

Héraðsdómur Vestfjarða

Dómur 27. júní 2019

Mál nr. E-30/2018:

Hraðfrystihúsið Norðurtangi ehf.

Árni Freyr Árnason hdl.

gegn

Ísafjarðarbæ

Andri Árnason hrl.

Mál þetta sem dómtekið var 17. maí sl. er höfðað af Hraðfrystihúsinu Norðurtanga ehf., Sundstræti 36, Ísafirði, á hendur Ísafjarðarbæ, Stjórnsýsluhúsinu, Hafnarstræti 1, Ísafirði.

Dómkröfur:

Stefnandi gerir þær dómkröfur að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 9.647.424 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af:

kr. 625.115 kr. frá 1/12/2016-1/1/2017;

kr. 1.250.088 frá 2/1/2017-1/2/2017;

kr. 1.875.916 frá 2/2/2017-1/3/2017;

kr. 2.498.180 frá 2/3/2017-3/4/2017;

kr. 3.124.863 frá 4/4/2017-2/5/2017;

kr. 3.751.974 frá 3/5/2017-1/6/2017;

kr. 4.382.221 frá 2/6/2017-3/7/2017;

kr. 5.013.751 frá 4/7/2017-1/8/2017;

kr. 5.645.281 frá 2/8/2017-1/9/2017;

kr. 6.276.669 frá 2/9/2017-2/10/2017;

kr. 6.909.625 frá 3/10/2017-1/11/2017;

kr. 7.543.436 frá 2/11/2017-1/12/2017;

kr. 8.180.241 frá 2/12/2017-2/1/2018;

kr. 9.011.714 frá 3/1/2018-1/2/2018; og

kr. 9.647.424 frá 2/2/2018 til greiðsludags,

að frádreginni innborgun dags. 8. desember 2017 að upphæð kr. 3.808.133 og að frádreginni innborgun dags. 12. janúar 2018 að upphæð kr. 288.799 sem dragast skulu frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardögum.

Þá krefst stefnandi viðurkenningar á skyldu stefnda til þess að greiða stefnanda leigubætur sem nema leigu samkvæmt leigusamningi aðila dags. 13. ágúst 2015, frá 1. febrúar 2018 til 1. janúar 2026, að frádreginni leigu sem stefnandi kann að fá fyrir leiguhúsnæðið á tímabilinu.

Að auki gerir stefnandi kröfu um málskostnað úr hendi stefnda, að teknu tilliti til virðisaukaskatts, að mati réttarins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda, að skaðlausu samkvæmt mati dómsins, auk virðisaukaskatts.

Helstu málsatvik og ágreiningsefni:

Stefnandi, sem leigusali, og stefndi, sem leigutaki, gerðu með sér húsaleigusamning um Safnmunageymslu Ísafjarðarbæjar í húsnæði að Sundstræti 36, Ísafirði, 13. ágúst 2015. Í samningnum var gert ráð fyrir umtalsverðum framkvæmdum á húsnæðinu af hálfu stefnanda. Í leigusamningnum var það orðað með þeim hætti að stefnandi hefði „endurbyggt“ húsnæðið samkvæmt óskum stefnda. Nánar tiltekið væri 1. hæð húsnæðisins, um það bil 408 m² rými, sérútbúið fyrir Ísafjarðarbæ sem geymsla undir safnmuni. Leigutíminn skyldi vera til 10 ára, frá 1. janúar 2016 til 1. janúar 2026. Sérstakur viðauki var með samningnum um skil á húsnæðinu til stefnda við upphaf leigu. Fjárhæð leigunnar skyldi vera 1.500 krónur pr. m² eða samtals 612.000 krónur á mánuði, bundin vísitölu neysluverðs. Önnur ákvæði húsaleigusamningsins voru nokkuð hefðbundin, þ.á.m. um viðhald, rekstrarkostnað, ábyrgð á tjóni o.fl. Jafnframt var stefnanda heimilað að veðsetja leigugreiðslur til þriðja aðila án samþykkis stefnda. Þann 15. janúar 2016 móttók stefndi tilkynningu frá stefnanda um að hann hefði veðsett Íslandsbanka hf. leigugreiðslur samkvæmt húsaleigusamningnum og að stefndi skyldi greiða þær inn á tiltekinn reikning stefnanda sem væri handveðsettur bankanum.

