

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 24. júní 2010 í máli nr. E-12452/2009:**

**Guðbrandur Jónatansson**

*(Þorsteinn Einarsson hrl.)*

**gegn**

**Magnúsi Þorleifssyni**

*(Hulda Rós Rúriksdóttir hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 27. maí sl., að lokinni aðalmeðferð, var höfðað fyrir dómþinginu af Guðbrandi Jónatanssoni, Noregi, á hendur Magnúsi Þorleifssyni, Hólabraut 13, Hrísey, með stefnu áritaðri um birtingu hinn 4. desember 2009 og með gagnsakarstefnu áritaðri um birtingu 14. desember 2009.

Dómkröfur aðalstefnanda eru þær, að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða honum 3.624.700 krónur, með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 22. janúar 2008 til 20. nóvember 2008 og með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. sömu laga, frá 20. nóvember 2008 til greiðsludags. Þá krefst aðalstefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu.

Dómkröfur aðalstefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum aðalstefnanda, en til vara að kröfur aðalstefnanda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda, auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Dómkröfur gagnstefnanda, Magnúsar Þorleifssonar, eru þær, að gagnstefndi, Guðbrandur Jónatansson, verði dæmdur til að greiða gagnstefnanda 2.629.850 krónur, ásamt dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001, af 190.003 krónum frá 1. ágúst 2008 til 1. september 2008, en af 381.646 krónum frá þeim degi til 1. október 2008, ef af 577.419 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2008, en af 776.594 krónum frá þeim degi til 1. desember 2008, en af 978.806 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2009, en af 1.182.172 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2009, en af 1.386.571 krónu frá þeim degi til 1. mars 2009, en af 1.589.755 krónum frá þeim degi til 1. apríl 2009, en af 1.793.850 krónum frá þeim degi til 1. maí 2009, en af 2.000.253 krónum frá þeim degi til 1. júní 2009, en af 2.209.511 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2009, en af 2.419.134 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2009, en af 2.629.850 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist vaxtavaxta samkvæmt 12. gr. sömu laga, er leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 1. ágúst 2009. Auk þess er krafist málskostnaðar auk

virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Dómkröfur gagnstefnda, Guðbrandar Jónatanssonar, eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnstefnanda, en til vara að kröfur gagnstefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefst gagnstefndi málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda.

## II

Málavextir eru þeir að gagnstefnandi er eigandi 162 fermetra verslunarhúsnæðis að Eddufelli 2. Aðalstefnandi var leigutaki að húsnæðinu og var undirritaður leigusamningur um húsnæðið hinn 31. ágúst 2007, en í húsnæðinu rak aðalstefnandi verslunina Vatnsrúm 4you ehf. Aðalstefnandi kveður, að samkomulag hafi orðið um að Vatnsrúm 4you ehf. yfirtæki aðild aðalstefnanda sem leigutaka fasteignarinnar og greiddi félagið gagnstefnanda frá upphafi húsaleigu. Leigutími var tímabundinn frá 1. september 2007 til 31. ágúst 2009. Fjárhæð leigunnar skyldi vera 165.888 krónur miðað við 1. september 2007 og skyldi greiðast fyrir fram hinn 1.-3. hvers mánaðar. Leigufjárhæðin var bundin vísitölu neysluverðs samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands.

Aðalstefnandi hefur haldið því fram að hinn 22. janúar 2008 hafi vatn komist inn í verslunarhúsnæðið og að vatnsskemmdir hafi orðið á húðum eða mottum sem lágu á gólfinu og á rúmi sem var í versluninni. Krafðist aðalstefnandi þess með bréfi, dagsettu 11. febrúar 2008, að gagnstefnandi bætti tjón á eignum í versluninni af völdum vatnslekans.

Gagnstefnandi hafnaði bótaskyldu með bréfi, dagsettu 22. febrúar 2008, þar sem hann taldi meintan vatnsleka ekki vera á sína ábyrgð.

Með símbréfi, dagsettu 7. febrúar 2008, hafnaði váttryggjandi, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., að bæta tjón á eignum í versluninni af völdum vatnslekans, þar sem um utanaðkomandi leka hefði verið að ræða.

Með framsali, dagsettu 1. mars 2009, framseldi, Vatnsrúm og 4you ehf., aðalstefnanda skaðabótakröfu sína á hendur gagnstefnanda vegna tjóns sem gagnstefnandi hefði valdið félaginu vegna ástands leiguhúsnæðisins.

Aðalstefnandi dómkvaddi matsmann sem skilaði mati í október 2008.

Með matsbeiðni, dagsettri 5. maí 2008, var þess óskað að matsmaður léti í té ítarlega, rökstudda og skriflega álitserð um eftirfarandi atriði:

1. Hverjar hefðu verið orsakir þess að vatn lak inn í verslunina að Eddufelli 2, Reykjavík, m.a. þann 22. janúar 2008.

2. Hvaða úrbætur hefði þurft að gera á húsnæðinu svo vatn hætti að leka inn í verslunina. Hver hefði orðið kostnaður við að bæta úr ástandi húsnæðisins svo vatn hætti að leka inn í verslunina.
3. Hverjar hefðu verið skemmdir á eignum í versluninni af völdum vatnslekans, þ.á m. teppum og rúmum.
4. Hvert væri tjón vegna vatnsleka í verslunina. Þess var óskað að matsmaður mæti kostnað við úrbætur á eignum Vatnsrúms 4 you ehf., s.s. teppum og rúmum, telji matsmaður mögulegt að bæta úr tjóni með viðgerð. Ef matsmaður teldi ekki unnt að bæta úr tjóni með viðgerð, á hluta eða öllum eignum, var þess óskað að matsmaður mæti hvað sambærilegir hlutir hafi kostað á tjónsdegi. Þess var þá óskað að matsmaður mæti heildsöluverð sambærilegra hluta og útsöluverð sambærilegra hluta í verslun.

Á dómpingi Héraðsdóms Reykjavíkur, hinn 13. júní 2008, var Björn Gústafsson byggingarverkfræðingur dómkvaddur sem matsmaður.

Í matsgerð hins dómkvadda matsmanns, dagsettri 20. október 2008, var komist að eftirfarandi niðurstöðu:

#### Um 1. matslið:

*„Þarna er um að ræða skort á viðhaldi, niðurfallsrör af skyggni er stífluð. Auk þess sem niðurfallsrör eru komin á aldur og orðin ryðguð og götótt.*

*Á þessum stað á vatn greiða leið inn í húsnæði verslunarinnar eins og sést líka á myndum sem teknar voru á bitanum yfir skyggninu og gluggans undir skyggninu.“*

#### Um 2. matslið:

*„Taka þarf skyggnið og hreinsa allt laust ofan af því. Síðan skal slétta skyggni með sterku viðgerðarefni og loks setja ofan á það dúk sem límdur er niður á dúkbita sem áður hafa verið festir niður í steypu. Um er að ræða t.d. dúk ISOLA MASTERTEKK. Miðað er við að dúkurinn gangi yfir knastana og verði límdur niður á ál-fellur sem ganga upp í rauf neðan á nýju undirstykki glugga. Aðrar áfellur undir dúk eru innifaldar í verði dúksins.*

*Til þess að unnt sé að þetta skyggnið að ofan þarf að taka létta kantainn sem hangir framan á þeim steypa. Taka þarf niður rafmangssnúrur, setja aftur upp og endurfesta þær. Lampar neðan í skyggni eru ryðgaðir og þarfnast útskiptingar.“*

Kostnaðarmat á viðgerð skyggnis, miðað við verðlag í janúar 2008, var metið samtals 702.000 krónur með virðisaukaskatti.

