

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. júní 2011 í máli nr. E-4846/2010:

Einar Skúli Hafberg

(Árni Helgason hdl.)

gegn

NBI hf.

(Hrannar Jónsson hdl.)

og

Vignir Jónsson

(Sævar Þór Jónsson hdl.)

gegn

Einari Skúla Hafberg

(Árni Helgason hdl.)

og

NBI hf.

(Hrannar Jónsson hdl.)

Mál þetta er höfðað með stefnu áritaðri um birtingu 25. ágúst 2010, af Einari Skúla Hafberg, Hlaðhömrum 3, Reykjavík, á hendur NBI hf., Austurstræti 11, Reykjavík. Við þingfestingu málsins var jafnframt þingfest meðalgöngustefna Vignis Jónssonar, Jörgen Aasensvei 9b, Mjöldalen, Noregi, á hendur stefnanda og stefnda í aðalsök. Málið var dómtekið 11. maí sl.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru:

Að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 6. ágúst sl. með lögbannsgerð nr. L-48/2010, að leggja lögbann við því að stefndi í aðalsök, NBI hf., greiði út tryggingarfjárhæð 600.000 krónur til Vignis Jónssonar samkvæmt ábyrgð GI0100005457 vegna ætlaðra vanefnda og brota á leigusamningi við

stefnanda, samkvæmt ábyrgðaryfirlýsingu dagsettri 7. júlí 2009.

Einnig krefst stefnandi þess að viðurkennt verði með dómi að stefnda í aðalsök sé óheimilt að greiða út tryggingarfé að fjárhæð 600.000 krónur samkvæmt ábyrgð GI0100005457 vegna ætlaðra vanefnda og brota á leigusamningi við stefnanda, samkvæmt ábyrgðaryfirlýsingu dagsettri 7. júlí 2009.

Þá krefst stefnandi að stefndi í aðalsök greiði lögbannskostnað og málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi, auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Af hálfu stefnda í aðalsök, NBI hf., var sótt þing við þingfestingu málsins 2. september 2010 og fékk hann frest til framlagningar greinargerðar af sinni hálfu allt til 16. desember sama ár. Við fyrirtöku málsins síðastgreindan dag var því hins vegar lýst yfir af hans hálfu að hann hygðist ekki leggja fram greinargerð í málinu. Hafa því engar kröfur verið gerðar af hans hálfu í aðalsök.

Dómkröfur stefnanda í meðalgöngusök eru:

Að honum verði heimiluð meðalganga í máli þessu og að stefndi, NBI hf., verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda í aðalsök. Þá krefst meðalgöngustefnandi þess að stefnandi í aðalsök verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi að viðbættum virðisaukaskatti.

Dómkröfur stefnda, Einars Skúla Hafbergs, í meðalgöngusök eru:

Að kröfu meðalgöngustefnanda, um að NBI hf. verði sýknað af öllum kröfum meðalgöngustefnda, verði hafnað. Þá krefst hann málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnda, NBI hf., í meðalgöngusök eru engar kröfur gerðar.

Til einföldunar verður hér eftir vísað til aðalstefnanda og meðalgöngustefnda, Einars Skúla Hafbergs, sem stefnanda og til aðalstefnda og meðalgöngustefnda, NBI hf., sem stefnda. Til Vignis Jónssonar verður vísað sem meðalgöngustefnanda.

I.

Stefnandi og meðalgöngustefnandi gerðu með sér leigusamning um leigu á fasteigninni Stórakrika 34, Mosfellsbæ, fnr. 229-7351, sem er í eigu þess síðarnefnda. Samningurinn var tímabundinn til eins árs og tók gildi 15. júlí 2009.

