

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 14. mars 2023

Mál nr. E-1980/2022:

Lárus Lárberg hf.

(*Sigurður Helgason lögmaður*)

gegn

65° Ubuntu ehf.

(*Þorbjörg Inga Jónsdóttir lögmaður*)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 14. febrúar 2023, var höfðað 8. apríl 2022 af hálfu félagsins Lárusar Lárberg hf., [...], á hendur félaginu 65°Ubuntu ehf., [...], til greiðslu á skuld.

Dómkröfur stefnanda eru þær að hið stefnda félag verði dæmt til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 16.551.301 króna ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 1.211.603 krónum frá 3. apríl 2020 til 3. maí 2020, af 2.426.018 krónum frá þeim degi til 3. júní 2020, af 3.641.455 krónum frá þeim degi til 3. júlí 2020, af 4.859.448 krónum frá þeim degi til 3. ágúst 2020, af 6.079.996 krónum frá þeim degi til 3. september 2020, af 7.303.100 krónum frá þeim degi til 3. október 2020, af 8.528.760 krónum frá þeim degi til 3. nóvember 2020, af 9.756.976 krónum frá þeim degi til 3. desember 2020, af 10.987.747 krónum frá þeim degi til 3. janúar 2021, af 12.221.074 krónum frá þeim degi til 3. febrúar 2021, af 13.456.957 krónum frá þeim degi til 21. apríl 2021, af 13.605.235 krónum frá þeim degi til 28. apríl 2021, af 13.988.705 krónum frá þeim degi til 7. maí 2021, af 14.151.301 krónum frá þeim degi til 8. mars 2022, en af 16.551.301 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Allt að frádregnum innborgunum á 410.000 krónum og 410.933 krónum þann 16. júlí 2020, á 616.502 krónum þann 7. ágúst 2020, á 925.500 krónum þann 1. september 2020, á 930.006 krónum þann 2. október 2020, á 150.000 krónum þann 3. nóvember 2020, á 186.000 krónum þann 2. desember 2020, á 186.069 krónum þann 6. janúar 2021 og á 186.000 krónum þann 2. febrúar 2021, sem dragast skulu frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi. Þá krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum dómkröfum stefnanda. Til vara krefst hann verulegrar lækkunar á fjárkröfunni. Jafnframt krefst stefndi þess að viðurkenndur verði réttur stefnda til að skuldajafna á móti kröfu stefnanda skaðabótakröfu sinni að fjárhæð 16.000.000 króna vegna lausafjár stefnda sem var yfirtekið af stefnanda. Í báðum tilvikum krefst stefndi þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Yfirlit helstu málsatvika og ágreiningsefna

Stefnandi kveðst reka þjónustu á sviði hótela og gistiheimila og vera eigandi að fasteigninni Sólvellir 13 í Grundarfirði, sem sé skráð gistiheimili. Samkvæmt því sem fram kemur í stefnu og greinargerð og ráðið verður af gögnum málsins, auk þess sem fram kom í skýrslugjöf fyrir dómi við aðalmeðferð málsins, eru helstu atvik þess þau að hið stefnda félag leigði af stefnanda fyrrnefnda fasteign og rak þar gistiheimili. Leigan byggðist á leigusamningum, fyrst gerðum í desember 2010 og uppfærðum í mars 2018, og skyldu lok leigutíma samkvæmt síðari samningnum vera 31. janúar 2026. Gagnkvæmur uppsagnarfrestur var ákveðinn níu mánuðir, en um úrræði leigusala vegna vanefnda leigjanda skyldi fara eftir ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þegar stefndi tók upphaflega við húsnæðinu, sem áður hafði verið fiskvinnsluhús, var unnið að því að gera breytingar á því og úrbætur og kveðst stefndi hafa átt gott samstarf við þáverandi fyrirsvarsmann stefnanda um þær og hafi gagnkvæmt traust ríkt í samskiptum aðila og í þeirra viðskiptum allt frá upphafi. Samkvæmt samningi aðila annaðist stefndi á sinn kostnað allt viðhald innandyrna og greiddi allan rekstrarkostnað bæði vegna séreignar og sameignar en stefnandi greiddi opinber gjöld. Þá bjó stefndi gistiheimilið húsgögnum og öllum tilheyrandi tækjum og húsbúnaði og kveðst hann á árinu 2019 meðal annars hafa endurnýjað sjónvörp og rúmdýnur.

