

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 25. október 2010 í máli nr. E-1726/2009:

Bláhöfði ehf.

(Karl Axelsson hrl.)

gegn

Smáragarði ehf.

(Ragnar Tómas Árnason hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 19. október sl., að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Bláhöfða ehf., Mörkinni 4, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 5. febrúar 2009.

Dómkröfur stefnanda eru þær að hið stefnda félag verði dæmt til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð kr. 27.196.582 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, sbr. 1. mgr. 6. gr. laganna, af kr. 4.768.360 frá 20.10.2008 til 20.11.2008, af kr. 11.755.502 frá þeim degi til 20.12.2008, af kr. 19.820.762 frá þeim degi til 20.01.2009 og af kr. 27.196.582 frá þeim degi til greiðsludags. Krafist er vaxtavaxta skv. 12. gr. sömu laga og málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda eru þær að félagið verði sýknað af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða málskostnað samkvæmt mati dómsins.

Dómur í máli þessu var áður kveðinn upp 22. desember 2009, en hann var ómerktur með dómi Hæstaréttar 30. september sl. og málinu vísað heim í hérað til munnlegs málflutnings og dómsuppsögu að nýju.

Málsatvik

Málsatvik eru þau að samkvæmt samningi, dags. 3. mars 2006, keypti stefnandi af Virkjun ehf. austurenda fasteignarinnar Fiskislóð 23-25 í Reykjavík. Jafnframt átti stefnandi samkvæmt þeim samningi kauprétt að vesturhluta þeirrar eignar. Með leigusamningi, dags. 28. febrúar 2008, tók stefndi á leigu þjónustuhúsnæði að Fiskislóð 23-25 í Reykjavík af stefnanda. Samkvæmt leigusamningi skyldi leigutíminn hefjast 1. júlí 2008 og ljúka 30. júní 2018. Á þeim tíma sem leigusamningurinn var gerður var hið leigða húsnæði enn í byggingu af hálfu

félagsins Virkjunar ehf., en skráður eigandi þess var Eignarhaldsfélagið Barðinn ehf. Í grein 13.5 í leigusamningnum var tekið fram að ef dráttur yrði á afhendingu hússins skyldi stefndi eiga rétt á afslætti á leigu og í grein 13.6 var jafnframt tekið fram að gildi leigusamningsins væri háð því að kaupsamningur milli stefnanda og Barðans ehf. um húsnæðið næði fram að ganga.

Tafir urðu á afhendingu hins leigða húsnæðis og tók stefndi ekki við því fyrr en 11. september 2008. Stefndi áskildi sér rétt til afsláttar af húsaleigu í samræmi við grein 13.5 í leigusamningi.

Félagið Fiskislóð 23-25 ehf. var stofnað utan um eignarhald á eigninni 12. febrúar 2008. Með kaupsamningi, dags. 28. maí 2008, keypti stefnandi allt hlutafé í því félagi. Eina eign félagsins er fasteignin Fiskislóð 23-25 ehf.

Með bréfi lögmanns stefnda, dags. 6. nóvember 2008, var óskað skýringa á því hvers vegna stefnandi væri ekki skráður eigandi hins leigða húsnæðis heldur Fiskislóð 23-25 ehf. Vísað var til gr. 13.6 í leigusamningnum. Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 12. nóvember 2008, var stefnda kynnt hvernig málum væri háttað að því er varðaði eignarhald á fasteigninni. Með tölvupósti lögmanns stefnda 17. nóvember 2008 var þess óskað að stefnandi gengi frá eignarhaldinu á hinu leigða húsnæði þannig að stefndi hefði samning við eiganda þess. Því var hafnað af hálfu stefnanda og félagið Fiskislóð 23-25 ehf. lýsti því yfir að stefnandi ætti öll réttindi samkvæmt leigusamningnum.

