

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 16. febrúar 2023

Mál nr. E-147/2022:

Mariubás ehf.

(Kristinn Hallgrímsson lögmaður)

gegn

Útlendingastofnun

(Aníta Auðunsdóttir lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 19. janúar 2023, var höfðað 17. janúar 2022, af Mariubás ehf., Holtsgötu 23 í Reykjavík, gegn Útlendingastofnun, Dalvegi 18 í Kópavogi.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða honum 97.945.847 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 4.205.915 krónum frá 1. apríl 2020 til 1. maí 2020, af 8.411.830 krónum frá 1. maí 2020 til 1. júní 2020, af 38.713.045 krónum frá 1. júní 2020 til 1. júlí 2020, af 42.918.960 krónum, frá 1. júlí 2020 til 1. ágúst 2020, af 47.124.875 krónum frá 1. ágúst 2020 til 1. september 2020, af 51.330.790 krónum frá 1. september 2020 til 1. október 2020, af 55.536.705 krónum frá 1. október 2020 til 1. nóvember 2020, af 59.742.620 krónum frá 1. nóvember 2020 til 1. desember 2020, af 63.948.535 krónum frá 1. desember 2020 til 1. janúar 2021, af 68.154.450 krónum frá 1. janúar 2021 til 1. febrúar 2021, af 72.360.365 krónum frá 1. febrúar 2021 til 1. mars 2021, af 76.624.612 krónum frá 1. mars 2021 til 1. apríl 2021, af 80.888.859 krónum frá 1. apríl 2021 til 1. maí 2021, af 85.153.106 krónum frá 1. maí 2021 til 1. júní 2021, af 89.417.353 krónum frá 1. júní 2021 til 1. júlí 2021, af 93.681.600 krónum frá 1. júlí 2021 til 1. ágúst 2021, og af 97.945.847 krónum frá 1. ágúst 2021 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum dómkröfum stefnanda og til vara að þær verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Helstu málsatvik

Með húsaleigusamningi, dagsettum 12. júlí 2017, tók stefndi á leigu húsnæði að [...] af Gildi fasteignafélagi ehf. Í yfirskrift umrædds samnings kemur fram að um sé að ræða húsaleigusamning um húsnæði fyrir umsækjendur um vernd í þjónustu stefnda. Í umræddum samningi kemur svo fram að um sé að ræða 1271,5 fermetra húsnæði á þremur hæðum með 38 stúdíóbúðum auk matsalar, þvottahúss og lausamuna, tækja og áhalda sem talin séu upp í tilteknum viðauka við samninginn. Þá kemur fram að um tímabundinn samning sé að ræða sem gildi frá 1. júlí 2017 til 30. júní 2018. Í umræddum samningi er aukinheldur kveðið á um forleigurétt stefnda að umsömdum leigutíma loknum. Fram kemur að við nýtingu þess réttar skuli gerður nýr tímabundinn leigusamningur til eins árs sama efnis. Fjárhæð mánaðarlegrar leigu samkvæmt umræddum samningi er 5.000.810 krónur bundin við vísitölu neysluverðs í júní 2017. Þá kemur fram að ákvæði umrædds leigusamnings skuli standa óbreytt verði hið leigða selt á leigutímanum. Loks er í umræddum samningi auk annars kveðið á um viðhald hins leigða á leigutímanum og skiptingu kostnaðar í því sambandi, að leigjandi skuli tilkynna leigusala án tafa telji hann viðhaldi ábótavant, að leigjandi skuldbindi sig til að ganga að öllu leyti vel um hið leigða húsnæði og bæta allt það tjón sem starfsmenn hans eða aðrir sem hann hefur leyft aðgang eða afnot af húsnæðinu valda fáist það ekki bætt af lögboðnum tryggingum leigusala og að leigjandi skuli afhenda húsnæðið í góðu ástandi að leigutíma loknum að öðru leyti en leiðir af eðlilegu sliti miðað við afnot.

Með framlögðu tölvubréfi, dagsettu 28. júní 2018, frá fyrirvarsmanni Gildis fasteignafélags ehf. til forstjóra stefnda staðfesti hinn fyrrnefndi að framangreindur húsaleigusamningur skyldi gilda áfram þar til nýr samningur hefði verið undirritaður. Með framlögðu tölvubréfi frá fyrirvarsmanni stefnanda til forstjóra stefnda, dagsettu sama dag, staðfesti fyrirvarsmaður stefnanda með vísan til símtals fyrr sama dag að stefnandi mundi á næstu dögum taka við eignarhaldi hins leigða húsnæðis að [...] af Gildi fasteignafélagi ehf. sem og að ef gildandi leigusamningur hefði ekki þegar verið framlengdur væri hún reiðubúin til að undirrita samning með sömu skilmálum. Með afsali frá Gildi fasteignafélagi ehf., dagsettu 9. júlí 2018, eignaðist stefnandi svo umrætt

húsnæði að [...]. Með bréfi til stefnda, dagsettu 1. ágúst 2018, tilkynnti stefnandi honum formlega að hann hefði tekið við eignarhaldi á hinu leigða húsnæði og hefði samhliða tekið yfir réttindi og skyldur samkvæmt framangreindum húsaleigusamningi.

Stefnandi og stefndi gerðu svo húsaleigusamning um umrætt húsnæði, dagsettan 17. ágúst 2018. Er hann í öllum meginatriðum samhljóða framangreindum húsaleigusamningi Gildis fasteignafélags ehf. og stefnda að því frátöldu að gildistími hans er frá 1. ágúst 2018 til 31. júlí 2019 og fjárhæð mánaðarlegrar leigu er 5.134.317 krónur og bundin við vísitölu neysluverðs í júlí 2018. Þá er sérstaklega tekið fram að umræddur samningur sé framlenging á húsaleigusamningi Gildis fasteignafélags ehf. og stefnda auk þess sem honum fylgja sömu viðaukar og þeim samningi, dagsettir í júní og júlí 2017.

Samkvæmt framlögðum tölvubréfasamskiptum milli stefnanda og stefnda frá því í júlí 2019 og fram í nóvember sama ár áttu sér stað allnokkrar viðræður á milli málsaðila um gerð húsaleigusamnings til lengri tíma og var framangreindur húsaleigusamningur þeirra framlengdur tímabundið á meðan á þeim viðræðum stóð. Með tölvubrési til stefnanda, dagsettu 12. nóvember 2019, upplýsti stefndi svo að vegna breyttra forsendna í rekstraráætlun stofnunarinnar gæti hann því miður ekki framlengt leigusamning um húsnæðið að [...]. Fram kemur að stefndi vilji gjarnan halda samningnum til loka janúar 2020 og haga samningslokum á þann veg að úttekt fari fram í þeim mánuði og uppgjör svo í febrúar sama ár. Stefnandi svaraði með tölvubrési, dagsettu 16. nóvember 2019, og upplýsti að tveir mánuðir væru heldur skammur frestur þar sem samkomulag um öll helstu atriði hefði verið í höfn og stefnandi því gengið út frá því að stefndi yrði áfram leigutaki að umræddu húsnæði. Í framhaldi af framangreindu áttu sér svo stað frekari samskipti á milli málsaðila sem lauk með samkomulagi um að stefndi hefði húsnæðið á leigu til loka mars 2020 og að úttekt vegna skila á því yrði lokið fyrir þann tíma.

Stefndi skilaði stefnanda hinu leigða húsnæði að [...] um miðjan mars 2020. Málsaðilar létu hvor um sig framkvæma úttekt á ástandi þess í tilefni af lokum húsaleigusamnings þeirra. Í framlagðri skýrslu Davíðs Karls Andréssonar, löggilts húsasmíðameistara og matsfræðings, dagsettri 2. mars 2020, sem stefndi fól að gera úttekt á ástandi húsnæðisins, er að finna lista yfir þau atriði sem hann telur þarfnast lagfæringar án þess að kostnaður við þær lagfæringar sé tilgreindur. Í framlagðri skýrslu Reynis Kristinssonar matsmanns, dagsettri 25. mars 2020, sem stefnandi fól úttekt á

ástandi húsnæðisins, er að sama skapi að finna slíkan lista auk þess sem tiltekið er að áætlaður heildarkostnaður við þær lagfæringar sé 27.379.900 krónur.

Með bréfi til stefnda, dagsettu 31. mars 2020, upplýsti stefnandi að hann teldi skil á húsnæðinu ekki uppfylla ákvæði húsaleigusamnings um að hið leigða skyldi afhent í góðu ásigkomulagi við lok leigusamnings að teknu tilliti til notkunar og vísaði til beggja framangreindra úttekta því til stuðnings. Þá kom fram að stefnandi teldi tjón sitt vegna þessa nema samtals 38.014.814 krónum, sem væri annars vegar áætlaður heildarkostnaður við nauðsynlegar lagfæringar og hins vegar tapaðar leigutekjur í tvo mánuði á meðan framkvæmdir stæðu yfir. Þá var lögð áhersla á skjóta afgreiðslu málsins til að koma í veg fyrir frekara tjón að síðastgreindu leyti og tekið fram að ef samkomulag tækist ekki áskildi stefnandi sér rétt til að beiðast dómkvaðningar matsmanns.

Stefnandi óskaði aukinheldur eftir því að Björn Marteinsson, arkitekt og verkfræðingur, skoðaði hið leigða húsnæði eftir skil þess. Í framlagðri skýrslu hans, dagsettri 20. apríl 2020, kemur fram að hann hafi gengið um allar hæðir hússins og skoðað bæði flestar íbúðir og sameign. Þá hafi hann skoðað myndir sem fyrirvarsmaður stefnanda hafi sagt teknar á miðju ári 2017. Fram kemur að við skoðun á íbúðunum hafi tilgreind atriði sem tengist umgengni verið áberandi. Þannig hafi gluggajárn víða verið skemmt og áberandi rakaskemmdir á gluggatimbri, víða hafi verið miklar rakaskemmdir á eldhúsinnréttingum, lakkyfirborð innréttinga og spónlagðra hurða sé víða hrjúft, sem geti tengst rakaálagi innanhúss, víða séu skemmdir í hurðarpóstum og gerektum á baðherbergishurðum, dæmi séu um brotnar hurðir og höggskemmd á plötuklæddum vegg, víða séu skemmdir á gólfdukk, skemmdir séu á nokkrum ofnum, dæmi sé um gat í veggdukk í sturtuáðstöðu, á nokkrum stöðum sjáist ummerki um myglu í kverk sturtubotns og veggja og eldavélar og borðplötur séu víða illa þrifnar. Um annað kemur svo fram að rakablettir séu í loftum á nokkrum stöðum sem suma virðist vera hægt að tengja við rakapéttingu á köldum rörum ofan við niðurtekið loft en í öðrum tilvikum hugsanlega rakasmit eða leka frá þaki, rakaskemmdir séu við neyðarútganga á göflum sem tengist þéttingu hurða og hugsanlega steypusprungum og loks að rakaskemmdir séu á suðaustur gaflveggjum sem tengist ásandi veggjar að utanverðu.

Í almennt umfjöllun í skýrslu hans kemur svo í meginatriðum efnislega fram að um dæmigert íslenskt hús sé að ræða. Byggingarlag slíkra húsa hafi reynst ágætlega í árána rás en þoli þó ekki hvaða umgengni sem sé. Ekki sé sérstakt loftræsikerfi í íbúðarluta hússins frekar en almennt gerist í íbúðarhúsum hér á landi og því nauðsynlegt

að loftræsa eðlilega og uppfærða íbúa um mikilvægi þess að tryggja loftun. Það sé ekki húsinu sem slíku um að kenna hvernig ástand þess sé innanhúss heldur hafi umgengni um það verið langt frá því að vera eðlileg. Mikið sé af skemmdum sem rekja megi beint til notkunar og óheppilegrar umgengni. Það sé með ólíkindum hversu slæmt ástandið sé samanborið við þær myndir sem teknar hafi verið um mitt ár 2017.

Stefnandi sendi stefnda tillögu að kostnaðaruppgjöri vegna ástands hins leigða húsnæðis við skil þess með bréfi, dagsettu 22. apríl 2020. Með því bréfi fylgdi framangreind skýrsla Björns Marteinsonar sem og tilboð frá Knekti ehf. í viðgerð á stúdíóíbúðunum 38 upp á 40.857.294 krónur. Samkvæmt umræddu tilboði var áætlaður tími framkvæmda 14 vikur. Í bréfi stefnanda kemur fram að heildarskaðabótakrafa hans nemi á grundvelli framangreinds og annarra gagna á því tímamarki 66.900.683 krónum en hann sé reiðbúinn að ljúka málinu með greiðslu stefnda á 42.059.485 krónum til fullnaðaruppgjörs á skemmdum á hinu leigða húsnæði og vegna tapaðra leigutekna meðan á framkvæmdum standi ef greiðsla verði innt af hendi innan tveggja vikna frá dagsetningu bréfsins. Stefnandi svaraði framangreindu bréfi stefnanda með bréfi, dagsettu 30. apríl 2020. Í því bréfi er öllum kröfum stefnanda er lúta að því að hinu leigða hafi ekki verið skilað í umsömdu almennu ástandi að teknu tilliti til nota og eðlilegs slits á leigutíma hafnað sem og kröfum um óbeint tjón. Þá er framangreindu boði stefnanda hafnað en tekið fram að stefndi hafi ekki útilokað að greiða stefnanda skaðabætur fyrir tjón sem gögn málsins styðji að sé á ábyrgð hans samkvæmt leigusamningi málsaðila. Sömu gögn bendi til þess að slíkt tjón nemi um 6.000.000 króna. Þá er í umræddu bréfi skorað á stefnanda að ganga til samninga við stefnda á þeim grundvelli.

