

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 7. júlí 2021

Mál nr. E-110/2021:

RA 5 ehf.

(Pétur Már Jónsson lögmaður)

gegn

SL1 ehf.

(Einar Páll Tamimi lögmaður)

Dómur

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 15. desember 2020 og dómtekið 15. júní sl.

Stefnandi er RA 5 ehf., kt. 000000-0000, [...], [...].

Stefndi er SL1 ehf., kt. 000000-0000, [...], [...].

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 9.062.988 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001, sbr. III. kafla, af 1.151.748 krónum frá 01.01.2019 til 18.01.2019, af 1.143.517 krónum frá 18.01.2019 til 31.01.2019, af 1.168.517 krónum frá 31.01.2019 til 01.02.2019, af 1.673.700 krónum frá 01.02.2019 til 28.02.2019, af 1.698.700 krónum frá 28.02.2019 til 01.03.2019, af 2.201.815 krónum frá 01.03.2019 til 31.03.2019, af 2.226.815 krónum frá 31.03.2019 til 01.04.2019, af 2.730.910 krónum frá 01.04.2019 til 24.04.2019, af 2.726.217 krónum frá 24.04.2019 til 30.04.2019, af 2.748.717 krónum frá 30.04.2019 til 01.05.2019, af 3.255.426 krónum frá 01.05.2019 til 31.05.2019, af 3.277.926 krónum frá 31.05.2019 til 01.06.2019, af 3.786.486 krónum frá 01.06.2019 til 30.06.2019, af 3.808.986 krónum frá 30.06.2019 til 01.07.2019, af 4.318.635 krónum frá 01.07.2019 til 01.08.2019, af 4.830.244 krónum frá 01.08.2019 til 21.08.2019, af 4.817.039 krónum frá 21.08.2019 til 31.08.2019, af 4.835.039 krónum frá 31.08.2019 til 01.09.2019, af 5.345.559 krónum frá 01.09.2019 til 30.09.2019, af 5.363.559 krónum frá 30.09.2019 til 01.10.2019, af 5.893.494 krónum frá 01.10.2019 til 01.11.2019, af 6.405.866 krónum frá 01.11.2019 til 01.12.2019, af 6.920.089 krónum frá 01.12.2019 til 05.12.2019, af 6.930.913 krónum frá 05.12.2019 til 13.12.2019, af 6.938.019 krónum frá 13.12.2019 til 01.01.2020, af 7.452.894 krónum frá 01.01.2020 til 01.02.2020, af 7.968.315 krónum frá 01.02.2020 til 01.03.2020, af 8.479.924 krónum frá

01.03.2020 til 01.04.2020, af 8.996.215 krónum frá 01.04.2020 til 01.05.2020, af 9.513.704 krónum frá 01.05.2020 til 26.05.2020, af 9.062.988 krónum frá 26.05.2020 til 01.06.2020, af 9.062.988 krónum frá 01.06.2020 til greiðsludags. Allt að frádregnum innborgunum að upphæð 6.297.425 krónur sem greiddar voru með eftirfarandi hætti: Þann 17.01.2019 500.283 krónur, 21.01.2019 501.481 króna, 12.03.2019 19.000 krónur, 12.03.2019 19.000 krónur, 12.03.2019 27.984 krónur, 12.03.2019 28.000 krónur, 18.03.2019 505.183 krónur, 02.05.2019 503.115 krónur, 30.05.2019 504.095 krónur, 30.06.2019 506.709 krónur, 26.07.2019 508.560 krónur, 26.08.2019 509.649 krónur, 23.09.2019 511.609 krónur, 07.11.2019 510.520 krónur, 05.12.2019 511.935 krónur, 05.12.2019 10.824 krónur, 13.12.2019 512.372 krónur, 13.12.2019 7.106 krónur, 10.07.2020 100.000 krónur og 29.03.2021 800.000 krónur. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Í endanlegum dómkröfum krefst stefndi þess aðallega að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda en til vara krefst stefndi lækkunar á kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Málavextir:

Með leigusamningi, dags. 16. júní 2015, gerðu stefndi, sem leigutaki, og A, sem leigusali, með sér tímabundinn leigusamning um verslunarhúsnæði að [...] í [...]. Mánaðarleiga skyldi vera 375.000 krónur, miðað við vísitölu neysluverðs, og greiðast fyrirfram 1. hvers mánaðar. Nánar kemur fram í samningnum að um sé að ræða rými [...], fastanúmer [...], og sé áætluð stærð þess 174,5 fermetrar. Í áritun þinglýsingarstjóra á samninginn, dags. 31. desember 2015, er athygli vakin á því að umrætt rými sé 139,6 fermetrar skv. fasteignaskrá. Meðfylgjandi leigusamningnum sem fylgiskjal var meðal annars teikning með afmörkun rýmisins.

Stefnandi rifti framangreindum leigusamningi 12. nóvember 2019, með yfirlýsingu sem birt var stefnda 22. nóvember s.á., byggt á leiguskuld stefnda við stefnanda, og 1. tl. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Með ákvörðun Héraðsdóms Reykjaness var staðfest að stefndi skyldi borinn út af hinu leigða á grundvelli þeirrar riftunaryfirlýsingar. Ekki var mætt af hálfu stefnda við fyrirtöku þess máls. Þann 16. apríl 2019 var fyrirtaka hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu um útburðarkröfu stefnanda, þar sem samkomulag varð með aðilum um að stefndi færi úr eigninni 4. maí 2020, og mun stefndi þá hafa afhent stefnanda lykla að hinu leigða húsnæði.

Málsástæður og lagarök stefnanda:

Stefnandi vísar til þess að félagið sé fasteignafélag sem annist rekstur fasteigna, kaup og sölu, auk útleigu húsnæðis. Hin umstefnda skuld í máli þessu sé tilkomin vegna leigu stefnanda á 174,5 fm verslunarhúsnæðis að [...], [...], fastanúmer [...], til stefnda þar sem hann rak verslun. Vísað sé til leigusamningsins um nánari tilgreiningu á samnings sambandi aðila, en stefndi hafi yfirgefið húsnæðið 4. maí sl. að undangengnum aðgerðum stefnanda til að fá hann borinn út úr húsnæðinu eftir umtalsverð leiguvanskil. Eftir standi ógreidd húsaleiga samkvæmt viðskiptamannayfirliti stefnanda líkt og hún sé tilgreind innan dómkröfu þessa máls og þá vísist einnig til framlagðra skjala máls þessa. Enn fremur, og eins og fram komi í dómkröfu málsins, hafi verið greiddar innborganir inn á kröfuna samtals að fjárhæð 7.097.425 krónur, sem tekið verður tillit til samkvæmt sundurliðun í dómkröfu málsins. Eftirstöðvar skuldarinnar hafa ekki fengist greiddar þrátt fyrir innheimtutilraunir og því sé nauðsynlegt að höfða mál til greiðslu þeirra.

Stefnandi hafnar því að ákvörðun dráttarvaxta sé með öðrum hætti en lög segi til um, og um hefðbundna ráðstöfun innborgana hafi verið að ræða. Um meintan aðildarskort vísar stefnandi til framlagðs dómskjals þar sem fram komi að stefnda hafi verið tilkynnt um aðilaskipti að leigusamningnum með bréfi, dags. 22. nóvember 2016. Um skaðabótakröfu stefnda, og heimild stefnanda til riftunar, vísar stefnandi til 9. og 11. gr. samnings aðila, sbr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Um kröfu stefnanda um greiðslur eftir riftun vísar stefnandi til 1. mgr. 62. gr. laga nr. 36/1994.

