

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness 5. júlí 2011 í máli nr. X-20/2010:

Faghús ehf.

(Ragnar Halldór Hall hrl.)

gegn

Þrotabúi Roku ehf.

(Jónas Þór Guðmundsson hrl.)

Mál þetta, sem var þingfest 13. desember 2010, var tekið til úrskurðar 7. júní 2011. Sóknaraðili er Þrotabúi Roku ehf. Varnaraðili er Faghús ehf., Akralind 6, Kópavogi.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að krafa hans að fjárhæð 3.755.774.737 krónur verði viðurkennd sem almenn krafa samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 í Þrotabúi Roku ehf. og að varnaraðila verði gert að greiða honum málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Af hálfu varnaraðila er þess krafist að kröfum sóknaraðila verði hafnað og jafnframt:

1) *Aðallega*: Að krafa sóknaraðila samkvæmt kröfulýsingu, dagsettri 19. júlí 2010, að fjárhæð samtals kr. 3.755.774.737 í Þrotabúi Roku ehf. verði viðurkennd sem almenn krafa samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 að fjárhæð 46.468.191 kr., í samræmi við afstöðu skiptastjóra, en að öðru leyti verði kröfunni hafnað.

1. varakrafa: Að krafa sóknaraðila í Þrotabúi Roku ehf., sem lýst er í aðalkröfu, verði viðurkennd sem almenn krafa samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 að fjárhæð 98.142.393 kr., en að öðru leyti verði kröfunni hafnað.

2. varakrafa: Að krafa sóknaraðila í Þrotabúi Roku ehf., sem lýst er í aðalkröfu, verði viðurkennd sem almenn krafa samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 að fjárhæð 98.972.733 kr., en að öðru leyti verði kröfunni hafnað.

3. *varakrafa*: Að krafa sóknaraðila í þrotabú Roku ehf., sem lýst er í aðalkröfu, verði viðurkennd sem almenn krafa samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 að fjárhæð 149.816.595 kr., en að öðru leyti verði kröfunni hafnað.

4. *varakrafa*: Að krafa sóknaraðila í þrotabú Roku ehf., sem lýst er í aðalkröfu, verði viðurkennd sem almenn krafa samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 að fjárhæð 151.646.238 kr., en að öðru leyti verði kröfunni hafnað.

5. *varakrafa*: Að krafa sóknaraðila í þrotabú Roku ehf., sem lýst er í aðalkröfu, verði viðurkennd sem almenn krafa samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 með ákveðinni fjárhæð til þess dags í síðasta lagi, sem úrskurður héraðsdóms verður kveðinn upp, en að öðru leyti verði kröfunni hafnað, að minnsta kosti að svo stöddu.

2) Að kröfu sóknaraðila samkvæmt kröfulýsingu, dagsettri 19. júlí 2010, um afhendingu á framleigugreiðslum, sem varnaraðili kann að fá í hendur, vegna Urðarhvarfs 6 í Kópavogi, samkvæmt 109. gr. laga nr. 21/1991, verði hafnað, í samræmi við afstöðu skiptastjóra.

3) Að sóknaraðila verði í öllum tilvikum gert að greiða varnaraðila málskostnað að skaðlausu.

I.

Sóknaraðili er eigandi fasteignar að Urðarhvarfi 6, Kópavogi. Með húsaleigusamningi, dags. 23. desember 2005, tók TM Software ehf., sem síðar varð Roka ehf., á leigu allt húsið. Upphaf leigutíma var 1. október 2007 en lok leigutíma 30. september 2027. Í samningnum segir að hann sé óuppsegjanlegur af beggja hálfu. Upphafleg mánaðarleiga var 13.512.340 krónur og skyldi breytast í hlutfalli við breytingar á vísitölu neysluverðs.

Fyrir liggur óundirritaður viðauki við húsaleigusamninginn, dags. 26. nóvember 2007, um að leigutíminn hæfist 1. desember 2007 og lyki 30. nóvember 2027 í stað 30. september 2027. Jafnframt var ákvæði um stækkun á tæknirými í kjallara og fjölgun leigufermetra.

Þá liggur fyrir viðauki við húsaleigusamninginn, dags. 30. janúar 2008, um afslátt af leigu vegna galla á húsnæðinu og úrbætur leigusala. Fram hefur komið að Nýherji hf. hafi keypt TM Software ehf. í febrúar 2008 og varð félagið eitt af dótturfélögum þess, síðar Roka ehf.

Fram kemur í bréfi lögmanns sóknaraðila, dags. 18. janúar 2010, að fundur hafi verið haldinn með forstjóra Nýherja hf. og sóknaraðila 11. janúar s.á. Tilefni fundarins hafi verið það að eigendur sóknaraðila hefðu fengið fregnir af því að til stæði að flytja starfsemi TM Software hf. og annarra dótturfyrirtækja Nýherja hf. úr húsnæðinu og vanefndir leigutakans væru fyrirséðar. Í bréfinu var m.a. skorað á leigutaka að afhenda bankaábyrgð eins og leigusamningurinn kvað á um og einnig að hlutast til um að vanskil yrðu greidd. Þá segir í niðurlagi bréfsins að sóknaraðili óskaði ekki eftir öðru en að leigusamningurinn um húsnæðið yrði efndur og að eigendur sóknaraðila væru boðnir og búnir að aðstoða við að finna leigutaka óskaði TM Software ehf. eftir því að framleigja einhvern hluta húsnæðisins, en sóknaraðili gæti ekki hafist handa við að leita að leigutaka án frumkvæðis núverandi leigutaka. Var skorað á Nýherja hf. að endurskoða áætlanir um brottflutning úr húsnæðinu og áskildi sóknaraðili sér rétt til bóta kæmi til vanefnda á samningnum.

Með bréfi skiptastjóra, dags. 17. mars 2010, sem mótttekið var 19. mars, var sóknaraðili tilkynnt að bú Roku ehf. (áður TM Software ehf.) hefði verið tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 17. mars. Þá var tilkynnt í bréfinu að þrotabúið hefði ekki getu til þess að standa við leigusamning við sóknaraðila um húsnæðið að Urðarhvarfi 6, ásamt síðari viðaukum. Þrotabúið myndi því ekki taka við réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt samningnum og myndi ekki efna hann frekar. Tekið var fram að í húsinu væri engin starfsemi eða afnot á vegum þrotabúsins.

Skiptastjóri kveðst fyrst hafa fengið upplýsingar hinn 19. mars 2010 um að til staðar væri skriflegur, tímabundinn framleigusamningur, dags. 25. mars 2009, þar sem Roka ehf. (þá TM Software hf.) framleigi Urðarhvarf 6 til Viðju viðskiptaumsjónar ehf., en samningnum hafi ekki verið þinglýst. Fram hefur komið að Viðja viðskiptaumsjón ehf. er dótturfélag Nýherja hf., líkt og Roka ehf.

Þá tilkynnti skiptastjóri lögmanni framleigutaka, hinn 19. mars 2010, að þrotabúið myndi ekki taka við réttindum og skyldum (framleigusala samkvæmt framleigusamningnum).

