

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 30. október 2014 í máli nr. E-2562/2013:

Ljós og hiti ehf.

(Ásgeir Jónsson hrl.)

gegn

Önnu Þóru Björnsdóttur

(Jónas Þór Jónasson hrl.)

Mál þetta sem dómtekið var 20. október 2014 var höfðað 12. júní 2013 af Ljósi og hita ehf., Egilsgötu 24, Reykjavík, á hendur Önnu Þóru Björnsdóttur, Eiðistorgi 3, Seltjarnarnesi, til greiðslu skuldar vegna húsaleigu.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þessar:

Að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð **13.249.595 krónur** ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 1.443.453 krónum frá 31.12.2008 til 01.01.2009, af 1.715.642 krónum frá 01.01.2009 til 01.02.2009, af 1.988.109 krónum frá 01.02.2009 til 01.03.2009, af 2.261.910 krónum frá 01.03.2009 til 01.04.2009, af 2.534.711 krónum frá 01.04.2009 til 01.05.2009, af 2.798.339 krónum frá 01.05.2009 til 01.06.2009, af 3.062.356 krónum frá 01.06.2009 til 01.07.2009, af 3.328.041 krónum frá 01.07.2009 til 01.08.2009, af 3.598.451 krónum frá 01.08.2009 til 01.09.2009, af 3.872.030 krónum frá 01.09.2009 til 01.10.2009, af 4.147.388 krónum frá 01.10.2009 til 01.11.2009, af 4.423.691 krónum frá 01.11.2009 til 01.12.2009, af 4.702.051 krónum frá 01.12.2009 til 01.01.2010, af 4.980.633 krónum frá 01.01.2010 til 01.02.2010, af 5.262.273 krónum frá 01.02.2010 til 01.03.2010, af 5.543.079 krónum frá 01.03.2010 til 01.04.2010, af 5.824.775 krónum frá 01.04.2010 til 01.05.2010, af 6.105.970 krónum frá 01.05.2010 til 01.06.2010, af 6.389.556 krónum frá 01.06.2010 til 01.07.2010, af 6.674.031 krónum frá 01.07.2010 til 01.08.2010, af 6.958.729 krónum frá 01.08.2010 til 01.09.2010, af 7.244.316 krónum frá 01.09.2010 til 01.10.2010, af 7.531.237 krónum frá 01.10.2010 til 01.11.2010, af 7.812.432 krónum frá 01.11.2010 til 01.12.2010, af 8.093.349 krónum frá 01.12.2010 til 01.01.2011, af 8.374.155 krónum,00 frá 01.01.2011 til 01.02.2011, af 8.656.740 krónum frá 01.02.2011 til 01.03.2011, af 8.939.714 krónum frá 01.03.2011 til 01.04.2011, af 9.225.301 krónum frá 01.04.2011 til 01.05.2011, af 9.522.507 krónum frá 01.05.2011 til 01.06.2011, af 9.821.770 krónum frá 01.06.2011 til 01.07.2011, af 10.127.927 krónum frá 01.07.2011 til 01.08.2011, af 10.436.530 krónum frá 01.08.2011 til 01.09.2011, af 10.744.466 krónum frá 01.09.2011 til 01.10.2011, af 11.054.570 krónum frá 01.10.2011 til 01.11.2011, af 11.364.897 krónum frá 01.11.2011 til 01.12.2011, af 11.675.835

krónum frá 01.12.2011 til 01.01.2012, af 11.988.608 krónum frá 01.01.2012 til 01.02.2012, af 12.298.379 krónum frá 01.02.2012 til 01.03.2012, af 12.613.153 krónum frá 01.03.2012 til 01.04.2012, af 12.929.150 krónum frá 01.04.2012 til 01.05.2012, af 13.249.595 krónum frá 01.05.2012 til greiðsludags.