Í framhaldi af framangreindu fór stefnandi þess á leit við dóminn með beiðni, dagsettri 11. maí 2020, að dómkvaddur yrði matsmaður til að leggja út frá nánar tilgreindum forsendum mat á umfang tjóns á hinu leigða húsnæði sem rekja mætti til óeðlilegrar umgengni og kostnað við nauðsynlegar úrbætur að því leyti, áætlaðan framkvæmdatíma þeirra úrbóta og tapaðar leigutekjur á tilgreindu tímabili. Á dómþingi hinn 11. maí 2020 var Auðunn Elíson, byggingafræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur í því skyni. Samkvæmt matsgerð hans, dagsettri 27. nóvember 2020, og viðauka við hana, dagsettu 9. desember sama ár, mat hann heildarkostnað við nauðsynlegar úrbætur, umfram úrbætur á því sem teldist eðlilegt slit á hinu leigða húsnæði, 26.095.300 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum. Þá var það mat hans að framkvæmdatími við þær úrbætur væri sex mánuðir og að tapaðar leigutekjur á

tímabilinu frá mars 2020 til maí 2021 væru 1.200.000 krónur á mánuði að virtum þeim forsendum sem hann lagði til grundvallar.

Með bréfi, dagsettu 8. janúar 2021, fór stefnandi svo fram á að stefndi greiddi honum 117.132.474 krónur innan tíu daga frá dagsetningu viðkomandi bréfs. Þeirri kröfu til stuðnings vísaði stefnandi auk annars til framangreindrar matsgerðar sem fylgdi hjálögð. Nánar tiltekið var krafa stefnanda sundurliðuð þannig að krafist var 26.095.300 króna vegna heildarkostnaðar við nauðsynlegar úrbætur, 87.607.388 króna vegna tapaðra leigutekna frá 1. apríl 2020 og þar til samkomulag væri undirritað eða ljóst þætti að ekki þyrfti að varðveita ástand húsnæðisins lengur sem og á sex mánaða framkvæmdatíma, 1.343.920 króna vegna matskostnaðar og 2.085.866 króna í annan málskostnað. Í umræddu bréfi kom svo meðal annars efnislega fram að framangreind matsgerð staðfesti að fyrri mót sem stefnandi hefði aflað hefðu verið á rökum reist og því forsvaranlegur grundvöllur sáttar milli málsaðila. Sú staðreynd að stefndi hafi ekki viljað ljúka málinu með sátt á grundvelli þeirra hafi valdið stefnanda verulega auknu tjóni vegna tapaðra leigutekna þann tíma sem húsnæðið hafi staðið autt en eðli máls samkvæmt hafi ekki verið unnt að ráðast í framkvæmdir á meðan á matsvinnu hafi staðið. Á því beri stefndi skaðabótaábyrgð sem og vegna tapaðra leigutekna á framkvæmdatíma. Hins vegar telji stefnandi niðurstöðu matsmanns um fjárhæð tapaðra leigutekna reista á röngum forsendum og miðist fjárhæð kröfu hans að því leyti því við þá fjárhæð sem stefnda hefði samkvæmt leigusamningi málsaðila borið að greiða honum á umræddu tímabili. Loks bauð stefnandi stefnda að ganga til hlutauppgjörs á kröfu hans á grundvelli niðurstöðu framangreindrar matsgerðar um heildarkostnað við nauðsynlegar úrbætur svo að hægt væri að ráðast í framkvæmdir þá þegar, en að ágreiningur um bætur vegna tapaðra leigutekna yrði leiddur til lykta í framhaldinu.

Stefndi svaraði framangreindu bréfi stefnanda með bréfi, dagsettu 5. febrúar 2021. Í því bréfi lýsti stefndi vilja til að ljúka málinu með sátt að því er nauðsynlegar úrbætur varðaði án þess að gera tillögu í því sambandi. Fram kom að hann teldi þörf á að skoða ýmsa þætti í því sambandi sérstaklega í ljósi þess að um 14 ára gamlar innréttingar væri að ræða. Þá kom skýrt fram að framangreindri heildarfjárhæð kröfu stefnanda væri alfarið hafnað.

Í framhaldi af framangreindu áttu sér svo stað frekari bréfaskipti milli málsaðila þar sem fyrri sjónarmið þeirra voru í meginatriðum ítrekuð og brigður bornar á raunverulegan sáttavilja hvors þeirra um sig af hálfu hins. Þá kom fram í bréfi stefnanda

til stefnda, dagsettu 16. febrúar 2021, að ef stefndi lýsti því yfir að hann mundi una niðurstöðu matsmanns að því er nauðsynlegar úrbætur varðaði mundi stefnandi ekki óska yfirmats á þeim þætti þótt hann teldi kostnað að því leyti að hluta til vanmetinn og þá yrði ekki þörf á að varðveita ástand fasteignarinnar lengur. Beiðni um yfirmat mundi þá einvörðungu lúta að mati á tjóni hans vegna tapaðra leigutekna. Þessu bréfi svaraði stefndi með bréfi, dagsettu 22. febrúar 2021, og mótmælti því meðal annars að yfirhöfuð hefði verið nauðsynlegt að varðveita ástand fasteignarinnar. Þá kom fram að stefndi hygðist ekki beiðast yfirmats að svo stöddu. Í því fælist þó ekki að hann yndi niðurstöðu matsmanns.

Stefnandi fór þess svo á leit við dóminn með yfirmatsbeiðni, dagsettri 16. apríl 2021, að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn til að leggja mat á eðlilegar mánaðarlegar leigutekjur af húsnæðinu að [...] miðað við að það væri hæft til útleigu og út frá nánar tilgreindum forsendum. Í yfirmatsbeiðni kom meðal annars fram að stefnandi teldi niðurstöðu undirmatsmanns háða þeim annmarka að hún miðaðist við útleigu gistirýma í ferðaþjónustu eða hins leigða húsnæðis í heild sem gistiheimilis. Stefnandi hafi hins vegar allt frá því að leigusamningur hans við stefnda rann sitt skeið ráðgert að leigja einstakar íbúðir út á almennum markaði. Nýtingarhlutfall á þeim markaði sé allt annað og hærra en það nýtingarhlutfall sem undirmatsmaður hafi miðað við. Á dómþingi hinn 11. maí 2021 voru þeir Reynir Erlingsson og Heiðar Friðjónsson, löggiltir fasteigna-, fyrirtækja- og skipasalar, dómkvaddir í framangreindu skyni. Samkvæmt yfirmatsgerð þeirra, dagsettri 14. október 2021, var niðurstaða þeirra sú að eðlilegar mánaðarlegar leigutekjur einstakra stúdíóíbúða í umræddu húsnæði væru í heild 3.570.000 krónur á tímabilinu 1. apríl 2020 til 28. febrúar 2021, eða samtals 39.270.000 krónur. Þá var niðurstaða þeirra sú að eðlilegar mánaðarlegar leigutekjur fyrir húsnæðið í heild á sama tímabili væru 4.205.915 krónur á mánuði, eða samtals 46.265.065 krónur. Fyrir tímabilið 1. mars 2021 til 31. ágúst 2021 var niðurstaða þeirra svo sú að eðlilegar mánaðarlegar leigutekjur einstakra stúdíóíbúða væru í heild samtals 21.715.075 krónur og fyrir húsnæðið í heild samtals 25.858.480 krónur. Í yfirmatsgerð þeirra kom fram að það sem helst skýrði hærri leigu fyrir eignina í heild en stakar stúdíóíbúðir væri að ekki væri reiknað með aðgangi að sameiginlegum rýmum við mat á fjárhæð leigu fyrir einstakar stúdíóíbúðir.

Með bréfi, dagsettu 12. nóvember 2021, fór stefnandi svo á ný fram á að stefndi greiddi honum áður umkrafða fjárhæð vegna heildarkostnaðar við nauðsynlegar úrbætur

á húsnæðinu samkvæmt niðurstöðu undirmatsmanns sem og 71.850.454 krónur vegna tapaðra leigutekna í þann tíma sem samkomulags við stefnda var leitað og tjón hans staðreynt að viðbættum sex mánaða framkvæmdatíma auk matskostnaðar og annars málskostnaðar. Fjárhæð kröfu stefnanda vegna tapaðra leigutekna til stuðnings vísaði hann til framangreindrar yfirmatsmatsgerðar sem fylgdi bréfinu. Með bréfi stefnda, dagsettu 25. nóvember 2021, var kröfum stefnanda hafnað og því lýst að stefndi teldi frekari sáttatilaunir tilgangslausar enda sáttavilji stefnanda enginn.

Mál þetta var svo höfðað í framhaldi af framangreindum samskiptum. Undir rekstri málsins fór stefndi fram á að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta hæfilegt hlutfall leigutaka af kostnaði við heildarendurnýjun innréttinga og búnaðar í leiguhúsnæði út frá tilgreindum forsendum, hvert væri eðlilegt afskriftarhlutfall innréttinga og búnaðar miðað við tilgreinda notkun og eðlilega skiptingu kostnaðar af heildarendurnýjun hins leigða húsnæðis á milli leigusala og leigutaka ef kostnaður við slíka endurnýjun væri í heild 26.095.300 krónur. Matsbeiðni stefnda þar að lútandi var lögð fram í þinghaldi hinn 18. maí 2022. Stefnandi lagði í sama þinghaldi fram bókun þar sem framkominni matsbeiðni var mótmælt, margvíslegar athugasemdir við hana gerðar og þess krafist að dómkvaðningu matsmanns yrði hafnað. Var ágreiningur málsaðila þar að lútandi tekinn til úrskurðar að undangengnum munnlegum málflutningi hinn 15. júní 2022. Með úrskurði hinn 11. júlí 2022 komst dómurinn að þeirri niðurstöðu að dómkvaðning samkvæmt framangreindri matsbeiðni skyldi fara fram. Niðurstöðu dómsins að því leyti til stuðnings var meðal annars vísað til þess að 3. mgr. 46. gr. laga nr. 90/1991 um meðferð einkamála þætti, að virtum þeim grundvallarsjónarmiðum sem rakin höfðu verið, ekki standa dómkvaðningu í vegi enda ekki bersýnilegt á því stigi að matsgerð samkvæmt beiðni stefnda kæmi ekki til með að skipta máli eða verða tilgangslaus, en stefndi bæri bæði alla áhættu af endanlegu notagildi hennar til sönnunar sem og kostnað af öflun hennar.

Í þinghaldi hinn 24. ágúst 2022 var Björn Gústafsson byggingaverkfræðingur svo dómkvaddur í framangreindu skyni. Í matsgerð hans, dagsettri 18. október 2022, komst hann í meginatriðum að þeirri niðurstöðu að eðlilegt væri að leigutaki greiddi 12,1% af heildarendurnýjun innréttinga og búnaðar í hinu leigða húsnæði miðað við að innréttingar og búnaður hafi verið keypt nýtt árið 2006 og leigutaki haft húsnæðið á leigu af leigusala frá 1. ágúst 2018 til 31. mars 2020. Því til grundvallar lá aukinheldur það mat hans að endingartími innréttinga og búnaðar í umræddu húsnæði væri 20 ár í ljósi nýtingar þess

í gegnum tíðina en ekki 30 ár líkt og almennt væri. Þá komst hann að þeirri niðurstöðu að eðlilegt afskriftarhlutfall á innréttingum og búnaði miðað við notkun hins leigða húsnæðis sem íbúðarhótel á árunum 2006 til 2020 væri 68,8% ef miðað væri við 20 ára endingartíma og 16,3% á árunum 2017 til 2020. Loks var matsmaður svo beðinn um að leggja mat á það hver væri eðlileg skipting heildarendurnýjunarkostnaðar á milli leigusala og leigutaka ef miðað væri við að heildarendurnýjunarkostnaður væri 26.095.300 krónur fyrir árin 2017 til 2020, annars vegar á tímabilinu frá 1. júlí 2017 til 31. júlí 2018 og hins vegar á tímabilinu frá 1. ágúst 2018 til 12. mars 2020. Í svari við þeirri spurningu segir svo í matsgerð Björns: „Matsmaður fór yfir mat [Auðuns Elísonar] og lagði sitt mat á hvað félli undir annarsvegar eðlilegt viðhald og hins vegar viðgerðir vegna skemmda sem eðlilegt má telja að falli á leigjanda. [...], en að mati matsmanns er það sem flokka má undir skemmdir 10,53% af matsupphæðinni.“ Á grundvelli þessarar forsendu komst matsmaður svo að þeirri niðurstöðu að eðlileg skipting á umræddri fjárhæð milli leigusala og leigutaka væri, samanlagt vegna beggja tímabila, sú að leigusali greiddi 23.348.000 krónur og leigutaki 2.747.300 krónur.

II.

