

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 30. júní 2025

Mál nr. E-2664/2024:

Góð framkvæmd ehf.

(Einar Brynjarsson lögmaður)

gegn

Álftavatni ehf.

(Sigurður Guðni Guðjónsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 3. júní 2025, er höfðað 6. maí 2024. Stefnandi er Góð framkvæmd ehf., Goðatúni 20, 210 Garðabæ, en stefndi er er Álftavatn ehf., Jökulgrunni 23, Reykjavík.

Í stefnu málsins krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 58.791.317 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 3. mgr. 5. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. júní 2022 til greiðsludags. Til vara gerir stefnandi þá kröfu að stefnda verði gert að greiða stefnanda skaðabætur að álitum samkvæmt mati dómsins og til þrautavara gerir stefnandi þá kröfu að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefnda gagnvart stefnanda vegna fjártjóns sem stefnandi varð fyrir sökum þess að forleiguréttur stefnanda samkvæmt leigusamningi aðila, dags. 11. júní 2021, um húsnæðið á 2. hæð Barónsstígs 47, Egilsgötuálma, fasteignarnúmer F2008542, var ekki virtur.

Í þinghaldi mánudaginn 17. mars sl. óskuðu lögmennt eftir því að skipta sakarefni í málinu, skv. heimild í 1. mgr. 31. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 19/1991, þannig að fyrst yrði leyst úr skaðabótaskyldu stefnda vegna þess að forleiguréttur stefnanda samkvæmt framangreindum leigusamningi hafi ekki verið virtur. Féllst dómari á það. Krefst stefnandi þess að viðurkennd verði bótaskylda stefnda á þessum grunni en stefndi krefst sýknu. Þá krefjast báðir málsaðilar málskostnaðar.

I

Málsatvik

Hinn 11. júní 2021 gerðu málsaðilar leigusamning sín á milli um að stefnandi myndi leigja af stefnda 2. hæð Barónsstígs 47, Reykjavík, Egilsgötuálmuna, FMR 2008542.

Skyldi húsnæðið leigt undir rekstur *hostels*. Kom fram í 2. gr. samningsins að leigusamningurinn væri tímabundinn frá 1. júní 2021 og lyki án sérstakrar uppsagnar 3. janúar 2022.

Í 13. gr. samningsins kom fram að leigutaki hefði forleigurétt að hinu leigða. Skyldi forleiguréttur boðinn leigutaka skriflega, ásamt afriti af leigutilboði og leiguskilmálum sem leigusala hefðu borist í hið leigða. Skyldi leigutaki gefa leigusala skriflegt svar við því innan mánaðar frá móttöku ofangreindra gagna hvort hann vildi nýta sér forleigurétt á hinu leigða, með þeim kjörum sem kæmu fram í leigutilboði. Hefði svar ekki borist innan þess tíma teldist leigutaki hafa hafnað rétti sínum.

Stefnandi óskaði þess að samningurinn yrði framlengdur en í desember 2021 hafnaði stefndi því. Hóf stefnandi flutninga úr húsnæðinu í byrjun janúar 2022. Skömmu síðar barst honum til eyrna að stefndi hefði gert leigusamning við nýjan leigutaka, EA17 ehf. Liggur fyrir að sá samningur var undirritaður 14. janúar 2022, tók gildi þá um miðjan mánuðinn og var tímabundinn til loka janúar 2023.

Hinn 26. janúar 2022 sendi lögmaður stefnanda stefnda tölvupóst þar sem bent var á umrætt forleiguákvæði og rétt stefnanda á grundvelli þess. Hinn 27. janúar 2022 sendi lögmaður stefnanda stefnda síðan tölvupóst þar sem þess var óskað að stefndi sendi stefnanda leigutilboð og leiguskilmála hins nýja leigusamnings og vísaði í því sambandi til fyrrgreinds ákvæðis um forleigurétt. Liggur ekki fyrir að stefndi hafi brugðist við þessum tölvupóstum.

Hinn 17. maí 2022 sendi lögmaður stefnanda kröfubréf til stefnda þar sem krafist var bóta vegna brots á forleigurétti. Hafnaði stefndi kröfum stefnanda.

Ágreiningur er einnig uppi milli aðila í málinu um hvort stefndi eigi kröfu á hendur stefnanda vegna skemmda á húsnæðinu og vanefnda á leigusamningnum.

Við aðalmeðferð málsins gaf Stefán Guðjónsson, framkvæmdastjóri og eigandi stefnanda, aðilaskýrslu.