Með bréfi lögmanns stefnda, dags. 8. desember 2008, var lýst yfir riftun samningsins vegna vanefndar. Af hálfu stefnanda var mótmælt riftun samningsins með bréfi, dags. 10. desember 2008. Stefndi hefur hvorki innt af hendi leigugreiðslur né rekstrarkostnað til stefnanda vegna hins leigða húsnæðis. Stefndi hefur höfðað mál þetta á hendur stefnda til heimtu leiguskuldar fyrir tímabilið október 2008 til janúar 2009 og til greiðslu reiknings vegna rekstrarkostnaðar sem var á gjalddaga þann 20. desember 2008.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Krafa stefnanda um greiðslu á skuld byggir á húsaleigusamningi milli aðila frá 28. febrúar 2008. Samkvæmt 4. gr. samningsins er leigufjárhæð kr. 4.610.250 á mánuði án virðisaukaskatts, þ.e. kr. 5.739.761- m. vsk., og miðast húsaleigan við byggingarvísitölu eins og hún er í febrúar 2008, 381 stig, og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar mánaðarlega, þó aldrei undir 381 stig, sbr. 1. mgr. 4. gr. samningsins. Stefndi hafi ekki innt af hendi leigugreiðslur til stefnanda, skv. 4. gr. samningsins, á tímabilinu október 2008 til janúar 2009. Samkvæmt 7. gr. leigusamningsins skal leigutaki jafnframt greiða allan rekstrarkostnað, s.s. vatns-, rafmagns- og hitunarkostnað hins leigða. Þann 9. desember 2008 sendi stefnandi reikning á stefnda vegna rekstrarkostnaðar að fjárhæð kr. 852.142 sem enn sé ógreiddur. Stefndi sendi stefnda innheimtubréf vegna þessarar skuldar þann 23. desember 2008 og ítrekunarbref þann 7. janúar 2009. Af hálfu stefnda var kröfum stefnanda hafnað með bréfi, dags. 15. janúar 2009.

Stefnandi sundurliðar kröfu sína svo:

Tegund skuldar	Gjalddagi	Fjárhæð
Leiguskuld 4.768.360	20.10.2008	kr.
Leiguskuld 6.987.142	20.11.2008	kr.
Leiguskuld 7.213.118	20.12.2008	kr.
Rekstrarkostnaður	20.12.2008	kr. 852.142
Leiguskuld 7.375.820	20.01.2009	kr.
Samtals:		----- kr. 27.196.582

Skuld þessi hafi ekki fengist greidd þrátt fyrir ítrekaðar innheimtutilraunir og sé málsókn því nauðsynleg.

Um skyldu stefnda til greiðslu skuldarinnar er vísað til meginreglna kröfu- og samningaréttar um greiðsluskyldu fjárskuldbindinga. Jafnframt er byggt á húsaleigulögum nr. 36/1994.

Dráttarvaxtakrafa stefnanda byggist á III. kafla laga nr. 38/2001, sbr. 1. mgr. 6. gr. laganna, sbr. og 33. gr. laga nr. 36/1994.

Um málskostnað er vísað til 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing er vísað til 3. mgr. 42. gr. laganna en í leigusamningi aðila, sbr. 2. mgr. 13. gr., er mælt fyrir um að rísi mál út af samningnum skuli það höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir aðalkröfu sína um sýknu á því að leigusamningur aðila sé ekki bindandi fyrir stefnda vegna gildisfyrirvara sammingsins í grein 13.6 sem hljóðar svo:

Gildi leigusamnings þessa er háð því að kaupsamningur milli leigusala og Barðans ehf. um húsnæðið nái fram að ganga.

Í gildisfyrirvaranum fólst að stefnandi varð að hafa tryggt sér óskorað eignarhald á fasteigninni fyrir upphaf leigutíma, þ.e. fyrir afhendingu húsnæðisins, ella félli leigusamningurinn úr gildi. Útilokað hafi verið fyrir stefnda að taka við hinu leigða húsnæði og hefja innréttingarstarf og undirbúning reksturs í því ásamt greiðslu leigu, nema fyrir lægi að leigusali ætti húsnæðið. Bent er á að í tölvubréfi frá lögmanni stefnanda hafi komið fram viðurkenning á því að eignarhaldið ætti að yfirfærast frá Fiskislóð 23-25 ehf. yfir til stefnanda.