Samkvæmt leigusamningunum skyldi leigufjárhæð greiðast fyrir fram þriðja hvers mánaðar og taka mið af verðlagsbreytingum miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og breytast með henni mánaðarlega. Stefnandi annaðist þessa útreikninga og hagaði innheimtu sinni með því að stofna innheimtukröfu mánaðarlega fyrir hvern gjalddaga, sem stefndi greiddi jafnóðum í heimabanka. Ágreiningslaust er að allar kröfur sem stefnandi gerði stefnda með þessum hætti voru greiddar til og með greiðslu sem stefnandi móttók 2. febrúar 2021. Þá er ágreiningslaust að kröfur stefnanda fyrir leigu á tímabilinu frá apríl 2020 til febrúar 2021 voru lægri en kveðið var á um í leigusamningi og munaði þar mismiklu eftir mánuðum. Þetta kom til af því að vegna sóttvarnaðgerða og skertrar starfsemi gistiheimilisins vorið 2020 leitaði stefndi samninga við stefnanda um eftirgjöf á leigugreiðslum og í kjölfarið gerði stefnandi lægri innheimtukröfur en hefðu átt að vera samkvæmt leigusamningi, en kröfur samkvæmt honum höfðu næstu mánuði á undan verið ríflega tólf hundruð þúsund krónur á mánuði. Stefnandi var ekki krafinn um leigu fyrir apríl og maí 2020, en þá mun gistiheimilið hafa verið lokað. Starfsemi mun þar hafa aukist um sumarið og nýting verið góð í ágúst, september og október, en lokað var á ný frá og með nóvember 2020 þar til í febrúar 2021. Þær leigugreiðslur sem stefndi var krafinn um og greiddi á þessu tímabili virðast hafa tekið mið af þessu. Þær voru 410.000 krónur fyrir hvorn mánuð júní og júlí, þá 616.152 krónur fyrir ágúst, 925.500 krónur fyrir september og 930.006 krónur fyrir október. Fyrir nóvember var krafan aðeins 150.000 krónur, en á þeim tíma áttu aðilar í viðræðum um

hugsanleg kaup stefnda á húsnæðinu. Þau áform gengu ekki eftir þar sem stefndi hafði ekki vilyrði banka fyrir fjármögnun kaupanna. Fyrir mánuðina desember 2020 og janúar og febrúar 2021 var stefndi krafinn um 186.000 krónur í leigu fyrir hvern mánuð, sem hann greiddi stefnanda fyrstu daga hvers mánaðar.

Þann 5. febrúar 2021 sendi fyrirvarsmaður stefnanda fyrirvarsmanni stefnda tölvupóst, þar sem fram kom að ræða þyrfti áframhald leigunnar þar sem ekki yrði unað við fleiri mánuði af hlutagreiðslum á leigu. Fyrirvarsmaður stefnda var þá staddur erlendis og ekki er upplýst um neinar viðræður aðila um leiguna áður en fyrirvarsmaður stefnanda sendi fyrirvarsmanni stefnda annan tölvupóst þann 13. febrúar s.á., þar sem stefnda var tilkynnt að stefnandi hefði tekið yfir hið leigða og skipt um lása á húsnæðinu. Vegna sóttvarnaraðgerða hafði gistiheimilið þá verið lokað frá því í nóvember 2020, en starfsmaður stefnda sem þá sinnti viðhaldi á húsnæðinu hafði verið þar staddur og veitt stefnanda aðgang að því. Stefndi kveðst í kjölfar yfirtökunnar árangurslaust hafa leitað eftir samkomulagi við stefnanda, sem mun þá sjálfur hafa undirbúið eigin rekstur á gistiheimili í húsnæðinu. Stefndi tilkynnti sýslumanni 17. mars 2021 að hann hefði hætt þar rekstri og bæri enga ábyrgð á starfsemi í eigninni.

Með tölvupósti lögmanns stefnda til fyrirvarsmanns stefnanda þann 5. maí 2021 var þess óskað að gengið yrði til samninga um uppgjör og afhendingu á eignum stefnda. Var því svarað með kröfubréfi frá innheimtufyrirtæki fyrirvarsmanns stefnanda, dags. 26. maí 2021, þar sem stefndi var krafinn um greiðslu reiknings frá stefnanda með gjalddaga 6. maí s.á. að fjárhæð 10.342.080 krónur, auk dráttarvaxta. Aðilar munu í kjölfarið árangurslaust hafa reynt að ná sáttum.