Eftir að sóknaraðili fékk framangreinda tilkynningu frá skiptastjóra sendi sóknaraðili forstjóra Nýherja hf. símskeyti þar sem vísað var til þess að bréf hefði borist frá skiptastjóra um að bú Roku ehf. (áður TM Software ehf.) hefði verið tekið til gjaldþrotaskipta og að þrotabúið ætlaði ekki að nýta rétt sinn til að ganga inn í leigusamning um húsnæðið. Þá væri tekið fram í bréfinu að enginn væri í húsinu á vegum þrotabúsins. Svo segir í símskeytinu: „Samkvæmt þessu hefur húsnæðinu verið skilað til leigusala. Í dag er þrátt fyrir þetta fjöldi manna í húsinu, væntanlega á vegum Nýherja hf. eða dótturfélaga þess, í heimildarleysi. Eftir lok vinnudags í dag munum við sem eigendur og umráðamenn hússins skipta um læsingar og fer enginn inn í húsið eftir það án okkar leyfis.“

Í kjölfarið áttu sér stað tölvupóstsamskipti milli lögmanns Nýherja hf. og Viðju viðskiptaumsjónar ehf. og lögmanns sóknaraðila þar sem mótmælt var þeim aðferðum sem sóknaraðili hugðist beita og var óskað eftir fresti í tvær vikur til að flytja alla starfsemi úr húsinu og yrði leiga fyrir afnotin greidd fyrirfram. Sóknaraðili var ekki tilbúinn til að samþykkja það án þess að leigugreiðslur sem voru í vanskilum yrðu gerðar upp og var húsnæðið rýmt helgina 20. og 21. mars.

Sóknaraðili lýsti tveimur kröfum í þrotabú Roku ehf., en innköllun var birt í Lögbirtingablaði fyrra sinni 20. maí 2010 og kröfulýsingarfresti lauk 20. júlí 2010. Samtals var lýst í þrotabúið kröfum að fjárhæð 4.943.646.109 kr. og var þeim öllum lýst sem almennum kröfum á grundvelli 113. gr. laga nr. 21/1991 nema einni, sem lýst var með vísan til 3. töluliðar 110. gr. laganna að fjárhæð 20.500.000 kr. Skiptafundur var haldinn 19. ágúst 2010 og þar gerði skiptastjóri grein fyrir afstöðu sinni til lýstra krafna, m.a. eftirfarandi krafna sóknaraðila: a) Krafa samkvæmt 113. laga nr. 21/1991 samtals að fjárhæð 3.755.774.737 kr., nr. 5 í kröfuskra. b) Krafa samkvæmt 109. laga nr. 21/1991 um afhendingu á framleigugreiðslum, sem þrotabúið kann að fá í hendur, vegna Urðarhvarfs 6 í Kópavogi, nr. 5a í kröfuskra. Fyrir skiptafundinn hafði skiptastjóri tilkynnt lögmanni sóknaraðila að hann viðurkenndi 46.468.191 kr. af fjárhæð fyrrnefndu kröfunnar samkvæmt 113. gr. laganna, en að öðru leyti væri kröfunni hafnað. Þannig væri fallist á kröfu fyrir janúar og febrúar 2010, eins og þeim væri lýst, og krafa vegna mars 2010 væri samþykkt til 19. dags mánaðarins að fjárhæð 10.908.998 kr. Krafa um dráttarvexti til 17. mars 2010 væri samþykkt að fjárhæð 1.085.588 kr. Síðarnefndu kröfunni var hins vegar hafnað, en sú krafa er ekki til úrlausnar í máli þessu.

Lögmaður sóknaraðila lýsti yfir mótmælum gegn afstöðu skiptastjóra og 15. nóvember 2010 var haldinn ágreiningsfundur skiptastjóra með lögmanni sóknaraðila, en ekki tókst að jafna ágreininginn. Var því ákveðið að vísa ágreiningnum til úrlausnar héraðsdóms, sbr. 120. og 171. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

II.

Við aðalmeðferð málsins sagði Matthías Sveinsson, stjórnarformaður sóknaraðila, að hann hafi aldrei samþykkt framleigusamning TM Software ehf. og Viðju viðskiptaumsjónar ehf. Rætt hefði verið á fundi í mars 2009 með Guðmari Guðmundssyni, fyrrverandi fjármálastjóra Nýherja hf. og Roku ehf., uppkast að framleigusamningi sem hefði legið fyrir á fundinum en hann hefði ekki lesið hann og það mál svo ekki náð lengra. Aðspurður hvað hefði verið rætt um á fundinum sagði hann að komið hefði til tals að búa ætti til þjónustufyrirtæki fyrir dótturfélag Nýherja. Á þeim tíma hafi ekki verið búið að skila bankaábyrgð og leigugreiðslur verið í vanskilum og því hafi þetta ekki komið til greina af hálfu sóknaraðila. Aðspurður kvaðst hann hafa vitað að dótturfélag TM Software ehf. hafi verið í húsnæðinu, Skygggnir ehf. og fleiri félag sem hann kvaðst ekki muna hvað hétu. Þá greindi hann frá því að Nýherji hf. hefði keypt TM Software ehf. Á fundinum í mars 2009 hafi komið fram að Nýherji hf. væri að flytja starfsemi í Urðarhvarf 6. Hann kvaðst ekki hafa gert athugasemdir við þetta þar sem um hefði verið að ræða dótturfélög. Sóknaraðili hefði litið svo á að dótturfélagin væru í raun TM Software ehf. og það borið ábyrgð á öllu sem fór fram í húsinu og leigusamningnum. Þá kvaðst sóknaraðili ekki hafa haft uppi athugasemdir þegar Nýherji hf. keypti TM Software ehf. Á fundi 11. janúar 2010 með fyrirvarsmönnum sóknaraðila og fulltrúum Nýherja hf. og TM Software ehf. hefðu verið ræddar hugleiðingar um flutning TM Software ehf., Nýherja hf. og annarra dótturfélaga úr húsnæðinu, sem hefði verið mótmælt af hálfu sóknaraðila. Þá skýrði hann frá því að sóknaraðili hefði gert leigusamning við Þekkingu hf. um leigu á hluta hússins, þ.e. 9%, frá 1. febrúar 2011 eða 1. mars, en fyrirtækið fengi tíma til að koma sér fyrir í húsnæðinu

án þess að greiða leigu. Þannig myndi fyrirtækið byrja að borga leigu 1. september 2011 og leigusamningurinn væri til 10 ára. Jafnframt kom fram að Þekking hf. hefði forleigurétt á einni hæð hússins.

Jón Þór Hjaltason, framkvæmdastjóri sóknaraðila, sagði m.a. fyrir dómi að á fundi með Guðmari Guðmundssyni, í mars 2009, hafi verið lagður fram framleigusamningur sem ekki hafi verið útfylltur. Rætt hafi verið um að til stæðu breytingar og að Viðja viðskiptaumsjón ehf. yrði fengin til að reka fasteignir fyrir TM Software ehf. Spurt hafi verið á fundinum hvernig sóknaraðili tæki í þetta og því verið svarað að upplýsingar þyrfti um hvað væri um að vera hjá Nýherja hf. og félögum þess, leggja þyrfti fram bankaábyrgð og gera upp vanskil áður en sóknaraðili myndi líta á skjalið. Þannig hefði fundurinn endað og hann svo ekki heyrt meira um málið. Á fundi í janúar 2011 hafi forstjóri Nýherja hf. rætt hugmyndir um endurleigu fyrir félagið sjálft þar sem fyrir lægi bindandi húsleigusamningur. Sóknaraðili hefði ekki tekið illa í það en sagt að samningurinn yrði að standa við TM Software ehf.