Um lagarök vísar stefnandi til samningalaga nr. 7/1936, húsaleigulaga nr. 36/1994 svo og meginreglna kröfu- og samningaréttar sem sækja sér stoð í lögum nr. 7/1936 og lögum nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Kröfu um dráttarvexti, styður stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 með síðari breytingum. Málskostnaðarkrafa stefnanda er bótakrafa hans og í samræmi við XXI. kafla laga nr. 91/1991. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing vísast til 33. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda:

Stefndi telur að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann sé réttur eigandi þeirra krafna sem hann geri í málinu. Í stefnu sé staðhæft að leigusamningur milli aðila sé dagsettur 16. júní 2015 og vísað til hans í dómsskjölum um nánari tilgreiningu á samnings sambandi aðila. Hið rétta sé að samningurinn sé á milli stefnda og [...], sem

stefnandi sé ekki aðili að. Stefnandi geri engan reka að því í stefnu að útskýra hvernig og hvenær hann hafi öðlast rétt til að byggja kröfur á samningi stefnda við þriðja aðila eins og honum hefði borið að gera vildi hann byggja á slíkum rétti. Engin gögn hafi fylgt stefnu um nein aðilaskipti að leigusamningnum frá 16. júní 2015.

Samkvæmt e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 skuli stefnandi geta þeirra málsástæðna sem hann byggir málsókn sína á, og samkvæmt 5. mgr. 101. gr. sömu laga skulu málsástæður koma fram jafnskjótt og tilefni verður til. Að öðrum kosti megi ekki taka þær til greina nema gagnaðili samþykki. Enga málsástæðu sé að finna í stefnu þessa máls um það hvernig réttur stefnanda til að gera þær kröfur sem hann gerir í stefnu á að vera til kominn og þá hvenær. Þegar af þessari ástæðu verður að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Fallist dómurinn ekki á ofangreinda málsástæðu byggir stefndi á því að hann eigi skuldajöfnunarkröfur á hendur stefnanda sem nemi hærri fjárhæð en dómkröfur hans. Hefur hann þá slíka skuldajöfnunarkröfu uppi í máli þessu.

Samkvæmt leigusamningnum hafi stefndi tekið á leigu verslunarrými sem var 174,5 fermetrar. Við þingfestingu máls þessa hafi hins vegar komið í ljós að hið leigða verslunarrými var alls ekki 174,5 fermetrar, heldur aðeins 139,6 fermetrar, eins og fram kemur í áritun þinglýsingarstjóra sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 31. desember 2015. Hið leigða hafi því verið 34,9 fermetrum minna að flatarmáli en leigusamningurinn kvað á um, eða nákvæmlega 20% minna en um var samið. Þar til annað sannist sé það rétt sem fram komi í athugasemd sýslumanns, sbr. 3. mgr. 71. gr. laga nr. 91/1991.

Hið leigða verslunarrými hafi verið fullnýtt af stefnda og vel það. Stærð rýmisins hafi takmarkað vöruframboð stefnda og minnkað með því sölu hans og tekjur. Hið leigða verslunarrými hafi ekki samsvarað lýsingu þess í leigusamningi, og því gallað, og eigi stefndi vafalaust afsláttarkröfu á hendur stefnanda sem nemi 20% af umsaminni mánaðarleigu frá öndverðu. Samkvæmt 26. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda feli fyrning kröfu ekki í sér að kröfuhafi missi rétt til skuldajöfnunar ef um samrættar kröfur er að ræða og aðalkrafan hefur stofnast áður en gagnkrafan fyrndist. Stefndi byggir því að sú skuldajöfnunarkrafa sem hann geri í máli þessu verði höfð uppi gegn öllum dómkröfum stefnanda óháð fyrningartíma krafnanna.

Telji dómurinn 26. gr. laga nr. 150/2007 ekki eiga við byggir stefndi á því að enginn hluti þeirrar kröfu sé fyrndur, enda eigi 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007 þá við. Stefnda hafi skort nauðsynlega vitneskju um kröfuna þar til mál þetta hafi verið þingfest

og stefnandi lagt fram leigusamninginn með áritun þinglýsingarstjóra. Mál þetta hafi verið þingfest 20. janúar s. l. og því vanti mikið upp á að eins árs viðbótarfyrningarfrestur samkvæmt áðurnefndu lagaákvæði sé liðinn. Fallist dómurinn heldur ekki á að 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007 eigi við í málinu eigi við almennur fjögurra ára fyrningarfrestur samkvæmt 3. gr. sömu laga.