Umsamið leiguverð var 200.000 krónur á mánuði. Í upphafi samningsins greiddi stefnandi fyrirfram húsaleigu, einn og hálfan mánuð, en auk þess var samið um að stefnandi myndi leggja fram tryggingu í formi bankaábyrgðar að fjárhæð 600.000 krónur. Hinn 7. júlí 2009 gaf stefndi út ábyrgðaryfirlýsingu GI0100005457 þar sem hann gekkst í ábyrgð gagnvart meðalgöngustefnanda fyrir allt að 600.000 krónum. Kemur fram í yfirlýsingunni að skilyrði fyrir greiðslu ábyrgðarinnar sé móttaka bankans á skriflegri kröfu ásamt yfirlýsingu um að umsækjandi, stefnandi í máli þessu, hafi ekki staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt samningnum og að hvaða leyti hann hafi ekki staðið við skuldbindingar sínar. Er jafnframt tekið fram að ábyrgð þessi gildi til 1. ágúst 2010 og falli þá niður.

Leigusamningurinn rann út hinn 15. júlí 2010. Samskipti milli meðalgöngustefnanda og stefnanda höfðu ekki verið mikil á leigutímanum og að mestu farið fram í gegnum tölvupóst en meðalgöngustefnandi var á þessum tíma búsettur í Noregi.

Samkvæmt gögnum málsins sendi stefnandi meðalgöngustefnanda tölvupóst 2. júlí 2010 á netfangið [...] þar sem hann spurði hvort hann fengi leyfi til að vera í húsinu út júlí. Fyrir liggur að ekkert svar barst frá meðalgöngustefnanda við þessu erindi en hann sagði í skýrslu sinni fyrir dóminum að hann hefði í símtali við stefnanda fyrr um vorið gefið honum upp nýtt netfang sitt. Í símtalinu hefði hann jafnframt spurt stefnanda að því, hvort hann hefði áhuga á að vera lengur í húsinu og hefði stefnandi gefið í skyn að svo væri. Aðspurður um þetta fyrir dóminum kvaðst stefnandi ekki muna eftir því að í þessu símtali hefði verið rætt um áframhaldandi leigu.

Í meðalgöngustefnu er því lýst að meðalgöngustefnandi hafi hinn 22. júlí 2010 fengið upplýsingar frá banka sínum um að stefnandi hefði einungis borgað húsaleigu fyrir hálfan júlímánuð. Hafði hann samband við stefnanda í tvígang daginn eftir vegna þessa. Fékk meðalgöngustefnandi bróður sinn, Helga Gunnar Jónsson, til að kanna aðstæður í hinu leigða húsnæði þann sama dag. Í vitnaskýrslu sinni fyrir dóminum kvað Helgi Gunnar húsið þá hafa verið óþrifið og þá kvaðst hann hafa tekið eftir skemmdum á veggjum. Hefði hann tekið myndir sem sýndu ástand hússins.

Fram kom í vætti vitnanna, Turid Jóhönnu Hansen, eiginkonu stefnanda, og Olgu Hafberg, móður stefnanda, að þær hefðu þrifið umrætt hús 24. júlí 2010.

Með bréfi til stefnda, dagsettu 26. júlí 2010, krafðist meðalgöngustefnandi þess að umrædd bankaábyrgð yrði greidd að fullu upp í ógreidda leigu, kostnað af þrifum og annan kostnað vegna skipta á læsingum og lagfæringu á húsnæðinu. Með bréfi til bankans, dagsettu 28. júlí 2010, mótmælti stefnandi því að skilyrði væru til útborgunar samkvæmt ábyrgðinni. Með tölvuskeyti stefnda til stefnanda, dagsettu sama dag, var stefnanda kynnt það mat stefnda að krafa meðalgöngustefnanda uppfyllti öll skilyrði til útborgunar samkvæmt ábyrgðinni. Hins vegar var jafnframt tekið fram að bankinn myndi ekki meta hvort ábyrgðarþegi hefði orðið fyrir tjóni og hvort fullnægt væri ákvæðum húsaleigulaga því til sönnunar.

Stefnandi fór fram á það við sýslumanninn í Reykjavík hinn 3. ágúst 2010 að lagt yrði lögbannt við því að stefndi greiddi út tryggingarfjárhæðina til meðalgöngustefnanda. Var á beiðnina fallist og lagt á lögbannt 6. sama mánaðar.

