

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 26. maí 2014 í máli nr. E-1435/2013:

Blikás ehf.

(Björn Ólafur Hallgrímsson hrl.)

gegn

Logalandi ehf.

(Björn Líndal hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 29. apríl síðastliðinn, er höfðað 24. október 2013.

Stefnandi er Blikás ehf., Reynibergi 1, Hafnarfirði.

Stefndi er Logaland ehf., Tunguhálsi 8, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndi greiði stefnanda 19.546.671 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 2.287.959 krónum frá 6. maí 2011 til 6. júní 2011, en af 4.591.754 krónum frá þeim degi til 6. júlí 2011, en af 6.948.618 krónum frá þeim degi til 6. ágúst 2011, en af 9.324.312 krónum frá þeim degi til 6. september 2011, en af 11.694.872 krónum frá þeim degi til 6. október 2011, en af 14.082.122 krónum frá þeim degi til 6. nóvember 2011, en af 16.471.084 krónum frá þeim degi til 6. desember 2011, en af 17.495.861 krónu frá þeim degi til 6. janúar 2012, en af 18.525.975 krónum frá þeim degi til 6. febrúar 2012, en af 19.546.671 krónu frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 16.696.139 krónum greiddum inn á kröfuna 21. júní 2012.

Þá krefst stefnandi þess að stefndi greiði sér málskostnað.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

I

Stefnandi er eigandi að fasteigninni Flatahrauni 31 í Hafnarfirði. Með samningi, sem undirritaður var 26. janúar 2006, tók stefndi alla fasteignina á leigu til tíu ára frá 1. febrúar 2006 til 1. febrúar 2016 að telja. Í samningum er tekið fram að húsaleigulög nr. 36/1994 gildi um samninginn. Mánaðarlegt leigugjald skyldi vera 1.080.000 krónur auk virðisaukaskatts. Umsaminn gjalddagi leigunnar var 1. hvers mánaðar og eindagi 5. hvers mánaðar. Skyldi leiga greiðast fyrirfram einn mánuð í senn samkvæmt giróseðli frá banka. Fjárhæð leigu var miðuð við byggingarvísitölu, grunnvísitölu 316,7 stig í janúar 2006. Samkvæmt 10. gr. leigusamningsins skyldi stefndi leggja fram tryggingarvixil að fjárhæð 16.135.000 krónur við undirritun samningsins, en sú fjárhæð skyldi jafngilda 12 mánaða

leigugjaldi með virðisaukaskatti. Skyldi endurskoða fjárhæð tryggingarvísilsins á fimm ára fresti með hliðsjón af breytingum á vísitölu. Segir að víxillinn sé til tryggingar vegna vanefnda á leigu og ef um skemmdir á hinu leigða verði að ræða. Stefnandi fékk víxillinn afhentan í umsömdu horfi, en ekki kom til breytinga á víxilfjárhæðinni samkvæmt endurskoðunarákvæðinu.

Í 14. gr. sammingsins segir eftirfarandi: “Leigusamningur þessi er uppsegjanlegur með ½ árs fyrirvara. Uppsögn getur farið fram hið fyrsta 31.07.2010. Uppsögn skal vera gerð skriflega. Mjög alvarleg ástæða skal vera fyrir uppsögn.”

Með símskeyti 30. júlí 2010 sagði stefndi leigusamningnum upp með sex mánaða fyrirvara. Í skeytinu er vísað til 14. gr. sammingsins, heimildar í húsaleigulögum nr. 36/1994 og tekið fram að starfsemin muni flytjast úr húsnæðinu eigi síðar en 31. janúar 2011 án frekari tilkynningar. Um ástæður uppsagnarinnar er vísað til þess að umfang rekstrarins hafi vaxið á undanförunum árum og sé nú svo komið að húsnæðið sé of lítið og takmarki vöxt og aðstöðu stefnda. Uppsögnin var ekki birt fyrir fyrirsvarsmanni stefnanda en tilkynning um ábyrgðarbréf vegna uppsagnarinnar mun hafa verið sett inn um póstlúgu á heimili hans. Ábyrgðarbréfið var sótt og kvittað fyrir móttöku 4. ágúst 2010.

Deilt er um það hvenær stefndi rýmdi húsnæðið að Flatahrauni 31 í Hafnarfirði. Stefnandi heldur því fram að stefndi hafi ekki flutt starfsemi sína úr húsnæðinu fyrir lok janúar 2011. Hafi hann ekki rýmt húsnæðið fyrir en seinnipart maímánaðar 2011. Hafi starfsmaður stefnda hringt í fyrirsvarsmann stefnanda 18. maí 2011 og tilkynnt honum að sækja mætti lykla að húsnæðinu á nýtt aðsetur stefnda. Lyklum að húsnæðinu hafi í raun verið skilað 31. maí 2011 og umráðin að húsnæðinu sjálfu þá fyrst látin af hendi. Stefndi hafi þó skilið eftir 40 feta geymslugám á lóðinni við Flatahraun 31, auk ruslagáms og fjölmargra vörubretta, en þessar eigur stefnda hafi verið til trafala og takmarkað möguleg afnot annarra að lóðinni og húsnæðinu. Geymslugámurinn hafi staðið fyrir tvennum dyrum húsnæðisins og takmarkað nýtingarmöguleika þess. Hafði gámurinn staðið þar í rúm fimm ár og væntanlega hýst hluta af vörulager stefnda. Eimskip Flytjandi hf., fjarlægði gáminn fyrir stefnda 1. júní 2011 en stefndi hafði fjarlægt ruslagáminn nokkru fyrr, eða 23. maí 2011. Vörubrettin hafi stefndi á hinn bóginn ekki fjarlægt. Hafi stefnandi því sjálfur orðið að fjarlægja þau og koma í geymslu, enda hafi brettin verið háð eignarrétti stefnda og hafi stefnandi því ekki talið sér heimilt að farga þeim. Hafi raunveruleg hagnýting stefnda á hinu leigða því að minnsta kosti staðið fram í júnímánuð 2011. Stefndi hafi aldrei leitað eftir samþykki stefnanda, hvorki fyrir uppsögninni eða réttmæti hennar né fyrir því að nota hina leigðu eign fram yfir 31. janúar 2011. Stefndi greiddi leigu fyrir húsnæðið fyrir mánuðina febrúar, mars og apríl 2011, en hætti því við svo búíð.