Helstu málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir á því að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna skemmda á hinu leigða húsnæði og stefndi beri skaðabótaábyrgð á því tjóni. Jafnframt byggir stefnandi á því að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna glataðra leigutekna, þar sem honum hafi verið ómögulegt að leigja umrætt húsnæði út um ákveðið tímabil vegna þeirra skemmda sem orðið hafi á því af völdum skjólstæðinga stefnda og nauðsynlegt hafi verið að lagfæra áður en nýr leigutaki gæti tekið við fasteigninni. Skaðabótakrafa stefnanda sé tvíþætt. Annars vegar sé um að ræða kostnað vegna endurbóta á hinu leigða vegna óvenjulegs slits og skemmda. Fjárfrafa stefnanda, með hliðsjón af kostnaði af þessum framkvæmdum, sé studd niðurstöðu undirmatsgerðar dómkvadds matsmanns og nemi sú fjárhæð 26.095.300 krónum. Hins vegar sé krafist skaðabóta vegna tapaðra leigutekna þar sem ómögulegt hafi verið fyrir stefnanda að leigja umrætt húsnæði út fyrir en skemmdir höfðu verið lagfærðar. Endurgjald fyrir leigu alls húsnæðisins sé 4.205.915 krónur á mánuði fyrir tímabilið frá 1. apríl 2020 til 28. febrúar 2021, og 4.264.247 krónur á mánuði fyrir tímabilið frá 1. mars 2021 til 31. ágúst 2021, eða samtals 71.850.545 krónur samkvæmt niðurstöðu yfirmatsgerðar.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að stefnda beri að greiða honum skaðabætur vegna skemmda á umræddu húsnæði á leigutíma stefnda. Stefnandi byggir á meginreglu 63. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 um ábyrgð leigjanda á ástandi við skil. Samkvæmt því ákvæði beri leigjandi bótaábyrgð á allri rýrnun og spjöllum sem orðið hafi á húsnæði og flokkist ekki undir eðlilegt slit. Með vísan til 18. gr. húsaleigulaga beri leigutaka að fara vel með hið leigða og í samræmi við umsamin afnot þess, auk þess að greiða fyrir viðgerð vegna skemmda á hinu leigða húsnæði sem leigutaki eða einhver á hans vegum hefur valdið. Af ákvæði 18. gr. laganna leiðir að skylda hvíli á leigutaka til að koma í veg fyrir að hið leigða verði fyrir skemmdum á leigutímanum. Einnig skuli leigjandi fara með leiguhúsnæði í hvívetna á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð húsnæðis samkvæmt 29. gr. húsaleigulaga.

Þá megi nefna að samkvæmt 2. mgr. 18. gr. húsaleigulaga beri leigutaka skylda til að tilkynna leigusala án tafar um þau atriði sem þarfnast lagfæringa eða viðhalds. Framangreindu ákvæði hafi stefnda láðst að framfylgja, þar sem engar tilkynningar hafi borist frá stefnda til stefnanda á leigutímanum um þær skemmdir sem síðar hafi komið í ljós á húsnæðinu við skoðun stefnanda á hinu leigða eftir afhendingu þess hinn 12. mars 2020. Þá sé kveðið á um það í 30. gr. laganna að leigjanda sé skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Á grundvelli laganna sé leigutaka skylt að afhenda hið leigða við lok leigusamnings í sama ástandi og hið leigða var í við upphaf leigutímans, án nokkurra skemmda eða rýrnunar sem ekki séu í samræmi við eðlileg afnot. Þá beri að vísa til 12. gr. húsaleigusamnings aðila en þar segi: „Að leigutíma loknum skal leigjandi afhenda húsnæðið í góðu ástandi að öðru leyti en leiðir af eðlilegu slit miðað við afnot.“ Ljóst sé að við afhendingu hins leigða þann 12. mars 2020 hafi skemmdir og rýrnun húsnæðisins ekki verið í nokkru samræmi við það sem teljist vera eðlilegt slit miðað við afnot í skilningi húsaleigulaga.

Óumdeilt sé í málinu að hið leigða hafi verið í góðu ástandi og í fullu samræmi við 14. gr. húsaleigulaga þegar stefndi hafi fengið það afhent í júlí 2017. Í þessu samhengi megi vísa til ljósmynda Grétars Hannessonar af hinu leigða frá því í júlí 2017, sem sýni glöggvætt hvert ástand hins leigða var við upphaf leigusamnings í júlímánuði 2017 sem og til minnisblaðs Rauða krossins um húsnæðið, dagsetts 4. október 2017. Við skil á hinu leigða í mars 2020 hafi ástand þess hins vegar ekki verið í neinu samræmi við það ástand sem húsnæðið hafi verið í við afhendingu. Þetta sé staðfest af niðurstöðu undirmatsgerðar

um ástand húsnæðisins eftir skil stefnda á því til stefnanda hinn 12. mars 2020. Með niðurstöðu matsgerðar hafi verið leitt í ljós að þær skemmdir sem um ræði verði á engan hátt skilgreindar sem venjulegt slit á húsnæði yfir leigutímann, heldur sé um tjón að ræða sem stefnda beri að bæta vegna vanrækslu stefnda sem og háttsemi þeirra sem búsettir hafi verið í hinu leigða húsnæði á leigutímanum sem sé á ábyrgð stefnda. Þá hafi verið veruleg vanræksla á þrifum, tilkynningum um skemmdir sem þörf hafi verið á að laga ásamt almennri vanhirðu á húsnæðinu og vanrækslu á að leiðbeina íbúum hins leigða hvernig umgangast ætti húsnæði á Íslandi sem og vanrækslu á úrbótum sem mælt hafi verið fyrir um í úttekt Heilbrigðiseftirlitsins og skýrslum Rauða krossins. Umræddar skýrslur Rauða krossins, sem byggist á árlegri úttekt á húsnæðinu, skýri meðal annars frá hvernig umgengni hafi verið háttáð og hafi stefndi ekki á nokkurn hátt brugðist við þeim athugasemdum og ráðleggingum sem Rauði krossinn hafi lagt til í skýrslum sínum. Í fyrsta minnisblaði Rauða krossins um húsnæðið, dagsettu 4. október 2017, rétt eftir að stefndi hafi tekið við hinu leigða húsnæði, séu engar athugasemdir um að ástandi fasteignarinnar sé ábótavant. Hins vegar sé ástand húsnæðisins gagnrýnt í skýrslum Rauða krossins vegna úttekta árin 2018 og 2019 og stefndi ávítaður fyrir að fara ekki að ráðleggingum og tillögum til úrbóta. Þess skuli getið að stefnanda var ekki kunnugt um umræddar skýrslur Rauða krossins fyrr en eftir að leigutímanum lauk.

Þá byggji stefnandi á því að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna glataðra leigutekna. Tímabilið sem um ræði taki annars vegar til þess tíma meðan stefnandi og stefndi hafi reynt sættir og matsmenn verið að störfum við að staðreyna tjón stefnanda, sem hamlað hafi því að endurbætur gætu hafist á hinu leigða vegna varðveislu sönnunargagna, en hins vegar til þeirra sex mánaða sem matsmaður telji raunverulegan endurbótatíma, samkvæmt niðurstöðum matsgerðar. Með niðurstöðu yfirmatsgerðar hafi verið leitt í ljós hver fjárhæð leigutekna þeirra sem stefnandi hafi orðið af sé, vegna þeirra skemmda sem orðið hafi á hinu leigða og rekja megi til athafna stefnda. Tjónið á fyrra tímabilinu, frá 1. apríl 2020 til 28. febrúar 2021, sé metið 4.205.915 krónur á mánuði og 4.264.247 krónur á mánuði á síðara tímabilinu, frá 1. mars 2021 til 31. ágúst 2021. Sú fjárkrafa sem gerð sé í málinu, með hliðsjón af endurgjaldi vegna leigu, nemi því samtals 71.850.545 krónum og styðjist við niðurstöðu yfirmatsgerðar.

Stefnandi telji enn fremur að um hafi verið að ræða framlengingu á gildandi húsaleigusamningi aðila en ekki hafi verið um að ræða nýjan húsaleigusamning á milli aðila málsins, þegar húsaleigusamningur aðila hafi verið endurnýjaður hinn 17. ágúst

2018. Húsaleigusamningur aðila hafi verið endurnýjaður í samræmi við X. kafla húsaleigulaga og hafi ákvæði og skilmálar sammingsins verið þeir sömu frá undirritun hans hinn 12. júlí 2017 til loka leigutímans. Þá beri að nefna að ekki hafi verið þörf á að gera úttekt á hinu leigða, á grundvelli 69. gr. húsaleigulaga, þar sem ákvæðið áskilji einungis að leigjandi og leigusali geri úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis áður en afhending fer fram og við lok leigutíma. Þar sem stefndi hafði haft órofna vörslu og afnot fasteignarinnar frá júlímánuði 2017 hafi ekki verið þörf á að fram færi úttekt á hinu leigða, þegar húsaleigusamningur aðila hafi verið framlengdur hinn 17. ágúst 2018, þar sem hvorki hafi verið um að ræða afhendingu á hinu leigða né lok leigutíma þess.

Kröfur stefnanda, að höfuðstólsfjárhæð 97.945.847 krónur, sem nemi kostnaði af framkvæmdum, vegna skemmda á hinu leigða húsnæði og vegna glataðra leigutekna sundurliðist með eftirfarandi hætti, en hvað nánari sundurliðun og röksemdir fyrir fjárhæð krafna varði sé vísað til fyrirbyggjandi undir- og yfirmatsgerða: (1) Bætur vegna kostnaðar við framkvæmdir á hinu leigða, 26.095.300 krónur; (2) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir aprílmánuð 2020, 4.205.915 krónur; (3) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir maímánuð 2020, 4.205.915 krónur; (4) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir júnímánuð 2020, 4.205.915 krónur; (5) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir júlímánuð 2020, 4.205.915 krónur; (6) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir ágústmánuð 2020, 4.205.915 krónur; (7) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir septembermánuð 2020, 4.205.915 krónur; (8) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir októbermánuð 2020, 4.205.915 krónur; (9) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir nóvembermánuð 2020, 4.205.915 krónur; (10) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir desembermánuð 2020, 4.205.915 krónur; (11) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir janúarmánuð 2021, 4.205.915 krónur; (12) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir febrúarmánuð 2021, 4.205.915 krónur; (13) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir marsmánuð 2021, 4.264.247 krónur; (14) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir aprílmánuð 2021, 4.264.247 krónur; (15) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir maímánuð 2021, 4.264.247 krónur; (16) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir júnímánuð 2021, 4.264.247 krónur; (17) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir júlímánuð 2021, 4.264.247 krónur; (18) Bætur vegna glataðra leigutekna fyrir ágústmánuð 2021, 4.264.247 krónur. Samanlögð fjárhæð framangreindra kröfuleiða 1-18 sé 97.945.847 krónur sem jafnframt sé stefnuþfjárhæðin.

Framangreindu til stuðnings vísar stefnandi til almennra meginreglna kröfuréttar og meginreglna íslensks skaðabótaréttar. Þá vísar stefnandi aðallega til meginreglu 63.

gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, um að leigjandi beri bótaábyrgð á allri rýrnun og spjöllum sem orðið hafa á húsnæði leigusala á leigutímanum og flokkast ekki undir eðlilegt slit. Enn fremur vísar stefnandi til 18. gr., 29. gr., 30. gr. og 69. gr. sem og X. kafla laga nr. 36/1994. Kröfu sinni um dráttarvexti til stuðnings vísar stefnandi til II. kafla, sbr. 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Kröfu sína um málskostnað byggir stefnandi svo á 129. gr., sbr. 130. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III.

Helstu málsástæður stefnda

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu á því að hann hafi uppfyllt allar samningsskyldur sínar við stefnanda og í engu vanefnt þær. Gagnstæðum fullyrðingum sé mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Ekki hafi verið sýnt fram á að slit á hinu leigða hafi verið umfram venjubundið slit með hliðsjón af umsömdum afnotum. Þá hafi stefndi ekki sýnt af sér neina saknæma hegðun eða nýtt hið leigða með öðrum hætti en samið hafi verið um. Krafa stefnanda um að stefndi beri skaðabótaábyrgð á skemmdum á hinu leigða húsnæði verði þannig ekki reist á hinni almennu skaðabótareglu. Ósannað sé að skilyrði hennar séu fyrir hendi og alla umfjöllun skorti í stefnu um hugsanlegan bótagrundvöll. Þá sé mál þetta höfðað til greiðslu skaðabóta vegna vanefnda stefnda á húsaleigusamningi aðila. Eigi að síður geri stefnandi einnig skaðabótakröfu á hendur stefnda vegna meints tjóns vegna glataðra leigutekna. Stefnandi geri ekki á skýran hátt grein fyrir því á grunni hvaða réttarreglna hann byggir þá kröfu. Séu kröfur um tjón vegna glataðra leigutekna því verulega vanreifaðar.

Samningssamband stefnda og Gildis fasteignafélags ehf. sé stefnanda óviðkomandi og hafi lokið án þess að gerðar væru nokkrar athugasemdir af hálfu umrædds leigusala við ástand hins leigða við leigulok. Stefnandi geti þannig ekki reist rétt sinn og kröfur á leigusamningi milli stefnda og Gildis fasteignafélags ehf. Stefnandi hafi hins vegar kosið að haga málatilbúnaði sínum með þeim hætti þrátt fyrir viðvaranir stefnda. Stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir ástandi hins leigða við upphaf leigutíma í ágúst 2018 í ljósi þess að hann hafi engar athugasemdir gert við ástand hins leigða á þeim tíma. Þá sönnunarbyrði hafi stefnandi ekki axlað. Stefnandi mótmæli þeim ljósmyndum, sem liggja fyrir í málinu frá árinu 2017, sem þýðingarlausum fyrir mál þetta, að öðru leyti en því sem þær kunni að verða metnar stefnanda í óhag. Ljóst sé að engar athugasemdir hafi verið gerðar að hálfu Gildis fasteignafélags ehf. sem leigusala við skil húsnæðisins sumarið 2018, þrátt fyrir ársleigu og notkun fyrir starfsemi stefnda. Samkvæmt 1. mgr.