Í máli þessu krefur stefnandi stefnda í fyrsta lagi um greiðslu á mismun leigufjárhæðar samkvæmt leigusamningi og greiddrar leigu frá 3. apríl 2020 til 2. febrúar 2021, ásamt dráttarvöxtum frá gjalddögum. Aðila greinir á um það hvort í munnlegu samkomulagi sem til þessa mismunar leiddi vorið 2020 hafi verið samið um eftirgjöf á leigu eða aðeins um frestun á leigugreiðslum. Auk þessa krefst stefnandi greiðslu á kostnaði sem hann hafi borið vegna viðhalds á fasteign sinni á tímabilinu frá 21. apríl 2021 til 8. mars 2022, en stefndi hafnar þeirri kröfu alfarið. Á móti kveðst stefndi eiga skaðabótakröfu á hendur stefnanda vegna alls húsbúnaðar og tækja í gistiheimilinu, sem munu frá yfirtöku stefnanda á húsnæðinu hafa verið þar í vörslum hans.

Við aðalmeðferð málsins gaf fyrirvarsmaður stefnda, Johnny Cramer, aðilaskýrslu og það gerðu einnig stjórnarformaður stefnanda, Georg Gísli Andersen, og bróðir hans, stjórnarmaðurinn Emil Helgi Lárusson. Sambýliskona Emils Helga, fasteignasalinn Sigríður Elka Guðmundsdóttir, kom fyrir dóminn sem vitni.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Skuld stefnda sé tilkomin vegna ógreiddrar leigu á húsnæðinu Sólvellir 13, sem sé samtals um 579 fermetrar, og hið stefnda félag hafi haft á leigu samkvæmt leigusamningum frá 9. desember 2010 og frá mars 2018. Leigutímabilið skyldi samkvæmt samningunum vera frá 15. maí 2011 til 31. janúar 2026. Samkvæmt fyrri leigusamningnum frá 2010 skyldi leigutími vera frá 15. maí 2011 til 14. maí 2019, en hann hafi verið framlengdur fyrir lok samningstímans. Leigutími samkvæmt seinni leigusamningnum frá 2018 skyldi vera frá 1. apríl 2018 til 31. janúar 2026.

Samkvæmt leigusamningunum hafi húsnæðið verið leigt til reksturs gistiheimilis og tengdrar starfsemi og leigutaki skyldi annast á sinn kostnað allt viðhald innandyrna, svo sem á gólfefnum, hurðum, veggjum, baðherbergjum, eldhústækjum, rafmagni, tækjum og búnaði svo og útihurðabúnaði hins leigða. Leigutaki skyldi einnig greiða allan rekstrarkostnað, svo sem vatns-, rafmagns- og hitunarkostnað hins leigða, og einnig annast rekstrarkostnað vegna sameignar, til dæmis almennt viðhald bílastæða, eins og fram komi í leigusamningunum.

Samkvæmt leigusamningnum skyldi leigufjárhæð greiðast fyrir fram eða 3. hvers mánaðar og skyldi leiga fyrir hvern mánuð vera 450.000 krónur, auk virðisaukaskatts, sem þá hafi verið 25,5%. Leigufjárhæð fyrir hvern mánuð í upphafi samningstímans hafi því verið 562.500 krónur á mánuði. Samkvæmt samningnum hafi verið veittur afsláttur af leigunni fyrstu 36 mánuði samningsins, en að þeim tíma liðnum skyldi leigan vera 450.000 krónur að viðbættum virðisaukaskatti. Hún tæki mið af verðlagsbreytingum miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skyldi leigan breytast með henni til hækkunar eða lækkunar mánaðarlega. Grunnvísitala skyldi vera jöfn þeirri vísitölu sem gildi við upphaf leigutímans, þ.e. sú vísitala sem gildi frá maí 2011, og miðist grunnvísitala samningsins því við grunnvísitöluna 371,2.

