Þriðjudaginn 9. maí 1989.

Nr. 1/1988. **Dómsmálaráðherra f.h. Bifreiðaeftirlits ríkisins og fjármálaráðherra f.h. ríkissjóðs**
(Gunnlaugur Claessen hrl.)
gegn
Pólaris hf.
(Hákon Árnason hrl.).

Húsaleiga. Skaðabætur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal, Guðrún Erlendsdóttir og Haraldur Henrysson og Stefán Már Stefánsson prófessor.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 4. janúar 1988. Gera þeir þær kröfur, að hinum áfrýjaða dómi, upp kveðnum 20. október 1987, verði hrundið og þeir sýknaðir af öllum kröfum stefnda. Enn fremur verði þeim dæmdur málskostnaður úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt áfrýjunarstefnu var einnig áfrýjað dómi bæjarþings Reykjavíkur í máli þessu, upp kveðnum 17. febrúar 1987, þar sem kröfum stefnanda í héraði í framhaldssök var að hluta vísað frá dómi. Við munnlegan málflutning hér fyrir dómi lýsti lögmaður áfrýjenda yfir, að fallið væri frá þeirri áfrýjun.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjendur dæmdir til að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Fallist er á þá niðurstöðu héraðsdóms, að áfrýjendur beri ábyrgð á drætti, sem varð á afhendingu húsnæðis þess að Bíldshöfða 6, sem Bifreiðaeftirlit ríkisins hafði á leigu hjá stefnda, og með hliðsjón af 6. gr. samkomulags aðilanna frá 20. desember 1985 eigi stefndi rétt á bótum úr hendi áfrýjenda vegna þessa. Hins vegar þykir rétt við ákvörðun bóta að taka tillit til þess, að stefndi hefði, fyrr en raun varð á, getað hafið viðgerðir á húsnæðinu, þar sem það var rýmt 14. apríl 1986, þegar starfsmenn Þjóðleikhússins fjarlægðu muni þá, er geymdir voru í húsinu á þess vegum. Hafði

stefndi öll tök á að komast í húsnæðið þar sem dótturfyrirtæki hans, Sanitas hf., hafði aðgang að því og afnot þess að hluta. Þá hefur ekki verið sýnt fram á, að hann hafi fyrir sitt leyti gengið eftir því, eftir að húsnæðið var rýmt, að úttekt yrði lokið. Verður og ekki séð, að töf á endanlegri úttekt hinna tilnefndu skoðunarmanna hafi þurft að standa í vegi þess, að stefndi hæfist handa. Með hliðsjón af þessu þykja bætur til stefnda vegna þessa þáttar hæfilega metnar 700.000,00 krónur.

Þegar litið er til 5. gr. ofangreinds samkomulags aðila, úttektar hinna tilnefndu skoðunarmanna og annarra gagna málsins, þykir rétt að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum, um bætur fyrir skemmdir á hinu leigða húsnæði, samtals að fjárhæð 520.000,00 krónur, þ.e. 120.000,00 krónur vegna skemmda á hitalögnum, 100.000,00 krónur vegna lagfæringa á hurðum og 300.000,00 krónur vegna ryðhreinsunar og málningar á stáli og bitum.

Samkvæmt þessu verða áfrýjendur dæmdir in solidum til að greiða stefnda samtals 1.220.000,00 krónur. Rétt þykir að miða upphafstíma vaxta við 28. maí 1986, svo sem gert er í héraðsdómi, og skulu vextir frá þeim degi til 14. apríl 1987 vera eins og þar greinir. Eins og kröfugerð stefnda er háttað, er rétt að ákveða, að frá 14. apríl 1987 greiðist dráttarvextir samkvæmt 10. gr. vaxtalaga, nr. 25/1987, til greiðsludags, þó aldrei hærri en 30% ársvextir.

Rétt þykir að dæma stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti óskipt úr hendi áfrýjenda og þykir hann hæfilega ákveðinn 350.000,00 krónur.

Dómsorð:

Áfrýjendur, dómsmálaráðherra f.h. bifreiðaeftirlits ríkisins og fjármálaráðherra f.h. ríkissjóðs, greiði in solidum stefnda, Polaris hf., 1.220.000,00 krónur með 27% ársvöxtum frá 28. maí 1986 til 14. apríl 1987, en síðan með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga, nr. 25/1987, til greiðsludags, þó aldrei hærri en 30% ársvexti.

Áfrýjendur greiði stefnda óskipt málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 350.000,00 krónur.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Sératkvæði
Guðmundar Jónssonar hæstaréttardómara.

Ég er samþykkur atkvæði meiri hluta dómara að öðru leyti en því, er varðar kostnað við ryðhreinsun og málningu. Í mati úttektarmanna á kostnaði við viðgerðir á húsnæðinu er liðurinn „Málning á súlum og bitum" metinn á 180.000,00 krónur. Ég tel að við þá fjárhæð verði að takmarka þennan þátt kröfugerðar stefnda.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 20. október 1987.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 25. september sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur af Pólaris hf., nnr. 7123-2980, Austurstræti 8, Reykjavík, gegn dómsmálaráðherra f.h. Bifreiðaeftirlits ríkisins og fjármálaráðherra f.h. ríkissjóðs með stefnu, þingfestri 26. júní 1986.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði in solidum dæmdir til greiðslu skaðabóta, að fjárhæð kr. 2.882.557,40, ásamt 33% ársvöxtum af kr. 365.192,10 frá 15. mars 1986 til 1. apríl 1986, en með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 15. apríl 1986, en af kr. 730.384,20 frá þeim degi til 15. maí 1986, en af kr. 1.095.576,30 frá þeim degi til 15. júní 1986, en af kr. 2.002.986,40 frá þeim degi til 15. september 1986, en af kr. 2.708.619,40 frá þeim degi til 15. desember 1986, en af kr. 2.882.557,40 frá þeim degi til 14. apríl 1987, en með 30% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og til greiðslu málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

Dómkröfur stefndu eru þær að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og þeim til dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati réttarins. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar og málskostnaður í því tilviki felldur niður.