64. gr. húsleigulaga nr. 36/1994 skuli leigusali lýsa skriflega bótakröfu á hendur leigjanda eða hafa uppi áskilnað þar að lútandi innan fjögurra vikna enda hafi engu verið leynt um ástand hins leigða né leigutaki haft í frammi svik. Sé því mögulegur bótaréttur Gildis fasteignafélags ehf. alfarið fallin niður þar sem engar skriflegar bótakröfur hafi borist stefnda innan tilgreinds tímamarks að loknum leigutíma.

Umræddar ljósmyndir frá árinu 2017 séu aukinheldur teknar úr fjarlægð að mestu leyti en sýni þó glögg merki um slit og notkun á hinu leigða. Ljóst sé að leigusamningur við Gildi fasteignafélag ehf. líkt og leigusamningur við stefnanda geri ráð fyrir eðlilegu sliti miðað við umsamin afnot auk þess sem líta beri til fjárhæðar leigu. Engar athugasemdir hafi verið gerðar við upphaf nýs leigusamnings að hálfu stefnanda. Miðað við málalilbúnað stefnanda hafi honum gefist fullt tækifæri til að gera athugasemdir við ástand hins leigða hafi það verið með þeim hætti sem hann haldi fram. Hafi stefnandi á hvaða tímamarki sem sé getað látið fara fram viðgerð á kostnað stefnda að undangenginni skriflegri aðfinnslu, sbr. 2. mgr. 18. gr. húsaleigulaga, teldi hann stefnda vanrækja skyldur sínar sem leigutaka um tilkynningar á meintu tjóni. Stefnanda hafi verið ástand hins leigða fyllilega ljóst og af öllum samskiptum stefnanda og stefnda verði ráðið að aðilar hafi ekki talið þörf á meiri háttar úrbótum á hinu leigða. Gegn mótmælum stefnda liggi ekki neinar sannanir fyrir um að ástand hins leigða hafi verið annað en vænta hafi mátt og samið hafi verið um. Sem dæmi megi nefna að aðilar hafi haft samskipti sín á milli í október og nóvember 2019 um gerð langtímaleigusamnings og að frumkvæði stefnda hafi í því sambandi verið fjallað um úttekt á ástandi hins leigða. Í síðasta lagi á því tímamarki hefði stefnanda borið að koma með hinar alvarlegu athugasemdir sínar við ástand hins leigða en það hafi hann ekki gert. Verði ekki af því dregin önnur ályktun en sú að stefnandi hafi talið sér fært að leigja stefnda húsnaðið án úrbóta og kröfur hans um endurnýjun húsnaðisins, sem fram hafi komið þegar ljóst hafi verið að leigusambandi yrði slitið, séu ekki í nokkru samræmi við staðreyndir máls. Þá hafi stefnandi ekki gert neina tilraun til þess að takmarka meint tjón sitt líkt og honum beri skylda til. Stefnandi verði sjálfur að bera hallann af eigin aðgæsluleysi og sönnunarskortum um ástand hins leigða við gerð leigusamnings á milli aðila þessa máls og önnur atvik á samningstímanum. Ekkert liggi fyrir um brot stefnda á samningsskyldum sínum, enda engin slík brot fyrir hendi. Þvert á móti hafi stefndi í einu og öllu fylgt þeim skyldum sem honum hafi borið samkvæmt húsaleigusamningi.

Framlagðar ljósmyndir frá árinu 2017 sanni ekkert um ástand fasteignarinnar við upphaf leiguafnota stefnda í ágúst 2018, auk þess sem myndirnar sýni ef vel sé að gáð að bæði innréttingar og húsbúnaður hafi á þeim tíma verið komin vel til ára sinna. Innréttingarnar séu a.m.k. frá árinu 2006 og farnar að láta verulega á sjá. Af umræddum ljósmyndum að dæma hafi leki verið víða með gluggum og gler almennt orðið lélegt. Þá vanti á mörgum stöðum stormjárn í opnanleg fög auk þess sem málningarvinnu og viðhaldi á tréverki glugga virðist almennt hafa verið ábótavant og leki af þeim sökum útbreiddur. Loftaplötur í kerfislofti séu aukinheldur víða skemmdar og blettóttar sem bendi enn frekar til þess að leki hafi verið til staðar. Þá megi augljóslega greina að viðhaldi á gólfdukk hafi verið verulega ábótavant. Almennt virðist svo frágangur innréttinga og annars hafa verið í ólagi. Borðplötur í eldhúsi séu víða skemmdar og sums staðar brotið upp úr flísum. Innréttingar séu víða lélegar með verulegum rakaskemmdum auk þess sem skúffur, skápar og sökklar séu skakkir sem bendi til almenns slits og lítilla gæða innréttinga. Á flestum baðherbergjum sé raki bæði við sturtu, í sturtubotni og sums staðar í veggjum. Þá séu hurðir á sturtuklefa víða dottnar af, króka vanti á festingar, hankar séu skakkir og klósettseta í ólagi.

Á framangreindum myndum sé því bersýnilegt að töluverður raki hafi verið byrjaður að myndast í júní 2017 og almennt ástand innréttinga, tækja, veggja, gólfefna og innanstokksmuna langt frá því að vera gott. Ekki hafi verið færðar sönnur á að ástand hins leigða hafi rýrnað umfram eðlilegt slit miðað við umsamin afnot á hinu leigða í því ástandi sem það hafi verið við afhendingu og þar til því hafi verið skilað hinn 12. mars 2020. Þá sé minnt á að stefnandi hafi ekki gert athugasemdir við ástand hins leigða í upphafi leigutíma í ágúst 2018 né nokkurn tíma á leigutímabilinu.

Framangreindu til viðbótar bendi stefndi svo á að umsamið mánaðarlegt leigugjald sem stefndi hafi greitt til stefnanda hafi verið 5.134.317 krónur og hafi fjárhæðin verið bundin við vísitölu neysluverðs. Á leigutíma hafi stefndi því greitt stefnanda samtals 104.979.154 krónur í leigu. Fjárhæð umsaminnar leigu sé umtalsvert yfir markaðsverði þrátt fyrir að ástand fasteignarinnar hafi verið bágborið. Því til stuðnings vísi stefndi til yfirmatsgerðar en þar segi að eðlilegar mánaðarlegar tekjur af fasteigninni miðað við að eignin sé hæf til útleigu eða afnota sé á bilinu 4.205.915 til 4.312.285 krónur á tímabilinu 1. apríl 2020 til 31. ágúst 2021, en lægra sé fasteignin ekki leigð út í heild. Samkvæmt undirmatsgerð telji matsmaður með hliðsjón af ástandi á markaði fyrir gistirými á tímabilinu frá 1. mars 2020 til 31. maí 2022 um 1.200.000

krónur á mánuði svo vera eðlilega fjárhæð. Með hliðsjón af framangreindu sé ljóst að stefndi hafi leigt fasteignina á töluvert hærra leigugjaldi en tíðkast hafi á almennum markaði. Hafi það einkum helgast af því að fasteignin hafi verið leigð til starfsemi stefnda, eða sem búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd til skamms tíma í senn. Stefndi hafi því skilað hinu leigða í samningsbundnu ástandi miðað við upphaflegt ástand þess og umsamin afnot enda hafi fjárhæð leigu tekið mið af þeim.

Stefndi hafi leigt allt húsnæðið og ljóst sé að málalilbúnaður stefnanda miði að því að hið opinbera greiði honum kostnað við endurbætur og tapaðar leigutekjur á framkvæmdatíma án sönnunar um bótaskyldu stefnda. Ekki séu fyrir hendi skilyrði fyrir skaðabótaskyldu, hvorki orsakasamband né sennileg afleiðing. Kröfur um skaðabætur vegna tapaðrar útleigu á framkvæmdatíma eigi sér enga stoð í húsaleigusamningi aðila og verði því að álykta að byggt sé alfarið á hinn almennu skaðabótareglu. Í því sambandi sérstaklega sé ekkert fjallað um eða sýnt fram á í hverju saknæmi stefnda felist er leitt geti til þess að hann verði dæmdur til að greiða stefnanda háar fjárhæðir vegna tapaðra leigutekna, löngu eftir að samningssamband aðila hafi liðið undir lok. Stefnanda beri að axla sönnunarbyrði fyrir öllum framangreindum þáttum og það hafi hann að engu leyti gert.

Frá öndverðu hafi stefndi mótmælt matsbeiðnum stefnanda sem málinu óviðkomandi, röngum og þarflausum. Undirmatsgerð og yfirmatsgerð í málinu séu alfarið á ábyrgð stefnanda og á hans kostnað. Með undirmatsbeiðni hafi stefnandi m.a. leitast við að fá mat á því hvort hið leigða hafi við gerð leigusamnings við Gildi fasteignafélag ehf. miðað við ljósmyndir frá 2017 uppfyllt ákvæði húslýsingar frá 23. júní 2017, sbr. viðauka I við leigusamning stefnda við Gildi fasteignafélag ehf. Stefndi mótmæli tilgangi matsspurningarinnar enda um að ræða réttarsamband við annan leigusala sem lokið hafi án þess að gerðar væru nokkrar athugasemdir við ástand hins leigða. Þar fyrir utan sé hvergi á það minnst í fyrrgreindum viðauka að ástand húsnæðis skuli vera fullkomið. Hér skipti máli að stefndi gat notað hið leigða til starfsemi sinnar jafnvel þótt það hafi verið farið að láta á sjá. Þá komi fram í matsgerðinni að hægt sé að greina einstaka þætti sem ekki hafi verið alveg í lagi árið 2017 og ekki uppfyllt framangreindan viðauka. Við lok réttarsambands stefnda og Gildis fasteignafélags ehf. hafi leigusali sætt sig fyllilega við ástand hins leigða og hvorki kallað eftir úttekt né gert kröfur á hendur leigutaka, enda hafi hann vitað eða mátt vita að hið leigða var fjarri því að vera í fullkomnu ástandi við upphaf leigutímans.

Mótmæli stefnda lúti einnig að matsspurningu þar sem matsmaður sé beðinn um að meta hvort ástand hins leigða samræmist ljósmyndum frá árinu 2017. Slíkt sé bersýnilega þarflaust þar sem ljósmyndirnar sanni ekki á neinn hátt það ástand sem fasteignin hafi verið í við upphaf leigusamnings málsaðila og við skoðun þeirra á eigninni hinn 17. ágúst 2018. Þá séu ljósmyndirnar yfirlitsmyndir, þeirra hafi verið aflað einhliða af Gildi fasteignafélagi ehf. án samráðs við stefnda og sýni með engu móti raunverulegt ástand fasteignarinnar á umræddum tíma. Engin skrifleg lýsing eða ástandsskýrsla sem báðir aðilar leigusambandsins hafi samþykkt fylgi myndunum og dragi það úr gildi þeirra. Því sé ekki unnt að halda því fram að þessar myndir jafngildi ástandsskýrslu sem stefndi hafi samþykkt. Auk þess sé ósannað að stefndi beri ábyrgð á öllu því sem matsmaður telji að lagfæra þurfi í fasteigninni.

Stefndi mótmæli aukinheldur tilgangi matsspurningar um áætlun heildarverktíma enda ljóst samkvæmt matsgerð að sá tími taki mið af heildarendurnýjun á fasteigninni sem stefndi geti með engu móti borið ábyrgð á. Þá geti stefndi ekki með nokkru móti borið ábyrgð á missi leigutekna enda með öllu ósannað að hann hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Enn fremur sé með öllu ósannað að stefnandi hefði haft til taks leigjendur að fasteigninni á þeim tíma sem byggt sé á og krafist sé tapaðra leigutekna fyrir, meðal annars með vísan til heimsfaraldurs COVID-19. Engar upplýsingar liggi því fyrir um að stefnandi hafi í reynd orðið fyrir tjóni. Þá liggi ekkert fyrir um að stefnandi hafi gert viðhlítandi ráðstafanir til að takmarka ætlað tjón sitt. Sé yfirmatsgerð sama marki brennd og því bersýnilega þarflaus.

Bent sé á að matsgerð hafi legið fyrir í nóvember 2020. Stefnandi hafi sjálfur ákveðið að una niðurstöðu matsmanns varðandi aðra matsliði en missi leigutekna. Með hliðsjón af því hafi stefnanda ekki verið neitt að vanbúnaði að ráðast í framkvæmdir þá þegar og hvíli sú skylda á honum að takmarka meint tjón sitt eins og frekast sé unnt. Í þessu samhengi bendi stefndi á að undirmatsgerðin sem stefnandi byggði á geri ráð fyrir sex mánaða framkvæmdatíma eða fram í apríl 2021. Þrátt fyrir það sé gerð krafa um missi leigutekna frá apríl 2020 til 31. ágúst 2021. Það standist eðli máls samkvæmt ekki skoðun.