Inná skuldina hafa verið greiddar þessar innborganir: 06.01.2009 490.982 krónur; 16.02.2009 507.271 krónur; 25.06.2009 180.000 krónur; 25.08.2009 140.000 krónur; 26.08.2009 140.000 krónur; 27.08.2009 140.000 krónur; 04.09.2009 140.000 krónur; 18.09.2009 420.000 krónur; 06.11.2009 280.000 krónur; 22.01.2010 140.000 krónur; 27.09.2010 420.000 krónur; 09.08.2011 420.000 krónur; 11.08.2011 140.000 krónur; 12.01.2012 280.000 krónur; 30.01.2012 140.000 krónur; 13.02.2012 140.000 krónur; innborganir eru samtals **4.118.253 krónur** og dragast þær frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi. Innborgunum er fyrst ráðstafað til greiðslu áfallins kostnaðar af vanskilum, þá til greiðslu vaxta og að lokum til lækkunar höfuðstóls.

Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi og virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Stefnda krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda og þess að stefndu verði tildæmdur málskostnaður samkvæmt mati dómsins að teknu tilliti til greiðslu á virðisaukaskatti.

Til vara krefst stefnda þess að dómkrafa stefnanda verði lækkuð verulega og þess að málskostnaður milli aðila verði látinn niður falla.

Við þingfestingu málsins, 20. júní 2013, gerði stefnda kröfu um málskostnaðartryggingu úr hendi stefnanda með vísan til b-liðar 1. mgr. 133. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 26. júlí 2013 var stefnanda gert að setja, innan tveggja vikna frá uppkvaðningu úrskurðarins, tryggingu í formi peningagreiðslu að fjárhæð 400.000 krónur fyrir greiðslu málskostnaðar í máli sínu gegn stefndu.

Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna

Í máli þessu er deilt um uppgjör húsaleigu fyrir verslunarhúsnæði við Laugaveg í Reykjavík. Krafa stefnanda byggist á húsaleigusamningi, sem stefnda undirritaði 10. september 2002 sem leigutaki húsnæðisins, um leigu þess til fimm ára, frá 1. nóvember 2002 til 1. nóvember 2007. Samkvæmt gögnum málsins urðu aðilaskipti að leigusamningnum á árinu 2005 þegar einkarekstur leigusalans Ólafs Braga Jónassonar var færður í einkahlutafélagið Ljós og hita ehf. og eignaðist félagið hina leigðu fasteign samkvæmt afsali um eignina 10. ágúst 2005. Fyrir liggur í málinu í ljósriti bréf Ólafs Braga Jónassonar til stefndu um uppsögn leigusamningsins við lok leigutímans 1. nóvember 2007, en bréfið mun ekki hafa borist stefndu. Upplýst er að Olafur Bragi var á þeim tíma til læknismeðferðar vegna vaxandi minnistaps. Stefnda nýtti eignina áfram fyrir verslunarrekstur þar til í maí 2012 þegar húsnæðið var rýmt í kjölfar riftunar leigusamningsins af hálfu stefnanda.

Eigendaskipti höfðu orðið á einkahlutafélaginu í árslok 2007 og fólu nýir eigendur félagahjónustu banka innheimtu mánaðarlegrar húsaleigu hjá stefndu í ársbyrjun 2008. Mánaðarlega birtust kröfur um leigugreiðslur í heimabanka stefndu og er

fjárhæð þeirra krafna miðuð við upphaflega leigufjárhæð samkvæmt samningnum frá 2002, 160.000 krónur á mánuði, uppfært mánaðarlega miðað við byggingavísitölu.

Af hálfu stefndu er því haldið fram að fyrir mistök leigusala sem útbjó samninginn árið 2002 hafi hún sjálf en ekki Gleraugnaverslunin Sjáðu ehf. verið þar tilgreindur leigjandi. Hún hafi fljótlega veitt því athygli og einnig því að samningurinn hafi verið ritaður á eyðublað, sem sé ætlað fyrir leigu á íbúðarhúsnæði en ekki atvinnuhúsnæði. Stefnda hafi viljað fá þetta leiðrétt en ekki hafi orðið af því.

