

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 6. júní 2008 í máli nr. E-5785/2007:

**Ína Viet Le**

*(Helgi Birgisson hrl.)*

**gegn**

**Agötu ehf.**

*(Valgeir Kristinsson hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 21. apríl sl., var höfðað 5. september 2007 af Ínu Viet Le, Lautasmára 29, Kópavogi, gegn Agötu ehf., Austurtúni 14, Hólmavík.

Endanlegar kröfur stefnanda eru aðallega þær að hið stefnda félag verði dæmt til að greiða henni 1.476.331 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. ágúst 2006 til greiðsludags. Til vara krefst stefnandi þess að félagið verði dæmt til að greiða henni 917.453 krónur með dráttarvöxtum eins og í aðalkröfu. Til þrautavara krefst stefnandi þess að hið stefnda félag verði dæmt til að greiða 646.842 krónur með dráttarvöxtum eins og í aðalkröfu. Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmt til greiðslu málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál, en stefnandi fékk gjafsókn 19. nóvember 2007.

Af hálfu stefnda er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að mati dómsins.

### **Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna**

Stefnda gerði leigusamning við Euro-Viet ehf. um verslunarhúsnæði í Hlíðarsmára 8 í Kópavogi 1. mars 2004. Stefnandi vísar til þess að fyrirsvarsmaður Euro-Viet ehf., Ólafur Lárusson, hafi á þeim tíma verið sambýlismaður dóttur stefnanda. Til tryggingar efndum Euro-Viet ehf. á leigugreiðslum hafi Ólafur gefið út tryggingarvixil, sem ekki hafi verið útfylltur hvað varðar fjárhæð, útgáfudag og gjalddaga. Stefnandi er samþykkjandi vixilsins og dóttir hennar ábekingur.

Í yfirlýsingu 15. október 2004 um uppsögn leigusamningsins segir að honum sé sagt upp með 6 mánaða fyrirvara, frá og með 1. nóvember s.á. Sama dag gengu Euro-Viet ehf. og stefnda frá samkomulagi um að tæki, að verðmæti 672.658 krónur, væru sett upp í vangoldna leigu. Í samkomulaginu kemur fram að leigutaki hefði greitt upp leiguskuld sína við stefnda til 1. nóvember 2004, er uppsögn

leigusamningsins taki gildi. Þá kemur fram í samkomulaginu að stefnda muni af fremsta megni leitast við að fá nýjan leigutaka í húsnæðið sem fyrst. Með samningi 13. desember 2004 leigði stefnda BK ehf. húsnæðið.

Stefnda innheimti hjá stefnanda skuld samkvæmt tryggingarvixlinum að fjárhæð 2.083.227 krónur sem stefnandi greiddi 9. ágúst 2006. Stefnandi telur að ábyrgð hennar samkvæmt vixlinum hafi ekki getað numið hærri fjárhæð en 440.013 krónum, auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð frá 1. desember 2004 til greiðsludags, 9. ágúst 2006, að fjárhæð 166.883 krónur. Hún telur því að hún hafi ofgreitt samtals 1.476.331 krónur (2.083.227 krónur – 440.013 krónur – 166.883 krónur) sem hún krefur stefnda um endurgreiðslu á samkvæmt aðalkröfu. Varakrafa stefnanda byggist á því að miða hafi átt við meðaltalsleigugreiðslur þegar fundinn var mismunur á leigunni, sem stefndi fékk samkvæmt hinum nýja leigusamningi, og leigu sem Euro-Viet hafi átt að greiða á uppsagnarfresti. Þrautavarakrafa er byggð á því að stefnda hafi aðeins átt rétt á leigugreiðslum á uppsagnarfresti en vixilfjárhæðin hafi verið ofreiknuð og einnig fjárhæðin sem stefnandi hafi verið krafinn um í vixilmálinu. Af hálfu stefnda er því mótmælt að nokkuð hafi verið ofgreitt af hálfu stefnanda og er sýknukrafa stefnda í málinu byggð á því.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Af hálfu stefnanda er vísað til þess að með stefnu 26. október 2005 hafi stefnda höfðað mál á hendur henni til greiðslu tryggingarvixilsins sem hér að framan er greint frá. Vixilskjalið sé fyllt út þannig að það sé útgefið af Ólafi Lárussyni 23. janúar 2004 og samþykkt af stefnanda til greiðslu 22. júlí 2005. Þá hefði verið fyllt út á vixilinn fjárhæðin 1.456.650 krónur. Málið hafi verið höfðað á grundvelli vixillaga og rekið samkvæmt 17. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Héraðsdómur Reykjaness hafi áritað stefnuna 17. nóvember 2005 um að dómkröfur hennar og 180.500 krónur í málskostnað væru aðfararhæfar. Í framhaldi af því hafi stefndi gert fjárnám í íbúð stefnanda við Lautasmára 29 í Kópavogi og síðan krafist nauðungarsölu hennar. Hinn 9. ágúst 2006 hafi stefnandi greitt kröfu stefnda með 2.083.227 krónum. Greiðslan hafi verið innt af hendi með fyrirvara og áskilnaði um endurkröfumál á hendur stefnda vegna heimildarlausrar notkunar á tryggingar vixlinum.