Þar sem um samrættar kröfur sé að ræða byggir stefndi á því að skuldajöfnunin hafi orðið virk á þeim degi þegar kröfurnar hafi verið hæfar til að mætast, á gjalddaga leigugreiðslna samkvæmt leigusamningnum. Skuldajöfnunin hafi því afturvirk áhrif (ex tunc). Óverðbættar mánaðarlegar leigugreiðslur samkvæmt leigusamningnum hafi numið 375.000 krónum á mánuði en fjárhæð síðustu leigugreiðslu fyrir riftun leigusamningsins hafi numið 512.372 krónum. Jafnvel þó svo að óverðbætt mánaðarleiga væri lögð til grundvallar en ekki raunleigugreiðslur sé ljóst að afsláttarkrafa stefnda á hendur stefnanda sé hærri en sem nemi höfuðstól dómkröfu hans og miklum mun hærri ef raunleigugreiðslur eru lagðar til grundvallar. Þar sem krafa stefnda verði skuldajöfnuð við leigukröfur stefnanda, ex tunc, komi dráttarvaxtakrafa stefnanda ekki til álita og standi stefnandi því í skuld við stefnda en ekki öfugt.

Stefndi byggir á því að auk afsláttarkröfu eigi hann skaðabótakröfu á hendur stefnanda, innan og utan samninga, vegna annarra vanefnda stefnanda á leigusamningnum um að leigja honum minna verslunarrými en leigusamningur kvað á um auk útbuðarkröfu stefnanda. Stefnandi hafi lokið samningssambandi aðila með sagnæmum og ólögum hætti, og hrakið stefnda úr hinu leigða verslunarrými á grundvelli riftunaryfirlýsingar, sem fól í sér brot á leigusamningnum.

Eins og fram komi í 2. mgr. 2. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 séu öll ákvæði laganna frávikjanleg þegar um sé að ræða leigu atvinnuhúsnæðis, og gildi þau ekki um slíkt húsnæði ef á annan veg sé er samið. Í 1. og 2. mgr. gr. 9.01 í leigusamningnum sé að finna ákvæði um vanhöld leigutaka á að greiða húsaleigu á gjalddaga og vanefndaúrræði leigusala vegna slíkrar vanefndar. Víki þetta umsamda vanefndaúrræði frá ákvæði 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laga nr. 36/1994 og gangi því fram. Samkvæmt ákvæðinu sé leigusala heimilt að segja leigusamningnum upp með þriggja mánaða fyrirvara frá gjaldföllnum gjalddaga ef leigutaki greiðir ekki leigu á umsömdum gjalddögum. Samkvæmt 2. mgr. skal leigusali þó senda leigutaka skriflegar athugasemdir komi til vanefnda samkvæmt 1. mgr., og gefa honum kost á að bæta úr vanefndunum innan 15 daga. Í stað þess að beita samningsbundnu vanefndaúrræði um einmitt þær

aðstæður sem það fjalli um, hafi stefnandi lokið samningsbandi aðila með því að lýsa yfir riftun á grundvelli reglna sem hann hafði samið sig frá. Vanefndir stefnda hafi þó í engum skilningi verið umtalsverðar þegar riftunaryfirlýsingin var gefin og þá sérstaklega ekki í ljósi áralangrar framkvæmdar aðila á leigusamningum. Í kjölfar þessarar vanefndar stefnanda hafi hann knúið fram útburð á stefnda. Framangreind háttsemi stefnanda hafi leitt til þess að stefndi hafi lent á hrakhólum með húsnæði og þurfti að loka um tíma á meðan leitað var að öðru húsnæði, með tilheyrandi áhrifum á sölu og viðskiptavild. Slíkt hefði ekki orðið raunin hefði stefnandi farið eftir ákvæðum leigusamningsins. Orðspor stefnda hafi beðið mikinn hnekki vegna þessarar saknæmu og ólögmatu háttsemi stefnanda, og viðskiptasamband hans við stærsta viðskiptavininn, [...] og [...]iðkendur í því félagi, og hafi enn ekki beðið þess bætur. Þessi skaði hafi með öllu verið fyrirsjáanlegur og sennileg afleiðing af háttsemi stefnanda.