Með framhaldssök, þingfestri 9. desember 1986, hækkaði stefnandi fyrri kröfufjárhæð sína, auk þess sem hann setti fram sérstaka varakröfu í málinu. Af hálfu stefndu var aðallega gerð krafa um frávísun framhaldssakar, en til vara og þrautavara var krafist sýknu eða lækkunar stefnukrafna.

Með frávísunardómi, upp kveðnum 17. febrúar 1987, var hækkun kröfugerðar að hluta til vísað frá dómi, auk þess sem varakröfu framhaldssakar var í heild sinni vísað frá dómi.

Endanleg kröfugerð stefnanda í málinu var sett fram við munnlegan málflutning og með hliðsjón af greindum frávísunardómi.

Mál þetta var dómtekið að loknum munnlegum málflutningi hinn 18. maí sl., en endurupptekið, endurflutt og dómtekið á ný hinn 25. september sl.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

II.

Málsatvik eru þau, að með húsaleigusamningi, dags. 6. maí 1983, tók Bifreiðaeftirlit ríkisins, Reykjavík, á leigu húseign stefnanda, Pólaris hf., að Bíldshöfða 6 í Reykjavík. Er þar um að ræða stálgrindarhús, 2100 m² að stærð, ásamt 4716 m² lóð. Leigutími skyldi vera 12 ár, frá 1. maí 1983 til 1. maí 1995. Umsamin húsaleiga var háð breytingum á vísitölu atvinnuhúsnæðis. Í upphafi leigutímans skyldi leigutaki greiða sem svaraði leigu í tvö ár, og taldist þá lokið greiðslum fyrir 11. og 12. ár leigutímans. Í samningi þessum var og kveðið á um það að afhending húsnæðisins til leigutaka færi fram 1. maí 1983, en þó skyldi leigusali eigi afhenda 4/9 hluta hússins (vesturhluta), sem voru í leigu til annars aðila (Hagkaupa hf.), fyrr en 1. ágúst 1984.

Ekki kom til þess að hið leigða húsnæði væri nýtt af hálfu leigutaka, en hins vegar mun Þjóðleikhúsið hafa fengið tímabundin afnot af húsnæðinu til geymslu leikmuna.

Með samkomulagi aðila, dags. 20. desember 1985, var fyrrnefndum leigusamningi þeirra slitið. Í samkomulagi þessu er m.a. kveðið á um það að leigutaki skuli greiða leigusala samningsbundna húsaleigu tímabilið 1. janúar til 1. júní 1986 með eingreiðslu 15. janúar 1986. Þá er kveðið á um það að leigusali greiði leigutaka með skuldabréfi til 10 ára kr. 5.200.000,00, sem eru endurgreiðsla á helmingi fyrirframgreiddrar húsaleigu. Í 5. gr. samkomulags þessa er ákvæði þess efnis að aðilar tilnefni hvor sinn faglega fulltrúa til skoðunar og úttektar á húsinu að Bíldshöfða 6. Skyldi leigutaki bera kostnað af lagfæringu og viðgerð á hinu leigða húsnæði ef þess gerðist þörf að mati skoðunarmanna. Þá er og ákvæði þess efnis að leigusali taki við húsinu að úttekt lokinni 15. febrúar 1986.

Úttekt lauk ekki fyrr en 28. maí 1986, en í aprílmánuði það ár höfðu munir Þjóðleikhússins verið fluttir úr húsnæðinu.

Kostnaðarmat úttektarmanna á viðgerðum á húsnæðinu að Bíldshöfða 6 var að fjárhæð kr. 922.200,00, en tekið er fram í úttektargerð að það mat sé án tillits til þess hvort leigutaki beri ábyrgð á skemmdum.

Mál þetta hefur stefnandi höfðað til heimtu bóta úr hendi stefndu, annars vegar vegna lagfæringa á skemmdum á húseign stefnanda að Bíldshöfða 6, en hins vegar vegna afnotamissis hins leigða tímabilið 15. febrúar til 15. júní 1986. Endanleg kröfufjárhæð stefnanda í máli þessu er að fjárhæð kr. 2.882.557,40, svo sem fram er komið.

III.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á því að með samkomulagi, dags. 20. desember 1985, hafi aðilar máls þessa tekið þá ákvörðun að rifta og ljúka leigusamningi. Samkomulagið feli í sér bætur til stefnanda fyrir missi 12

ára leigusamnings við „öruggan leigutaka" ef svo megi að orði komast. Samkomulagið feli einnig í sér ákvæði varðandi endurgreiðslur fyrirframgreiddrar húsaleigu og um það hversu bæta skuli og meta hugsanlegt tjón á hinu leigða og síðast, en ekki síst, ákvörðun um afhendingardag og skiladag á hinu leigða húsnæði til leigusala. Í desember 1985 hafi aðilum ekki verið kunnugt um skemmdir á hinu leigða húsnæði nema óljóst. Hafi því verið ákveðið að láta matsmenn gera úttekt, en fulltrúi leigutaka hafi fullyrt að skemmdir á millivegg hafi verið leigutaka óviðkomandi.