Stefndi fékk húsnæðið afhent í lok júní 2016 og nýtti það fram í febrúar 2018. Greiddi stefndi leigu frá þeim tíma samkvæmt reikningum stefnanda fyrir tímabilið frá 29. júní til og með nóvember 2016.

Stefndi sendi stefnanda ahugasemdir við húsnæðið í október 2016, þar sem hann taldi það ekki hafa fullt notagildi og ekki í samræmi við skilalýsingu. Voru aðilar málsins þá ítrekað í samskiptum um ástand húsnæðisins og lagfæringar stefnanda á því. Á þeim tíma varð og ljóst að Byggðasafn Vestfjarða hygðist ekki nýta þann hluta

húsnæðisins sem því hafði verið ætlað. Leiddu þessar viðræður til umræðna um breytingu á leigusamningi aðila, þannig að stefndi myndi aðeins leigja hluta húsnæðisins sem upphaflega var samið um. Köstuðu aðilar milli sín drögum að breyttum samningi með tölvupósti. Þann 25. maí 2017 sendi fyrirsvarsmaður stefnanda drög að nýjum samningi til stefnda, „Samkomulag dagsett 5. maí 2017(v3)“, með þeim orðum að hann og aðrir eigendur félagsins hefðu fallist á fermetratölu og skiptingu sem stefndi hefði lagt til. Starfsmaður stefnda kvaðst þá þurfa formlegt samþykki fyrir þessum samningi, sem ætti að fást í þeirri sömu viku. Samningurinn var kynntur á fundi bæjarráðs Ísafjarðarbæjar 19. júní 2017, þar sem bókað var að niðurstaða samninga aðila væri mjög ásættanleg. Nokkrum dögum áður, eða 6. júní 2017, hafði stefnandi sent stefnda uppgjorsreikning og mánaðarreikning fyrir júní í samræmi við nefnt samkomulag og óskaði eftir greiðslu sem allra fyrst. Bæjarstjóri stefnda sendi fyrirsvarsmanni stefnanda tölvupóst 28. júní og greindi frá því að fjármáladeild bæjarins væri ekki sátt við að greiða reikning stefnanda þar sem undirritun skorti á samkomulagið. Upplýsti stefnandi þá stefnda um að hann ætti í viðræðum við viðskiptabanka sinn, sem veðhafa, um það hvort hægt væri að breyta leigusamningnum. Þann 13. júlí 2017 tilkynnti stefnandi stefnda að veðhafinn samþykkti ekki breytingu á leigusamningi aðila. Vilji stefnanda stæði því til þess að leigusamningur aðila stæði óbreyttur, en jafnframt að vilji hans stæði til þess að ná samkomulagi um liðinn leigutíma þar sem húsnæðið hefði mögulega ekki verið að fullu notkunarhæft fyrir stefnanda á tímabili.

Að svo komnu máli kaus stefndi að greiða stefnanda í samræmi við það samkomulag sem hann taldi hafa komist á með aðilum. Hefur stefndi greitt sem nemur nefndum reikningi sem stefnandi gaf út 6. júní 2017 og leigu fyrir tímabilið frá júní 2017 til og með janúar 2018, þ.e. þá hina lægri greiðslu sem óundirritað samkomulag sem aðilar sendu sín á milli í maí 2017 kvað á um.

Stefnandi á hinn bóginn kaus að líta svo á að ekki hefði náðst samkomulag með aðilum um breyttan leigusamning og rifti leigusamningi aðila með bréfi 5. janúar 2018. Hefur stefnandi krafist greiðslu fyrir tímabilið frá 1. desember 2016 til og með febrúar 2018 í samræmi við leigusamning aðila frá 13. ágúst 2015, með vöxtum, að virtum greiðslum stefnda á þeim tíma. Þá krefst hann viðurkenningar á rétti sínum til bóta vegna tjóns sem hann kann að verða fyrir vegna tapaðra leigutekna á umsöndu leigutímabili.