#### Um 3. matslið:

*„Matsmaður sá að rakaskemmdir voru á öllum upptöldum húðum hér að ofan, einnig skráðum púða og rúmi. Límingar á samskeytum á teppum eru meira og*

*minna lausar og hafa gefið frá sér lit.*

*Það er mat matsmanns að allur ofantallinn varningur sé ónýtur og ekki hæfur til sölu.“*

Tjón stefnanda vegna ónýtra teppa, rúms og púða nemi því 3.394.700 krónum.

#### Um 4. matslið:

*„Matsmaður sá að rakaskemmdir voru á öllum upptöldum húðum hér að ofan, einnig skráðum púða og rúmi. Límingar á samskeytum á teppum eru meira og minna lausar og hafa gefið frá sér lit.*

*Matsmaður leitaði til Hafsteins Gunnarssonar bólstrara hjá Bólstraranum ehf. og var hann beðinn að segja skoðun sína á skemmdum teppanna og verðum þeirra, svar hans er eftirfarandi:*

*„Ef svona leðurhúðir blotna vill leðrið bóligna upp og aflagast, litur getur runnið til og dofnað, ef óhreinindi hafa verið í vatninu og getur verið ómögulegt að ná því úr þannig að söluverð svona vöru hefur rýrnað ansi mikið.*

*Varðandi verðið þá finnst mér það trúverðugt. Teppi sem er 1.19x1.78 kostar 148.1 euro (efsta lína) það má reikna með 20% flutningskostnaði og 150% verslunarálagningu með vsk., vafalaust mismunandi eftir verslunum, þá kemur svona teppi uppá 62.328 ú búð.*

*(148.40 x 140euro= 20.776 kr. x 20% flutningsgjald 24.931 x 150% álagning með vsk. = 62.328 kr.)“*

*Auk þess benti Hafsteinn á að í Tekkcompanii í Bæjarlind, sem hefur verið að selja svipuð teppi, kostar teppi sem er 1,2 x 0,9 = 1,09 m<sup>2</sup> kr. 65.000,- eða um 60.185 á m<sup>2</sup>.*

*Matsmanni er uppálagt að miða við verðlag á tjónsdegi sem var 22. janúar 2008. Samkvæmt gengisskráningu Seðlabanka Íslands þann dag var söluverð 1 evru kr. 97,53. Miðað við þetta gengi er eðlilegt smásöluverð á ofan nefndu teppi sem er 1,19 x 1,78 = 148,40 x 97,53 x 1,20 x 2,5 = kr. 43.420,-*

*Verðið á teppinu í Tekkcompanii er þá miðað við þetta gegni (sið.) ~ kr. 45.280 eða um kr. 41.926 á m<sup>2</sup>.*

*Smásöluverð teppis hjá matspola sem er 1,19 x 1,79 = 2,13 m<sup>2</sup> sem er nr. 16 á listanum hér að ofan er kr. 35.700 (kr. 16.760 á m<sup>2</sup>) sem er 17,78% lægra en verð verðið (sið) sem Hafsteinn bólstrari færði rök fyrir hér að ofan.*

*Matsmaður ráðfærði sig við Hafstein bólstrara varðandi hvað mætti kalla eðlileg heilsöluálagning fyrir svona varning og niðurstaðan er sú að 40% sé á því*

*róli sem miða ætti við. Umrætt teppi gerir þá með heilsöluálagningu. (Teppi 1,19 x 1,78) = 148,40 x 97,43 x 1,20 x 1,4 = 24.315,-. “*

Málið var svo þingfest þann 5. nóvember 2009.

Með tölvupósti lögmanns aðalstefnanda, hinn 26. ágúst 2008, var leigusamningi aðila rift á þeim grundvelli að húsnæðið væri ekki í leiguhæfu ástandi. Greiddi aðalstefnandi ekki leigu frá og með ágúst 2008 og út samningstímabilið en því lauk í ágústlok 2009. Gagnstefnandi telur riftunina ólögmeða og að aðalstefnanda beri að greiða leigu út allt tímabilið.

### III

#### **Málsástæður stefnanda í aðalsök**

Aðalstefnandi byggir á því að fasteignin að Eddufelli 2 hafi verið haldin miklum ágöllum sem valdið hafi því að vatn hafi flætt inn í verslunina Vatnsrúm og 4you ehf. og valdið þar miklu tjóni á lausafjarmunum. Hinn 1. mars 2009 hafi Vatnsrúm 4 you ehf. framselt skaðabótakröfu félagsins á hendur aðalstefnda vegna tjóns af völdum vatnslekans til stefnanda, en félagið hafi verið eigandi teppa og púða sem matsmaður hafi metið ónýtt. Aðalstefnandi hafi við það framsal öðlast allan rétt félagsins til greiðslu skaðabóta vegna þess tjóns sem félagið hafi orðið fyrir af völdum aðalstefnda.

Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 36/1994 skuli leigusali annast viðhald hins leigða, innan húss sem utan. Í 2. mgr. sömu greinar sé kveðið á um skyldu leigusala til að annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýni fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjónar leigjanda eða fólks á hans vegum. Samkvæmt 4. mgr. sömu greinar skuli leigusali jafnframt halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segi til um. Í sérstökum athugasemdum með 19. gr. í frumvarpi húsaleigulaga komi fram að í greininni sé leitast við að draga skýrar fram höfuðábyrgð leigusala á viðhaldi hins leigða.

Af fyrrgreindu ákvæði megi vera ljóst að aðalstefndi hafi vanrækt þá fortakslausu skyldu sem á honum hafi hvílt samkvæmt ákvæðinu, þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir aðalstefnanda um úrbætur. Í þessu sambandi verði jafnframt að hafa í huga að við mat á því hvort tjónvaldur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi sakarreglunni hafa dómstólar litið til þess hvort tjónvaldur hafi brotið gegn þeim reglum, sem í gildi séu á því sviði sem um ræði. Með hliðsjón af framangreindu verður því að telja að aðalstefndi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi sakarreglunnar með vanrækslu sinni og beri því skaðabótaábyrgð á því tjóni sem hafi orðið á lausafjarmunum í versluninni Vatnsrúm 4you ehf.

Aðalstefndi hafi vanrækti þá skyldu sína að halda húsnæðinu í leiguhæfu ástandi og með því brotið gegn réttarreglum og ákvæðum leigusamnings. Af þeim sökum beri aðalstefndi fébótaábyrgð á tjóni Vatnsrúms 4 you ehf., en krafa félagsins á hendur aðalstefnda um greiðslu skaðabóta hafi verið framseld aðalstefnanda, eins

og áður segi.

Aðalstefnandi kveður dómkröfur sínar byggja á mati dómkvadds matsmanns um tjón af völdum vatnslekans og sundurliðar kröfu sína á eftirgreindan hátt:

1) Tjón á teppum:

Nr.	Auðkenni vöru (lengd x breidd / fermetrastærð teppis):	Verð kr.:
1.	1,77 x 2,38 / 4,21	71.600
2.	0,85 x 1,36 / 1,6	26.200
3.	0,85 x 1,36 / 1,6	26.200
4.	1,38 x 1,98 / 2,73	46.400
5.	2,05 x 1,65 / 2,05	34.000
6.	1,78 x 2,38 / 4,24	71.500
7.	1,66 x 2,34 / 3,88	65.900
8.	1,66 x 2,38 / 3,95	71.300
9.	1,78 x 3,39 / 6,03	71.800
10.	1,78 x 2,37 / 4,21	69.500
11.	1,79 x 2,39 / 4,28	72.800
12.	1,59 x 2,19 / 3,48	56.500
13.	1,78 x 2,36 / 4,2	71.200
14.	1,38 x 2,38 / 3,28	72.100
15.	1,38 x 1,97 / 2,72	46.300
16.	1,19 x 1,79 / 2,13	35.700
17.	1,19 x 1,86 / 2,21	36.000
18.	1,18 x 1,68 / 1,98	34.000
19.	1,78 x 2,38 / 4,24	71.500
20.	1,97 x 2,97 / 5,85	99.400
21.	1,78 x 2,37 / 4,2	71.300

