

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur miðvikudaginn 20. apríl 2016 í máli nr. X-119/2015:

A 16 fasteignafélag ehf.

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

gegn

LBI ehf.

(Halldór Helgi Backman, hrl.)

I.

Máli þessu, sem er ágreiningsmál um slitameðferð varnaraðila, var beint til dómsins 11. maí 2015 með bréfi slitastjórnar LBI hf. með vísan til 120. gr., sbr. 171. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti. Málið var tekið til úrskurðar 23. mars 2016.

Sóknaraðili er A 16 fasteignafélag ehf., Kirkjutorgi 4, 101 Reykjavík. Krafa sóknaraðila er að viðurkennd verði sem búskrafa samkvæmt 3. tölul. 110. gr. laga nr. 21/1991, krafa hans að fjárhæð 84.859.677 ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 153.645 kr. frá 1.7.2010 til 1.8.2010, af 307.290 kr. frá þ.d. til 1.1.2011, af 4.162.536 kr. frá þ.d. til 1.2.2011, af 8.029.935 kr. frá þ.d. til 1.3.2011, af 11.863.913 kr. frá þ.d. til 1.4.2011, af 15.741.439 kr. frá þ.d. til 1.5.2011, af 19.654.412 kr. frá þ.d. til 1.6.2011, af 23.596.754 kr. frá þ.d. til 1.7.2011, af 27.574.543 kr. frá þ.d. til 1.8.2011, af 31.571.574 kr. frá þ.d. til 1.9.2011, af 35.572.656 kr. frá þ.d. til 1.10.2011, af 39.583.865 kr. frá þ.d. til 1.11.2011, af 43.619.380 kr. frá þ.d. til 1.12.2011, af 47.668.061 kr. frá þ.d. til 1.1.2012, af 51.716.742 kr. frá þ.d. til 1.2.2012, af 55.779.602 kr. frá þ.d. til 1.3.2012, af 59.853.602 kr. frá þ.d. til 1.4.2012, af 63.967.099 kr. frá þ.d. til 1.5.2012, af 68.122.119 kr. frá þ.d. til 1.6.2012, af 72.307.521 kr. frá þ.d. til 1.7.2012, af 76.513.178 kr. frá þ.d. til 1.8.2012, af 80.689.466 kr. frá þ.d. til 1.9.2012 og af 84.859.677 kr. frá þ.d. til greiðsludags.

Í kröfu sóknaraðila er miðað við að ofangreind krafa verði viðurkennd að frádregnum innborgunum að fjárhæð 8.227.931 kr. þann 8.3.2011, að fjárhæð 18.489.020 kr. þann 24.8.2011, að fjárhæð 3.690.920 þann 21.9.2011, að fjárhæð 3.596.143 þann 13.10.2011, að fjárhæð 3.618.083 þann 16.11.2011, að fjárhæð 25.049.167 þann 30.7.2012 og að fjárhæð 3.657.593 þann 25.9.2012.

Sóknaraðili krefst þess enn fremur að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi varnaraðila samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða mati dómsins, að teknu tilliti til þess að sóknaraðili er ekki virðisaukaskattskyldur.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað en til vara að fjárfrafa sóknaraðila verði lækkuð. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að skaðlausu samkvæmt mati dómsins eða samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi að teknu tilliti til þess að varnaraðili er ekki virðisaukaskattskyldur.

II.

Ágreiningur málsins snýr að innheimtu vegna leigu varnaraðila á fasteigninni að Austurstræti 16, 101 Reykjavík, með fastanúmerinu 200-2659. Lýtur krafa sóknaraðila annars vegar að því sem hann telur nema ógreiddri leigu vegna húsnæðisins en hins vegar að fjárhæð sem sóknaraðili telur svara til ógreiddrar hlutdeildar varnaraðila í sameiginlegum kostnaði vegna hússins.

Varnaraðili er fjármálafyrirtæki í slitameðferð en slitameðferðin hófst þann 22. apríl 2009 og varnaraðila var skipuð slitastjórn þann 29. apríl 2009.

Fyrir liggur að aðilar þessa máls gerðu með sér tvo leigusamninga um húsnæðið 16. og 17. september 2009. Í þeim fólst að varnaraðili tók á leigu 2.-5. hæð fasteignarinnar að Austurstræti 16 og skyldi greiða fyrir það kr. 2.000 fyrir. fermetrann. Var leigugjaldið verðtryggt m.v. vísitölu neysluverðs og skyldi miða við grunnvísitölu septembermánaðar 2009, eða sem nemur 345,1 stigi. Leigusamningurinn var gerður f.h. varnaraðila af slitastjórn bankans sem má jafna við stöðu skiptastjóra í skilningi laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram að strax við upphaf leigutímans hafi farið að bera á því að gestir veitinga- og skemmtistaðar á 1. hæð fasteignarinnar sem hafði að hluta sama inngang að fasteigninni og varnaraðili, fóru um stigagang milli þeirra hæða sem varnaraðili hafði á leigu og unnu þar eignaspjöll auk þess sem fyrir kom að gestir veitingastaðarins gerðu þarfir sínar í stigaganginn. Þá henti að útigangsmenn leituðu skjóls í sama stigagangi sem hafði talsverðan óþrifnað í för með sér.

Í málatilbúnaði varnaraðila er á því byggt að sóknaraðili hafi í engu sinnt athugasemdum hans og ekkert hafi orðið úr fyrirheitum sóknaraðila um að loka af stigagangi. Hafi varnaraðili því verið knúinn til þess að ráðast í slíka framkvæmd sjálfur. Úr hafi orðið að umgengni um stigagang var lokað milli 2. og 3. hæðar fasteignarinnar, þ.e. á þeirri hæð þar sem móttaka varnaraðila var.

Með tölvubréfi, Sindra Gunnarssonar, starfsmanns varnaraðila, til Arons Karlssonar, þáverandi fyrirsvarsmanns sóknaraðila, dags. 8. nóvember 2010, var óskað skýringa og sundurliðunar á útreikningum sóknaraðila á hússjóðsgjöldum varnaraðila.

Í kjölfar tölvupóstsamskipta aðila, sendi Eyjólfur Gunnarsson, starfsmaður varnaraðila, tölvupóst til þáverandi fyrirvarsmanns sóknaraðila, dags. 17. desember 2010, þar sem fram kom að varnaraðili teldi hið leigða rými vera 1.610 m² í stað 1.680 m². Taldi varnaraðili sig af þeim sökum hafa ofgreitt leigu á tímabilinu frá október 2009 til desember 2010 vegna 70 m², eða alls 2.186.694 krónur. Einnig kemur fram í tölvupóstinum að á fundi aðila þann 14. desember 2010 hafi aðilar sammælt um að hlutur varnaraðila í húsfélagsgjöldum væri 58,1% eða 1.357.157 krónur á ári og því hefði varnaraðili ofgreitt hússjóðsgjöld um 147.300 krónur. Óskaði varnaraðili eftir endurgreiðslu vegna þessa.