Þá kveðst stefnda hafa samið við stefnanda sumarið 2009 um lækkun á húsaleigunni, en frá því samkomulagi hafi ekki verið gengið skriflega. Þegar innheimtuáðgerðum var beint að stefndu árið 2012 og í kjölfarið riftun húsaleigusamningsins mótmælti stefnda því að kröfunni væri réttilega beint að henni, auk þess sem krafan væri of há þar sem ekki hefði verið tekið tillit til umsaminnar lækkunar á leiguverði. Óumdeilt var þó að vanskil væru á húsaleigunni og fallist var á að rýma húsnæðið.

Ágreiningur aðila lýtur annars vegar að aðild stefndu að leigusamningi um eignina og hins vegar að því hvort samið hafi verið um lækkun leigufjárhæðar á árinu 2009. Við meðferð málsins fyrir dómnum hefur stefnandi lækkað dómkröfur sínar frá þeim kröfum sem gerðar voru í stefnu. Ekki er við dómtöku málsins tölulegur ágreiningur um dómkröfu stefnanda eða um lækkunarkröfu stefndu, sem byggist alfarið á meintu samkomulagi um lækkun leigufjárhæðar á árinu 2009.

Við aðalmeðferð málsins komu fyrir dóminn til skýrslugjafar fyrirvarsmaður stefnanda, stefnda og eiginmaður hennar, fyrrum lögmaður stefnanda og rekstrarráðgjafi sem vann fyrir stefnanda að uppgjöri á ógreiddri leigu.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnda hafi tekið á leigu verslunarhúsnæði af Ólafi Braga Jónassyni að Laugavegi 32 í Reykjavík með tímabundnum leigusamningi 10. september 2002, frá 1. nóvember 2002 til 1. nóvember 2007. Umsamin leiga hafi verið 160.000 krónur á mánuði, en tæki breytingum samkvæmt byggingavísitölu, og skyldi greiðast fyrir fram fyrsta dag hvers mánaðar. Stefnandi hefur við meðferð málsins lagt fram frumrit þessa samnings.

Ólafur Bragi Jónasson hafi afsalað fasteigninni, sem stefnda leigði, til stefnanda 10. ágúst 2005, en í afsalinu komi fram að fasteigninni væri afsalað vegna yfirfærslu einkareksturs Ólafs í einkahlutafélag frá 1. janúar 2002. Stefnandi hafi því orðið réttur og löglegur eigandi fasteignarinnar og tekið við réttindum og skyldum samkvæmt leigusamningnum við stefndu.

Stefnda hafi haldið áfram að leigja fasteignina af stefnanda eftir að hinn tímabundni leigusamningur hafi runnið út og þannig hafi komist á ótímabundinn leigusamningur.

Stefnandi hafi rift leigusamningnum við stefndu með yfirlýsingu um riftun 17. apríl 2012, í kjölfar greiðsluáskorunar 27. mars 2012 sem stefnda hafi ekki sinnt. Stefnda hafi rýmt hina leigðu eign í kjölfarið og skilað henni til stefnanda 1. júní 2012.

Lögmaður stefnanda hafi sent stefndu innheimtuviðvörðun 23. janúar 2013 og innheimtubréf 6. febrúar 2013.

Endanlegar dómkröfur stefnanda byggist á því að stefnda hafi ekki greitt að fullu leigu til stefnanda og bætur fyrir afnot af eigninni eftir að leigusamningi hafi verið rift, þ.e. fyrir tímabilið frá 1. febrúar 2008 til og með maí 2012. Lögð séu fram gögn frá félagabjónustu Íslandsbanka, sem séð hafi um að senda greiðsluseðla fyrir stefnanda til stefndu, vegna leigu frá því í upphafi ársins 2008 til og með febrúar 2013, en stefnandi geri ekki kröfur um greiðslu á leigu nema til og með maí 2012. Samkvæmt framlögðu yfirliti stefnanda nemi heildarkröfur vegna vangoldinnar leigu frá og með janúar 2008 til og með maí 2012, 13.249.595 krónum. Vísað sé til yfirlits stefndu sjálfrar vegna ársins 2008, en samkvæmt því sé upphafsstaða á leiguskuldinni 1.443.453 krónur þann 31. desember 2008 og sé krafa stefnanda við það miðuð. Við þá fjárhæð bætist mánaðarlegar leigukröfur frá og með janúar 2009 til og með maí 2012 og til frádráttar komi innborganir stefndu inn á leigukröfur frá og með árinu 2009 til og með 2012, samtals 4.118.253 krónur.