Samkvæmt endurriti úr gerðabók sýslumanns er stefnandi þessa máls skráður gerðarbeiðandi en stefndi gerðarþoli. Þar kemur jafnframt fram að lögmaður þriðja aðila, meðalgöngustefnanda í máli þessu, hafi gert kröfu um að vera tilkynnt um fyrirtöku gerðarinnar og um afhendingu ljósrita af lögbannsbeiðni og fylgigögnum til að hafa færi á að gæta hagsmuna sinna. Af hálfu sýslumanns var fallist á kröfuna og lögmanninum afhent umbeðin gögn.

Stefnandi skaut ágreiningi, sem snýr að uppgjöri húsaleigu, til kærunefndar húsamála með beiðni dagsettri 7. september 2010. Nefndin komst að niðurstöðu hinn 6. desember sama ár þar sem talið var að meðalgöngustefnandi ætti ekki rétt til bóta úr hendi stefnanda vegna kostnaðar við málun hússins, viðgerðir eða þrif og ætti því ekki rétt til greiðslu af ábyrgðartryggingu vegna þess. Öðrum kröfum var hafnað að öðru leyti en því að nefndin taldi að meðalgöngustefnandi ætti rétt á leigu fyrir síðari hluta júlí mánaðar, samtals að fjárhæð 100.000 krónur. Hins vegar áréttaði nefndin að sú fjárhæð skyldi ekki koma af ábyrgðartryggingu í NBI hf.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda í aðalsök.

Stefnandi vísar til þess í stefnu, að stefndi hafi við mat sitt á því hvort hann ætti að greiða meðalgöngustefnanda samkvæmt umræddri bankaábyrgð, eingöngu litið til formsskilyrða en ekki metið hvort um vanefndir af hálfu stefnanda hefði verið að ræða. Stefnandi hafi því þurft að bregðast hratt við og óska eftir því að lögbann yrði sett á greiðslu ábyrgðarinnar, enda hefði stefnandi ella verið í þeirri stöðu að fara í endurkröfumál við leigusalann til þess að fá fé sitt til baka. Sú staða sé afar íþyngjandi og ósanngjörn í sinn garð, enda sé leigusali búsettur í Noregi auk þess sem fasteign hans sé yfirveðsett og alls óvíst að stefnandi fengi nokkuð upp í endurkröfu.

Þá vísar stefnandi til þess, að með ákvörðun sinni 6. ágúst 2010 hafi sýslumaðurinn í Reykjavík lagt lögbann við því að stefndi greiddi út ábyrgðina samkvæmt kröfu meðalgöngustefnanda og með því hafi verið fallist á kröfu stefnanda um að skilyrði ákvæða laga nr. 31/1990, um kyrrsetningu, lögbann o.fl., væru uppfyllt. Í 1. mgr. 36. gr. laganna komi fram að til staðfestingar lögbanni verði að höfða mál fyrir héraðsdómi innan viku og geri stefnandi það með þessari stefnu, enda fallist stefndi ekki á að lýsa því yfir að hann uni gerðinni fyrir sýslumanni, sbr. 1. mgr. 36. gr.

Varðandi uppgjör stefnanda og meðalgöngustefnanda að öðru leyti kveðst stefnandi vísa til ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994. Í 1. mgr. 58. gr. þeirra laga komi fram að tímabundnum leigusamningi ljúki á umsömdum degi og í 59. gr. laganna segi að líði tveir mánuðir frá því að leigutíma lauk samkvæmt uppsögn eða ákvæðum tímabundins leigusamnings, en leigjandi haldi áfram að hagnýta hið leigða húsnæði, geti leigusali krafist þess að leigusamningurinn framlengist ótímabundið. Um skil á leiguhúsnæði segi í 1. mgr. 63. gr. að leigjandi skuli skila húsnæði í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því. Í 1. mgr. 64. gr. segi að bótakröfu sinni á hendur leigjanda verði leigusali að lýsa skriflega.