Samandregið verði að telja hafið yfir skynsamlegan vafa að stefnandi hafi kynnt sér ástand hins leigða og sætt sig við það að öllu leyti áður en leigusamningur málsaðila tók gildi í ágúst 2018 enda komi þar fram að stefnandi afhendi stefnda húsnæðið í því ástandi sem það hafi verið í við skoðun stefnanda og stefnda hinn 17. ágúst 2018. Engin

sönnun liggir fyrir um að ástand þess hafi verið það sama þá og árið áður þegar leigusamningur við Gildi fasteignafélag ehf. hafi verið gerður. Stefnanda hafi því verið fullkunnugt um það ástand sem fasteignin hafi verið í við upphaf leigusambands málsaðila og engar athugasemdir gert við það þar til ljóst hafi verið að ekki yrði af nýjum þriggja ára leigusamningi. Engin gögn hafi verið lögð fram um að stefnandi hafi sinnt viðhaldi og endurnýjun á hinu leigða svo einhverju nemi. Þvert á móti bendi gögn málsins til þess að stefnandi hafi gert eins lítið og hann hafi komist af með. Stefnandi hafi því sýnt af sér mikið tómlæti á samningstímanum og ekki farið að ákvæðum húsaleigulaga hafi hann talið ástæðu til að tryggja hagsmuni sína að þessu leyti.

Stefnandi hafi engar sönnur færð fram um að hinu leigða hafi ekki verið skilað í umsömdu ástandi að teknu tilliti til umsaminna afnota þess. Öllum málsástæðum stefnanda um að hinu leigða hafi ekki verið skilað í samræmi við eðlilegt slit miðað við húsaleigulög sé hafnað enda taki túlkun á ákvæðum laganna mið af tilgangi og markmiðum hvers leigusamnings fyrir sig og aldri og ástandi hins leigða við upphaf leigutíma. Þegar komi að atvinnuhúsnaði séu lögin frávikjanleg og því ekki unnt að vísa til húsaleigulaga líkt og stefnandi geri án þess að taka mið af samningi aðila.

Stefnandi geti ekki leitt rétt af kröfum sem fyrri leigusali stefnda kunni að hafa getað haft uppi. Gildi fasteignafélag ehf. hafi sætt sig við ástand hins leigða að öllu leyti við lok leigutíma og engar bótakröfur gert á hendur stefnda. Stefnandi sé bundinn af því að ástand hins leigða hafi verið í samræmi við kröfur húsaleigusamnings aðila frá því í ágúst 2018. Ástand þess þá hafi ekki verið það sama og ári fyrir vegna eðlilegrar notkunar og slits miðað við aldur og ástand hins leigða og umsamin afnot þess. Stefnandi hafi engar athugasemdir gert við ástandið við upphaf leigutímans. Ekki hafi verið færðar sönnur á að við skil á hinu leigða hafi það verið í öðru og lakara ástandi en húsaleigusamningur aðila hafi kveðið á um.

Varkröfu sinni um verulega lækkun á dómkröfu stefnanda til stuðnings vísi stefndi til allra sömu málsástæðna og til stuðnings aðalkröfu sinni eftir því sem við eigi. Þá sé dráttarvaxtakröfu stefnanda mótmælt sérstaklega með hliðsjón af atvikum máls. Í stefnu sé á því byggt að stefnanda hafi verið ómögulegt að leigja fasteignina út vegna skemmda af völdum skjólstæðinga stefnda sem nauðsynlegt hafi verið að lagfæra áður en nýr leigutaki gæti tekið við fasteigninni. Minnt sé á að stefnandi hafi ekki haft neinar athugasemdir við ástand fasteignarinnar í viðræðum við stefnda um nýjan þriggja ára leigusamning. Enn fremur sé minnt á að stefnandi hafi talið óþarft að gera ástandsskýrslu

áður en fyrirhugaður þriggja ára leigusamningur yrði gerður enda viðhald og endurnýjun stefnanda á fasteigninni ekki í samræmi við skyldur leigusala samkvæmt 19. gr. húsaleigulaga. Þversögn í málalíbúnaði stefnanda sé því veruleg og hann ótrúverðugur í heild.

Stefndi hafi gert tilraunir til að ná sáttum við stefnanda þegar fram hafi komið kröfur eftir lok leigutíma um bætur vegna ástands hins leigða, jafnvel þótt stefndi teldi sér ekki skylt að greiða bætur. Stefnda verði ekki talið til sakar að ekki hafi náðst sættir. Í framlögðum gögnum um sáttumleitanir aðila felist engin viðurkenning á kröfum stefnanda en þau beri hins vegar vott um óbilgirni og óraunhæfar kröfur stefnanda sem stefnda hafi með engu móti verið unnt að koma til móts við. Hið leigða hafi verið í samningsbundnu ástandi þegar því hafi verið skilað og allar úrbætur, sem stefndi kunnir með réttu að vera krafinn um, minniháttar og beri því að lækka dómkröfu stefnanda stórkostlega ef talið verður að stefnda beri að greiða stefnanda bætur vegna ástands hins leigða við lok leigutíma.

Samkvæmt úttektarskýrslu sem stefnandi hafi lagt fram og byggi á komi m.a. fram almenn athugasemd úttektaraðila á viðhaldspörf fasteignarinnar. Einnig sé tekið fram að lekavandamál geti bent til þess að viðhaldi utanhúss hafi ekki verið sinnt. Þá komi fram og sé óumdeilt að ekki liggi fyrir skýrslur um ástand fasteignarinnar við upphaf leigusambands. Það sé skoðun úttektaraðila að mest sjáist á hurðum og borðplötum á innréttingum en að hægt sé að laga það að mestu, svo sem með því að pússa upp hurðir og lakka eða endurnýja þær. Taki hann fram að sumar hurðir þurfi að skipta alveg um. Um skemmdir á hurðarkörmum taki úttektaraðili fram að það sé vegna þess að frágangur hafi ekki verið réttur á þeim og vatn komist að. Þá sé tekið fram að sums staðar sé gler ónýtt og verulegur skortur hafi verið á viðhaldi opnanlegra faga. Samkvæmt þessu hafi verið óþarfi að skipta út eldhúsinnréttingum í heild líkt og byggt sé á í matsgerð þar sem vel hafi mátt lagfæra ástandið. Beri því að lækka dómkröfu stefnanda stórlega.

Aukinheldur krefjist stefndi þess að krafa um bætur vegna tapaðra leigutekna verði stórkostlega lækkuð komi hún á annað borð til greina gegn mótmælum stefnda. Ósannað sé að stefndi beri ábyrgð á öllu því sem matsgerð geri ráð fyrir að lagfæra þurfi. Stefnanda hafi borið að fara í framkvæmdir þá þegar eftir að fasteigninni hafi verið skilað hinn 12. mars 2020, hafi hann talið verulegra framkvæmda þörf. Stefnanda hafi á grundvelli reglna skaðabótaréttar borið að takmarka tjón sitt þá þegar og því sé alfarið

hafnað að stefnandi geti tengt saman deilur við stefnda um hugsanlegar bótafjárhæðir og fjármögnun hans á allsherjarviðhaldi húsnæðisins líkt og hann hafi gert. Bið á því að ráðast í framkvæmdir sé alfarið á ábyrgð stefnanda og beri stefnda engin skylda til að greiða húsaleigu á því tímabili. Í ljósi markaðsaðstæðna á þeim tíma sem um ræði verði að telja langlíklegast að stefnandi hafi ekki haft mikla almenna möguleika til útleigu og sá tími hafi hentað honum vel til allsherjar viðhalds hins leigða.

Þá sé vísað til fyrri umfjöllunar um slit á réttarsambandi stefnda og Gildis fasteignafélags ehf. og upphaf réttarsambands stefnanda og stefnda. Stefnandi hafi ekki gert greinarmun á þessari réttarstöðu og fjalli um málið líkt og hann geti samsamað sig fyrri leigusala. Með engu móti sé unnt að greina á milli hvort um sé að ræða hugsanlegar bótakröfur á grundvelli fyrri leigusamnings við Gildi fasteignafélag ehf. eða kröfur á grundvelli síðari leigusamnings við stefnanda, eða beggja. Ljóst sé að allar kröfur er varði Gildi fasteignafélag ehf. séu fyrndar eða niðurfalnar vegna tómlætis. Þegar af þessum ástæðum beri að lækka dómkröfur stefnanda verulega.

Þá mótmæli stefndi upphafstíma dráttarvaxtakröfu stefnanda og telji að ef það komi til álita að krafa stefnanda beri dráttarvexti skuli þeir miðast við dómsuppsögu, sbr. 2. málslið sömu greinar.

Stefndi krefjist þess loks að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað. Um þá kröfu sé vísað til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá telji stefndi að skilyrði a-liðar 1. mgr. 131. gr. sömu laga séu uppfyllt þar sem mál þetta hafi verið höfðað að þarflausu og því beri að dæma stefnanda til að greiða stefnda málskostnað óháð niðurstöðu málsins, ella fella hann niður, enda hafi stefndi ólíkt stefnanda ávallt verið reiðubúinn að setta málið líkt og framlögð gögn beri vott um. Þá sé sérstaklega mótmælt kröfu um að stefnda verði gert að greiða kostnað stefnanda við öflun matsgerða enda hafi þeirra verið aflað án samráðs við stefnda sem telji þær með öllu þarflausar.

Kröfum sínum til frekari stuðnings vísar stefndi svo heildstætt til almennra meginreglna kröfuréttar, almennra reglna samningaréttarins, m.a. um tómlætisáhrif, og almennra reglna skaðabótaréttar, m.a. um beitingu sakarreglunnar innan og utan samninga og skilyrði bótaábyrgðar samkvæmt henni. Þá vísar stefndi til húsaleigulaga nr. 36/1994, laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

IV.

Niðurstaða

Í máli þessu krefst stefnandi þess sem fyrr greinir að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 97.954.847 krónur með dráttarvöxtum af tilgreindum hlutum fjárhæðarinnar á tilgreindum tímabilum. Um er að ræða skaðabótakröfu vegna ætlaðs tjóns af völdum stefnda á húsnæði í eigu stefnanda að [...] sem stefndi var með á leigu frá 1. júlí 2017 til 31. mars 2020 sem og tjóns vegna glataðra leigutekna á tilteknu tímabili að leigutíma stefnda loknum. Stefndi tók umrædda fasteign upphaflega á leigu af Gildi fasteignafélagi ehf. með leigusamningi, dagsettum 12. júlí 2017. Stefnandi eignaðist fasteignina með afsali, dagsettu 9. júlí 2018, og gerði í framhaldi af því leigusamning við stefnda, dagsettan 17. ágúst 2018. Fasteignin var á leigutíma stefnda nýtt sem búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Stefnandi byggir á því að hann hafi tekið við réttindum og skyldum Gildis fasteignafélags ehf. samkvæmt þeim húsaleigusamningi sem í gildi hafi verið milli þess félags og stefnda þegar stefnandi eignaðist fasteignina og því um eitt samfellt leigusamband að ræða. Skaðabótakrafa stefnanda er samkvæmt framansögðu tvíþætt. Annars vegar er um að ræða kröfu vegna kostnaðar við úrbætur á umræddu húsnæði sem reist er á niðurstöðu undirmatsgerðar dómkvadds matsmanns, Auðuns Elísonar, byggingafræðings og húsasmíðameistara, dagsettri 27. nóvember 2020, og viðauka við hana, dagsettum 9. desember sama ár. Hins vegar er um að ræða kröfu vegna tapaðra leigutekna meðan á samningaviðræðum málsaðila stóð og stefnandi taldi nauðsynlegt að varðveita ástand hins leigða húsnæðis sem og á tíma framkvæmda við umræddar úrbætur sem reist er á niðurstöðu yfirmatsgerðar dómkvaddra yfirmatsmanna, Heiðars Friðjónssonar og Reynis Erlingssonar, löggitra fasteignasala, dagsettri 14. október 2021.

Stefndi krefst aðallega sýknu af dómkröfum stefnanda og til vara að þær verði lækkaðar verulega og byggir á fjölþættum málsástæðum kröfum sínum til stuðnings. Í meginatriðum byggir hann þó á því að framlögð gögn gefi til kynna að ástand hins leigða húsnæðis hafi verið verulega bágborið við upphaf leigutíma stefnda og innréttingar og búnaður komin vel til ára sinna og ekki á nokkurn hátt sýnt að tjón hafi orðið á henni á leigutímanum sem stefndi beri skaðabótaábyrgð á. Þá byggir hann aukinheldur á því að það sé með öllu ósannað að ástand umræddrar fasteignar hafi verið annað og lakara við upphaf samningssambands málsaðila í ágúst 2018 en það hafi verið við skil stefnda á fasteigninni í mars 2020. Verði talið að stefndi beri skaðabótaábyrgð á ætluðu tjóni stefnanda sé krafa hans úr hófi enda niðurstaða framangreindrar undirmatsgerðar að hluta

andstæð almennum reglum um að þeim sem beri ábyrgð á tjóni verði ekki gert að bæta gamalt með nýju, auk þess sem ekki sé greint á milli tjóns sem hafi orðið á gildistíma leigusamnings við Gildi fasteignafélag ehf. og tjóns sem hafi orðið á gildistíma leigusamnings málsaðila. Loks hafi stefnandi svo ekki sinnt skyldu til að takmarka tjón sitt og látið hjá líða svo mánuðum skipti að hefja framkvæmdir við þær endurbætur sem hann hafi talið nauðsynlegar.

A.