Vitnið Guðmar Guðmundsson, fyrrverandi fjármálastjóri Nýherja hf. og Roku ehf., skýrði frá því fyrir dómi að viðauki, dags. 26. nóvember 2007, hafi aldrei verið samþykktur af hálfu TM Software ehf., vegna þess að húsið hafi verið óklárað. Vitnið greindi frá því að skipulag TM Software ehf. hefði verið með þeim hætti að það hafi verið móðurfélag með tiltölulega litla starfsemi og síðan hafi verið um að ræða nokkur dótturfélög. Fram kom að Viðja viðskiptaumsjón ehf. hafi verið félag sem hafi séð um bókhald Nýherjasamstæðunnar og skrifstofuhald, s.s. rekstur fasteigna o.þ.h. Þannig hafi Viðja viðskiptaumsjón ehf. verið rekstrarfélag sem hafi leigt húsnæðið að Urðarhvarfi 6 af TM Software ehf., sem síðar varð Roka ehf., með framleigusamningi til Nýherja hf., Skyggis ehf. og fleiri aðila. Vitnið sagði að framleigan hefði verið kynnt sóknaraðila, en vitnið kvaðst ekki vissu hvort framleigusamningur sá sem er í gögnum málsins hefði verið kynntur. Framleigusamningur hafi verið lagður fram á fundi í mars 2009, en það hafi aldrei verið gengið frá honum þar sem sóknaraðili hefði krafist þess að gengið yrði frá bankaábyrgð og skrifað undir viðauka, dags. 26. nóvember 2007, við leigu samninginn, en vitnið hefði hafnað því þar sem húsið hafi verið ófrágengið. Um fund í janúar 2010 sagði vitnið að rætt hefði verið um að Nýherji hf. og öll dótturfélög hefðu viljað fara úr húsnæðinu en því hafi verið illa tekið. Aðspurt um þýðingu framlagðs framleigusamnings milli TM Software ehf. og Viðju viðskiptaumsjónar ehf. sagði vitnið að ekki hafi verið litið svo á að TM Software ehf. hafi verið laust allra mála með framleigusamningnum. Hugsunin hafi verið sú að skipta leigunni niður á þá notkun sem var í húsinu og láta notendur borga fyrir notkun sína til TM Software ehf. og þaðan til eigenda hússins.

Vitnið Þórður Sverrisson, forstjóri Nýherja hf. og stjórnarformaður Roku ehf., skýrði frá því í skýrslu sinni fyrir dómi að Nýherji hf. hefði keypt TM Software ehf. í febrúar 2008. Í framhaldi af kaupunum hafi uppbygging Nýherja hf. verið endurskipulögð og það tilkynnt til Kauphallarinnar í byrjun október 2008, m.a. að dótturfélög TM Software ehf., eins og t.d. Skyggis ehf. og Viðja, yrðu dótturfélög Nýherja hf. Fram kom að starfsemi Nýherja hf. hafi verið að mestu flutt í Urðarhvarf 6 í kjölfar skipulagsbreytinga í október 2008. Vitnið kvaðst síðar hafa átt fund með sóknaraðila, eftir að starfsfólki hefði fækkað mikið hjá Nýherja hf. og dótturfélögum þess. Til skoðunar hafi verið að flytja alla starfsemina aftur í Borgartún eða úr Borgartúni í Urðarhvarf 6 og losa þá húsnæðið í Borgartúni.

Tilgangur fundarins hafi verið að ræða við sóknaraðila um að vinna sameiginlega að því að finna leigjendur í húsið að Urðarhvarfi 6. Vitnið sagði jafnframt að fyrirvarsmönnum sóknaraðila hafi verið ljóst hvaða starfsemi var í húsinu. Þá sagði vitnið að á fundi í janúar 2011 hafi verið rætt um leið til að finna leigjanda í húsið. Um framleigusamninginn milli TM Software ehf. og Viðju viðskiptaumsjónar ehf. sagði vitnið að hann hafi verið í samræmi við það sem tíðkast hafi hjá Nýherja hf. við dótturfélög. Viðja viðskiptaumsjón ehf. hefði tekið við allri rekstrarþjónustu við Nýherja hf. og dótturfélög, þ.m.t. leigu og endurleigu á húsnæðinu og því hefði framleigusamningurinn milli TM Software ehf. og Viðju viðskiptaumsjónar ehf. verið gerður. Guðmar Guðmundsson hefði séð um framleigusamninginn, en sóknaraðili hefði ekki verið tilbúinn til að samþykka hann af ýmsum ástæðum. Hins vegar hefði verið lítið svo á að lítið mál yrði að fá samþykki sóknaraðila en það hafi ekki orðið af því. Nánar aðspurt um tengsl Viðju við önnur félög sagði vitnið að það hafi verið eitt af „sofandi“ dótturfélögum TM Software ehf. Því hafi verið breytt í dótturfélag Nýherja hf. og nafninu breytt í Viðja viðskiptaþjónusta ehf. Hlutverk félagsins hafi verið fjármálastjórn og rekstrarstjórn. Það hefði selt fjármálaþjónustu, húsnæðisþjónustu o.þ.h. Síðan hefði Viðja verið sameinuð Nýherja hf.

Auk þess gáfu skýrslu fyrir dómi Laila Sæunn Pétursdóttir, fyrrverandi markaðsstjóri Roku ehf., tveir starfsmenn Skyggis ehf., Sandra Björg Axelsdóttir og Sigurður Þórarinnsson, tveir starfsmenn Nýherja hf., Þorsteinn Þorsteinsson og Vilhelm Gauti Bergsveinsson, og Sigurður Þór Sigurðsson. Ekki er ástæða til að rekja sérstaklega vitnisburð þeirra hér.

III.

Sóknaraðili byggir á því að leigutakinn hafi vanefnt samninginn verulega og hann yfirgefið húsnæðið í mars 2010, án þess að hafa sagt upp afnotum af því. Skömmu áður hefðu stjórnendur sóknaraðila fengið vitneskju um að leigutakinn hefði gert einhverja samninga við önnur dótturfélög Nýherja hf., sem þá voru með starfsemi í húsinu, um framleigu á einhverjum hlutum hins leigða húsnæðis, en leigutakinn hafi ekki haft heimild til slíkra ráðstafana án samþykkis leigusala, sbr. 9. gr. húsaleigusamningsins. Slíkt samþykki hafi aldrei verið veitt, enda hafi leigugreiðslur verið í vanskilum og viðkomandi rekstraraðilar muni hafa greitt fyrir afnotin til leigutakans en ekki til sóknaraðila.