Tryggingarvixillinn hafi ekki verið rétt útfylltur af hálfu stefnda. Fjárhæðin hafi verið reiknuð þannig að kröfum hafi verið bætt við sem ábyrgð stefnanda samkvæmt vixlinum hafi ekki náð til. Samkvæmt 39. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 sé trygging fyrir réttum efndum á leigusamningi bundin við leigugreiðslur og skaðabætur vegna tjóns á hinu leigða sem leigjandi beri ábyrgð. Umboð stefnda til að fylla út fjárhæð vixilskjalsins hafi því takmarkast við þá húsaleiguskuld sem Euro-Viet ehf. kynni að vera í vegna leigusamningsins, en af hálfu stefnda hafi því ekki verið haldið fram að leigutaki hafi valdið tjóni á húsnæðinu. Samkvæmt því sem fram hafi komið af hálfu stefnda hafi Euro-Viet ehf. skuldað 440.013 krónur í húsaleigu vegna nóvember og desember 2005 þegar nýr leigutaki, BK ehf., hafi tekið við húsnæðinu. Í ódagsettu innheimtubræfi lögmanns stefnda komi fram krafa stefnda vegna leiguskuldarinnar. Stefnandi hafi sett fram þá kröfu að fá mismun bættan á uppsagnarfrestinum og kostnað við gerð nýs leigusamnings. Krafan hafi verið sundurliðuð þannig:

1. Leiguskuld vegna nóvember 2004	160.177 krónur	
2. Leiguskuld vegna desember 2004	<u>279.836 krónur</u>	<u>440.013 krónur</u>
3. Mismunur vegna janúar 2005	114.261 króna	
4. Mismunur vegna febrúar 2005	114.261 króna	
5. Mismunur vegna mars 2005	114.261 króna	
6. Mismunur vegna apríl 2005	<u>114.261 króna</u>	<u>457.044 krónur</u>
7. Gerð leigusamnings og auglýsingar	<u>115.978 krónur</u>	<u>115.978 krónur</u>
	1.013.035 krónur	
8. Virðisaukaskattur	<u>248.194 krónur</u>	
9. Samtals	1.261.229 krónur	

Í bréfinu reikni stefndi virðisaukaskatt ofan á alla kröfuna, þótt leigukrafan vegna nóvember og desember 2004 beri með sér að innihalda virðisaukaskatt.