Stefnandi byggir á því að hann hafi innt af hendi allar leigugreiðslur samkvæmt samningi. Húsnæðinu hafi verið skilað á tilsettum tíma en hafa beri í huga að meðalgöngustefnandi hafi engan reka gert að því að fá vörslur húsnæðisins á nýjan leik eftir að samningurinn rann út. Engin skrifleg krafa hafi borist frá meðalgöngustefnanda vegna meintra skemmda eða vankanta á frágangi hússins.

Þar sem leigugreiðslur hafi verið greiddar, húsnæðinu hafi verið skilað í sama ástandi og stefnandi tók við því og engin krafa hafi komið fram af hálfu meðalgöngustefnanda um skemmdir eða annað tjón, sé ljóst að enginn grundvöllur sé fyrir því að greiða út þá ábyrgðarfjárhæð sem meðalgöngustefnandi hefur krafist.

Enn fremur bendir stefnandi á að í 2. mgr. 34. gr. húsaleigulaganna segi að ekki sé heimilt að fara fram á fyrirframgreiðslu sem nemur hærri fjárhæð en eins mánaðar leigu og tryggingarfé. Það hafi hins vegar verið gert í þessu tilfelli þar sem leigjanda bar samkvæmt 8. gr. leigusamningsins að greiða 1,5 falda mánaðarleigu fyrirfram, auk þess að leggja fram tryggingarfé sem svari til þriggja mánaða leigu. Þá vísar stefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um ábyrgðir sem geri ráð fyrir því að vanefnd eða tjón þurfi að vera fyrir hendi til að ábyrgðarfé sé greitt.

Um lagarök vísar stefnandi til laga nr. 31/1990, um kyrrsetningu, lögbann, o.fl., einkum ákvæða 1. mgr. 24. gr. og 1. mgr. 36. gr. um skilyrði lögbanns og staðfestingarmáls. Vísað sé til húsaleigulaga nr. 36/1994, sérstaklega VII. kafla um greiðslu húsaleigu og tryggingar og ákvæði 2. mgr. 34. gr. og 40. gr., XI. kafla um lok leigusamnings, uppsögn o.fl., einkum 58. og 59. gr. og XIII. kafla um skil leiguhúsnæðis, einkum 63., 64. og 65. gr. auk XIV. kafla um úttekt leiguhúsnæðis. Þá vísar stefnandi til almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar um samninga og ábyrgðir. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Varðandi stefnu og forsvarsmann hins stefnda félags vísast til ákvæðis 4. mgr. 17. gr. sömu laga. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988 en stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

III.

Málsástæður og lagarök stefnanda í meðalgöngusök.

Af hálfu meðalgöngustefnanda er byggt á því að sýslumaðurinn í Reykjavík hefði átt að hafna lögbannsbeiðni stefnanda vegna þess að skilyrði 24. gr. laga um kyrrsetningu og lögbann, nr. 31/1990, hafi ekki verið uppfyllt. Eins og málið var vaxið hafi öll afskipti sýslumannsins af bankaábyrgðinni verið röng. Stefnandi hefði átt að beina kröfu sinni um ábyrgðina og uppgjör viðskipta sinna við meðalgöngustefnanda til hans en ekki neins annars.

Í kjölfar lögbannsins kveðst meðalgöngustefnandi hafa leitað eftir sáttum í málinu og í því skyni boðið stefnanda að fara yfir skemmdir á hinu leigða og lagfæra þær en ekki hafi enn náðst samkomulag um það. Augljóst sé að meðalgöngustefnandi hafi alla hagsmuni af málsúrslitum í aðalsök en stefndi litla.

Þess vegna telji meðalgöngustefnandi að öll málsmeðferðin frá upphafi hjá sýslumanninum í Reykjavík hafi verið óeðlileg. Rétt hefði verið að beina kröfu að meðalgöngustefnanda, sem aðalhogsmunaaðila málsins, og því beri að sýkna í málinu.

Meðalgöngustefnandi bendir á að vísa beri frá kröfugerð stefnanda í aðalsök ex officio að svo miklu leyti sem hún sé umfram kröfugerð stefnanda hjá sýslumanni.