Sóknaraðili kveðst hafa tekið full umráð yfir húsnæðinu að nýju, þegar ljóst hafi verið að starfsemi leigutakans hafi verið hætt í húsnæðinu og hann hafi flutt þaðan, og um leið gert áskilnað um réttindi sín vegna vanefndanna. Í ljós hafi komið síðar að úrskurður hefði gengið í Héraðsdómi Reykjaness nokkrum dögum áður en sóknaraðila hafi orðið ljóst að starfsmenn Nýherja hf. stæðu að flutningi innanstokksmuna, áhalda og tækjabúnaðar úr húsnæðinu, sem allt muni hafa verið flutt í húsnæði höfuðstöðva Nýherja hf.

Leigutakinn og þeir sem höfðust við í húsnæðinu hafi farið á brott þaðan helgina 20. og 21. mars 2010, en áður hefði leigusala borist tilkynning frá skiptastjóra þrotabús leigutakans um að þrotabúið hygðist ekki nýta réttindi sín samkvæmt leigusamningnum. Á þeim tíma hafi staða mála hjá leigutakanum verið sú að bú félagsins hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 17. mars 2010, sem staðfestur hafi verið í Hæstarétti 7. maí 2011. Leigutakinn hafi aldrei sagt upp

samningnum, og leigusalinn, sóknaraðili máls þessa, hafi ekki heldur gert það. Sóknaraðili hafi á hinn bóginn tryggt réttarstöðu sína með formlegum orðsendingum til stjórnenda hins gjaldþrota félags og móðurfélags þess.

Sóknaraðili vísar til þess að hann hafi lýst kröfu sinni vegna vanefnda hins gjaldþrota félags á húsaleigusamningnum með kröfulýsingu til skiptastjóra varnaraðila 19. júlí 2010. Í henni sé tekið fram að leigusala hafi, þrátt fyrir mikla viðleitni, ekki tekist að koma húsnæðinu í leigu aftur og sú staða verið óbreytt þegar greinargerð sóknaraðila var rituð, en alkunna sé að eftir hrun á fjármálamörkuðum og víðar haustið 2008 hafi öll skilyrði til slíks rekstrar versnað til mikilla muna hér á landi. Ekki sé enn útséð um það hvornig úr þeim vanda muni rætast.

Sóknaraðili segir að þegar hið gjaldþrota félag hafi kosið að yfirgefa húsnæðið hafi húsaleiga fyrir mánuðina janúar – mars 2010 verið í vanskilum, en samkvæmt 4. gr. húsaleigusamningsins skyldi leigan greiddast fyrirfram á gjalddaga 1. dag hvers mánaðar með eindaga 5. sama mánaðar. Leigan fyrir þessa þrjá mánuði nemi samtals 51.698.339 krónum og sundurliðist þannig eftir mánuðum:

Janúar	17.195.768 kr.
Febrúar	17.277.837 kr.
Mars	17.224.734 kr.

Áfallnir dráttarvextir hinn 17. mars 2010, þegar bú varnaraðila var tekið til gjaldþrotaskipta, hafi verið 1.111.104 krónur. Um dráttarvaxtaútreikning vísar sóknaraðili til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, svo og til 11. gr. húsaleigusamnings aðila.

Þá vísar sóknaraðili til þess að leigutími hafi upphaflega verið ákveðinn 1. október 2007 til 30. september 2027. Með viðauka við leigusamninginn 26. nóvember 2007 hafi verið um það samið að leigutíminn hæfist 1. desember 2007 og skyldi ljúka 30. nóvember 2027. Í kröfulýsingu sóknaraðila sé gerð krafa um tapaða húsaleigu 1. apríl 2010 til 30. september 2027, samtals 3.702.965.294 kr. Sóknaraðili kveðst halda fast við þessa kröfu og vísar um lagastoð fyrir henni til 1. mgr. 99. gr. laga nr. 21/1991.

Sóknaraðili tekur fram í greinargerð sinni að hann muni færa niður kröfu sína jafnskjótt og honum takist að takmarka tjón sitt með því að koma umræddu húsnæði í leigu aftur. Það hafi ekki tekist að neinu leyti enn, en mikil vinna sé lögð í að koma húsnæðinu í útleigu aftur.

Framangreindir kröfuliðir (51.698.339 + 1.111.104 + 3.702.965.294) myndi kröfugerð sóknaraðila í máli þessu. Hann krefst þess að samanlögð fjárhæð þeirra, 3.755.774.737 kr., verði samþykkt sem almenn krafa við skipti á þrotabúi varnaraðila og njóti rétt hæðar samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991.

Jafnframt bendir sóknaraðili á að skiptastjóri varnaraðila hafi tilkynnt 4. ágúst 2010 að hann fallist á leigukröfu fyrir tímabilið 1. janúar til 19. mars 2010 og dráttarvexti til 17. mars 2010, samtals 46.468.191 kr. Þessi afstaða skiptastjórans sé ekki rökstudd í orðsendingunni, en svo virðist sem skiptastjórinn telji að hið gjaldþrota félag hafi haft heimild til að binda endi á leigumálann hinn 19. mars 2010. Hverjar svo sem skýringar á þessu kunni að vera þá sé því harðlega mótmælt að nokkur slík heimild hafi verið fyrir hendi hjá leigutakanum, og yfirlýsing skiptastjóra um að þrotabúið muni ekki nýta réttindi sín samkvæmt leigusamningnum verði ekki skilin öðruvísi en svo að hann hafi sjálfur talið að leigusamningurinn væri í gildi þegar búið var tekið til gjaldþrotaskipta.

Í tilkynningu skiptastjóra um afstöðu til kröfunnar sé einnig áskilnaður um kröfugerð búans á hendur sóknaraðila vegna þess að hann hafi vanefnt húsaleigusamninginn. Hugleiðingum um slíkt sé alfarið vísað á bug, enda hafi engar slíkar kröfur komið fram af hálfu leigutakans eða þrotabúsins eftir að sérstakur viðauki hafi verið gerður við húsaleigusamninginn 30. janúar 2008.

Um málskostnaðarkröfu sóknaraðila er vísað til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Aðalkrafa varnaraðila er byggð á því að sóknaraðili hafi í verki samþykkt slit leigusamningsins milli sóknar- og varnaraðila um Urðarhvarf 6, án þess að hugsanleg bótaskylda hafi stofnast. Nánar tiltekið með aðgerðum sínum gagnvart framleigutaka hinn 19. mars 2010 og dagana á eftir, í framhaldi af tilkynningu skiptastjóra um að þrotabúið myndi ekki taka við réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt leigusamningnum. Þannig hafi sóknaraðili sjálfur litið svo á að varnaraðili hefði skilað húsnæðinu til sín sem leigusala og krafist rýmingar þess þegar í stað, skipt um læsingar og meinað framleigutaka um aðgang. Jafnframt hafi lögmaður sóknaraðila ítrekað lýst yfir í tölvupósti að sóknaraðili hefði tekið umráð hússins í sínar hendur.