22.	1,97 x 2,97	/	5,85	99.400
23.	1,20 x 1,78	/	2,14	86.400
24.	1,98 x 2,95	/	5,84	88.500
25.	2,30 x 2,94	/	5,24	86.500
26.	1,77 x 2,38	/	4,21	71.300
27.	1,88 x 2,43	/	4,56	69.500
28.	1,57 x 2,28	/	3,53	58.000
29.	1,98 x 2,95	/	5,84	88.500
30.	2,17 x 3,18	/	6,9	115.000
31.	1,77 x 2,38	/	4,21	71.300
32.	2,91 x 1,98	/	4,85	78.500
33.	1,77 x 2,37	/	4,19	71.300
34.	1,48 x 1,98	/	2,93	49.800
35.	1,18 x 1,78	/	2,1	36.000
36.	1,97 x 2,97	/	5,85	99.400
37.	1,73 x 2,48	/	4,29	68.500
38.	2,58 x 1,99	/	4,63	69.500
39.	1,86 x 3,01	/	5,59	98.500
40.	1,98 x 3,02	/	5,97	87.900
41.	1,38 x 1,99	/	2,75	46.500
42.	1,69 x 2,39	/	4	63.500
43.	1,78 x 2,38	/	4,24	71.500
44.	1,98 x 2,98	/	5,88	99.500
45.	1,98 x 2,97	/	5,88	99.500
46.	1,97 x 2,95	/	5,81	99.400

47.	1,78 x 3,07	/	4,46	88.500
48.	1,75 x 2,35	/	4,13	73.900
49.	1,17 x 1,78	/	2,08	37.400

Samtals kr. 3.394.700,-

## 2) Tjón á púða og rúmi

50.	Púði	15.000
51.	Rúm (king size)	215.000

---

Samtals kr. 230.000

Heildartjón stefnanda nemi því 3.624.700 krónum (3.394.700 + 15.000 + 215.000)

Aðalstefnandi krefjist vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá tjónsdegi, þ.e. 22. janúar 2008 til 20. nóvember 2008 og dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. sömu laga, frá 20. nóvember 2008 til greiðsludags.

Um lagarök vísar aðalstefnandi til ólögfestar reglu íslensks réttar um skaðabætur. Þá vísar aðalstefnandi til reglna samninga og kröfuréttar og húsaleigulaga nr. 36/1994.

Kröfu um vexti byggir aðalstefnandi á lögum nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

Kröfu um málskostnað byggir aðalstefnandi á 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

## IV

### Málsástæður stefnda í aðalsök

Aðalstefndi byggir sýknukröfu sína á því, að ósannað sé að vatn hafi í raun lekið inn í verslunina að utan og að tjón hafi orðið af þeim sökum á munum í versluninni. Í matsbeiðni gefi aðalstefnandi sér að vatn hafi lekið inn í verslunina utan frá og spyrji aðeins um orsakir þess, en ekki hvort matsmaður telji að vatn hafi í raun lekið inn og valdið skemmdunum. Það hvort vatn hafi raunverulega lekið inn í húsnæðið verði því að teljast ósannað en á því ber aðalstefnandi sönnunarbyrði.

Aðalstefndi byggir á því, að hann hafi ekki sýnt af sér nokkra sök í málinu og að skilyrðum sakarreglunnar, sem stefnandi byggir mál sitt á, sé ekki fullnægt. Allt það sem varði daglega umgengni sé á ábyrgð leigutaka að sjá um, þar með talið að hreinsa lauf úr niðurföllum og strá salti í þau svo ekki frjósi í þeim. Aðalstefnandi hafi ekki hirt um þetta, en hafi niðurfallið stíflast sé þetta skýringin. Samkvæmt 5. gr. leigusamningsins hafi aðalstefnanda borið að annast um málun innanhúss, viðhald gólfefna, rekstur lofræstikerfis og lýsingar, viðhald á læsingum (gluggum og hurðum), vatnskrönum, blöndunartækjum, sturtubúnaði og hreinlætistækjum, raftenglum/stökkum ásamt öðru smálegu. Þá hafi aðalstefnandi einnig átt að annast viðhald á rúðum og útihurð. Það sé því ljóst að samkvæmt samningi skyldi aðalstefnandi annast margt það sem sneri að viðhaldi hússins og þegar litið sé til þessara atriða verði að telja augljóst að hreinsun á niðurfalli hafi verið í verkahring aðalstefnanda auk þess sem það samræmist almennum reglum leiguréttar. Þá megi einnig nefna, að samkvæmt 7. gr. samningsins hafi leigutaki skuldbundið sig til þess að fara vel og þrifalega með hið leigða húsnæði. Honum hafi samkvæmt ákvæðinu verið skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samræmist reglum og venjum um umgengni, hreinlæti og hollustu. Aðalstefnandi hafi tekið við húsnæðinu að hausti. Alkunna sé að fylgjast þurfi með niðurföllum þegar lauf fari að falla og úrkoma aukist á þessum árstíma. Verk af þessu tagi tilheyri daglegri umönnun eignar sem aðalstefnanda beri að sinna. Í lögregluskýrslu komi fram að aðalstefnandi hafi gert sér sérstaka ferð að húsnæðinu kvöldið fyrir tjón til þess að loka og tryggja alla glugga þar sem spáð hafi verið slæmu veðri og mikilli rigningu en ekkert komi fram um að hann hafi skoðað niðurföll eins og eðlilegt hefði verið. Verði það að teljast veruleg vanræksla af hálfu aðalstefnanda að hafa ekki fylgst betur með niðurföllum.

Aðalstefndi kveður verslunarkjarnann við Eddufell 2 vera í sameign fleiri aðila og hafi húsfélagið séð um allt viðhald utandyra. Aðalstefndi kveður viðhald hússins ávallt hafa verið til fyrirmyndar og ekkert við það að athuga. Engar kvartanir hafi borist frá aðalstefnanda um ástand hússins fyrr en eftir meintan leka. Í 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 segi að komi í ljós að hið leigða húsnæði sé ekki í því ástandi sem leigusamningur greini eða leigjandi hafi hlotið að mega gera ráð fyrir skuli leigjandi, innan eins mánaðar frá afhendingu, kvarta og gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Að öðrum kosti teljist leigjandi una húsnæðinu. Þarna sé um að ræða nokkurs konar skoðunarskyldu leigjanda. Aðalstefnandi hafi skrifað undir leigusamning hinn 31. ágúst 2007, en meint vatnstjón hafi orðið hinn 22. janúar 2008. Á þessum tíma hafi aðalstefnandi aldrei kvartað um ástand húsnæðisins. Sé því um að ræða tómlæti hjá aðalstefnanda og hafi hann með því fyrirgert öllum rétti, sbr. 16. gr. húsaleigulaga. Í framkvæmd hafi strangar kröfur verið gerðar til leigjenda að þessu leyti og megi benda á Hæstaréttardóma, t.d. nr. 161/2000, og álit kærunefndar húsaleigumála nr.1/2002, þar sem litið hafi verið svo á að leigjandi féllist á ástand húsnæðis þegar hann hafi ekki kvartað í samræmi við 16. gr. húsaleigulaga.