Í greinargerð stefnda segir að flutningur úr húsnæðinu hafi dregist nokkuð þar sem stefnda hafi gengið illa að finna hentugt húsnæði fyrir starfsemi sína. Stefndi hafi því haldið starfsemi sinni áfram í húsnæðinu án athugasemda fyrirsvarsmanns stefnanda. Stefndi hafi rýmt húsnæðið að Flatahrauni 31 að fullu síðasta dag aprilmánaðar 2011. Fyrirsvarsmáður stefnanda hafi ekki viljað taka við lyklum að húsnæðinu og hafi afhending þeirra ekki farið fram fyrir en lögmaður stefnanda hafi fengið þá afhenta 31. maí 2011.

Með símskeyti til stefnda 17. maí 2011 krafðist stefnandi þess að leigusamningur aðila framlengist ótímabundið samkvæmt 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Um ástæður þess segir að samkvæmt upplýsingum stefnda í símskeyti 30. júlí 2010 hafi stefndi skuldbundið sig til að rýma húsnæðið eigi síðar en 31. janúar 2011. Ekki hafi enn orðið af afhendingu húsnæðisins þrátt fyrir uppsögnina og hafi nýtingu húsnæðisins verið haldið áfram fram yfir það tímamark sem nefnt lagaákvæði tilgreini. Í svarbréfi stefnda 31. maí 2011 var kröfu stefnanda hafnað. Jafnframt er tekið fram í bréfinu að stefndi hafi rýmt húsnæðið “um síðustu mánaðamót” en leigusali hafi ekki viljað taka við lyklum af húsnæðinu og því hafi þeir verið afhentir á skrifstofu lögmanns hans. Þá segir enn fremur að stefndi hafi nýtt húsnæðið með fullri vitneskju stefnanda og greitt leigu fyrir mánuðina febrúar, mars og apríl 2011 á gjalddaga. Ekki verði ráðið af 59. gr. húsaleigulaga að stefndi sé skuldbundinn til að fallast á kröfu stefnanda um ótímabundna framlengingu leigusamningsins við þessar kringumstæður. Loks er tekið fram í bréfi stefnda “... að hann segir upp leigusamningnum miðað við daginn í dag að telja.” Sé uppsögninni beint að lögmanni stefnanda sem hafi vísað á hann sem fulltrúa sinn í málinu. Uppsögnin sé varúðarráðstöfun af hálfu stefnda.

Stefnandi sendi stefnda innheimtubríf 7. júlí 2011 með kröfu um vangoldna húsaleigu fyrir maí, júní og júlí 2011, samtals að fjárhæð 6.871.428 krónur auk dráttarvaxta og innheimtupóknunar. Samkvæmt framlögðu yfirliti 7. mars 2012 um stöðu á fjárkröfu stefnanda á hendur stefnda fyrir tímabilið frá 1. maí 2011 til 1. febrúar 2012 nemur höfuðstóll kröfunnar 21.976.765 krónum.

Stefnandi leitaði til Hraunhamars ehf., fasteignasölu og leigumiðlunar, og Atvinnueigna ehf. til að finna annan leigutaka og gera við hann leigusamning. Gengið var frá skriflegu umboði til Atvinnueigna ehf. 1. júlí 2011 og var þá samið um að þóknun fyrir verkið með virðisaukaskatti skyldi vera jafnhá fyrstu leigugreiðslu til stefnanda með virðisaukaskatti. Þann 21. september 2011 fékkst leigjandi að húsnæðinu frá og með 1. nóvember 2011. Leigutakinn var HBT International hf. og var samið um leiguafnot til fimm ára. Umsamið leigugjald var lægra en verið hafði gagnvart stefnda. Þótt grunnleigufjárhæðin, 1.080.000 krónur héldist óbreytt, var sú fjárhæð bundin öðrum vísitölugrunni. Leigutakinn lenti í rekstrarvanda og hætti leigugreiðslum eftir 10 mánuði.

Þann 8. febrúar 2012 sendi stefnandi stefnda tilkynningu um sýningu fyrrnefnds tryggingarvixils og var gjalddagi ákveðinn 7. mars 2012 og greiðslustaður í Landsbanka Íslands. Stefndi og aðrir vixilskuldarar kröfðust þess í aðfararmáli fyrir Héraðsdómi Reykjaness að vixillinn yrði tekin úr höndum stefnanda og afhentur gerðarbeiðendum með innsetningargerð. Var kröfunni hafnað með úrskurði uppkveðnum 7. júní 2012. Úrskurðurinn var ekki kærður til Hæstaréttar Íslands. Stefndi greiddi vixilkröfuna ásamt vöxtum og kostnaði 21. júní 2012 með samtals 17.446.309 krónum, sem sundurliðast þannig: Vixilfjárhæðin, 16.135.000 krónur; banka- og stimpilkostnaður 40.337 krónur; birtingarkostnaður 6.000 krónur, dráttarvextir 561.139 krónur, lögfræðikostnaður vegna vixilinnheimtunnar, 703.833 krónur.