Byggt er á því að sóknaraðila hafi verið kunnugt um framleiguna, umborið hana og þannig samþykkt hana, enda þótt hann hafi ekki undirritað framleigu samninginn. Því til stuðnings megi vísa á bréf lögmanns sóknaraðila til Nýherja hf., dags. 18. janúar 2010, og tölvupóst hans til lögmanns framleigutaka 19. mars 2010. Þá megi benda á samskipti og viðskipti varnaraðila og Fagtækni hf. við varnaraðila, Nýherja hf. og önnur dótturfélög Nýherja hf., eins og til dæmis Skyggni ehf. og Viðju viðskiptaumsjón ehf., vegna Urðarhvarfs 6. Þá sé ekki unnt að líta öðruvísi á kröfu sóknaraðila samkvæmt 109. gr. laga nr. 21/1991 í þrotabú Roku ehf., um afhendingu á framleigugreiðslum sem varnaraðili kunni að fá í hendur, en sem staðfestingu á því að sóknaraðili hafi í reynd samþykkt framleiguna.

Einnig er byggt á því að engu máli skipti í reynd þótt talið verði að sóknaraðila hafi ekki verið kunnugt um framleiguna, ekki umborið hana og/eða ekki samþykkt hana í raun, enda liggi fyrir að hann hafi allt að einu tekið einhliða umráð hússins í sínar hendur sem eigandi hinn 19. mars 2010, enda hafi sóknaraðili sjálfur litið svo á að húsnæðinu hefði verið skilað til sín sem leigusala. Lögmaður sóknaraðila hafi látið þess og getið í áður nefndum tölvupósti til lögmanns

framleigutaka sama dag að sóknaraðili hefði tekið umráðin í sínar hendur vegna þess að skiptastjóri varnaraðila hefði tilkynnt að varnaraðili myndi ekki yfirtaka leigusamninginn.

Samkvæmt öllu framansögðu byggir varnaraðili á því, samkvæmt gagnályktun frá 97. gr. laga nr. 21/1991, að sóknaraðili hafi enga kröfu átt á hendur varnaraðila um leigugreiðslur eftir 19. mars 2010, þ.e. þann dag sem sóknaraðili hafi mótttekið tilkynningu skiptastjóra samkvæmt 1. mgr. 91. gr. sömu laga. Jafnframt er byggt á því að í framhaldi af tilkynningu varnaraðila samkvæmt 1. mgr. 91. gr. laganna hafi sóknaraðili sjálfur einhliða slitið leigusamningnum í skilningi 1. mgr. 93. gr. sömu laga og með því fyrirgert hugsanlegum bótarétti sínum á grundvelli 94. gr. laganna eða annarra réttarreglna.

Í samræmi við framangreint byggir varnaraðili á því að sóknaraðili geti ekki átt aðrar kröfur á varnaraðila en þær að varnaraðili greiði sér ógreidda leigu ásamt dráttarvöxtum til úrskurðardags gjaldþrotaskipta hinn 17. mars 2010. Samkvæmt 4. gr. leigusamningsins skyldi leigan greiddast fyrirfram á gjalddaga 1. hvers mánaðar með eindaga 5. sama mánaðar.

Skiptastjóri hafi viðurkennt hina lýstu kröfu sóknaraðila í þrotabú Roku ehf. samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 í samræmi við þetta, fyrir tímabilið sem leiga hafi verið í vanskilum fram að úrskurðardegi gjaldþrotaskipta og að teknu tilliti til kröfulýsingar sóknaraðila. Nánar tiltekið þannig að fallist hafi verið á kröfu fyrir janúar og febrúar 2010, eins og þeim hafi verið lýst (17.195.768 + 17.227.837), og krafa vegna mars 2010 hafi verið samþykkt til 19. dags mánaðarins að fjárhæð 10.908.998 kr. (17.224.734 / 30 dagar x 19 dagar), en þann dag hafi sóknaraðili tekið umráð húsnæðisins einhliða í sínar hendur. Krafa um dráttarvexti hafi verið samþykkt til 17. mars 2010, þess dags sem krafist var, að fjárhæð 1.085.588 kr. Samtals geri þetta 46.468.191 kr.

Frekari kröfum sóknaraðila hafi skiptastjóri sem sagt hafnað, bæði kröfu um leigu eftir 19. mars 2010 og kröfu um tapaða húsaleigu frá 1. apríl 2010 til 30. september 2027. Að því er varði tapaða húsaleigu sérstaklega byggir varnaraðili einnig á því að meint tjón sóknaraðila sé ósannað og að sóknaraðili beri sönnunarbyrðina fyrir meintu tjóni sínu. Jafnframt sé ósannað að sóknaraðili hafi reynt að leigja húsnæðið öðrum aðila en þrotabúinu eftir 19. mars 2010, a.m.k. hafi meintar tilraunir í þá veru ekki verið nægilega reglulegar og áberandi. Hafi sóknaraðili þannig ekki leitast við að takmarka meint tjón sitt eins og skylt sé að gera, eða a.m.k. ekki nægilega.

Þá segir varnaraðili að réttaráhrif gjaldþrotaskiptanna miðist við uppkvaðningu úrskurðar héraðsdóms 17. mars 2010 um töku búsins til skipta, sem staðfestur hafi verið með dómi Hæstaréttar.

Því er sérstaklega andmælt að sóknaraðili geti stutt kröfu sína við 1. mgr. 99. gr. laga nr. 21/1991 heldur ráðist réttarstaðan af ákvæðum XV. kafla laganna.

Varnaraðili kveðst gera 1. varakröfu fari svo ólíklega að talið yrði að sóknaraðili hefði ekki fyrirgert rétti sínum til frekari krafna á hendur varnaraðila. Er þá byggt á því að líta verði svo á að sóknaraðili eigi kröfu á varnaraðila sem svari til venjulegs eða sanngjarns uppsagnarfrests. Reglur um sennilega afleiðingu leiði

til þeirrar niðurstöðu, svo og reglur um að sóknaraðila beri að leitast við að takmarka tjón sitt.

Varnaraðili telur að 96. gr. laga nr. 21/1991 geti ekki átt við um ágreining aðila. Ákvæðið gildi samkvæmt forsögu sinni, ástæðum, tilgangi og eðli máls eingöngu um þá aðstöðu þegar þrotabú hafi verið leigusali. Verði ekki fallist á þennan skilning og auk þess talið að sóknaraðili eigi kröfu á varnaraðila um greiðslu sem svari til venjulegs eða sanngjarns uppsagnarfrests, er aðallega byggt á því að líta verði svo á að sóknaraðili hafi með aðgerðum sínum í framhaldi af tilkynningu skiptastjóra samkvæmt 1. mgr. 91. gr. laga nr. 21/1991, þ.e. einhliða umráðatöku húsnæðisins, sjálfur sagt upp leigusamningi aðila, og eigi þá kröfu á slíkri greiðslu, væntanlega með vísan til 2. mgr. 96. gr. laganna. Til vara er í því sambandi byggt á að líta verði svo á að í tilkynningu varnaraðila samkvæmt 1. mgr. 91. gr. laganna hafi falist uppsögn á leigusamningi aðila, sem leiði til þess að sóknaraðili eigi kröfu á umræddri greiðslu.