II

Málsástæður stefnanda

Stefnandi kveður kjarna máls þessa lúta að því að hann eigi forleigurétt að umræddu húsnæði, sbr. 13. gr. fyrrgreinds leigusamnings þeirra. Í forleigurétti þessum felist heimild stefnanda til að ganga inn í leigusamning um húsnæðið, ákveði stefndi að leigja það til þriðja aðila. Aðilar hafi samið sín á milli um hvernig réttur þessi skyldi nýttur,

þ.e. að stefndi skyldi bjóða stefnanda að nýta réttinn og afhenda honum afrit af leigutilboði og leiguskilmálum sem borist hefðu stefnda í hið leigða. Skyldi stefnandi hafa eins mánaðar frest til að svara stefnda hvort hann hygðist nýta sér forleigurétt sinn og ganga inn í leigutilboðið. Stefndi hafi hins vegar ekki upplýst stefnanda um leigutilboð sem honum hafði borist líkt og honum hefði borið skylda til. Stefnandi hafi tilkynnt stefnda að hann hygðist nýta forleigurétt sinn og óskað eftir skilmálum hins nýja leigusamnings. Stefndi hafi hafnað því. Hafi stefndi gengið til endanlegs samnings við annan leigutaka og með því hindrað að stefnandi fengi notið forleiguréttar síns.

Stefnandi kveðst hafna því að stefndi eigi kröfur á hendur honum. Þá sé ljóst að þó svo að stefndi telji sig eiga einhverja fjárkröfu á hendur stefnanda, þá sé slíkt með öllu ótengt skilyrðislausum rétti stefnanda samkvæmt 13. gr. leigusamningsins. Eins og sjá megi af samskiptum aðila hafi stefndi engin rök fært fram um hvernig eða hvers vegna þessar meintar kröfur hans geti hrundið rétti stefnanda til að ganga inn í leigusamninginn sem gerður hafi verið um húsnæðið.

Stefnandi kveður ákvæði 2. gr. og 13. gr. leigusamningsins sýna greinilega að ætlun samningsaðila hafi verið að tryggja stefnanda víðtækan leigurétt til húsnæðisins. Stefnandi hafi ekki svipt sig forleigurétti með meintri skuld við stefnda eða glatað honum á annan hátt.

Stefnandi byggir á því að með forleigurétti sé átt við rétt aðila til að ganga inn í leigusamning um tiltekið leiguandlag þegar leigusali hafi tekið ákvörðun um að leigja eignina og hafi þá forleiguréttarhafi venjulega heimild til að ganga inn í hæsta tilboðsverð um leigugjald og önnur kjör sem leigusala bjóðist. Ef gengið sé gegn forleigurétti sé ljóst að til bótaskyldu stofnist, enda liggi fyrir að viðkomandi forleiguréttarhafi hafi viljað neyta forleiguréttar síns. Af samningsbroti stefnda leiði að stefnanda hafi ekki verið unnt að reka gistihús í fasteigninni með tilheyrandi hagnaðarmissi, sem stefnandi geri nú kröfu um að fá greiddar skaðabætur fyrir.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi, með saknæmri og ólögmætri háttsemi, valdið stefnanda tjóni. Bótakrafa stefnanda grundvallist á almennum reglum um skaðabætur innan samninga.

Málsástæður stefnda

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi ekki átt forleigurétt á þeim tíma sem gerður hafi verið húsaleigusamningur við EA17 ehf., þ.e. 14. janúar 2022. Grundvöllur mála-tilbúnaðar stefnanda byggir á meintum forleigurétti hans á umsömdum hluta fasteignar stefnanda að Barónsstíg 47 í Reykjavík, þ.e. rétti hans til að ganga inn í húsaleigusamning sem stefnandi gerði við EA17 ehf. þann 14. janúar 2022 með sömu kjörum og þar var samið um.

Stefndi kveður húsaleigusamninginn hafa verið gerðan til skamms tíma til reynslu. Með hinu leigða hafi fylgt allir rekstrarmunir fyrir stefnanda til að reka þar *hostel* allt frá afhendingu. Aukinheldur hafi stefnandi greitt verulega lága leigu fyrir hið leigða á reynslutímanum. Húsaleigusamningurinn beri þess öll merki að um hafi verið að ræða leigusamning til reynslu. Þá hafi verið sérstaklega samið um það að ef til lengri leigu til stefnanda skyldi koma bæri aðilum að semja um það fyrir lok október 2021 og kæmu þá til endurskoðunar umsamin kjör. Að þeim tíma liðnum hafi engar forsendur verið fyrir stefnanda að ætla að hann fengi að leigja rýmið áfram, hvorki með samkomulagi né á grundvelli meints forleiguréttar.