Stefndi hafi talið sig verða fyrir tjóni þar sem hann hefði þurft að gera samning við nýjan leigutaka um umtalsvert lægri húsaleigu en Euro-Viet ehf. greiddi. Leigu samningur stefnda við hinn nýja leigutaka, BK ehf., um húsnæðið sé dagsettur 13. desember 2004. Um leigutímann, lok og uppsagnarfrest segi í 5. gr. samningsins að um sé að ræða tímabundinn leigusamning til 10 ára frá og með 1. janúar 2006 er ljúki 1. janúar 2016. Uppsögn af hálfu leigjanda og leigusala séu sex mánuðir og skuli uppsögn vera skrifleg með sannanlegum hætti beggja aðila. Gerður sé eins árs byrjunarsamningur, sem gildi frá 1. janúar 2005, og verði grunnleiga fyrstu sex mánuði 100.000 krónur auk virðisaukaskatts en nánari sundurliðun sé þannig :

1. janúar 2005	100.000 krónur
1. febrúar “	100.000 “
1. mars “	100.000 “
1. apríl “	100.000 “
1. maí “	100.000 “
1. júní “	100.000 “
1. júlí “	180.000 “

1. ágúst “	190.000 “	
1. september “	200.000 “	
1. október “	210.000 “	
1. nóvember “	220.000 “	
1. desember “	<u>230.000 “</u>	
	1.830.000/12	152.500 krónur
1. janúar 2006-2015	240.000 x 108	25.920.000 krónur

Fyrstu sex mánuði leigutímans, þar af þá fjóra mánuði sem eftir voru af uppsagnarfresti Euro-Viet ehf., sé leiga hins nýja leigutaka aðeins 100.000 krónur á mánuði. Í 6. gr. leigusamningsins komi fram að grunnjald leigu sé í raun 240.000 krónur á mánuði auk virðisaukaskatts. Með því að reikna út meðalmánaðarleigu BK ehf. allan leigutímann komi í ljós að hún sé 231.250 krónur (1.830.000 + 25.920.000/120). Leigugjald Euro-Viet ehf. hafi verið 214.261 króna á mánuði, eða 16.989 krónum lægra en meðalgrunnjald leigu hins nýja leigutaka.

Aðalkrafa stefnanda í málinu sé byggð á því að stefndi hafi engan rétt átt á því að fá greiddan mismun á uppsagnarfresti mánuðina janúar til apríl 2006 eða aðrar greiðslur en húsaleigu í nóvember og desember 2005, samtals 440.013 krónur, auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð frá 1. desember 2004 til 9. ágúst 2006, 166.883 krónum. Stefnandi hafi greitt stefnda 2.083.227 krónur 9. ágúst 2006. Aðalkrafa stefnanda í málinu sé fjárhæðin, sem ofgreidd hafi verið, 1.476.331 króna. Nýr leigutaki hafi í raun greitt hærri leigu en Euro-Viet ehf. og krafa stefnda um að fá greiddan mismun á uppsagnarfresti mánuðina janúar til apríl 2006 fái því ekki staðist.

Þá hefði stefndi enga heimild haft til að krefja stefnanda um greiðslu vegna kostnaðar við nýjan leigusamning. Slíkur kostnaður sé óhjákvæmilegur fylgifyrirkostur leigjendaskipta og því ekki tjón leigusala en uppsögn leigusamningsins hafi verið lögmæt. Þá hafi ábyrgð stefnanda ekki tekið til þrifa á leiguhúsnæðinu, en stefndi hafi enga tilraun gert til þess að sýna fram á réttmæti þeirra kröfu, hvorki með úttekt né á annan hátt. Loks sé hluti víxilfjárhæðarinnar innheimtuþóknun lögmanns stefnda, 87.000 krónur. Með málskostnaðarkröfu stefnda í víxilmálinu sé stefnandi í raun tvíkrafinn um lögmannskostnað, sem ekki fái staðist.