Helstu málsástæður stefnanda:

Kröfu sína á hendur stefnda um greiðslu vangoldinna leigugreiðslna, ásamt dráttarvöxtum, byggir stefnandi á leigusamningi aðila frá ágúst 2015. Leigusamningurinn hafi verið tímabundinn til 10 ára og stefndi skuldbundinn til þess að leigja allt húsnæðið út það tímabil. Slíkum samningi verði ekki lokið nema á grundvelli samkomulags þar að lútandi, sbr. 2. mgr. 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994,

vegna tiltekinna forsendna eða kringumstæðna sem kunni að breytast á leigutímabilinu. Sú staðreynd að Byggðasafn Vestfjarða hafi hætt við að flytja starfsemi sína í hið leigða húsnæði leysi stefnda á engan hátt undan því að þurfa að leigja allt húsnæðið í samræmi við leigusamninginn, enda hafi leiga þess á hluta húsnæðisins ekki verið tilgreind forsenda í leigusamningi.

Þá byggir stefnandi á því að engar breytingar hafi verið gerðar á leigusamningi aðila. Allar breytingar á leigusamningi, eða viðbætur við hann, þurfi að vera skriflegar, sbr. 1. mgr. 8. gr. húsaleigulaga. Leigusamningi aðila verði ekki breytt nema með undirskrift beggja aðila. Stefnandi hafi verið reiðubúinn að ræða hugsanlega breytingu á leigusamningi aðila, en það hafi verið gert án skyldu og einungis til þess að liðka fyrir í samnings sambandi aðila. Þau drög sem aðilar hafi verið búnir að gera hafi hins vegar aldrei verið undirrituð og því ekki tekið gildi, sbr. 14. gr. leigusamnings aðila. Þá hafi stefnandi aldrei samþykkt nýjan samning við stefnda og tölvupóstsamskipti aðila verði ekki virt sem samþykki við nýjum samningi. Því hafi löggerningurinn ekki orðið til í skilningi samningaréttar. Stefnanda hafi fyrst 28. júní 2017 borist afstaða stefnda til samningsdraganna, er fyrirsvarsaður stefnda kvað greiðslu leigu samkvæmt samningsdrögum háða undirritun breytinganna á leigusamningnum. Þannig hafi komið fram sú afstaða stefnda að ekki væri kominn á bindandi samningur um breytingu á leigusamningnum fyrr en búíð væri að undirrita skriflegan samning. Þá hafi stefndi vitað eða mátt vita að samningsdrögin og gildi hugsanlegs samnings á grundvelli þeirra draga væru háð samþykki veðhafa leigusamningsins, Íslandsbanka.

Þá byggir stefnandi á því að engar vanefndir af hans hálfu hafi verið til staðar sem leyst gætu stefnda undan efnaskyldu samnings aðila. Stefnandi hafi í öllum tilfellum hafnað því að um vanefndir hafi verið að ræða af sinni hálfu, en verið liðlegur við það að laga leiguhúsnæðið að þörfum stefnda. Í skilalýsingu samkvæmt leigusamningi hafi komið fram í hvaða ástandi leiguhúsnæðið skyldi vera við afhendingu húsnæðisins. Stefndi hafi tekið húsnæðið í notkun í júní 2016. Ástæðu þess að afhendingu var seinkað hafi verið að rekja til þess að skipulagi húsnæðisins hafi að kröfu stefnda verið gjörbreytt og því eðlilega forsendum skilalýsingarinnar. Stefndi hafi fyrst eftir að ljóst var að Byggðasafn Vestfjarða vildi ekki lengur leigja hluta húsnæðisins borið fyrir sig meintar vanefndir af hálfu stefnanda. Meintar vanefndir stefnanda skipti því engu máli fyrir ágreining aðila. Stefndi hafi tekið við húsnæðinu athugasemdalaust í júní 2016 og nýtt það í eigin þágu, og hirt af því leigutekjur, þann tíma sem stefndi hafi verið með húsnæðið á leigu.

Kröfu sína um viðurkenningu á rétti til leigubóta úr hendi stefnda byggir stefnandi á 1. mgr. 62. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, enda séu fyrir hendi ástæður sem greindar eru í 1. töl. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Stefnandi hafi átt þann eina kost að rifta leigusamningi aðila til þess að takmarka tjón sitt og koma leiguhúsnæðinu í útleigu á nýjan leik. Stefnandi kveðst gera kröfu um viðurkenningu á rétti sínum þar sem við útgáfu stefnu sé óljóst hvenær húsnæðið komist í leigu á ný.

Helstu málsástæður stefnda:

Af hálfu stefnda er á því byggt að stefndi sé óskuldbundinn af upphaflegum húsaleigusamningi aðila, dags. 13. ágúst 2015, þar sem honum hafi verið breytt með viðauka, er komst endanlega á með aðilum þann 19. júní 2017. Stefnandi geti því ekki krafist stefnda um leigugreiðslur skv. hinum upphaflega samningi né leigubóta skv. 62. gr. laga nr. 36/1994.