Ljóst sé því að aðalstefndi hafi ekki á nokkurn hátt brugðist skyldum sínum, samkvæmt húsaleigulögum eða húsaleigusamningi né hafi hann valdið tjóni af ásetningi eða gáleysi. Skilyrðum sakarreglunnar um ólögmæta og saknæma hegðun sé því ekki fullnægt. Aðalstefndi hafi talið ástand hins leigða húsnæðisins vera gott og hafi enga ástæðu haft til að ætla annað. Aðalstefnandi hafi gengið á eftir því að fá húsnæðið leigt og ekki kvartað um ástand þess, hvorki á fyrsta

mánuði eftir móttöku þess né í annan tíma. Aðalstefndi mótmælir þeirri fullyrðingu aðalstefnanda, að hann hafi ítrekað kvartað undan ástandi húsnæðisins. Eins og áður segi hafði aðalstefndi enga hugmynd haft um óánægju leigjanda af neinu tagi fyrr en eftir að meintur leki átti sér stað. Hafi aðalstefnandi haft slíkar áhyggjur af ástandi húsnæðisins hefði hann átt að gera það sem hann gat til að takmarka hugsanlegt tjón, með því að kvarta til aðalstefnda og hreinsa niðurfallið en einnig með því að forða söluvarningi af gólfi. Hvergi í búðinni hafi verið að finna borð eða hillur þar sem geyma mætti söluvarning. Motturnar, sem bótakrafan stafir fyrst og fremst af, hafi legið á miðju gólfi þegar hið meinta tjón varð. Það sé því ljóst að aðalstefndi beri ekki sök á því hvernig fór heldur sé meint tjón alfarið á ábyrgð aðalstefnanda sjálfs.

Aðalstefndi krefst einnig sýknu á þeim grundvelli að um aðildarskort sé að ræða hjá aðalstefnanda. Aðalstefnandi hafi verið leigutaki húsnæðisins að Eddufelli 2, samkvæmt leigusamningi aðila. Vatnsrúm 4 you ehf. sé, samkvæmt upplýsingum aðalstefnda, eigandi teppa og púða sem haldið sé fram að hafi skemmt í vatnslekanum eins og fram komi í stefnu. Þar komi einnig fram að Vatnsrúm 4 you ehf. hafi framselt skaðabótakröfur sínar í málinu til aðalstefnanda, en ekkert liggur fyrir í málinu um þetta framsal. Sé því krafist sýknu á grundvelli aðildarskorts, samkvæmt 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Varakröfu um að fjárhæð skaðabóta verði, að álit dómsins, verulega lækkuð frá því sem fram kemur í kröfugerð aðalstefnanda, byggir aðalstefndi á því að ef einhver beri sök á meintu tjóni aðalstefnanda sé það hann sjálfur og vísast til þeirra röksemda sem áður hafa verið raktar vegna sýknukröfu. Krefst aðalstefndi þess að aðalstefnandi beri tjón sitt sjálfur í réttu hlutfalli við eigin sök hans og að bætur verði lækkaðar sem því nemi. Vísar aðalstefndi um þetta til almennrar reglu skaðabótaréttar um eigin sök tjónþola.

Í matsgerð hafi fjárhæð bóta verið metin hæfileg 2.452.196 krónur, sem sé heildsöluverð hlutanna en hins vegar geri aðalstefnandi kröfu um 3.624.700 krónur, sem sé útsöluverð, sbr. það sem fram komi í matsgerð. Almenna regla skaðabótaréttar sé sú, að við munatjón skuli bæta skemmdan hlut með viðgerð eða með því að greiða verð hlutarins komi viðgerð ekki til greina. Verð hlutar skuli talið nema þeirri upphæð sem hefði þurft til kaupa á þeim hlut sem fórst eða skemmdist, með því verðlagi sem síðast hafi verið á slíkum hlut, áður en tjónsatburður gerðist, að frádreginni hæfilegri verðyrnun vegna aldurs, notkunar, minnkaðs notagildis og annarra atvika. Þá sé litið svo á að miða eigi endurkaupsverð við stöðu tjónþola. Í því felist að innflytjandi fái lægri bætur en einstaklingur þar sem hann þurfi ekki að greiða eins hátt endurkaupsverð. Það sé því alveg ljóst að ekki verði gerð hærri bótakrafa, en sem nemi því verði sem aðalstefnandi hafi þurft að greiða til að kaupa nýja muni í stað þeirra sem skemmdust og komi krafa um skaðabætur sem nemi smásöluverði því ekki til greina. Í matsgerð sé 40% heildsöluálagning lögð ofan á endurkaupsverð að utan en ekki verði séð að aðalstefnandi hafi þurft að greiða þá álagningu við endurkaup á vörunni. Sé þess því krafist að dómurinn dragi þá álagningu af fjárhæð þeirri sem í matsgerð sé metin hæfileg, þ.e. af heildsöluverði hlutanna.

Þá mótmælir aðalstefndi útreikningi á bótum í matsgerð en engin frumgögn liggja að baki um innkaupsverð varanna. Í matsgerð sé miðað við mjög óskýran lista frá aðalstefnanda en ekkert staðfesti að það sem talið sé upp á listanum séu þær

vörur sem um ræði í þessu máli. Í matsgerð sé heldur ekki tekið tillit til þess að vörurnar hafi ennþá verið til sölu í búðinni eftir að meint tjón átti sér stað eins og sjá megi á matsfundi. Verðgildi varanna eftir meint tjón sé ekki dregið frá bótum en í matsgerð sé því ekki haldið fram að þær hafi verið með öllu ónýtar, þvert á móti sé aðeins talað um að söluverðið hafi rýrnað mikið.

Aðalstefndi telur matsgerðina og hafa takmarkað sönnunargildi, þar sem matsmaður sé ekki sérfræðingur á sviði bólstrunar. Í mati sínu á umfangi meints tjóns styðjist hann við mat annarra sem ekki hafi verið dómkvaddir til starfans.

Aðalstefndi kveður aðalstefnanda hafa gengið út úr húsnæðinu í ágúst 2008 og hafi hann ekki greitt leigu síðan. Aðalstefndi hafi ekki enn fundið leigjanda að húsnæðinu. Þá hafi skil á húsnæðinu engan veginn verið í samræmi við reglur XIII. kafla húsaleigulaga, en salernisskál hafi reynst ónýt og óþrifnaður mikill. Búið hafi verið að rífa niður klæðningu að hluta á útvegg og sulla málningu á vegg. Á útihurð hafi verið töluverðar skemmdir og loftljós rifin niður að hluta. Í verslunina hafi vantað stóran ofn, húsnæði ekki verið þrifið og laust rusl um allt. Hefði aðalstefndi getað gert bótakröfu vegna þessa en látið við það sitja að gagnstefna vegna vangoldinnar leigu út umsaminn leigutíma, eða til 31. ágúst 2009.

Um lagarök vísar aðalstefndi til húsaleigulaga nr. 36/1994, meginreglna kröfuréttar og leiguréttar. Þá vísar aðalstefndi til almennra reglna skaðabótaréttar, og laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Kröfu um málskostnað byggir aðalstefndi á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kröfu um virðisaukaskatt á málskostnað byggir aðalstefndi á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt.

## V

### **Málsástæður stefnanda í gagnsök**

Gagnstefnandi byggir kröfur sínar í gagnsök á því, að gagnstefndi hafi vanefnt leigusamning aðila þegar hann hafi farið fyrirvaralaust úr leiguhúsnæðinu að Eddufelli 2 í ágúst 2008. Hann hafi síðast greitt leigu vegna júlí 2008. Lögmaður gagnstefnanda hafi sent honum greiðsluáskorun hinn 8. ágúst 2008, þar sem þess hafi verið krafist að leigufjárhæðin yrði greidd innan sjö daga frá dagsetningu áskorunarinnar, en ella yrði leigusamningi rift með heimild í 61. gr. laga nr. 36/1994. Gagnstefndi hafi hins vegar orðið fyrri til að lýsa yfir riftun leigusamningsins með tölvupósti hinn 26. ágúst 2008. Byggir gagnstefnandi á því að riftunin hafi verið ólögmat enda ekki um neinar vanefndir að ræða af hans hálfu. Þar fyrir utan hafi riftun gagnstefnda verið lýst yfir eftir að frestur samkvæmt húsaleigulögum hafi verið liðinn. Gagnstefnandi hafi ekki enn fundið leigjanda að húsnæðinu þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir og geri kröfu um að gagnstefndi greiði leigu út samningsbundinn leigutíma, en samkvæmt leigusamningi skyldi leigutíma ljúka hinn 31. ágúst 2009.