Ábyrgð stefnanda hafi ekki getað numið hærri fjárhæð en 440.013 krónum. Með notkun sinni á víxileyðublaðinu hafi stefnda farið langt út fyrir heimild sína og brotið gegn stefnanda með alvarlegum og ólögmætum hætti og valdið henni fjártjóni. Með ólögmætum innheimtuáðgerðum sínum í skjóli víxilréttar hafi stefnda neytt stefnanda til að greiða sér samtals 2.083.227 krónur 9. ágúst 2006, þegar stefnda hafi ekki átt rétt á hærri greiðslu en 440.013 krónum, auk dráttarvaxta, 166.883 krónur. Samtals hafi stefnandi því ofgreitt 1.476.331 krónu

sem sé stefnufjárhæð máls þessa.

Varakrafa stefnanda byggir á því að stefnda hafi verið heimilt að innheimta með tryggingarvixlinum fjárhæð sem svaraði til leiguskuldar í nóvember og desember 2004 og leigumismunar janúar til maí 2005, miðað við að BT hafi greitt 138.000 krónur í húsaleigu á mánuði. Meðalleigugreiðslu á mánuði reikni stefnandi þannig að frá 1. janúar til 1. júlí 2005 hafi verið greiddar 100.000 krónur x 6 = 600.000 krónur, fyrir júlí 180.000 krónur, fyrir ágúst 190.000 krónur, fyrir september 200.000 krónur og fyrir október 210.000 krónur, samtals 1.380.000 krónur/10 = 138.000 krónur. Leiguskuldin fyrir nóvember og desember 2004 sé 413.851 króna en mismunur mánuðina janúar til apríl 2005 sé 401.308 krónur, miðað við 138.000 króna húsaleigu. Miðað við að stefnda hafi mátt gera stefnanda ábyrga fyrir 815.159 krónum en ekki víxilfjárhæðinni, 1.456.650 krónum, hafi stefnda krafið stefnanda um 44,04% hærri greiðslu en heimilt hafi verið að krefja hana um. Varakrafan reiknist því þannig: 2.083.227 krónur x 44,04% = 917.453 krónur.

Þrautavarakrafa stefnanda sé byggð á því að stefnda hafi verið heimilt að innheimta með vixlinum fjárhæð sem svaraði til leiguskuldar nóvember og desember 2004 og leigumismunar janúar til maí 2005, miðað við að BT hafi greitt 100.000 krónur í húsaleigu þessa mánuði. Miðað við 100.000 króna húsaleigu sé mismunur þessa mánuði 590.548 krónur. Leigan sem stefnda hafi getað gert stefnanda ábyrga fyrir sé því 413.851 króna + 590.548 krónur = 1.004.399 krónur, en ekki víxilfjárhæðin 1.456.650 krónur. Stefnda hafi því krafið stefnanda um 31,05% skuldarinnar umfram heimild. Sama hlutfall uppgjörsgreiðslunnar sé 646.842 krónur, sem sé þrautavarakrafan í málinu, 2.083.227 krónur x 31,05% = 646.842 krónur.

Um grundvöll kröfu sinnar vísi stefnandi til almennu skaðabótareglunnar og til 2. mgr. 119. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Málið sé höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur með samkomulagi aðila samkvæmt heimild í 3. tl. 42. gr. sömu laga.

### **Málsástæður og lagarök stefnda**

Af hálfu stefnda er vísað til þess að stefnandi freisti þess með málsókninni að endurkrefja stefnda um greiðslu, sem stefnandi hafi innt af hendi á tryggingarvixli, sem stefnandi hafi verið ábyrgðarmaður á, allt vegna atvinnuhúsnæðis að Hlíðasmára 8 í Kópavogi. Stefnda hafi innheimt vanskil leigutakans Euro-Viet ehf. með því að innheimta víxil sem hafi verið til tryggingar á efndum hans.

Viðskiptin við leigutakann hafi gengið brösuglega og hafi stefnda orðið að gefa verulegan afslátt vegna vanefnda. Þá hafi jafnframt verið samið um uppsögn á leigusamningnum og að honum skyldi ljúka að liðnum sex mánuðum frá 1. nóvember 2004 að telja, eða í lok apríl 2005.