Samkvæmt framansögðu stendur ágreiningur málsaðila auk annars um það hvort um eitt samfellt leigusamband hafi verið að ræða frá 1. júlí 2017 til 31. mars 2020 og horfa beri til ástands hins leigða húsnæðis við upphaf þess við mat á því hvort það hafi rýrnað eða orðið á því spjöll á leigutímanum umfram það sem telst eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar, eða hvort nýtt leigusamband hafi hafist 1. ágúst 2018 og horfa beri til ástands þess á því tímamarki í framangreindu sambandi. Svo sem rakið er í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan kemur skýrt fram í húsaleigusamningi stefnda við Gildi fasteignafélag ehf., dagsettum 12. júlí 2017, að verði hið leigða húsnæði selt á leigutímanum skuli ákvæði hans standa óbreytt. Með framlögðu tölvubréfi frá fyrirsvarsmanni Gildis fasteignafélags ehf., dagsettu 28. júní 2018, var framangreindur húsaleigusamningur framlengdur þar til nýr samningur hefði verið undirritaður. Var húsaleigusamningur stefnda við Gildi fasteignafélag ehf. því enn í gildi þegar stefnandi eignaðist húsnæðið að [...] með afsali, dagsettu 9. júlí 2018, enda hafði nýr samningur ekki verið undirritaður á því tímamarki. Stefnandi tók því við réttindum og skyldum Gildis fasteignafélags ehf. samkvæmt áðurgreindum samningi á grundvelli framangreinds ákvæðis hans og tilkynnti stefnda formlega þar um með bréfi, dagsettu 1. ágúst 2018, án nokkurra athugasemda af hálfu stefnda. Þá kemur skýrt fram í þeim húsaleigusamningi sem stefnandi og stefndi gerðu svo um húsnæðið, dagsettum 17. ágúst 2018, að sá samningur sé framlenging á húsaleigusamningi Gildis fasteignafélags ehf. og stefnda auk þess sem hann er í öllum meginatriðum samhljóða þeim samningi og honum fylgja sömu viðaukar, dagsettir í júní og júlí 2017. Að öllu framansögðu virtu er það mat dómsins að um eitt samfellt leigusamband hafi verið ræða og verður því lagt til grundvallar að stefnda hafi í samræmi við fyrri málslið 63. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 borið að skila stefnanda húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifer í sama ástandi og hann tók við því 1. júlí 2017. Koma þær málsástæður stefnda sem reistar eru á því að um tvö aðskilin leigusambönd hafi verið ræða því ekki til frekari skoðunar.

B.

Samkvæmt framlögðum tölvubréfasamskiptum á milli fyrirvarsmanns Gildis fasteignafélags ehf. annars vegar og forstjóra stefnda og staðgengils hennar hins vegar í lok júní 2017 var ráðgert að Frumherji framkvæmdi úttekt á ástandi húsnæðisins áður en stefndi tæki við því. Þeim samskiptum lyktaði með því að fyrirvarsmaður Gildis fasteignafélags ehf. sendi staðgengli forstjóra stefnda ljósmyndir af hinu leigða húsnæði og lúta umrædd tölvubréfasamskipti að hluta til að því á hvaða formi henti stefnda best að fá þær ljósmyndir afhentar til vistunar hjá sér. Í vitnisburði fyrirvarsmanns Gildis fasteignafélags ehf. við aðalmeðferð málsins kom fram að í ljós hefði komið að Frumherji gæti ekki framkvæmt ráðgerða úttekt. Því hefði í samráði við stefnda verið ákveðið að láta nægja að taka ástand húsnæðisins út með þeim hætti að hann og fulltrúar stefnda færu um húsnæðið ásamt sérhæfðum fasteignaljósmyndara. Umræddur ljósmyndari hefði tekið fjölda mynda sem sýni ástand húsnæðisins þegar það hafi verið afhent stefnda. Vitnisburður hans að því leyti fær og stoð í framangreindum tölvubréfasamskiptum en einu þeirra tölvubréfa er beint til umrædds fasteignaljósmyndara og óskað eftir aðstoð hans við að afhenda stefnda framangreindar ljósmyndir á öðru formi en þær höfðu upphaflega verið afhentar. Í vitnisburði staðgengils forstjóra stefnda fyrir dómi kom fram að hann myndi eftir því að hafa gengið um húsnæðið. Enn fremur myndi hann eftir því að hafa fengið ljósmyndir sendar en gat þó ekki staðfest hvenær þær myndir hefðu verið teknar. Hann staðfesti hins vegar að engar athugasemdir hefðu verið gerðar við þær ljósmyndir sem hann hefði fengið sendar.

Stefnandi hefur í máli þessu lagt fram fjölda ljósmynda af hinu leigða húsnæði sem hann kveður hafa verið teknar við framangreint tækifæri. Af hálfu stefnda hafa engar haldbærar brögður verið bornar á að það séu í reynd þær ljósmyndir sem framangreindur fasteignaljósmyndari tók áður en stefndi tók við hinu leigða húsnæði 1. júlí 2017. Verður því lagt til grundvallar að um þær ljósmyndir sé að ræða. Þá verður ekki á það fallist með stefnda að ekki sé hægt að leggja umræddar ljósmyndir til grundvallar um ástand húsnæðisins á því tímamarki. Af framangreindum tölvubréfasamskiptum og því sem fram kom í vitnisburði fyrirvarsmanns Gildis fasteignafélags ehf. fyrir dómi verður að mati dómsins ekki annað ráðið en að samkomulag hafi verið um það milli Gildis fasteignafélags ehf. og stefnda að úttekt á ástandi húsnæðisins færi fram með þeim hætti sem fyrirvarsmaður Gildis fasteignafélags ehf. lýsti í vitnisburði sínum. Fær það einnig að nokkru stoð í vitnisburði staðgengils forstjóra stefnda fyrir dómi. Í þessu sambandi er

og til þess að líta að samkvæmt fyrri málslið 1. mgr. 69. gr. laga nr. 36/1994 skulu leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis áður en afhending fer fram og við lok leigutíma. Engar formkröfur eru samkvæmt ákvæðinu gerðar til slíkra úttekta og samkvæmt ákvæði síðari málsliðar sömu greinar skal úttekt eingöngu framkvæmd af óháðum úttektaraðila ef annar aðilinn óskar þess. Er því að mati dómsins ótvírætt að aðilar leigusamnings geta með samkomulagi sín á milli ákveðið að hafa framangreindan hátt á og ber ekki lagaskylda til að láta óháðan úttektaraðila annast úttekt og útbúa sérstaka úttektaryfirlýsingu. Að því gættu verður því lagt til grundvallar að umræddar ljósmyndir sýni ástand hins leigða húsnæðis að [...] þegar stefndi fékk það afhent 1. júlí 2017 og að áskilnaði 1. mgr. 69. gr. laga nr. 36/1994, um að leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skuli gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis áður en afhending fer fram, hafi með þeim verið fullnægt.

C.

Samkvæmt ákvæði fyrri málsliðar 63. gr. laga nr. 36/1994 skal leigjandi skila húsnæði í hendur leigusala ásamt tilheyrandi fylgifer í sama ástandi og hann tók við því að leigutíma loknum. Samkvæmt ákvæði síðari málsliðar sömu greinar ber leigjandi svo óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar af atvikum sem voru leigjanda sannanlega óviðkomandi. Þá er kveðið á um það í samhljóða ákvæðum beggja fyrirbyggjandi leigusamninga um umrætt húsnæði að leigjandi skuli að leigutíma loknum afhenda húsnæðið í góðu ástandi að öðru leyti en leiði af eðlilegu sliti miðað við afnot sem og að leigjandi skuldbindi sig til að ganga að öllu leyti vel um hið leigða húsnæði og bæta allt það tjón sem starfsmenn hans eða aðrir sem hann hafi leyft aðgang að eða afnot af húsnæðinu valdi og ekki fáist bætt af lögboðnum tryggingum leigusala.

Áður en mál þetta var höfðað aflaði stefnandi sem fyrr greinir matsgerðar dómkvadds sérfræðings. Samkvæmt matsgerð Auðuns Elísonar, byggingafræðings og húsasmíðameistara, og viðauka við hana mat hann heildarkostnað við nauðsynlegar úrbætur, umfram úrbætur á því sem teldist eðlilegt slit og hrörnun á hinu leigða húsnæði, 26.095.300 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum.

Í matsbeiðni var þess meðal annars óskað að matsmaður skoðaði hið leigða húsnæði að [...] og legði mat á hvort ástand þess væri í samræmi við áðurgreindar ljósmyndir frá því í lok júní 2017. Væri ástand hins leigða húsnæðis frábrugðið þeim var

Þess svo óskað að matsmaður legði mat á hvort einstök frávík væru umfram það sem rekja mætti til eðlilegrar hrörnunar og eðlilegs slits á leigutíma stefnda. Teldi matsmaður slíka ágalla vera til staðar var svo óskað eftir því að hann svaraði því að hvaða leyti ástandi hins leigða húsnæðis væri ábótavant, hverju hann teldi um að kenna, hvaða úrbætur hann teldi nauðsynlegar til að færa húsnæðið í umsamið ástand og hver kostnaðurinn við slíkt yrði. Þá var óskað eftir því að svör hans væru sundurliðuð með nánar tilgreindum hætti. Loks var sérstaklega tekið fram að ekki væri óskað eftir mati á gólfefni, innréttingum og tækjum í matsal, kostnaði við viðgerðir vegna leka sem stafi af skemmdum á ytra byrði húsnæðisins, lyftu og tilheyrandi útbúnaði og útidyrhurð.

Í svari matsmanns við framangreindri matsspurningu kemur í meginatriðum efnislega fram að rúmlega þrjú ár hafi liðið frá því að framangreindar ljósmyndir hafi verið teknar og þar til hann hafi skoðað hið leigða húsnæði. Þá kemur fram að það sé mat hans að ástandi hins leigða húsnæðis hafi heilt yfir hrakað nokkuð samanborið við umræddar ljósmyndir. Töluvert sé um skemmdir á innréttingum og hurðum sem ekki geti talist eðlilegt slit eða hrörnun. Ástand málningar á veggjum sé almennt nokkuð í samræmi við eðlilegt slit og hrörnun. Þó séu nokkur rými þar sem veggir hafi skemmst umfram það sem ætla megi með hliðsjón af tíma. Hið sama eigi við um ástand á gólfefnum. Þó sé erfitt að greina nákvæmlega af fyrirliggjandi ljósmyndum hvert ástand þeirra hafi verið fyrir. Nokkuð sé um raka í gluggum. Ástæða þess liggi ekki ljós fyrir en mögulega sé skýringin sú að íbúar hafi ekki opnað glugga mikið eða rakastig innan viðkomandi rýma hafi verið of hátt. Einnig sé mögulegt að einhver leki sé með einstökum gluggum. Erfitt sé þó að greina nákvæmlega af fyrirliggjandi ljósmyndum hvert ástand glugga hafi verið fyrir.

Töluvert sé um rakaskemmdir á hurðum, körmum og gertum á baðherbergjum sem líklega megi rekja til leka frá sturtum eða handlaugum. Einnig séu innri hliðar hurða á baðherbergjum margar upphleyptar sem gefi til kynna hátt rakastig í viðkomandi rýmum. Það sé mat matsmanns að endurnýja þurfi allar hurðir og karma þar sem rakaskemmdir séu sem og þær hurðir sem séu skemmdar vegna festinga eða af öðrum ástæðum. Enn fremur séu töluverðar rakaskemmdir á mörgum eldhúsinnréttingum sem að sama skapi megi rekja til hás rakastigs og takmarkaðrar loftunar. Einnig virðist vatn í mörgum tilvikum hafa flætt upp úr eldhúsvöskum með tilheyrandi afleiðingum. Það sé mat matsmanns að lagfæra þurfi stærstan hluta innréttinga vegna rakaskemmda. Þá sé það mat hans að hagkvæmara sé að endurnýja innréttingar í heild en að lagfæra eða

endurnýja einstaka hluta hverrar innréttingar fyrir sig. Loks þurfi að endurnýja borðplötur á flestum eldhúsinnréttingum.

Framangreindu til viðbótar séu svo víða skemmdir á stormjárnnum og gluggakrækjum en ekki sé unnt að slá því föstu af hverju slíkar skemmdir stafi. Líklega megi rekja þær til þess að rakastig hafi verið of hátt og bleyta mikil en opnanleg fög verði við slíkar aðstæður stíf í falsi sem hafi í för með sér aukið álag á allan gluggabúnað. Þá vanti spegla, glerhillu og ýmsan annan búnað á hluta baðherbergja en óvíst sé hvað valdi því. Líklega hafi þó speglar og glerhillur brotnað og búnaður losnað eða verið fjarlægður. Slíkt teljist að mati matsmanns ekki eðlilegt slit eða hrörnun.

Í framhaldi af framangreindu er svo í matsgerð vikið að einstökum rýmum í hinu leigða húsnæði og gerð grein fyrir því hvaða ágalla matsmaður telji vera á hverju þeirra fyrir sig. Í þeim tilvikum sem matsmaður telur þá ágalla einnig hafa verið á viðkomandi rýmum fyrir, samkvæmt áðurgreindum ljósmyndum, er það tekið fram. Enn fremur er það sérstaklega tekið fram þegar matsmaður telur ágalla stafa af leka á ytra byrði húsnæðisins. Varðandi hvert rými fyrir sig er svo sérstaklega tiltekið að sá kostnaður sem tilgreindur sé vegna úrbóta á viðkomandi rými í kostnaðarmati sé kostnaður við úrbætur á þeim ágöllum sem ekki verði raktir til eðlilegs slits eða hrörnunar.