Af hálfu leigutaka hafi efndir orðið á þann veg að hin umsamda eingreiðsla í janúar hafi verið greidd, skuldabréf af leigusala út gefið, en að öðru leyti hafi skort stórkostlega á að samkomulagi aðila væri fylgt eftir af hálfu leigutaka. Leigusali hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni af völdum skemmda á húsinu skv. matsgerð, en leigutaki vísi tjóni þessu á bug nema að hluta skv. bréfi dómsmálaráðuneytisins, dags. 13. júní 1986. Tjóni leigusala vegna afnotamissis í 4 mánuði, þ.e. frá 15. febrúar 1986 til 15. júní 1986, sé hins vegar vísað á bug af hálfu stefndu. Sé tæpt á þeirri forsendu að húsaleiga sé greidd fram til 1. júní 1986 og því eigi leigutaki rétt á afnotum. Í 2. gr. samkomulagsins á dskj. nr. 5 hafi verið samið um eftirfarandi:

„Leigutaki greiðir leigusala jafnvirði samningsbundinnar húsaleigu tímabilið 1. janúar til 1. júní 1986 með eingreiðslu 15. janúar 1986."

Lögmaður stefnanda hafi staðið að undirritun skv. áður gerðu samkomulagi vegna fjarveru forstjóra leigusala. Við undirritun hafi verið fullyrt að samkomulagið væri samhljóða áður gerðu samkomulagi. Eftir að undirritun hafi farið fram varð hins vegar ljóst að orðalagi hafði verið breytt þannig að niður hafði fallið orðið jafnvirði og texti því svofelldur:

„Leigutaki greiðir leigusala samningsbundna húsaleigu tímabilið 1. janúar til 1. júní 1986 með eingreiðslu..."

Greiðsla þessi hafi verið hluti umsaminna skaðabóta, en alls ekki húsaleigugreiðsla. Húsaleiga hafi hins vegar verið greidd til 15. febrúar 1986, þ.e. lokadags leigusamnings aðila. Af öllu framangreindu megi ljóst vera að ágreiningur sé uppi með aðilum annars vegar um bætur fyrir afnotamissi leigusala af hinu leigða tímabilið 15. febrúar 1986 til 15. júní s.á., en hins vegar um bætur vegna lagfæringa á skemmdum á hinu leigða, meðan á leigutíma hefur staðið.

Stefnandi reisir kröfur sínar á húsaleigusamningi aðila, dags. 6. maí 1983, ásamt fylgiskjali, samkomulagi aðila, dags. 20. desember 1985, og úttektargerð matsmanna, dags. 28. maí 1986. Að öðru leyti sé vísað til ákvæða húsaleigulaga svo og almennra reglna skaðabótaréttar varðandi rökstuðning. Af hálfu leigutakans hafi sú afstaða verið tekin að þrátt fyrir ótvírætt orðalag í samkomulagi og leigusamningi muni leigutaki ekki bæta leigusala það tjón á húsnæðinu sem orðið hafi á leigutímanum. Vegna van-

rækslu leigutaka hafi það gerst að spjöll hafi verið unnin á húsinu. Hurðir og rúður hafi skemmst, milliveggur skemmdur, hitalagnir skemmdar og stálbitar innan dyra ryðgaðir, en húsið allt þannig að þörf hafi verið á að mála það og þrífa. Ljóst sé að hluti tjónsins verði rakinn til þess að húsið hafi ekki verið kynt af einhverjum ástæðum og hirðuleysi leigutakans valdið því að tjón hafi orðið.

Til þess að afstýra frekara tjóni en orðið sé hafi stefnandi tekist á hendur lagfæringar á húsnæðinu, en tilraunir leigusala í þá átt að leigja húsnæðið hafi eigi borið árangur, m.a. vegna bilaðra hitalagna, óhrjálegs útlits og um langt skeið óþrifa í húsinu af völdum leigutaka.

Stefnandi vilji eigi una því að þurfa að bíða eignatjón vegna vanrækslu og hirðuleysis leigutaka og skorts á umhirðu. Stefnandi vilji eigi heldur una því að aðgerðaleysi og vanræksla leigutaka sé þess valdandi að stefnandi hafi ekki fengið húsið afhent 15. febrúar 1986 og því orðið af leigugreiðslum allan þann tíma, sem liðið hafi, og leigutaki hafi ekki hirt um að rýma húsnæðið og koma í leiguhæft ástand á ný. Af þeirri ástæðu sé gerð krafa um andvirði húsaleigu í 4 mánuði og greiðslu viðgerðarkostnaðar á grundvelli úttektar og matsgerðar tilkvaddra matsmanna.

Með framhaldssök breytti stefnandi dómkröfum sínum á grundvelli þeirrar forsendu að fyrir lægju reikningar vegna viðgerða á hinu leigða húsnæði. Þó séu enn ómálaðir stálbitar í lofti vesturenda og sé kröfugerð þar að lútandi reist á kostnaðaráætlun og tilboði Guðmundar Helgasonar málarameistara í verkið. Þá sé einnig viðgerðarkostnaður að hluta byggður á úttekt matsmanna.