Í tölvupósti lögmans gagnstefnda þar sem riftun hafi verið lýst yfir komi fram að riftunin styðjist við reglur kröfuréttar og ákvæði 60. gr. laga nr. 36/1994. Þar sem vísunin sé til allrar 60. gr. sé ekki ljóst hvaða tölulið lögmaðurinn styðjist við en það hljóti þó að vera annað hvort 1. eða 4. tl. greinarinnar.

Í 1. tl. 1. mgr. 60. gr. húsaleigulaga komi fram að leigjanda sé heimilt að rifta leigusamningi ef leigusali bæti ekki úr annmörkum á hinu leigða húsnæði, samkvæmt 17. gr. Í 17. gr. komi fram að riftunarréttur sé því aðeins til staðar ef um verulega annmarka sé að ræða miðað við fyrirhuguð not leigjanda af húsnæðinu. Í 4. tl. 1. mgr. 60. gr. komi fram að leigjanda sé heimilt að rifta leigusamningi ef leigusali gerist sekur um ítrekaða, verulega eða sviksamlega vanrækslu á skyldum sínum til að halda húsnæðinu í leiguhæfu ástandi og framkvæma nauðsynlegar viðgerðir og viðhald fljótt og vel. Þá sé það skilyrði riftunar að leigjandi hafi áður skorað á leigusala að bæta úr vanefndum sínum og gefið honum sanngjarnan frest í því skyni.

Gagnstefndi hafi sent bréf hinn 11. febrúar 2008, þar sem hann hafi óskað eftir úrbótum á húsnæðinu, en í því bréfi hafi ekkert nánar komið fram um það í hverju þær úrbætur skyldu felast. Beiðni gagnstefnanda um upplýsingar um þetta atriði hafi aldrei verið svarað af hálfu gagnstefnda. Hafi því ekki verið hægt að ráðast í framkvæmdir, sérstaklega í ljósi þess að gagnstefnandi hafi talið húsnæðið í góðu ástandi. Þar fyrir utan verði að áætla rýmri frest til úrbóta í tilvikum þar sem verslunarhúsnæði sé í sameign og húsfélag sjái um viðgerðir á ytra byrði hússins. Gagnstefndi haldi því fram að húsnæðið hafi ekki verið í leiguhæfu ástandi, en ekkert staðfesti þessa fullyrðingu. Í umræddum tölvupósti lögmans gagnstefnda, þar sem tilkynnt hafi verið um riftun, komi fram að von sé á matsgerð matsmanns sem muni staðfesta að húsnæðið hafi ekki verið í leiguhæfu ástandi og muni þannig staðfesta lögmati riftunarinnar. Ekkert komi fram um þetta í matsgerð né í öðrum gögnum málsins. Það er því alveg ljóst að skilyrðum 60. gr. húsaleigulaga sé ekki fullnægt enda engan veginn hægt að halda því fram að um ítrekaða, verulega eða sviksamlega vanrækslu gagnstefnanda á skyldum sínum hafi verið að ræða og ekki hafi verið sýnt fram á að verulegir annmarkar hafi verið á húsnæðinu og það hafi ekki verið í leiguhæfu ástandi miðað við fyrirhuguð not gagnstefnda.

Riftun sé viðurhlutamikið úrræði og einungis mögulegt að uppfylltum ströngum skilyrðum laga nr. 36/1994. Gagnstefndi verði að sýna fram á að skilyrði riftunar séu fyrir hendi en það hefur ekki tekist, hvorki með dómkvaðningu matsmanns né öðrum gögnum.

Hafi gagnstefndi raunverulega ekki talið húsnæðið vera í leiguhæfu ástandi frá því að meintur leki átti sér stað hefði hann átt að tilkynna um riftun innan tveggja mánaða frá þeim tíma eða í síðasta lagi innan tveggja mánaða frá því að hann gerði kröfu um úrbætur, en samkvæmt 2. mgr. 60. gr. húsaleigulaga falli réttur leigjanda til riftunar niður ef hann rifti ekki innan tveggja mánaða frá því að honum var kunnugt um vanefndir leigusala. Jafnvel þó fallist væri á það með gagnstefnda að vanefndir hafi verið til staðar af hálfu gagnstefnanda hafi riftun í öllu falli verið lýst yfir eftir að frestur samkvæmt húsaleigulögum hafi verið liðinn. Í ljósi alls ofangreinds verði gagnstefndi að greiða leigugreiðslur út leigutímabilið.

Leigufjárhæðin fylgi verðtryggðri vísitölu neysluverðs, sbr. 3. gr. leigusamningsins. Upphafleg fjárhæð leigu hafi verið 165.888 krónur hinn 1. september 2007 og hafi vísitalan þá verið 273,1 stig, sbr. 3. gr. samningsins. Miðað sé við vísitölu í hverjum mánuði frá ágúst 2008 til ágúst 2009, samkvæmt framlagðri skráningu Hagstofu Íslands. Gagnstefnandi hefur sundurliðað vangreiddar leigugreiðslur með eftirfarandi hætti:

	Gjalddagi	Fjárhæð	
Ágúst 2008 273,1)	01.08.2008	190.003,00	(165.888 x 312,8 /
September 2008 273,1)	01.09.2008	191.643,00	(165.888 x 315,5 /
Október 2008 273,1)	01.10.2008	195.773,00	(165.888 x 322,3 /
Nóvember 2008 273,1)	01.11.2008	199.175,00	(165.888 x 327,9 /
Desember 2008 273,1)	01.12.2008	202.212,00	(165.888 x 332,9 /
Janúar 2009 273,1)	01.01.2009	203.366,00	(165.888 x 334,8 /
Febrúar 2009 273,1)	01.02.2009	204.399,00	(165.888 x 336,5 /
Mars 2009 273,1)	01.03.2009	203.184,00	(165.888 x 334,5 /
Apríl 2009 273,1)	01.04.2009	204.095,00	(165.888 x 336,0 /
Mái 2009 273,1)	01.05.2009	206.403,00	(165.888 x 339,8 /
Júní 2009 273,1)	01.06.2009	209.258,00	(165.888 x 344,5 /
Júlí 2009 273,1)	01.07.2009	209.623,00	(165.888 x 345,1 /
Ágúst 2009 273,1)	01.08.2009	<u>210.716,00</u>	(165.888 x 346,9 /

Gagnstefnandi kveður kröfu þessa vera vegna vanefnda gagnstefnda á leigusamningi aðila frá 31. ágúst 2007, þ.e. vanefnda hans að greiða gagnstefnda húsaleigu, sbr. 2. gr. og 3. gr. samningsins. Gagnstefndi hafi haft uppi kröfu sem einnig byggir á þessum sama samningi, þar sem því sé haldið fram að gagnstefnandi beri skaðabótaábyrgð á tjóni sökum vanrækslu á viðhaldi hins leigða húsnæðis. Þar sem báðar kröfurnar rísi af sama löggerningi sé eðlilegt að höfða mál í gagnsök um leigugreiðslur, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Sé mikið hagræði af því að leysa úr ágreiningi aðila um umræddan leigusamning með einu dómsmáli.