Þann 30. desember 2010 sendi starfsmaður varnaraðila fyrirvarsmanni sóknaraðila tölvupóst þar sem óskað var svara við því hvort framangreind endurgreiðsla bærist fyrir áramót. Samdægurs barst svar í tölvupósti frá sóknaraðila þar sem fram kom að sóknaraðili væri enn að bíða eftir niðurstöðu frá THG Arkitektum vegna málsins. Með tölvuskeytum starfsmanns varnaraðila til þáverandi fyrirvarsmanns sóknaraðila, dags. 7. og 25. janúar 2011, var framangreind beiðni ítrekuð. Af gögnum málsins verður ekki séð að sóknaraðili hafi svarað þeim skeytum sérstaklega.

Þann 8. mars 2011 sendi starfsmaður varnaraðila þáverandi fyrirvarsmanni sóknaraðila tölvupóst, þar sem fram kom að leigu- og húsgjaldagreiðslur að fjárhæð 8.227.931 króna yrðu greiddar sóknaraðila daginn eftir. Ítrekað var í tölvupóstinum að varnaraðili óskaði þess að mál milli aðila kæmust á hreint sem allra fyrst þar sem greiðsluseðlar sem varnaraðila hefðu borist væru of háir.

Þann 15. ágúst 2011 sendi starfsmaður varnaraðila þáverandi fyrirvarsmanni sóknaraðila tölvupóst, þar sem fram kom að upplýsingar vegna leigu- og húsgjalda hefðu enn ekki borist frá sóknaraðila. Áttu aðilar í kjölfarið fund 16. ágúst 2011 vegna ágreinings um leigugreiðslur. Þar afhenti sóknaraðili varnaraðila greiðsluáskorun vegna þess sem hann taldi vera ógreidda leigu sóknaraðila.

Með greiðsluáskoruninni var varnaraðili krafinn um greiðslu alls 31.798.593 króna. Í greiðsluáskoruninni kom fram það mat sóknaraðila að heildarfermetrafjöldi þess rýmis sem varnaraðili hafði á leigu væri 1.680 m². Hins vegar hefði varnaraðili lokað af stigagangi sem leiði til þess að ekki hafi verið unnt að leigja öðrum aðilum efstu rými hússins, auk þess sem hluti sameignarinnar gæti einungis nýst varnaraðila. Lýsti sóknaraðili þeirri afstöðu í áskoruninni að hann ætti rétt á greiðslu sem næmi „þeim auka fermetrum“ sem varnaraðili nýtti í hinu leigða. Þá kom fram í greiðsluáskoruninni að unnið væri að útreikningum hvað þennan þátt snerti og að þeir útreikningar myndu berast varnaraðila innan skamms.

Með bréfi varnaraðila til lögmanns sóknaraðila, dags. 22. ágúst 2011, var framangreindum kröfum sóknaraðila hafnað. Í bréfinu var vísað til þess að varnaraðili hefði um margna mánaða skeið óskað eftir leiðréttingum á útreikningi leigugreiðslna og húsgjalda frá sóknaraðila, án árangurs. Rakið er í bréfinu að sóknaraðili hafi einhliða fengið THG Arkitekta til þess að fara yfir þessi mál síðla árs 2010 en ítrekuðum áskorunum varnaraðila til þess að fá gögn og forsendur útreikningsins hafi ekki verið sinnt, allt þar til á fundi aðila þann 16. ágúst 2011.

Í bréfi varnaraðila kemur fram að hann telji útreikningana sem sóknaraðili lét gera ranga, þar sem stærð rýmisins sem varnaraðili hefði á leigu væri ofreiknuð um 79,6 m². Tekið er fram að varnaraðili muni greiða sóknaraðila alls 18.939.020 krónur til fullrar greiðslu á áfallinni leigu og húsgjöldum. Þá er því að lokum mótmælt í bréfi varnaraðila að sóknaraðili hafi ekki getað leigt öðrum aðilum efstu rými fasteignarinnar vegna þess að stigagangi hafi verið lokað af og áréttað að slíkt hafi verið gert til þess að verja fasteignina mögulegu tjóni. Er því lýst í bréfinu að gestir veitingastaðar á neðstu hæð fasteignarinnar hafi ítrekað farið í sameign og „létt á sér“ auk þess að skemma stytta sem þar stóð. Í niðurlagi bréfsins er áréttað að sjálfsagt sé að opna á aðgang, óski sóknaraðili þess, auk þess sem varnaraðili sé til viðræðu um að starfsfólk hans í móttöku geti opnað fyrir ákveðnum aðilum ef svo beri undir.

Með bréfi lögmanns sóknaraðila til varnaraðila, dags. 7. október 2011 sem barst varnaraðila þann 11. október sama ár, var því mótmælt að framangreind greiðsla varnaraðila, að fjárhæð 18.939.020 krónur, gæti talist fullnaðargreiðsla vegna meintra vangoldinna leigugreiðslna varnaraðila. Var forsendum og fullyrðingum í bréfi varnaraðila frá 22. ágúst 2011 mótmælt sem röngum og greiðsluáskorun sóknaraðila áréttuð auk þess sem ítrekað var að sóknaraðili teldi auðsýnilegt að hann gæti ekki leigt öðrum aðilum efstu rými fasteignarinnar og áskildi sér allan rétt til þess að innheimta kröfu vegna þess á síðari stigum.

Með tölvupósti Eyjólfssonar, starfsmanns varnaraðila til lögmanns sóknaraðila, dags. 10. október 2011, voru sóknaraðila sendir útreikningar Eignamyndunar ehf. á stærð rýmisins sem varnaraðili hafði á leigu. Í þeim útreikningum segir að húsnæðið hafi verið mun minna en kveðið var á um í leigusamningum eða alls 1.577,4 m². Ítrekað er í tölvupóstinum að varnaraðili hafi greitt leigu með fyrirvara um stærð hins leigða og svo verði enn þar sem varnaraðili áskilji sér rétt til afturvirktrar leiðréttingar miðað við réttar forsendur.

Þann 13. október 2011 sendi varnaraðili lögmanni sóknaraðila bréf, þar sem ítrekuð var athugasemd við útreikning sóknaraðila á leigugjaldi og áréttað að varnaraðili myndi, a.m.k. fyrst um sinn, greiða sóknaraðila fyrir húsaleigu miðað við þá fermetratölu sem útreikningar Eignamyndunar ehf. endurspegluðu. Jafnframt

var áréttað að sjálfsagt væri að opna á aðgang um sameign óskaði sóknaraðili þess.

Þann 13. mars 2012 barst varnaraðila tölvupóstur frá lögmanni sóknaraðila, þar sem staðfest var að frá og með 1. janúar 2012 skyldu greiðslur samkvæmt leigusamningum aðila berast til Frjálsa hf. (Dróma hf.). Þær greiðslur sem varnaraðili greiddi vegna leigunnar á árinu 2012 voru samkvæmt þessu greiddar Frjálsa hf.

Samningssambandi aðila á grundvelli leigusamninganna lauk í september 2012 og fóru skil hins leigða húsnæðis fram þann 2. október 2012. Varnaraðili sendi lögmanni sóknaraðila síðan bréf, dags. 15. október 2012, þar sem fram kemur að varnaraðili hafi, til þess að forðast lokun og þar með stöðvun á starfsemi, neyðst til þess að láta fara fram notendaskipti á sameiginlegum orkuveitumælum um svipað leyti og uppboð á hinu leigða fór fram. Í bréfinu segir að yfirvofandi lokun hafi verið til komin vegna vanefnda sóknaraðila við veitufyrirtæki og hafi varnaraðili því um alllangt skeið greitt að fullu fyrir þann kostnað sem varnaraðila bar í raun einungis að greiða í hlutfalli við hlutdeild í sameiginlegum kostnaði.