Um lagarök vísar meðalgöngustefnandi til 24. og 36. gr. laga nr. 31/1990, um kyrrsetningu og lögbann. Einnig vísar hann til ákvæða 18. gr., 29. gr., 30 gr., og 63. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Þá er vísað til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingagildi samninga. Kröfu um málskostnað byggir hann á 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og 1. og 2. gr. laga nr. 50./1988, um virðisaukaskatt.

Málsástæður og lagarök stefnda, Einars Skúla Hafbergs, í meðalgöngusök.

Í greinargerð sinni í meðalgöngusök krefst stefnandi þess að kröfu meðalgöngustefnanda um að stefndi, NBI hf., verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, verði hafnað. Þá krefst hann málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Stefnandi byggir á því, að umrædd ákvörðun sýslumanns um lögbann hafi verið réttmæt og að honum hafi verið heimilt að fjalla um álitafnið. Öll skilyrði 1. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990, um kyrrsetningu og lögbann, hafi verið uppfyllt. Hafi verið ljóst að ef til útgreiðslu ábyrgðarinnar hefði komið, hefði staða sín verið orðin mjög erfið enda innheimtuaðgerðir kostnaðarsamar og ólíklegar til að skila árangri, þar sem fasteign meðalgöngustefnanda sé yfirveðsett og hann búsettur í Noregi sem geri innheimtuaðgerðir enn erfiðari og flóknari.

Óumdeilt sé, að stefnandi hafi greitt allar leigugreiðslur samkvæmt leigusamningnum og að húsnæðinu hafi verið skilað á tilsettum tíma. Meðalgöngustefnandi hafi engan reka gert að því að fá vörslur húsnæðisins á nýjan leik eftir að samningurinn rann út. Þá hafi hann ekki skipað umboðsmann í sinn stað meðan hann var erlendis sem þó sé skylt samkvæmt 7. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Í 1. mgr. 58. gr. sömu laga komi fram að tímabundnum leigusamningi ljúki á umsömdum degi og verði því að telja stefnanda hafa uppfyllt skyldur sínar samkvæmt 1. mgr. 63. gr. laganna, sem feli í sér að leigjandi skuli skila húsnæði í hendur leigusala að leigutíma loknum í því ástandi sem hann tók við því. Það hafi valdið stefnanda þó nokkrum vandræðum að enginn hafi verið til þess að taka við húsnæðinu hinn 15. júlí 2010 og ekkert hefði heyrst frá meðalgöngustefnanda. Stefnandi hafi flutt búslóð sína og annað dót út úr húsinu en hefði síður viljað skilja við húsnæðið án frekari samskipta við eiganda hússins og hefði því beðið þess að heyra frá meðalgöngustefnanda um útfærsluatriði tengd viðtöku húsnæðisins. Ekkert hefði þó heyrst frá meðalgöngustefnanda fyrr en 23. júlí sama ár þegar hann hefði hringt til stefnanda og tilkynnt honum um skuld sem næmi þriggja mánaða leigu.

Samkvæmt 59. gr. laganna þurfi að líða tveir mánuðir frá því leigutíma lauk þar til leigusali geti krafist þess að leigusamningurinn framlengist ótímabundið. Sá tími hafi augljóslega ekki verið liðinn þegar stefnandi fór úr húsnæðinu. Á því hefði hins vegar upphafleg krafa meðalgöngustefnanda til stefnda byggst.

Stefnandi bendir á að í 2. mgr. 34. gr. húsaleigulaganna segi, að ekki sé heimilt að fara fram á fyrirframgreiðslu upp á meira en eins mánaðar leigu og tryggingarfé. Það hafi hins vegar verið gert í þessu tilfalli, þar sem leigjanda bar samkvæmt 8. gr. leigusamningsins að greiða 1,5 falda mánaðarleigu fyrirfram auk þess að leggja fram tryggingarfé sem svarar til þriggja mánaða leigu. Ljóst sé því, að meðalgöngustefnandi hafi oftekið tryggingarfé miðað við það sem heimilt sé í lögum.