Leigutaki hafi farið úr húsnæðinu 15. desember 2004 en skilið það eftir mjög óhreint, þvert á skuldbindingar. Þurft hafi að þrifa svo unnt væri að leigja það út að nýju.

Leigutaki hafi efnt samkomulagið frá 15. október um að fá nýjan leigjanda en hann hafi fengið húsnæðið á leigu frá 1. janúar 2005, sbr. leigusamningur frá 13. desember 2004. Leigusamningurinn hafi verið til 10 ára með sex mánaða uppsagnarfresti en leigutakinn hafi verið í húsnæðinu í aðeins sex mánuði en þá hafi stefnda selt það. Leigukjörin fyrir BK ehf. hafi verið 100.000 krónur á mánuði fyrstu sex mánuðina en eftir það farið hækkandi, sbr. 5. gr. samningsins. Húsaleigan sem leigutaki hafi átt að greiða samkvæmt leigusamningi hafi verið 195.000 krónur, auk virðisaukaskatts miðað við byggingarvísitölu október 2002, 277,4 stig.

Þegar Euro Viet hafi farið úr húsnæðinu hafi legið fyrir að félagið skuldaði húsaleigu fyrir nóvember og desember 2004 og hafi verið skuldbundið til að greiða fulla húsaleigu allan uppsagnarfrestinn. Stefnda hafi átt rétt á skaðleysi vegna leigu samningsins og telji sig hafa orðið skaðlaust með innheimtu á vixlinum sem stefnandi hafi borið ábyrgð á. Skuldin sem ábyrgð samkvæmt vixlinum hafi náð til sé þannig:

Nóvember 2004 (303,9 stig) 213.628 krónur + hússjóður 13.081 króna + virðis aukaskattur 52.339 krónur, alls 279.048 krónur, innborgað 46.856 og 72.015 krónur, skuld vegna nóvember = 160.332 krónur.

Desember 2004 (304,8 stig) 214.261 króna + hússjóður 13.081 króna + virðis aukaskattur 52.494 krónur, alls 279.203 krónur.

Janúar 2005 (304,7 stig) 214.190 krónur,

febrúar 2005 (313,3 stig) 220.236 krónur,

mars 2005 (313,0 stig) 220.025 krónur,

apríl 2005 (312,8 stig) 219.885 krónur,

janúar – apríl, alls 874.336 krónur, innborgun 400.000 krónur, skuld 474.336 krónur, virðisaukaskattur 116.212 krónur, samtals 590.548 krónur.

Gerð húsaleigusamnings 144.393 krónur

Þrif 30.000 krónur

Skuld Euro-Viet ehf. hafi því verið 1.204.476 krónur, auk dráttarvaxta sem numið hafi 11.148 krónum 22. desember 2004 þegar innheimtubréf lögmanns stefnda hafi verið sent.

Vixillinn hafi verið fylltur út miðað við ofangreindar fjárhæðir að viðbættum innheimtukostnaði, 87.000 krónum, og dráttarvöxtum frá 22. desember 2004 til gjalddaga vixilsins, 150.242 krónur. Stimpilgjald af vixlinum sé 7.283 krónur og því sé vixilfjárhæðin, 1.456.650 krónur, eðlileg (1.204.476 + 87.000 + 11.148 + 150.242 + 7.283 = 1.460.149).