Óumdeilt sé í málinu að stefnandi sé ekki eigandi hins leigða húsnæðis heldur félagið Fiskislóð 23-25 ehf. Stefndi hafi tekið við hinu leigða húsnæði þann 11. september 2008 í góðri trú um að það væri þá í eigu stefnanda. Í raun hefði samningurinn átt að falla niður vegna gildisfyrirvarans í grein 13.6 þegar húsnæðið var tilbúið til afhendingar án þess að fyrirætlanir um eignarhald hefðu gengið eftir. Stefndi gaf stefnanda næg færi á að leiðrétta eignarhaldið þegar í ljós kom að félagið Fiskislóð 23-25 ehf. væri eigandi hins leigða. Þar sem stefnandi hafi ekki fallist á að bæta úr eignarhaldinu lýsti stefndi því yfir með bréfi, dags. 8. desember 2008, að félagið væri óbundið af leigusamningnum vegna þessa.

Í ljósi hins skýra gildisfyrirvara í leigusamningi aðila liggi fyrir að hann hafi aldrei tekið gildi, eða hann féll a.m.k. úr gildi þegar stefnandi hafnaði því að bæta úr eignarhaldinu á fasteigninni og stefndi lýsti því yfir að hann væri óbundinn af samningnum og að honum væri rift. Stefndi sé því ekki skuldbundinn af samningnum og beri því ekki að inna af hendi greiðslur í samræmi við kröfur stefnanda.

Engu breyti þótt stefnandi sé eigandi að öllu hlutafé í þinglýstum eiganda eignarinnar, félaginu Fiskislóð 23-25 ehf. Stefnandi geti hvenær sem er selt hlutafé í Fiskislóð 23-25 ehf. Um tvo sjálfstæða lögaðila sé að ræða sem bera sjálfstætt réttindi og skyldur að lögum og bera þannig ekki ábyrgð á skuldbindingum hvors annars. Stefndi sé því ekki með leigusamning við raunverulegan eiganda hins leigða húsnæðis, Fiskislóð 23-25 ehf., og ekki í neinu samningssambandi við hann.

Engu breyti að Fiskislóð 23-25 ehf. hafi gefið yfirlýsingu um að stefnandi ætti öll réttindi og bæri allar skyldur samkvæmt leigusamningnum. Slíkir einhliða gerningar geti ekki haft áhrif á réttarstöðu stefnda samkvæmt samningnum við stefnanda, enda hafi stefndi aldrei samþykkt þá. Óljóst sé hvaða heimild stefnandi telji sig hafa til húsnæðisins, en það geti í besta falli verið einhvers konar framleiga, enda geti sá einn verið leigusali sem er eigandi húsnæðis. Leigusamningur aðila geri hins vegar ekki ráð fyrir að stefndi sé framleigutaki heldur kveði skýrt á um það að gildi samningsins sé háð því að stefnandi sé eigandi húsnæðisins.

Stefndi hafi brýna hagsmuni af því að vera í beinu réttarsambandi við eiganda húsnæðisins. Réttarstaða stefnda sem framleigutaka sé allt önnur og lakari heldur en ef hann hefði beint samningssamband við eiganda húsnæðisins. Framleigusamningur sé ekki þriðjamannslöggerningur í merkingu samningaréttar, þ.e. hann skapi ekki neinn sjálfstæðan rétt gagnvart eiganda húsnæðis, jafnvel þó að eigandi húsnæðisins hafi sérstaklega heimilað framleiguna. Stefndi sé því háður réttarsambandinu milli stefnanda og Fiskislóðar 23-25 ehf. enda sé réttur stefnda til húsnæðisins eingöngu byggður á leigusamningnum við stefnanda, en hann eigi engan beinan rétt á hendur eiganda húseignarinnar. Kæmi t.d. til þess að