Að því er varðar allar framangreindar málsástæður er byggt á því að venjulegur eða sanngjarn uppsagnarfrestur milli aðila sé þrjú mánuðir, með hliðsjón af 2. mgr. 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og meginreglum leiguréttar, sbr. og grein 13.5 í leigusamningnum, þar sem segi að þar sem ákvæði húsaleigusamningsins nái ekki til gildi ákvæði húsaleigulaga.

Krafan sem sóknaraðili kunni að verða talinn eiga á hendur varnaraðila samkvæmt ofangreindu sundurliðist þá þannig: Vangreidd leiga fyrir janúar, febrúar og 19 daga í mars 2010, ásamt dráttarvöxtum til 17. mars sama ár, eins og krafist var (samtals 46.468.191 kr., sjá sundurliðun í aðalkröfu), að viðbættri greiðslu sem svari til þriggja mánaða uppsagnarfrests (17.224.734 kr., sem sé leigufjárhæð í marsmánuði þegar úrskurður um gjaldþrotaskipti hafi verið kveðinn upp í héraði, margfölduð með þremur, samtals 51.674.202 kr.), samtals alls 98.142.393 kr.

Önnur varakrafa sé gerð verði talið að sóknaraðili eigi kröfu á varnaraðila um greiðslu sem svari til venjulegs og sanngjarns uppsagnarfrests, og jafnframt fallist á að slíkur frestur skyldi vera þrjú mánuðir, eins og byggt sé á í 1. varakröfu, en talið að við útreikning á fjárhæð kröfunnar skuli taka mið af breytingum á vísitölu neysliverðs til verðtryggingar fyrir mánuðina apríl, maí og júní 2010.

Varnaraðili byggir þá á því að krafan sem sóknaraðili kunni að verða talinn eiga á varnaraðila samkvæmt ofangreindu, sundurliðist þannig: Vangreidd leiga fyrir janúar, febrúar og 19 daga í mars 2010, ásamt dráttarvöxtum til 17. mars sama ár, eins og krafist var (samtals 46.468.191 kr., sjá sundurliðun í aðalkröfu), að viðbættri greiðslu sem svari til þriggja mánaða uppsagnarfrests (17.422.664 kr. vegna apríl 2010 + 17.519.215 kr. vegna maí sama ár + 17.562.663 kr. vegna júní sama ár; vísitala neysliverðs til verðtryggingar í apríl 360,9 stig, í maí 362,9 stig og í júní 363,8 stig, samtals 52.504.542 kr.), samtals alls 98.972.733 kr.

Þriðja varakrafa sé gerð ef svo ólíklega yrði talið að sóknaraðili ætti kröfu á varnaraðila um greiðslu sem svaraði til venjulegs og sanngjarns uppsagnarfrests, en ekki fallist á að slíkur frestur skyldi vera þrjú mánuðir, eins og byggt er á í 1. og 2. varakröfu. Byggir þá varnaraðili á því, að líta verði svo á að fresturinn skuli vera sex mánuðir, með hliðsjón af 3. tölulið 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og meginreglum leiguréttar, sbr. og grein 13.5 í leigusamningnum.

Jafnframt er byggt á því að krafan, sem sóknaraðili kundi að verða talinn eiga á varnaraðila, sundurliðist þá þannig: Vangreidd leiga fyrir janúar, febrúar og 19 daga í mars 2010, ásamt dráttarvöxtum til 17. mars sama ár, eins og krafist var (samtals 46.468.191 kr., sjá sundurliðun í aðalkröfu), að viðbættri greiðslu sem svarar til sex mánaða uppsagnarfrests (17.224.734 kr., sem sé leigufjárhæð í marsmánuði þegar úrskurður um gjaldþrotaskipti var kveðinn upp í héraði, margfölduð með sex, samtals 103.348.404 kr.), samtals alls 149.816.595 kr.

Að öðru leyti sé byggt á sömu málsástæðum og lagarökum og varðandi 1. varakröfu, að breyttu breytanda.

Fjórða varakrafa sé gerð ef svo ólíklega yrði talið að sóknaraðili ætti kröfu á varnaraðila um greiðslu sem svaraði til venjulegs og sanngjarns uppsagnarfrests, og jafnframt fallist á að slíkur frestur skyldi vera sex mánuðir, eins og byggt er á í 3. varakröfu, en talið að við útreikning á fjárhæð kröfunnar skuli taka mið af breytingum á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar fyrir mánuðina apríl, maí, júní, júlí, ágúst og september 2010.

Byggir varnaraðili þá á því að krafan sundurliðist þannig: Vangreidd leiga fyrir janúar, febrúar og 19 daga í mars 2010, ásamt dráttarvöxtum til 17. mars sama ár, eins og krafist var (samtals 46.468.191 kr., sjá sundurliðun í aðalkröfu), að viðbættri greiðslu sem svarar til sex mánaða uppsagnarfrests (17.422.664 kr. vegna apríl 2010 + 17.519.215 kr. vegna maí sama ár + 17.562.663 kr. vegna júní sama ár + 17.635.076 kr. vegna júlí sama ár + 17.577.145 kr. vegna ágúst sama ár + 17.461.284 kr. vegna september sama ár; vísitala neysluverðs til verðtryggingar í apríl 360,9 stig, í maí 362,9 stig, í júní 363,8 stig, í júlí 365,3 stig, í ágúst 364,1 stig og í september 361,7 stig, samtals 105.178.047 kr.), samtals alls 151.646.238 kr..

Hvað varðar fimmtu varakröfu er byggt á því að viðurkenna beri kröfu sóknaraðila í þrotabú Roku ehf., sem lýst er í aðalkröfu, sem almenna kröfu samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 með ákveðinni fjárhæð til þess dags, í síðasta lagi, þegar úrskurður héraðsdóms verður kveðinn upp í máli þessu, en að öðru leyti verði kröfunni hafnað, að minnsta kosti að svo stöddu, sbr. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Í ofangreindu felist, að krafa sóknaraðila á varnaraðila skuli svara til þess fjölda mánaða, sem dómurinn metur venjulegan eða sanngjarnan, en þó aldrei til lengri tíma en þess dags þegar úrskurður verður kveðinn upp í ágreiningsmáli þessu. Slík meint krafa hljóti þá að verða dæmd á grundvelli skaðabótasjónarmiða, sbr. 94. gr. laga nr. 21/1991. Tjón sóknaraðila til lengri tíma sé ósannað. Auk þess er byggt á sömu sjónarmiðum og rakin eru í umfjöllun um aðalkröfuna að framan, um að sóknaraðila beri að leitast við að takmarka tjón sitt, sem ósannað sé að hann hafi gert, að minnsta kosti nægilega. Loks er vísað til reglna um sennilega afleiðingu.