Stefndi byggir á því að horfa verði til þess að forleiguréttarákvæði 13. gr. húsaleigusamningsins hafi verið samið og fært inn í húsaleigusamninginn af fyrirsvarsmanni stefnanda. Ákvæðið beri því samkvæmt andskýringarreglu samningaréttarins að túlka stefnanda í óhag. Beri því að túlka ákvæðið þröngt og með hliðsjón af húsaleigusamningnum öllum. Stefndi byggir á því að engar forsendur séu til að líta svo á að forleiguréttur stefnanda hafi átt að gilda umfram umsamin tíma stefnanda til að semja um áframhaldandi leigu í fasteigninni skv. 6. gr. húsaleigusamningsins, hvað þá að ákvæðið skyldi gilda umfram gildistíma leigusamningsins. Í báðum þeim tilvikum hafi forleigurétturinn verið niðurfallinn er stefndi gerði húsaleigusamning við EA17 ehf. þann 14. janúar 2022.

Stefndi byggir jafnframt á því að stefnandi hafi sjálfur brotið svo freklega gegn samningsbundnum skyldum sínum samkvæmt húsaleigusamningnum að hann geti engan rétt byggt á einstökum ákvæðum hans, hvorki um forleigurétt, bætur né annað. Hann hafi m.a. vanrækt að greiða húsaleigu og sameiginlegan kostnað, vanrækt verulega skyldur sínar til að gæta umgengni um hið leigða, skyldur til viðhalds, til umgengni um sameign, um skilafrágang, um greiðslu húsaleigu, um að bæta stefnda tjón sem hann olli o.fl.

Stefndi byggir á því að jafnvel þótt gildur forleiguréttur hefði verið fyrir hendi hafi stefnandi ekki haft fjárhagslega getu á þeim tíma sem samið var við EA17 ehf. til að ganga inn í þann húsaleigusamning. Vísar stefndi til þess að stefnandi hafi ekki getað

greitt nokkrar útistandandi kröfur stefnda á þeim tíma, svo sem sameiginlegan kostnað vegna Desember, þannig að stefndi hafi þurft að sækja í bankaábyrgð stefnanda til að fá kröfur sínar greiddar að hluta.

Stefndi kveður stefnanda ekki hafa lagt fram nein haldbær gögn til stuðnings því að hann hafi orðið fyrir tjóni. Stefnanda hefði verið í lófa lagið að leggja fram gögn um raunverulegar rekstrartekjur sínar í hinu leigða, notkunartölur, reikninga fyrir kaupum og sölum téðra húsgagna, ráðningarsamninga, hönnunarkostnað og annað.

Loks byggir stefnandi á því að skilyrði ólögmastrar og saknæmrar háttsemi sé ekki uppfyllt í málinu. Eins og atvikum öllum hafi verið háttáð hafi stefnda ekki borið skylda til að bjóða stefnanda að ganga inn í húsaleigusamning við EA17 ehf. og hann hafi ekki bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda með vanrækslu á slíkri skyldu eða með öðrum hætti.

III

Niðurstaða

Í máli þessu krefst stefnandi þess að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefnda vegna fjártjóns sem stefnandi hafi orðið fyrir sökum þess að forleiguréttur hans samkvæmt leigusamningi þeirra um húsnæðið á 2. hæð Barónsstígs, 2, Reykjavík, Egilsgötuálmu, hafi ekki verið virtur. Stefndi krefst sýknu.

Stefndi krafðist upphaflega frávísunar á málinu á grundvelli vanreifunar og þess að stefnandi hefði ekki leitt líkur að tjóni sínu og þannig ekki uppfyllt skilyrði 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefndi féll hins vegar frá þessari kröfu sinni. Lögmenn urðu síðan sammála um það í þinghaldi 17. mars sl. að málið yrði eingöngu flutt um kröfu um viðurkenningu á bótaskyldu vegna vanefnda á ákvæði leigusamnings þeirra um forleigurétt. Telur dómurinn að með þessu hafi lögmenn málsaðila ráðstafað sakarefninu þannig að einungis yrði fjallað um mögulega bótaskyldu á grundvelli sakar stefnda á þessu stigi málsins en ekki um það hvort vísa beri málinu frá á grundvelli vanreifunar. Hefur lögmaður stefnanda lýst því yfir að ef fallist verði á bótaskyldu vegna vanefnda á ákvæði um forleigurétt muni stefnandi afla matsgerðar dómkvaddis matsmanns um mögulegt tjón sitt. Verður því aflað frekari gagna af hálfu stefnanda um meint tjón sitt í málinu verði hér fallist á bótaskyldu stefnda. Þá er það mat dómsins að þótt tjón stefnanda liggi ekki fyrir á þessu stigi máls hafi stefnandi leitt að

