

# Héraðsdómur Reykjavíkur

## D Ó M U R

26. mars 2021

Mál nr. E-6578/2020

**Staðarfjall ehf.**  
(*Einar Þór Sverrisson lögmaður*)

**gegn**

**K Apartments ehf.**  
(*Sveinn Andri Sveinsson lögmaður*)

### Málsmeðferð og dómkröfur aðila

Mál þetta er höfðað 2. október 2020 af Staðarfjalli ehf., Fjarðargötu 19, 220 Hafnarfirði gegn K Apartments ehf., Bergstaðastræti 3, 101 Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 54.655.272 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 5.410.438 kr. frá 1. mars 2020, til 1. apríl 2020, af 10.872.184 kr. frá 1. apríl 2020 til 1. maí 2020, af 16.316.144 kr. frá 1. maí 2020 til 1. júní 2020, af 25.850.844 kr. frá 1. júní 2020 til 1. júlí 2020, af 35.406.743 kr. frá 1. júlí 2020 til 1. ágúst 2020, af 45.005.326 kr. frá 1. ágúst 2020 til 1. september 2020 af 54.623.140 kr. frá 1. september 2020 til 30. september 2020 og af 54.655.272 kr. frá þeim degi til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 20.190.440 kr. 18. september 2020.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi krefst aðallega sýknu en til vara lækkunar dómkrafna til muna. Þá krefst hann málskostnaðar að skaðlausu.

Upphaflega var málið höfðað einnig gegn K-People ehf., Laugavegi 74,101 Reykjavík en félagið, sem nú er þrotabú, tók ekki til varna og í þinghaldi 5. febrúar sl. var fallið frá kröfum á hendur félaginu. Stefndi krafðist frávísunar á málinu en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði 17. febrúar sl. Málið var tekið til dóms eftir aðalmeðferð þess 18. mars sl.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu Þorvaldur Þorvaldsson og Guðmundur Hjaltason sem sáu hvor á sínu tímabilinu um rekstur stefnanda. Þá gaf aðilaskýrslu stefnda Jökull Tómasson.

Dómari fékk málinu úthlutað 31. janúar sl.

### **Helstu málsatvik**

Mál þetta er höfðað vegna, að sögn stefnanda, vangoldinnar húsaleigu á fasteigninni að Þingholtsstræti 2-4 í Reykjavík, en vanskil eru sögð hafa varað síðan í mars 2020.

Húsaleigusamningur aðila er frá 9. nóvember 2010 en honum var rift með yfirlýsingu 3. júlí 2020 að undangenginni áskorun um úrbætur og efnidir sem dagsett var 10. júní 2020. Við undirritun húsaleigusamningsins var hið leigða tilgreint sem Skólastræti 1 og 1b og Þingholtsstræti 2-4. Húsaleigusamningurinn var upphaflega gerður milli Sjöstjörnunnar ehf., kt. 620295-2529, sem leigusala og K-Apartments ehf., kt. 441207-0850, sem leigutaka. Við gerð samningsins var ekki komið fastanúmer fyrir nýbyggingu að Skólastræti 1b. Lóðirnar voru sameinaðar við síðara tímamark og er nú um að ræða Þingholtsstræti 2-4 með tveimur fastanúmerum.

Með skiptingu, sem samþykkt var 26. janúar 2018 í samræmi við skiptingaráætlun frá 13. nóvember 2017, var Sjöstjörnunni skipt í tvö félög, annars vegar Papbýlisfjall ehf. og hins vegar stefnanda, sem tók við þeim eignum sem krafa málsins lýtur að. Stefndi orðar það reyndar svo að Sjöstjarnan hafi með þessum gerningi „dottið úr skaftinu“.

Hluti fasteigna þeirra sem Sjöstjarnan ehf. átti, færðist með skiptingaráætluninni yfir til Pabýlisfjalls en hinar til stefnanda, þar á meðal eign sú sem mál þetta lýtur að. Aðild að leigusamningnum að því er varðar leigutöku breyttist einnig en það gerðist þann 26. október 2015 þegar stefndi, á grundvelli heimildar í leigusamningnum og í tilefni af skipulagsbreytingum, framseldi leigusamninginn til dótturfélags síns, stefnda, K-People ehf. Stefnandi hefur reyndar einnig í þessu sambandi rætt um framsalstilkynningu 6. apríl 2016, en það skiptir ekki sköpum við úrlausn málsins.