Um það hvernig hinum upphaflega húsaleigusamningi var breytt í júní 2017 vísar stefndi sérstaklega til tölvubréfasamskipta aðila, en af þeim megi ráða að í lok maí 2017 hafi komst á samningur á milli aðila, í skilningi almennra reglna samningaréttar, um breytingu á upphaflegum húsaleigusamningi, með þeim eina fyrirvara að stefndi þurfti að afla formlegs samþykkis. Þar hafi aðilar samið um alla þá samningsþætti sem nauðsynlegt var til að breyta upphaflegum húsaleigusamningi í samræmi við ætlun og vilja aðila, þ.e. leiguverð og afmörkun hins leigða. Stefnandi hafi hagað sér í samræmi við það og gert stefnda „uppgjörreikning“ þann 6. júní 2017 og reikning vegna leigu fyrir júnímánuð, á grundvelli þessa nýja samnings. Þann 19. júní 2017 hafi bæjarráð stefnda samþykkt hinn nýja samning. Fyrst þegar fjármálaskrifstofa stefnda hugðist greiða „uppgjörreikninginn“ og reikning vegna leigu fyrir júnímánuð hafi komið til álita að hinn nýi samningur yrði sérstaklega eða formlega undirritaður af hálfu aðila. Sá áskilnaður hafi eingöngu verið í bókhaldslegum tilgangi, enda ráðstöfunin samþykkt í bæjararáði.

Fyrst þá hafi komið á daginn að stefnandi teldi sig ekki hafa samþykki viðskiptabanka síns fyrir breytingu húsaleigusamningsins, og að það væri talið nauðsynlegt af stefnanda til þess að samningur tækist. Hvað það varðar byggir stefndi á því að samnings samband stefnanda og viðskiptabanka hans sé stefnda óviðkomandi. Stefnandi hafi borið og beri alla áhættu af meintri synjun viðskiptabanka síns. Þá hafi stefnandi aldrei minnst á það í viðræðum aðila að samþykki bankans væri nauðsynlegt.

Þá byggir stefndi á því að hvorki 8. gr. laga nr. 36/1994 um húsaleigu né 14. gr. upphaflegs húsaleigusamnings breyti nokkru um það hvort nýr samningur hafi tekist með aðilum. Slík stöðluð samningsákvæði ryðji ekki úr vegi almennum meginreglum samningaréttar um skuldbindingargildi loforða, viljayfirlýsinga og samninga, m.a. um að samningar þurfi ekki að vera á sérstöku formi eða undirritaðir sérstaklega til að teljast skuldbindandi.

Stefndi kveðst hafna öllum tilgátum í málatilbúnaði stefnanda er varða Byggðasafn Vestfjarða og mótmæla sem röngum og þýðingarlausum. Með þeim líti stefnandi fram hjá því að m.a. vegna þess að Byggðasafn Vestfjarða taldi sér ekki fært að nýta hluta hins leigða húsnæðis, svo sem áætlað var, og af þeim sökum að stefnandi hafði ekki staðið við skuldbindingar varðandi ástand hins leigða húsnæðis, hafi aðilar hafið

viðræður sín á milli í byrjun árs 2017 sem staðið hafi fram til þess að nýtt samkomulag komst á með aðilum í júní 2017. Til þessa ber að mati stefnda að líta sérstaklega við mat á því hvort það teljist sanngjarnt og í samræmi við góða viðskiptavenju fyrir stefnanda að bera upphaflegan húsaleigusamning nú fyrir sig.

Af hálfu stefnda er jafnframt byggt á því að stefnandi geti ekki borið upphaflegan húsaleigusamning fyrir sig, þar sem allar forsendur samningsins séu og hafi verið brostnar þegar í janúar 2017. Grundvallarforsenda og ákvörðunarástæða stefnda fyrir gerð samningsins hafi verið að stefnandi uppfyllti skyldur sínar samkvæmt samningnum og viðauka (skilalýsingu) við hann. Það hafi stefnandi aldrei gert. Stefndi hafi upplýst stefnanda um áætlanir sínar um að rifta upphaflega húsaleigusamningnum af þessum sökum í janúar og febrúar 2017. Eina ástæða þess að af þeirri riftun varð ekki hafi verið sú að aðilar hófu viðræður sín á milli um breytingu leigusamningsins.

Þá telur stefndi að öll skilyrði reglunnar um brostnar forsendur séu uppfyllt. Veruleg forsenda stefnda, sem jafnframt var ákvörðunarástæða hans, hafi brostið, án þess að stefnda verði um kennt. Stefndi hafi ekki dulist þessi forsenda og ákvörðunarástæða stefnda enda hafði hún legið ljós fyrir í aðdraganda samnings aðila og í samningnum sjálfum. Í ljósi allra atvika málsins sé fyrir hendi knýjandi nauðsyn fyrir stefnda að fá sig leystan undan samningnum, og getur niðurstaða í þá átt tæplega talist ósanngjörn í garð stefnanda í ljósi allra atvika. Um brostnar forsendur vísar stefndi svo til þess sérstaklega að það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju fyrir stefnanda að bera upphaflegan húsaleigusamning aðila fyrir sig í ljósi allra atvika, sbr. 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Þá telur stefndi að líta beri til þess að aðilar hafi um margna mánaða skeið átt í viðræðum, í góðri trú, um að breyta upphaflega samningnum, og að á því tímabili hafi stefnandi ekki gefið til kynna að hann áliti upphaflegan húsaleigusamning í fullu gildi. Til að mynda hafi stefnda ekki borist reikningar fyrir húsaleigu á þeim tíma. Stefndi hafi því gengið út frá því, og mátt ganga út frá því, að hann yrði ekki síðar látinn standa skil á leigugreiðslum á grundvelli þess samnings vegna þess tímabils.

Þá kveðst stefndi, verði fallist á málatilbúnað stefnanda, byggja á því sérstaklega að stefnandi beri skaðabótaábyrgð gagnvart stefnda á grundvelli reglunnar um *culpa in contrahendo*. Sú krafa stefnda komi til skuldajafnaðar gagnvart dómkröfum stefnanda þannig að þær teljist greiddar að fullu, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991, enda séu öll skilyrði skaðabótaábyrgðar stefnanda og skuldajafnaðar uppfyllt.

Stefnandi hafi valdið stefnda tjóni með saknæmri háttsemi sinni. Stefndi hafi meðan á samningaviðræðum aðila stóð borið að upplýsa stefnda skýrlega um að viðræður þeirra væru háðar þeim afdráttarlausu fyrirvara að viðskiptabanki stefnanda myndi samþykkja fyrirhugaðan samning, svo sem stefnandi heldur nú fram að sé raunin, og að stefnandi hefði ekki aflað heimildar viðskiptabanka síns til að ganga til

samninga við stefnda. Stefnandi verði að bera allan halla af því að hafa ekki aflað nauðsynlegs samþykkis áður en hann gekk til samninga við stefnda. Stefnandi hafi látið eigin hagsmuni ráða athöfnum sínum, eða raunar athafnaleysi, og skapaði sér með því skaðabótaábyrgð gagnvart stefnda. Stefndi hefði mátt treysta því að samningur kæmist á, enda út frá því gengið frá upphafi viðræðna að slík úrlausn væri til hagsbóta fyrir báða aðila. Með því að svo varð ekki, skv. málatilbúnaði stefnanda, hafi stefndi orðið af tækifærum til að takmarka tjón sitt, þ. á m. því tækifæri að rifta upphaflega húsaleigusamningnum vegna vanefnda stefnanda eða þá að leita samkomulags við stefnanda á öðrum grundvelli en viðræður aðila tóku frá upphafi mið af.

Tjón stefnda sé bein afleiðing framangreindrar háttsemi stefnanda og felist í því að verði fallist á dómkröfur stefnanda í málinu, að hluta eða öllu leyti, þá verði stefndi fyrir tjóni er nemi sömu fjárhæð og dómkröfur stefnanda að því marki sem fallist er á þær.

Þá byggir stefndi á því sérstaklega hvað varðar kröfugerð stefnanda að samkomulag hafi verið á milli aðila um að stefndi greiddi ekki leigu skv. upphaflegum húsaleigusamningi á því tímabili þegar aðilar stóðu í samningaviðræðum, a.m.k. ekki umfram það sem kveðið var á um í viðaukanum. Þá greiðslu hafi stefndi þegar innt af hendi. Á þessu tímabili hafi stefnandi aldrei krafist stefnda um greiðslu leigu. Hafi stefnandi því glatað rétti sínum til slíkra greiðslna, m.a. fyrir tómlætissakir, verði ekki litið svo á að um þetta hafi einfaldlega verið samkomulag með aðilum.

Stefndi kveðst mótmæla kröfu stefnanda um viðurkenningu á skyldu stefnda til að greiða leigubætur. Krafan sé órökstudd, auk þess sem stefnandi geti ekki talist hafa lögvarða hagsmuni af úrlausn hennar, sbr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Ekkert liggja fyrir um hvort og þá hvernig stefnandi hafi eða muni í framtíðinni leitast við að takmarka meint tjón sitt, svo sem honum ber hins vegar að gera, sbr. 2. mgr. 62. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Ekkert liggur fyrir um tilraunir stefnanda til að koma umræddu húsnæði í leigu, t.d. með auglýsingum eða skráningu hjá leigumiðlun. Af slíkum sönnunarskorti beri stefnandi allan halla. Krafan sé því hvort tveggja, með tilliti til skorts á lögvörðum hagsmunum og vegna vanreifunar, ódómtæk þannig að frávísun varði.

Niðurstaða:

Engar munnlegar skýrslur voru gefnar fyrir dómi. Ræðst niðurstaða málsins því af skriflegum gögnum og mati dómara á sönnunargildi þeirra en ekki hafa verið bornar brigður á þau gögn sem liggja fyrir í málinu, þar með talinn tölvupóst, þótt ágreiningur sé með aðilum um það hvaða skilningur skuli lagður í inntak þeirra samskipta.

Kjarni ágreinings aðila þessa máls lýtur að því hvort með þeim hafi tekist samkomulag um breytingu á upphaflegum leigusamningi aðila. Það er óumþrætt að

stefndi fékk húsnæðið afhent í júní 2016, eða sex mánuðum eftir að til stóð, og til að byrja með aðeins hluta húsnæðisins. Greiddi stefndi leigu til samræmis við það, hluta leigugjalds fyrir tímabilið frá 29. júní til 9. ágúst 2017, en fullt leiguverð fyrir tímabilið frá 9. ágúst 2016 til og með nóvember 2016.

Þá er og óumþrætt og liggur fyrir í gögnum málsins að stefndi gerði athugasemdir við ástand húsnæðisins 11. október 2016. Gögn málsins bera með sér að stefnandi brást við þeim athugasemdum stefnda og lofaði ítrekað úrbótum á húsnæðinu, þannig að það myndi hafa „fullt notagildi“ fyrir stefnda, en samkvæmt leigusamningi skyldi húsnæðið verða endurbyggt fyrir stefnda, til nota sem skjala- og safnmunageymsla bæjarins. Verða þær yfirlýsingar og samskipti aðila sem liggja fyrir í gögnum málsins ekki skilin á annan veg en þann að stefnandi hafi talið sér skylt á grundvelli upphaflegs leigusamnings að bæta úr þeim atriðum sem stefndi gerði kröfur um á haustdögum 2016. Áttu aðilar samskipti um þau atriði ítrekað allt fram á árið 2017.

Það er enn fremur óumdeilt í málinu að stefndi greindi stefnanda frá hugmyndum sínum um að rifta leigusamningi aðila í febrúar 2017, m.a. vegna þess að Byggðasafn Vestfjarða hefði kosið að nýta ekki þann hluta húsnæðisins sem því hafði verið ætlað, og að í kjölfar þess áttu aðilar málsins í margra mánaða samningaviðræðum um breytingar á leigusamningnum. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að stefnandi hafi á þeim tíma hreyft því að stefndi væri bundinn af upphaflegum samningi óháð afstöðu Byggðasafnsins né því að samkomulag aðila væri háð samþykki viðskiptabanka stefnanda. Afrakstur þessara viðræðna aðila var samkomulag sem fyrirvarsmaður stefnanda sendi stefnda með tölvupósti 25. maí 2017, með þeim orðum að hann og sameigendur hans hefðu fallist á fermetratölurnar og þá skiptingu sem stefndi hefði lagt til. Nánar tiltekið var efni þessa samkomulags í þá veru að stefndi skyldi greiða stefnanda 1,8 milljónir króna sem uppgjör á ógreiddri húsaleigu fyrir tímabilið frá desember 2016 til og með maí 2017 auk kostnaðar af vöktunarkerfum. Þá skyldi stefndi eftirleiðis greiða húsaleigu fyrir 185,02 m². Samkomulagið var síðar samþykkt af bæjarráði á fundi þess 19. júní 2017. Þá gerði stefnandi stefnda reikning í samræmi við samkomulagið þegar þann 6. júní 2017 og krafðist greiðslu sem fyrst.