Stefnda hafi með þessum skýringum gert að fullu grein fyrir víxilkjöfunni og stefnandi hafi notið þess að stefnda tókst að útvega nýjan leigjanda að húsnæðinu. Þar með hafi stefnandi komist hjá að greiða fulla húsaleigu í sex mánuði, sem hefði numið um 280.000 krónum á mánuði, eða 1.680.000 krónum, fyrir utan dráttarvexti. Krafa stefnda sé þannig töluvert lægri en ella fyrir þá fyrirhöfn og vinnu að útvega nýjan leigutaka. Framkvæmdastjóri stefnda, sem búi á Hólmavík, 260 km frá Reykjavík, hafi þurft að gera sér sérstakalega ferðir til Reykjavíkur vegna þess að Euro-Viet ehf. hafi farið úr húsnæðinu, þar af einu sinni til að slíta samningnum, einu sinni til að taka við húsnæðinu, og einu sinni til að setja húsnæðið í leigu og sýna það sölumönnum. Aðeins séu hér talin þrjú tilefni ferða sem voru farnar. Ferðakostnaður og dagpeningar í þrjú skipti séu eigi minna en 150.000 krónur, miðað við dagpeninga og kílómetragjald. Þess sé krafist að tillit verði tekið til þess kostnaðar til skuldajafnaðar á móti stefnukjöfunum, verði aðalkrafa viðurkennd að einhverju leyti.

Stefnda telji sig hafa uppfyllt ákvæði 39. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 enda nái víxilkrafa til ógreiddrar húsaleigu og aðgerða til að takamarka tjón fyrri leigutaka og ábyrgðarmanna tryggingarvísilsins. Víxilupphæðin sé lægri en nemi leigu greiðslum á uppsagnarfresti sem leigutakanum beri að greiða. Fyrir tilstilli og dugnað stefnda hafi verið unnt að minnka tjón leigutakans þar sem stefnda hafi fundið nýjan leigutaka. Óréttmætt og ósanngjarnt verði að telja ef tryggingarvísill, sem hafi verið settur til tryggingar réttum efndum leigutakans, eigi ekki að ná til útlagðs kostnaðar leigusala við að finna nýjan leigjanda þegar sá kostnaður leiði til lægra tjóns og skaðabóta fyrir leigutakann. Stefnda eigi ekki að verða fyrir tjóni við að draga úr því tjóni sem stefnandi hefði ella orðið fyrir. Í greinargerð með lögum um húsaleigu segi um 39. gr. „Í þessari grein er kveðið á um skyldu leigjanda til að setja leigusala tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningi ef leigusali krefst þess. Um form tryggingar eru ákvæði í 40. gr. Þessi grein þarfnast ekki frekari skýringa.“ Tryggingarvísillinn hafi ótvírætt verið notaður innan þess ramma sem þarna sé kveðið á um og leigutaka sé skylt að greiða fyrir útvegum á nýjum leigjanda og innheimtukostnað vegna vanskila á húsaleigu.

Stefnandi haldi því fram að stefnda hafi hagnast á gerð nýs leigusamnings við BK ehf. og því fáist ekki staðist að krefja leigutakann um mismun á leigufjárhæð á uppsagnarfresti. Þessum röksemdum hafni stefnda. BK ehf. hafi einungis verið í húsnæðinu fyrstu sex mánuði ársins 2005, en félagið hafi sagt húsnæðinu upp og farið. Stefnda hafi selt húsnæðið 11. nóvember 2005. Meintur hagnaður stefnda hafi því enginn verið. Fyrri leigutaki hafi hagnast vegna þess að BK ehf. hafi þó greitt 100.000 krónur á mánuði og hússjóð sem ella hefði lent á leigutakanum og hækkað tjón stefnanda enn frekar. Leigjendaskiptin hafi auk þess komið á leigutímanum og því lent á leigutakanum. Málið væri allt öðruvísi ef leigutíminn hefði verði liðinn.

Stefnda krefji stefnanda um greiðslu fyrir þrif á leiguhúsnæðinu, 30.000 krónur og haldi fast við kröfu um þá greiðslu. Því sé ekki mótmælt að húsnæðinu hafi verið skilað skítugu, sem væri á skjön við skuldbindingar leigutakans, sem beri lögum samkvæmt að skila húsnæðinu hreinu þegar það er afhent. Þessi liður sé því með réttu tjón stefnda vegna vanefnda leigutakans og slíkt eigi undir 39. gr. húsa leigulaga.