Þrátt fyrir framsalið hefur stefnandi að sögn ávallt sent reikninga á K-Apartments ehf.

Stefndi kveður hvorki þáverandi leigusala, Sjöstjörnuna ehf., né hinn síðari, stefnanda þessa máls, hafa mótmælt með nokkrum hætti framsalinu. Stefnda, K-People ehf., og stjórnendum félaganna, hafi hins vegar verið komið í talsverð vandræði með því háttalagi stefnanda, og Sjöstjörnunnar þar á undan, að gefa aldrei út reikninga vegna húsaleigu á réttan leigutaka, stefnda K-People ehf., þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir þar um. Forisvarsmaður stefnda lýsti því fyrir dómi að hann hafi líkt og önnur félög hér á landi í sambærilegum rekstri, haft þann háttinn á til nokkurra ára að láta dótturfélög leigja hverja og eina þá fasteign sem hótélrekstur sé í.

Stefnandi telur skuld stefnda nema 34.464.832 kr. sem hann miðar við gjaldfallnar fjárkröfur að frádreginni innborgun að fjárhæð 20.190.440 kr., sem er tryggingarfé sem Íslandsbanki hf. greiddi til stefnanda 18. september sl. Skuldin er nánar sundurliðuð í stefnu málsins, en er í grunninn vegna húsaleigu frá og með mars til og með september 2020.

Stefndi hefur með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, sem kveðinn var upp þann 19. nóvember 2020, fengið heimild til fjárhagslegrar endurskipulagningar samkvæmt lögum nr. 57/2020. Kemur fram í úrskurði héraðsdóms að Covid-19 hafi reynst stefnda mjög þungbært; um 76,3% samdráttur hafi orðið í tekjum félagsins milli áranna 2019 til 2020.

## **Málsástæður og helstu lagarök stefnanda**

Stefnandi kveður um að ræða ótvíræða skuldbindingu um greiðslu peninga á gjalddaga, sem ekki hafa verið greiddir. Vísað er til útgefina reikninga og húsaleigusamnings aðila. Aðrir reikningar hafi ekki verið gefnir út. Stefnandi lýsir því hins vegar yfir að svo verði gert að fengnum dómi í málinu og greiðslu. Þótt samningi aðila hafi verið rift liggja fyrir að greiðsluskylda sé til staðar að lágmarki til þess tíma, sem eignin hafi verið rýmd.

Stefnandi telur framkomnar mótbárur sem stefndi hefur borið fyrir sig ekki leysa hann undan undan greiðsluskyldu og ástandið sem COVID-19 hafi skapað, leysi stefnda ekki undan efnaskyldu, hvorki í heild né að hluta, tímabundið eða ótímabundið. Það hafi verið þekkt um mörg hundruð ára skeið að farsóttir geti haft áhrif á rekstrarumhverfi fyrirtækja. Frá árinu 1997 hafi verið í gildi sóttvarnarlög. Í þeim komi fram víðtækar valdheimildir um að takmarka og koma í veg fyrir starfsemi í landinu vegna sóttvarnarráðstafana. Það stoði því lítt fyrir stefnda að bera fyrir sig að efnaskylda hafi fallið niður vegna aðstæðna, sem hafi ávallt verið hægt að gera ráð fyrir.

Það ástand sem hlotist hafi af COVID-19 kunni mögulega í afmörkuðum tilvikum að hafa áhrif á efnaskyldur á grundvelli réttarreglna um: 1) force majeure, 2) brostnar forsendur, 3) ógildingarreglur 36. gr. laga nr. 7/1936 og 4) reglur um stjórnunarábyrgð (efndahindrun). Að mati stefnanda eigi þær reglur þó ekki við hér.

Í fyrsta lagi liggja fyrir að stefndi hafi ekki gert neinn reka að því að hafa samband við stefnanda og leita samninga við hann um tímabundnar breytingar á efnadum á húsaleigusamningnum, vegna ástandsins sem hefur ríkt vegna COVID-19. Með því hafi stefndi í engu sinnt þeirri tillitsskyldu sem á honum hvíli gagnvart stefnanda og ekki hafi verið sýnt fram að efnaskylda á greiðslu leigunnar hafi átt að falla niður í heild eða að hluta.