Stefnandi kveðst byggja dómkröfu sína á því að gildur samningur hafi verið á milli aðila um leiguafnot stefnda af húsnæði stefnanda að Flatahrauni 31. Byggt sé á því að leigusamningur aðila hafi verið gagnkvæmur og falið í sér samningsloforð beggja aðila sem þeim hafi verið og sé skylt að efna. Stefnandi hafi efnt samningsskyldur sínar í hvívetna, en stefndi hafi á hinn bóginn vanefnt sínar samningsskyldur. Annars vegar með því að rýma ekki leiguhúsnæðið á áður tilkynntum tíma í samræmi við eigin uppsögn og afhenda stefnanda vörslur þess, væri uppsögnin á annað borð lögmæt. Hins vegar með því að greiða ekki leigu frá og með 1. maí 2011 samkvæmt þeirri lágmarksskyldu, sem stefndi hafði fellt á sig samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994, með því að halda áfram notkun hins leigða fram yfir tvo mánuði eftir lok þess tímabils, er stefndi hafði sjálfur ákvarðað hvenær lyki.

Stefnandi kveður málið einnig byggjast á þeirri málsástæðu að hafi uppsagnir stefnda á annað borð verið lögmætar og þá einkum hin fyrri, hafi engu að síður stofnast á vormánuðum 2011 ótímabundinn leigusamningur með níu mánaða uppsagnarfresti við það að rýming og skil hins leigða hafi dregist úr hömlu. Þeim ótímabundna leigusamningi hafi verið sagt upp með bréfi stefnda 31. maí 2011 og reiknist því níu mánaða uppsagnarfresturinn frá og með 1. júní 2011 til loka febrúarmánaðar 2012, sbr. 3. tölulið 56. gr., 1. mgr. 57. gr. og 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Byggist fjárkrafa stefnanda á því að skuld stefnda sé leiga vegna þessa níu mánaða uppsagnarfrests og maímánaðar 2011 auk útlagðs kostnaðar við gerð nýs leigusamnings, að frádreginni greiðslu vegna víxilsins og leigutekna frá nýjum leigjanda, auk vaxta og kostnaðar vegna þessa tímabils. Fjárfrafa stefnanda er við það miðuð að uppsögnin hafi verið lögmæt. Beri að miða við, að hinum ótímabundna leigusamningi, sem stofnast hafi þegar stefndi skilaði húsnæðinu ekki á tilsettum tíma, hafi fyrst getað verið sagt upp löglega með bréfi lögmanns stefnda 31. maí 2011, þannig að upphafstími níu mánaða uppsagnarfrestsins hafi verið 1. júní 2011 og uppsagnarfrestur staðið til loka febrúar 2012. Hin ótímabundna framlenging húsaleigusamnings aðila hafi stofnast með tilkynningu stefnanda til stefnda 17. maí 2011 í kjölfar vanefnda stefnda á að rýma og skila húsnæðinu í samræmi við umdeilda eigin uppsögn. Uppsagnarfrestur hinnar ótímabundnu framlengingar sé þá níu mánuðir frá og með 1. júní 2011 að telja, sbr. 3. tölulið 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, enda hafi leiguafnot stefnda þá staðið lengur en í 5 ár og meira en tveir mánuðir höfðu þá liðið fram yfir, sbr. 59. gr. laganna, frá því að stefndi hafði lofað að rýma hið leigða og skila því og þar til hann gerði það í raun.

Stefnandi hafi strax hafist handa við að leita eftir nýjum leigutaka með öllum tiltækum ráðum til að takmarka þannig tjón sitt, stefnda til hagsbóta. Hann hafi þó mætt hindrun af hálfu stefnda, þegar stefndi hafi synjað stefnanda um leyfi til að hengja í glugga leiguhúsnæðisins auglýsingar eftir nýjum leigutaka á meðan afnot stefnda stóðu enn. Þann 21. september 2011 hafi stefnanda loks tekist að fá nýjan leigutaka að fasteigninni, HBT International hf., sem hafi tekið eignina á leigu til fimm ára frá 1. nóvember 2011 fyrir mun lægra leigugjald en stefndi hafi verið skuldbundinn til að greiða, enda hafi markaðsaðstæður verið slæmar við útleigu atvinnuhúsnæðis. Umsamin grunnleiga hafi verið 1.080.000 krónur á mánuði að viðbætti hækkan samkvæmt breytingum byggingarvísitölu frá september 2011, þá 110,5 stig, auk 25,5% virðisaukaskatts. Stefnandi telur að stefndi beri ábyrgð á

kostnaði sínum til leigumiðlunar fyrir að koma á samningnum við HBT International hf. vegna þess hvernig framgöngu stefnda hafi verið háttáð Sá kostnaður hafi numið andvirði fyrstu mánaðargreiðslu leigutaka fyrir nóvember 2011, 1.355.400 krónur

Við kröfugerð sína í málinu kveðst stefnandi hafa dregið viðkomandi leigugreiðslur HBT International hf., frá þeim leigugreiðslum, sem stefndi hafi skuldað sér - að frátaldri nóvembergreiðslu, sem hafi gengið til leigumiðlarans. Með þessum greiðslum hafi tjón stefnanda minnkað, en það hafi jafnframt verið til hagsbóta fyrir stefnda. Leiguskuld stefnda í 10 mánuði (maí + níu mánaða uppsagnarfrestur) hafi eins og fram sé komið verið frá og með maí 2011 til og með febrúar 2012, og sé krafan á stefnda samkvæmt þessu lækkuð fyrir desember 2011 og janúar og febrúar 2012.