réttarsambandi stefnanda og Fiskislóðar 23-25 ehf. væri rift eða það fellt niður þá myndi réttur stefnda til húsnæðisins einnig falla niður án þess að stefndi gæti á nokkurn hátt varið sig fyrir slíku. Stefndi gæti þá bara sótt bætur úr höndum stefnanda, en hefði engan rétt á hendur eiganda húsnæðisins. Kæmi til gjaldþrots hjá Fiskislóð 23-25 ehf. gæti stefndi einnig misst allan rétt til húsnæðisins ef skiptastjóri teldi félagið ekki njóta eðlilegs endurgjalds frá stefnanda vegna leigunnar (og framleigunnar). Kæmi til sölu hins leigða húsnæðis af hálfu Fiskislóðar 23-25 ehf. til þriðja aðila sé einnig nokkur óvissa um það hvaða þýðingu slíkt kynni að hafa á réttarstöðu stefnda. Þetta allt hefði að sjálfsögðu mjög neikvæð áhrif á rétt stefnda til framleigu skv. 2. mgr. 9. gr. leigusamningsins, teldist sá réttur á annað borð vera fyrir hendi í ljósi þess að stefndi væri sjálfur samkvæmt samningnum orðinn framleigutaki.

Þá ríki óvissa um fleiri veigamikil atriði í leigusamningnum, svo sem um forkaupsrétt stefnda skv. 2. mgr. 9. gr. í leigusamningnum. Engin trygging felist í eignarhaldi stefnanda á eiganda húsnæðisins, enda sé stefnanda í lófa lagið, hvenær sem er og án þess að stefndi hafi nokkuð um það að segja, að selja félagið Fiskislóð 23-25 ehf., en við það myndu samstæðutengsl stefnanda við eiganda húsnæðisins hverfa.

Þannig sé réttarstaða stefnda allt önnur bæði að formi til og efni en gert var ráð fyrir í leigusamningnum þótt stefnandi hafi eignast allt hlutafé í eiganda hins leigða húsnæðis. Sú staðreynd að stefnandi eigi allt hlutafé í eiganda húsnæðisins breyti því engu um að leigusamningurinn sé óskuldbindandi fyrir stefnda með hliðsjón af hinum skýra gildisfyrirvara greinar 13.6 í leigusamningnum.

Athuga verði að yfirlýsing Fiskislóðar 23-25 ehf. breyti heldur engu um skuldbindingargildi leigusamningsins. Stefndi virðist byggja á því að í þessu orðalagi felist samþykki eiganda húsnæðisins til leigu þess til stefnda. Orðalag yfirlýsingarinnar verði reyndar ekki skilið þannig, heldur felist eingöngu í því sú yfirlýsing að stefnandi eigi réttindi og beri skyldur samkvæmt leigusamningnum, sem hvort eð er leiddi af samningnum sjálfum. En jafnvel þó telja verði orðlagið fela í sér samþykki þá breyti samþykki eiganda húsnæðisins til leigunnar engu í þessu samhengi eins og hér að framan hefur verið rakið. Stefndi hafi mikla hagsmuni af því að vera í beinu réttarsambandi við eiganda húsnæðisins, en ekki framleigutaki eða annars konar sambærilegur rétthafi að fasteigninni. Því sé ljóst að stefndi sé ekki skuldbundinn við leigusamninginn samkvæmt grein 13.6 í leigusamningnum.