Kröfur stefnanda byggist á framlögðum leigusamningi. Stefnandi byggi kröfur sínar á reglum samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir fjárskuldbindinga. Fyrningu krafna hafi verið slitið með innborgunum stefndu, sbr. 14. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 og 6. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðji stefnandi við lög um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu.

Málsástæður og lagarök stefndu

Aðalkrafa stefndu um sýknu byggist á því að kröfu stefnanda sé ranglega að henni beint og verði því að sýkna hana af þeim vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Ekki hafi stofnast réttarsamband milli stefndu og Ólafs Braga Jónassonar á haustmánuðum 2002 um leigu stefndu á verslunarhúsnæði hans að Laugavegi 32, heldur hafi réttarsamband stofnast milli hans og Gleraugnaverslunarinnar Sjáðu ehf. Öll gögn málsins og samskipti aðila staðfesti þetta. Verði greiðsluskylda stefndu því augljóslega ekki reist einvörðungu á samningsdrögum um leigu á íbúðarhúsnæði.

Því til staðfestingar að umrætt skjal hafi einungis verið drög að leigusamningi bendi stefnda á það að skjalið hafi tekið breytingum í grundvallaratriðum áður en endanlegt samningssamband hafi komist á um leigu á verslunarhúsnæðinu. Í því sambandi bendi stefnda á að leigan hafi samkvæmt drögunum átt að taka breytingum samkvæmt hækkun á byggingavísitölu, en frá því hafi verið fallið eins og sjáist m.a. með skoðun á reikningsyfirlitum og ársreikningi Gleraugnaverslunarinnar Sjáðu ehf. Þá hafi verið við það miðað í samningsdrögunum að sett yrði bankaábyrgð til tryggingar leigugreiðslum, en frá þeim fyrirætlunum hafi verið fallið. Þá hafi verið kveðið á um það í samningsdrögunum að leigjandi hefði forkaupsrétt að búðarplássinu yrði það til sölu á samningstímabilinu. Hafi einnig verið fallið frá þessu ákvæði en fasteignin hafi verið seld á samningstímanum án þess að stefndu eða Gleraugnaversluninni

Sjáðu ehf. hafi verið gefinn kostur á því að neyta forkaupsréttar. Þá hafi verið fallið frá því að samningurinn yrði tímabundinn og verið miðað við að hann væri ótímabundinn, sbr. 10. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sem sjáist einnig í því að Ólafur Bragi hafi ekki haft samband við stefndu haustið 2007 varðandi framhald leigusamningsins eins og búast hefði mátt við hefði samningurinn þá verið á enda samkvæmt efni sínu.

Eðli málsins samkvæmt hafi það aldrei verið ætlun stefndu að hún leigði sjálf verslunarhúsnæðið á sama tíma og einkahlutafélag hennar hafi að öllu leyti séð um rekstur verslunarinnar og hafi haft skattalegt hagræði af því að leigja verslunarhúsnæðið. Sé í raun fráleitt að ætla að leigan á verslunarhúsnæðinu hafi ein og sér átt að vera undanskilin öðrum hluta verslunarrekstrarins.

Því til frekari sönnunar að Gleraugnaverslunin Sjáðu ehf. hafi verið réttur og löglegur leigjandi verslunarhúsnæðisins og frá upphafi í samningssambandi við Ólaf Braga Jónasson sé á það bent að það hafi frá upphafi verið einkahlutafélagið sem innt hafi leigugreiðslur af hendi inn á reikning leigusala án athugasemda af hálfu hans, sem staðfesti að hann hafi litið á félagið sem viðsemjanda sinn. Ekki verði horft fram hjá því að Ólafur Bragi hafi látið undir höfuð leggjast að gefa út reikninga eða greiðsluseðla vegna leigu verslunarhúsnæðisins. Verði stefnandi í þessu máli að bera halla af því, en hefði það verið gert hefði það mögulega tekið af öll tvímæli um raunverulegan viðsemjanda Ólafs Braga á árinu 2002. Stefndu hafi auk þess lagt fram ársreikninga Gleraugnaverslunarinnar Sjáðu ehf. fyrir árin 2002-2006, sem og skattframtöl félagsins 2003-2004. Þar sjáist að leigugreiðslur vegna Laugavegs 32 hafi á þessu tímabili verið greiddar og gefnar upp af Gleraugnaversluninni Sjáðu ehf.