Inni í víxilfjárhæðinni sé innheimtukostnaður lögmanns stefnda af því að innheimta húsaleiguna. Stefnandi telji innheimtukostnað tvíkrafinn en því sé mótmælt. Annars vegar sé um að ræða innheimtu á ógreiddri húsaleigu, sbr. innheimtubréf til fyrirsvarsmanns leigutaka 22. desember 2004, en innheimtuþóknun sé 87.000 krónur, sem hafi fallið á kröfuna með þeirri innheimtu. Sú upphæð hafi einnig farið inn á tryggingavíxilinn, ella hefði innheimtukostnaðurinn tapast ef víxillinn hefði greiðst meðan hann var í innheimtu. Málskostnaðurinn í árituðu stefnunni sé vegna innheimtu á víxlinum og því sjálfstæður kröfuliður sem hafi komið til eftir að málið fór til dómstóla. Því sé ekki um tvíkrafðan lögfræðikostnað að ræða.

Stefnda mótmæli bollaleggingum stefnanda um of háa innheimtu að öðru leyti og sérstaklega hugmyndum um að krafa stefnda hefði í hæsta lagi mátt vera 440.013 krónur. Stefnda vísi í því sambandi til þess sem þegar hafi komið fram í ítarlegri útlíun á kröfugerð stefnda á hendur stefnanda.

Endanleg greiðsla, sem stefnandi hafi greitt, 2.083.227 krónur, sé víxilfjárhæðin en að öðru leyti aðeins vextir og kostnaður eftir að víxillinn varð til og á því beri stefnandi fulla ábyrgð. Stefnandi hefði fyrir löngu getað greitt kröfuna til að halda tjóni í lágmarki. Engum athugasemdum hafi verið hreyft fyrr en komið var að uppboði. Stefnda hafi sundurliðað ítarlega hvernig víxilfjárhæðin hafi verið fundin út en útreikningum og forsendum þeirra hafi ekki verið hnekk.

Stefnda vísi til meginreglna húsaleigulaga um skyldur leigutaka og almennra kröfuréttarreglna. Krafa um málskostnað styðjist við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

## **Niðurstaða**

Samkvæmt 39. gr. húsaleigulaga á leigusali rétt á að krefjast þess að leigjandi setji honum tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningnum áður en afhending hins leigða húsnæðis fer fram. Stefnda fékk sem tryggingu samkvæmt þessu lagaákvæði tryggingavíxil en stefnandi greiddi stefnda skuldina samkvæmt honum, eins og þegar hefur verið rakið. Stefnandi byggir málssóknina á því að stefnda hafi útfyllt fjárhæð víxilskuldarinnar umfram heimildir en hún hafi ekki komið að vörnum í víxilmálinu og því krefjist hún endurgreiðslu á því sem stefnda hafi fengið ofgreitt með innheimtu víxilsins.

Fjárhæð tryggingavíxilsins er, eins og þegar hefur komið fram, 1.456.650 krónur. Óumdeilt er að leiguskuld Euro-Viet ehf. vegna nóvember og desember 2004 hafi verið samtals 440.013 krónur með virðisaukaskatti. Þá er skuld vegna mismunar á húsaleigu mánuðina janúar til apríl 2005, sem stefnda fékk greidda samkvæmt leigu samningi 13. desember 2004, þ.e. 100.000 krónur á mánuði, og leigu sem Euro-Viet ehf. skyldi greiða, samtals 590.548 krónur. Verður ekki lagt til grundvallar við úrlausn málsins að til frádráttar skuld leigutakans Euro-Viet ehf. hafi átt að koma hærri fjárhæð en 100.000 krónur á mánuði, enda er ósannað að greidd hafi verið hærri leiga þessa mánuði. Þar að auki fór leigjandinn úr húsnæðinu skömmu síðar, eða um mitt árið 2005, og húsnæðið var selt síðar á árinu. Þegar litið er til þess að leigugreiðslur þriðja aðila koma til frádráttar leiguskuldar á uppsagnarfresti er