Með hliðsjón af því sem hér hafi verið rakið, byggir stefndi jafnframt á því að stefnandi hafi í raun vanefnt verulega leigusamning milli aðila með því að tryggja sér ekki eignarhald á hinu leigða eins og leigusamningur aðila gerði augljóslega ráð fyrir. Vanefnd þessi hafi réttlætt riftun stefnda, sem fram fór með bréfi dags. 8. desember 2008. Ljóst sé því af öllu ofangreindu að sýkna ber stefnda af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Verði ekki fallist á sýknu telur stefndi að hann eigi rétt á afslætti af leigu í samræmi við ákvæði 13.5 í leigusamningi aðila, sem nemi einni og hálfri húsaleigu á mánuði fyrir hvern mánuð sem afhendingin dróst.

Fyrir liggur að hið leigða var fyrst afhent 11. september 2008, eða ríflega tveimur mánuðum og 11 dögum eftir umsaminn afhendingardag. Hefði stefndi fengið húsnæðið afhent á réttum tíma hefði honum borið að greiða kr. 6.446.309 ($4.610.250 * 1,245 = 5.739.761 * 427,9/381 = 6.446.309$) í leigu fyrir júlímánuð, kr. 6.642.154 ($5.739.761 * 440,9 = 6.642.154$) í leigu fyrir ágúst mánuð og kr. 6.648.180 ($5.739.761 * 441,3/381$) í leigu fyrir september mánuð. Samtals eigi stefndi því rétt á afslætti sem nemi einni og hálfri leigu júlímánaðar, eða kr. 9.669.464 ($6.446.309 * 1,5 = 9.669.464$), einni og hálfri leigu ágúst mánaðar, eða kr. 9.963.231 ($6.642.154 * 1,5 = 9.963.231$) og jafnframt fyrir fyrstu 11 daga september mánaðar, eða kr. 3.656.499 ($6.648.180 * 1,5 = 9.972.270/30 * 11 = 3.656.499$), eða samtals kr. 23.289.194. Stefndi mótmælir því að stefnandi geti innheimt leigugreiðslur fyrir tímabilið eftir 8. desember 2008, enda hafi stefndi lýst því yfir á þeim degi gagnvart stefnanda að hann teldi sig ekki skuldbundinn af samningnum auk þess sem samningnum hafi verið rift til öryggis.

Verði talið að samningur hafi komist á og að stefnda hafi ekki verið heimilt að rifta honum með þeim hætti sem hann gerði byggir stefndi á því að stefnandi verði að láta við það sitja að krefja stefnda um bætur eftir fyrrgreint tímamark, og að honum sé þá skylt að leitast við að takmarka tjón sitt eftir því sem kostur sé. Stefndi hafi enda þegar hafið tilraunir til útleigu húsnæðisins. Þar sem krafan um greiðslu leigu til 8. desember 2008 sé lægri en afsláttarkrafa stefnda samkvæmt framangreindu leiðir þetta einnig til þess að sýkna beri stefnda.

Verði talið að stefnanda sé heimilt að innheimta leigu eftir 8. desember 2008 byggir stefndi á því með hliðsjón af ofangreindu að stefnda geti einungis verið skylt að greiða í mesta lagi kr. 3.907.388 vegna vangoldinnar leigu.

Stefndi vísar einkum til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga. Auk þess er vísað til meginreglna húsaleiguréttar sem og ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994. Um málskostnað er vísað til 129. gr., sbr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Niðurstaða

Óumdeilt er að stefndi tók á leigu þjónustuhúsnæði að Fiskislóð 23-25, Reykjavík, með leigusamningi við stefnanda, dags. 28. febrúar 2008. Kröfur stefnanda í málinu á hendur stefnda eru um ógreidda leigu og rekstrarkostnað fyrir tímabilið október 2008 til janúar 2009. Krafa stefnda um sýknu er byggð á því að leigusamningur aðila sé ekki bindandi fyrir stefnda vegna gildisfyrirvara samningsins í grein 13.6. sem hljóðar svo:

Gildi leigusamnings þessa er háð því að kaupsamningur milli leigusala og Barðans ehf. um húsnæðið nái fram að ganga.