Varnaraðila barst síðar innheimtubréf sóknaraðila, dags. 8. desember 2012, þar sem skorað var á varnaraðila að greiða kröfu vegna vangoldinnar húsaleigu á tímabilinu nóvember 2010 til september 2012, auk ógreiddra reikninga vegna vatns- og lyftugjalds, alls að fjárhæð 23.651.194 krónur. Í bréfinu sagði meðal annars svo:

„Nánar til tekið er um að ræða vangoldnar leigugreiðslur skv. tveimur leigusamningum milli A 16 fasteignafélags ehf. og Landsbanka Íslands í slitameðferð (hér eftir GLÍ9 dags. 16.09.2009 og 17.09.2009. Samkvæmt leigusamningi dags. 17.09.2009 skyldi GLÍ hafa afnot af skrifstofuhúsnæði á 2. hæð fasteignarinnar. Umsamin fjárhæð vegna leigunnar var upphaflega 840.000 en fjárhæðin var bundin við vísitölu neysluverðs. Samkvæmt leigusamningi dags. 16.09.2009 skyldi GLÍ hafa afnot af skrifstofuhúsnæði á 3, 4 og 5. hæð fasteignarinnar. Umsamin fjárhæð vegna leigunnar var upphaflega kr. 2520.000 en fjárhæðin var bundin vísitölu neysluverðs. Greiðsla skyldi berast skv. samningunum fyrsta hvers mánaðar.

Vanskilin hófust fyrst í nóv. 2010 vegna vangoldins sameiginlegs kostnaðar. Árið 2011 hófst með vanskilum á leigugreiðslum fyrstu þrjá mánuðina af hálfu GLÍ. Greidd var innborgun þann 6. mars 2011 til lækkunar skuldarinnar og eftirstöðvar hinnar vangreiddu leigu voru því þann dag kr. 3.053.748. Þessi háttur leigutaka þ.e.a.s. greiðsla löngu eftir gjalda[ga] hélst allt þar til leigutíma lauk, en innborgarnir bárust með reglulegu millibili. Síðasta innborgun barst þann 30. júlí 2012 að upphæð kr. 25.049 og voru eftirstöðvar leiguskuldarinnar þá kr. 11.915.855. Síðan hafa falið til tveir ógreiddir leigumánuðir, ógreitt vatnsgjald fyrir árin 2009-2012, auk ógreidds lyftugjalds vegna árána 2009-2012. Samtals skuld GLÍ án innheimtukostnaðar eða annars áfallins kostnaðar vegna vanskila nemur því þann 30. september 2012 kr. 22.858.511.

Í bréfi þessu er einvörðungu miðað við grunnleigugjald, en umbjóðandi minn áskilur sér allan rétt til að áskilja sér hærra leigugjald, í ljósi þess að húsnæði það sem GLÍ hafði í raun á leigu er mun stærra en samningar aðila kváðu um.

Jafnframt áskilur umbjóðandi minn sér allan lagalegan rétt á að koma kröfum í tengslum við skil GLÍ á hinu leigða, en umbjóðandi minn hefur gert margvíslegar athugasemdir við ástand hins leigða, sbr. m.a. ástandsskoðunarskýrslu dags. 27. sept. 2012 er afhend hefur verið GLÍ.

Hér með er skorað á yður að greiða ofangreinda kröfu til skrifstofu minnar innan 7 daga frá dagsetningu bréfs þessa [...].“

Varnaraðili mótmælti þessari kröfu með bréfi til lögmanns sóknaraðila, dags 14. desember 2012. Í bréfinu ítrekaði varnaraðili athugasemdir við útreikning leigugjalds, auk þess að benda á að hann hefði innt af hendi greiðslur til sóknaraðila og Frjálsa hf. (Dróma hf.), samkvæmt fyrirmælum þar um sem þyrfti að taka tillit til.

Í bréfi varnaraðila er jafnframt rakið að varnaraðili hafi greitt fyrir vinnu við lagfæringu á rakaútfellingum og vegna málningarvinnu sem nauðsynlegt hafi verið að ráðast í sökum þess að leigusali hafi ekki sinnt viðhaldi hússins að utan þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir þar að lútandi. Þá hafi varnaraðili greitt vatnsgjald á árinu 2010 en ekki fengið kröfu um greiðslu vegna árána 2009, 2011 og 2012. Jafnframt var í bréfinu áréttað að varnaraðili teldi að hlutur hans í heildarkostnaði við sameign hússins væri 58,1% í stað 86,14%.

Í bréfinu segir einnig að varnaraðili hafi um allnökkurt skeið greitt Orkuveitu Reykjavíkur að fullu vegna sameignar hússins þrátt fyrir að eiga aðeins að greiða fyrir hluta sameignarinnar. Tekið er fram í bréfinu að þegar uppboð fasteignarinnar fór fram að beiðni Dróma hf. hafi Orkuveita Reykjavíkur hótad að loka fyrir þjónustu sína vegna skuldar sóknaraðila. Þar sem varnaraðili hafi ekki getað átt það á hættu að lokað yrði fyrir þjónustu við sameign hússins hafi hann neyðst til að taka yfir greiðslu á þeim reikningum sem tilheyra sameign fasteignarinnar. Varnaraðili hafi þannig, fyrir tímabilið 25. janúar 2012 til 3. október 2012, greitt að fullu fyrir sameign hússins 31.724 krónur fyrir rafmagn, 1.096.320 krónur fyrir heitt vatn og 67.771 krónu fyrir kalt vatn. Þá hafi varnaraðili einnig greitt 9.750 krónur fyrir rafmagn vegna rishæðar fyrir tímabilið 31. janúar 2012 til 10. október 2012. Í niðurlagi bréfsins er tekið fram að niðurstaða útreikninga varnaraðila sé á þann veg að sóknaraðili skuldi varnaraðila að lágmarki 878.979 krónur vegna ofgreiddra leigugreiðslna.

Af gögnum málsins verður ekki séð að nein samskipti hafi átt sér stað milli aðila fyrr en varnaraðila barst kröfulýsing sóknaraðila þann 13. febrúar 2015.

III.

Málsástæður sóknaraðila

Um heimild til að koma kröfunni að

Óumdeilt er að sóknaraðili lýsti kröfu sinni að loknum kröfulýsingarfresti við slitameðferð varnaraðila. Sóknaraðili telur sér engu að síður heimilt að koma kröfunni að á grundvelli 5. tölul. 118. gr. gþl. en kröfu sóknaraðila er lýst sem búskröfu skv. 3. tölul. 110. gr. gþl. Þann 22. apríl 2009 hófst slitameðferð varnaraðila og voru samningarnir, sem mál þetta varðar, gerðir í september 2009.