Endanleg kröfugerð stefnanda sundurliðast svo:

1.	Skaðabætur vegna afnotamissis hins leigða tímabilið 15. febrúar til 15. júní 1986	kr. 1.460.786,40
2.	Viðgerðarkostnaður matsmanna vegna hitalagna, hurða, rafmótora, glers og milliveggja	kr. 542.200,00
3.	Viðgerðarkostnaður skv. reikningum vegna þrifa, málningar á stáli og bitum og kostnaðaráætlun vegna ómálaðra loftbita í vesturenda	kr. 879.571,00
	Samtals	kr. 2.882.557,40

Skaðabótakrafa skv. 1. tl. er rökstudd með þeim hætti, að þar sem telja verði, að leigutaki hafi skilað húsnæðinu 12. júní 1986, sé honum reiknuð húsaleiga í 4 mánuði, kr. 365.192,10 á mánuði, og sé það raunhæfasta viðmiðunin við ákvörðun skaðabóta og tjóns stefnanda.

Kröfugerð skv. 2. tl. sé byggð á þar greindum kostnaðarliðum í úttekt matsmanna á dskj. nr. 10.

Kröfugerð skv. 3. tl. sé byggð á fram lögðum reikningum og á kostnaðaráætlun málara.

Stefndu hafa andmælt kröfugerð og sjónarmiðum stefnanda. Í rökstuðningi þeirra er m.a. eftirfarandi tekið fram:

Krafa um leigugreiðslur. 2. gr. samkomulags aðila frá 20. desember hljóði svo:

„Leigutaki greiðir leigusala samningsbundna húsaleigu tímabilið 1. janúar til 1. júní 1986 með eingreiðslu 15. janúar 1986. Greiðslan miðast við vísitölu 1. janúar 1986."

6. gr. sama samnings hljóði svo:

„Leigusali tekur við húsinu að úttekt lokinni 15. febrúar 1986, enda hafi leigutaki þá rýmt húsnæðið."

Stefndu byggja á því að hin samningsbundna húsaleiga fyrir tímabilið 1. janúar 1986 til 1. júní s.á. hafi verið greidd í janúar það ár. Húsnæðið hafi verið afhent leigusala fyrir lok þess tíma sem húsaleiga hafi verið greidd fyrir. Hins vegar hafi ekki tekist af ýmsum ástæðum, sbr. hér á eftir, að gera úttekt sama dag. Ekki verði á það fallist, að um neina bótaskyldu stefndu gagnvart stefnanda geti verið að ræða af þeim sökum. Komi þar margt til.

A. Í fyrsta lagi verði ekki á það fallist að töf á úttekt geti skrifast á reikning leigutaka nema að litlu leyti. Í því sambandi skuli bent á nokkur atriði. Tilnefning aðila á úttektarmönnum hafi ekki legið fyrir fyrr en undir mánaðamót febrúar mars. Vegna umfjöllunar í sóknargögnum skuli áréttað að tilnefning stefnanda hafi ekki verið kunn fulltrúum stefndu fyrr en á þessum tíma. Sameiginleg vettvangsganga úttektarmanna og fulltrúa aðila hafi verið hinn 4. mars 1986. Þessi töf hafi verið báðum aðilum að kenna. Þar beri hvorugur sök umfram hinn. Þegar af þessari ástæðu beri að stytta hinn um krafða leigutíma um einn mánuð. Miðað við skoðun hinn 4. mars hafi verið eðlilegt að skoðunarmenn gætu lokið úttekt sinni um miðjan þann mánuð. Í annan stað skuli bent á að úttekt skoðunarmanna hafi ekki náð til hinnar leigðu lóðar. Að vísu segi í 5. gr. samkomulagsins frá 20. desember 1985 að úttekt skyldi fara fram á lóðinni. Í framkvæmdinni hafi það hins vegar ekki verið gert. Af hálfu stefndu hafi verið litið svo á að þetta sé ágreiningslaust með aðilum. Aðilum hafi verið fullljóst við gerð hins síðari samnings, að lóðin hafi þá verið í nákvæmlega sama ástandi og þegar við henni var tekið í maí 1983. Samkvæmt hinum upphaflega samningi skyldi leigusali, Pólaris hf., ljúka ýmsum frágangi á lóð, sem ekki hafði verið lokið við í maíbyrjun 1983. Um það vísist til niðurlags 3. tl. fylgiskjals með leigusamningi. Af hálfu leigusala hafi ekki verið við þetta staðið.

Samkvæmt þessu sé ljóst að leigusali hafi getað tekið við hinni leigðu

lóð þegar hinn 15. febrúar. Honum hafi verið fullljóst að lóðin hafi verið í óbreyttu ástandi. Hafi hann viljað eða getað hafið framkvæmdir við frágang lóðar um miðjan febrúar 1986, hafi ekkert verið því til fyrirstöðu. Ekki hafi þurft að bíða eftir úttekt á mannvirkinu til þess.

Samkvæmt hinum upphaflega lóðarsamningi sé vægi leigugreiðslna fyrir lóð 24% af heildarleigugreiðslum leigutaka (65 kr. pr. m^2 í mannvirki og kr. 9 pr. m^2 í lóð x 4716 m^2). Niðurstaðan verði því sú að stefnandi geti undir engum kringumstæðum krafist leigugreiðslna fyrir lóð vegna þess að úttekt hafi ekki farið fram.