Varnaraðili telur ljóst, ef dómkrafa sóknaraðila verður tekin til greina óbreytt, að það feli í sér mjög þungbæra niðurstöðu fyrir aðra kröfuhafa í þrotabúinu og raski því jafnræði milli þeirra, sem reglur gjaldþrotalaga nr. 21/1991 stefni að. Engin leið sé að vita hvort sóknaraðila takist að leigja fasteignina út aftur, eftir að niðurstaða sé fengin í dómsmál þetta. Hugsanlegt sé að hún leigist strax eða

tiltölulega fljótt eftir að úrlausn dómsins liggur fyrir. Mjög örðugt væri fyrir varnaraðila að fylgjast með slíku. Að ekki væri nú talað um aðstöðuna eftir að gjaldþrotaskiptum ljúki og sóknaraðili ef til vill fengið úthlutað upp í kröfu sína miðað við ítrustu fjárhæð hennar. Það væri sérkennilegt ef réttarstaðan væri þannig að það væri tilviljun háð hvort skiptastjóri eða einhver kröfuhafa hefði fregnir af því að fasteignin væri komin í leigu á ný, og leiddi þá til þess að taka þyrfti upp gjaldþrotaskiptin á ný og reyna að innheimta einhvers konar endurgreiðslukröfu á hendur sóknaraðila. Hugsanlega væri sóknaraðili þá ekki gjaldfær. Tæplega gæti talist eðlilegt að sóknaraðili hefði hagnast sem þessu næmi á kostnað annarra kröfuhafa. Slík niðurstaða gangi einfaldlega ekki upp.

Þá telur varnaraðili að ekki liggi fyrir á hvaða réttarreglum sóknaraðili byggir kröfu sína og hún sé að því leyti vanreifuð. Varnaraðili telur að ofangreint sýni hversu óeðlilegt sé að skilja 94. og 96. gr. laga nr. 21/1991 eða aðrar réttarreglur, sem sóknaraðili kunni að styðja kröfu sína við, á þann hátt að taka bæri dómkröfu sóknaraðila til greina.

Þá byggir varnaraðili á því að fjárhæð meintrar, tapaðrar húsaleigu, sem sóknaraðili krefjist að verði viðurkennd sem almenn krafa í þrotabú Roku ehf., sé vanreifuð, enda ekki útskýrt hvernig hún sé fundin.

Loks er byggt á því að í öllu falli beri að reikna kröfu sóknaraðila um frekari greiðslur en framangreindar varakröfur gera ráð fyrir án tillits til breytinga á vísitölu neysluverðs eftir marsmánuð 2010.

Um dómkröfu nr. 2 segir varnaraðili að hann hafi ekki fengið í hendur neinar framleigugreiðslur vegna húsnæðisins. Hins vegar hafi varnaraðili gert kröfur um slíkar greiðslur á hendur Nýherja hf. og Viðju viðskiptaumsjón ehf. vegna ógreiddrar framleigu.

Varnaraðili telur að hafna beri lýstri kröfu sóknaraðila samkvæmt 109. gr. laga nr. 21/1991 um afhendingu á framleigugreiðslum, sem varnaraðili kunni að fá í hendur. Ekki verði séð á hvaða grundvelli sóknaraðili ætti að eiga kröfu til þess að teljast eigandi peningagreiðslu sem varnaraðili kunni að geta innheimt hjá framleigutaka á grundvelli framleigusamningsins. Sóknaraðili geti ekki átt kröfu til slíkrar peningagreiðslu við gjaldþrotaskiptin umfram aðra kröfuhafa, enda skuli samkvæmt framleigusamningnum greiða slíka greiðslu til varnaraðila, sem aftur eigi að greiða aðra leigugreiðslu til sóknaraðila á grundvelli leigusamnings við hann. Sóknaraðili eigi eingöngu almenna kröfu í þrotabúið, eins og aðrir kröfuhafar. Byggt er á því að hægt sé að taka til greina dómkröfu þrotabúsins um að slíkri kröfu sóknaraðila í þrotabúið verði hafnað, enda þótt sóknaraðili hafi hana nú ekki uppi í greinargerð í ágreiningsmáli þessu, þrátt fyrir að skiptastjóri hafi vísað ágreiningi um viðurkenningu hennar til héraðsdóms með kröfu, dags. 18. nóvember 2010. Ella verði að líta svo á að sóknaraðili hafi fallið frá kröfunni á hendur varnaraðila með bindandi hætti.

Um lagarök vísar varnaraðili einkum til 91., 93., 94., 96., 97. og 113. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl. Einnig er vísað til 2. mgr. 58. gr. og 3. töluliðar 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, meginreglna leiguréttar og reglna fjármunaréttar um sennilega afleiðingu og skyldu samningsaðila til þess að takmarka tjón sitt.

Um útreikning á dráttarvöxtum í dómkröfu nr. 1, aðalkröfu, vísast til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

Krafa um málskostnað er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr.

V.

Í máli þessu er deilt um það hvort sóknaraðili eigi kröfu í þrotabú Roku ehf. að fjárhæð 3.755.774.737 kr., eða aðra lægri fjárhæð, vegna tímabundins leigu samnings sem gerður var milli sóknaraðila og TM Software ehf. um Urðarhvarf 6 í Kópavogi. Umræddur samningur er frá 23. desember 2005 og skyldi gilda frá 1. október 2007 til 30. september 2027. Í honum var m.a. kveðið á um að leigutaka væri óheimilt að framleigja hið leigða húsnæði nema með skriflegu samþykki leigusala. Óundirritaður viðauki við samninginn, þar sem kveðið var á um framlengingu leigutíma til 30. nóvember 2027, var ekki samþykktur af hálfu leigutaka og hefur hann ekki þýðingu í máli þessu.

Samkvæmt því sem hefur verið rakið hér að framan urðu breytingar á eignarhaldi TM Software ehf. í febrúar 2008 þegar Nýherji hf. keypti félagið. Þá urðu dótturfélög TM Software ehf. að dótturfélögum Nýherja ehf. TM Software ehf. fékk síðar nafnið Roka ehf. og var félagið tekið til gjaldþrotaskipta 17. mars 2010.

Ágreiningur er með aðilum um það hvort sóknaraðili hafi með athöfnum eða athafnaleysi sínu samþykkt framleigu leigusamningsins, nánar tiltekið framleigusamning, dags. 25. mars 2009, milli TM Software ehf. og Viðju viðskiptaumsjónar ehf., sem var dótturfélag Nýherja hf. Fram hefur komið í málinu að sóknaraðila var kunnugt að í húsnæðinu að Urðarhvarfi 6 var ekki aðeins starfsemi TM Software ehf. heldur einnig annarra fyrirtækja og gerði hann ekki við það athugasemdir. Með hliðsjón af atvikum í máli þessu og þar sem um dótturfyrirtæki var að ræða getur þetta eitt ekki leitt til þess að sóknaraðili hafi samþykkt framleigu. Samkvæmt gögnum málsins og framburði Matthíasar Sveinssonar, stjórnarformanns sóknaraðila, Jóns Þórs Hjaltasonar, framkvæmdastjóra sóknaraðila, vitnisburði Guðmars Guðmundssonar, fyrrverandi fjármálastjóra Nýherja hf. og Roku ehf., og Þórðar Sverrissonar, forstjóra Nýherja hf. og stjórnarformanns Roku ehf., liggur fyrir að á fundi 11. mars 2009 var lagður fram ófullbúinn framleigusamningur, en sóknaraðili var ekki tilbúinn til að samþykkja framleigu vegna vanefnda sem höfðu orðið á leigusamningnum. Þannig hafði sóknaraðili sérstaklega uppi mótmæli við framleigu umrædds leigusamnings. Þá hefur komið fram að fundur var haldinn í janúar 2010 þar sem rædd voru áform um að rýma húsnæðið og var því illa tekið af sóknaraðila, eins og Guðmar Guðmundsson orðaði það. Þá kom skýrt fram í vitnisburði Þórðar Sverrissonar að sóknaraðili hafi ekki verið tilbúinn til að samþykkja framleigusamning, en lítið hafi verið svo á að lítið mál yrði að fá samþykki sóknaraðila en það hafi svo ekki gengið eftir. Enn fremur kom fram hjá Guðmari að ekki hafi verið lítið svo á að TM Software ehf. yrði laust allra mála gagnvart sóknaraðila með gerð framleigusamningsins. Þá er jafnframt að líta til þess að fyrirliggjandi reikningar sóknaraðila, vegna húsaleigu fyrir janúar til mars 2010, voru stílaðir á Roku ehf. Að lokum ber að líta til þess að í húsaleigusamningnum frá 23. desember 2005 var