Frá dómkröfunni og vöxtum af henni séu dregnar 16.696.139 krónur miðað við 21. júní 2012, en þann dag greiddi stefndi tryggingarvixil fyrir leiguvanskilum, 16.135.000 krónur, auk áfallinna dráttarvaxta, 561.139 krónur, samtals 16.696.139 krónur fyrir utan vixilkostnað og innheimtulaun vegna vixilsins.

Stefnandi kveður sundurliðun dómkröfu sinnar vera svofellda:

Gjalddagi	Grunnleiga/	Vísitala	Hækkun	VSK	Samtals	Saldo	Aths.
	sérst. kostn.			25,5%			
1.5.2011	1.080.000	534,60	743.075	464.884	2.287.959	2.287.959	
1.6.2011	1.080.000	538,30	755.693	468.102	2.303.795	4.591.754	
1.7.2011	1.080.000	550,70	797.979	478.885	2.356.864	6.948.618	
1.8.2011	1.080.000	555,10	812.984	482.711	2.375.694	9.324.312	
1.9.2011	1.080.000	553,90	808.892	481.668	2.370.560	11.694.872	
1.10.2011	1.080.000	557,80	822.191	485.059	2.387.250	14.082.122	
1.11.2011	1.080.000	558,20	823.555	485.407	2.388.962		
8.11.2011	1.355.400				1.355.400		1)
8.11.2011					-1.355.400		2)

					2.388.962	16.471.084	
1.12.2011	1.080.000	559,30	827.307	486.363	2.393.670		
					-1.368.893		3)
					1.024.777	17.495.861	
1.1.2012	1.080.000	562,60	838.560	489.233	2.407.793		
					-1.377.679		4)
					1.030.114	18.525.975	
1.2.2012	1.080.000	557,20	820.145	484.537	2.384.682		
					-1.363.986		5)
					1.020.696	19.546.671	
21.6.2012					-16.696.139	2.850.532	6)

Skýringar:

- 1) Áfallinn kostnaður gagnvart Atvinnueignum, leigumiðlun og fasteignasölu, fyrir útvegum nýs leigjanda, HBT International hf., og gerð leigusamnings við þann aðila.
- 2) Húsaleiga fyrir nóvember 2011.
- 3) Húsaleiga fyrir desember 2011.
- 4) Húsaleiga fyrir janúar 2012.
- 5) Húsaleiga fyrir febrúar 2012.

6) Greiðsla stefnda á tryggingarvixli, kr. 16.135.000 + dráttarvaxta af vixlinum, kr. 561.139, = 16.696.139.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994, einkum 2. mgr. 2. gr., 9. gr. og 13. gr., og um fjárkröfuna sérstaklega til 3. töluliðar 56. gr., 57. gr. og 59. gr. Þá vísar stefnandi til meginreglna samningaréttar, sbr. lög nr. 7/1936, um að loforð skuli halda og með lögjöfnun til 30. gr. laganna um réttaráhrif blekkinga, svo og til almennra reglna kröfuréttarins. Auk þess vísar stefnandi til reglna einkamálaréttarfars um sönnunarfærslu, sönnunarbyrði og sönnunarmat. Einnig vísar stefnandi til 1., 2. og 4. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um varnarþing til 42. gr. og 1. mgr. 35. gr. laganna. Um málskostnaðarkröfu vísast til XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 129. og 1. mgr. 130. gr. Stefnandi er skattaðili samkvæmt lögum um virðisaukaskatt og gerir því ekki kröfu um virðisaukaskatt úr hendi stefnda.

III

Stefndi kveðst hafna þeim málsástæðum og lagarökum sem stefnandi teflir fram til stuðnings dómkröfu sinni. Stefnandi hafni því að húsnæðið að Flatahrauni 31 hafi ekki verið rýmt innan tveggja mánaða frá því leigutíma hafi lokið samkvæmt leigusamningi um húsnæðið. Leigusamningurinn hafi því ekki framlengst ótímabundið eins og stefnandi haldi fram. Af þeim sökum hafi stefndi ekki skyldu til að greiða leigugjald til stefnanda í níu mánuði frá 1. maí 2011 að telja auk útlagðs kostnaðar stefnanda við gerð nýs leigusamnings. Stefnandi vísi til þess að upphafleg uppsögn, sem hafi verið dagsett 30. júlí 2010, hafi ekki borist til vitundar fyrirsvarsmanns stefnanda fyrr en 4. ágúst sama ár. Um það vitni tilkynning Íslandspósts til fyrirsvarsmanns stefnanda 30. júlí 2010 og því hafi uppsagnarfrestur ekki byrjað að líða fyrr en 1. september 2010, sbr. 57. gr. húsaleigulaga. Lok uppsagnarfrests hafi þannig verið 28. febrúar 2011 en stefnandi hafi rýmt hið leigða húsnæði í lok aprílmánaðar það ár.