Í 4. gr. leigusamningsins komi fram að leigutaka sé óheimilt að framselja leiguréttinn samkvæmt samningnum nema með skriflegu samþykki leigusala. Ekkert samþykki hafi legið fyrir um framsal leiguréttar til Vatnsrúma 4you ehf., hvorki skriflegt né munnlegt. Stefnunni sé því beint að gagnstefnda, þar sem hann hafi verið leigutaki samkvæmt leigusamningi aðila frá 31. ágúst 2007.

Um lagarök vísar gagnstefnandi til 2. mgr. 28. gr., 42. gr. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Einnig vísar gagnstefnandi til 58. gr. húsleigulaga nr. 36/1994.

Kröfu um dráttarvexti byggir gagnstefnandi á III. kafla laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, nánar tiltekið 1. mgr. 6. gr. laganna, með síðari breytingum.

Kröfu um málskostnað byggir gagnstefnandi á 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggir gagnstefnandi á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, en gagnstefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi gagnstefnda.

## VI

### Málsástæður stefnda í gagnsök

Gagnstefndi byggir kröfu sína um sýknu á því, að samkvæmt niðurstöðu dómkvadds matsmanns hafi orsök þess að vatn hafi lekið inn í verslunina verið skortur á viðhaldi og að niðurfallsrör hafi verið stífluð. Auk þess hafi rörin verið orðin gömul, ryðguð og götött. Vatn hafi átt greiða leið inn í húsnæði verslunarinnar. Sé því einfaldlega rangt sem haldið sé fram í gagnstefnu að matsgerð staðfesti ekki fullyrðingu gagnstefnda um bagalegt ástand húsnæðisins að Eddufelli 2. Þvert á móti sé matsgerðin mjög skýr um þetta atriði og hafi því gagnstefndi sýnt fram á með fullnægjandi hætti að húsnæðið hafi ekki verið í leiguhæfu ástandi á umræddu tímabili. Þá beri að líta til þess að gagnstefnandi hafi

með engu móti reynt að hnekkja álit dómkvadds matsmanns með dómkvaðningu yfirmatsmanna.

Gagnstefndi byggir á því, að gagnstefnandi hafi með vanrækslu sinni á viðhaldi hússins þverbrotið 19. gr. húsaleigulaga, en þar segi: „*Leigusali annast viðhald hins leigða, innan húss sem utan, sbr. þó 3. mgr.*“

*Leigusali skal annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjónar leigjanda eða fólks á hans vegum.*

*Leigjanda er skylt að annast á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu.*

*Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.*

*Tjón á hinu leigða, sem er bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, skal leigusali ætíð bera ef um íbúðarhúsnæði er að ræða.“*

Af orðalagi greinarinnar sé auðsýnt að á leigusala hvíli rík skylda til að viðhalda húsnæðinu í leiguhæfu ástandi en sú lögskýring eigi sér jafnframt stöð í sérstökum athugasemdum með greininni, í frumvarpi því er orðið hafi að húsaleigulögum, en þar komi fram að með greininni sé leitast við að draga skýrar fram höfuðábyrgð leigusala á viðhaldi hins leigða.

Við lögskýringu á því hvað sé „leiguhæft ástand“ í skilningi 4. mgr. 19. gr. húsaleigulaga megi a.m.k. gera ráð fyrir því, þegar um sé að ræða leigu á húsakosti sem ætlaður sé undir verslunarrekstur, að húsnæðið þurfi að uppfylla ákveðnar fumkröfur sem gera megi til verslunarhúsnæðis almennt. Telja verði að ein þeirra frumkrafa sé sú að viðkomandi bygging haldi vatni og vindum. Með hliðsjón af því sem að framan greini, sem og því sem fram komi í matsgerð dómkvadds matsmanns, liggja það í augum uppi að leiguhúsnæðið að Eddufelli 2 hafi með engu móti uppfyllt þetta skilyrði enda ytra byrði þess gegndræpt og ekki í leiguhæfu ástandi meðan á leigutíma stóð.

Gagnstefndi kveðst hafa í bréfi til gagnstefnanda krafist úrbóta vegna þess að húsnæðið hafi lekið, en í bréfinu segi m.a.: „Þá lekur enn inn í verslunina og óttast umbj. minn að verða fyrir frekara tjóni vegna þessa. Vegna vatnslekans er hið leigða ekki í leiguhæfu ástandi sem verslunarhúsnæði og krefst umbj. minn þess að þér komið húsnæðinu nú þegar í leiguhæft ástand.“ Telur gagnstefndi að fráleitt sé að gera þær kröfur til verslunarmanns, sem hafi enga þekkingu á sviði húsasmíða eða annarra iðngreina, að tilgreina nákvæmlega frá hvaða sprungu, gati eða holu lekinn stafi. Í ljósi þeirra viðhaldsskyldna leigusala, sem að framan séu raktar, verði það að teljast mjög örökrétt að leigutaki þurfi að leggja út í kostnað, t.d. með útkalli iðnmenntaðs manns, til þess að staðreyna hverju sinni hver orsök vatnsleka sé svo hægt sé að krefjast úrbóta á honum. Hafi því krafa gagnstefnda um úrbætur verið að öllu leyti fullnægjandi í skilningi 1. mgr. 20. gr. húsaleigulaga.

Gagnstefndi hafnar því alfarið að gagnstefnanda hafi ekki verið veittur nægilegur frestur til úrbóta, enda hafi liðið rúmt hálf ár frá því gagnstefndi hafi krafist úrbóta með bréfi, dagsettu 11. febrúar 2008, og þar til gagnstefndi hafi lýst yfir riftun með tölvupósti hinn 26. ágúst 2008. Þar að auki hafi gagnstefndi margsinnis rætt við gagnstefnanda, bæði fyrir og eftir bréfið frá 11. febrúar 2008, þar sem hann hafi óskað þess að gerðar yrðu úrbætur á fasteigninni að Eddufelli 2. Þrátt fyrir mikið langlundargeð hafi gagnstefndi á endanum gefist upp á þófi gagnstefnanda og rift leigusamningnum.

Gagnstefndi hafnar því að skilyrði riftunar í skilningi 60. gr. húsaleigulaga hafi ekki verið fyrir hendi. Byggir gagnstefndi á því að riftun hinn 26. ágúst 2008 hafi verið heimil á grundvelli 1. töluliðar 1. mgr. 60. gr. húsaleigulaga, en þar segi orðrétt: „Leigjanda er heimilt að rifta leigusamningi í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef leigusali bætir eigi úr annmörkum á hinu leigða húsnæði skv. 17. gr.“

Eins og að framan greini telji gagnstefndi að gagnstefnandi hafi með öllu vanrækt úrbótaskyldu sína. Þá telur gagnstefndi að uppfyllt séu skilyrði 2. mgr. 17. gr. húsaleigulaga, en í ákvæðinu segi: „*Hafi leigusali ekki sinnt réttmætri kröfu leigjanda um úrbætur innan tveggja mánaða frá því hún barst honum og leigjandi ekki neytt réttar síns skv. 1. mgr. er leigjanda heimilt að rifta leigusamningnum, enda sé um verulega annmarka að tefla miðað við fyrirhuguð not leigjanda af húsnæðinu.*“