Í þriðja lagi skuli bent á, eins og margoft hafi komið fram, að úttekt hafi lokið hinn 28. maí 1986. Sama dag hafi lyklar, sem dómsmálaráðuneytið hafði að húsinu, verið afhentir þeim úttektarmanni, sem tilnefndur hafi verið af Pólaris hf. Þann dag hafi stefnanda verið skrifað bréf þess efnis að úttektin hefði farið fram, sbr. dskj. nr. 9. Með þessu hafi stefnanda formlega verið afhent húsið. Tilraunir stefnanda til að halda því fram, að slík formleg afhending hafi ekki átt sér stað fyrr en 13. júní 1986, fái með engu móti staðist.

B. Vakin sé athygli á þeirri almennu reglu að tjónþola beri skylda til að takmarka tjón sitt eða afstýra svo sem kostur sé. Í þessu sambandi sé því ákveðið haldið fram að þrátt fyrir töf á úttekt hafi leigusala verið kleift að hafa uppi ráðstafanir til þess að leigja húsnæðið út frá og með 1. júní 1986, þ.e. frá þeim tíma sem hann hætti að hafa leigutekjur af því frá stefndu. Tæpast sé því haldið fram af hálfu stefnanda að hann hafi átt rétt á að leigja það út frá fyrri tíma og þar með hafa af því tvöfaldar leigutekjur. Á slíkt sé ekki unnt að fallast. Stefnandi hafði lykla að húsnæðinu allan þann tíma sem það var í útleigu. Honum hafi verið kleift að sýna það hugsanlegum leigutökum og hafði til þess fulla heimild. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi sinnt þessari skyldu sinni. Við þær aðstæður hljóti tjón, sem hann kunni að hafa beðið, að vera á hans eigin ábyrgð.

C. Jafnvel þótt stefnandi kunni að hafa gegnt framangreindri skyldu sinni, sem þó liggi ekki fyrir, sé ósýnt hvern árangur slík viðleitni hafi getað borið. Framboð á atvinnuhúsnæði af því tagi, sem hér um ræði, sé mun meira en eftirspurn. Það húsnæði, sem hér um ræði, sé mjög erfitt í útleigu. Því valdi bæði mikil stærð og afar ófullkomið ástand húsnæðisins. Hvort tveggja takmarki möguleika til annarrar notkunar en til geymslu. Í þessu sambandi skuli bent á, að húsnæðið geti ekki nýst að óbreyttu sem iðnaðarhúsnæði. Ástand þess sé mun nær því að falla undir þá skilgreiningu að vera geymsluhúsnæði. Þessa staðreynd verði að sjálfsögðu að hafa í huga þegar virtar séu fullyrðingar stefnanda um tjón vegna þess að úttekt hafi dregist. Í því sambandi skuli einnig bent á að rúmlega 4 mánuðum eftir afhendingu til leigusala verði ekki annað séð en húsið standi autt.

Niðurstaðan af öllu framansögðu verður sú, að þrátt fyrir það að úttekt hafi seinkað, hafi leigusali ekki sýnt fram á, að sú seinkun hafi valdið því, að hann hafi orðið fyrir tjóni.

Krafa um bætur vegna skemmda.

Í 5. gr. margnefnds samkomulags, dags. 20.12. 1985, er svofellt ákvæði:

„Leigutaki ber kostnað af lagfæringu og viðgerð á hinu leigða húsnæði, gerist þess þörf að mati skoðunarmanna."

Í hinum upphaflega samningi aðila frá 1983 segir m.a.:

„Leigusala er skylt að annast og kosta allt venjulegt viðhald hins leigða húsnæðis."

Síðari samninginn beri að sjálfsögðu að skoða í ljósi þessa. Leigutakinn skyldi kosta þær viðgerðir sem úttektarmenn teldu þörf á, ef þær teldust vera eitthvað annað en venjulegt viðhald og leigutaki ætti sök á þeim. Úttektarmenn geri þannig fyrirvara í þessa veru, þ.e. taki ekki afstöðu til hver skuli greiða kostnaðinn. Alveg sé ljóst að ekki hafi verið gengist undir víðtækari ábyrgð að þessu leyti í seinni samningnum en áður hafi gilt og almennt gildir í leigusamningum.

Við þá verkþætti, sem stefnandi byggir tölulega á úr kostnaðarmati úttektarmanna, hafa stefndu gert eftirfarandi athugasemdir:

1. Milliveggur.

Starfsmenn Bifreiðaeftirlits ríkisins hafi fyrst fengið lykla að hinu leigða húsnæði um miðjan ágúst 1984. Fram að þeim tíma hafi þeir ekki átt aðgang að húsnæðinu. Að sögn starfsmanna Bifreiðaeftirlitsins, þeirra Lárusar Sveinssonar og Guðna Karlssonar, hafi milliveggur reynst vera brotinn í húsinu þegar þeir komu fyrst þar inn eftir að þeir höfðu fengið lykla í hendur. Fullvíst sé því að þessar skemmdir séu af völdum leigusala sjálfs eða annarra þeirra sem umsvif höfðu í húsinu á árunum 1983 og fyrri hluta árs 1984. Séu þar Hagkaup hf. einkum höfð í huga. Í samningi aðila frá því í desember 1985 sé svofellt ákvæði í 5. gr.:

„Við skoðun húsnæðisins í dag er ljóst að skemmdir á millivegg hafa orðið, en það tjón er leigutaka óviðkomandi."

