

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júní 2015 í máli nr. E-3112/2014:**

**Eik fasteignafélag hf.**

*(Marteinn Músson hrl.)*

**gegn**

**Fálkanum hf.**

*(Daniel Isebarn Ágústsson hrl.)*

Mál þetta höfðaði Eik fasteignafélag hf, Sóltúni 26, Reykjavík, með stefnu birtri 28. ágúst 2014 á hendur Fálkanum hf, Dalvegi 10-14, Kópavogi. Málið var dómtekið að lokinni aðalmeðferð 8. maí sl.

Stefnandi krefst greiðslu á 2.727.663 krónum með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 3. júní 2014 til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 699.785 krónur, sem greidd var þann 10. júní 2014. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

Stefndi var leigutaki að stórum hluta hússins að Suðurlandsbraut 8 í Reykjavík. Stefnandi eignaðist húsnæðið í ársbyrjun 2013 og gerðist þar með leigusali gagnvart stefnda. Stefnandi sagði samningnum upp með bréfi dags. 23. desember 2013 og skyldi uppsögnin taka gildi 1. júlí 2014.

Stefnandi leigði einkahlutafélaginu Vietnam Restaurant hluta af jarðhæð hússins á árinu 2013. Leigutaki þessi hóf vinnu við breytingar á húsnæðinu í janúar 2014. Stefnandi taldi að af þessum framkvæmdum stafaði mikið ónæði og sóðaskapur. Krafðist hann afsláttar af leigugjaldi og skuldajafnaði við síðustu leigugreiðslu, sem greiða átti á gjalddaga í byrjun júní 2014. Stefnandi krefst í máli þessu greiðslu á þeirri fjárhæð sem stefndi taldi sig greiða með skuldajöfnuði.

Páll Bragason, fyrrverandi forstjóri stefnda, gaf skýrslu fyrir dómi. Hann sagði að framkvæmdir sem Vietnam Restaurant stóð fyrir hafi hafist 16. janúar 2014 og þeim hefði ekki verið lokið í lok maí þegar starfsemi Fálkans var að mestu flutt úr húsinu. Þeir hefðu strax gert athugasemdir, en þeim hefði ekki verið sinnt. Starfsmenn stefnanda hafi aðeins viljað eyða málinu, þeir hafi svarað út í hött. Framkvæmdunum hafi fylgt mikill hávaði og titringur sem leitt hafi um allt húsið. Þá hafi borist ryk inn á stigaganginn og upp um allar hæðir. Oft hafi verið mikil

ólykt. Þetta hafi verið mikil raun fyrir starfsfólk Fálkans.

Páll sagði að stefndi hefði lagt til að leitað yrði álits byggingarfulltrúa, en stefnandi hafi hafnað því. Hann kvaðst hafa skilið reglurnar svo að aðilar þyrftu að vera sammála um að leita til byggingarfulltrúa. Þeir hafi reynt að ná sáttum um viðunandi bætur fyrir rýrð afnot og minni gæði húsnæðisins. Eftir ráðgjöf frá hæstaréttarlögmann hafi þeir ákveðið að halda eftir 30% af leigunni á því tímabili sem truflunin var hvað mest.

Fannar Jónasson, fjármálastjóri stefnda, sagði að bæði hefðu verið notaðar steypusagir og höggborar við framkvæmdirnar. Þetta hafi staðið linnulítið í tvo og hálfan mánuð. Hann sagði að steinryk sem fylgdi þessu hefði gert þeim erfitt fyrir. Eiginlega hafi ekki verið boðlegt að vinna við þessar aðstæður. Stundum hafi starfsmenn beðið um að fá að fara úr vinnu þegar leið á daginn. Þá hafi oft ekki verið hægt að svara í símann vegna hávaða.

Tveir starfsmenn stefnanda voru leiddir sem vitni.