Sóknaraðili vísar til þess að sá dráttur sem varð á því að kröfunni yrði lýst fyrir varnaraðila eigi rætur að rekja til þess að viðræður höfðu verið í gangi í langan tíma milli sóknar- og varnaraðila vegna leigunnar. Sóknaraðili hafði ítrekað krafðið varnaraðila um greiðslu hinnar lýstu kröfu með innheimtubréfum sem jafna megi við kröfulýsingu. Hin endanlega kröfulýsing hafi síðan einungis verið formsatriði til að koma kröfunni í ágreiningsmeðferð fyrir dómstólum þegar ljóst var orðið að sættir myndu ekki nást milli aðila.

-

Krafa um greiðslu á leigu

Krafa sóknaraðila um greiðslu leigu er byggð á tveimur leigusamningum er varða fasteignina að Austurstræti 16, 101 Reykjavík. Sá fyrri varðar 2. hæð hússins og sá síðari varðar 3.-5. hæð hússins. Leigugjaldið var ákveðið 2.000 kr. á fermetrann en hver hæð var 420 fm líkt og fram kemur í leigusamningunum. Í samningunum var jafnframt kveðið á um að leigufjárhæðin skyldi hækka í samræmi við mánaðarlegar breytingar á vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölu september-mánaðar 2009 (345,1 stig), sbr. gr. 4.1 í samningunum.

Þar sem efni og gildi samninganna tveggja er óumdeilt lýtur deila aðila að því hve stórt hið leigða húsnæði var í raun og veru. Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili hafi tekið á leigu 1.680 fm á hæðum 2-5 (420 fm á hæð), auk þess sem varnaraðili hafi lokað fyrir stigagang sem gerði sóknaraðila ókleift að nýta rými á efri hæðum sem nemur a.m.k. 67,5 fm. Gerir sóknaraðili samkvæmt þessu kröfu um leigu vegna 1.747,5 fm og nemur grunnleigugjaldið því 3.495.000 kr. á mánuði. Verður krafan sundurliðuð nánar eftir mánuðum hér fyrir neðan. Til vara er gerð krafa um leigu vegna 1.680 fm og nemur grunnleigugjaldið þá 3.360.000 kr.

Krafa um greiðslu á sameiginlegum kostnaði

Að því er varðar sameiginlegan kostnað byggir sóknaraðili aðallega á því að varnaraðila sé skylt að greiða hússjóðsgjald er nemur 153.645 kr. á mánuði sem er í samræmi við áætlaðan kostnað af rekstri eignarinnar í samræmi við hlutfall leiguhúsnæðis varnaraðila af heildareigninni. Til vara krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert skylt að greiða samkvæmt þeim reikningum sem lagðir hafa

verið fram í samræmi við sama hlutfall.

Sóknaraðili vísar í þessu samband til gr. 6.2 í leigusamningum aðila en þar segi að leigutaki annist á sinn kostnað allt viðhald á rúðum, læsingum, vatnskrönum, raftenglum, rafmagnsinnstungum, raftækjum, gólfefnum, gluggum, hurðum og læsingum, dyraumbúnaði utan og innan, vatnshönum, salernum og hreinlætistækjum, rafmagnsrofum og ljósbúnaði, niðurföllum, lögnum og öðru því sem leigt er. Sama eigi við um kostnað við málningu og málningarvinnu, allt eins og góðar venjur um viðhald húsnæðis segi til um. Þá sé fjallað um rekstrarkostnað af hinni leigðu eign í 7. gr. leigusamninganna, en þar sé mælt fyrir um að leigutaki skuli greiða allan kostnað af nauðsynlegum rekstri hins leigða að innan að meðtalinni sameign, þ.m.t. fyrir lýsingu, hita, rafmagn og vatn í hinu leigða húsnæði samkvæmt sérmælum sem hann setur upp á sinn kostnað, ef þörf krefur, svo og mælagjöld auk kostnaðar við rekstur lyftu, vatnsgjald, aukavatnsgjald, tunnuleigu, sorphirðugjald, útilýsingu, lóðarumhirðu og snjómokstur sem og annan sameiginlegan kostnað í hlutfalli við notkun á lóð og stærð húsnæðis eftir því sem við á.

Sóknaraðili telur augljóst samkvæmt hinu víðtæka orðalagi ákvæðisins að markmið þess hafi verið að varnaraðili greiddi sína hlutdeild í öllum þeim kostnaði sem félli á húsfélagið í samræmi við 43. og 45. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994. Inni í þeim kostnaði eru m.a. lyftugjöld, rafmagn, hiti og vatnsgjald. Byggir sóknaraðili á því að það hússjóðsgjald sem ákveðið var sé í fullu samræmi við reikninga húsfélagsins, en eðlilegt sé að hússjóður sé ákveðinn örlítið hærri en útgefnir reikningar til að geta mætt kostnaði er þörf krefur. Auk þess hafi hússjóðsgjaldið í marga mánuði verið lægra en útgefnir reikningar. Hússjóðsgjaldið sé því að öllu leyti eðlilegt og beri varnaraðili sönnunarbyrði fyrir því að um ósanngjarnt eða óeðlilegt gjald sé að ræða, sbr. þá meginreglu kröfuréttar að skuldara beri að greiða reikninga kröfuhafa nema hann sýni fram á að þeir séu ósanngjarnir eða óeðlilegir.

Þá byggir sóknaraðili einnig á því að varnaraðili hafi greitt hið umkrafða hússjóðsgjald án fyrirvara í meira en ár áður en gerð var athugasemd við fjárhæð þess. Hefur varnaraðili því sýnt af sér mikið tómlæti sem sóknaraðili telur að eigi að leiða til þess að hann geti ekki á síðari stigum mótmælt fjárhæð þess.

Að því er snertir hlutfall varnaraðila af sameiginlegum kostnaði vísar sóknaraðili til þess að húseignin að Austurstræti 16 sé samtals 2.852,2 fm en innifalið í þeirri tölu er óinnréttað óupphitað kjallararými sem er 380 fm með um 2,0 m lofthæð og óupphitað þakrými með 180 cm lofthæð og nemur það 1.28,3 fm. Ekki er hægt að leigja út þessi tvö rými en þau eru inni í heildarstærð hússins samkvæmt fasteignamati. Sóknaraðili byggir á því að við útteilingu á

sameiginlegum kostnaði sé ekki hægt að taka tillit til þeirra rýma enda séu þau með öllu ónýtanleg. Heildarstærð þeirra rýma sem hægt er að leigja út, til skipta á sameiginlegum kostnaði, er því 2.343,9 fm.

Það rými sem varnaraðili hafði á leigu var, eins og áður segir, 1.680 fm (420 fm á hæð) en hann nýtti hins vegar stærra rými og byggir sóknaraðili á því að leigurými varnaraðila hafi a.m.k. numið 1.747,5 fm. Í samræmi við það nam rými varnaraðila 74,56% af heildarrými hússins og hafi varnaraðila því borið að greiða sameiginlegan kostnað í samræmi við það.

Að því er snertir aðalkröfu sóknaraðila um greiðslu hússjóðsgjalds vísar sóknaraðili til þess að í stað þess að reikningum yrði deilt niður á leigjendur jafnóðum hafi verið stofnaður hússjóður og gjöld áætluð í hann í samræmi við 49. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Var þar einnig gert ráð fyrir ófyrirsjáanlegum kostnaði enda um stóra fasteign að ræða þar sem ýmis tilfallandi kostnaður kemur upp sem fellur undir gr. 6.2 og 7 í leigusamningunum. Var slíkur kostnaður þá greiddur úr hússjóði.