Í öðru lagi hafi stefndi, og upphaflegur meðstefndi, viðurkennt að hafa haft tekjur af fasteigninni, auk þess sem fyrir liggja að hinar leigðu fasteignir hafi verið í leigu, m.a. á bókunarsíðum, enda hafi landið verið opið fyrir ferðamönnum sl. sumar.

Í þriðja lagi liggir fyrir að verði talið að einhver sjónarmið eigi að koma til skoðunar við úrlausn málsins um frestun efnda, tímabundið brottfall þeirra o.þ.h., þá hafi stefndi og upphaflegur meðstefndi með öllu brugðist þeirri skyldu sinni að upplýsa stefnanda sem viðsemjanda sinn um efndahindrunina, hvaða afleiðingar hún hafi, hvenær megi vænta að úr rætist, auk annars. Það sé grundvallaratriði að aðili sem hyggst bera slíkt fyrir sig, verði að minnsta kosti að sýna þá tillitssemi að upplýsa gagnaðila um þessi atriði. Með því að gera það ekki, hafi stefndi fyrirgert öllum rétti sínum til að bera slík atriði fyrir sig við síðara tímamark.

Í fjórða lagi byggir stefnandi á því að frá reglunni um að ómöguleiki leysi sanningsaðila undan efndum sé þýðingarmikil undantekning. Það sé meginregla kröfuréttar að fjárskortur, einn og sér, leysi sanningsaðila ekki undan skyldu til að efna samningsskuldbindingu. Í meginreglunni felist því m.ö.o. að það teljist ekki efndaómöguleiki eða efndahindrun, sem réttlæti að skuldari sinni ekki greiðsluskyldu, að ekki séu til nægir fjármunir til að efna samning, t.d. vegna þess að tekjuhlið fyrirtækis bregðist vegna samkomubanns eða farsóttar.

Í fimmta lagi vísar stefnandi til þess að í húsaleigusamningi séu engin ákvæði um „force majeure“ þar sem kveðið sé á um að leigjandi geti losnað undan efndum sannings vegna óvæntra ytri aðstæðna sem geri honum erfitt fyrir að efna samning. Þá sé engin stoð fyrir því í ákvæðum húsaleigulaga að skyldur leigjanda falli niður við aðstæður sem þessar.

Í sjötta lagi byggir stefnandi á því að reglur um brostnar forsendur eða ósanngirni skv. 36. gr. samningalaga eigi ekki við í málinu. Um sé að ræða reglur sem feli í sér undantekningar frá meginreglunni um að samningar skuli standa sem beri að túlka þröngt. Stefnandi vísar til þess að dómafrankvæmd Hæstaréttar beri það með sér að langtímasamningum sé síður vikið til hliðar á grundvelli sanngirnissjónarmiða þar sem sanningsaðilar megi almennt reikna með því að ýmislegt óvænt geti komið upp á á löngum samningstíma. Þá byggir stefnandi sömuleiðis á því að í tvíhliða samningssambandi, þar sem báðir aðilar hafi orðið fyrir tjóni vegna farsóttar eða

samkomubanns, verði samningsákvæðum ekki hliðrað til, til hagsbóta fyrir annan aðilann en til tjóns fyrir hinn.

Innheimtan sé því í fullu samræmi við ákvæði húsaleigusamningsins og húsaleigulaga og almennar reglur kröfuréttar.

Stefnandi byggir á því að hann hafi verið í samningssambandi við stefnda K-Apartments ehf., sem sé sá aðili sem hafi haft leigutekjur af fasteigninni og greitt alla reikninga, enda hafi þeir verið gefnir út á það fyrirtæki. Að mati stefnanda líti svo út fyrir að leigutaki ætli að byggja á því að með framsali leigusamningsins til K-People ehf. hafi sá aðili tekið við sem leigutaki. Það standist þó ekki, þar sem framlagður ársreikningur sýni, svo ekki verður um villst, að innan þess félags hafi enginn rekstur verið. Samskipti og viðskipti aðila hafi verið með þeim hætti að skuldbindingin hafi aldrei farið af K-Apartments.