Þrátt fyrir þetta ótvíræða samningsákvæði, svo og það sem áður sagði um augljósa aðild annarra að þessum skemmdum, hafi stefnandi krafið stefndu bóta vegna viðgerða á þessum millivegg. Þessi kröfugerð hans eigi sér enga stoð.

2. Hitalagnir.

Þá krefji stefnandi stefndu um bætur vegna frostskemmda á vatns- og hitalögnum. Sá liður nemi kr. 120.000,00. Á þessa kröfu sé ekki unnt að

fallast. Aðstæður í húsinu séu með þeim hætti að hitakerfi í austur- og vesturenda þess sé sameiginlegt. Hins vegar hafi einungis verið tengdir hitablásarar í vesturenda, þeim megin sem Hagkaup hafi verið. Þegar Hagkaup fóru úr húsinu í ágúst 1984, var hætt að nota blásarana, og um leið hafi verið skrúfað fyrir vatnið í húsinu. Ekki hafi leigutaka verið gert viðvart um það. Síðar um haustið hafi frosið í leiðslum þegar verulegt frost kom. Gert hafi verið við skemmdirnar skv. leiðbeiningum Hitaveitu Reykjavíkur og hún beðin að hleypa vatni á húsið að nýju. Þrátt fyrir það að viðgerðarkostnaður hafi verið greiddur tafarlaust, hafi Hitaveitan neitað að hleypa vatni á þar sem húsið hafði aðeins leyfi fyrir tengingu til bráðabirgða. Af þessum sökum hafi frostsprungið fljótlega aftur, en þá hafi vatn aðeins verið í mælagrindinni og þar hafi frostskemmdirnar orðið. Af hálfu leigutaka hafi verið gert það, sem í hans valdi hafi staðið, til að afstýra skemmdum. Ábyrgð á því, að ekki hafi tekist betur til, hljóti að hvíla á Hitaveitu Reykjavíkur en ekki leigutaka.

3. Lagfæring á hurðum.

Stefnandi gerir kröfu til bóta vegna lagfæringa á hurðum. Sá kröfuliður nemi kr. 100.000,00. Þær hurðir, sem hér um ræði, séu tvær hurðir í vesturenda og ein í austurenda. Varðandi hurðir í vesturenda er bent á að enginn umgangur af hálfu leigutaka hafi verið þeim megin í húsinu, hvorki fyrr né síðar. Hagkaup hf. höfðu hins vegar aðgang að sínu húsrými um þær dyr. Þessar dyr muni aðeins einu sinni hafa verið opnaðar af hálfu starfsmanna Bifreiðaeftirlitsins og þá vegna viðgerðar á frostsprungnum hitalögnum. Óhugsandi sé því, að leigutaki hafi getað valdið þeim skemmdum sem hér um ræðir.

Um skemmdir á hurð í austurenda sé það að segja, að tveir aðilar, þ.e. Þjóðleikhúsið og Pólaris hf. (eða Sanitas hf.), hafi átt aðgang um þær dyr að húsnæðinu vegna starfsemi sinnar í húsinu. Báðir aðilar hafi geymt þarna birgðir ýmiss konar. Eftir því sem bifreiðaeftirlitsmenn áætli láti nærri að starfsmenn Pólaris hf. hafi að meðaltali verið á ferð í þessu húsnæði einu sinni í viku. Þeir hafi þá komið á vörubílum til þess ýmist að koma með eða sækja ölkassa. Miðað við það, hversu mikil umsvif Pólaris hf. hafi verið í þessum hluta húsnæðisins í samanburði við umsvif Þjóðleikhússins, verði að telja mun meiri líkur fyrir því, að leigusali hafi sjálfur valdið tjóninu, en sá aðili, sem einnig kom til greina, þ.e. Þjóðleikhúsið. Við þessar aðstæður hljóti að verða að sýkna stefndu af þessari kröfu. Tekið skal fram, að af ljósmyndum, sem teknar voru af húsinu 28. maí 1986, verði ekki ráðið, að um annað en mjög óverulega skemmd hafi verið að ræða á þessari hurð. Einungis hafi verið um að ræða skemmd að utanverðu þarna megin. Varðandi þessar hurðaskemmdir skal og vakin athygli á því

að engin úttekt fór fram á húsnæðinu áður en varnaraðili tók við því á árinu 1983 og 1984. Skemmdirnar hafi þess vegna allt eins getað átt sér stað fyrir þann tíma. Ákvæði í niðurlagi 5. gr. viðbótarsamnings frá desember 1985 um úttekt á húsnæðinu við upphaf leigusamnings sé því á misskilningi byggt. Slík úttekt hafi aldrei farið fram.

4. *Rafmótorar.*

Þá gerir stefnandi kröfu til bóta, að fjárhæð kr. 36.000,00, vegna skemmda á rafmótorum. Þessir mótorar hafi verið ætlaðir til að opna dyr. Um rafmótora við austurdyr sé það að segja, að þeir hafi verið til staðar við upphaf leigutíma, en ótengdir. Þeir hafi aldrei verið tengdir á leigutímanum og því aldrei kannað hvort þeir væru í lagi í upphafi. Ekkert hafi verið átt við þá á þessum tíma. Um mótora við vesturdyr sé það að segja að þeir muni hugsanlega hafa verið notaðir af Hagkaupum hf. Ekkert hafi verið við þeim hreyft af hálfu leigutaka eftir að Hagkaup hf. hafi horfið úr húsinu. Í raun liggi ekkert fyrir um það hvort þeir hafi verið í lagi við upphaf leigutímans, og ekki heldur að enginn kostnaður hefði komið til, ef mótorarnir hefðu verið í notkun allan leigutímann, en slíkt eðlilegt viðhald bar leigusala að axla. Engin sönnun liggi fyrir um skemmdir vegna notkunarleysis. Hér skorti því alla sönnun um bótaskyldu stefndu.