Í framlögðum tölvubréfum sem send hafi verið á milli starfsmanna aðila sé að finna margvísleg gögn sem sýni með óyggjandi hætti að húsnæðið hafi verið rýmt fyrir lok apríl 2011. Að mati stefnda verði alls ekki talið að túlka megi áframhaldandi staðsetningu tveggja gáma á lóðinni við Flatahraun 31 fram í maí 2011 á þann hátt sem stefnandi geri. Hafi stefnandi hvorki fært sönnur á að stefndi hafi haldið áfram rekstri sínum í hinu leigða húsnæði né að hann hafi látið hjá líða að rýma húsnæðið fyrr en seinni hluta maímánaðar 2011 eins og staðhæft sé í stefnu. Megi í þessu sambandi vísa til þess að húsaleigulög gildi um samninga sem fjalli um afnot af húsi eða hluta af húsi gegn endurgjaldi, sbr. 1. gr. laganna. Verði því ekki byggt á ákvæðum laganna þegar tveir gámar standi utandyra á opinni lóð en húsnæðið hafi verið rýmt.

Þá verði við mat á dómkröfu stefnanda að hafa í huga athafnir og athafnaleysi stefnanda sjálfs þegar uppsagnarfrestur leigusamningsins hafi verið að renna út. Augljóslega hafi verið skilningur stefnda að uppsagnarfrestur teldist frá 1. september 2010 og samkvæmt trúnaðarskyldu samningaréttarins hafi stefnanda borið að taka nokkurt tillit til hagsmuna stefnda í samningssambandinu. Honum

hafi þannig borið skylda til að ræða við stefnda um stöðu mála og framhald húsaleigunnar þegar honum hafi orðið ljóst að stefndi hafði ekki rýmt húsið fyrir lok janúar 2011. Þessi skylda stefnanda hafi orðið enn ríkari eftir því sem á hafi liðið. Stefnandi hafi ekki aðhafst neitt þótt hann hafi sífellt komið að húsnæðinu og fylgst með. Þess í stað hafi hann beðið með öll samskipti við stefnda uns hann hafi talið að leigusamningurinn hefði framlengst ótímabundið. Stefnandi hafi því ekki komið fram við stefnda af þeim heiðarleika sem trúnaðarskyldan áskilji. Þá verði að telja að háttsemi stefnanda á tímabilinu janúar til maí 2011 hafi einnig brotið gegn meginreglu 33. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og 36. gr. sömu laga. Beri því að sýkna stefnda af þessari dómkröfu.

Verði ekki fallist á framangreint sé ljóst að stefnanda hafi verið send önnur uppsögn með bréfi 31. maí 2011. Samkvæmt 14. gr. leigusamnings hafi uppsagnarfrestur verið sex mánuðir eða til loka nóvembermánaðar 2011. Gangi þetta sérákvæði samningsins framur ákvæði 3. töluliðar 56. gr. húsaleigulaga, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna. Af því leiði að einungis geti verið um sex mánaða uppsagnarfrest að ræða en ekki níu mánaða frest eins og stefnandi haldi fram. Símskeyti lögmanns stefnanda 17. maí 2011, breyti hér engu um enda séu ákvæði húsaleigulaga frávikjanleg að því er varðar atvinnuhúsnæði.

Hluti dómkröfu stefnanda byggir á því að stefnandi hafi strax hafið leit að nýjum leigutaka að húsnæðinu við Flatahraun 31. Til stuðnings þessari staðhæfingu sé lagt fram svonefnt leiguumboð frá fasteignasölnunni Atvinnueignum ehf. sem fyrirsvarsmaður stefnanda hafi undirritað 1. júlí 2011 eða 11 mánuðum eftir að honum hafi borist upphafleg uppsögn leigusamningsins frá stefnda. Verði ekki betur séð en að verulegur dráttur hafi orðið hjá stefnanda við að hefja leit að nýjum leigutaka og hafi hann því sýnt af sér tómlæti. Sá missir leigutekna, sem stefnandi telji sig hafa orðið fyrir, sé því hans eigin sök og verði hann sjálfur að bera þann skaða sem af því kann að hafa hlotist. Ljóst sé að eftir að leigusamningur hafi verið útrunninn hafi stefnandi ekkert aðhafst í þessu efni. Þá verði að telja að með gerð leigusamnings við HBT International hf. til fimm ára hafi stefnandi í verki slitið endanlega meintu samningssambandi sínu við stefnda um leiguafnot þess síðarnefnda af Flatahrauni 31 en leiguafnot fyrirtækisins munu hafa hafist 1. október 2011 en ekki 1. nóvember það ár eins og fram komi í stefnu. Beri að leiðrétta útreikninga stefnanda vegna þessa. Ennfremur sé því hafnað að stefndi geti borið greiðsluábyrgð á samningi stefnanda við tiltekna leigumiðlun.

Stefnandi tefli fram þeirri málsástæðu og lagarökum að atvik og efnisatriði, sem Héraðsdómur Reykjaness hafi kveðið á um í úrskurði sínum 7. júní 2012 verði ekki borin undir dómstóla á nýjan leik samkvæmt res judicata reglu 116. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefnandi mótmæli þessu enda taki ákvæði 116. gr. einungis til dóma og því eigi þessi málsástæða ekki við auk þess sem umræddur úrskurður hafi lotið að beiðni um beina aðfarargerð en um þær aðfarargerðir gildi að hluta sérstakar réttarforsreglur.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi til ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994 og ákvæða laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, svo og til meginreglna samningaréttar og kröfuréttar. Þá vísar stefndi til ákvæða laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um málskostnaðarkröfu er vísað til XXI. kafla laga um meðferð einkamála, einkum 129 gr. og 1. mgr. 130. gr.