Stefnandi hafi stofnað kröfu fyrir hvern gjalddaga vegna húsaleigunnar og sent stefnda. Stefndi hafi greitt leiguna til og með 3. janúar 2020, en gjalddagar hafi verið í vanskilum frá 3. febrúar sama ár. Vegna verulegra vanskila stefnda samkvæmt leigusamningnum hafi honum af hálfu stefnanda verið rift þann 13. febrúar 2021. Þá hafi gjaldfelldar afborganir vegna leigu verið samtals **13.456.957 krónur** og ógreiddir reikningar vegna viðhalds á húsinu samtals **3.208.145 krónur** eða **alls 16.665.102 krónur**, sem sé stefnufjárhæðin í málinu.

Sundurliðun á ógreiddri leigu:

Nr.	Útgáfudagur	Gjalddagi	Fjárhæð
1	03.04.2020	03.04.2020	1.211.603
2	03.05.2020	03.05.2020	1.214.415
3	03.06.2020	03.06.2020	1.215.437
4	03.07.2020	03.07.2020	1.217.993
5	03.08.2020	03.08.2020	1.220.548

6	03.09.2020	03.09.2020	1.223.104
7	03.10.2020	03.10.2020	1.225.660
8	03.11.2020	03.11.2020	1.228.216
9	03.12.2020	03.12.2020	1.230.771
10	03.01.2021	03.01.2021	1.233.327
<u>11</u>	<u>03.02.2021</u>	<u>03.02.2021</u>	<u>1.235.883</u>
<i>Samtals</i>			<i>13.456.957</i>

Samkvæmt svari sem borist hafi þann 17. mars 2021 frá stefnda hafi hið stefnda félag hætt allri starfsemi í eigninni að Sólvöllum 13, frá og með 28. febrúar 2021. Stefnandi hafi greitt kostnað sem til hafi fallið vegna viðhalds innandyra á húsinu, svo sem með kaupum á málningu og málningarvinnu, sem stefndi hafi vanrækt að sinna. Honum hafi borið skylda til þess að viðhalda húsinu að innan, svo sem gólfefnum, hurðum, veggjum og baðherbergjum, samkvæmt samningnum aðila, en hafi ekki sinnt því sem skyldi og hafi sá kostnaður því fallið á stefnanda.

Sundurliðun reikninga vegna vinnu og viðhalds:

Nr.	Útgáfudagur	Gjalddagi	Fjárhæð
1	21.04.2021	21.04.2021	148.278 (Sérefni)
2	28.04.2021	28.04.2021	383.470 (AHS Málun ehf.)
3	07.05.2021	07.05.2021	162.596 (Bauhaus málningarvörur)
4	10.12.2021	10.12.2021	113.801 (Sérefni)
<u>5</u>	<u>08.03.2022</u>	<u>08.03.2022</u>	<u>2.400.000 (Vinna v. málningar)</u>
<i>samtals</i>			<i>3.208.145 krónur</i>

Inn á skuldina hafi verið greiddar innborganir að fjárhæð 4.001.010 krónur og þegar hafi verið tekið tillit til þeirra við gerð dómkragna. Eftirstöðvar skuldarinnar hafi ekki fengist greiddar þrátt fyrir innheimtutilraunir og því hafi verið nauðsynlegt að höfða málið til greiðslu þeirra.

Vísað sé til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og til meginreglu kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga. Þá sé vísað til húsaleigulaga nr. 36/1994. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðji stefnandi við reglur vaxtalaga nr. 38/2001, með síðari breytingum. Krafan um málskostnað styðjist við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um varnarþing sé vísað til 3. mgr. 42. gr. sömu laga, en málið sé rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt sérstöku ákvæði í leigusamningunum sjálfum.

Málsástæður og lagarök stefnda

Sýknukrafa stefnda byggist á því að hann beri enga greiðsluskyldu gagnvart stefnanda á stefnukröfum þar sem stefndi hafi ávallt staðið í skilum með leigu fyrir húsnæðið að

Sólvöllum samkvæmt leigusamningi aðila og samkomulagi þeirra um lækkun frá mars 2020.

Munnlegt samkomulag aðila um tímabundna breytingu á fjárhæð leigugreiðslu sé skuldbindandi fyrir stefnanda enda séu munnlegir samningar jafngildir og skriflegir. Auk þess staðfesti framlögð dómskjöl þetta samkomulag aðila með því að stefnandi hafi beint greiðslukröfum að stefnda í samræmi við samkomulagið allt frá mars 2020, þá um lækkaðar leigufjárhæðir, og að stefnandi hafi ekki gert neinn reka að því að innheimta, þá meinta ógreidda leigu af stefnda, fyrr en honum sinnaðist við hann í febrúar 2021 vegna þess að stefndi hafði þá leitað eftir kaupum á öðru húsnæði fyrir rekstur sinn.