eðlilegt að taka tillit til kostnaðar, sem stefnda hafði vegna leigu á húsnæðinu, sem var 144.393 krónur, eins og stefnda hefur lýst, við útreikninga á tjóni stefnda sem hlaust af því að Euro-Viet ehf. fór úr leiguhúsnæðinu áður en uppsagnarfrestur var liðinn. Útreikningar stefnda á víxilfjárhæðinni eru í samræmi við það. Með vísan til þessa verður ekki fallist á þau rök stefnanda að stefnda hafi ofreiknað víxilfjárhæðina varðandi þessa liði í útreikningum á henni.

Samkvæmt 63. gr. húsaleigulaga skal leigjandi að leigutíma loknum skila húsnæðinu í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því. Bótaréttur vegna skila á húsnæði fellur niður samkvæmt 3. mgr. 64. gr. laganna sé þess ekki gætt að lýsa bótakröfu skriflega innan tímamarka samkvæmt 1. og 2. mgr. sömu lagagreinar. Kostnaði stefnda var lýst í bréfi lögmanns stefnda til leigutaka 22. desember 2004. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að nokkrar athugasemdir hafi komið fram af þessu tilefni fyrr en með stefnu í máli þessu. Þennan kostnað verður að telja til kominn vegna kröfu stefnanda um réttar efndir á leigusamningnum. Samkvæmt því var stefnda rétt að bæta við víxilfjárhæðina kostnaði vegna þrifa, 30.000 krónum. Víxilfjárhæðin var því ekki ofreiknuð vegna þessa eins og haldið er fram af hálfu stefnanda.

Þá hefur stefnda í útreikningum á víxilfjárhæðinni bætt við innheimtukostnaði að fjárhæð 87.000 krónur, en sá kostnaður hafði fallið á kröfu stefnda vegna innheimtu á hinni vangreiddu húsaleigu. Telja verður að þarna hafi verið um óhjákvæmilegan kostnað að ræða vegna vanefnda leigutakans Euro-Viet ehf. á húsaleigu samningnum. Er ekki fallist á þau rök stefnanda að stefnda hafi verið óheimilt að bæta þessum kröfulið við í útreikningum á víxilfjárhæðinni eða að tvíkrafið hafi verið um innheimtukostnað vegna innheimtu á leiguskuldinni þótt síðar hafi fallið á kostnaður vegna innheimtu á víxilskuldinni. Sama gildir um kostnað af stimpilgjaldi sem telja verður óhjákvæmilegan kostnað vegna tryggingarvixilsins.

Samkvæmt framangreindu verður ekki fallist á að stefnandi eigi rétt á skaðabótum úr höndum stefnda vegna innheimtu stefnda á skuld samkvæmt framangreindum tryggingarvixli. Ber með vísan til þess að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í málinu.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála ber að dæma stefnanda til að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 150.000 krónur.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, samtals 453.900 krónur, þar með talin þóknun lögmanns hennar, Helga Birgissonar hrl., sem þykir hæfilega ákveðin 450.000 krónur án virðisaukaskatts, en útlagður kostnaður vegna stefnubirtingar er 3.900 krónur.

Dóminn kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari en dómsuppkvaðning hefur dregist vegna mikilla embættisanna dómara.

## **D ó m s o r ð:**

Stefnda, Agata ehf., er sýknuð af kröfum stefnanda, Ínu Viet Le, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 150.00 krónur í málskostnað.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, samtals 453.900 krónur, þar með talin þóknun lögmanns hennar, Helga Birgissonar hrl., 450.000 krónur.

Sigríður Ingvarsdóttir.