

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 30. mars 2020

Mál nr. E-1801/2018:

Grandagarður ehf.

(Gunnar Jónsson lögmaður)

gegn

Kríu hjólum ehf.

(Sigurður G. Guðjónsson lögmaður)

DÓMUR

I.

Mál þetta, sem var höfðað með stefnu birtri 4. júní 2018, var dómtekið 10. mars 2020. Stefnandi er Grandagarður ehf., Sæviðarsundi 96, Reykjavík, en stefndi er Kríu hjól ehf., Grandagarði 5, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 4.768.667 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. október 2019 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi greiðslu málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda auk greiðslu málskostnaðar.

II.

Málsaðilar gerðu með sér tímabundinn húsaleigusamning til fimm ára, dags. 29. júní 2012, um verslunar og skrifstofuhúsnæði á tveimur hæðum að Grandagarði 7 í Reykjavík. Var upphaf leigutímans 1. júlí 2012 og lok hans 30. júní 2017. Fjárhæð leigu var 300.000 krónur á mánuði.

Eins og fram kemur í 2. gr. leigusamningsins var eignin upphaflega innréttuð sem verslunar- og skrifstofuhúsnæði, en stefndi tók fasteignina á leigu undir rekstur reiðhjólaverslunar og -verkstæðis sem og almenna skrifstofustarfsemi.

Um breytingar og skil hins leigða var mælt fyrir í 5. gr. leigusamningsins. Þar kemur fram að leigutaka hafi verið heimilt að taka niður léttan millivegg sem myndaði lokaða skrifstofu á jarðhæð, fjarlægja kæliherbergi í lagerrýminu og endurnýja gólfefni á jarðhæð með dúk eða flísum í samráði við leigusala. Þá var leigutaka heimilt að gera minni háttar lagfæringar á hinu leigða, svo sem vegna færanlegra innréttinga,

lausra skilveggja, veggskreytinga o.þ.h., en bar að fá skriflegt samþykki leigusala fyrir öðrum breytingum á húsnæðinu. Samþykkti leigusali slíkar breytingar á hinu leigða skyldu allar naglfastar innréttingar verða eign leigusala án sérstakrar greiðslu við lok leigusamnings. Þá sagði svo: „Leigusali getur þó óskað eftir að leigjandi komi hinu leigða, að öllu leyti eða hluta til, í fyrra horf. [...] Húsnæðinu skal skila í lok leigutíma ásamt tilheyrandi fylgifé þvegnu og ræstu og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit.“

Í 8. gr. leigusamningsins, um umgengnisskyldur og réttindi, var mælt fyrir um skyldu leigjanda til að fara vel og þrifalega með hið leigða og bæta að fullu allar skemmdir sem orsakast kynnu af gáleysislegri umgengni hans eða starfsfólks hans.

Í gögnum málsins kemur fram að málsaðilar hafi rætt saman um ástand húsnæðisins við skil þess í júnílok 2017. Í því sambandi kemur m.a. fram í tölvuskeyti Guðlaugs Arnar Þorsteinssonar, rekstrarverkfræðings og löggilts leigumiðlara, sem hafði milligöngu um samning málsaðila, dags. 7. júlí 2017, að ekkert rafmagn hafi verið á húsnæðinu og að ekki hafi verið hægt að kveikja á neinum ljósum í lok leigutíma.

Í bréfi lögmanns stefnanda til lögmanns stefnda, dags. 2. október 2017, kemur fram að fyrirsvarsmáður stefnanda hafi sent tölvuskeyti til fyrirsvarsmanns stefnda hinn 26. júlí 2017, þess efnis að hann hafi í hyggju að láta „meta skemmdir sem unnar voru á húsnæðinu þann tíma sem [stefndi] hafði það á leigu“. Með greindu bréfi lögmannsins, dags. 2. október 2017, fylgdi „Úttekt á Grandagarði 7“. Í þeirri úttekt eru myndir af hinu leigða húsnæði sem fyrrgreindur leigumiðlari hafði tekið, annars vegar þegar því var komið á markað við upphaf leigutíma og svo aftur þegar stefndi hafði skilað því í júlí 2017. Var í bréfinu skorað á stefnda að ganga til samninga við stefnanda um lagfæringar á hinu leigða húsnæði.

Í svari lögmanns stefnda, dags. 12. október 2017, var því hafnað að stefndi hefði valdið tjóni á fasteigninni á þeim fimm árum sem hann hafði hana á leigu. Kemur m.a. fram í bréfinu að leigusali hafi verið meðvitaður um að húsnæðið hentaði ekki verslun með hjól og viðgerðir á þeim og þess vegna hafi leigutaka verið heimilt að taka m.a. niður millivegg á jarðhæð, fjarlægja kæliherbergi o.fl. Þá hafi húsnæðið verið leigt strax út aftur og sá aðili hafi breytt því þannig að hentaði rekstri hans. Þess vegna hafi stefnandi ekki orðið fyrir neinu tjóni vegna vanefnda stefnda á skyldum sínum samkvæmt leigusamningnum.

Með matsbeiðni, dags. 18. desember 2018, óskaði stefnandi eftir því að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta eftirfarandi:

Eðlilegan kostnað við að skila hinu leigða húsnæði „...í lok leigutíma ... ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit“ svo sem tilgreint er í niðurlagi 5. gr. leigusamnings á milli aðila.

Var Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsnásmíðameistari, dómkvaddur hinn 18. desember 2018 til að framkvæma umbeðið mat. Var matsgerð lögð fram í þinghaldi 20. september 2019. Í henni kemur m.a. fram að til grundvallar matinu hafi verið lagðar upplýsingar sem fram komi í fyrrgreindri „Úttekt á Grandagarði 7“ frá 19. september 2017. Í þeirri úttekt er, eins og áður segir, að finna ljósmyndir teknar árið 2012 við upphaf leigutíma og fimm árum síðar, árið 2017, þegar húsnæðinu hafði verið skilað til stefnanda.

Í niðurstöðum matsgerðarinnar segir svo:

Matsmaður getur ekki staðfest hvernig ástand húsnæðisins var við upphaf leigutímans en miðar við að frágangur hafi verið eins og fram kemur á teikningum og á dskj. 12. Þá er miðað við að frágangur hafi verið heill en slitinn eins og búast má við eftir notkun fyrri leigutaka. Þá er miðað við að húsnæðinu hafi verið breytt og kostnaður áætlaður við að færa það í fyrra horf eins og lagt er fyrir matsbeiðanda. Kostnaður við það er metinn eins og fram kemur í samantekt aftar í matsgerð. Niðurstaða er að kostnaður við að koma húsnæðinu aftur í það horf sem það hafi verið við upphaf leigutíma að teknu tilliti til eðlilegs slits og endingar frágangs sé kr. 5.066.730 með virðisaukaskatti og kr. 4.768.667 að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu.

Matsmaður tekur fram í matsgerðinni að metinn kostnaður feli í sér allan kostnað verktaka við að vinna viðkomandi verklið ásamt virðisaukaskatti. Miðað sé við að verkið sé unnið í einum áfanga og sé unnið af faglærðum mönnum með aðstoðarmönnum. Tekið sé tillit til umfangs verkliða og aðstæðna á verkstað og metinn kostnaður sé á verðlagi miðuðu við dagsetningu matsgerðarinnar.

Dómkvaddur matsmaður gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins.

III.

1. Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að meðferð stefnda á leiguhúsnæði stefnanda og skil hans á því í lok leigutímans hafi verið brot á leigusamningi aðila sem stefndi beri ábyrgð á og einnig á ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994. Allt hafi þetta leitt til fjártjóns fyrir stefnanda.

Stefnandi vísar til 5. gr. leigusamnings aðila um „Breytingar og skil hins leigða“, þar sem m.a. komi fram að stefndi skuli fá skriflegt samþykki leigusala fyrir öðrum breytingum á húsnæðinu en samningurinn mæli fyrir um. Samkvæmt ákvæðinu geti stefnandi einnig óskað þess „að leigjandi komi hinu leigða, að öllu leyti eða að hluta til, í fyrra horf“. Þá sé tekið fram að húsnæðinu skuli skila í lok leigutíma ásamt tilheyrandi fylgifé þvegnu og ræstu og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlileg slit. Þá vísar stefnandi til 18. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sem mælir fyrir um að leigjanda sé skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess, og 63. gr. sömu laga um að leigjanda beri að skila húsnæði í sama ástandi og tekið var við því og enn fremur að hann beri óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt teljist ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins. Stefnandi vísar einnig til 1. mgr. 28. gr. og 1. mgr. 29. gr. og 1. mgr. 30. gr. húsaleigulaga.

Stefnandi tekur fram að af umræddum ákvæðum leigusamningsins og greindum ákvæðum húsaleigulaga leiði að stefndi hafi borið ábyrgð á ástandi leiguhúsnæðisins meðan á leigutímanum stóð. Á stefnda hafi jafnframt hvílt skylda til að koma hinu leigða húsnæði í fyrra horf við lok leigutímans og að bæta að fullu þær skemmdir sem stöfuðu af umgengni hans, að teknu tilliti til eðlilegs slits. Samkvæmt þessu hafi stefndi borið skýlausa bótaábyrgð á þeim skemmdum sem urðu á hinu leigða vegna aðgerða hans á meðan hann hafði húsnæðið á leigu eða þeim breytingum sem hann gerði án samþykkis stefnanda og feli í sér að húsnæðið teljist almennt rýrara að gæðum en það var við upphaf leigutímans.

Stefnandi bendir á að húsnæðið hafi verið nánast tilbúið undir tréverk þegar stefndi skilaði því. Vísar stefnandi í því sambandi til ljósmynda sem teknar voru fyrir útleigu og eftir að stefndi skilaði hinu leigða. Ýmislegt hafi verið rífið niður og fjarlægt, svo sem eldhúsinnrétting, loftljós, loftlúga, gardínustangir, teppaflísar og milliveggir á efri og neðri hæð. Rafmagnstengi og nánast allir slökkvarar í rafmagnstöflu séu ónýtir. Þá hafi salerni á jarðhæð verið fjarlægt.

Stefnandi hafi ekki veitt samþykki sitt fyrir nokkrum þeim breytingum sem stefndi hafi gert á hinu leigða húsnæði, hvorki munnlega né skriflega. Leigusamningurinn beri þó með sér að það sé skilyrði breytinga, sbr. 5. gr. leigusamningsins. Rýrnun á gæðum húsnæðisins vegna skemmdanna sé þannig alfarið á ábyrgð stefnda enda geti þær hvorki talist eðlilegar afleiðingar venjulegrar né umsaminnar notkunar. Þá séu þær langt frá því að vera minni háttar. Breytingarnar rúmist því ekki innan 5. gr. leigusamningsins.

Stefnandi kveðst hafa orðið fyrir tjóni þar sem hinu leigða hafi ekki verið skilað á umsömdum tíma. Formleg skil hafi verið 19. júlí 2017. Sú töf og ástand húsnæðisins hafi orðið til þess að stefnandi hafi neyðst til að gefa eftir sem svaraði þremur leigumánuðum sem afslátt til nýs leigutaka. Þá megi ljóst vera að leiga fyrir húsnæðið í því ástandi sem það var í við skilin frá stefnda var lægri en verið hefði ef skil hefðu verið í sambærilegu ástandi og það var þegar stefndi tók við því. Ekki hafi þó verið tekið tillit til þess í kröfugerð. Mánaðarleiga samkvæmt nýjum leigusamningi hafi verið 800.000 krónur.

2. Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi telur rangt að húsnæðið hafi við lok leigutíma ekki verið í því ástandi sem 5. og 8. gr. leigusamningsins kveði á um, sbr. einnig 18. gr., 1. mgr. 28. gr., 1. mgr. 29. gr. og 1. mgr. 30. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Stefnandi hafi vitað að húsnæðið eins og það var innréttað við upphaf leigusamnings, hentaði á engan hátt atvinnustarfsemi stefnda. Þess vegna hafi sérstaklega verið mælt fyrir um það í leigusamningnum, sbr. 5. gr., að stefndi mætti taka niður léttu milliveggi sem mynduðu lokaðar skrifstofur á neðri hæð, fjarlægja kæliherbergi í lagerrými o.fl. Þá hafi stefnda verið heimilt að gera minni háttar lagfæringar á húsnæðinu, svo sem vegna færanlegra innréttinga, lausra skilveggja, veggskreytinga og þess háttar.

Haldi stefnandi við þá staðhæfingu sína að hann hafi ekki samþykkt þær breytingar sem gerðar voru á húsnæðinu, þá sé ljóst að forsvarsmanni stefnanda hafi verið kunnugt um þær skömmu eftir að stefndi opnaði verslun sína, sbr. tölvupóst frá 2. nóvember 2017. Hann hafi ekki gert neinar athugasemdir og ekki gert kröfu um að stefndi færði húsnæðið í það horf sem leigusamningurinn kvað á um, eins og honum hefði borið að gera, sbr. 2. mgr. 18. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og þá meginreglu

samninga- og kröfuréttar að aðilum samnings sambands beri að tilkynna án ástæðulauss dráttar telji þeir samning vanefndan.

Stefnandi hafi ekki heldur neytt réttar til að koma húsnæðinu í það horf sem hann taldi að það ætti að vera í, sbr. 8. gr. leigusamningsins. Stefndi hafi því verið í góðri trú um að hann hefði á engan hátt brotið gegn ákvæðum húsaleigusamningsins.

Með vísan til þess að stefnanda hafi verið kunnugt um hinar meintu óheimilu breytingar á hinu leigða, fjórum árum áður en mál þetta var höfðað, sé skaðabótakrafan fyrnd, sbr. 2. mgr. 2. gr., sbr. 3. gr., laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Teljist krafan ekki fyrnd sé hún fallin niður fyrir tómlæti stefnanda.

Stefnandi hafi ekki heldur gert kröfu um það í leigusamningi að stefndi héldi eldri innréttingum til haga og setti þær upp að nýju við lok leigutíma, þó að tekið hafi verið fram í leigusamningi að stefnandi gæti óskað eftir því að stefndi kæmi hinu leigða að öllu leyti eða hluta í fyrra horf.

Verði ekki fallist á að skaðabótakrafa stefnanda sé liðin undir lok vegna fyrningar eða tómlætis byggir stefndi sýknukröfu sína á því að hann hafi ekki bakað stefnanda fjártjón sem rakið verði til leigu hans á fasteign stefnanda.

Stefndi hafnar því að tjón verði sannað með því að leggja fram og bera saman myndir af hinu leigða eins og það var innréttað og búið áður en gengið var til samninga við stefnda og hins vegar myndir af húsnæðinu 19. júlí 2017, þegar stefndi hafði flutt starfsemi sína út og jafnframt fjarlæggt naglfastar innréttingar að kröfu stefnanda.

Stefndi hafnar því að hafa skemmt hið leigða með þeim breytingum sem gerðar voru á innréttingum þess og miðuðu að því einu að laga skipan húsnæðisins að þörfum þeirrar starfsemi sem hann rak. Stefndi bendi í því sambandi á að húsnæðið hafi verið hæft til útleigu við háu verði strax og stefndi flutti út. Í húsnæðinu sé nú rekinn veitingastaður, sem lagað hafi húsnæðið að sínum þörfum og þeim kröfum sem lög setji slíkri starfsemi sérstaklega, sbr. lög nr. 46/1980 um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Hvorki stefndi né starfsmenn hans hafi unnið tjón á hinu leigða með saknæmri og ólögumháttsemi.

Þá er skaðabótakröfu stefnanda mótmælt sem rangri og ósannaðri.

Stefndi telur stefnanda bundinn af málflutningsyfirlýsingu sinni um að tjón hans sé ekkert. Stefnandi fái hærri leigu greidda á mánuði en áður, og hinn nýi leigutaki hafi innréttað húsnæðið í takt við þarfir starfsemi sinnar og á sinn kostnað. Þá horfi

stefnandi fram hjá þeirri meginreglu skaðabótaréttar að tjónþoli eigi aðeins að fá bætt tjón sitt og ekkert umfram það. Stefnandi hafi ekki viljað upplýsa hvert hafi verið bókfært virði þeirra innréttinga sem stefnandi hafi fjarlægt við upphaf leigutíma. Þá verði afsláttur af leigu til nýs leigutaka ekki lagður til grundvallar dómi í málinu, þar sem ekkert liggi fyrir um að afsláttur hafi verið veittur. Þá liggi ekkert fyrir um að það hafi tekið þrjá mánuði að lagfæra meint tjón á hinu leigða sem stefndi eigi að hafa valdið, svo nýr leigutaki gæti byrjað breytingar á húsnæðinu vegna fyrirhugaðrar starfsemi hans.

IV.

Í máli þessu deila aðilar um það hvort skil stefnda á leiguhúsnæði stefnanda að Grandagarði 7 í Reykjavík við lok leigusamnings hinn 30. júní 2017 hafi verið í samræmi við leigusamning aðila og skyldur leigjanda samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994.

Með dómkröfu sinni krefur stefnandi stefnda um greiðslu skaðabóta vegna skemmda sem stefndi hafi valdið á hinu leigða húsnæði á leigutímanum. Byggir stefnandi á því að meðferð stefnda á leiguhúsnæðinu og skil hans á því hafi falið í sér brot á leigusamningi aðila og einnig brot gegn ákvæðum 18. gr., 1. mgr. 28. gr., 1. mgr. 29. gr. 1. mgr. 30. gr. og 63. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Byggir stefnandi á því að á stefnda hafi hvílt skylda til að koma húsnæðinu í fyrra horf í lok leigutíma og að stefnandi hafi ekki veitt samþykki sitt fyrir þeim breytingum sem stefndi gerði á húsnæðinu. Reisir stefnandi dómkröfu sína á niðurstöðum matsgerðar dómkvadds matsmanns.

Stefndi hafnar bótakröfu stefnanda. Hann lítur svo á að honum hafi verið heimilt að gera tilgreindar breytingar á húsnæðinu auk minni háttar lagfæringa. Er því mótmælt að húsnæðið hafi ekki verið í umsömdu ástandi í lok leigutíma. Þá hafi forsvarsmanni stefnanda verið kunnugt um breytingarnar skömmu eftir að stefndi opnaði verslun sína á árinu 2012, og hafi á þeim tíma ekki gert kröfu um að stefndi færði húsnæðið í það horf sem leigusamningur mælti fyrir um, sbr. 2. mgr. 18. gr. laga nr. 36/1994 og meginreglu kröfuréttar um að tilkynna beri án ástæðulauss dráttar telji sammingsaðili samning vanefndan. Stefndi hafi því verið í góðri trú um að hafa á engan hátt brotið gegn ákvæðum leigusamningsins. Með vísan til þess sé skaðabótakrafa stefnanda fyrnd, sbr. 2. mgr. 2. gr., sbr. 3. gr., laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Ef ekki sé hún fallin niður fyrir tómlæti. Þá hafi stefnandi ekki

gert kröfu um að stefndi kæmi hinu leigða í fyrra horf. Einnig er því mótmælt að stefnandi hafi orðið fyrir fjártjóni sem rakið verði til leigu hans á fasteigninni. Tjón verði ekki sannað með því að leggja fram og bera saman myndir sem teknar voru fyrir leigusamning og eftir að stefndi var fluttur úr húsnæðinu. Þá hafi húsnæðið verið hæft til útleigu um leið og stefndi flutti út, gegn hærri leigu, og þar sé nú rekinn veitingastaður sem hafi lagað húsnæðið að sínum þörfum. Er skaðabótakröfunni mótmælt sem rangri og ósannaðri.

Sem fyrr segir gerðu málsaðilar með sér tímabundinn húsaleigusamning um verslunar- og skrifstofuhúsnæði að Grandagarði 7 í Reykjavík. Samkvæmt samningnum er hið leigða leigt undir hjólaverslun og verkstæði sem og almenna skrifstofustarfsemi á vegum stefnda.

Um breytingar og skil hins leigða var mælt fyrir í 5. gr. samningsins. Segir þar m.a. að leigjandi taki við hinu leigða í núverandi ástandi sem hann hafi kynnt sér rækilega og sætti sig við að öllu leyti. Þá segir að leigutaki hafi heimild leigusala til þess að „taka niður léttan millivegg sem myndar lokaða skrifstofu á jarðhæð, fjarlægja kæliherbergi í lagerrýminu, endurnýja gólfefni á jarðhæð með dúk eða flísum í samráði við stefnanda. Þess utan er leigjanda heimilt að gera minniháttar lagfæringar á hinu leigða s.s. vegna færanlegra innréttinga, lausra skilveggja, veggskreytinga o.þ.h., en skal hins vegar fá skriflegt samþykki stefnanda fyrir öðrum breytingum á húsnæðinu. Samþykki leigusali slíkar breytingar á hinu leigða verða allar naglfastar innréttingar eign leigusala án sérstakrar greiðslu við lok leigusamnings. Leigusali getur þó óskað eftir að leigjandi komi hinu leigða, að öllu leyti eða að hluta til, í fyrra horf. [...] Húsnæðinu skal skila í lok leigutíma ásamt tilheyrandi fylgifé þvegnu og ræstu og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit.“

Stefnandi óskaði eftir því að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta *Eðlilegan kostnað við að skila hinu leigða húsnæði „...í lok leigutíma ... ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit“ svo sem tilgreint er í niðurlagi 5. gr. leigusamnings á milli aðila.* Til grundvallar matinu lágu meðal annars ljósmyndir sem teknar voru í úttekt sem stefnandi lét gera á húsnæðinu annars vegar við upphaf leigutíma árið 2012 og hins vegar við lok leigutíma á árinu 2017 eftir að stefndi hafði skilað húsnæðinu. Er það niðurstaða matsmannsins að kostnaður við að koma húsnæðinu aftur í það horf sem það hafi verið við upphaf leigutíma að teknu

tilliti til eðlilegs slits og endingarfrágangs séu 4.768.667 krónur án virðisaukaskatts, sem er sú fjárhæð sem stefnandi leggur til grundvallar dómkröfu sinni.

Samkvæmt greindum ljósmyndum má sjá að margvíslegar innréttingar og byggingarhlutar hafa verið fjarlægðir úr húsnæðinu á leigutímanum, svo sem milliveggir, kerfisloft, loftljós, raflagnir, rofar og tengidósir, gólfefni, eldhúsinnrétting og salerni ásamt öðrum hreinlætistækjum. Þeir verkþættir sem matsmaður leggur til grundvallar kostnaðarmati sínu eru eftirfarandi: að endurbyggja milliveggi og setja upp hurðir sem hafa verið fjarlægðar, leggja gólfefni og koma upp eldhúsinnréttingu og salerni, setja upp lampa og ljós, raftengla og raflagnir og stokka fyrir raflagnir á þann hátt sem var í húsnæðinu við upphaf leigutímans auk kostnaðar við að mála vegg og frágang ýmiss konar.

Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, telur, með vísan til matsgerðar dómkvadds matsmanns og þeirra gagna sem lágu til grundvallar henni, að húsnæðinu hafi ekki verið skilað í því ástandi sem leigusamningur aðila mælti fyrir um. Telur dómurinn ljóst að stefndi gerði margvíslegar breytingar á hinu leigða húsnæði í andstöðu við leigusamning aðila og án skriflegs leyfis stefnanda, sem gerð er grein fyrir hér að framan og koma fram í matsgerð dómkvadds matsmanns. Ekki er fallist á það með stefnda að breytingarnar hafi verið minni háttar eða að um sé að ræða eðlilegar afleiðingar af notkun húsnæðisins undir starfsemi stefnda. Þá ákvað stefndi að verða ekki við áskorun stefnanda um lagfæringar á húsnæðinu, sbr. bréf lögmanns stefnanda til stefnda, dags. 2. október 2017, og svar lögmanns stefnda, dags. 12. október 2017, þar sem því er m.a. hafnað að stefndi hafi valdið tjóni á húsnæðinu. Með vísan til þessa telur dómurinn ljóst að stefndi hafi ekki skilað húsnæðinu „[í ekki] lakara ástandi en við upphaf leigutíma“ eins og samningur aðila kvað skýrt á um og að ósannað sé að hann hafi fengið samþykki stefnanda fyrir þeim breytingum sem hann gerði, sbr. 5. gr. leigusamningsins. Þá er fallist á það með stefnanda að meðferð og skil stefnda á húsnæðinu hafi ekki verið í samræmi við 18. og 63. gr. húisleigulaga nr. 36/1994.

Matsgerðir dómkvaddra matsmanna hafa ríkt sönnunargildi. Hefur ekkert komið fram sem hnekkir sönnunargildi matsgerðar þeirrar sem liggur fyrir í málinu. Telur dómurinn að henni virtri að stefnandi hafi sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna meðferðar stefnda á húsnæðinu á leigutímanum. Er tjónið að rekja til athafna stefnda sjálfs eða aðila sem hann ber ábyrgð á. Er það niðurstaða dómsins að

vanefnd stefnda á umræddum leigusamningi hafi leitt til tjóns fyrir stefnanda sem stefndi beri ábyrgð á. Eru haldlausar röksemdir stefnda þess efnis að stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni þar sem hann hafi leigt húsnæðið aftur gegn hærri leigu og að hinn nýi leigutaki hafi gert margvíslegar breytingar á húsnæðinu eða að stefnandi hafi gefið málflutningsyfirlýsingu um að hafa ekki orðið fyrir tjóni, sem hann sé bundinn við.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins að stefnandi eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefnda vegna vanefnda hans á húsaleigusamningi um húsnæðið að Grandagarði 7 í Reykjavík og að tjón hans nemi þeirri fjárhæð sem fram kemur í matsgerð dómkvadds matsmanns eða 4.768.667 krónum.

Málsástæðum stefnda um að krafa stefnanda sé fyrnd eða fallin niður fyrir tómlæti er hafnað. Krafa eins og sú sem stefnt er út af fyrnist á fjórum árum og hefst fyrningarfrestur þann dag þegar nauðsynlegar upplýsingar um tjónið lágu fyrir, sbr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

Upplýsingar um endanlegt tjón stefnanda lágu fyrst fyrir með matsgerð sem lögð var fram í þinghaldi hinn 20. september 2019 og var fyrningu stefnukröfu slitið við birtingu stefnu. Með vísan til þess er því hafnað að krafa stefnanda sé fyrnd eða hún fallin niður fyrir tómlæti stefnanda. Þá er einnig hafnað þeirri málsástæðu að stefnanda hafi borið að gera athugasemdir við ástand húsnæðisins á árinu 2012, þegar forsvarsmaður stefnanda var viðstaddur opnun verslunar stefnda.

Samkvæmt framansögðu er fallist á dómkröfu stefnanda með vöxtum eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefnanda að greiða stefnda 1.300.000 krónur í málskostnað að teknu tilliti til kostnaðar stefnanda við öflun matsgerðar.

Gunnar Jónsson lögmaður flutti málið af hálfu stefnanda.

Sigurður G. Guðjónsson lögmaður flutti málið af hálfu stefnda.

Mál þetta dæma Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari og dómsformaður, Ingibjörg Þorsteinsdóttur héraðsdómari og Jón Ágúst Pétursson, húsasmíðameistari og byggingartæknifræðingur.

Dómsorð:

Stefnda, Kríu hjólum ehf., ber að greiða stefnanda, Grandagarði ehf., 4.768.667 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. október 2019 til greiðsludags.

Stefnda ber að greiða stefnanda 1.300.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir

Ingibjörg Þorsteinsdóttir

Jón Ágúst Pétursson