsatburðinn sem eins konar vanefnd af hálfu leigusala. Fyrir þann tíma sem leigutaki hafi engin not af leiguandlaginu, af framangreindri ástæðu, geti leigusali ekki krafist neins leigugjalds. Megi m.a. sjá þetta af dönskum dómi í U.f.R. 1973, 147 (H) þar sem áhættan af bruna hafi verið lögð á leigusala. Þessi meginregla leiguréttar komi fram í IV. kafla húsaleigulaga nr. 36, 1994, en í 21. gr. laganna segi m.a. að leiði viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala til verulegra skertra afnota eða afnotamissis að mati byggingarfulltrúa skuli leigusali bæta leigjanda það með hlutfallslegum afslætti af leigugjaldi eða á annan hátt sem aðilar komi sér saman um. Stefndi áréttar að við eldsvoðann hafi hann misst öll afnot af leiguhúsnaðinu og því liggja í hlutarins eðli að honum beri ekki að greiða leigu af umræddu húsnaði frá og með þeim tíma. Beri því að sýkna hann af kröfum stefnanda.

IV.

Við meðferð málsins gáfu vitnaskýrslur Ólafur Gunnar Ívarsson, þrjóna- og framleiðslumeistari stefnda, Ívar Ari Ólafsson, starfsmaður stefnda, og Gunnar Haukur Gunnarsson, rafmagnsverkfræðingur hjá Norðurorku h.f.

Í máli þessu liggur fyrir að stefndi tók á leigu atvinnuhúsnaði stefnanda, að Hrísalundi 1 B, Akureyri, og að samningur þar um var undirritaður 14. nóvember 2005. Í 3. gr. samningsins segir að hann sé tímabundinn til 5 ára. Samningurinn var því gildur til 14. nóvember 2010 og var óuppsęjanlegur af hálfu stefnda, sbr. 2. mgr. 58. gr. laga 36/1994.

Ágreiningslaust er að þann 7. maí 2010 varð eldsvoði í umræddu leiguhúsnaði. Hafa báðir málsaðilar vísað til þess að sterkar líkur standi til þess að eldsvoðinn hafi átti upptök í tiltekinni þrjónavél stefnda. Óumdeilt er að stefndi hafði enginn afnot af húsnaðinu eftir eldsvoðann.

Í málatilbúnaði sínum hefur stefndi lýst virkni þeirra þrjónavéla sem hann notaði við framleiðslu sína í hinu leigða verksmiðjuhúsnæði. Hann hefur enn fremur greint frá því að það hafi verið viðtekið verklag í verksmiðjunni við lok vinnudags eða þegar þrjónavélnar stöðvuðust af öðrum ástæðum að ekki hafi verið rofinn rafmagnsstraumur til þeirra. Verður helst ráðið að þetta hafi verið gert af hagkvæmnisástæðum.

Í reglum nr. 492/1987 um öryggisbúnað véla, sem stoð hafa í lögum 46, 1980 um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum, segir í gr. 14.1. að allur búnaður véla fyrir geymslu og flutning orku og orkugjafa skuli vera þannig gerður og uppsettur að hann, eins og fremst er kostur, skapi hvorki slyshættu né óhollustu. Þá segir í gr. 27.1. sömu reglna að vél skuli, eins og fremst er kostur, vera þannig gerð og notuð að hún valdi ekki eld- eða sprengihættu.

Í reglugerð nr. 1005/2009 um vélar og tæknilegan búnað sem sett er með stoð í nefndum lögum segir í gr. 1.2.6. í I. viðauka, að ekki megi skapast hættuástand þegar orkuflutningur til vélar stöðvast, hefst á ný eftir stöðvun eða er ójafn, ýmist of mikill eða of lítill. Þá segir í gr. 1.5.1. í sama viðauka að þegar vél gengur fyrir rafmagni skuli hana, smíða og útbúa hana þannig að komið sé í veg fyrir eða megi koma í veg fyrir hættu að völdum rafmagns.

Að ofangreindu virtu verður fallist á með stefnanda að það verklag sem stefndi viðhafði í þrjónaverksmiðju sinni hafi ekki uppfyllt þær kröfur sem gerðar eru um öryggisbúnað samkvæmt ofangreindum reglum. Verður og fallist á með stefnanda að stefndi hafi borið ábyrgð á að þrjónavélar þær sem hann notaði í leiguhúsnæðinu hefðu búnað sem hindraði að rafmagn kæmist inn á þær, til að mynda þegar rafmagnsstraumur komst aftur á laust fyrir klukkan 23:00 þann 7. maí 2010.

Gegn staðhæfingu stefnanda hefur stefndi ekki sýnt fram á með óyggjandi hætti að eldsvoðinn hafi orðið vegna óviðráðanlegs ytra atviks. Þá þykja þær reglur sem vísað er til í handbók á dskj. nr. 14 ekki ráða úrslitum við úrlausn málsins.

Í 2. mgr. 18. gr. laga nr. 35/1994 segir að verði hið leigða húsnæði fyrir tjóni af völdum leigutaka skuli leigutaki bæta úr tjóninu svo fljótt sem auðið er. Í 3. mgr. sömu greinar segir að í slíkum tilvikum eigi leigutaki ekki rétt á lækkun leigu ef hann missir afnot húsnæðis tímabundið.

Samkvæmt framansögðu hefur stefndi að áliti dómsins ekki sannað að tjónið í hinu leigða verksmiðjuhúsnæði hafi orðið vegna atvika sem hann hafði ekki áhrif á. Verður þvert á móti að telja líkur fyrir því, líkt og stefnandi heldur fram, að orsök eldsvoðans í greint sinn verði rakin til fyrrnefnds vanbúnaðar á þrjónavél stefnda, vél nr. 1, í ljósi nefndra reglna, og verður það lagt til grundvallar.

Að þessu virtu verður fallist á dómkröfur stefnanda, en stefndi hefur ekki andmælt kröfugerð hans tölulega með rökstuddum hætti. Ber því að dæma stefnda til að greiða kröfu stefnanda með vöxtum eins og krafist er og nánar greinir í dómsorði.

Eftir þessum málsúrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 502.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Ólafur Ólafsson, héraðsdómari, kvað upp dóminn.

Dómsorð.

Stefndi, Glófi ehf., greiði stefnanda, Ópal ehf., 5.329.374 krónur með dráttarvöxtum samkv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38, 2001, sbr. 12. gr. s.l., frá 01.05.2010 sem hér segir: Af 857.754 krónum frá 01.05.10 til 01.06. s.á., af 1.717.635 krónum frá þ.d. til 01.07. s.á., af 2.581.061 krónu frá þ.d. til 01.08. s.á., af 3.441.651 krónu frá þ.d. til 01.09. s.á., af 4.296.568 krónum frá þ.d. til 01.10. s.á., af 5.153.613 krónum frá þ.d. til 01.11. s.á., af 5.553.566 krónum frá þ.d. til 28.01.11, af 5.329.374 krónum frá þ.d. til greiðsludags.

Þá greiði stefndi stefnanda 502.000 krónur í málskostnað.