Stefnandi byggir kröfur sínar einkum á almennum reglum kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og ákvæðum húsaleigulaga um greiðslu húsaleigu. Um málskostnað er vísað til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Málsástæður og helstu lagarök stefnda**

Sýknukrafa stefnda byggir á aðildarskorti; stefndi hafi á þeim tíma sem kröfur stefnanda ná til ekki verið aðili að leigusamningnum um Þingholtsstræti 2-4; hann hafi ekki verið leigutaki að eigninni né með nokkrum hætti aðili að honum né borið með nokkrum hætti ábyrgð á skuldbindingum samkvæmt samningnum. Einu tengingar stefnda við leigumál þau sem mál þetta snúist um séu þau að hafa verið upphaflegur leigjandi og móðurfélag leigutakans, K-People ehf. Sé um þessa kröfu annars vegar vísað til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins, sem og 16. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndi bendir á að stefnandi hafi fengið fullkomlega lögmæta tilkynningu um framsal leiguréttarins frá stefnda til K-People ehf. Leigutakinn hafi eftir það verið K-People ehf. Forsendur þessa framsals og tilgangur hafi verið útskýrður við framsalið, en allt hafi þetta verið liður í þeim skipulagsbreytingum stefnda að koma leigu á fasteignum

þeim sem nýttar væru í sérstakt dótturfélag um hverja og eina eign. Þessar skipulagsbreytingar hafi ekki getað gengið fullkomlega í gegn í tilviki Þingholtsstrætis 2-4 vegna þeirrar þrákelkni Sjöstjörnnunnar ehf. og síðar stefnanda að synja þeim tilmælum stefnda að reikningar yrðu gefnir út á K-People ehf.

Þó svo að af bókhaldi K-People ehf. megi ráða að þar hafi verið lítil starfsemi eða enginn rekstur, leiði það ekki til þess að stefndi teljist hafa með einhverjum hætti afturkallað framsal leigusamningsins til K-People ehf. Framsalið sem átt hafi sér stað þann 26. október 2016 hafi verið mjög skýrt og því ekki verið mótmælt. Framsalið hafi aldrei verið afturkallað.

Til þess að unnt væri að ýta K-People ehf. út úr leigumálanum um Þingholtsstræti 2-4 hefði stefnandi þurft að gera þá kröfu fyrir dómi að téð framsal væri ógilt. Það hafi hann ekki gert og hafi framsalið ekki með nokkrum öðrum hætti verið ómerkt. Framsal leiguréttarins standi því óhaggað.

Þó svo að af bókhaldi K-People ehf. megi ráða að þar hafi verið lítil starfsemi eða enginn rekstur, leiðir það ekki til þess að stefndi verði ábyrgur fyrir leigugreiðslum K-People ehf. eða með einhverjum hætti aðili að leigusamningnum samhliða þeim leigutaka.

Stefnandi þessa máls hafi keyrt K-People ehf. í gjaldþrot á þeim grundvelli að félagið skuldaði stefnanda húsaleigu. Hafi það verið niðurstaða Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. X- 7966/2020 að stefnandi ætti lögvarða kröfu á hendur K-People ehf. á grundvelli leigusamningsins um Þingholtsstræti 2-4; K-People hafi ekki getað staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningi sem væru fallnar í gjalddaga. Í ljósi þess annars vegar sem rakið hafi verið að aðeins annað hvort félaganna geti verið leigutaki að eigninni og hins vegar að nú liggi fyrir bindandi dómsniðurstaða í skilningi 116. gr. eml. um að leigutaki að Þingholtsstræti 2-4 og skuldari samkvæmt leigusamningi sé K-People ehf., sé ljóst að sýkna verði stefnda á grundvelli aðildarskorts.

Í áðurnefndum úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur nr. X-7966/2020 gefi að líta afskaplega sérstakar vangaveltur dómara um fjárhagsleg tengsl gerðarpóla þess máls og stefnda; um hafi verið að ræða samstæðu í skilningi félagaréttar og að starfsemi varnaraðila væri sýndargerningur og aðeins nafnið tómt. Fyrir utan það hvað það sé sérstakt að unnt sé að tala um sýndarfélag og að sýndarfélagið beri skyldur samkvæmt samningi sem dugi til að uppfylla skilyrði laga um lögvarða hagsmuni kröfuhafa í skilningi gjaldþrotaréttarins, þá hafi í fyrsta lagi ekki verið byggt á þessu í gjaldþrotaskiptabeiðninni og í öðru lagi komi þessar hugleiðingar í félagarétti, gjaldþrotaskiptabeiðninni ekki við; engum kröfum hafi verið beint að stefnda í gjaldþrotamálinu.

Þann 19. nóvember 2020 hafi stefnda verið veitt heimild til fjárhagslegrar endurskipulagningar á grundvelli laga nr. 57/2020. Stefnandi hafi andmælt því við héraðsdóm að heimildin yrði veitt, m.a. á þeim forsendum að upplýsingar stefnda væru rangar; hann hefði ekki gefið upp að hann væri leigutaki eignarinnar Þingholtsstrætis 2-4 og að þær skuldir sem væru vegna leigusamningsins um þá eign væru ekki taldar upp í beiðninni. Lögmaður stefnda hafi bent héraðsdómi á framsal stefnda til K-People ehf.; það hafi verið heimilt og gert í fullri sátt allra hlutaðeigandi. Taldi dómurinn þessi andmæli ekki vera þess eðlis að 2. mgr. 7. gr. laga 57/2020 ætti við. Um þessa sönnun er vísað til 4. mgr. 116. gr. eml.

Stefndi hafi lagt fram gögn er sýni mikla rekstrarerfiðleika og tekjufall stefnda í kjölfar Covid-19. Hafi tekjufall stefnda verið gríðarlegt eins og rakið sé í úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur. Stefndi byggir á því, fari svo ólíklega að hann verði talinn vera leigutaki að eigninni við Þingholtsstræti 2-4, að sýkna megi hann samt sem áður af kröfum stefnanda. Sé þar vísað til tveggja málsástæðna.

Annars vegar byggi þessi sýknukrafa á því að forsendur hafi algerlega brostið fyrir leigugreiðslum og skyldum leigutaka samkvæmt samningi þeim sem málið lýtur að, vegna utanaðkomandi óviðráðanlegra aðstæðna, sem sett hafi óviðráðanlegt strik í reikninginn hjá stefnda (force major), og raktar séu í framlögðum gögnum.

Hins vegar sé á því byggt af hálfu stefnda að það væri ósanngjarn í skilningi 36. gr. laga 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga af hálfu stefnanda að bera fyrir sig leigusamninginn og herma upp á stefnda skyldur samkvæmt honum. Er það mat stefnda að vegna hinna umfangsmiklu efnahagslegu hamfara sem riðið hafi yfir vegna Covid-19 eigi hann lögvarða kröfu á því og réttmæta, einnig í ljósi þess hve mikið hefur greiðst inn á leigusamninginn, að honum skuli vikið til hliðar í heild eða að hluta, eða honum breytt, enda ósanngjarn að bera hann fyrir sig. Sé ekki nokkur vafi á því að forsendur séu fyrir því að ákvæðið eigi við, sé litið til stöðu sammingsaðilja og atvika sem síðar komu til, sbr. 2. mgr. ákvæðisins.

Krafa um lækkun kröfu byggir á þeim sömu sjónarmiðum og rakin eru að framan.

Krafa um málskostnað er byggð á 129.-132. gr. 1. nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Niðurstaða**

Enginn ágreiningur er í málinu um að stefnda hafi á grundvelli upphaflegs leigusammings aðila verið heimilt að framselja réttindi og skyldur sínar samkvæmt samningum til K-People ehf., enda hafi það verið dótturfélag stefnda og þar með óumdeilanlega skyldur aðili í skilningi 8. mgr. 2. gr. leigusammingsins.

Ekki verður heldur betur séð en að stefnandi hafi litið svo á að stefndi hafi sannanlega nýtt sér heimild til þessa með bréfi til stefnanda 26. október 2015. Í stefnu málsins segir þannig að þessa heimild hafi stefndi K-Apartments ehf., nýtt sér og framselt samninginn til K-People ehf. Samkvæmt tilvísuðu ákvæði nægði tilkynning til leigusala um slíkt framsal, þ.e. samþykki hans var ekki áskilið. Af gögnum málsins má svo ljóst vera að framangreint bréf barst stefnanda sannanlega. Því verður ekki séð að það skipti máli að staðfesting sem forsvarsmaður stefnda kvaðst hafa fengið frá nafngreindum lögmanni um móttöku á bréfinu, hefur ekki verið lögð fram í málinu.

Á grundvelli þessa verður að ganga út frá því að framsal hafi átt sér stað á leigusamningi aðila frá 9. nóvember 2010, þannig að 26. október 2015, eða eftir atvikum þann dag er stefnandi eða forveri hans í sæti leigusala móttók framangreint bréf frá stefnda, hafi K-People ehf. tekið við réttindum og skyldum leigutaka af

stefnda. Í slíku framsali felst alla jafnan að um leið verði fyrri leigutaki laus undan skyldum sínum. Verður ekki af gögnum málsins séð að annað hafi verið hér uppi á teningnum þannig að hægt hafi verið að líta svo á að aðilar hafi orðið meðábyrgir fyrir efndum sammingsins eins og stefnandi hafi viljað líta á, að því er virðist. Er slík málsástæða þá ella vanreifuð. Ekki hefur þá verið byggt á því að þessa réttarstöðu megi leiða af samningnum sjálfum.

Dómurinn telur, í ljósi þess að sérstakan atbeina leigusala þurfti ekki til við aðilaskiptin, það ekki geta skipt sköpum í réttarsambandi aðila, þótt ágreiningslaust sé að leigusali hafi alla tíð sent reikninga vegna húsaleigu til stefnda og þeir verið greiddir með skilum allt til mars 2020.

Sú málsástæða stefnanda sem hann hreyfði við aðalmeðferð málsins, að í bréfi dagsettu 26. október frá stefnda til stefnanda hafi ekki falist staðfesting á framsali leigusammings samkvæmt heimild í honum, heldur fremur áform um slíkt, er að mati dómsins of seint fram komin. Fær hún enda lítinn ef nokkurn hljómgrunn í gögnum málsins og ekki að sjá að stefnandi hafi litið svo á miðað við eftirfarandi samskipti þótt reikningar hafi vissulega verið sendir áfram á stefnda en ekki K-People ehf., eftir móttöku bréfsins. Gögn málsins benda eindregið til þess að stefndi hafi litið á K-People ehf., sem nýjan leigutaka.

Þannig verður að líta svo á að samningur hafi komist á milli þáverandi leigusala, nú stefnanda, og K-People ehf. sem leigutaka. Sönnunarbyrði fyrir því að þessi réttarstaða hafi breyst síðar aftur í fyrra eða annað horf, hlýtur því, eðli máls samkvæmt, að verða lögð á stefnanda og þar með sönnunarbyrði fyrir því að hann geti allt að einu krafist stefnanda um leigugreiðslurnar og tengdar greiðslur vegna tilfallandi kostnaðar.

-----

Í aðfararbeiðni ritaðri af stefnanda 14. ágúst sl. þar sem krafist var útburðar á leigutaka í málinu, var gerðarþoli sagður K-People ehf., en útskýrt var í beiðninni að enginn ágreiningur hafi verið með lögmonnum aðila á þeim tíma að beina bæri kröfunni að

því félagi. Af þeim tölvuskeyttasamskiptum verður ráðið að lögmaður stefnanda hafi þar sannanlega byggt á því að K-People ehf., væri leigutaki og samningsaðili. Hins vegar var áskilnaður um að kröfunni yrði, jafnvel við síðara tímamark, beint að stefnda í máli þessu þar sem skjöl um framsalið bæru með sér að K-People ehf., væri eignalaus skel og framsalið á sínum tíma hefði því væntanlega verið til málamynda. Virðist af aðfararbeiðninni að umkvörtunum leigusala hafi verið beint að gerðarþola K-People ehf., en þó hafi stefnda í þessu máli verið sent aðfinnslubréf 10. júní 2020. Allar málsástæður stefnanda samkvæmt beiðninni lúta að samskiptum við K-People ehf., og meintum vanefndum þess félags á skyldum leigutaka. Enda er það svo að riftunaryfirlýsing stefnanda á leigusamningnum sem send var 3. júlí sl. verður ekki skilin öðru vísi en að hún hafi beinst að K-People ehf., sem leigutaka, þótt hún hafi verið stíluð á lögmann þess félags f.h. félagsins. Engin slík tilkynning er sjáanleg gagnvart stefnda.

Samkvæmt bréfi lögmanns stefnanda til Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 31. júlí sl. er gengið skýrt út frá því af hálfu stefnanda að stefndi sé ekki lengur leigutaki samkvæmt framsalstilkynningu frá 6. apríl 2016 eins og þar segir. Það athugist að þessi tilkynning hefur ekki verið lögð fram í málinu en hins vegar er skýrlega gengið út frá tilvist hennar af aðilum.

Í úrskurðum þessa dómstóls í málinu nr. A-4969/2020, þar sem stefnanda var heimilað að fá K-People ehf. borinn út úr húsnæðinu, sem mál þetta hverfist um, og í málinu nr. X-7966/2020 frá 13. janúar sl., þar sem bú K-People ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta að kröfu stefnanda vegna sömu kröfu og hér er deilt um, var því slegið föstu að K-People ehf. væri leigutaki umræddra eigna og bæri ábyrgð á leiguskuld og öðrum vanefndum samningsins. Engu er þar slegið föstu um meinta meðábyrgð stefnanda.

Það liggur í eðli hluta- og einkahlutafélagaformsins að ábyrgð á skuldbindingum slíkra félaga takmarkast af þeim úrræðum, tekjum eða eignum, sem félagið sjálft býr yfir eða hefur aflað sér, t.d. með tekjumyndandi starfsemi eða framlagi hluthafa og eftir atvikum með utanaðkomandi tryggingum, s.s. veðtryggingum eða ábyrgðum þriðja aðila. Í viðskiptum við slíka aðila, með takmarkaðri ábyrgð, felst því á stundum

áhætta sem viðsemjendur verða að meta hverju sinni og bregðast við telji þeir þörf á að takmarka áhættu sína á móti, eða eftir atvikum láta viðskipti hverju sinni hreinlega eiga sig. Takmörkuð ábyrgð hefur vart þýðingu ef henni er ekki fylgt þegar raunverulega reynir á hana.

Eins og rekstri K-People ehf. hefur verið háttað miðað við framlögð gögn hefur raunin sannanlega orðið vissulega sú að ekki hefur verið neinn rekstur eins og áformað var af hálfu stefnda og kynnt stefnanda með framangreindu bréfi í október 2015 eða eftir atvikum með tilkynningu í apríl 2016. Verður ekki séð að félagið hafi sjálft, sem sjálfstæð eining, á nokkrum tímamarki verið fært um að greiða húsaleigu og standa skil á þeim skuldbindingum sem það tókst sannanlega á hendur í október 2015.

Eins og áður segir verður viðsemjandi slíks aðila að gæta að sér, en líta verður svo á miðað við framlögð gögn að fyrirsvarsmönnum stefnanda hafi verið að fullu kunn sú takmarkaða ábyrgð sem einkahlutafélag ber á skuldbindingum sínum. Á móti kemur að engin gögn málsins bera með sér að stefndi hafi gert kröfu um að sú ábyrgð sem hann lagði fram til tryggingar skuldbindingum samkvæmt leigusamningnum yrðu felldar niður, eða aðrar ráðstafanir gerðar til að fría stefnda af allri ábyrgð fyrir eignum sammingsins. Liggur það enda fyrir í málinu að stefnandi hefur leyst til sín umræddar tryggingar að fjárhæð 20.194.440 kr. en sú fjárhæð er talin til innborgunar á þeirri kröfu sem hér er krafist efnda á. Sú trygging samsvaraði við undirritun sammingsins fjögurra mánaða leigugreiðslum. Að auki skyldi, samkvæmt leigusamningi aðila, lögð fram trygging í fasteignum í eigu þriggja einstaklinga, m.a. eigenda stefnda fyrir sem svaraði til eins mánaðar leigugreiðslu eða 5.047.610 kr. Að lokum kvað samningur aðila á um að þinglýsa skyldi veðtryggingu í húsgögnum og tækjum í hinu leigða, sbr. nánari skilgreiningu í samningnum fyrir alls 22.000.000 kr.

Í málinu hefur ekki verið upplýst um afdrif framgreindra trygginga sem a.m.k. áform voru uppi um frágang á við gerð leigusammingsins, utan þeirrar tryggingar sem upplýst er um að stefnandi hefur gengið að nú þegar og reiknast til lækkunar á kröfu hans. Hefur þetta enda engin úrslitaáhrif í málinu en varpar þó ljósi á samskipti aðila og samningssambandið.

Af málatilbúnaði stefnanda verður ekki annað ráðið, sem fyrr segir, en að hann byggi á því að stefndi og dótturfélag stefnda K-People ehf., sem nú er undir gjaldþrotameðferð, hafi verið í óskiptri ábyrgð fyrir skuldbindingum sem af framangreindum leigusamningi leiddu. Ábyrgðin getur ekki komið til af öðru, þ.e. einhvers konar samábyrgð, sbr. upphaflegan málatilbúnað stefnanda, í ljósi þess að því hefur að mati dómsins verið slegið föstu að K-People ehf. hafi borið ábyrgð á skuldbindingum samkvæmt leigusamningnum og ljóst að stefnandi hafi frá 2015 eða a.m.k. frá tilvísaðri framsalsyfirlýsingu í apríl 2016 litið svo á.

Meginreglan verður talin sú, sbr. framangreint, að ef leigusamningur felur með afdráttarlausum hætti í sér að leigutaki geti framselt hann öðrum aðila, í þessu tilviki skyldum aðila þ.e. dótturfélagi, og að slíkt framsal þurfi ekki samþykki leigusala til að öðlast gildi, feli slíkt framsal í sér aðilaskipti eða skuldskeytingu í skilningi samninga- og kröfuréttar. Nýr aðili taki þá við réttindum og skyldum gagnvart leigusala samkvæmt fyrir fram samþykki hans og fyrri samningsaðili sé þá laus undan skyldum sínum nema annað sé sérstaklega tiltekið.

Dómurinn telur að þessi hafi verið raunin í því máli sem hér er til umfjöllunar. Það megnar ekki að breyta áhrifum þessarar meginreglu leiguréttar á samningssamband aðila að stefnandi, eða öllu heldur forveri hans, hafi haldið, að því er virðist, áfram að senda reikninga á stefnda þrátt fyrir framsalið og gegn andmælum stefnda, að sögn. Andspænis skýrum ákvæðum leigusamnings aðila, sem ekki er ágreiningur um, og því að stefnandi hefur ekki fyrr en rétt áður en til málssóknar kom borið því við með skýrum hætti, að stefnandi hafi borið ábyrgð að lögum á skuldbindingum sem að samningi aðila leiddu, verður að líta svo á að aðilar hefðu þurft að gera sérstakan samning sem breytti hinum fyrri. Engin önnur samskipti aðila eftir framsalið gefa til kynna að það hafi verið einhverjum takmörkunum háð. Hvergi sér þess stað að stefnandi hafi mótmælt því að skýr ákvæði samningsins hafi ekki haft áhrif eftir efni sínu. Stefnandi verður ekki talinn hafa getað í raun hundsáð ákvæði samnings sem hann sjálfur undirritaði með þeirri einhliða aðgerð sem fólst í því að senda áfram reikninga á stefnanda. Sú ráðstöfun stefnanda hefði vafalaust meira vægi við úrlausn þessa máls, ef stefnandi hefði ekki sannanlega síðar litið svo á að K-People ehf. væri

raunverulegur leigutaki þótt greiðslur hefðu um nokkra hríð borist frá móðurfélagi þess.

Eftir stendur að við yfirtöku K-People ehf. á leigusamningi aðila 2015 skapaðist, með réttmætum hætti að mati dómsins, réttarástand sem ekki hefur verið breytt með síðari löggerningum eða vegna síðari atvika. Það félag er sjálfstæður lögaðili sem er hæfur til að stofna til skuldbindinga og njóta réttar. Dómurinn telur og ósannað, og jafnframt vanreifað, hvernig það félag og stefndi hafi komist í þá stöðu að bera óskipta ábyrgð fyrir efndum sammingsins eða hvaða lagarök standi til þess, s.s. á grundvelli reglna félagaréttar, sbr. hugleiðingar í forsendum í úrskurði dómsins í máli nr. X-7966/2020, eða eftir atvikum skaðabótaskyldrar háttsemi forsvarsmanna stefnda.

Með vísan til framangreinds telur dómurinn óhjákvæmilegt að sýkna stefnda af kröfum stefnanda á þeim grundvelli að hann er ekki lengur aðili að þeim löggerningi sem mál þetta er sprottið af og hefur ekki bakað sér ábyrgð á efndum sammingsins síðar með öðrum hætti. Stefndi á því með réttu ekki aðild að máli þessu og verður sýknaður á þeim grunni.

Rétt þykir, með vísan til atvika málsins og skírskotun til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, að málskostnaður milli aðila falli niður.

Málið fluttu, fyrir hönd stefnanda, Einar Þór Sverrisson lögmaður, og, fyrir hönd stefnda, Sveinn Andri Sveinsson lögmaður.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndi, K-Apartments ehf., er sýknaður af kröfum stefnanda Staðarfjalls ehf..

Málskostnaður fellur niður.

Lárentsínus Kristjánsson