Verði talið sannað að fyrir hendi sé skuldbindandi húsaleigusamningur um leigu stefndu á verslunarhúsnæði Ólafs Braga Jónassonar verði að leggja það til grundvallar að leigjandi hafi þar átt að vera tilgreindur Gleraugnaverslunin Sjáðu ehf. Það sé óþekkt að verslunareigendur séu persónulega aðilar að leigusamningi um verslunarhúsnæði þegar starfrækt sé sérstakt einkahlutafélag í því skyni í þeirra eigu. Geti stefnandi ekki, hvað sem öðru líði, með vísan til 11. gr. húsaleigulaga og ógildingarreglna 1. mgr. 32. gr., 33. gr. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, borið skjalið fyrir sig. Slíkt væri í ljósi stöðu aðila o.fl. bæði ósanngjarnt, andstætt góðri viðskiptavenju og réttmætum væntingum stefndu að ætla að halda samningi að stefndu löngu eftir gerð hans þegar einsýnt sé að í lögskiptum aðila um margra ára skeið hafi ávallt verið lagt til grundvallar að réttarsamband hafi verið til staðar milli einkahlutafélags hennar og Ólafs Braga Jónassonar.

Varakrafa stefndu um verulega lækkun á kröfu stefnanda sé á því byggð að sumarið 2009 hafi verið samið um lækkun á húsaleigu verslunarhúsnæðisins niður í 140.000 krónur á mánuði. Ekki hafi verið gengið skriflega frá þessari breytingu, en af yfirliti um greiðslu húsaleigu til stefnanda sjáist að fjárhæð húsaleigunnar taki breytingum í ágúst 2009 og sé þessi sama fjárhæð greidd í leigu í hart nær þrjú ár án nokkurra athugasemda af hálfu stefnanda. Staðfesti þetta að samist hafi um með aðilum, a.m.k. með þegjandi samkomulagi, að leigan skyldi lækka með þessum hætti. Verði stefnandi sem ráðandi aðili í samningssambandinu, og með hliðsjón af tómlæti hans og góðri trú stefndu, að bera halla af þeirri óvissu sem um þetta kunni að vera.

Stefnda telji að, ef fallist yrði að einhverju leyti á kröfu stefnanda, geti krafan ekki borið dráttarvexti fyrir en frá málshöfðunardegi, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, enda sé kröfugerð stefnanda bæði óljós og ruglingsleg auk þess sem stefnandi hafi aldrei gefið út reikninga fyrir leigugjaldi sínu. Aldrei geti verið um að ræða upphafstíma dráttarvaxta fyrir 23. febrúar 2013, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að innheimtubréf stefnanda hafi verið sent stefndu.

Krafa stefndu um málskostnað í aðal- og varakröfu byggist á ákvæðum XXI. kafla laga um meðferð einkamála, einkum 129. gr. til 131. gr.

Niðurstaða

Stefnandi hefur sýnt fram á það með gögnum, þar með talið skriflegum húsaleigusamningi, að stefnda tók á leigu umrædda fasteign og hagnýtti sér hana fyrir verslunarrekstur í eigu hennar og eiginmanns hennar í tæp tíu ár eða frá nóvember 2002 til maí 2012. Stefnda hefur ekki sýnt fram á að nein þau atvik eða aðstöðumunur aðila við samningsgerðina hafi verið fyrir hendi sem valdið geti því að stefnandi geti ekki borið samninginn fyrir sig eða að hann beri að ógilda á grundvelli ógildingarreglna samningalaga, nr. 7/1936. Engu skiptir í þessu sambandi þótt stefndu hafi ekki verið gert að setja bankatryggingu eins og gert var ráð fyrir í samningnum eða það að samningurinn var ritaður á eyðublað fyrir húsaleigusamning um íbúðarhúsnæði. Þótt ákvæði um forkaupsrétt í samningnum hafi ekki komið til framkvæmda veldur það ekki ógildi á efni samningsins um leigu á húsnæðinu. Verður húsaleigusamningurinn lagður til grundvallar við úrlausn málsins.