Samkvæmt samningi, dags. 3. mars 2006, keypti stefnandi af Virkjun ehf. austurenda fasteignarinnar Fiskislóð 23-25 í Reykjavík. Jafnframt átti stefnandi, samkvæmt þeim samningi, kauprétt að vesturhluta þeirrar eignar. Hinn 12. febrúar 2008 var stofnað einkahlutafélagið Fiskislóð 23-25 ehf., sem yfirtók öll

lóðarréttindi að Fiskislóð 23-25. Hinn 28. maí 2008 var gert samkomulag milli Virkjunar ehf., sem var eigandi alls hlutafjár í Fiskislóð 23-25 ehf., og stefnanda, um að stefnandi keypti allt hlutaféð í Fiskislóð 23-25 ehf. í stað þess að kaupa húseignina. Með kaupsamningi, dags. 28. maí 2008, keypti stefnandi allt hlutafé í Fiskislóð 23-25 ehf. Eina eign félagsins er fasteignin Fiskislóð 23-25 ehf.

Við gerð leigusamnings aðila máls þessa um fasteignina, dags. 28. febrúar 2008, var hið leigða húsnæði skráð á Eignarhaldsfélagið Barðann ehf. Fasteignin er skráð eign Fiskislóðar 23-25 ehf. frá 19. mars 2008. Samkvæmt yfirlýsingu félagsins, dags. 12. nóvember 2008, á stefnandi öll réttindi og ber allar skyldur samkvæmt fyrrnefndum leigusamningi við stefnda um eignina.

Fyrir dómi hefur fyrirvarsmaður stefnanda skýrt frá því að tilgangurinn með framangreindum fyrirvara hafi verið sá að tryggja það að stefndi ætti ekki frekari kröfur á stefnanda, ef hann gæti ekki staðið við afhendingu á húsnæðinu. Þá skýrði fyrirvarsmaður stefnanda frá því að eftir að stofnað hafði verið sérstakt félag um eignina 19. mars 2008 hefði verið talið eðlilegt að stefnandi keypti það félag í stað þess að kaupa fasteignina sjálfa. Það hafi verið þægilegra í farmkvæmd og hugmyndin hafi verið sú að þessi félög rynnu saman síðar. Stefnandi sé nú eigandi félagsins og hefði yfirtekið þar öll réttindi og skyldur.

Samkvæmt framansögðu verður að telja að stefnandi hafi tryggt nægjanlega réttarstöðu sína sem leigusali hins leigða húsnæðis samkvæmt fyrrnefndum húsaleigusamningi og fyrirvari samkvæmt grein 13.6 leiðir ekki til þess að samningurinn sé óskuldbindandi fyrir stefnda. Ekki er fallist á málsástæður stefnda fyrir sýknukröfu á þeim grundvelli. Af því leiðir að málsástæður stefnda og sjónarmið, er að framleigusamningi lúta, eiga ekki við um réttarsamband aðila og getur stefndi ekki á því byggt. Aðrar þær málsástæður sem stefndi hefur teft fram, svo sem óvissa um forkaupsrétt stefnda samkvæmt 2. mgr. 9. gr. samningsins og að réttarstaða stefnda sé breytt eftir gerð leigusamnings, renna ekki heldur fullnægjandi stöðum undir sýknukröfu stefnda. Af framansögðu leiðir einnig að ekki er fallist á þá málsástæðu stefnda að stefnandi hafi vanefnt verulega leigusamning aðila með því að tryggja sér ekki eignarhald á hinu leigða. Gegn andmælum stefnanda var því ekki grundvöllur fyrir riftun leigusamningsins.

Til vara byggir stefndi á því að hann eigi rétt til afsláttar af leigu í samræmi við ákvæði greinar 13.5 í leigusamningi aðila, sem nemi einni og hálfri húsaleigu á mánuði fyrir hvern mánuð, sem afhending á húsnæðinu dróst. Er afsláttarkrafa stefnda við það miðuð. Stefnandi byggir hins vegar á því að afsláttur vegna afhendingardráttar samkvæmt grein 13.5 skuli nema hálfri húsaleigu á mánuði. Á þeim grundvelli hafi orðið samkomulag milli aðila um að ekki yrði gerður reikningur vegna fyrsta mánaðar, þ.e. frá 11. september til 11. október 2008. Af hálfu stefnda er því andmælt að slíkt munnlegt samkomulag hafi verið gert. Telst það því ósannað.