IV

Aðilar máls þessa gerðu með sér tímabundinn leigusamning 26. janúar 2006 til tíu ára um húseignina Flatahraun 31 í Hafnarfirði. Samkvæmt 14. gr. samningsins var heimilt að segja honum upp hið fyrsta 31. júlí 2010 með sex mánaða fyrirvara. Stefndi sagði upp leiguafnotum af húsnæðinu með símskeyti 30. júlí 2010 og miðaði uppsögnina og sex mánaða uppsagnarfrestinn við næstu mánaðamót þar á eftir. Með uppsögninni tilkynnti stefndi að hann myndi nýta húsnæðið til loka janúar 2011. Fyrirsvarsmáður stefnanda, Björgvin Björgvinsson, veitti skeytinu viðtöku 4. ágúst 2010 en þá sótti hann skeytið á pósthús og kvittaði fyrir móttöku þess. Kemur þetta fram á framlagðri tilkynningu Póstsins um skeytið og í aðfararbeiðni stefnda til héraðsdóms 7. mars 2012.

Samkvæmt 1. mgr. 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 lýkur tímabundnum leigusamningi á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar aðila. Kveðið er á um það að tímabundnum leigusamningi verði ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma, en þó sé heimilt að semja um að segja megi slíkum samningi upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna sem þá skuli tilgreind í samningnum. Samkvæmt fyrrgreindum leigusamningi er ljóst að aðilar málsins sömdu um að hann væri uppsegjanlegur með tilteknum tilgreindum hætti, það er 31. júlí 2010 eða síðar með skriflegri uppsögn og sex mánaða uppsagnarfresti. Var þeim það heimilt samkvæmt greindu ákvæði húsaleigulaga. Þá segir í leigusamningnum að mjög alvarleg ástæða skuli vera fyrir uppsögn. Í símskeyti stefnda til stefnanda er sú ástæða tilgreind fyrir uppsögninni að húsnæðið sé allt of lítið en það takmarki vöxt og aðstöðu fyrirtækisins.

Skömmu fyrir aðalmeðferð máls þessa féll stefnandi frá kröfu sinni um að stefndi greiddi honum leigu fyrir tímabilið frá mars 2012 til og með október 2013 og kröfu um að viðurkennd yrði greiðsluskylda stefnda gagnvart stefnanda á húsaleigu frá 1. nóvember 2013 til loka janúar 2016 og kröfu um kostnað við að leigja öðrum aðila eignina. Samkvæmt dómkröfum stefnanda eftir breytinguna er ekki lengur byggt á því í málinu af hálfu stefnanda að uppsögn stefnda hafi verið ólögmæt. Eftir stendur að aðilar deila um það hvort stofnast hafi ótímabundinn leigusamningur um eignina vegna nýtingar stefnda á húsnæðinu eftir lok uppsagnarfrests 31. janúar 2011.

Í 57. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 segir að uppsagnarfrestur hefjist fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Á framlögðu símskeyti sem stefndi sendi stefnanda til að tilkynna uppsögn leigusamningsins má sjá að skeytið er bæði dagsett og stimplað um afhendingu sama dag, eða 30. júlí 2010. Samkvæmt því og fyrrgreindu ákvæði 57. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 var uppsögn stefnda send 30. júlí og breytir þá engu hvenær fyrirsvarsmáður stefnanda veitti skeytinu viðtöku.

Aðilar málsins deila um það hvenær stefndi flutti starfsemi sína úr húsnæðinu að Flatahrauni 31. Stefnandi heldur því fram að það hafi verið í lok maí 2011 en stefndi fullyrðir að það hafi verið gert í lok apríl en þá hafi stefndi tæmt húsnæðið að fullu og öllu og verið fluttur að Tunguhálsi 8 með starfsemi sína. Fyrirsvarsmáður stefnanda, áður nefndur Björgvin Björgvinsson, gaf aðilaskýrslu fyrir dómi og fullyrta að hann hefði séð starfsmenn stefnda vera í húsnæðinu um miðjan maí 2011 að taka niður gardínur. Þá hefði ruslagámur fyrir utan húsið verið

tæmdur og fylltur á ný. Einnig kom fram í skýrslu Björgvins að Bessi, þá starfsmaður stefnda, hefði hringt í hann 18. maí og óskað eftir því að hann kæmi og tæki við lyklum að húsnæðinu. Kvaðst Björgvin hafa vísað á lögmann sinn enda hefði hann ekki tök á að sækja lyklna. Fyrirsvarsmaður stefnda, Ingibergur Erlingsson, gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins. Hann kannaðist við að gardínur í eigu stefnda hefðu verið teknar niður en vissi ekki hvaða dag það hefði verið gert. Þá kom fram í skýrslunni að stefndi hefði haft vörugám fyrir utan húsið á leigutímanum sem hefði verið nýttur sem geymsla af því húsnæðið hefði verið orðið of lítið. Enn fremur greindi Ingibergur frá því að stefndi hefði hreinlega gleymt að skila lyklum að húsnæðinu þar til farið var með þá á skrifstofu lögmanns stefnanda 31. maí 2011.

Í svonefnda “atburðasögu” Orkuveitunnar er skráð að Bessi Jónsson, sem mun vera fyrrverandi starfsmaður stefnda, hafi lesið af mæli fyrir heitt vatn að Flatahrauni 31 og tilkynnt um notendaskipti 16. maí 2011. Í tölvubréfi frá starfsmanni HS veitna 9. maí 2012 til Bessa Jónssonar segir að stefndi hafi greitt orkureikninga frá 20. maí til 31. október 2011 vegna Flatahrauns 31. Ástæða þess er sögð sú að reikningar hafi verið sendir áfram á stefnda því Björgvin Björgvinsson, eigandi húsnæðisins, hafi neitað að samþykkja flutninginn þar sem hann hafi talið leigusamning um húsnæðið enn í gildi.