Í samræmi við áætlaðan kostnað af rekstri eignarinnar þar sem tekið er tillit til m.a. hita, rafmagns, lyftugjalds o.fl. telur sóknaraðili að hlutdeild varnaraðila í hússjóði skuli vera 153.645 kr. en af því voru 30.729 kr. vegna 2. hæðar og 122.916 kr. vegna hæða 3-5.

Verði ekki fallist á kröfu sóknaraðila um að varnaraðila verði gert skylt að greiða hússjóðsgjald er gerð krafa um að varnaraðila verði gert skylt að greiða sína hlutdeild í reikningum sem lagðir hafa verið fram. Er um að ræða vatnsgjöld, lyftugjöld, hita, rafmagn og kalt vatn en sóknaraðili telur að varnaraðila sé skylt að greiða sína hlutdeild í reikningunum samkvæmt 6. gr. leigusamninganna.

Yfirlit yfir reikningana sé með eftirfarandi hætti:

Gjalddagi	Vatnsgjöld	Lyftugjöld	Heitt vatn	Kalt vatn	Rafmagn	Rafmagn	Samtals
1.1.2011	41.976	75.954	144.491	7.789	4.261	6.451	280.922
1.2.2011	41.976	15.075	144.491	7.622	4.261	6.451	219.876
1.3.2011	41.976	15.080	130.460	6.865	3.845	5.831	204.057
1.4.2011	41.976	15.107	144.491	7.622	4.261	6.451	219.908
1.5.2011	41.976	15.158	139.779	7.503	4.118	6.246	214.780
1.6.2011	41.976	15.173	155.306	7.752	4.261	6.451	230.919
1.7.2011	41.976	15.343			4.010		61.329
1.8.2011	41.976	15.937	122.116	7.046	4.305	6.025	197.405
1.9.2011	41.976	16.098	122.116	7.046	4.305	6.025	197.566
1.10.2011	41.976	16.098	118.165	6.806	4.160	5.833	193.038
1.11.2011	41.976	16.245	122.116	7.136	4.305	6.025	197.803
1.12.2011	41.976	16.359	118.165	6.893	4.160	5.833	193.386
1.1.2012	46.462	31.602	122.116	7.136	4.305	6.025	217.646
1.2.2012	46.462	16.469	128.587	7.196	4.573	6.369	209.656
1.3.2012	46.462	16.469					62.931

1.4.2012	46.462	16.820			63.282
1.5.2012	46.462	17.002			63.464
1.6.2012	46.462	17.002			63.464
1.7.2012	46.462	17.050			63.512
1.8.2012	46.462	17.059	119.273	16.159	198.953
1.9.2012	46.462		73.795	10.020	130.277
1.10.2012			71.416	9.695	81.111

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert skylt að greiða 74,56% af ofangreindum reikningum. Samtals nema reikningarnir 3.565.283 kr. og nemur krafa sóknaraðila því 2.658.275 kr. ásamt dráttarvöxtum frá gjalddaga hvers reiknings.

Tölulega kröfugerð sína sundurliðar sóknaraðili að öðru leyti með eftirfarandi hætti:

Gjalddagi	VNV	Leiga	Sameiginlegur
kostn. Samtals í kr.			
1.7.2010			
153.645		153.645	
1.8.2010			
153.645		153.645	
1.1.2011 365,5	3.701.601		
153.645		3.855.246	
1.2.2011 366,7	3.713.754		
153.645		3.867.399	
1.3.2011 363,4	3.680.333		
153.645		3.833.978	
1.4.2011 367,7	3.723.881		
153.645		3.877.526	
1.5.2011 371,2	3.759.328		
153.645		3.912.973	
1.6.2011 374,1	3.788.697		
153.645		3.942.342	
1.7.2011 377,6	3.824.144		
153.645		3.977.789	
1.8.2011 379,5	3.843.386		
153.645		3.997.031	
1.9.2011 379,9	3.847.437		
153.645		4.001.082	
1.10.2011 380,9	3.857.564		
153.645		4.011.209	
1.11.2011 383,3	3.881.870		
153.645		4.035.515	
1.12.2011 384,6	3.895.036		
153.645		4.048.681	
1.1.2012 384,6	3.895.036		
153.645		4.048.681	

1.2.2012	386,0	3.909.215	
	153.645		4.062.860
1.3.2012	387,1	3.920.355	
	153.645		4.074.000
1.4.2012	391,0	3.959.852	
	153.645		4.113.497
1.5.2012	395,1	4.001.375	
	153.645		4.155.020
1.6.2012	398,1	4.031.757	
	153.645		4.185.402
1.7.2012	400,1	4.052.012	
	153.645		4.205.657
1.8.2012	397,2	4.022.643	
	153.645		4.176.288
1.9.2012	396,6	4.016.566	
	153.645		4.170.211
Samtals:			
84.859.677			

-
Auk þess bætist við dráttarvextir skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá gjalddaga til greiðsludags, sbr. gr. 4.2 í leigusamningunum. Dráttarvaxtakrafan sundurliðast sem hér segir:

Af 153.645 kr. frá 1.7.2010 til 1.8.2010, af 307.290 kr. frá þ.d. til 1.1.2011, af 4.162.536 kr. frá þ.d. til 1.2.2011, af 8.029.935 kr. frá þ.d. til 1.3.2011, af 11.863.913 kr. frá þ.d. til 1.4.2011, af 15.741.439 kr. frá þ.d. til 1.5.2011, af 19.654.412 kr. frá þ.d. til 1.6.2011, af 23.596.754 kr. frá þ.d. til 1.7.2011, af 27.574.543 kr. frá þ.d. til 1.8.2011, af 31.571.574 kr. frá þ.d. til 1.9.2011, af 35.572.656 kr. frá þ.d. til 1.10.2011, af 39.583.865 kr. frá þ.d. til 1.11.2011, af 43.619.380 kr. frá þ.d. til 1.12.2011, af 47.668.061 kr. frá þ.d. til 1.1.2012, af 51.716.742 kr. frá þ.d. til 1.2.2012, af 55.779.602 kr. frá þ.d. til 1.3.2012, af 59.853.602 kr. frá þ.d. til 1.4.2012, af 63.967.099 kr. frá þ.d. til 1.5.2012, af 68.122.119 kr. frá þ.d. til 1.6.2012, af 72.307.521 kr. frá þ.d. til 1.7.2012, af 76.513.178 kr. frá þ.d. til 1.8.2012, af 80.689.466 kr. frá þ.d. til 1.9.2012 og af 84.859.677 kr. frá þ.d. til greiðsludags.

Frá þeirri upphæð dragist svo eftirtaldar innborganir:

Dags.

Fjárhæð í kr.

8.3.2011
8.227.931
24.8.2011
18.489.020
21.9.2011
3.690.920
13.10.2011
3.596.143

16.11.2011

3.618.083

30.7.2012

25.049.167

25.9.2012

3.657.593

Samtals:

66.328.857

Sóknaraðili gerir enn fremur varakröfur bæði að því er varðar fjárhæð leigugjalds og sameiginlegs kostnaðar. Varakrafa um leigugjald byggist á því að stærð hins leigða sé 1.680 fm og grunnleigugjald því 3.360.000 kr. sem sætir sömu breytingum miðað við vísölu og aðalkrafa sóknaraðila.

Að því er snertir varakröfu um sameiginlegan kostnað vísar sóknaraðili til þeirra reikninga sem lagðir hafa verið fram í málinu. Koma þá 74,56% af samtölu reikninga hvers mánaðar, sbr. töflu í kafla 5.2.2.4, í stað 153.645 kr. Að öðru leyti er gerð sams konar krafa um dráttarvexti og innborganir í aðal- og varakröfum.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á reglu samningaréttar um að samninga beri að halda og reglu kröfuréttar um efnidir beinlínis eftir efni samnings (in natura). Þá er vísað til laga um fjöleignarhús og til húsaleigulaga nr. 36/1994 eftir því sem við á. Heimild til að koma kröfunni að við slitameðferð varnaraðila byggist á 3. tölul. 110. gr. og 5. tölul. 118. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti. Krafa um dráttarvexti styðst við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 og krafa um málskostnað við 129.-131. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður varnaraðila

Varnaraðili byggir á því að krafa sóknaraðila sé niður fallin gagnvart varnaraðila á grundvelli vanlýsingar enda hafi kröfunni ekki verið lýst án ástæðulausra tafa í skilningi 5. tölul. 118. gr. laga nr. 21/1991. Þegar af þeirri ástæðu ber að mati varnaraðila að hafna kröfum sóknaraðila í málinu.

Ágreiningslaust sé að kröfulýsingarfrestur við slit varnaraðila rann út þann 30. október 2009. Þau atvik sem krafa sóknaraðila lýtur að áttu sér stað á árunum 2010 til 2012 en samningssambandi aðila á grundvelli leigusamninga lauk í september árið 2012 líkt og áður er rakið.

Sóknaraðili hafi hins vegar ekki lýst kröfu við slitameðferð varnaraðila fyrr en með kröfulýsingu sem móttokin var af slitastjórn þann 19. febrúar 2015. Voru þá liðin tæp tvö og hálf ár frá því að samningssambandi aðila lauk. Varnaraðili veur jafnframt athygli á því að í bréfi hans til lögmanns sóknaraðila, dags. 14. desember 2012, hafi kröfum sóknaraðila vegna vangoldinna leigugreiðslna verið hafnað, auk þess sem tekið var fram að niðurstöður útreikninga varnaraðila bentu til þess að

sóknaraðili stæði í skuld við varnaraðila.

Varnaraðili vekur athygli á því að þrátt fyrir að sóknaraðila mætti þannig vera endanlega ljóst, eftir að samningssambandi aðila lauk, að ágreiningur stæði um meinta kröfu sóknaraðila og að ástæða væri til þess að lýsa slíkri kröfu við slit varnaraðila hafi sóknaraðili ekki látið verða af því fyrr en með kröfulýsingu sem barst slitastjórn þann 19. febrúar 2015. Byggir varnaraðili á því að ekkert sé fram komið í málinu sem réttlætir þann drátt sem samkvæmt framangreindu varð á kröfulýsingu sóknaraðila, þannig að skilyrði 5. tölul. 118. gr. laga nr. 21/1991 teljist uppfyllt að þessu leyti.

Í samræmi við framangreint byggir varnaraðili á því að ekki sé unnt að líta svo á að sóknaraðili hafi lýst kröfu sinni án ástæðulausra tafa við slit varnaraðila í skilningi 5. tölul. 118. gr. laga nr. 21/1991. Með hliðsjón af meginreglum gjaldþrotaskiptalaga um jafnræði kröfuhafa og málshraða ber að túlka undantekningarákvæði 118. gr. laganna þröngt. Sóknaraðila hafi því borið að lýsa kröfu sinni án ástæðulausra tafa eftir stofndag hinnar meintu kröfu og verður hann að bera hallann af því að hafa látið það ógert að lýsa kröfu við slit varnaraðila fyrr en á síðari stigum.

Varnaraðili mótmælir því að sá dráttur sem varð á kröfulýsingu sóknaraðila skýrist af því að viðræður hafi átt sér stað í langan tíma milli aðila málsins, líkt og sóknaraðili byggir á, og vísar til þess að varnaraðili hefur í öndverðu og frá upphafi hafnað kröfum sóknaraðila eins og ráða megi af framlögðum gögnum í málinu. Skorað er á sóknaraðila að leggja fram gögn um meintar sáttaviðræður aðila en jafnframt er á því byggt að jafnvel þótt sóknaraðili hafi talið líkur á að sættir myndu nást um meintar kröfur hans leysi það hann ekki undan áskilnaði 5. tölul. 118. gr. laga nr. 21/1991, þess efnis að kröfu sé lýst án ástæðulausra tafa. Þá er þeim skilningi sóknaraðila sem lýst er í greinargerð hans, að kröfulýsing hans hafi einungis verið formsatriði enda hafi sóknaraðili áður kafið varnaraðila um greiðslu með innheimtubréfum sem jafna megi við kröfulýsingu, mótmælt sem haldlausum. Bendir varnaraðili á að samkvæmt 1. mgr. 117. gr. laga nr. 21/1991 skal sá sem vill halda uppi kröfu á hendur þrotabúi og getur ekki fylgt henni eftir samkvæmt 116. gr. sömu laga, lýsa kröfu fyrir skiptastjóra.

Um efni kröfulýsingar sé síðan fjallað í 2. mgr. 117. gr. laga nr. 21/1991. Varnaraðili byggir á því að greiðsluáskorun sóknaraðila, dags. 16. ágúst 2011, og innheimtubréf, dags. 8. desember 2012, verði á engan hátt líkt við kröfulýsingu eins og sóknaraðili virðist byggja á. Er í þeim efnun vakin athygli á því að samkvæmt 116. gr. laga nr. 21/1991 verður dómssmál um kröfu sóknaraðila ekki höfðað fyrir héraðsdómi gegn varnaraðila. Höfðu framangreindar tilkynningar sóknaraðila, þar sem m.a. var áskilinn réttur til þess að innheimta meinta kröfu sóknaraðila með

aðför eða með atbeina dómstóla, því ekkert gildi að lögum. Byggir varnaraðili á því að sóknaraðili verði að bera hallann af því að hafa ekki hlutast til um að lýsa kröfu sinni gagnvart varnaraðila með réttum hætti og í samræmi við ákvæði laga nr. 21/1991.

Í samræmi við framangreint er á því byggt að skilyrði 5. tölul. 118. gr. laga nr. 21/1991, um að kröfu verði að lýsa án ástæðulausra tafa, sé ekki uppfyllt í málinu. Er þess því krafist að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og að afstaða slitastjórnar varnaraðila um höfnun kröfunnar verði staðfest.

-

Sóknaraðili hefur ekki sýnt fram á að hann eigi kröfu á hendur varnaraðila

Verði ekki fallist á málsástæðu varnaraðila, þess efnis að meint krafa sóknaraðila sé fallin niður fyrir vanlýsingu, byggir varnaraðili á því að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að hann eigi kröfu á hendur varnaraðila og því beri að hafna henni allt að einu.

Varnaraðili mótmælir því að hann standi í greiðsluskyldu við sóknaraðila vegna meintrar ógreiddrar leiguskuldar eða vegna ógreidds sameiginlegs kostnaðar við fasteignina. Vísað er til þess að varnaraðili gerði ítrekað athugasemdir við reikninga sóknaraðila og útreikninga hans á stærð hins leigða líkt og gögn málsins bera með sér. Bendir varnaraðili sérstaklega á bréf hans, dags. 14. desember 2012, og meðfylgjandi útreikninga þar sem fram kemur að samkvæmt útreikningum varnaraðila standi sóknaraðili í skuld við varnaraðila vegna ofgreiddrar leigu.

Varnaraðili bendir á að þegar leigusamningar aðila voru gerðir í september 2009 var lagt til grundvallar að hið leigða væri samtals 1.680 m² en í þeim efnum leit varnaraðili til fyrri leigusamninga milli sóknaraðila og Landsbanka Íslands hf. um sömu rými enda hafði varnaraðili ekki ástæðu til annars en að ætla að sú tilgreining sem þar kom fram á stærð hins leigða væri að öllu leyti rétt. Síðar kom í ljós að svo var ekki, líkt og ráða má af tölvupósti varnaraðila til sóknaraðila, dags. 8. nóvember 2010, sbr. dskj. nr. 19, þar sem fram kemur að samkvæmt fasteignaskrá væri hið leigða alls 1.610 m² og hlutur þess rýmis sem varnaraðili hafði á leigu því 58,1% af heildarstærð fasteignarinnar. Vísar varnaraðili til þess að skv. 2. tölul. 6. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, skuli í leigusamningi koma fram greinargóð lýsing á hinu leigða, sbr. m.a. 38. gr. sömu laga. Í tilgreindri lagagrein kemur fram að þegar leigufjárhæð er ákvörðuð skuli tilgreina í leigusamninga á hvaða forsendum stærðarútreikningur þess byggir og geti sá aðili sem telur á rétt sinn hallað krafist endurútreiknings á stærðinni og leiðréttinga á leigugjaldi.

Í kjölfar þess að sóknaraðili hlutaðist, án aðkomu varnaraðila, til um að THG Arkitektar reiknuðu út stærð hins leigða, lét varnaraðili gera sams konar úttekt. Líkt og rakið sé í tölvupósti varnaraðila til lögmanns sóknaraðila, dags. 10.

október 2011, var niðurstaða Eignamyndunar ehf. á þann veg að stærð hins leigða næmi alls 1.577,4 m².

Þá mótmælir varnaraðili því að með því að loka fyrir stigagang í fasteigninni hafi hann á einhvern hátt gert sóknaraðila ókleift að nýta rými á efri hæðum fasteignarinnar, þannig að stærð þess rýmis komi til viðbótar við útreikning á leigugreiðslum varnaraðila, líkt og byggt er á í greinargerð sóknaraðila. Varnaraðili vísar til þess sem áður er sagt um tildrög þess að varnaraðili neyddist til þess að setja upp umrædda lokun í sigagangi fasteignarinnar og vekur athygli á því að ítrekað kom fram í samskiptum aðila að varnaraðili myndi opna fyrir aðgang sameignar ef óskað yrði eftir því af hálfu sóknaraðila. Slík ósk barst ekki. Auk þess bendir varnaraðili á að sóknaraðila var samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga heimill aðgangur að hinu leigða, m.a. í því skyni að sýna mögulegum leigjendum umrætt rými, sbr. m.a. 41. gr. laganna, að því gefnu að rýmið hafi verið hæft til leigu sem varnaraðili dregur í efa. Þá hefur sóknaraðili ekki lagt fram gögn sem sýna fram á að eftirspurn hafi verið eftir því að leigja umrædd rými í risi eða eftir atvikum önnur gögn til þess að sýna fram á meint tjón hans. Er því mótmælt að varnaraðila verði gert að greiða leigu vegna þess rýmis sem sóknaraðili telur sér hafa verið ókleift að nýta vegna framangreinds.

Í samræmi við framangreint og þá útreikninga sem varnaraðili sendi lögmanni sóknaraðila með bréfi dags. 14. desember 2012, telur varnaraðili að hafna beri kröfum sóknaraðila í málinu. Verði ekki fallist á það að stærð hins leigða hafi numið 1.577,4 m², í samræmi við útreikninga varnaraðila, er á því byggt til vara að miða skuli við 1.610 m² en jafnframt að varnaraðila verði ekki gert að greiða leigu eða annan kostnað vegna stærra rýmis en 1.680 m² í samræmi við leigusamninga aðila. Þá byggir varnaraðili á því að í slíku tilviki skuli hlutdeild hans í sameiginlegum kostnaði reiknuð af heildarfermetratölu fasteignarinnar sem samkvæmt upplýsingum í greinargerð sóknaraðila nam alls 2.852,2 m². Er því mótmælt að ekki verði tekið tillit til kjallararýmis að stærð 380 m² og þakrýmis að stærð 128,3 m², líkt og byggt er á í greinargerð sóknaraðila. Byggir varnaraðili á því að eðli málsins samkvæmt verði sóknaraðili að bera þann sameiginlega kostnað sem fellur til vegna framangreinds, auk þess sem bent er á að tekið er fram í 7. gr. leigusamninga aðila sem fjallar um rekstrarkostnað, að slíkur kostnaður greiðist í hlutfalli við notkun á lóð og stærð hússins eftir því sem við eigi.

Varnaraðili byggir á því að krafa sóknaraðila um hússjóðsgjald sé vanreifuð og vekur jafnframt athygli á því að þar hefur ekki verið tekið tillit til þeirra greiðslna sem varnaraðili innti af hendi í þágu húsfélagsins og gerð er grein fyrir í bréfi varnaraðila, dags. 14. desember 2012. Verði fallist á kröfu sóknaraðila að

einhverju leyti byggir varnaraðili á því að framangreindar greiðslur hans eigi að koma til frádráttar kröfu sóknaraðila. Þá mótmælir varnaraðili því að krafa sóknaraðila um hússjóðsgjald verði byggð á áætlunum hans. Samningssambandi aðila lauk í september 2012 og því ætti raunkostnaður sóknaraðila vegna reksturs fasteignarinnar að liggja fyrir.

Varnaraðili mótmælir því að hann hafi sýnt af sér tómlæti við að gera athugasemdir við greiðslu hússjóðsgjalda og bendir á að varnaraðili gekk út frá því í upphafi að stærð hins leigða rýmis og útreikningar sóknaraðila á greiðslum varnaraðila væru réttir. Síðar hafi hins vegar komið í ljós að svo var ekki, eins og nánar er rakið að framan.

Varnaraðili vekur athygli á því að hluti dómkröfu sóknaraðila varðar tímabilið frá 1. janúar til loka september 2012 en samkvæmt tölvupósti sem lögmaður sóknaraðila sendi varnaraðila þann 13. mars 2012, voru öll réttindi samkvæmt leigusamningum aðila framseld Frjálsa hf. frá og með 1. janúar 2012 og því skyldu greiðslur samkvæmt samningunum berast Frjálsa hf. Í samræmi við það greiddi varnaraðili Frjálsa hf. vegna leigu á árinu 2012. Varnaraðili fær því ekki séð að sóknaraðili geti gert kröfur á hendur varnaraðila vegna meintra ógreiddra greiðslna á árunum 2012 og krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað að þessu leyti.

Verði fallist á kröfur sóknaraðila að einhverju leyti er bent á að með kröfulýsingu sóknaraðila var lýst kröfu að fjárhæð samtals 30.584.808 krónur. Í kröfulýsingu er jafnframt tiltekið að höfuðstóll kröfunnar nemi 16.840.947 krónum. Með greinargerð sóknaraðila til héraðsdóms er hins vegar gerð krafa að fjárhæð 84.859.677 krónur, ásamt vöxtum, að frádregnum innborgunum varnaraðila að fjárhæð alls 66.328.857 krónur. Varnaraðili byggir á því að hvað sem framangreindu líður verði krafa sóknaraðila ekki samþykkt að hærri fjárhæð en krafist var samkvæmt kröfulýsingu hans og jafnframt að höfuðstóll kröfu hans verði ekki samþykktur að hærri fjárhæð en 16.840.947 krónum í samræmi við kröfulýsingu. Vísar varnaraðili að þessu leyti til 117. og 118. gr. laga nr. 21/1991. Þá mótmælir varnaraðili dráttarvaxtakröfu sóknaraðila sem vanreifaðri.

Um lagarök vísar varnaraðili til laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, með síðari breytingum, húsaleigulaga nr. 36/1994, laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, og laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Þá vísar varnaraðili til meginreglna kröfu- og samningaréttar, meginreglna leiguréttar sem og til almennra meginreglna gjaldþrotaskiptalaga og skuldaskilaréttar. Málskostnaðarkrafa varnaraðila er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 178. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl.

IV. Niðurstaða

Krafa sóknaraðila í þessu máli byggist á tveimur húsaleigusamningum sem hann gerði við varnaraðila, sem er fjármálafyrirtæki í slitameðferð, 16. og 17. september 2009. Í þessum samningi er leiguverð miðað við fermetrafjölda en ágreiningur aðila lýtur meðal annars að því hver stærð hins leigða húsnæðis hafi verið í reynd og hversu mikinn hluta fasteignanna varnaraðili hafi nýtt sér. Einnig greinir aðila á um hversu stóran hlut varnaraðila hafi borið að greiða í sameiginlegum kostnaði fasteignarinnar.

Ljóst er að sóknaraðili lýsti formlega kröfu gagnvart varnaraðila með bréfi, dags. 13. febrúar 2015. Á því tímamarki voru nær tvö ár og tveir mánuðir liðnir frá því að varnaraðili hafnaði þeirri greiðsluáskorun sem sóknaraðili setti fram í bréfi 8. desember 2012, en bréf varnaraðila er dagsett 14. desember 2012.

Af gögnum málsins er ekki að finna skýringar á þeim drætti sem varð á því að sóknaraðili sendi varnaraðila kröfulýsingu sína frá því að varnaraðili hafnaði greiðsluáskorun hans 14. desember 2012. Þannig verður hvorki séð af gögnum málsins né ráðið af skýrslutökum við aðalmeðferð málsins fyrir dómi að þennan drátt megi rekja til viðræðna sem fram hafi farið milli aðila eftir að svarbréf varnaraðila í desember 2012 kom fram. Verður því að telja að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að kröfulýsingin sem hann setti fram 13. febrúar 2015 hafi komið fram án ástæðulausra tafa í skilningi 5. tl. 118. gr. laga nr. 21/1991.

Í málatilbúnaði sóknaraðila er enn fremur byggt á því að innheimtubréf sóknaraðila frá 8. desember 2012 jafngildi kröfulýsingu. Í því sambandi hefur sóknaraðili haldið því fram að innheimtubrésið fullnægi í reynd öllum þeim skilyrðum sem sett eru fyrir efni kröfulýsingar í 117. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti, nema að tilgreina hvar í réttindaröð eigi að skipa kröfu.

Fallast má á það með sóknaraðila að heiti erindis ráði eitt og sér ekki úrslitum um réttaráhrif þess hvort það telst vera kröfulýsing í skilningi 117. gr. laga nr. 21/1991. Þá útilokar það ekki að erindi teljist hafa verið komið á framfæri við skiptastjóra sem kröfulýsingu þótt ekki sé þar tilgreint hvar í réttindaröð eigi að skipa kröfu, enda mun þá vera farið með kröfu sem almenna kröfu.

Til þess að slíkt erindi verði talin gild kröfulýsing samkvæmt ákvæðum laga nr. 21/1991 verður það hins vegar að uppfylla þau efnislegu skilyrði sem sett eru í 117. gr. laganna, þar á meðal það skilyrði sem fram kemur í lokamálslið 2. mgr. 117. gr. um að í kröfulýsingu skuli enn fremur greina þær málsástæður sem kröfuhafi byggir rétt sinn á hendur þrotabúinu á, svo og önnur atvik sem þarf að greina samhengisins vegna.

Í þessu sambandi er rétt að hafa í huga að í lögskýringargögnum með ákvæði 2. mgr. 117. gr. er gengið út frá því að kröfulýsing verði í meginatriðum gerð á þann hátt að hún geymi sambærileg atriði og verða að koma fram í stefnu í einkamáli. Þá er þar jafnframt gengið út frá því að gögn verði að fylgja kröfulýsingu með sama hætti og ef verið væri að höfða einkamál um þá kröfu sem er höfð uppi, sbr. 3. mgr. 117. gr. laga nr. 21/1991.

Ljóst er að hvorki innheimtubréf sóknaraðila frá 8. desember 2012 né greiðsluáskorun hans frá 16. ágúst 2011 fullnægja þeim kröfum sem gerðar eru til efnis kröfulýsingar samkvæmt framansögðu. Í umræddum bréfum sóknaraðila er til dæmis engin grein gerð fyrir málsástæðum sem sóknaraðili færir fram til stuðnings fullyrðingum sínum um að varnaraðili hafi vangreidd leigu eða að hlutdeild hans í sameiginlegum kostnaði hafi verið vanætluð, eins og krafist er í 2. mgr. 117. gr. laga nr. 21/1991. Af gögnum málsins verður heldur ekkert ráðið um að sóknaraðili hafi látið gögn fylgja þessum erindum með þeim hætti sem áskilið er í 3. mgr. 117. gr.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið verður ekki talið að jafna megi innheimtubréfi sóknaraðila frá 8. desember 2012 og greiðsluáskorun hans frá 16. ágúst 2011 til kröfulýsingar samkvæmt ákvæðum laga nr. 21/1991.

Í samræmi við framangreint telst því krafa sóknaraðila fallin niður gagnvart varnaraðila sökum vanlýsingar, sbr. 1. mgr. 118. gr. laga nr. 21/1991, enda verður ekki séð að nein þau atvik sem greind eru í 1.-6. tölulið 118. gr. eigi við. Verður þegar af framangreindum ástæðum staðfest niðurstaða slitastjórnar varnaraðila um að hafna lýstri kröfu sóknaraðila.

Með hliðsjón af þessum úrslitum málsins verður sóknaraðili úrskurðaður til að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 550.000 krónur.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila í máli þessu er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 550.000 krónur í málskostnað.

Kjartan Bjarni Björgvinsson