5. *Gler og glerjun.*

Þá er krafist bóta fyrir gler og glerjun, kr. 45.000,00. Starfsmenn Bifreiðaeftirlitsins fullyrði að rúða vestan megin hafi verið brotin, þá er Hagkaup hf. fóru úr húsinu í ágúst 1984. Á þessu beri stefndu ekki ábyrgð. Um brotna rúðu í austurhluta sé hið sama að segja og um skemmdir á hurð þeim megin í húsinu, sbr. hér að framan. Hér sé augljóslega um að ræða eðlilegt viðhald.

Af hálfu stefndu er vakin athygli á því að reikningar verktaka, sem lagðir hafa verið fram í málinu, séu stefndu óviðkomandi. Ekkert liggi fyrir um hvernig staðið hafi verið að verkframkvæmdum. Stefnandi geri í raun ekki tilraun til að rökstyðja hvað í reikningunum felist. Þannig liggi ekkert fyrir um hvort þessi kostnaður feli í sér endurbætur eða viðgerðir á húsinu. Ef um viðgerðir sé að ræða sé ekki reynt að tengja þann kostnað samningum aðila þessa máls og rökstyðja að þarna sé um að ræða viðgerðir sem stefndu geti borið ábyrgð á. Í raun sé vart meira sagt en það að stefnandi hafi innt þetta fé af hendi og vilji fá það til baka.

Af hálfu stefndu hafa og verið gerðar eftirfarandi athugasemdir við atriði í sóknargögnum.

A. Í samkomulaginu frá 20. desember 1985 sé í 2. gr. samið um greiðslu „samningsbundinnar húsaleigu tímabilið 1. janúar til 1. júní 1986“. Sú

samningsbundna húsaleiga hafi verið greidd. Af hálfu stefnanda séu hafðir uppi tilburðir til að halda því fram að þarna hafi átt að standa „jafnvirði samningsbundinnar húsaleigu" í staðinn fyrir „samningsbundna húsaleigu". Í því sambandi leggi hann fram drög að samkomulagi, sbr. dskj. nr. 4, þar sem þetta orðalag komi fram. Stefndu kunni ekki skýringu á orðalagi í þessum einu samningsdrögum, sérstaklega ekki þegar haft sé í huga tilboð Pólaris á dskj. nr. 16 og gagntilboð dómsmálaráðuneytisins á dskj. nr. 17. Í báðum tilvikum sé talað um samningsbundna húsaleigu í samræmi við hinn undirritaða samningstexta. Liggi nærri að ætla að orðið „jafnvirði húsaleigu" hafi slæðst inn í eitt samningsuppkast af mörgum fyrir einhver mistök. Alla vega sé ljóst að hér sé um þýðingarlaust skjal að ræða. Skýringar stefnanda á þessu séu haldlausar.

B. Af málatilbúnaði stefnanda sé ekki fullljóst hvers kyns kröfu hann telur sig eiga á hendur stefndu, þ.e. hvort hér sé um að ræða kröfu innan samninga eða utan. Í þessu hafi ekki verið fullt samræmi frá upphafi. Í stefnu sé gerð krafa um skaðabætur úr hendi stefndu. Á fyrri stigum virðist stefnandi hins vegar hafa haft uppi kröfur um efndir samnings, þ.e. efndabætur. Ástæða sé til að vekja sérstaka athygli á þessu. Með því að stefnandi hafi nú valið málinu þennan farveg sé hann að sjálfsögðu af því bundinn. Reglur um sönnunarbyrði í skaðabótamálum eigi því hér við, en ekki sú sönnunarstaða, sem gildi um kröfur um efndir samnings.

C. Stefnufjárhæðir séu lítt skýrðar í sóknargögnum. Ekki sé skýrt hvers vegna kr. 365.192,10 á mánuði séu „raunhæfasta viðmiðun við ákvörðun skaðabóta og tjón stefnanda". Slíkum órökstuddum fullyrðingum sé mótmælt sem ósönnuðum.

Loks er vaxtakröfugerð mótmælt, upphafstíma vaxta sem og vaxtakröfum að öðru leyti, enda séu þær ekki í samræmi við heimila vaxtatöku á hverjum tíma.

Eftirtaldir aðilar og vitni hafa gefið skýrslur fyrir dómi: Páll Jónsson framkvæmdastjóri, Baldur Baldvinsson húsasmíðameistari, Páll Guðmundsson málarameistari, Magnús Jónsson verkfræðingur, Skúli Guðmundsson verkfræðingur, Guðni Karlsson, forstöðumaður Bifreiðaeftirlits ríkisins, Lárus Sveinsson bifreiðaeftirlitsmaður, Guðmundur Björnsson, skrifstofustjóri í fjármálaráðuneytinu, Örn Sigurðsson, fjármálastjóri í Vélsmiðjunni Héðni, Oddur Sveinsson, Sveinn Halldórsson framkvæmdastjóri, Magnús Þórarinsson, leiksviðsstjóri Þjóðleikhússins, og Þorsteinn Geirsson, ráðuneytisstjóri dóms- og kirkjumálaráðuneytis.