Kristinn Már Karlsson sagði að nokkrum sinnum hefði verið hringt í sig út af þessum framkvæmdum. Yfirleitt hafi það verið Páll Bragason sem kvartaði. Þeir hafi reynt að bregðast við þeim athugasemdum sem komu. Hann sagði að kvartað hefði verið yfir hávaða og ryki. Þeir hafi þá látið þrifa stigaganginn og beðið verktakana að hafa lokað á milli. Verktakinn hafi yfirleitt brugðist mjög vel við. Hann hefði heyrt af því að beðið hefði verið um að hávaði væri einungis utan venjulegs opnunartíma, en hann vissi ekki hvort orðið hefði verið við því.

Vilhelm Patrick Bernhöft, sem á þessum tíma starfaði hjá stefnanda, kvaðst hafa séð um samskipti við leigutaka. Hann sagði að Páll Bragason hefði kvartað yfir ýmsu og hafi sér fundist tilefnið oft vera lítið. Hann sagði að brugðist hefði verið nokkuð fljótt við umkvörtunum, framkvæmdaaðilinn hefði lofað bót og betrun. Þeir hafi einnig á tímabili látið loka dyrunum inn á veitingastaðinn og þrifið ganginn. Þá hafi þeir oft þurft að tala við byggingastjóran.

Hann sagði að verktakinn bæri náttúrulega ábyrgð á verkinu. Ryk hefði verið um allan stigaganginn, ryksalli eða steypuryk. Þetta hafi verið til ama og leiðinda en ekki hindrað aðgengi. Hann teldi hins vegar ekki að þetta réttlætti niðurfellingu leigu.

Lítið af skriflegum gögnum liggur frammi um ágreiningsefni málsins. Gefið var út byggingarleyfi til Vietnam Restaurant ehf. þann 14. janúar 2014 til að innrétta veitingahús á 1. hæð í millihúsi að Suðurlandsbraut 8.

Frammi liggja afrit nokkurra tölvupóstsendinga sem fóru milli aðila. Eru skeyti þessi flest frá Páli Bragasyni, þáverandi forstjóra stefnda. Má af þeim ráða að hann hefur kvartað skýrlega yfir ýmsu sem hann taldi aðfinnsluvert og polinmæði hans sýnist stundum vera á þrotum.

Upplýst er að þegar framkvæmdir hófust rofnaði símasamband til stefnda og var hann símasambandslaus í tvo daga. Stefndi og framkvæmdaaðilinn gerðu samkomulag þann 8. maí 2014, þar sem stefndi samþykkti að loftræstistokkur yrði lagður í gegnum húsnæði hans og framkvæmdaaðilinn féllst á að greiða stefnda

450.000 krónur vegna truflunar á símasamskiptum.

Stefnandi gerði stefnda reikning fyrir húsaleigu fyrir júnímánuð 2014 með gjalddaga 1. júní. Stefndi greiddi 699.785 krónur þann 10. júní, sem var eindagi samkvæmt reikningnum. Lögmaður hafði þann 27. maí tilkynnt að stefndi gerði kröfu sem svaraði til 30% afsláttar af leigu á tímabilinu frá miðjum janúar til loka mars. Nemur afsláttur þessi samtals 2.027.878 krónum, en það er sú fjárhæð sem ekki var greidd af reikningi stefnanda og hann gerir kröfu um í málinu.

#### *Málsástæður og lagarök stefnanda*

Stefnandi kveðst eiga lögbundinn og sammingsbundinn rétt til óskertrar greiðslu leigu úr hendi stefnda fyrir júní 2014. Gjalddagi hafi verið 3. júní 2014. Hér byggir stefnandi á 7. gr. leigusamnings aðila og VII. kafla laga nr. 36/1994. Stefndi eigi ekki rétt til afsláttar af leigugjaldinu, hvað þá rétt til að beita skuldajöfnuði. Í 2. mgr. 21. gr. laga nr. 36/1994 sé gert ráð fyrir hlutfallslegum afslætti verði leigutaki fyrir verulega skertum afnotum eða afnotamissi vegna viðgerðar- eða viðhaldsvinnu. Stefndi hafi ekki misst afnotin og þau hafi ekki skerst verulega, hvorki af skrifstofu- né verslunarhúsnæði eða birgðarými. Framkvæmdir hafi staðið yfir á öðrum stað í húsinu, ekki í því húsnæði sem stefndi hafði á leigu.