sérstaklega tekið fram að skriflegt samþykki leigusala þyrfti til að framleigja samninginn. Þegar allt þetta er virt verður að mati dómsins að fallast á með sóknaraðila að hann hafi aldrei samþykkt framleigu húsaleigusamningsins. Breytir engu í þessu sambandi þótt Fagtækni hf., sem einnig er í eigu sóknaraðila, hafi stílað reikninga vegna viðhalds á húsnæðinu á Roku ehf. og Nýherja hf.

Sóknaraðili vísar kröfu sinni til stuðnings til 1. mgr. 99. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sem er í XVI. kafla laganna um kröfur á hendur þrotabúi. Í téðu ákvæði segir að allar kröfur á hendur þrotabúi falli sjálfkrafa í gjalddaga við uppkvaðningu úrskurðar héraðsdómara um að bú sé tekið til gjaldþrotaskipta án tillits til þess sem kunni áður að hafa verið umsamið eða ákveðið með öðrum hætti. Varnaraðili heldur því hins vegar fram að réttarstaða sóknaraðila ráðist af ákvæðum XV. kafla laganna, og er fallist á það, enda er í þeim kafla, 89.-97. gr., sérstaklega kveðið á um það hvernig fara skuli með gagnkvæma samninga. Nánar tiltekið er í 1. mgr. 91. gr. að finna heimild þrotabús til að taka við réttindum og skyldum þrotamanns samkvæmt gagnkvæmum samningi og í 96. gr. eru ákvæði um að bæði þrotabú og viðsemjandi geti sagt upp leigusamningi. Eru ákvæði þessi byggð á því að við gjaldþrot bresta forsendur fyrir réttarsambandi aðila og ósanngjarnt væri að binda aðila við slíkan samning. Jafnframt væri það ekki í samræmi við meginreglu gjaldþrotalaga um jafnrétti kröfuhafa. Þá væri ótæk sú niðurstaða að viðurkenna kröfu viðsemjanda um leigugreiðslur sem eftir eru af löngum leigutíma þegar hann gæti seinna leigt út húsnæðið á ný, eins og komið hefur á daginn í máli þessu, en upplýst hefur verið að sóknaraðili hafi nýlega gert leigusamning við Þekkingu hf. um hluta umrædds húsnæðis.

Samkvæmt 1. mgr. 96. gr. getur *þrotabúið* sagt upp samningi um leigu eða annað varanlegt réttarsamband með venjulegum hætti eða sanngjörnum fresti þótt lengri uppsagnarfrestur sé ákveðinn í samningnum eða hann sé óuppsegjanlegur, nema samningnum hafi verið þinglýst eða hann skráður opinberlega með hliðstæðum hætti. Í 2. mgr. 96. gr. segir svo að *viðsemjandinn* geti einnig sagt samningnum upp gagnvart þrotabúinu með venjulegum eða sanngjörnum fresti nema þrotamaðurinn hafi mátt framselja rétt sinn samkvæmt honum eða fyrirmæli annarra laga standa því í vegi. Samkvæmt 3. mgr. 96. gr. má gera þeim sem segir upp samningi með heimild í 1. og 2. mgr. að greiða hinum skaðabætur vegna tjóns sem leiðir af uppsögninni. Um réttahæð slíkrar kröfu á hendur þrotabúi fer skv. 113. gr. laganna. Loks er kveðið á um það í 97. gr. laganna hvernig fara skuli með kröfu og réttahæð hennar ef *þrotamaðurinn* hefur haft fasteign á leigu til atvinnureksturs og þrotabúið getur ekki tekið afstöðu til þess hvort það nýti heimild sína til að ganga inn í samning. Þegar lagaákvæði þessi eru lesin saman verður að fallast á þá lögskýringu varnaraðila að ákvæði 1. mgr. 96. gr., um að þrotabú geti sagt upp leigusamningi nema honum hafi verið þinglýst, eigi við þegar þrotabúið er leigusali og er sú skýring í samræmi við fræðirit. Getur sóknaraðili því ekki átt rétt á leigugreiðslum til loka leigutímans á grundvelli 96. gr.

Sóknaraðili á hins vegar rétt til skaðabóta samkvæmt 94. gr., en þar segir að ef þrotabúið nýti ekki heimild sína samkvæmt 1. mgr. 91. gr. geti viðsemjandi krafist það um skaðabætur vegna þess tjóns sem hann verður fyrir við samningsslitin, sbr. þó 96. gr. Að mati dómsins ber að hafna þeirri málsástæðu varnaraðila að sóknaraðili hafi með aðgerðum sínum 19. mars 2010 einhliða slitið leigusamningi samkvæmt 1. mgr. 93. gr. og þannig fyrirgert bótarétti, en þá lá fyrir að varnaraðili myndi ekki ganga inn í samninginn og fyrirtækjum sem voru í

húsnæðinu var því ekki heimilt að vera þar. Sóknaraðili hefur lagt fram gögn um að hann hafi frá því í lok mars 2010 reynt að leigja út húsnæðið en það ekki tekist fyrir en með nýlegum leigusamningi við Þekkingu hf. um hluta hússins. Samningur sá hefur ekki verið lagður fram eða upplýst um atriði sem skipt geta máli við mat á skaðabótum í máli þessu, s.s. leigufjárhæð. Eins og atvikum er háttað í máli þessu þykir hins vegar rétt að láta það ekki varða frávísun málsins heldur ákveða bætur með hliðsjón af 3. tl. 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Samkvæmt þessu er viðurkennd krafa sóknaraðila sem nemur leigu í sex mánuði auk vangreiddrar leigu og skal við útreikning kröfunnar taka mið af breytingum á vísitölu neysluverðs, enda átti húsaleiga samkvæmt umræddum leigusamningi að miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Er þessi niðurstaða í samræmi við fjórðu varakröfu varnaraðila, að fjárhæð 151.646.238 krónur.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 2. mgr. 178. gr. laga nr. 22/1991, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, er málskostnaður felldur niður.

Úrskurð þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa sóknaraðila, Faghúsa ehf., í þrotabú Roku ehf., er viðurkennd samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. að fjárhæð 151.646.238 krónur. Málskostnaður fellur niður.

Sandra Baldvinsdóttir