Stefndi byggir þannig á því að hann eigi skaðabótakröfu á hendur stefnanda vegna ofangreindrar háttsemi stefnanda, bæði innan og utan samninga. Innan samninga vegna brota hans á gr. 9.01 í leigusamningnum og utan samninga vegna tilhæfulausrar útburðarkröfu á grundvelli samningsbrotsins. Skýrt sé að tjónið hafi orðið, en umfang þess sé ekki að fullu ljóst. Stefndi byggir á því að það nemi hærri fjárhæð en dómkröfur stefnanda og telur að honum beri skaðabætur að álitum, enda séu skaðaverk stefnanda gróf og framin af sterkum ásetningi. Þar sem skaðabótakrafa stefnda sé hærri en dómkrafa stefnanda leiði hún til sýknu.

Stefndi byggir á því til vara að hann verði ekki krafinn um greiðslur húsaleigu eftir efni húsaleigusamningsins eftir að stefnandi hafði rift honum. Höfuðstóll dómkröfu stefnanda sé 2.765.563 krónur, eða meint skuld stefnda að fjárhæð 9.062.988 krónur að frádregnum innborgunum að fjárhæð 6.297.425 krónur. Stefnandi byggir dómkröfuna á því að stefndi standi í skuld við hann vegna vanefnda á leigusamningnum. Hefði stefnandi viljað krefja stefnda um greiðslur vegna þess tíma sem hann var í hinu leigða verslunarrými eftir riftun, hefði hann þurft að gera það á öðrum grundvelli en þeim að um leiguskuld væri að ræða, til dæmis í skaðabótamáli utan eða innan samninga. Það hafi hann hins vegar ekki gert. Stefnandi krefji stefnda engu að síður um höfuðstólsgreiðslur sem nema 2.142.899 krónum fyrir tímabil eftir að leigusamningnum var rift. Sá hluti dómkröfu stefnanda geti ekki náð fram að ganga eins og málsgrundvöllur stefnanda kemur fram í stefnu.

Stefndi byggir á því að ekki sé tekið tillit til allra greiðslna hans í dómkröfum stefnanda, enda fáist ekki séð að kröfugerð stefnanda endurspegli að öllu leyti þær greiðslur sem hann hafi innt af hendi á því tímabili sem kröfur stefnanda taka til og áskilji hann sér rétt til að leggja fram gögn þar að lútandi á síðari stigum málsins.

Til stuðnings kröfum sínum í máli þessu vísar stefndi til almennra reglna samninga- og kröfurettar. Þá vísar stefndi til húsaleigulaga, nr. 36/1994, og laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Hvað vexti og dráttarvexti varðar vísar stefndi til III. og IV. kafla laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Málskostnaðarkröfu sína byggir stefndi á XXI. kafla laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, einkum 1. mgr. 132. gr., sbr. 1. mgr. 130. gr., laganna.

Forsendur og niðurstaða:

Í framlagðri útskrift úr viðskiptamannakerfi stefnanda kemur fram að stefndi hafi greitt mánaðarlega húsaleigu til stefnanda. Einnig kemur fram í gögnum málsins að við fyrirtöku útburðarkröfu stefnanda hjá sýslumanni, vegna vangreiddrar húsaleigu stefnda, hafi stefndi engar athugasemdir gert um að stefnandi væri aðili að þeirri kröfu. Þá vísar stefndi sjálfur til þess í sinni greinargerð að það hafi verið stefnandi sem hafi rift leigusamningnum 12. nóvember 2019. Þykir af þeim gögnum ljóst um aðild stefnanda, og að ekki sé um nýja málsástæðu að ræða þótt stefnandi hafi eftir framlagningu greinargerðar stefnda lagt fram afrit tilkynningar til stefnda um aðilaskipti leigusamningsins frá 22. nóvember 2016.