Stefnda krefst sýknu af kröfum stefnanda í málinu á grundvelli aðildarskorts, hún sé ekki réttur aðili málsins þar sem raunverulegur leigutaki hafi verið einkahlutafélag sem rekið hafi verið af stefndu og eiginmanni hennar, sem hafi haft verslunarrekstur í húsnæðinu. Samkvæmt gögnum málsins mun rekstur verslunarinnar hafa verið á vegum einkahlutafélagsins Gleraugnaverslunarinnar Sjáðu ehf., sem síðar hét Prisma gler ehf., þegar leigusamningurinn var gerður og bera gögn málsins með sér að það félag hafi greitt innborganir fyrir húsaleigu á bankareikning stefnanda fram á mitt ár 2009. Byggir stefnda á því að það félag hafi verið raunverulegur viðsemjandi eiganda fasteignarinnar árið 2002 og til marks um það sé það að félagið hafi greitt húsaleiguna og getið um kostnaðinn í rekstri sínum. Fyrir liggur að stefnda var sjálf krafin um leigugreiðslurnar af félagabjónustu banka frá árinu 2008 og að hún gerði ekki, svo upplýst sé um, neinar athugasemdir við það fyrr en á árinu 2012. Þá liggur fyrir að innborganir leigugreiðslna voru samkvæmt bankayfirliti frá júní 2009 millifærðar af öðru félagi, með sama tilgang en aðra kennitölu, sem eiginmaður stefndu stofnaði 1. janúar 2008 og nefndi Sjáðu ehf. Verður ekki fallist á það með stefndu að með því að húsaleigan hafi, að því marki sem hún var greidd, verið millifærð af reikningum í eigu einkahlutafélaga stefndu og eiginmanns hennar, liggi fyrir sönnun um að hún sé ekki aðili að leigusamningnum.

Stefnda og eiginmaður hennar báru fyrir dóminum að ætlan stefndu um aðild að samningnum sem hún undirritaði í eigin nafni hefði verið önnur en þar kemur fram og lýsir stefnda því í greinargerð að leigusali hafi fljótlega eftir undirritun samningsins, eða fyrir 20. október 2002, ætlað að ganga frá nýjum skriflegum

samningi við einkahlutafélag stefndu, en af því hafi ekki orðið. Engin sönnunargögn hafa þó verið færð fram um að stefnda eða eiginmaður hennar hafi gert athugasemdir við upphaflegan viðsemjanda um efni samningsins eða aðild að honum. Stefndu hefði sjálfri borið að hafa frumkvæði að leiðréttingu á svo mikilvægu atriði, sem því að hún væri ranglega tilgreind sem leigutaki, teldi hún tilefni til og stoðar henni ekki að bera fyrir sig aðgerðarleysi leigusala í því efni. Hafði stefnda haft nægan tíma til þess áður en eigendaskipti urðu að stefnanda og var henni í lófa lagið að tilkynna stefnanda um það með sannanlegum hætti ef hún vildi ekki vera bundin af samningnum. Þess í stað nýtti hún húsnæðið og greiddi húsaleigu í samræmi við samninginn, þótt vanskil væru þar á. Gaf hún með því leigusala fullt tilefni til að ætla að ekki væri ágreiningur um efni samningsins eða aðild sína að honum.

Stefndu hefur ekki tekist að sýna fram á að annar aðili en hún, sem skráð er leigutaki á leigusamninginn og undirritaði hann án þess að nokkuð komi fram sem gefi það til kynna að hún undirriti fyrir hönd annars en sjálfrar sín, hafi í raun verið leigutaki. Því verður að hafna sýknukröfu stefndu sem byggir á aðildarskorti.