Stefndi sé ekki skuldbundinn til að greiða dómkröfur stefnanda þar sem þær séu í ósamræmi við þann samning sem aðilar hafi gert um greiðslu frá stefnda fyrir leigu á húsnæði stefnanda og sé hann staðfestur meðal annars með því hvernig stefnandi hagaði greiðslukröfum sínum gagnvart stefnda. Stefnandi hafi í engu sinnt því að tryggja sér sönnun um annað, eða tilkynningaskyldu vegna vanskila svo sem gert sé ráð fyrir í 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Þegar af þeirri ástæðu sé ekki hægt að leggja til grundvallar í málinu að stefndi sé í vanskilum við stefnanda, svo sem byggt sé á í stefnu. Enginn grundvöllur sé fyrir kröfum stefnanda þar sem kröfurnar eigi sér hvorki stoð í samningum aðila né lagaákvæðum sem kveði á um greiðsluskyldu af hans hálfu með þeim hætti sem byggt sé á af hálfu stefnanda. Einkum sé vísað til ákvæða 61. gr. húsaleigulaga svo og þess að stefnandi hafi rift leigusamningi aðila með óheimilum hætti miðað við þá lögbundnu framkvæmd sem kveðið sé á um í 2. mgr. 11. tl. 61. gr. sömu laga.

Aðilar hafi gert bindandi samning um greiðslu leigu á þessum sérstæðu tímum sem hafi verið árið 2020 og fjárhæðir þeirra leigugreiðslna hafi verið ákveðnar einhliða af hálfu stefnanda eftir beiðni stefnda um niðurfellingu og lækkun. Þar skipti máli að stefnandi sé fagaðili sem standi að rekstri og útleigu húsnæðis svo og fjármálaþjónustu í atvinnuskyni. Allan vafa sem gæti verið um þau viðskipti, greiðsluskyldu og fullnustu, beri því að túlka stefnda í hag. Jafnframt sé krafa stefnanda bæði óeðlileg og ósanngjörn miðað við atvik málsins og feli í sér ósanngjarna viðskiptahætti gagnvart neytanda sem stefndi sé í raun í viðskiptum aðila.

Sýknukrafa og varakrafa um lækkun byggist einnig á því að stefnda hafi verið ómögulegt að efna skriflegan leigusamning aðila tímabilið mars 2020 til febrúar 2021 samkvæmt ákvæðum samningsins vegna atvika sem hann hafi ekki haft stjórn á. Algengt sé í samningum að undanskilin sé áhætta vegna ófyrirséðra ytri atvika, eins og t.d. náttúruhamfara, eldsvoða o.fl. Þetta eru svokallaðar vis major- eða force majeure-reglur. Sóttvarnaástandið í mars 2020 hafi skapað þær aðstæður að stefndi hafi átt kröfu til þess að losna undan samningsskuldbindingunni á grundvelli force majeure vegna þess að ómögulegt hafi verið að efna skuldbindinguna sökum óviðráðanlegra atburða eða orsaka

sem ekki hafi verið að rekja til stefnda. Ómöguleiki til efnda hafi verið fyrir hendi og stefnda ómögulegt að efna samninginn.

Það hafi verið á ábyrgð stefnanda að greina stefnda frá heildarfjárhæð skuldar og meintum vanskilum, vildi stefnandi byggja á því, en það hafi ekki verið gert. Stefnandi hafi ekki sinnt þessari skyldu sinni og því sé ósanngjarnt af honum í skilningi 33. og 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga að krefjast greiðslu nú.

Skaðabótakrafa stefnda gagnvart stefnanda og skuldajafnaðarkrafa hans byggist á því að stefnandi hafi með ólögumætum og saknæmum hætti tekið til sín eignir stefnda sem verið hafi í húsnæðinu að Sólvöllum þegar stefnandi hafi tekið það fyrirvaralaust yfir. Að auki hafi stefnandi hagnýtt sér þessar eignir stefnda, einnig án heimildar, og þannig komið í veg fyrir að hann gæti sjálfur notað þær í áframhaldandi rekstri. Með því hafi stefnandi valdið stefnda skaðabótaskyldu tjóni sem hann beri óskipta ábyrgð á.