Stefndi byggir í annan stað á því að hann eigi rétt til afsláttar þar sem hið leigða húsnæði hafi verið minna en fram komi í leigusamningi. Samkvæmt leigusamningnum er rými [...] sagt 174,5 fermetrar. Í athugasemd þinglýsingarstjóra kemur fram að rými [...] sé samkvæmt fasteignaskrá skráð 139,6 fermetrar. Sem fylgiskjal leigusamningsins, og því hluti hans, er teikning um afmörkun hins leigða rýmis, og af öðrum gögnum málsins verður ætlað að það rými sé stærra en skráning fasteignaskrár sagði til um við þinglýsingu samningsins í desember 2015. Hver stærð hins leigða rýmis er í raun verður ekki fullyrt um af framlögðum gögnum. Kemur því jafnframt ekki til álita að stefndi eigi skaðabótakröfu á hendur stefnanda á þeim forsendum að stefnandi hafi leigt honum minna húsnæði en leigusamningur sagði til um.

Stefndi krefst jafnframt afsláttar með vísan til þess að hann eigi skaðabótakröfu á hendur stefnanda vegna ólögmatrar og saknæmrar riftunar stefnanda á leigusamningnum og útburðar stefnda úr húsnæðinu.

Í grein 9.01 í leigusamningi aðila kemur fram að leigusala sé heimilt að segja upp samningnum með þriggja mánaða fyrirvara komi til vanefnda, en áður skuli senda leigutaka skriflegar athugasemdir og gefa honum kost á því að bæta úr. Upplýst er að riftun leigusamningsins átti sér stað í nóvember 2019, með vísan til 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, og að með ákvörðun héraðsdóms 25. febrúar 2020 var fallist á útburð stefnda. Engin gögn liggja fyrir um riftunina eða hvernig að henni var staðið, en fyrir liggur að stefndi fór sjálfur út úr eigninni 4. maí 2020, en um þá dagsetningu höfðu málsaðilar sammælt hjá sýslumanni. Þótt mögulega hefði mátt fallast á sjónarmið stefnda um að með nefndu ákvæði í gr. 9.01 hafi aðilar samið um ákveðna málsmeðferð vegna vanefnda á leigugreiðslum, og að því leyti hafi ekki gilt ákvæði XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994, verða atvik ekki ráðin af fyrirliggjandi gögnum eða að stefndi hafi með einhverjum hætti andmælt réttmæti riftunar eða útburðar fyrr en nú. Ekki eru forsendur nú til þess að kveða á um lögmati riftunarinnar, og þá er ósannað að stefndi hafi með saknæmum hætti valdið stefnda skaðabótaskyldu tjóni, og alls ósannað hvert mögulegt tjón stefnda gæti verið. Ekkert liggur fyrir um það hvaða starfsemi stefndi rak í húsnæðinu, það eina sem er upplýst er að það var ekki sú starfsemi sem tilgreind er í leigusamningnum. Ekki eru því nein skilyrði til að dæma bætur að álitum.

Stefndi byggir á því til vara að hann verði ekki krafinn um húsaleigu eftir efni samningsins eftir að honum hafði verið rift. Stefndi gerði ekki kröfu um frávísun þess hluta krafna stefnanda, svo sem á þeim forsendum að kröfur stefnanda væru ekki samkynja, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Í gr. 11.01 í leigusamningi aðila kemur fram að nái ákvæði leigusamningsins ekki til efnisatriða, þá gildi ákvæði húsaleigulaga. Í 1. mgr. 62. gr. þeirra laga segir: „Nú er leigusamningi rift af einhverri þeirri ástæðu sem talin er í 61. gr. og skal leigjandi þá bæta leigusala það tjón sem leiðir beint af vanefndum hans. Ef leigusamningur var tímabundinn skal leigjandi auk þess greiða bætur sem jafngilda leigu til loka leigutímans, en ella til þess tíma er honum hefði verið rétt að rýma húsnæðið samkvæmt uppsögn.“

Óumdeilt er að leigusamningnum, sem var tímabundinn, var rift, og þá er óumdeilt að stefndi nýtti húsnæðið áfram, á grundvelli leigusamningsins, og greiddi að hluta til áfram leigu til stefnanda, eins og getur um í dómkröfum stefnanda. Stefndi rýmdi

húsnæðið sjálfur á þeim degi sem um hafði samist, og nær krafa stefnanda til þess tíma að stefndi rýmdi húsnæðið. Telst málsgrundvöllur stefnanda með vísan til leigusamnings aðila og húsaleigulaga því réttur.