Af texta ákvæðisins sé ljóst að gerð séu þrjú skilyrði til riftunar og verði þau öll að vera fyrir hendi til þess að riftun leigutaka sé heimil. Í fyrsta lagi verði leigusali að hafa vanrækt úrbætur í tvo mánuði eftir að gerð hafi verið krafa þess efnis af hálfu leigutaka. Líkt og fyrr greini hafi gagnstefndi margsinnis krafist úrbóta, m.a. með bréfi, dagsettu 11. febrúar 2008. Þær kröfur hafi verið með öllu virtar að vettugi af hálfu gagnstefnanda. Af málavöxtum sé því ljóst að þetta skilyrði hafi verið uppfyllt af hálfu gagnstefnda. Í öðru lagi megi leigutaki ekki hafa neytt réttar síns samkvæmt 1. mgr. sömu greinar, þ.e.a.s. bætt úr annmörkunum sjálfur og dregið frá leigunni kostnað af slíkum úrbótum. Slíkt hafi gagnstefndi ekki gert og sé því þessu skilyrði ákvæðisins einnig fullnægt. Í þriðja lagi verði sá annmarki, sem krafist sé úrbóta á, að vera verulegur. Við skýringu þess hvað teljist vera „verulegur annmarki“ hafi verið gengið út frá því, að annmarki sé verulegur þegar hann valdi því að húsnæði verði óhæft til fyrirhugaðrar notkunar, t.d. vegna bilunar í lögnum, kyndingarskorts, skordýraplágu eða leka. Í ljósi lekans að Eddufelli 2, sem valdið hafi gagnstefnda töluverðu fjártjóni, megi vera ljóst að þetta skilyrði sé jafnframt uppfyllt. Hafi því öll skilyrði 2. mgr. 17. gr. húsaleigulaga verið fyrir hendi við riftun gagnstefnda hinn 26. ágúst 2008 og því hafi riftun verið heimil á grundvelli 1. töluliðar 1. mgr. 60. gr. laganna.

Gagnstefndi byggir og á því, að leigusamningur aðila hafi verið riftanlegur á grundvelli 4. töluliðar 1. mgr. 60. gr., en í ákvæðinu segi: „*Leigjanda er heimilt að rifta leigusamningi í eftirtöldum tilvikum:*

4. *Ef leigusali gerist sekur um ítrekaða, verulega eða sviksamlega vanrækslu á skyldum sínum til að halda húsnæðinu í leiguhæfu ástandi og*

*framkvæma nauðsynlegar viðgerðir og viðhaldi fljótt og vel. Það er skilyrði riftunar samkvæmt þessum tölulið að leigjandi hafi áður skorað á leigusala að bæta úr vanefndum sínum og gefið honum sanngjarnan frest í því skyni.“*

Gagnstefnandi hafi sýnt af sér vanrækslu, sem kveðið sé á um í ofangreindu ákvæði, enda hafi gagnstefnandi aldrei orðið við ítrekuðum áskorunum gagnstefnda um úrbætur húsnæðisins að Eddufelli 2, hvort sem þær hafi verið gerðar skriflega eða munnlega, þrátt fyrir að skýr viðhaldsskylda hafi hvílt á gagnstefnanda, sbr. 19. gr. húsaleigulaga, og honum veittur rúmur frestur til verksins. Þá sé það frumkrafa að leiguhúsnæði sé vatnshelt. Gefi það augaleið að vanræksla á að uppfylla slíka kröfu sé í öllum tilvikum veruleg í skilningi 4. töluliðar 1. mgr. 60. gr. og því riftun heimil samkvæmt ákvæðinu.

Gagnstefndi hafnar því að hann hafi ekki lýst yfir riftun innan þess frests, sem kveðið sé á um í 2. mgr. 60. gr. húsaleigulaga. Hið rétta sé að allt frá því að lekinn hafi komið upp hinn 22. janúar 2008 og fram í júlí sama ár hafi átt sér stað viðræður milli aðila um úrbætur á húsnæðinu. Hafi það ekki verið fyrr en í júlilok sem gagnstefndi gerði sér grein fyrir því að gagnstefnandi hygðist ekki gera úrbætur á húsnæðinu, en fram að þeim tíma hafi gagnstefnandi þæft málið og ekki veitt skýr svör. Hafi gagnstefndi því lýst yfir riftun innan þess frests, sem kveðið sé á um í 2. mgr. 60. gr., þ.e. innan tveggja mánaða frá því að honum hafi verið kunnugt um vanefndir leigusala.

Samkvæmt framansögðu hafi riftuninni verið lýst yfir á réttmætum grundvelli í skilningi húsaleigulaga og innan viðeigandi frests. Af þeim sökum hafni hann því kröfu gagnstefnanda um greiðslu leigu að fjárhæð 2.629.850 krónur, út leigutímabilið, þ.e. frá 1. september 2008 til 31. ágúst 2009, enda felist réttaráhrif riftunar í því að samningur aðila sé felldur úr gildi. Losni þannig báðir aðilar samningsins undan gagnkvæmri greiðsluskyldu. Geti því gagnstefnandi með engu móti átt kröfu á hendur gagnstefnda á grundvelli leigusamningsins eftir að honum hafi verið rift hinn 26. ágúst 2008. Gagnstefndi telji að gagnstefnandi hafi samþykkt riftunina, enda hafi hann ekki krafist gagnstefnda um leigugreiðslur fyrir umrætt tímabil. Sé það fyrst nú, þ.e.a.s. með þingfestingu gagnstefnu, sem gagnstefnandi krefji gagnstefnda um greiðslur umræddrar leigu. Hafi gagnstefnandi með þessu jafnframt sýnt af sér tómlæti, sem í öllum tilvikum eigi að leiða til missis réttar til leigugreiðslna á tímabilinu 1. september 2008 til 31. ágúst 2009.

Kröfu sína, um lækun dómkröfu í gagnsök, byggir gagnstefndi á 2. gr. leigusamnings aðila, þar sem kveðið sé á um gagnkvæman þriggja mánaða uppsagnarrétt. Telur gagnstefndi það hafið yfir allan vafa, að með afhendingu lykla að húsnæðinu, sem og riftun leigusamningsins, hafi samningnum verið sagt upp af hálfu gagnstefnda. Geti krafa gagnstefnanda, vegna ógreiddrar leigugreiðslna, því aldrei verið hærri fjárhæð, en sem nemi þriggja mánaða leigu að húsnæðinu að Eddufelli 2.

Gagnstefndi mótmælir og sérstaklega kröfu um vexti.

Um lagarök vísar gagnstefndi til húsaleigulaga nr. 36/1994 og almennra reglna kröfuréttar.

Kröfu um málskostnað byggir gagnstefndi á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggir gagnstefndi á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt.

## VII

Ágreiningur aðila í aðalsök lýtur að því hvort aðalstefnda beri að greiða aðalstefnanda bætur vegna tjóns, sem aðalstefnandi telur sig hafa orðið fyrir vegna vatnsleka í húsnæði, sem hann leigði af aðalstefnda og rak þar heildverslun.

Samkvæmt framlagðri matsgerð dómkvadds matsmanns, dagsettri 20. október 2008, var komist að þeirri niðurstöðu, þar sem spurt var um orsakir þess að vatn hafi lekið inn í verslunina hinn 22. janúar 2008, að viðhald húsnæðisins væri ekki sem skyldi og að niðurfallsrör af skyggni væru stífluð og þau væru ryðguð og götött. Ætti vatn á þessum stað því greiða leið inn í húsnæði verslunarinnar. Bera myndir af húsnæðinu og merki um þetta. Þá liggur fyrir í málinu lögregluskýrsla, dagsett 23. janúar 2008, um tjón í húsnæðinu, en samkvæmt henni fór lögregla á vettvang, þar sem stefnandi benti á að lekið hefði inn í verslunina frá gati í vegg við einn sýningarglugga verslunarinnar. Með því að fyrir liggur matsgerð dómkvadds matsmanns, sem ekki hefur verið hnekkt með yfirmatsgerð eða á annan hátt, ber að leggja hana til grundvallar um skemmdir á umræddu húsnæði, sem valdið hafi leka í húsnæðinu.

Samkvæmt 19. gr. laga nr. 36/1994, bar aðalstefnda, sem leigusala, að annast viðhald hins leigða og halda því í leiguhæfu ástandi. Fyrrgreind matsgerð staðfestir að umrætt húsnæði uppfyllti ekki þær lágmarkskröfur sem gera verður til húsnæðis um að það haldi vatni og vindum. Verður því að telja að með því hafi aðalstefndi brotið skyldur sínar sem leigusali, samkvæmt húsaleigulögum, og ekki verður séð að aðalstefnandi hafi með leigusamningnum tekið að sér það viðhald á fasteigninni.