Aftast í matsgerð er svo kostnaðarmat matsmanns, sem síðan var uppfært með áðurgreindum viðauka, sett fram í töflu og kostnaður við úrbætur á hverju rými fyrir sig sundurliðaður. Í aðfaraorðum þess kemur fram að kostnaðartölur séu settar fram miðað við verðlag í nóvember 2020 með 24% virðisaukaskatti á efni og vinnu. Kostnaðartölur fyrir efni séu byggðar á könnun matsmanns á listaverði byggingarefna og leigu á tækjabúnaði. Kostnaðartölur fyrir vinnu taki mið af uppmælingum meistarafélaga, áætluðum tímafjölda vinnu við einstaka verkþætti og tímagjaldi iðnaðarmanna. Þá kemur fram að matsmaður hafi tekið mið af ástandi hurða, innréttinga og yfirborði veggja og gólfa við útreikning á viðgerðarkostnaði eða kostnaði við endurbætur. Húsið hafi verið innréttað árið 2006 og hafi matsmaður tekið mið af því að innréttingar og annað séu allt að 14 ára. Var það svo mat matsmanns að heildarkostnaður við nauðsynlegar úrbætur á ágöllum sem ekki yrðu raktir til eðlilegs slits og hrörnunar væri sá sem áður greinir að teknu tilliti til athugasemda sem fram komu frá stefnanda eftir að matsgerð var skilað og gerð er grein fyrir í áðurgreindum viðauka við hana.

Auðunn Elíson gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins fyrir dómi, staðfesti matsgerð sína og áðurgreindan viðauka við hana og svaraði spurningum um efni hennar.

Það er álit dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni á viðeigandi sviði, að matsgerð Auðuns Elísonar endurspegli ágætlega þá ágalla sem voru á hinu leigða húsnæði við skil stefnda á því og verða ekki raktir til eðlilegs slits eða hrörnunar á leigutíma hans. Þeirri matsgerð hefur ekki verið hnekkkt að því leyti og verður hún því lögð til grundvallar um að rýrnun og spjöll hafi orðið á hinu leigða húsnæði á leigutíma stefnda umfram það sem telst eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins. Um það fær matsgerð Björns Gústafssonar byggingarverkfræðings, sem stefndi aflaði líkt og að framan greinir undir rekstri málsins, engu breytt enda var hann ekki dómkvaddur til að leggja mat þar á.

Þá bera önnur framlögð gögn að mati dómsins einnig ótvírætt vott um að rýrnun og spjöll hafi orðið á hinu leigða húsnæði á leigutíma stefnda umfram það sem telst eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar þess. Þannig bera áður nefndar ljósmyndir frá því í júní 2017 að mati dómsins með sér að ástand þess hafi heilt yfir verið viðunandi við upphaf leigutíma stefnda þótt það hafi verið komið til ára sinna og þykja staðhæfingar stefnda um hið gagnstæða ekki eiga við rök að styðjast. Hið sama verður ráðið af því sem fram kom í vitnisburðum bæði fyrirsvarsmanns Gildis fasteignafélags ehf. og staðgengils forstjóra stefnda fyrir dómi. Aftur á móti bera bæði framlögð skýrsla Davíðs Karls Andréssonar, löggilts húsasmíðameistara og matsfræðings, dagsett 2. mars 2020, sem stefndi fól úttekt á ástandi húsnæðisins við skil hans á því, sem og framlögð skýrsla Reynis Kristinssonar matsmanns, dagsett 25. mars 2020, sem stefnandi fól úttekt á ástandi þess á því tímamarki, með sér að það hafi þá verið miklum mun lakara og umtalsverðra úrbóta þörf. Hið sama verður ráðið af framlagðri skýrslu Björns Marteinsonar, arkitekts og verkfræðings, dagsettri 20. apríl 2020, sem einnig skoðaði hið leigða húsnæði að beiðni stefnanda eftir skil þess sem og vitnisburði hans fyrir dómi. Loks bera framlagðar skýrslur Rauða krossins á Íslandi um úttekt á búsetuúrræðum stefnda fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd sem framkvæmdar voru annars vegar síðla árs 2018 og hins vegar síðla árs 2019 hið sama með sér. Í þeim kemur meðal annars fram að bæði þrifum á húsnæðinu og loftun í því hafi verið verulega ábótavant á leigutíma stefnda og mygla því myndast víða. Í síðari skýrslunni er að finna kafla sem ber yfirskriftina „Loftun veldur áfram skemmdum á húsnæði“. Þar segir orðrétt svo um hið leigða húsnæði: „Ástandið á [...] var afar slæmt þar sem mátti finna raka og mögulega myglu í nær öllum gluggum sem skoðaðir voru. Mikilvægt er að hvetja íbúa til þess að lofta út daglega og fræða þá um mikilvægi loftunar og mögulegar afleiðingar

sé það ekki gert. Ráðlagt er að setja upp upplýsingar um þessi málefni á viðeigandi tungumálum í búsetuúrræðunum. Einnig þarf að brýna fyrir íbúum að opna glugga þegar farið er í sturtu og eldað inni í litlum herbergjum svo það myndist síður raki.“

Að öllu framansögðu virtu er því að mati dómsins sýnt að stefndi skilaði hinu leigða húsnæði ekki í hendur stefnanda í sama ástandi og hann tók við því í samræmi við áðurgreint ákvæði fyrri málsliðar 63. gr. laga nr. 36/1994. Enn fremur er að mati dómsins sýnt að rýrnun og spjöll hafi orðið á því umfram það sem telst eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar þess í skilningi ákvæðis síðari málsliðar sömu greinar. Í því sambandi hefur að mati dómsins enga þýðingu þótt umsamin notkun hins leigða húsnæðis hafi verið sú sem fyrr greinir líkt og stefndi byggir á enda bar stefnda allt að einu að skila hinu leigða húsnæði í góðu ástandi að öðru leyti en leiði af eðlilegu sliti miðað við afnot í samræmi við samhljóða ákvæði beggja húsaleigusamninga þar að lútandi. Þá á sú málsástæða stefnda, að fjárhæð umsaminnar leigu hafi á einhvern hátt tekið mið af því að rýrnun eða spjöll kynnu að verða á hinu leigða húsnæði á leigutíma stefnda vegna umsaminnar notkunar þess, sér hvorki stoð í framangreindum húsaleigusamningum né öðrum framlögðum gögnum eða því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi. Loks verður ekki á það fallist að sú rýrnun og þau spjöll sem samkvæmt framansögðu urðu á hinu leigða húsnæði á leigutíma stefnda stafi af atvikum sem verið hafi stefnda sannanlega óviðkomandi í skilningi ákvæðis síðari málsliðar tilvitnaðar 63. gr. og eiga staðhæfingar stefnda um að slælegu viðhaldi stefnanda sé um að kenna að mati dómsins hvorki stoð í framlögðum gögnum né því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi. Þvert á móti bera framlögð gögn raunar með sér að stefnandi hafi brugðist með viðhlítandi hætti við þeim beiðnum um viðhald sem honum hafi borist í samræmi við þær skyldur sem á honum hvíldu samkvæmt viðeigandi ákvæðum IV. kafla laga nr. 36/1994 og áðurgreindra húsaleigusamninga. Að öllu þessu gættu er það því niðurstaða dómsins að stefndi beri í samræmi við ákvæði síðari málsliðar 63. gr. laga nr. 36/1994 bótaábyrgð á rýrnun og spjöllum á hinu leigða húsnæði á leigutíma hans umfram það sem telst eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar þess.

D.

Líkt og að framan greinir er það niðurstaða dómkvadds matsmanns, Auðuns Elísonar, samkvæmt matsgerð hans og viðauka við hana að heildarkostnaður við nauðsynlegar úrbætur, umfram úrbætur á því sem teldist eðlilegt slit og hrörmun á hinu

leigða húsnæði, sé 26.095.300 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum miðað við verðlag í nóvember 2020.

Stefndi byggir á því að ekki sé hins vegar hægt að miða við framangreinda fjárhæð við ákvörðun um fjárhæð bóta til stefnanda þar sem hún miðist við kostnað við heildarendurnýjun hins leigða húsnæðis og að ekki hafi verið tekið tillit til þess að stefnandi sé með því að fá nýtt fyrir gamalt. Í því skyni að undirbyggja meðal annars þá málsástæðu aflaði stefndi sem fyrr greinir undir rekstri málsins matsgerðar dómkvadds sérfræðings. Í matsbeiðni var í þessu sambandi í fyrsta lagi óskað eftir því að matsmaður tæki til skoðunar og legði mat á hvað væri eðlilegt að leigutaki greiddi hátt hlutfall í prósentum talið af heildarendurnýjun innréttinga og búnaðar í leiguhúsnæði miðað við tilteknar forsendur. Í öðru lagi var óskað eftir því að hann tæki til skoðunar og legði mat á hvert væri eðlilegt afskriftarhlutfall á innréttingum og búnaði miðað við að húsnæðið hefði verið notað sem íbúðarhótel frá 2006 til 2020. Í þriðja lagi var svo óskað eftir því að matsmaður tæki til skoðunar og legði mat á hvert væri eðlilegt afskriftarhlutfall á innréttingum og búnaði miðað við að húsnæðið hefði verið notað sem búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd frá 2017 til 2020. Loks var í fjórða lagi óskað eftir því að hann tæki til skoðunar og legði mat á að ef talið yrði að heildarendurnýjunarkostnaður væri 26.095.300 krónur með virðisaukaskatti fyrir árin 2017 til 2020, hvert væri hlutfall þess kostnaðar vegna notkunar húsnæðisins, skipt annars vegar milli tímabilsins frá 1. júlí 2017 til 31. júlí 2018 og hins vegar tímabilsins frá 1. ágúst 2018 til 12. mars 2020 og hver væri þá eðlileg skipting þess kostnaðar milli leigutaka og leigusala á sömu tímabilum.

Í matsgerð Björns Gústafssonar byggingaverkfræðings komst hann í svörum sínum við framangreindum matsspurningum í meginatriðum að þeirri niðurstöðu að eðlilegt væri að leigutaki greiddi 12,1% af heildarendurnýjun innréttinga og búnaðar í hinu leigða húsnæði miðað við að innréttingar og búnaður hafi verið keypt nýtt árið 2006 og leigutaki haft húsnæðið á leigu af leigusala frá 1. ágúst 2018 til 31. mars 2020. Í svari sínu miðaði hann því eingöngu við gildistíma síðari fyrirbyggjandi húsaleigusamnings um viðkomandi húsnæði. Þessu til grundvallar lá aukinheldur það mat hans að endingartími innréttinga og búnaðar í umræddu húsnæði væri 20 ár í ljósi nýtingar þess í gegnum tíðina en ekki 30 ár líkt og almennt væri. Þá komst hann að þeirri niðurstöðu að eðlilegt afskriftarhlutfall á innréttingum og búnaði miðað við notkun hins leigða húsnæðis sem íbúðarhotels á árunum 2006 til 2020 væri 68,8% ef miðað væri við 20 ára endingartíma

og 16,3% á árunum 2017 til 2020. Í því sambandi taldi hann ekki standa rök til að gera greinarmun á álagi á innréttingar og búnað vegna notkunar húsnæðisins sem íbúðarhotels annars vegar og notkunar þess sem búsetuúrræðis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd hins vegar. Loks var matsmaður svo sem fyrr greinir beðinn um að taka til skoðunar og leggja mat á skiptingu heildarendurnýjunarkostnaðar hins leigða húsnæðis á milli gildistíma húsaleigusamninganna tveggja og hins vegar eðlilega skiptingu þess kostnaðar milli leigutaka og leigusala á sömu tímabilunum. Var í matsbeiðni gengið út frá þeirri forsendu að metinn heildarkostnaður við nauðsynlegar úrbætur, umfram úrbætur á því sem teldist eðlilegt slit og hrörnun á hinu leigða húsnæði, samkvæmt matsgerð Auðuns Elísonar væri í reynd kostnaður við heildarendurnýjun hins leigða húsnæðis. Í svari við þeirri spurningu segir svo í matsgerð Björns: „Matsmaður fór yfir mat [Auðuns Elísonar] og lagði sitt mat á hvað félli undir annarsvegar eðlilegt viðhald og hins vegar viðgerðir vegna skemmda sem eðlilegt má telja að falli á leigjanda. [...], en að mati matsmanns er það sem flokka má undir skemmdir 10,53% af matsupphæðinni.“ Á grundvelli þessarar forsendu komst matsmaður svo að þeirri niðurstöðu að eðlileg skipting á umræddri fjárhæð milli leigusala og leigutaka væri samanlagt vegna beggja tímabila sú að leigusali greiddi 23.348.000 krónur og leigutaki 2.747.300 krónur.

Björn Gústafsson gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins fyrir dómi, staðfesti matsgerð sína og svaraði spurningum um efni hennar.