Þá krefst stefnda til vara verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda á þeim grundvelli að samið hafi verið um lækkun á mánaðarlegri húsaleigu á árinu 2009 í 140.000 krónur á mánuði óverðtryggt. Eiginmaður stefndu kom fyrir dóminn og lýsti því að hann hefði með tölvupósti til lögmanns stefnanda óskað eftir umræddri lækkun leigunnar, hann hafi ekki fengið svar frá lögmanninum en hafi litið svo á að beiðnin hefði verið samþykkt og leigugreiðslur hafi tekið mið af þeirri fjárhæð eftir það. Umræddur lögmaður kom fyrir dóminn og staðfesti að hann hefði verið í viðræðum við eiginmann stefndu á árinu 2009 fyrir fyrirsvarsmann stefnanda í tilefni af vanskilum á leigugreiðslum. Lögmaðurinn tók það fram að hann hefði ekki samið um lækkun á leigugreiðslum fyrir húsnæðið og að hann hefði ekki haft umboð til slíkra samninga.

Fyrir liggur að leigugreiðslur frá miðju ári 2009 voru í nokkur skipti 140.000 krónur á mánuði, en greiðslurnar voru óreglulegar og innborganir í slumpum. Þótt þessar 140.000 króna innborganir geti gefið vísbendingu um að greiðandi hafi talið þá fjárhæð hæfilega þá er ekkert komið fram í málinu sem styður það að samið hafi verið um það við leigusala að leigan skyldi lækka með þessum hætti. Af hálfu stefnanda er því vísað á bug og bent á að fjárhagsstaða félagsins á árinu 2009 hafi ekki gefið svigrúm til að semja um lægri leigu, en samskipti lögmannsins og eiginmanns stefndu á þessum tíma hafi einmitt komið til vegna tilrauna til innheimtu vangoldinnar leigu. Verður stefnda að bera hallann af skorti á sönnun um annað efni leigusamningsins en fram kemur í þeim skriflega húsaleigusamningi sem fyrir liggur um eignina.

Samkvæmt yfirliti sem stefnda hefur lagt fram í málinu voru leigugreiðslur fyrir eignina í upphafi ársins 2008 í skuld við félagið að fjárhæð 183.127 krónur, en í árslok 2008 nam skuldin 1.443.453 krónum. Um þá stöðu skuldarinnar er ekki ágreiningur, en stefnandi krefur stefndu í málinu, til viðbótar þeirri fjárhæð, um leigu samkvæmt samningnum fyrir afnot af húsnæðinu frá 1. janúar 2009 til 1. maí 2012. Stefnandi reiknar dráttarvexti á kröfur sínar frá mánaðarlegum gjalddögum, fyrst frá 1. janúar 2009, en leigu skyldi greiða mánaðarlega fyrir fram samkvæmt samningnum. Til frádráttar kröfu sinni telur stefnandi innborganir að fjárhæð 4.118.253 krónur, en um þá fjárhæð innborgana fyrir leigu fyrir húsnæðið er ekki

ágreiningur.

Mótmælum stefndu gegn því að kröfur stefnanda geti borið dráttarvexti frá umkröfðum gjalddögum er hafnað, enda má samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu krefjast dráttarvaxta af ógreiddri peningakröfu frá og með gjalddaga þegar hann er fyrir fram ákveðinn, svo sem hér stendur á.

Að öllu framangreindu virtu verður stefndu gert að greiða stefnanda hina umkröfðu skuld og verður endanleg dómkrafa stefnanda tekin til greina að fullu.