Stefnandi byggir á því, að umræddur leki hafi valdið tjóni á varningi sem var inni í versluninni. Liggur fyrir að aðalstefnandi, sem leigutaki, rak heildverslun í húsnæðinu og var aðalstefnda um það kunnugt, enda um verslunarhúsnæði að ræða. Var aðalstefnandi einn eigandi og framkvæmdastjóri þeirrar verslunar og fékk hann framselda skaðabótakröfu félagsins á hendur aðalstefnda, eftir að matsgerð lá fyrir. Í framlagðri matsgerð eru staðreyndar rakaskemmdir á varningi í versluninni, í þeim mæli að varningurinn væri ónýtur og alls ekki hæfur til sölu. Fjárhæð tjónsins var reiknað af hinum dómkvadda matsmanni, samkvæmt upplýsingum sem hann aflaði sér um verð á sambærilegum varningi. Miðaðist útreikningur matsmanns við heildsöluverð, samtals að fjárhæð 2.452.196 krónur. Samkvæmt því er tjón aðalstefnanda, þ.e. endurkaupsverð varanna, að frádregnu heildsöluálagi aðalstefnanda, 1.647.282 krónur. Þá staðreyndi matsmaður tjón af völdum lekans á púða og rúmi, sem hann mat samtals að fjárhæð 146.000 krónur. Verður ekki fallist á að geymsla gagnstefnanda á umræddum varningi hafi verið óforsvaranleg. Samkvæmt framansögðu verður því fallist á að aðalstefnda beri að

greiða aðalstefnanda tjónið sem rekja má til vanhirðu aðalstefnda, 1.793.282 krónur, með vöxtum eins og krafist er, en samkvæmt framansögðu er aðalstefnandi réttur aðili að kröfunni.

Krafa í gagnsök lýtur að því hvort gagnstefnda beri að greiða gagnstefnanda leigu til loka tímabundins leigusamnings aðila um húsnæðið, eða frá ágúst 2008 til ágúst 2009. Byggir gagnstefnandi á því að gagnstefndi hafi vanefnt leigusamning aðila með því að fara fyrirvaralaust út úr leiguhúsnæðinu í ágúst 2008. Gagnstefndi hafi ekki sýnt fram á að honum hafi verið heimil riftun samningsins og að skilyrði riftunar hafi verið fyrir hendi samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994. Einnig byggir gagnstefnandi á því, að riftun hafi ekki verið lýst yfir innan þess frests sem kveðið sé á um í 2. mgr. 60. gr. húsaleigulaganna.

Gagnstefndi byggir sýknukröfu sína á því, að skilyrði riftunar hafi verið fyrir hendi, þar sem leiguhúsnæðið hafi ekki verið í leiguhæfu ástandi, eins og matsgerð dómkvadds matsmanns sýni fram á.

Fyrir liggur að lögmaður gagnstefnda sendi gagnstefnanda bréf, dagsett 11. febrúar 2008, þar sem m.a. var farið fram á úrbætur á húsnæðinu vegna vatnsleka. Gagnstefnanda var veittur nægilegur frestur til úrbóta, sem hann sinnti í engu. Byggir gagnstefndi á því að riftun hafi verið lýst yfir innan lögboðins frests. Þá byggir gagnstefndi á því, að gagnstefnandi hafi samþykkt riftunina, enda ekki krafið gagnstefnda um leigugreiðslur fyrir en með þingfestingu gagnstefnu, en hún var árituð um birtingu hinn 14. desember 2009. Þá hafi gagnstefnandi sýnt af sér tómlæti, sem leiða eigi til missis leigugreiðslna á tímabilinu frá 1. september 2008 til 31. ágúst 2009. Til vara byggir gagnstefndi á 2. gr. húsaleigusamnings aðila, þar sem kveðið sé á um þriggja mánaða gagnkvæman uppsagnarfrest.

Eins og að framan hefur verið lýst var leigusamningur aðila tímabundinn frá 1. september 2007 til 31. ágúst 2009. Þá var í samningnum jafnframt kveðið á um þriggja mánaða gagnkvæman uppsagnarfrest. Óumdeilt er að gagnstefndi greiddi síðast leigu fyrir júlí 2008 og með bréfi hinn 8. ágúst 2008 sendi lögmaður gagnstefnanda greiðsluáskorun, þar sem krafist var að leiga yrði greidd innan sjö daga ella yrði leigusamningi aðila rift með heimild í 61. gr. húsaleigulaga. Þá liggur fyrir að gagnstefndi lýsti yfir riftun leigusamningsins með tölvupósti hinn 26. ágúst 2008 og var lyklum að húsnæðinu skilað til lögmanns gagnstefnanda. Samkvæmt riftunaryfirlýsingunni studdi gagnstefndi riftunina við 60. gr. laga nr. 36/1994. Fallist hefur verið á það í aðalsök að með matsgerð dómkvadds matsmanns hafi verið staðfest að umrætt húsnæði hafi ekki verið í leiguhæfi ástandi. Gagnstefnandi bætti ekki úr þeim annmörkum, sem voru á húsnæðinu, þrátt fyrir áskoranir þar um með bréfi lögmanns gagnstefnda, dagsettu 11. febrúar 2008, þar sem gagnstefnanda var veittur eins mánaðar frestur til þess að bæta úr annmörkum á húsnæðinu. Samkvæmt því var gagnstefnda heimil riftun leigusamningsins samkvæmt 1. mgr. 60. gr. laga nr. 36/1994, þar sem gagnstefnandi sinnti ekki réttmætri kröfu gagnstefnda til úrbóta á húsnæðinu, og verður ekki fallist á það með gagnstefnanda að gagnstefndi hafi þurft að tilgreina nánar en gert var í bréfi hans hvað var að húsnæðinu. Í 2. mgr. 60. gr. húsaleigulaga er gert ráð fyrir því, að réttur leigjanda til riftunar falli niður tveimur mánuðum frá því að honum var kunnugt um vanefndir leigusala. Eins og að framan greinir var riftun lýst yfir 26. ágúst 2008. Ekki liggur fyrir að gagnstefnandi hafi mótmælt riftuninni eða krafið gagnstefnda um leigugreiðslur eftir þann tíma fyrir en með birtingu

stefnu í máli þessu hinn 14. desember 2009. Þegar atvik málsins eru virt verður að telja að gagnstefnanda hefði verið rétt að mótmæla riftuninni teldi hann hana ólögsmæta. Verður því fallist á það með gagnstefnda að með því hafi gagnstefnandi sýnt af sér slíkt tómlæti að leiði til sýknu af kröfum gagnstefnanda.

Rétt þykir að ákveða málskostnað í einu lagi í aðalsök og gagnsök. Eftir úrslitum málsins skal gagnstefnandi greiða aðalstefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 900.000 krónur, þ.m.t. útlagður kostnaður. Við ákvörðun málskostnaðar hefur ekki verið litið til virðisaukaskattsskyldu aðalstefnanda.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

### **D Ó M S O R Ð :**

Aðalstefndi, Magnús Þorleifsson, greiði aðalstefnda, Guðbrandi Jónatanssyni, 1.793.282 krónur, með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 22. janúar 2008 til 20. nóvember 2008 og með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. sömu laga, frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnstefndi, Guðbrandur Jónatansson, er sýkn af kröfum gagnstefnanda, Magnúsar Þorleifssonar.

Aðalstefndi greiði aðalstefnanda 900.000 krónur í málskostnað, í aðalsök og gagnsök.

Hervör Þorvaldsdóttir