Stefnandi mótmælir því, að hann hafi valdið skemmdum á hinu leigða húsnæði. Húsinu hafi verið skilað þrífnu og í góðu ástandi að öðru leyti og sé öllum kröfum meðalgöngustefnanda vegna skemmda eða tjóns hafnað.

Meðalgöngustefnandi hafi ekki látið fara fram úttekt samkvæmt húsaleigulögum á vegum óháðs aðila, hvorki við upphaf né lok leigutíma, og hafi hann ekki með öðru móti fært sönnur á að leiguhúsnæðið hafi rýrnað eða skemmst á leigutímanum. Verði hann að bera hallann af þeim sönnunarskorti.

Í 19. gr. húsaleigulaga sé kveðið á um skyldu leigusala til að annast viðhald hins leigða. Í 3. mgr. 19. gr. sé tæmandi talning á þeim þáttum sem leigjanda sé skylt að annast á sinn kostnað, þ.e. viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu. Í athugasemdum í frumvarpi til húsaleigulaganna með 19. gr., segi að í ákvæðinu hafi verið leitast við að draga skýrar fram höfuðábyrgð leigusala á viðhaldi hins leigða.

Krafa meðalgöngustefnanda um að fá stóran hluta hússins málaðan aftur byggji á því að á nokkrum stöðum í húsinu hafi stefnandi sett upp nagla og festingar. Um hafi verið að ræða hefðbundnar festingar til að hengja upp myndir og annað sem tilheyrir eðlilegri búsetu. Fráleitt sé að halda því fram að um skemmdir á veggjum hafi verið að ræða af þessum sökum. Engu að síður hafi stefnandi boðist til þess að fjarlægja festingarnar og mála yfir ef það yrði til þess að sætta málið og ljúka því. Ekki hafi verið vilji til þess af hálfu meðalgöngustefnanda sem hafi þess í stað aukið jafnt og þétt við kröfur sínar í málinu.

Framlögð gögn meðalgöngustefnanda hafi ekki verið unnin af óháðum aðilum eins og húsaleigulög geri ráð fyrir, sbr. XIII. kafla og XIV. kafla laganna, né séu þau nægjanlega afmörkuð. Engin af kröfum hans byggji á reikningum eða kvittunum fyrir verk, sem hafi sannarlega verið unnið af fagfólki, heldur sé um að ræða einhliða áætlanir og mat sem ekki verði byggt á. Þá stangist yfirlit krafna meðalgöngustefnanda á innbyrðis, þar sem farið sé fram á greiðslur vegna tjóns sem og leigu fyrir einn og hálfan mánuð, en varla hefði meðalgöngustefnandi verið unnt að taka við húsnæðinu, skipta um læsingar o.fl. ef húsið hefði enn verið í útleigu til stefnanda.

Stefnandi kveðst vísa til ákvörðunar kærunefndar húsamála frá 6. desember 2010 en hún hafi alfarið hafnað kröfum meðalgöngustefnanda um bætur vegna

skemmda, þrifa, viðgerða og annarra atriða. Kröfu um húsaleigu hafi einnig verið hafnað, að því undanskildu að fallist hafi verið á að stefnandi eigi að greiða leigu fyrir tvær síðari vikur júlímánaðar, alls 100.000 krónur. Sé tekið fram í ákvörðun kærunefndar húsamála að ekki skuli koma til greiðslu úr ábyrgðartryggingu hjá NBI hf. vegna þessa.

Um lagarök vísar stefnandi til laga nr. 31/1990, um kyrrsetningu, lögbann, o.fl., einkum ákvæða 1. mgr. 24. gr. og 1. mgr. 36. gr. um skilyrði lögbanns og staðfestingarmáls. Vísist til húsaleigulaga nr. 36/1994, sérstaklega VII. kafla um greiðslu húsaleigu og tryggingar og ákvæði 2. mgr. 34. gr. og 40. gr., XI. kafla um lok leigusamnings, uppsögn o.fl., einkum 58. og 59. gr. og XIII. kafla um skil leiguhúsnaðis, einkum 63., 64. og 65. gr. auk XIV. kafla um úttekt leiguhúsnaðis. Þá er vísað til almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar um samninga og ábyrgðir. Varðandi meðalgöngu og heimild til hennar vísist til 20. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á 1. mgr. 130. gr. sömu laga og krafa um að tekið verði tillit til virðisaukaskatts byggist á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt.