Stefnandi mótmælir lýsingu stefnda á ónæði sem hann hafi orðið fyrir. Sú lýsing sé orðum aukin. Ónæði stefnda hafi ekki verið verulegt í skilningi 2. mgr. 21. gr. húsaleigulaga og ekki umfram það sem leigutakar verði almennt að þola bótaust þegar unnið sé að viðhaldi eða húsnæði sé breytt.

Í stefnu var byggt á því að stefndi hefði þegar samið við byggingarleyfishafann, Vietnam Restaurant ehf., um bætur fyrir þrif og annan kostnað. Fallið var frá þessari málsástæðu í munnlegum málflutningi.

Auk áðurgreindra lagaákvæða vísar stefnandi til IV. kafla húsaleigulaga og almennra reglna kröfuréttar.

Í munnlegum málflutningi mótmælti stefnandi því að 15. gr. mannvirkjalaga gæti átt hér við.

#### *Málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi ekki efnt leigusamning aðila að fullu í tvo og hálfan mánuð, frá miðjum janúar fram í apríl 2014. Afnot sín af húsnæðinu hafi skerst verulega á þessu tímabili vegna framkvæmda í húsinu. Hann eigi því rétt til afsláttar af leigugjaldinu samkvæmt almennum reglum kröfuréttar og 2. mgr. 21. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Heimild sín til að beita skuldajöfnuði sé í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndi kveðst hafa tekið á leigu húsnæði undir verslunarrekstur. Húsnæðið hafi þurft að henta fyrir verslunarrekstur til að stefnandi efndi samninginn réttilega. Stefnandi geti ekki skotið sér undan skyldum sínum samkvæmt samningnum. Hann hafi heimilað framkvæmdir í húsinu án samráðs við stefnda. Enn fremur sé hann ábyrgur á hlutlægum grundvelli fyrir þeim framkvæmdum sem fari fram í húsinu, sbr. 15. gr. laga nr. 160/2010.

Þá vísar stefndi til skyldu leigusala til að tryggja að þeir sem hafi afnot af húsinu fari að settum umgengnisreglum, sbr. 4. mgr. 30. gr. hsl. Stefnandi hafi vanrækt þessa skyldu sína.

Stefndi segir að framkvæmdirnar hafi haft í för með sér hávaða og titring á verslunartíma og mikinn sóðaskap. Ekki hafi verið samið um að ástandið væri slíkt. Samkvæmt 4. gr. leigusamningsins hafi stefnda verið óheimilt að ráðast í verulegar og óvenjulegar breytingar á húsnæðinu, t.d. múrbrot. Á sama hátt hafi hann mátt gera ráð fyrir því að slíkt yrði ekki unnið af öðrum í húsinu þannig að raskaði starfsemi hans.

Stefndi byggir á því að regla 8. gr. húsaleigusamnings aðila eigi að vera gagnkvæm. Leigutaka sé skylt að bæta tjón sem hann valdi á húsnæðinu. Því sé eðlilegt að leigusali greiði bætur eða veiti afslátt. Í þessu ákvæði komi fram að röskun vegna viðgerða verði leigutaki að þola bótalaust í þrjá daga. Hér sé rætt um truflun sem staðið hafi í 75 daga.

Stefndi vísar til skyldu leigusala samkvæmt 1. mgr. 21. gr. húsaleigulaga. Þessar framkvæmdir hafi staðið yfir mánuðum saman og á hefðbundnum opnunartíma skrifstofu og verslunar stefnda. Verulega skert afnot vegna viðgerða eða viðhalds heimili afslátt af húsaleigu samkvæmt 2. mgr. 21. gr.

Stefndi segir óumdeilt að umfangsmiklar framkvæmdir hafi átt sér stað, en þær hafi verið ákveðnar án samráðs við stefnda. Stefnandi beri almennt sönnunarbyrðina fyrir því að framkvæmdir við þessar aðstæður hafi ekki haft áhrif á afnot stefnda.