Samkvæmt framlögðum gögnum frá Gámaþjónustunni hf. var gerð aukalosun á sorpgámi með blönduðum úrgangi frá Flatahrauni 31 þann 2. maí 2011. Þá var gámurinn einnig losaður 18. maí en 23. sama mánaðar voru ílát þrífín og flutt frá Flatahrauni 31. Fyrir dómi greindi vitnið Gunnar Bragason, starfsmaður Gámaþjónustunnar hf., frá því að Bessi hefði pantað sorpgám að Tunguhálsi 8 29. apríl 2011 fyrir stefnda. Hann hefði einnig pantað aukalosun á sorpgámi við Flatahraun 31 2. maí og flutning á sorpgámi frá sama stað 23. maí 2011. Vitnið staðfesti fyrir dómi að framlögð skjöl um þetta stöfuðu frá Gámaþjónustunni hf.

Vitnið Björn Smári Sigurðsson starfsmaður Eimskips hf. gaf skýrslu fyrir dómi og greindi frá því að Eimskip hefði tekið 40 feta gám í eigu stefnda af lóðinni Flatahrauni 31 1. júní 2011. Hefði það verið gert samkvæmt beiðni frá stefnda og hefði gámurinn verið fluttur að Tunguhálsi 8. Eimskip hefði flutt gáminn en ekki hefði verið athugað hvort eitthvað hafi verið í honum. Skráð þyngd gámsins hafi verið tíu tonn og benti það til þess að hann hefði ekki verið tómur. Þá liggur fyrir, eins og fram er komið, að stefndi skilaði lyklum að húsnæðinu á skrifstofu lögmanns stefnda 31. maí 2011.

Samkvæmt því sem að framan er rakið þykir stefnandi hafa rennt stoðum undir þá fullyrðingu sína að stefndi hafi hagnýtt sér húsnæðið að Flatahrauni 31 í maímánuði 2011. Að mati dómsins hefur stefnandi fært fyrir því fullgild rök að stefndi hafi haldið umráðum eignarinnar allt þar til hann afhenti stefnanda lykla að húsnæðinu. Verður við úrlausn máls þessa við það miðað að stefndi hafi hagnýtt eignina og haldið stefnanda frá umráðum hennar í febrúar, mars, apríl og maí 2011. Sú fullyrðing stefnda að lóðin við húsið að Flatahrauni 31 hafi ekki verið hluti af hinu leigða og því skipti ekki máli þótt fyrrnefndur vörugámur stefnda og sorpílat hafi staðið á lóðinni í maí, er ekki studd haldbærum rökum. Auk þess er nefnd fullyrðing í andstöðu við tilgreiningu hins leigða samkvæmt leigusamningi aðila og fylgiskjali með samningnum, það er opinbera skráningu Fasteignamats ríkisins, sem tilgreinir 2.260 fermetra lóð við húsið með landnúmerið 120487 sem stefndi

hafði umráð yfir á leigutímanum og nýtti meðal annars undir vörugám í hans eigu sem notaður var sem geymsla við húsnæðið.

Með símskeyti til stefnda 17. maí 2011 tilkynnti stefnandi að félagið krefðist þess samkvæmt 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 að leigusamningur um húsnæðið að Flatahrauni 31 framlengdist ótímabundið. Með bréfi stefnda 31. maí 2011 svaraði stefndi fyrrgreindu símskeyti stefnanda og hafnaði kröfunni með þeim rökum að hann hefði rýmt húsnæðið “um síðustu mánaðamót.”

Fram er komið að stefndi sagði nefndum leigusamningi upp með sex mánaða fyrirvara og skyldi afnotum hans að húsnæðinu ljúka eigi síðar en 31. janúar 2011. Af því varð ekki og liggur fyrir að stefndi hagnýtti sér eignina áfram mánuðina febrúar, mars, apríl og maí 2011 og greiddi umsamda leigu fyrir afnotin í febrúar, mars og apríl 2011. Í 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 segir að líði tveir mánuðir frá því að leigutíma lauk samkvæmt uppsögn, en leigjandi heldur áfram að hagnýta hið leigða húsnæði geti leigusali þá krafist þess að leigusamningurinn framlengist ótímabundið. Getur leigutaki gert sömu kröfu enda hafi leigusali ekki skorað á hann að rýma húsnæðið eftir lok leigutíma. Fyrir liggur að stefndi nýtti sér hið leigða húsnæði lengur en tvo mánuði eftir að leigutíma skyldi ljúka samkvæmt uppsögn stefnda sjálfs. Af því leiðir og samkvæmt tilvitnuðu ákvæði 59. gr. húsaleigulaga að stefnanda var heimilt að krefjast þess að samningur aðila framlengdist ótímabundið. Ekki verður annað séð en að stefndi hafi að lögum verið skuldbundinn til að fallast á þá kröfu stefnanda sem beint var til stefnda með símskeyti 17. maí 2011. Í bréfi stefnda til stefnanda 31. maí 2011 lýsti stefndi þeirri afstöðu sinni að hann hafnaði kröfu stefnanda um ótímabundna framlengingu leigusamningsins. Jafnframt sagði stefndi samningnum upp miðað við dagsetningu bréfsins. Í bréfinu segir meðal annars orðrétt: “Uppsögnina ber einungis að skilja sem varúðarráðstöfun af hálfu umbjóðanda míns og felst í henni engin viðurkenning á réttmæti kröfu umbjóðanda yðar.”