Það er mat dómsins að ekki verði litið öðruvísi á en svo að framganga beggja aðila eftir að samningsdrögin voru samþykkt, með þeim hætti sem áður greindi, bendi til þess að báðir aðilar hafi litið svo á að með þeim hefði tekist nýtt samkomulag um leigu á húsnæðinu. Við mat á því verður og sérstaklega litið til þess að stefnandi gaf út reikning á hendur stefnda á grundvelli þess samkomulags og í samræmi við efni þess aðeins fáum dögum eftir nefnd samskipti. Með því verður stefnandi talinn hafa gefið stefnda sérstaka og ótvíræða yfirlýsingu þess efnis að hann hefði samþykkt nýjan samning aðila fyrir sitt leyti. Síðari atvik fái því ekki breytt.

Hvað varðar þá málsástæðu stefnanda að umþrætt samkomulag hafi ekki tekið gildi þar sem það hafi ekki verið undirritað af hálfu aðila, sbr. áskilnað 14. gr. leigusamnings aðila og 1. mgr. 8. gr. laga nr. 36/1994, verður ekki á það fallist. Gögn

málsins bera með sér og það er óumdeilt að aðilar höfðu gengið frá skriflegu samkomulagi um breytingu á leigusamningi aðila. Með vísan til þess er áður var rakið telur dómurinn sönnur hafa verið færðar fyrir því að aðilar hafi gert með sér nýtt samkomulag varðandi leigu á húsnæðinu, og sem stefnandi hafði krafist efnda samkvæmt, óháð undirritun þess. Tilgreint ákvæði upphaflegs leigusamnings, 8. gr. húsaleigulaga eða seinni tíma krafa bókhaldara stefnda um undirritun samningsins fái því ekki breytt.

Þá er þeirri málsástæðu stefnanda að stefndi hafi vitað eða mátt vita í aðdraganda samningsgerðarinnar að breytingar á leigusamningi aðila hafi verið háðar samþykki viðskiptabanka hans sömuleiðis hafnað. Þrátt fyrir að stefndi hafi verið upplýstur um það að stefnandi hefði nýtt sér þá heimild sem hann hafði til að veðsetja leigugreiðslurnar verður að fella áhættu af því að ekki var aflað samþykkis bankans til breytinga á leigusamningnum á stefnanda, enda ekki fyrir að fara sérstöku samningssambandi milli stefnda og bankans. Þá liggur auk þess ekkert fyrir í málinu því til sönnunar að viðskiptabanki stefnanda hafi lagt stein í götu hans hvað varðar samninga við stefnda.

Að ofanrituðu virtu er það niðurstaða dómsins að fallast beri á það með stefnda að hann sé óskuldbundinn af upphaflegum húsaleigusamningi, nýr samningur hafi komist á með aðilum og því beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda um greiðslur á grundvelli þess samnings.

Í ljósi ofangreindrar niðurstöðu dómsins er ekki forsenda til þess að fallast á kröfu stefnanda um bætur úr hendi stefnda á grundvelli heimildar 62. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, þar sem riftun stefnanda á leigusamningi aðila hafi ekki verið tæk. Í málinu liggur ekkert annað fyrir en að stefndi hafi verið reiðubúinn að efna hinn nýja samning aðila samkvæmt efni sínu. Þá liggur og fyrir að stefndi hefur greitt stefnanda sem nemur nefndu samkomulagi fyrir allt það tímabil sem hann hafði húsnæðið til afnota. Verður stefndi því sýknaður af kröfu stefnanda um vanefndabætur.

Eftir úrslitum málsins, sbr. 1. mgr. 130 gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað, sem að mati dómsins þykir hæfilega ákveðinn 2.000.000 króna.

Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt að ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Bergþóra Ingólfssdóttir dómstjóri kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Ísafjarðarbær, er sýkn af kröfum stefnanda, Hraðfrystihússins Norðurtanga ehf.

Stefnandi greiði stefnda 2.000.000 króna í málskostnað.

Bergþóra Ingólfssdóttir