Skaðabótakrafa stefnda byggist á ólögfestum reglum skaðabótaréttarins, einkum sakarreglunni, svo og meginreglum húsaleigulaga um bótaskyldu leigusala, sem komi meðal annars fram í 1. mgr. 60. gr. laganna. Fjárhæð kröfunnar sé byggð á áætlun stefnda og framlögðum lista yfir lausafé, en í ársreikningi stefnda megi einnig sjá bókfært virði þessara muna, að teknu tilliti til árlegra afskrifta.

Krafan um skuldajöfnuð byggist á því að kröfur aðila eigi báðar rætur sínar að rekja til sama samnings og séu að öðru leyti hæfar til að mætast. Ljóst sé að tjón stefnda hafi orðið vegna óheimillar riftunar stefnanda og sjálfstöku á eignum stefnda. Beri hann því bæði óskerta bótaskyldu og þurfi að sæta því að frá kröfu hans á stefnda, sé hún einhver, verði dregin greiðsla bóta úr hans hendi til stefnda.

Byggt sé aðallega á almennum reglum um leigu atvinnuhúsnæðis og greiðslur, svo og reglum samninga- og kröfuréttarins um skuldbindingargildi samninga og réttar efndir, og á ákvæðum laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 36. gr. Þá sé vísað til meginreglna húsaleigulaga nr. 36/1994, einkum 61. gr. laganna. Krafa um málflutningsþóknun byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr. laganna.

Niðurstaða

Í máli þessu deila aðilar um uppgjör í kjölfar slita á áralöngu samningssambandi um leigu á atvinnuhúsnæði. Málsatvikum og ágreiningsefnum er nánar lýst í sérstökum kafla hér að framan og vísast til þess sem þar kemur fram. Svo sem þar er rakið styður stefnandi kröfur sínar um leigugreiðslur og viðhaldskostnað við leigusamninga aðila, en stefndi fellst ekki á að hann standi í skuld við stefnanda og krefst aðallega sýknu.

Stefndi krefst þess jafnframt að viðurkenndur verði, eins og krafan er orðuð í greinargerð, réttur hans til að skuldajafna á móti kröfu stefnanda skaðabótakröfu sinni að fjárhæð 16 milljónir króna vegna lausafjár stefnda sem stefnandi hafi yfirtekið. Þrátt fyrir

áskilnað stefnda í greinargerð um að leggja síðar fram yfirlit yfir sundurliðun skaðabótakröfu sinnar og áskilnað hans til dómkvaðningar matsmanns til að meta andvirði þess lausafjár sem tekið hafi verið yfir af stefnanda, þar á meðal um endurkaupsvirði munanna, hefur stefndi engra slíkra gagna aflað við meðferð málsins. Þessi krafa stefnda er við dómtöku málsins engum gögnum studd öðrum en upptalningu á óverðlögðum lausafjármunum, en ekki verður séð að verðmæti þessi séu sérgreind eða verðlögð í ársreikningi, svo sem stefndi vísar til í greinargerð að sé raunin. Þá hefur gagnkrafan ekki verið viðurkennd af stefnanda, hvorki um skaðabótaskyldu né um fjárhæð og efndatíma. Krafan eins og hún er fram sett er að skýrleika hvorki tæk sem fjárkrafa til skuldajafnaðar sem hæf sé til að mæta dómkröfu stefnanda, sbr. d-lið 1. mgr. 80. gr. og 2. mgr. 99. gr. laga nr. 91/1991, né sem viðurkenningarkrafa, sbr. 2. mgr. 25. gr. sömu laga. Verður henni því vísað frá dómi án kröfu sökum vanreifunar.

Sýknukrafa stefnda byggist einkum á því að aðilar hafi samið munnlega um að víkja frá skilmálum skriflegs leigusamnings um leigugreiðslur vegna þess sérstaka ástands sem skapaðist í rekstri stefnda á gistiheimili í hinu leigða húsnæði sökum covid-faraldurs og sóttvarnareglna vorið 2020 og því að hann hafi greitt leigu samkvæmt því samkomulagi og innheimtukröfum stefnanda. Óumdeilt er að það var alla tíð, einnig á því tímabili sem krafa málsins lýtur að, stefnandi sem ákvað og innheimti fjárhæð leigu mánaðarlega og að stefndi greiddi ætíð þær kröfur. Aðila greinir á um það hvort í því munnlega samkomulagi, um að vikið yrði frá ákvæðum leigusamnings um leigufjárhæð, sem á komst vorið 2020 hafi falist eftirgjöf á leigugreiðslum eða greiðslufrestur á fullri leigu samkvæmt leigusamningi.