Stefnandi krefur stefnda um vangreidda húsaleigu fyrir tímabilið frá maí 2011 til og með febrúar 2012, alls í 10 mánuði, það er fyrir maímánuð 2011 og níu mánaða uppsagnarfrest frá og með 1. júní 2011, að teknu tilliti til leigugreiðslna frá HBT International hf. frá 1. nóvember 2011 með þeim hætti að hann lækkar kröfu sína á hendur stefnda fyrir sama tímabil, allt samkvæmt nánari sundurliðun í kafla II að framan. Samtals nemur krafa stefnanda 19.546.671 krónu. Stefndi hafnar því að leigusamningurinn hafi framlengst ótímabundið og því sé ekki til staðar skylda hjá stefnda til greiðslu leigugjalds til stefnanda. Ekki er deilt um fjárhæð umkrafinnar húsaleigu eða kröfu stefnanda um dráttarvexti.

Að framan er komist að þeirri niðurstöðu að samkvæmt tilkynningu stefnanda í símskeyti 17. maí 2011 hafi leigusamningur aðila framlengst ótímabundið að kröfu stefnanda. Samningssamband aðila hélst þannig óslitið vegna áframhaldandi nýtingar stefnda á húsnæðinu eftir 31. janúar 2011 og þegar stefndi sagði samningnum upp á ný með bréfi 31. maí hafði samband aðila staðið samfelld frá 1. febrúar 2006 að telja eða í fimm ár og þrjú mánuði. Samkvæmt 3. tölulíð 1. mgr. 56. gr. skal uppsagnarfrestur af beggja hálfu vera níu mánuðir hafi leigutími staðið lengur en fimm ár. Í máli því sem er til úrlausnar byrjaði uppsagnarfrestur að líða 1. júní 2011 samkvæmt síðari uppsögn stefnda.

Fyrir liggur að stefnandi leigði húsnæðið að Flatahrauni 31 til félagsins HBT International hf. frá og með 1. nóvember 2011 að telja. Um það vitnar leigusamningur 21. september 2011. Samkvæmt framburði þáverandi fyrirsvarsmanns félagsins, vitnisins Jóhanns R. Benediktssonar fyrir dómi, greiddi félagið fyrstu leigugreiðsluna 31. október 2011 og þá vegna nóvember 2011. Vitnið bar að félagið hefði þó fengið heimild Björgvins Björgvinssonar til að geyma muni í húsnæðinu fyrir upphaf leigutímans og gat vitnið ekki útilokað að það hefði verið frá því skömmu eftir undirritun samningsins. Með hinum nýja leigusamningi um eignina við HBT International hf. sleit stefnandi samningssambandi sínu við stefnda og verður stefndi að mati dómsins ekki krafinn um leigu fyrir hið leigða eftir 1. nóvember 2011 og skiptir engu fyrir þá niðurstöðu þótt hinn nýi leigutaki hafi greitt lægri leigu en stefndi fyrir eignina eða hafi fengið að nýta einhvern hluta eignarinnar skömmu eftir undirritun leigusamningsins, enda ósannað að leiguafnotin hafi hafist fyrr en greinir í áður nefndum samningi 21. september 2011, það er 1. nóvember 2011.

Varnir stefnda lúta öðrum þræði að því að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti og dregið það að hefja leit að öðrum leigutaka eignarinnar. Nefnir stefndi í því sambandi að leiguumboð sem fyrirsvarsaður stefnanda undirritaði við leigumiðlun 1. júlí 2011 eða 11 mánuðum eftir að hin upphaflega uppsögn stefnda var send til stefnanda. Á þetta verður ekki fallist með stefnda, enda var stefndi bundinn af tilkynningu stefnanda 17. maí 2011 um ótímabundna framlengingu á leigusamningi aðila. Við þær aðstæður bar stefnanda engin skylda til þess að hefja leit að öðrum leigutaka fyrr en hann gerði. Þá verður heldur ekki á það fallist með stefnda að stefnandi hafi með „háttsemi sinni“ á tímabilinu frá janúar – maí 2011 brotið gegn meginreglu laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga eða 36. gr. laganna.

Samkvæmt öllu framangreindu verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda húsaleigu fyrir tímabilið frá 1. maí til 1. nóvember 2011, eða í sex mánuði, samtals 14.082.122 krónur með dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði, að frádreginni greiðslu stefnda að fjárhæð 16.696.139, sem stefndi greiddi stefnanda 21. júní 2012, það er kröfu samkvæmt tryggingavíxli ásamt vöxtum.

Með vísan til framangreindrar niðurstöðu málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað. Að gættu umfangi málsins og því að skömmu fyrir aðalmeðferð málsins féll stefnandi frá tveimur kröfuleiðum af þremur samkvæmt stefnu þykir málskostnaður með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála hæfilega ákveðinn 800.000 krónur.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Logaland ehf., greiði stefnanda, Blikási ehf., 14.082.122 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 2.287.959 krónum frá 6. maí 2011 til 6. júní 2011, en af 4.591.754 krónum frá þeim degi til 6. júlí 2011, en af 6.948.618 krónum frá þeim degi til 6. ágúst 2011,

en af 9.324.312 krónum frá þeim degi til 6. september 2011, en af 11.694.872 krónum frá þeim degi til 6. október 2011, en af 14.082.122 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 16.696.139 krónum greiddum inn á kröfuna 21. júní 2012.

Stefndi greiði stefnanda 800.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson