

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júní 2019 í máli nr. E-3620/2018:

**Jóhann Konráð Birgisson og**

**Elfa Hannesdóttir**

*(Guðni Á. Haraldsson lögmaður)*

**gegn**

**Geymslum ehf.**

*(Þórir Júlíusson lögmaður)*

Mál þetta, sem var tekið til dóms 9. maí 2019, er höfðað 31. október 2018 af Jóhanni Konráð Birgissyni og Elfu Hannesdóttur [...] gegn Geymslum ehf. [...].

Stefnendur krefjast þess að stefnda verði gert að greiða þeim „skaðabætur að fjárhæð kr. 7.959.525 með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá þingfestingardegi til greiðsludags“ og „miskabætur að fjárhæð kr. 2.000.000. með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þingfestingardegi til greiðsludags“. Þá krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnenda og að þeim verði óskipt gert að greiða honum málskostnað.

Við fyrirtöku málsins 4. febrúar 2019 var ákveðið að skipta sakarefni þess í samræmi við beiðni stefnenda samkvæmt heimild í 1. mgr. 31. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sakarefninu var skipt þannig að fyrst yrði skorið úr um hvort bótaskylda stefnda væri fyrir hendi. Í þessum þætti málsins krefjast stefnendur þess að viðurkennt verði með dómi að stefndi beri ábyrgð á tjóni þeirra sem varð í bruna þann 5. apríl 2018 í húsnæði sem stefndi hafði að leigu að Miðhrauni 4 í Garðabæ. Þá krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefnda. Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar óskipt úr hendi stefnenda.

## I

### *Helstu málsatvik*

Stefndi er einkahlutafélag sem leigir út geymsluhúsnæði til lögaðila og einstaklinga í nokkrum fasteignum. Fram kemur í upplýsingum um tilgang félagsins í fyrirtækjaskrá að hann sé útleiga á sérhæfðu geymsluhúsnæði, almenn

byggingarstarfsemi, kaup og rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur atvinnurekstur. Stefndi leigði húsnæði að Miðhrauni 4 í Garðabæ af félaginu FF 11 ehf. sem var eigandi hússins. Stefndi byrjaði að leigja út rými í húsnæðinu að Miðhrauni 4 í maí 2005 og auglýsti starfsemi sína meðal annars með eftirfarandi hætti: „Geymslur opnuðu í Garðabæ í maí 2005. Húsnæðið er mjög glæsilegt og vel staðsett. Fylgt er ströngustu öryggiskröfum með tilliti til bruna, innbrota, vatnsleka og annarra þátta. Meðal annars eru 16 öryggismyndavélar og allar hreyfingar vistaðar á tölvu.“

Stefndi gerði svokallaðan „húsaleigusamning“ við hvern viðskiptavin. Með samningi 14. desember 2015 tók stefnandinn Jóhann á leigu geymslu á 2. hæð í húsnæðinu að Miðhrauni 4. Í 1. grein var gerð grein fyrir „Aðilum leigusamnings“ og kom fram að stefnandinn Jóhann væri leigutaki og stefndi leigusali. Þá sagði í 2. grein: „Hið leigða húsnæði er geymsla nr. G704 að Miðhrauni 4, 210 Garðabæ“. Í 3. grein var fjallað um „Upphaf leigutíma“ og sagði þar: „Húsnæðið afhendist þann 14-12-2015 og reiknast leiga frá þeim degi.“ Í 4. grein var fjallað um mánaðarlegar leigugreiðslur, sem námu 18.107 krónum á mánuði, og greiðslutryggingu. Jafnframt var tekið fram að uppsagnarfrestur væri 30 dagar. Þá sagði í 5. grein að leigutaki hefði mótttekið og kynnt sér leiguskiðmála Geymslna ehf. sem væru hluti samningsins. Jafnframt kom fram að leigutaki „samþykkir öll ákvæði skilmálanna, og þá sérstaklega greinar 1– 6 um uppsagnarákvæði og greinar 7 – 11 ef leigutaki efnir ekki samninginn. (Nýjustu skilmála má nálgast á [www.geymslur.com/skilmalar.pdf](http://www.geymslur.com/skilmalar.pdf)).“ Samningurinn var undirritaður af stefnandanum Jóhanni og fulltrúa stefnda.

Um samningssambandið giltu svokallaðir „Skilmálar húsaleigusamninga Geymslna ehf.“ og voru þeir meðal annars birtir á heimasíðu stefnda. Sú útgáfa sem var í gildi þegar bruninn varð er frá 31. desember 2017, en óverulegar breytingar voru gerðar frá þeirri útgáfu sem var í gildi þegar samningssamband aðila hófst. Skilmálarnir hafa að geyma 30 greinar og er þeim skipt í þrjú hluta. Í fyrsta hlutanum, sem ber fyrirsögnina „Uppsögn leigusamnings og skil á geymslu“, er í greinum 1 til 6 fjallað um gagnkvæman uppsagnarfrest leigusala og leigutaka, hvernig koma skuli uppsögn á framfæri, tæmingu geymslu og atriði sem þessu tengjast. Í öðrum hluta, sem ber fyrirsögnina „Ef leigutaki vanefnir leigusamning“, er í greinum 7 til 11 fjallað um úrræði leigusala komi til þess að leigutaki standi ekki skil á leigugreiðslum eða vanefni samninginn að öðru leyti. Er meðal annars gert ráð fyrir rétti leigusala til að banna aðgang að geymslu, til að rýma geymslu og farga munum, til að halda eftir leigu sem greidd hefur verið fyrir fram og til að rifta samningi við tiltekna aðstæður.

Í þriðja hluta skilmálanna er að finna svokölluð „Almenn ákvæði“ í greinum 12 til 30. Grein 12 ber heitið „Leigutaki ber ábyrgð á að tryggja muni í geymslu“ og segir þar orðrétt: „Samningur þessi er húsaleigusamningur en ekki þjónustusamningur. Af því leiðir, meðal annars, að leigusali ber ekki ábyrgð á þeim munum sem eru settir í geymslu. Það er á ábyrgð leigutaka að tryggja munina ef hann svo kýs, t.d. með því að hafa samband við tryggingarfélag sitt og tilkynna að innbú eða eigur séu staðsettar í geymslunni.“ Fjallað er um greiðslu á leigu og endurgreiðslu greiðslutryggingar í grein 13, auk þess sem fjallað er nánar um greiðslukjör í greinum 27 og 28. Þá er í grein 14 vikið að því sem er óheimilt að geyma, svo sem hættuleg eða eldfim efni, efni sem rotna, vélknúin ökutæki, gastæki og annað sem er til þess fallið að „skemma geymsluna eða sameiginlegt rými eða valda truflun á starfsemi í húsnæði, eða skapa umtalverða hættu á slíkum skemmdum eða truflun“. Jafnframt er tekið fram að leigutaki skuli framfylgja reglum brunamálayfirvalda og fara eftir öðrum umgengnisreglum sem leigusali kunni að setja síðar. Þá er í greinum 15 og 16 gerð grein fyrir ástandi geymslunnar við afhendingu og ábyrgð leigutaka á skemmdum á húsnæðinu. Fjallað er um umgengi, notkun og framleigu í grein 17 og kemur þar meðal annars fram að leigutaki megi ekki nota geymsluna sem lögheimili eða starfsstöð og að óheimilt sé að „nota geymsluna á annan hátt en til geymslu muna og gagna“. Vikið er að þeim möguleika að leigusali geymi lykla að hengilásur fyrir leigutaka í grein 18. Þá er í grein 22 tekið fram að leigutaki eigi engar kröfur á leigusala ef „brunaviðvörðunarkerfi, brunavarnir, aðgangsstýrikerfi, þjófavarnarkerfi, vatnslekaviðvörðunarkerfi, vatnsúðakerfi, öryggismyndavélar, hreyfiskynjarar, meindýravarnir, vatnsleiðslur eða rafmagn bila eða virka ekki í samræmi við væntingar leigutaka“. Tekið er fram í grein 23 að leigutaki hafi aðgang að geymslunni á öllum tímum sólarhrings árið um kring, enda hafi hann efnt leiguskiðmála. Jafnframt er vikið að því hvað gera þarf hyggist leigutaki komast í geymsluna utan skrifstofutíma. Vikið er að aðgangi þriðja aðila að geymslu samkvæmt heimild leigutaka í grein 24 og að trúnaði sem aðilar skulu halda um það sem þeir verði áskynja í húsnæðinu í grein 25. Þá er í grein 26 meðal annars tekið fram að eftirlitsmyndavélar séu í og við húsnæðið og sé leigutaki meðvitaður um og samþykkur því að heimsóknir séu myndaðar og vistaðar stafrænt. Loks er tekið fram í greinum 29 og 30 að breytingar skuli samþykktar skriflega af báðum aðilum og að ágreiningur vegna samningsins skuli lagður fyrir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Hinn 5. apríl 2018 kom upp eldsvoði í þeim hluta fasteignarinnar að Miðhrauni 4 sem var í eigu RA 5 ehf. Sá hluti var aðliggjandi húsnæði stefnda og hafði áður

verið nýttur sem kvikmyndaver fyrir Latabæ. Húsnæðið hafði verið í umráðum Drífu ehf. frá árinu 2016, en fyrirtækið rak þar starfsemi undir merkjum Icewear og nýtti húsnæðið meðal annars til geymslu lagers. Eldurinn breiddist hratt út og barst í það húsnæði þar sem starfsemi stefnanda fór fram. Stefndi upplýsti viðskiptavinir sína samdægurs með tölvubræfi um brunann og tók fram að upptök eldsins væru talin vera í öðrum hluta húsnæðisins. Hefði gengið illa að hemja eldinn og væri útlit fyrir að tjónið yrði mjög tilfinnanlegt. Viðskiptavininum var bent á að hafa samband við tryggingafélag sitt varðandi tilkynningu um tjón. Þá var tekið fram að vettvangur væri lokaður öðrum en slökkviliði og lögreglu. Meðal gagna málsins er yfirlit yfir færslur sem varða brunann á heimasíðu stefnda. Þar var meðal annars birt færsla 6. apríl 2018 um að svæðið væri lokað öðrum en lögreglu og yrði öðrum ekki hleypt inn á svæðið. Væri unnið að því í samstarfi við tryggingafélög húseigenda að girða svæðið af og loka húsinu eins vel og unnt væri. Þá kom fram í færslu frá 12. apríl að svæðið yrði lokað þar til því hefði verið komið í öruggt ástand. Í færslu frá 18. apríl kom fram að Vátryggingafélag Íslands hf. hefði forræði svæðisins á grundvelli heimildar frá lögreglu. Hreinsunarstarf stæði yfir og yrði upplýsingum miðlað til leigutaka þegar þær lægju fyrir. Fram kom í færslu frá 23. apríl að ljóst væri að um altjón væri að ræða á 2. og 3. hæð hússins. Væri opið fyrir aðgengi þeirra sem leigt hefðu húsnæði á 1. hæð á nánar tilgreindum tíma. Þá kom fram í færslu frá 27. apríl að ferlinu vegna brunans væri að ljúka og að eldsupptök hefðu verið rakin til aðliggjandi húsnæðis þar sem starfsemi Drífu ehf. hefði verið. Þá sagði meðal annars að samkvæmt heimildum stefnda yrði svæðið aftur fært í umsjá og á ábyrgð húseigenda kl. 19 í kvöld.

Meðal gagna málsins er minnisblað sem unnið var af slökkviliðsstjóra og byggingarfulltrúa Garðabæjar vegna eldsvoðans. Þar kemur fram að húsið hafi verið fyrirhugað sem iðnaðar- og geymsluhús og hafi upphaflega verið gert ráð fyrir vatnsúðakerfi í öllu húsinu. Samþykkt hafi verið að gera breytingu á innra skipulagi hússins 14. nóvember 2003 og hafi þá legið fyrir að húsið yrði nýtt fyrir geymslur og sem kvikmyndaver fyrir Latabæ. Hafi brunaálag því verið umtalsvert minna en gert hefði verið ráð fyrir og segir að af þeim ástæðum „var vatnsúðakerfi tekið út úr hönnun og í staðinn komið fyrir reyklúgum í þaki og eldvörn á burðarvirki“. Þá kemur fram að húsið hafi tvívegis verið skoðað af eldvarnareftirliti. Við fyrri skoðun 28. janúar 2004 hafi verið gerðar ýmsar athugasemdir, en verið staðfest um mánuði síðar að gengið hefði verið frá öllum reykþéttingum hússins og hafi málinu verið lokað. Þá hafi húsnæði stefnda verið skoðað 8. janúar 2015 og smávægileg athugasemd verið gerð við eldvarnir, en því máli verið lokað. Þá segir meðal annars í minnisblaðinu: „Það er mat slökkviliðsstjóra að við fyrri notkun hússins sem kvikmyndavers hafi bruni af

Þessum toga aldrei verið mögulegur. Jafnframt hefðu mestar líkur verið á því að versta mögulega tilvik hefði orðið viðráðanlegt í slökkvistarfi og tjón í samræmi við það. Notkun húsnæðisins fyrir mikið magn af hraðbrennanlegri vöru án þess að brunavarnir hafi verið uppfærðar m.t.t. þess er ástæða þess að svo fór sem fór.“

Lögreglustjórinn á höfuðborgarsvæðinu hóf rannsókn vegna brunans og var málið rannsakað sem meint brot gegn 164. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940. Forsvarsmanni stefnda var tilkynnt 13. ágúst 2018 að rannsókn málsins hefði verið hætt, sbr. 4. mgr. 52. gr. laga nr. 88/2008 um meðferð sakamála. Væri sú ákvörðun meðal annars byggð á því að enginn væri grunaður um að hafa valdið eldsvoðanum og að rannsókn sýndi ekki fram á að eldsupptök hefðu orðið með saknæmum hætti.

Það liggur fyrir að stefndi var með frjálsa ábyrgðartryggingu hjá Sjóvá-Almennum tryggingum hf. vegna starfsemi að Miðhrauni 4 og á þremur öðrum stöðum á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt d-lið 6. gr. skilmála tryggingarinnar voru tjón vegna skemmda á munum sem hlytust af eldsvoða undanskilin.

Hinn 25. apríl 2018 fékk stefnandinn Elfa Hannesdóttir greiddar 1.968.861 krónu í samkomulagsbætur frá Verði tryggingum hf. vegna tjóns á hluta búslóðar sem eyðilagðist í brunanum. Fram kemur í stefnu að samkomulag hafi orðið um að félagið greiddi stefnendum 15% af hámarksbótum fyrir innbú samkvæmt innbústryggingu og er nánar skýrt að stefnendur telji tjón sitt mun meira.

Meðal gagna málsins eru bréfleg samskipti á milli lögmanna málsaðila. Hinn 14. júní 2018 óskaði lögmaður stefnenda eftir afritum af myndupptökum sem tengdust komu þeirra í húsnæðið tveimur árum fyrir brunann, sem og upptökum eftir brunann. Fram kom í svari lögmanns stefnda frá 29. sama mánaðar að upptökur væru aðeins geymdar í 90 daga og eytt um leið og þeim tímamörkum hefði verið náð, sbr. ákvæði laga nr. 77/2000 um persónuvernd og reglna nr. 837/2006. Þá liggur fyrir bréf lögmanns stefnenda frá 24. september 2018, sem sent var stefnda fyrir hönd rúmlega 40 einstaklinga, þar sem krafist var afhendingar á munum sem voru geymdir í húsnæðinu og að öðrum kosti viðræðna um bætur vegna tjóns þeirra. Með bréfi lögmanns stefnda 27. sama mánaðar var því hafnað að á stefnda hvíldi skylda til að afhenda ótilgreinda muni sem hann hefði ekki í vörslu sinni og var kröfu um skaðabætur að sama skapi hafnað. Með bréfi lögmanns stefnenda 10. október 2018 var stefndi krafinn um greiðslu skaðabóta vegna tjóns stefnenda og nam bótakrafan 7.959.525 krónum. Stefndi hafnaði kröfunni.

## *Helstu málsástæður og lagarök stefnenda*

Stefnendur byggja á því að starfsemi stefnda falli undir lög nr. 42/2000 um þjónustukaup þar sem hann hafi tekið við lausafjármunum til geymslu gegn gjaldi, sbr. 1. gr. laganna. Hafi viðsemjendur komið með hluti í húsnæðið og fengið að geyma í afmörkuðum geymslum. Eðli starfseminnar hafi ekki verið húsaleiga heldur geymsla á lausafjármunum og breyti engu þó að stefndi kjósi að kalla samning sinn við stefnendur húsaleigusamning. Hafi stefnendur sem neytendur mátt treysta því að þau gætu náð í hluti sína aftur og beri stefndi ábyrgð þar sem hann geti ekki skilað þeim.

Hafi sérstaklega verið tekið fram í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 42/2000 að nýjar þjónustugreinar hefðu bæst við, eins og geymsla á lausafjármunum, þar sem engin eiginleg vinna væri tengd hlutunum, og að ákvæði frumvarpsins tækju til þjónustu sem fælist í geymslu muna og væri stunduð í atvinnuskyni gegn endurgjaldi. Stefndi leitist við að koma sér hjá þeirri ábyrgð sem hvíli á honum samkvæmt lögnum, svo sem með því að taka fram að viðsemjendur hans þurfi að tryggja sig fyrir tjóni á eignum sem séu í geymslu hjá stefnda. Slík sammingsákvæði séu í andstöðu við 26. gr. laganna, en tekið sé fram í athugasemdum við ákvæðið að þegar hlutur eyðileggist vegna eldsvoða falli áhættan á seljanda þjónustunnar sem geti tryggt sig fyrir slíku. Óheimilt sé að víkja frá ákvæðum laga nr. 42/2000 neytendum í óhag, sbr. 1. mgr. 3. gr. laganna.

Stefnendur hafi ekki tekið húseign á leigu og vísi skilmálar stefnda ekki til laga nr. 36/1994 um húsaleigusamninga. Í 6. gr. laganna séu talin upp atriði sem þurfi að koma fram í slíkum samningi og skorti verulega á að fjallað sé um þau í fyrirbyggjandi samningi. Samningurinn sé til að mynda ódagsettur, hafi ekki að geyma greinargóða lýsingu á rýminu, ekki komi fram hvort hann sé tímabundinn eða ótímabundinn, auk þess sem engin ákvæði séu um fjárhæð leigu eða greiðslutryggingu.

Verði talið að um sé að ræða húsaleigusamning er byggt á því að víkja beri ákvæðum hans sem takmarki ábyrgð stefnda til hliðar, sbr. 36. gr. og 36. gr. a. til c. í lögum nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 42/2000. Sé um að ræða staðlaða skilmála sem ekki hafi verið samið um sérstaklega í skilningi 36. gr. a., sbr. til hliðsjónar 2. mgr. 3. gr. tilskipunar nr. 83/13/EBE um neytendavernd sem ætlunin hafi verið að innleiða með lögum nr. 14/1995 sem breyttu lögum nr. 7/1936. Hafi skilmálarnir verið samdir einhliða af stefnda fyrir fram og beri að skilja þá á þann veg sem sé neytandanum

hagfelldastur, sbr. 36. gr. b. Þá séu ákvæði í skilmálunum ósanngjörn, stríði gegn góðum viðskiptaháttum og raski jafnvægi á milli aðila, sbr. 36. gr. c. Hafa verði í huga að viðsemjendur stefnda hafi ekki getað vitað hvort brunavarnir í húsnæðinu væru í lagi. Stefnandi hafi hins vegar vitað um þann mikla eldmat sem fólst í lager sem fylgdi starfsemi Drífu ehf. í aðliggjandi húsnæði og hefði getað krafist þess að vatnsúðunarkerfi yrði sett upp þegar starfsemin hófst. Þá hafi það staðið stefnda mun nær en stefnendum að kaupa tryggingar vegna þeirra muna sem voru geymdir í húsnæði hans, en slíkum kostnaði hefði mátt koma yfir á neytendur með hærra gjaldi. Hafi stefndi lofað í auglýsingum að í húsnæðinu væri fylgt ströngustu öryggiskröfum með tilliti til bruna og stefnendur verið í þeirri trú að eigur þeirra væru vel tryggðar og í góðum höndum hjá stefnda. Beri að túlka einhliða skilmála stefnda stefnendum í vil eða víkja þeim til hliðar að því marki sem þeir teljist bindandi.

Byggt er á því að stefndi, sem taki að sér að geyma eigur fólks gegn gjaldi, beri ábyrgð á því að eigur stefnenda hafi eyðilagst í eldsvoðanum. Hann hafi skuldbundið sig til að tryggja að þau gætu nálgast eigur sínar og að þeim yrði skilað, sbr. meginreglur samninga- og kröfuréttar. Þá verði ábyrgð stefnda reist á VI. kafla laga nr. 42/2000. Samkvæmt 25. gr. laganna beri seljanda þjónustu að bæta tjón á eignum neytenda skemmist hlutur sem hafi verið afhentur, nema hann sanni að hann hafi ekki sýnt af sér vanrækslu. Stefnandi hafi sýnt af sér vanrækslu með því að takmarka ekki tjón viðsemjenda sinna með kaupum á tryggingu vegna þeirra eigna sem hann hafði í geymslu. Það verði að teljast vanræksla af hálfu stefnda að kaupa ábyrgðartryggingu sem undanskildi tjón vegna eldsvoða. Þá hafi stefndi vanefnt trúnaðarskyldu sína við stefnendur sem viðskiptavinir hans, sbr. II. kafla laga nr. 42/2000. Hann hafi kynnt sig sem ábyrgðarfullan og öruggan geymsluaðila, en síðar komið í ljós að hann sinnti ekki þeirri skyldu sem seljandi þjónustu að kaupa tryggingar sem bættu tjón viðskiptavina hans. Hafi stefnda mátt vera ljóst að þegar lager Drífu ehf. hafði verið komið fyrir í aðliggjandi húsnæði gæti skapast eldhætta að óbreyttum brunavörnum. Þá hafi stefndi ekki gefið stefnendum færi á að sækja eigur sínar heldur fullyrt að um altjón væri að ræða og látið húsið í hendur þriðja aðila sem reif það niður án þess að hagsmunum viðskiptavina stefnda væri gætt. Stefnendur byggja kröfur sínar jafnframt á 26. gr. laga nr. 42/2000 og telja ákvæðið eiga við þegar hlutur sem er í umráðum geymsluaðila skemmist af óviðráðanlegum ástæðum. Fram komi í lögskýringargögnum að seljandi þjónustu beri ábyrgð á tilviljunarkenndum atburðum eftir að hlutur hafi verið afhentur honum, svo sem tjóni vegna eldsvoða. Sé því í reynd lögð hlutlæg ábyrgð á stefnda vegna þessa tjóns og það réttlætt í atugasemdum við ákvæðið með því að seljandi þjónustu eigi þess kost að tryggja

sig gegn slíku tjóni. Stefndi hafi aftur á móti kosið að tryggja sig ekki fyrir því tjóni sem varð í eldsvoðanum og verði sjálfur að bera bótaábyrgð á því.

Stefnendur telja sig jafnframt eiga rétt á miskabótum úr hendi stefnda þar sem í brunanum hafi meðal annars eyðilagst fjöldi fjölskyldumynda og hlutir sem voru hluti af föðurarfi stefnandans Jóhanns. Stefndi hafi með ólögumætri háttsemi átt þátt í því að eigur stefnenda fáist ekki bættar þar sem hann hafi ekki keypt tryggingar og beri jafnframt hlutlæga ábyrgð á tjóni þeirra, sbr. 26. gr. laga nr. 42/2000. Til stuðnings kröfunni er vísað til 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 og almennra reglna skaðabótaréttar.

### III

#### *Helstu málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi vísar til þess að aðilar hafi gert húsaleigusamning, eins og skýrt komi fram í 12. gr. þeirra skilmála sem giltu um samningssambandið. Hafi þannig ekki verið um að ræða samning um þjónustukaup og eigi ákvæði laga nr. 42/2000 ekki við. Til hliðsjónar er bent á að kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa hafi með álitni frá 4. apríl 2013 komist að þeirri niðurstöðu að húsaleigusamningar stefnda heyrðu ekki undir umrædd lög. Þá hafi verið lagt til grundvallar í dómaframkvæmd að samningar af þessu tagi séu húsaleigusamningar í skilningi laga nr. 36/1994, sbr. dóm Héraðsdóms Reykjavíkur frá 24. október 2012 í máli nr. E-4775/2011.

Lögð er áhersla á að stefndi hafi ekki veitt leigutökum neina þjónustu. Þannig hafi engin þjónusta verið fólgin í leigu geymslunnar og hafi leigufjárhæðin tekið mið af stærð rýmisins, en ekki þjónustu, tryggingum eða annars konar vinnu sem jafnan er seld sem þjónusta samkvæmt lögum nr. 42/2000. Hafi leigutakar haft aðgang að hinu leigða rými á öllum tímum sólarhringsins. Í samningi aðila hafi verið lagt til grundvallar að um væri að ræða húsaleigu án virðisaukaskatts en ekki virðisaukaskattsskylda þóknun fyrir selda þjónustu. Hafi stefnendur því ekki getað haft réttmætar væntingar til þess að stefndi tryggði alla hugsanlega muni í geymslunni. Þá samræmist þjónusta við lausafjármuni ekki tilgangi stefnda samkvæmt samþykktum hans eða skráningu hjá fyrirtækjaskrá ríkisskattstjóra.

Krafa stefnenda um viðurkenningu á bótaábyrgð stefnda fái ekki stoð í ákvæðum húsaleigulaga, samningi aðila eða þeim skilmálum sem giltu. Samkvæmt 12. gr. skilmálanna hafi stefnandinn Jóhann, sem leigutaki, borið ábyrgð á því að tryggja þá muni sem hann hugðist geyma í geymslunni og hafi skýrt verið tekið fram að stefndi myndi ekki tryggja muni sem þar væru geymdir. Verði ekki annað

séð en að stefnendum hafi verið þetta ljóst frá upphafi, en þau hafi tryggt muni sem voru í umræddri geymslu hjá Verði tryggingum hf. og þegar fengið greiddar bætur úr þeirri tryggingu. Tekið er fram að stefnda hafi í raun verið ómögulegt að tryggja þá muni sem stefnendur haldi fram að hafi verið geymdir í geymslunni. Stefndi hafi hvorki haft yfirsýn né eftirlit með þeim munum sem leigutakar geymdu í geymslum sínum hverju sinni. Hafi leigutökum verið frjálst að geyma það sem þeir vildu í geymslunum með þeim örfáu takmörkunum sem greindi í skilmálunum. Stefndur hafi ekki tilkynnt stefnda hvaða muni væri að finna í geymslunni eða hvert verðgildi þeirra væri og hafi stefndi því hvað sem öðru líður aldrei haft upplýsingar um hvað hefði átt að tryggja.

Það standist ekki að líta svo á að stefndi hafi veitt stefnendum geymsluþjónustu og unnið verk við umrædda muni í skilningi laga nr. 42/2000. Verði að líta á samning aðila sem húsaleigusamning og sé hvergi í húsaleigulögum kveðið á um sérstaka skaðabótaábyrgð leigusala vegna tjóns á munum í eigu leigutaka. Fari því um meinta skaðabótaábyrgð stefnda samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar, en stefnendur hafi ekki byggt kröfur sínar á þeim.

Verði talið að ákvæði laga nr. 42/2000 eigi við telur stefndi skilyrði laganna fyrir skaðabótaábyrgð hans ekki uppfyllt. Skaðabótaskylda samkvæmt 25. gr. laganna sé háð því skilyrði að stefndi hafi sýnt af sér vanrækslu við þjónustu og að tjónið sé afleiðing þeirrar vanrækslu. Beri seljandi þjónustu ekki hlutlæga ábyrgð á tjóni viðsemjanda, eins og stefnendur haldi fram, og sé 26. gr. laganna áhættuskiptaregla en ekki bótaregla. Byggt er á því að fasteignin að Miðhrauni 4 hafi uppfyllt öll skilyrði laga nr. 75/2000 um brunavarnir, reglugerðar nr. 723/2017 um eldvarnir og eldvarnaeftirlit og fyrri reglugerða og gildandi byggingarreglugerðar við byggingu hússins nr. 441/1998, sem og nr. 112/2012 sem nú sé í gildi, og allra annarra laga og reglna sem giltu á þeim tíma sem atvik málsins áttu sér stað. Beri samkvæmt dómaframkvæmd að leggja til grundvallar þær reglur sem giltu á byggingartíma fasteignarinnar við mat á meintri saknæmri háttsemi eða meintri vanrækslu í þessum efnunum. Rannsóknir á orsökum eldsvoðans hafi leitt í ljós að fasteignin uppfyllti allar kröfur sem lög og reglur geri til mannvirkja af þessum toga, þar með talið um eldvarnir og eldvarnaeftirlit. Þá hafi ekkert komið fram sem bendi til þess að stefndi hafi á annan hátt vanrækt skyldur sínar samkvæmt samningum við leigjendur eða með öðrum hætti sýnt af sér vanrækslu. Hafi upptök brunans verið rakin til aðliggjandi húsnæðis og eldurinn breiðst yfir í það húsnæði sem stefndi leigði viðskiptavinum sínum án þess að nokkrum vörnum yrði við komið. Hafi eldsvoðinn og það tjón sem varð af hans völdum ekki verið vegna atvika sem varði stefnda eða vanrækslu hans. Séu skilyrði

skaðabótaábyrgðar samkvæmt 25. gr. laga nr. 42/2000 og annarra ákvæða laganna því ekki uppfyllt.

Stefndi mótmælir því sérstaklega að stefnendur geti átt rétt á miskabótum. Skilyrði b-liðar 1. mgr. 26. gr. skaðabótalaga séu ekki uppfyllt, enda ekki til að dreifa ólögmætri meingerð í skilningi ákvæðisins og hafi stefndi hvorki valdið stefnendum miska af ásetningi né gáleysi. Þá eigi 26. gr. laga nr. 42/2000 ekki við um miskabótakröfur og sé krafan auk þess vanreifuð.

#### IV

##### *Niðurstaða*

Aðila greinir á um hvort stefndi beri skaðabótaábyrgð á meintu tjóni stefnenda vegna eldsvoða sem varð að Miðhrauni 4 þar sem stefnendur geymdu tilteknar eigur sínar á grundvelli samnings við stefnda. Ágreiningur aðila snýr einkum að því hvort lög nr. 42/2000 um þjónustukaup hafi gilt um samningssamband þeirra eða hvort um hafi verið að ræða samning um leigu á húsnæði sem falli undir húsaleigulög nr. 36/1994. Er meðal annars deilt um hvort heimilt hafi verið að semja um að stefndi bæri ekki ábyrgð á þeim munum sem settir væru í viðkomandi geymslur, sbr. grein 12 í samningsskilmálum stefnda og ófrávíkjanleg fyrirmæli VI. kafla laga nr. 42/2000 um tjón á eignum neytenda.

Samkvæmt samningi aðila, sem var kallaður húsaleigusamningur, tók stefnandinn Jóhann á leigu tiltekið geymslurými í húsnæði stefnda frá og með 14. desember 2015 og var mælt fyrir um 30 daga uppsagnarfrest. Gert var ráð fyrir mánaðarlegum leigugreiðslum og tóku þær mið af stærð rýmisins. Um samningssambandið giltu samningsskilmálar stefnda sem gerð hefur verið grein fyrir að framan. Ráðið verður af þessum skilmálum að stefnendum hafi verið heimilt að nýta rýmið til geymslu hvers kyns muna að undanskildum þeim sem tilgreindir voru í grein 14 og voru taldir skapa hættu á skemmdum eða truflun á starfsemi í húsnæðinu. Var þannig sérstaklega tekið fram í grein 17 að leigutaki mætti ekki nota geymsluna sem lögheimili eða starfsstöð, sem og að óheimilt væri að nota hana á „annan hátt en til geymslu muna og gagna“. Það liggur fyrir að viðsemjendur stefnda fengu sem leigutakar aðgangskort að húsnæðinu og gátu sjálfir nálgast það geymslurými sem þeir höfðu til umráða hvenær sem var dags, sbr. meðal annars grein 23 í skilmálunum. Þá komu þeir sjálfir fyrir munum í geymslurýminu, gátu tekið muni þaðan og bætt öðrum við án liðsinnis og vitundar stefnda. Skyldur stefnda fólust fyrst og fremst í afhendingu rýmisins og því að tryggja fullnægjandi ástand og viðhald húsnæðisins, auk þess sem stefndi hafði

komið fyrir öryggismyndavélum á svæðinu, aðgangsstýrikerfi og tilteknum viðvörunarkerfum, sbr. til hliðsjónar greinar 16, 23 og 26 í skilmálunum.

Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laga nr. 42/2000 taka þau til hvers kyns samninga um kaup á þjónustu, sem veitt er neytendum í atvinnuskyni gegn endurgjaldi, að því tilskildu að veitt þjónusta falli undir 1. til 4. tölul. og er í 3. tölul. vísað til „geymslu á lausafjármunum“. Fram kemur í athugasemdum við frumvarp það sem varð að lögunum að helsti tilgangur þess sé að auka vernd neytenda í viðskiptum við seljendur þjónustu. Segir meðal annars að á undanförunum árum hafi þörf á almennt lagasetningu sem taki til seldrar þjónustu farið vaxandi og hafi nýjar „þjónustugreinar bæst við, eins og geymsla á lausafjármunum, þar sem engin eiginleg vinna er tengd hlutunum, t.d. búslóðageymsla, frystigeyslur o.fl.“ Þá segir að af þessari ástæðu nái ákvæði frumvarpsins einnig til þjónustu „sem felst í geymslu muna og er stunduð í atvinnuskyni gegn endurgjaldi“. Einnig segir í athugasemdum við 1. gr. frumvarpsins að því sé ætlað að taka til „þjónustustarfsemi sem eingöngu felst í því að taka hluti til geymslu, sbr. 3. tölul.“ Til nánari skýringar er áréttað að þróast hafi „ýmsar nýjar þjónustugreinar, t.d. búslóðageymsla, og þyki því rétt að taka sérstaklega fram að ákvæðum frumvarpsins [sé] ætlað að ná til slíkra tilvika enda sé um að ræða starfsemi sem fram fer í atvinnuskyni og endurgjald kemur fyrir“. Tekið er fram í dæmaskyni að þjónusta sem feli í sér „geymslu á fatnaði, þ.e. fatageymsla, t.d. á hótélum og veitingastöðum, fellur hér undir enda komi endurgjald fyrir“.

Verður samkvæmt þessu að leggja til grundvallar að lögin taki til kaupa á þjónustu sem felst í geymslu lausafjármuna, enda þótt seljandi þjónustunnar inni ekki af hendi eiginlega vinnu í tengslum við munina. Sú þjónusta sem er innt af hendi felst þannig í því að seljandi tekur tiltekna lausafjármuni til geymslu fyrir neytandann gegn greiðslu og verður ráðið af athugasemdum við frumvarpið að þarna geti til dæmis verið um að ræða geymslu á búslóð, frystivörum eða fatageymslu á hótélum og veitingastöðum.

Húsaleigulög nr. 36/1994 geta tekið til leigusamninga um afnot af hvers konar húsnæði, hvort sem er íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði eða öðru húsnæði, sbr. 3. mgr. 1. gr. laganna. Er raunar sérstaklega ráðgert að lögin taki til samninga um leigu á geymsluhúsnæði nema um skammtímaleigu sé að ræða, en fram kemur í 4. mgr. 1. gr. að lögin gildi ekki um leigu á geymsluhúsnæði sé leigutími skemmri en ein vika. Með leigusamningi í þessum skilningi er almennt átt við gagnkvæman samning þar sem leigusali heimilar öðrum aðila afnot tiltekins húsnæðis gegn endurgjaldi sem er að jafnaði tilgreint í peningum, svo sem með greiðslu tiltekinnar

fjárhæðar í hverjum mánuði. Það sem einkum aðgreinir leigusamning um geymsluhúsnæði og samning um geymslu verðmæta gegn endurgjaldi er að meginefni leigusamnings er að leigutaka eru heimiluð afnot hins leigða, en meginefni samnings um geymslu verðmæta er að seljandi þjónustunnar tekur að sér vörslur hins geymda gegn endurgjaldi.

Sé litið til samningssambands aðila er ljóst að megininntak þess var að stefndi leigði stefnandanum Jóhanni geymslu þar sem hann gat að meginstefnu til geymt þá muni sem hann vildi á hverjum tíma. Stefnandinn hafði umráð geymslunnar og aðgang að henni á hvaða tíma dags sem var. Fyrir umráðin var greidd leiga í hverjum mánuði sem tók mið af stærð geymslunnar, en ekki var greitt fyrir geymslu á tilteknum munum. Stefnda var ekki kunnugt um hvaða munir væru geymdir í hinu leigða rými hverju sinni, enda var það háð ákvörðun viðsemjenda hans. Viðsemjendur stefnda komu sjálfir fyrir munum í geymslunni, gátu tekið muni þaðan og bætt öðrum við án aðkomu eða vitundar stefnda. Stefndi tók þannig hvorki á móti hlutum til geymslu né aðstoðaði stefnendur við að nálgast þá muni sem þeir kusu að geyma í geymslunni. Þá verður ekki séð að stefndi hafi veitt stefnendum annars konar aðstoð eða liðsinni vegna geymslu muna. Þegar framangreind atriði eru virt heildstætt, sem og það sem áður hefur verið rakið um samning aðila, telur dómurinn samninginn mun fremur bera einkenni leigusamnings um afnot af geymsluhúsnæði, sbr. 1. mgr. 1. gr. húsaleigulaga, en samnings um þjónustu sem felst í geymslu lausafjármuna, sbr. 3. tl. 1. gr. laga nr. 42/2000. Verður samkvæmt þessu ekki fallist á að lög nr. 42/2000 gildi um samningssamband aðila og getur skaðabótaábyrgð stefnda þegar af þeirri ástæðu ekki stuðst við ákvæði VI. kafla laganna.

Stefnendur hafa jafnframt byggt á því að stefndi, sem taki að sér að geyma eigur fólks gegn gjaldi, hafi skuldbundið sig til að skila eignum þeirra til baka og að bótaábyrgð hans fái stoð í meginreglum samninga- og kröfuréttar. Eins og áður greinir telur dómurinn samningssamband aðila fremur bera einkenni leigusamnings en samnings um kaup á geymsluþjónustu og eiga almennar reglur um bótaábyrgð vörslumanns muna því ekki við. Þegar um er að ræða leigusamninga og hið leigða skemmist af tilviljun á leigutíma er almennt litið svo á að samningurinn falli úr gildi og að leigutaka sé heimilt að grípa til viðeigandi vanefndaúrræða. Aftur á móti verður ekki séð að leigusali beri við slíkar aðstæður ábyrgð á tjóni á munum leigutaka án tillits til sakar. Þá tókst stefndi ekki á hendur slíkar skuldbindingar með samningi aðila, heldur kom þvert á móti fram í þeim skilmálum sem giltu að stefndi bæri ekki ábyrgð á þeim munum sem væru settir í geymslu heldur væri það á ábyrgð leigutaka að tryggja munina ef hann svo kysi. Í ljósi þess sem áður hefur

verið rakið um eðli samnings aðila kemur ekki til álita að víkja þessum skilmála til hliðar með vísan til 36. gr., sbr. 36. gr. c., laga nr. 7/1936, enda er hann í samræmi við gildandi reglur á þessu sviði. Að teknu tilliti til þessa verða kröfur stefnenda ekki reistar á almennum reglum samninga- og kröfuréttar.

Skilja verður máltilbúnað stefnenda með þeim hætti að jafnframt sé byggt á því að bótaábyrgð stefnda fái stoð í almennum skaðabótareglum. Það tjón sem um ræðir verður, eins og áður greinir, rakið til eldsvoða sem átti upptök sín í aðliggjandi húsnæði þar sem starfsemi annars og ótengds félags fór fram. Þá verður ráðið af gögnum málsins að brunahönnun og brunavarnir í húsnæði stefnda hafi verið í samræmi við gildandi lög og reglur. Þetta kemur meðal annars fram í minnisblaði slökkviliðsstjóra og byggingarfulltrúa Garðabæjar sem var unnið í kjölfar brunans og gerð var grein fyrir að framan, en þau staðfestu bæði efni minnisblaðsins fyrir dómi. Kom einnig fram í skýrslu slökkviliðsstjórans að brunavarnir í húsnæði stefnda hefðu verið í takt við þá starfsemi sem þar fór fram og var þetta einnig staðfest í skýrslu Gunnars H. Kristjánssonar brunaverkfræðings, sem kom að brunahönnun hússins. Verður í þessu ljósi ekki fallist á að stefndi hafi sýnt af sér vanrækslu með því að setja ekki vatnsúðakerfi í húsnæðið eftir að starfsemi Drífu ehf. hófst í aðliggjandi húsnæði. Þá hvíldi ekki skylda á stefnda til að taka váttryggingu vegna þeirra muna sem voru geymdir í hinum leigðu rýmum og vakti hann ekki væntingar hjá viðsejendum sínum um að hann hefði gert það. Samkvæmt þessu verður ekki séð að tjón stefnenda verði rakið til saknæmrar háttsemi stefnda og getur bótaábyrgð ekki stuðst við reglur skaðabótaréttarins.

Stefnendur hafa stutt kröfu sína um miskabætur við b-lið 1. mgr. 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Samkvæmt því ákvæði er heimilt að láta þann sem ber ábyrgð á ólögmætri meingerð gegn frelsi, friði, æru eða persónu annars manns greiða miskabætur til þess sem misgert er við. Í athugasemdum í greinargerð sem fylgdi frumvarpi því sem varð að skaðabótalögum segir að í skilyrðinu um ólögmæta meingerð felist að um saknæma hegðun sé að ræða. Þá segir að gáleysi myndi þurfa að vera verulegt til þess að tjónsatvik yrði talið ólögmæt meingerð. Eins og að framan greinir telur dómurinn tjón stefnenda ekki verða rakið til vanrækslu stefnda eða annars konar saknæmrar háttsemi hans. Þegar af þeirri ástæðu getur krafa stefnenda um miskabætur ekki stuðst við þennan lagagrunn. Stefnendur hafa jafnframt reist kröfuna á almennum reglum skaðabótaréttar. Ekki er heimilt að dæma miskabætur nema á grundvelli heimildar í settum lögum og verður krafa stefnenda því ekki heldur reist á þessum grunni.

Samkvæmt öllu framangreindu verður ekki talið að stefndi beri bótaábyrgð vegna þess tjóns stefnenda sem verður rakið til brunans að Miðhrauni 4. Verður

stefndi því sýknaður af kröfum stefnenda.

Rétt þykir í ljósi atvika málsins og allra aðstæðna að málskostnaður falli niður, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dóm þennan kveður upp Ásgerður Ragnarsdóttir héraðsdómari.

### **D Ó M S O R Ð:**

Stefndi, Geymslur ehf., er sýkn af kröfum stefnenda, Jóhanns Konráðs Birgissonar og Elfu Hannesdóttur.

Málskostnaður fellur niður.

Ásgerður Ragnarsdóttir