Fyrirsvarsmenn beggja aðila, þeir sömu og stóðu að samkomulaginu, staðfestu fyrir dómi við aðalmeðferð málsins að hafa rætt um leigugreiðslur á þessum tíma og að í kjölfarið hafi leigan aðeins verið innheimt að hluta til af hálfu stefnanda. Báðir aðilar virðast þá hafa litið svo á að það samkomulag yrði tímabundið vegna hinna sérstöku aðstæðna, en aldrei hafa samið um hvenær því skyldi ljúka. Fjárhæð innheimtu stefnanda á leigu fylgdi, eftir því sem best verður séð, því hvernig stefnda gekk eftir mánuðum að halda rekstri sínum á gistiheimilinu gangandi. Er það í samræmi við framburð fyrirsvarsmanns stefnda um að samkomulag hafi verið um að rekstrarskilyrði og nýting gistiheimilisins þyrfti að vera ráðandi þáttur um hlutfallslegar leigugreiðslur. Þannig hækkaði leigan þegar leið á sumarið og nýting jókst og varð hæst á því tímabili sem kvikmyndagerðarfolk tók gistiheimilið á leigu frá ágúst til október 2020.

Þegar þeirri vertíð lauk, og stefndi lokaði gistiheimilinu á ný í nóvembermánuði 2020, ræddu aðilar möguleg kaup stefnda á hinu leigða húsnæði. Gerði hann kauptilboð, þó með fyrirvara um fjármögnun, sem stefnandi mun hafa samþykkt með tilteknum fyrirvörum. Milligöngu um kauptilboðið hafði fasteignasali sem er nákominn stefnanda og kynnti hún þá fyrirvara stefnanda í tölvupósti til fyrirsvarsmanns stefnda 15. desember

2020. Þar kemur fram að stefnandi óski eftir því að fá að hafa umráð geymslurýmis í húsinu í níu mánuði, en greiðsla fyrir það komi að hluta á móti leiguskulda frá árinu 2020, og gerði stefndi ekki athugasemdir við það. Hvorki var í þessum samskiptum getið um fjárhæð meintrar leiguskuldar né gjalddaga hennar. Áform um kaupin gengu ekki eftir þar sem stefndi fékk ekki þá fyrirgreiðslu banka sem til þurfti og varð það ljóst að áliðnum desembermánuði 2020.

Fyrirsvarsmáður stefnda bar fyrir dómi að á þessu tímabili hefðu fyrirvarsmenn aðila rætt um leigugreiðslur, en þeim viðræðum hefði ekki lokið og málefnið verið skilið eftir í lausu lofti. Innheimta stefnanda á leigu hafði þá verið lækkuð verulega að nýju og var enn í lágmarki þegar stefndi greiddi umkrafa leigu fyrir febrúarmánuð 2021 í byrjun þess mánaðar. Gistiheimilið var lokað, fyrirvarsmáður stefnda dvaldi erlendis og starfsmenn hans unnu að viðhaldi húsnæðisins þegar stefnandi þann 13. febrúar 2021 yfirtók húsnæðið ásamt öllum innanstokksmunum stefnda og skipti þar um læsingar. Aðgerðina skýrði stefnandi svo að hann hefði rift leigusamningi við stefnda vegna vanskila hans.