Ósannað er annað en að tekið hafi verið tillit til allra innborgana stefnda í dómkröfum stefnanda, og þær skuldfærðar í samræmi við viðteknar venjur þar um, og að dráttarvextir af kröfunni taki mið af þeim innborgunum.

Að öllu framangreindu virtu verður stefnda gert að greiða stefnanda þá fjárhæð sem hann krefst í endanlegum dómkröfum, ásamt dráttarvöxtum eins og nánar greinir í dómsorði.

Með vísan til niðurstöðu málsins, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað sem hæfilega er ákveðinn 434.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, SL1 ehf., greiði stefnanda, RA 5 ehf., skuld að fjárhæð 9.062.988 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001, sbr. III. kafla. af 1.151.748 krónum frá 01.01.2019 til 18.01.2019, af 1.143.517 krónum frá 18.01.2019 til 31.01.2019, af 1.168.517 krónum frá 31.01.2019 til 01.02.2019, af 1.673.700 krónum frá 01.02.2019 til 28.02.2019, af 1.698.700 krónum frá 28.02.2019 til 01.03.2019, af 2.201.815 krónum frá 01.03.2019 til 31.03.2019, af 2.226.815 krónum frá 31.03.2019 til 01.04.2019, af 2.730.910 krónum frá 01.04.2019 til 24.04.2019, af 2.726.217 krónum frá 24.04.2019 til 30.04.2019, af 2.748.717 krónum frá 30.04.2019 til 01.05.2019, af 3.255.426 krónum frá 01.05.2019 til 31.05.2019, af 3.277.926 krónum frá 31.05.2019 til 01.06.2019, af 3.786.486 krónum frá 01.06.2019 til 30.06.2019, af 3.808.986 krónum frá 30.06.2019 til 01.07.2019, af 4.318.635 krónum frá 01.07.2019 til 01.08.2019, af 4.830.244 krónum frá 01.08.2019 til 21.08.2019, af 4.817.039 krónum frá 21.08.2019 til 31.08.2019, af 4.835.039 krónum frá 31.08.2019 til 01.09.2019, af 5.345.559 krónum frá 01.09.2019 til 30.09.2019, af 5.363.559 krónum frá 30.09.2019 til 01.10.2019, af 5.893.494 krónum frá 01.10.2019 til 01.11.2019, af 6.405.866 krónum frá 01.11.2019 til 01.12.2019, af 6.920.089 krónum frá 01.12.2019 til 05.12.2019, af 6.930.913 krónum frá 05.12.2019 til 13.12.2019, af 6.938.019 krónum frá 13.12.2019 til 01.01.2020, af 7.452.894 krónum frá 01.01.2020 til 01.02.2020, af 7.968.315 krónum frá 01.02.2020 til

01.03.2020, af 8.479.924 krónum frá 01.03.2020 til 01.04.2020, af 8.996.215 krónum frá 01.04.2020 til 01.05.2020, af 9.513.704 krónum frá 01.05.2020 til 26.05.2020, af 9.062.988 krónum frá 26.05.2020 til 01.06.2020, af 9.062.988 krónum frá 01.06.2020 til greiðsludags. Allt að frádregnum innborgunum að upphæð 6.297.425 krónur sem greiddar voru með eftirfarandi hætti: Þann 17.01.2019 500.283 krónur, 21.01.2019 501.481 króna, 12.03.2019 19.000 krónur, 12.03.2019 19.000 krónur, 12.03.2019 27.984 krónur, 12.03.2019 28.000 krónur, 18.03.2019 505.183 krónur, 02.05.2019 503.115 krónur, 30.05.2019 504.095 krónur, 30.06.2019 506.709 krónur, 26.07.2019 508.560 krónur, 26.08.2019 509.649 krónur, 23.09.2019 511.609 krónur, 07.11.2019 510.520 krónur, 05.12.2019 511.935 krónur, 05.12.2019 10.824 krónur, 13.12.2019 512.372 krónur, 13.12.2019 7.106 krónur, 10.07.2020 100.000 krónur og 29.03.2021 800.000 krónur.

Stefndi greiði stefnanda 434.000 krónur í málskostnað.

Bogi Hjálmtýsson