Auk ákvæða húsaleigulaga vísar stefndi til almennra reglna kröfuréttar um fullar efndir og rétt til afsláttar. Megi hér beita lögjöfnum frá 37. og 41. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndi byggir á því að framkvæmdirnar hafi leitt til verulega skertra afnota af húsnæði því sem hann hafði á leigu. Telur hann hóflegt að fara fram á 30% afslátt af leigu fyrir hálfan mánuð í janúar og fyrir febrúar og mars. Nemi afsláttur þá samtals 2.027.878, en fjárhæðin er nánar sundurliðuð í greinargerð.

Verði ekki fallist á sýknukröfu telur stefndi að málsástæður sínar leiði til lækkunar stefnukröfu.

*Niðurstaða*

Stefndi hafði stóran hluta húseignarinnar að Suðurlandsbraut 8 á leigu af stefnanda. Stefnandi átti jafnframt aðra hluta eignarinnar og leigði Vietnam Restaurant ehf. einn hlutann. Í leigusamningi dags. 13. ágúst 2004, sem stefnandi var orðinn aðili að, voru ekki ítarleg ákvæði um ástand húsnæðisins eða starfsemi í öðrum hlutum hússins. Samkvæmt almennum reglum ber leigusala að afhenda húsnæði sem er almennt í ástandi sem telja má fullnægjandi til fyrirhugaðra nota, sbr. 1. mgr. 14. gr. laga nr. 36/1994.

Stefndi byggir á því að veruleg truflun hafi orðið á starfsemi hans vegna framkvæmda í húsakynnum sem stefnandi leigði Vietnam Restaurant. Um þetta gáfu skýrslu tveir stjórnenda stefnda, en enginn af almennum starfsmönnum. Stefnandi hefur látið nægja að leiða tvo af stjórnendum sínum til skýrslugjafar, en ekki kom fram að hve miklu leyti þeir skoðuðu aðstæður sjálfir og vitna um ástandið af eigin upplifun. Því er ekki mótmælt af hálfu stefnanda að framkvæmdir hafi staðið yfir og að hávaði og óþrifnaður hafi stafað af þeim. Verður að leggja lýsingar stefnda til grundvallar og fallast á að umtalsverð truflun og óþrifnaður hafi stafað af framkvæmdunum.

Ákvæði 21. gr. laga nr. 36/1994 eiga samkvæmt orðanna hljóðan við um framkvæmdir á þeirri húseign sem leigð er. Hér er um að ræða framkvæmdir á nágrannaeign sem valda truflun í sameign og á séreignarhluta þeim sem stefndi hafði á leigu. Ákvæði 21. gr. er ekki tæmandi og verður að beita almennum reglum samhliða því. Hér verður að líta til skyldu eigenda eigna í fjöleignarhúsum samkvæmt almennum grenndarreglum og 3. tl. 13. gr. laga nr. 26/1994, sem segir að taka skuli eðlilegt og sanngjarnt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar. Stefnandi virðist ekki hafa gert neinar ráðstafanir til að draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmdanna, hvorki áður en þær hófust né hafi aðgerðir hans eftir að kvartað var verið markvissar.

Samningur stefnda við Vietnam Restaurant fjallaði um ákveðið tjónstílvik, sem ekki er byggt á í þessu máli.

Því er ekki mótmælt að ástand þetta hafi varað í tvo og hálfan mánuð eins og stefndi heldur fram. Almennt má ætla að leigutaki verði að þola nokkra truflun vegna framkvæmda á nágrannaeign, ef reynt er hæfilega að draga úr neikvæðum áhrifum og hún stendur ekki um langan tíma. Þetta ástand stóð mun lengur en stefnda bar að sætta sig við og olli honum stöðugri truflun. Verður að fallast á samkvæmt almennum reglum kröfuréttar að hann eigi rétt á nokkrum afslætti af leiguverði vegna þessa.

Krafa stefnda um 30% afslátt af leiguverði á umræddu tímabili er nokkuð há, en má teljast eftir atvikum hæfileg. Verður stefndi því sýknaður af kröfum stefnanda. Rétt er að málskostnaður falli niður.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

**D ó m s o r ð**

hf. Stefndi, Fálkinn hf., er sýknaður af kröfum stefnanda, Eikar fasteignafélags

Málskostnaður fellur niður.

Jón Finnbjörnsson