Ákvæði greinar 13.5 hljóðar svo:

Ef dráttur verður á afhendingu húsnæðisins til leigutaka þá á leigutaki rétt á afslætti á leigu eftir afhendingu hússins, sem nemur einum hálfri húsaleigu á mánuði fyrir hvern mánuð sem afhending dregst.

Í málinu liggja fyrir drög á vinnslustigi að leigusamningi aðila. Þau þykja renna stoðum undir þann skilning á ákvæði þessu að afsláttur vegna afhendingardráttar skuli nema hálfri húsaleigu á mánuði fyrir þann tíma sem afhending dregst. Verður við það miðað við úrlausn um fjárkröfu stefnanda.

Samkvæmt 3. gr. leigusamnings aðila skyldi afhending hins leigða vera 1. júlí 2008. Fyrir liggur að hið leigða var fyrst afhent 11. september 2008 eða rúmum tveimur mánuðum og 11 dögum eftir umsaminna afhendingardag. Eftir atvikum þykir rétt að afsláttur samkvæmt ákvæði greinar 13.5 í leigusamningi aðila taki mið af þeirri húsaleigu sem stefnda hefði borið að greiða, ef húsnæðið hefði verið afhent á réttum tíma. Samkvæmt útreikningi stefnda, sem ekki hefur sætt tölulegum andmælum, hefði húsaleiga fyrir júlí 2008 átt að vera kr. 6.446.309, fyrir ágúst kr. 6.642.154 og fyrir september kr. 6.648.180. Stefndi átti því rétt á afslætti sem nemur hálfri leigu júlímánaðar, eða kr. 3.223.154, hálfri leigu ágústmánaðar, kr. 3.321.077, og vegna 11 daga septembermánaðar, kr. 1.218.833 ($6.648.180/2=3.324.090/30 \times 11$), alls **kr. 7.763.064**. Eftir atvikum þykir rétt að sá afsláttur sem stefnandi veitti af húsaleigu hafi samsvarað leigu septembermánaðar, kr. 6.648.180. Samkvæmt því á stefndi rétt til viðbótarafsláttar að fjárhæð kr. 1.114.884 ($7.763.064-6.648.180$) sem koma skulu til frádráttar leiguskuld vegna október 2008. Að öðru leyti eru fjárkröfur stefnanda teknar til greina, einnig leigugreiðslur eftir 8. desember 2008, þar sem ekki var fallist á riftunarkröfu stefnda í málinu. Þá verður fallist á reikning vegna rekstrarkostnaðar að fjárhæð kr. 852.142, sem ekki hefur sætt tölulegum athugasemdum, sbr. grein 7 í leigusamningi aðila. Verður stefndi því dæmdur til að greiða stefnanda kr. 26.081.698 ($27.196.582-1.114.884$) og með dráttarvöxtum eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað sem ákveðst kr. 620.000. Við ákvörðun málskostnaðar er ekki tekið tillit til virðisaukaskatts. Rétt þykir að aðilar beri hvor sinn kostnað vegna endurflutnings málsins.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Smáragarður ehf., greiði stefnanda, Bláhöfða ehf., kr. 26.081.698 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, sbr. 1. mgr. 6. gr. laganna, af kr. 3.653.476 frá 20.10.2008 til 20.11.2008, af kr. 10.640.618 frá þeim degi til 20.12.2008, af kr. 18.705.878 frá þeim degi til 20.01.2009 og af kr. 26.081.698 frá þeim degi til greiðsludags og kr. 620.000 í málskostnað.

Eggert Óskarsson.