IV.

Kröfugerð stefnanda í aðalsök málsins er grundvölluð á því að hann hafi ekki valdið meðalgöngustefnanda tjóni eins og sá síðarnefndi heldur fram. Er þannig í málinu undirliggjandi ágreiningur þeirra um það, hvort tjón hafi orðið og hvort stefnandi beri ábyrgð á því gagnvart meðalgöngustefnanda. Meðalgöngustefnandi á í raun þá hagsmuni, sem mál þetta snýst um, og hefði stefnandi því þurft að beina kröfu sinni jafnframt að meðalgöngustefnanda. Verður að telja að töluvert skorti á samhengi krafna stefnanda annars vegar og málsástæðna hins vegar og verður ekki litið svo á að úr því hafi verið bætt þótt sá, sem raunverulega hagsmuni hefur af málinu, hafi meðalgöngustefnt sér inn í málið. Að þessu virtu verður talið að kröfugerð stefnanda í aðalsök uppfylli ekki skilyrði ákvæða 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Verður kröfum stefnanda í aðalsök því vísað frá dómi án kröfu.

Við þingfestingu málsins 2. september 2010 þingfesti meðalgöngustefnandi meðalgöngustefnu á hendur stefnanda og stefnda í aðalsök. Var þá bókað í þingbók að meðalgöngustefndu, Einar Skúli og NBI hf., mótmæltu ekki meðalgöngunni og fengu þeir sameiginlegan frest til að leggja fram greinargerðir í meðalgöngusök. Greinargerð Einars Skúla var lögð fram 16. desember sama ár en af hálfu NBI hf. var því lýst yfir að hann myndi ekki leggja fram greinargerð. Við fyrirtöku málsins 17. janúar sl. benti lögmaður stefnanda á að stefndi hefði ekki látið málið til sín taka og því kynni að leika vafi á því að skilyrði aukameðalgöngu væru fyrir hendi. Fallast má á að aukameðalganga samkvæmt 20. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, veiti ekki þriðja manni heimild til að bera upp málsástæðu til stuðnings kröfu annars upphaflegs málsaðilans, sem sá vill sjálfur ekki halda fram. Hins vegar þykir ljóst, eins og áður er rakið, að meðalgöngustefnandi hafi fært fram haldbær rök fyrir því að hann hafi af öðrum orsökum haft lögvarða hagsmuni af þátttöku í málarekstrinum. Verður kröfu meðalgöngustefnanda því ekki hafnað af þessum sökum.

Eins og áður er rakið gerir meðalgöngustefnandi þá kröfu, auk kröfunnar um að honum verði heimiluð meðalganga í málinu, að stefndi, NBI hf., verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Kröfugerðin er ónákvæm að því leyti að hún lýtur ekki að þeim hagsmunum sem meðalgöngustefnandi virðist þó telja sig hafa af niðurstöðu málsins, þ.e. hvorki hugsanlegum skaðabótum úr hendi stefnanda vegna ætlaðra skemmda á hinu leigða húsnæði né öðru tjóni, sem meðalgöngustefnandi taldi sig hafa orðið fyrir af völdum stefnanda. Er málatilbúnaður meðalgöngustefnanda svo óskýr að hann uppfyllir ekki skilyrði 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og verður kröfu hans því vísað frá dómi án kröfu.

Með vísan til alls framanritaðs er málinu í heild vísað frá dómi.

Eftir atvikum þykir rétt að hver aðili beri sinn kostnað af málinu.

Arnfríður Einarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Máli þessu er vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.

Arnfríður Einarsdóttir.