Því nægjanlegar líkur að hann hafi orðið fyrir tjóni til að skilyrði 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 teljist uppfyllt í málinu.

Í málinu deila málsaðilar um gildi 13. gr. leigusamnings sem þeir gerðu sín á milli og dagsettur er 11. júní 2021. Þar segir: *Leigutaki hefur forleigurétt að hinu leigða. Forleiguréttur skal boðinn leigutaka skriflega, ásamt afriti af leigutilboði og leiguskiðmálum sem leigusala hafa borist í hið leigða. Leigutaki skal gefa leigusala skriflegt svar við því innan mánaðar frá móttöku ofangreindra gagna, hvort hann vilji nýta sér forleigurétt að hinu leigða, með þeim kjörum sem fram koma í leigutilboði. Hafi svar ekki borist innan þess tíma telst leigutaki hafa hafnað rétti sínum.*

Fyrir liggur að stefnandi hafði áhuga á að leigja umrædda eign lengur en samningur þeirra kvað á um en málsaðilar náðu ekki saman um það. Rann hann því út 3. janúar 2022 í samræmi við ákvæði samningsins þar að lútandi.

Aðilar máls deila um hvort forleiguréttur stefnanda samkvæmt leigusamningi þeirra hafi átt að ná til leigusamnings stefnda við EA17 ehf. sem undirritaður var 14. janúar 2022. Stefndi byggir á því að þar sem tímabundinn leigusamningur málsaðila hafi verið útrunninn hafi forleiguréttur stefnanda fallið niður.

Að mati dómsins verður ekki talið fortakslaust að forleiguréttarákvæði í tímabundnum leigusamningi falli niður sama dag og leigutími rennur út, eins og stefndi byggir á, heldur verði í því sambandi að líta til málsatvika hverju sinni. Þegar litið er til málsatvika þessa máls er að mati dómsins fyrir hendi slík samfella, frá því að leigusamningur stefnanda rann út, 3. janúar 2022, og þar til stefndi gerði nýjan samning við hinn nýja leigjanda, 11 dögum síðar, 14. janúar 2022, að telja verður að stefnda hafi borið, á grundvelli forleiguréttarákvæðis samningsins, í 13. gr. hans, að gefa stefnda kost á að nýta sér forleigurétt sinn á þann hátt sem þar er lýst. Fellst því dómurinn á það með stefnanda að með því að gera það ekki hafi stefndi brotið gegn umræddu ákvæði samningsins. Umrætt ákvæði er skýrt og afdráttarlaust og því ekki efni til að skýra það þröngt eins og stefndi byggir á. Þá breyta meintar kröfur stefnda á hendur stefnanda engu um umrædda bótaskyldu stefnda heldur koma þær, ef sannaðar teljast, til frádráttar kröfu stefnanda. Loks er haldlaus sú málsástæða stefnda að forleiguréttarákvæði samningsins hafi ekki orðið virkt þar sem stefnandi hafi ekki haft fjárhagslegt bolmagn til að ganga inn í samning EA17 ehf.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða dómsins að viðurkenna skaðabótaskyldu stefnda á grundvelli þess að hann virti ekki ákvæði um forleigurétt stefnanda í fyrrgreindum leigusamningi málsaðila.

Eftir úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.200.000 krónur.

Björn Þorvaldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Viðurkennd er skaðabótaskylda stefnda, Álftavatns ehf., gagnvart stefnanda, Góðri framkvæmd ehf., vegna fjártjóns sem stefnandi varð fyrir sökum þess að forleiguréttur stefnanda samkvæmt leigusamningi aðila, dags. 11. júní 2021, um húsnæðið á 2. hæð Barónsstígs 47, Egilsgötuálmú, fastanúmer F2008542, var ekki virtur.

Stefndi greiði stefnanda 1.200.000 krónur í málskostnað.

Björn Þorvaldsson