Af hálfu stefnanda var því haldið fram í aðilaskýrslu fyrir dómi að í samkomulagi aðila vorið 2020 hafi verið samið um frest á leigugreiðslum, í raun um greiðsludreifingu, en hann hefur ekki útskýrt hversu lengi sá greiðslufrestur hafi verið veittur eða með hvaða skilmálum. Ekki verður séð að stefnandi hafi tilkynnt stefnda fyrir riftunaraðgerðina um að sá frestur sem hann kveðst hafa veitt á leigugreiðslum væri liðinn eða hvenær það hafi gerst. Í máli þessu krefur stefnandi stefnda um dráttarvexti frá upphaflegum gjalddögum hvernar leigugreiðslu fyrir sig, eins og um vanskil á greiðslum hafi verið að ræða frá þeim gjalddögum en ekki umsaminn greiðslufrest, sem hann heldur þó fram að hafi verið veittur. Allt frá upphafi leigutímans á árinu 2010 var það stefnandi sem reiknaði út fjárhæð leigunnar og stofnaði kröfur um leigu mánaðarlega sem stefndi greiddi. Í ljósi þessa og án þess að um annað væri samið verður ekki talið að það hafi hvílt á stefnda að hafa frumkvæði að frekari greiðslum en hann var krafinn um. Þar sem stefndi greiddi skilvíslega allar kröfur stefnanda um leigugreiðslur verður ekki fallist á að hann hafi verið í vanskilum við stefnanda þegar hann sleit samningssambandi þeirra einhliða með framangreindum hætti án þess að stefndi væri áður krafinn um leigu samkvæmt leigusamningi fyrir liðinn tíma með tilteknum fjárhæðum og gjalddögum. Að þessu virtu verður ekki séð að stefnanda hafi verið heimil einhliða riftun á leigunni á grundvelli vanskila stefnda.

Samkvæmt gögnum málsins var það fyrst með kröfubréfi stefnanda, dags. 26. maí 2021, sem stefnda barst fjárfrafa um 10.392.326 krónur að meðtöldum dráttarvöxtum. Í kröfubréfinu er fjárhæðin ekki sundurliðuð frekar og þess ekki getið hvernig skuldin sé til komin. Þar mun þó vera um að ræða þá kröfu sem stefnandi hefur uppi í máli þessu, um greiðslu á viðbótarleigu fyrir húsnæðið, þá í meira en eitt ár aftur í tímann, fyrir það

tímabil sem sérstaklega hafði verið samið um og umkrafin leiga var í skilum fyrir þegar stefnandi sleit einhliða samningssambandi aðila rúmum þremur mánuðum áður. Eins og atvikum er háttað verður stefnandi að bera hallann af sönnunarskorti um áskilnað sinn til að krefja stefnda síðar um frekari leigugreiðslur fyrir umrætt tímabil. Telst hann þegar krafan kom fram þegar hafa fyrir tómlæti glatað þeim rétti sem hann telur sig nú eiga til að krefja stefnda um viðbótarleigu samkvæmt skriflegum leigusamningi aðila.

Í máli þessu hefur stefnandi jafnframt uppi fjárkröfur sem hann styður þeim rökum að um sé að ræða kostnað vegna viðhalds innandyrna á húsnæðinu, sem stefnda hafi samkvæmt leigusamningi borið að sinna en hafi vanrækt. Kröfur þessar, samtals 3.208.145 krónur, eru samkvæmt reikningum fyrir efni til viðhalds sem keypt hefur verið í apríl, maí og desember 2021 og krafa vegna málningarvinnu án reiknings og er sú krafa að fjárhæð 2.400.000 krónur dagsett 8. mars 2022. Hér er því um að ræða kostnað vegna viðhalds á húsnæði stefnanda sem hann hefur stofnað til eftir yfirtöku þess og allt að 13 mánuðum síðar. Fram er komið í málinu að á vegum stefnda var unnið að viðhaldi innandyrna þegar starfsmanni hans var af hálfu stefnanda meinaður frekari aðgangur að húsinu, en ekkert liggur fyrir um að úttekt hafi verið gerð á ástandi hússins þegar yfirtakan fór fram og verður stefnandi að bera af því hallann eins og málum er háttað. Er því ósannað að stefndi hafi vanrækt viðhald húsnæðisins meðan hann hafði umráð þess og verður stefndi þegar af þeirri ástæðu sýknaður af þessum fjárkröfum.

Að öllu framangreindu virtu hefur stefnanda ekki tekist að sýna fram á að hann eigi þær kröfur á hendur stefnda sem hann hefur uppi í málinu og verður því fallist á kröfu stefnda um sýknu af dómkröfum stefnanda.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og úrslita málsins verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað sem hæfilegur er ákveðinn 1.200.000 krónur.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, 65°Ubuntu ehf., er sýknaður af kröfum stefnanda, Lárusar Lárberg ehf.

Kröfu stefnda um viðurkenningu á rétti sínum til að skuldajafna skaðabótakröfu sinni að fjárhæð 16.000.000 króna á móti kröfu stefnanda er vísað frá dómi.

Stefnandi greiði stefnda 1.200.000 krónur í málskostnað.

Kristrún Kristinsdóttir