Í samræmi við þessa niðurstöðu málsins og með vísun til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, verður stefndu gert að greiða stefnanda málskostnað sem ákveðinn er 600.000 krónur, þar með talinn er virðisaukaskattur af málflutningsþóknun.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Stefnda Anna Þóra Björnsdóttir, greiði stefnanda, Ljósi og hita ehf., **13.249.595 krónur** ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 1.443.453 krónum frá 31.12.2008 til 01.01.2009, af 1.715.642 krónum frá 01.01.2009 til 01.02.2009, af 1.988.109 krónum frá 01.02.2009 til 01.03.2009, af 2.261.910 krónum frá 01.03.2009 til 01.04.2009, af 2.534.711 krónum frá 01.04.2009 til 01.05.2009, af 2.798.339 krónum frá 01.05.2009 til 01.06.2009, af 3.062.356 krónum frá 01.06.2009 til 01.07.2009, af 3.328.041 krónum frá 01.07.2009 til 01.08.2009, af 3.598.451 krónum frá 01.08.2009 til 01.09.2009, af 3.872.030 krónum frá 01.09.2009 til 01.10.2009, af 4.147.388 krónum frá 01.10.2009 til 01.11.2009, af 4.423.691 krónum frá 01.11.2009 til 01.12.2009, af 4.702.051 krónum frá 01.12.2009 til 01.01.2010, af 4.980.633 krónum frá 01.01.2010 til 01.02.2010, af 5.262.273 krónum frá 01.02.2010 til 01.03.2010, af 5.543.079 krónum frá 01.03.2010 til 01.04.2010, af 5.824.775 krónum frá 01.04.2010 til 01.05.2010, af 6.105.970 krónum frá 01.05.2010 til 01.06.2010, af 6.389.556 krónum frá 01.06.2010 til 01.07.2010, af 6.674.031 krónum frá 01.07.2010 til 01.08.2010, af 6.958.729 krónum frá 01.08.2010 til 01.09.2010, af 7.244.316 krónum frá 01.09.2010 til 01.10.2010, af 7.531.237 krónum frá 01.10.2010 til 01.11.2010, af 7.812.432 krónum frá 01.11.2010 til 01.12.2010, af 8.093.349 krónum frá 01.12.2010 til 01.01.2011, af 8.374.155 krónum frá 01.01.2011 til 01.02.2011, af 8.656.740 krónum frá 01.02.2011 til 01.03.2011, af 8.939.714 krónum frá 01.03.2011 til 01.04.2011, af 9.225.301 krónum frá 01.04.2011 til 01.05.2011, af 9.522.507 krónum frá 01.05.2011 til 01.06.2011, af 9.821.770 krónum frá 01.06.2011 til 01.07.2011, af 10.127.927 krónum frá 01.07.2011 til 01.08.2011, af 10.436.530 krónum frá 01.08.2011 til 01.09.2011, af 10.744.466 krónum frá 01.09.2011 til 01.10.2011, af 11.054.570 krónum frá 01.10.2011 til 01.11.2011, af 11.364.897 krónum frá 01.11.2011 til 01.12.2011, af 11.675.835 krónum frá 01.12.2011 til 01.01.2012, af 11.988.608 krónum frá 01.01.2012 til 01.02.2012, af 12.298.379 krónum frá 01.02.2012 til 01.03.2012, af 12.613.153 krónum frá 01.03.2012 til 01.04.2012, af 12.929.150 krónum frá 01.04.2012 til 01.05.2012, af 13.249.595 krónum frá 01.05.2012 til greiðsludags.

Inná skuldina hafa verið greiddar þessar innborganir: 06.01.2009 490.982 krónur; 16.02.2009 507.271 krónur; 25.06.2009 180.000 krónur; 25.08.2009 140.000 krónur; 26.08.2009 140.000 krónur; 27.08.2009 140.000 krónur; 04.09.2009 140.000 krónur; 18.09.2009 420.000 krónur; 06.11.2009 280.000 krónur; 22.01.2010 140.000 krónur; 27.09.2010 420.000 krónur; 09.08.2011 420.000 krónur; 11.08.2011 140.000 krónur; 12.01.2012 280.000 krónur; 30.01.2012 140.000 krónur; 13.02.2012 140.000 krónur; innborganir eru samtals **4.118.253 krónur** og dragast þær frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi. Innborgunum er fyrst ráðstafað til greiðslu áfallins kostnaðar af vanskilum, þá til greiðslu vaxta og að lokum til lækkunar höfuðstóls.

Stefnda greiði stefnanda 600.000 krónur í málskostnað, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Kristrún Kristinsdóttir