Það er álit dómsins, sem var sem fyrr greinir skipaður sérfróðum meðdómsmanni á viðeigandi sviði, að matsgerð Björns Gústafssonar hafi enga þýðingu við ákvörðun um fjárhæð bóta til stefnanda vegna áðurgreindrar rýrnunar og spjalla á hinu leigða húsnæði á leigutíma stefnda. Sem að framan greinir eru svör hans við einstökum matsspurningum reist á þeirri forsendu að metinn kostnaður við úrbætur að því leyti í matsgerð Auðuns Elísonar sé kostnaður við heildarendurnýjun hins leigða húsnæðis. Í matsgerð Auðuns kemur hins vegar skýrt fram að sá kostnaður sem tilgreindur sé vegna úrbóta sé eingöngu kostnaður við úrbætur á þeim ágöllum sem ekki verði raktir til eðlilegs slits eða hrörnunar. Eru svör Björns við einstökum matsspurningum því í grundvallaratriðum reist á rangri forsendu. Þá verður mat hans á atriðum sem hann var hvorki dómkvaddur til að meta né heldur hafði forsendur til að meta eðli máls samkvæmt ekki lagt til grundvallar líkt og áður greinir.

Að mati dómsins er matsgerð Auðuns Elísonar ekki skýr um það á hvaða hátt tekið var tillit til þess að innréttingar og annað væru allt að 14 ára gamlar við mat á heildarkostnaði við nauðsynlegar úrbætur, umfram úrbætur á því sem teldist eðlilegt slit og hrörnun á hinu leigða húsnæði, þó svo að afdráttarlaust komi fram í forsendum hans að það hafi verið gert. Þannig er kostnaðarmat hans sett fram á þann hátt að varðandi hverja stúdíóbúð fyrir sig, sem og önnur tilgreind rými í umræddu húsnæði, er tiltekið hvaða úrbætur séu nauðsynlegar og kostnaður við hvern þátt þeirra úrbóta svo sundurliðaður í vinnu annars vegar og efni, tæki og akstur hins vegar. Ekki er því tekið fram hvort um fullt endurstofnsverð sé að ræða eða hvort endurstofnsverð hafi verið fært niður í samræmi við framangreinda forsendu. Auðunn gaf sem fyrr greinir skýrslu við aðalmeðferð málsins fyrir dómi. Í vitnisburði hans kom meðal annars fram að við mat á kostnaði að þessu leyti hefði hann tekið nývirði á sambærilegum hlut og fært það niður miðað við aldur og með hliðsjón af ástandi viðkomandi hlutar við upphaf leigutíma stefnda samkvæmt áður greindum ljósmyndum. Afskriftahlutfall hefði því ekki verið það sama í öllum tilvikum. Að þessu gættu, og með hliðsjón af kostnaðarmati Auðuns sem slíku, er það álit dómsins, sem var sem fyrr greinir skipaður sérfróðum meðdómsmanni á viðeigandi sviði, að leggja verði til grundvallar að í matsgerð Auðuns hafi verið tekið viðhlítandi tillit til þess við mat á kostnaði við nauðsynlegar úrbætur, umfram úrbætur á því sem teldist eðlilegt slit og hrörnun á hinu leigða húsnæði, að stefnandi væri að fá nýtt fyrir gamalt. Henni hefur ekki verið hnekkð að því leyti og verður hún því lögð til grundvallar um heildarkostnað við nauðsynlegar úrbætur, umfram úrbætur á því sem telst eðlilegt slit og hrörnun á hinu leigða húsnæði, og þar með tjón stefnanda vegna rýrnunar og spjalla á hinu leigða húsnæði á leigutíma stefnda.

Þá verður ekki fallist á það með stefnda að stefnandi hafi á einhvern hátt fyrirgert rétti sínum til bóta vegna rýrnunar og spjalla á hinu leigða húsnæði með því að hafa ekki uppi athugasemdir að því leyti við stefnda fyrr. Stefnanda gat með engu móti verið ástand hins leigða húsnæðis fyllilega ljóst fyrr en eftir að stefndi rýmdi það og afhenti stefnanda enda hafði stefndi þá haft óslitin umráð þess í tæp þrjú ár og aðgengi stefnanda að því þar af leiðandi takmarkað.

Samkvæmt öllu framansögðu er það því niðurstaða dómsins að stefndi skuli greiða stefnanda skaðabætur vegna rýrnunar hins leigða húsnæðis og spjalla á því á leigutíma hans í samræmi við ákvæði 63. gr. laga nr. 36/1994 sem svara til fjárhæðar metins kostnaðar við úrbætur að því leyti samkvæmt matsgerð Auðuns Elísonar og að

ekki standi forsendur til að lækka þá fjárhæð í samræmi við varakröfu stefnda þar að lútandi eins og mál þetta liggur fyrir.

E.

Stefnandi krefst sem áður greinir aukinheldur skaðabóta úr hendi stefnda vegna tjóns sem hann hafi orðið fyrir af því að geta ekki leigt húsnæðið að [...] út á tilgreindu tímabili að leigutíma stefnda loknum. Ekki verður á það fallist með stefnda að grundvöllur þessarar kröfu sé á einhvern hátt óljós. Af málatilbúnaði stefnanda verður að mati dómsins glöggt ráðið að um kröfu um skaðabætur vegna vanefnda stefnda á húsaleigusamningi er að ræða.

Af framangreindri niðurstöðu dómsins um bótaábyrgð stefnda leiðir eðli máls samkvæmt að stefndi skilaði hinu leigða húsnæði ekki í því ástandi sem um var samið með áðurgreindum samhljóða ákvæðum beggja húsaleigusamninga og úrbóta þörf vegna þeirrar vanefndar áður en hægt var að selja umrætt húsnæði á leigu á ný. Er því á það fallist að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni af þeim sökum sem stefndi ber ábyrgð á.

Stefnandi byggir á því að umfang tjóns hans að því leyti nemi því sem samsvarar töpuðum leigutekjum annars vegar í þann tíma sem sátta hafi verið leitað og matsmenn verið að störfum við að staðreyna tjón vegna rýrnunar og spjalla á hinu leigða húsnæði og nauðsyn borið til að varðveita ástand þess af þeim sökum og hins vegar í þá sex mánuði sem Auðunn Elíson telji samkvæmt matsgerð sinni að framkvæmdir við úrbætur að því leyti taki. Gerir stefnandi með vísan til þess kröfu um bætur úr hendi stefnda sem samsvara ætlaðri fjárhæð tapaðra leigutekna frá 1. apríl 2020 til 31. ágúst 2021.

Fjárhæð framangreindrar kröfu stefnanda er reist á yfirmatsgerð dómkvaddra sérfræðinga sem stefnandi aflaði líkt og að framan greinir áður en mál þetta var höfðað. Samkvæmt yfirmatsgerð þeirra Reynis Erlingssonar og Heiðars Friðjónssonar, löggiltra fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala, var niðurstaða þeirra sú að eðlilegar mánaðarlegar leigutekjur einstakra stúdíóíbúða í umræddu húsnæði væru í heild 3.570.000 krónur á tímabilinu 1. apríl 2020 til 28. febrúar 2021, eða samtals 39.270.000 krónur. Þá var niðurstaða þeirra sú að eðlilegar mánaðarlegar leigutekjur fyrir húsnæðið í heild á sama tímabili væru 4.205.915 krónur á mánuði, eða samtals 46.265.065 krónur. Fyrir tímabilið 1. mars 2021 til 31. ágúst 2021 var niðurstaða þeirra svo sú að eðlilegar mánaðarlegar leigutekjur einstakra stúdíóíbúða væru í heild samtals 21.715.075 krónur og fyrir húsnæðið í heild samtals 25.858.480 krónur. Þær fjárhæðir eru svo sundurliðaðar frekar eftir einstökum mánuðum á umræddu tímabili í fylgiskjali með matsgerðinni. Með vísan

til þessa krefst stefnandi bóta úr hendi stefnda sem samsvara fjárhæð tapaðrar leigu frá 1. apríl 2020 til 28. febrúar 2021, að fjárhæð 4.205.915 krónur fyrir hvern mánuð, og frá 1. mars 2021 til 31. ágúst 2021, að fjárhæð 4.264.247 krónur fyrir hvern mánuð, eða samtals að fjárhæð 71.850.545 krónur.

Þeir Reynir Erlingsson og Hreiðar Friðjónsson gáfu báðir skýrslu við aðalmeðferð málsins fyrir dómi, staðfestu yfirmatsgerð sína og svöruðu spurningum um efni hennar.

Það er álit dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni á viðeigandi sviði, að yfirmatsgerð þeirra Reynis og Hreiðars sé bæði faglega unnin og ágætlega rökstudd. Þeirri matsgerð hefur ekki verið hnekkt og verður hún því lögð til grundvallar um eðlilegar mánaðarlegar leigutekjur af annars vegar einstökum stúdíóíbúðum og hins vegar húsnæðinu í heild á viðkomandi tímabilum.

Að því er umfang tjóns stefnanda að þessu leyti varðar telur dómurinn, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni á viðkomandi sviði, rétt að leggja til grundvallar að stefnandi hefði óháð þeirri rýrnun og spjöllum sem urðu á hinu leigða húsnæði á leigutíma stefnda fyrst getað leigt húsnæðið út frá 1. maí 2020 en samkvæmt matsgerð Auðuns Elísonar var úrbóta einnig þörf á ýmsum ágöllum sem stefndi ber ekki bótaábyrgð á samkvæmt framansögðu. Þá bar stefnanda samkvæmt grundvallarreglu bótaréttar þar að lútandi skylda til að takmarka tjón sitt að þessu leyti og hefja í því skyni framkvæmdir við nauðsynlegar úrbætur svo skjótt sem auðið var. Verður því lagt til grundvallar að stefnanda hafi borið að hefja framkvæmdir þegar að lokinni vettvangsskoðun Auðuns Elísonar hinn 11. september 2020 og að ekki hafi verið þörf á að varðveita ástand hins leigða húsnæðis að henni lokinni enda ljósmyndir teknar við það tækifæri sem unnt hefði verið að leggja til grundvallar ef annar hvor málsaðila hefði beiðst yfirmats. Samkvæmt matsgerð Auðuns Elísonar var niðurstaða hans sú að heildartími framkvæmda við úrbætur á þeim ágöllum sem ekki yrðu raktir til eðlilegs slits eða hrörmunar væri sex mánuðir. Henni hefur að því leyti ekki verið hnekkt og verður hún því lögð til grundvallar þar um.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna framangreindrar vanefndar stefnda á samhljóða ákvæðum beggja húsaleigusamninga og að umfang tjóns hans að því leyti nemi töpuðum leigutekjum af húsnæðinu að [...] á tímabilinu frá 1. maí 2020 til 11. mars 2021. Þá er það niðurstaða dómsins að leggja til grundvallar við ákvörðun um fjárhæð þess tjóns niðurstöðu

yfirmatsgerðar þeirra Reynis Erlingssonar og Heiðars Friðjónssonar um eðlilegar mánaðarlegar tekjur af leigu einstakra stúdíóbúða enda er það fyrirkomulag í meginatriðum viðhaft við útleigu á umræddu húsnæði nú. Að því gættu nemur tjón stefnanda á tímabilinu frá 1. maí 2020 til 28. febrúar 2021 samtals 35.700.000 krónum og tjón stefnanda á tímabilinu frá 1. mars 2021 til 11. sama mánaðar samtals 1.266.000 krónur.

F.

Samkvæmt öllu framansögðu er það því niðurstaða dómsins að stefndi skuli annars vegar greiða stefnanda skaðabætur vegna rýrnunar hins leigða húsnæðis og spjalla á því á leigutíma hans að fjárhæð 26.095.300 krónur og hins vegar skaðabætur vegna þess tjóns sem stefnandi varð fyrir af því að geta ekki selt umrætt húsnæði á leigu á áðurgreindu tímabili að fjárhæð 36.966.000 krónur. Þá er það niðurstaða dómsins að fyrri liður bótakröfu stefnanda skuli bera dráttarvexti frá 8. febrúar 2021 er liðinn var mánuður frá dagsetningu þess kröfubréfs stefnanda til stefnda sem matsgerð Auðuns Elísonar fylgdi hjálögð, sbr. fyrri málslið 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en að síðari liður hennar skuli að öllu gættu bera dráttarvexti frá dómsuppsögu, sbr. síðari málslið tilvitnaðrar 9. gr.

Ekki verður á það fallist með stefnda að skilyrði standi til að beita ákvæði a-liðar 1. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála við ákvörðun um greiðslu málskostnaðar. Eftir framangreindum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. sömu laga ber stefnda því að greiða stefnanda málskostnað. Stefnanda bar þrátt fyrir þau gögn sem lágu fyrir þegar í upphafi nauðsyn til að afla matsgerðar til að staðreyna tjón sitt vegna rýrnunar og spjalla á hinu leigða húsnæði og réðust úrslit máls meðal annars af niðurstöðum hennar. Með hliðsjón af eðli og umfangi máls og að teknu tilliti til málskostnaðaryfirlits lögmanns stefnanda og kostnaðar vegna öflunar framangreindrar matsgerðar sérstaklega þykir málskostnaður til stefnanda hæfilega ákveðinn 6.000.000 króna.

Dóm þennan kveða upp Hulda Árnadóttir héraðsdómari, sem dómsformaður, Ásmundur Ingvarsson verkfræðingur og Óskar Sigurðsson, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali.

Dómsorð:

Stefndi, Útlendingastofnun, greiði stefnanda, Maríubás ehf., 63.061.300 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu

af 26.095.300 krónum frá 8. febrúar 2021 til 16. febrúar 2023 og af 63.061.300 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 6.000.000 króna í málskostnað.

Hulda Árnadóttir
Ásmundur Ingvarsson
Óskar Sigurðsson