IV.

Svo sem fram er komið varð samkomulag með aðilum hinn 20. desember 1985 um það að húsaleigusamningur þeirra, dags. 6. maí 1983, um húseign

stefnanda að Bíldshöfða 6, Reykjavík, skyldi falla niður. Í 2. gr. samkomulags þessa er ákvæði um það að leigutaki greiði leigusala samningsbundna húsaleigu tímabilið 1. janúar til 1. júní 1986 með eingreiðslu 15. janúar 1986, og samkvæmt 6. gr. skyldi leigusali taka við húsinu að lokinni úttekt 15. febrúar 1986.

Af hálfu stefndu var um samin greiðsla samkvæmt 2. gr. innt af hendi í janúar 1986, en hins vegar dróst framkvæmd úttektar til 28. maí 1986 og þar með afhending hins leigða húsnæðis. Af þeim sökum hefur stefnandi gert kröfu til bóta úr hendi stefndu, að fjárhæð kr. 1.460.786,40, vegna afnotamissis hins leigða tímabilið 15. febrúar til 15. júní 1986, svo sem rakið hefur verið.

Í 5. gr. greinds samkomulags er kveðið á um það að aðilar tilnefni hvor sinn faglega fulltrúa til skoðunar og úttektar á húsinu sem fara skyldi fram eigi síðar en 15. febrúar 1986. Ekki hafa stefndu sýnt fram á að við stefnanda sé að sakast að framkvæmd úttektar dróst svo lengi sem raun varð á, og verður því talið að leigutaki, Bifreiðaeftirlit ríkisins, hafi vanefnt þá samningsskyldu sína að afhenda leigusala hið leigða húsnæði hinn 15. febrúar 1986, svo sem skýlaust var kveðið á um. Eftir atvikum þykir rétt að miða við að húsnæðið hafi verið afhent að lokinni úttekt 28. maí 1986, svo sem haldið er fram af stefndu í máli þessu.

Vegna ofangreindrar vanefndar leigutakans hefur leigusali þannig misst umsamin afnot hins leigða húsnæðis frá 15. febrúar til 28. maí 1986 og á því rétt til fébóta úr hendi stefndu af þeim sökum. Við ákvörðun bóta þykir mega hafa hliðsjón af andvirði leigugreiðslna, en ekki verður þó talið að tjóni stefnanda verði fyllilega jafnað til tapaðra leigutekna fyrir jafnlangt tímabil. Eftir atvikum þykir hæfilegt að stefndu greiði stefnanda kr. 900.000,00 í bætur vegna þessa.

Þá gerir stefnandi kröfu til bóta úr hendi stefndu vegna skemmda á hinu leigða húsnæði á leigutímabilinu. Er endanleg kröfugerð stefnanda í þeim efnum tvíþætt. Annars vegar er byggt á kostnaðarmati úttektarmanna, sem sundurliðast svo:

Hitalagnir	kr. 120.000,00
Lagfæring hurða	kr. 100.000,00
Rafmótorar	kr. 36.000,00
Gler og gerjun	kr. 45.000,00
Milliveggur	kr. 241.200,00
Alls	kr. 542.200,00

Í 5. gr. nefnds samkomulags er ákvæði þess efnis að leigutaki beri kostnað af lagfæringu og viðgerð á hinu leigða húsnæði, gerist þess þörf

að mati skoðunarmanna. Með aðilum er um það ágreiningur hvernig túlka skuli samningsákvæði þetta, og ekki hafa úttektarmenn tekið afstöðu til þess hvort leigutaki beri ábyrgð á þeim skemmdum sem kostnaðarmat tekur til. Eftir atvikum þykir rétt að bótaábyrgð verði metin í hverju falli, enda verður ekki talið að leigutaki hafi með greindu samkomulagi tekist á hendur víðtækari bótaábyrgð en almennt er í leigusamböndum sem þessum. Verður þá vikið að framangreindum liðum úttektarinnar, hverjum fyrir sig.

Fallast má á það með stefnanda að stefndu beri að greiða bætur vegna frostskemmda á hitalögnum hússins. Leigutaka var í lófa lagið að koma í veg fyrir það tjón með því að tappa vatni af leiðslum. Taka ber því til greina matsfjárhæð úttektar í þessu sambandi, kr. 120.000,00, sem ekki hefur verið andmælt tölulega.

Varðandi bótakröfu, að fjárhæð kr. 100.000,00, vegna þeirra skemmda á hurðum, sem í úttekt greinir, þá hefur leigutaki ekki sýnt fram á, að þær skemmdir séu honum óviðkomandi, sbr. meginregluna í 28. gr. laga nr. 44/1979, um húsaleigusamninga. Ber því að taka þann lið til greina með kr. 100.000,00, enda hafa töluleg andmæli ekki komið fram.

Ekki liggur fyrir, að rafmótorum, sem ekki voru skoðaðir sérstaklega af úttektarmönnum, hafi í einhverju verið ábótavant og verður bótakrafa af þeim sökum, að fjárhæð kr. 36.000,00, ekki tekin til greina.

Varðandi bótakröfu, að fjárhæð kr. 45.000,00, fyrir gler og glerjun verður og að telja ósannað gegn andmælum stefndu að leigutaki beri þar ábyrgð á, enda fellur það undir venjulegt viðhald hins leigða, sem leigusala bar að annast og kosta, svo sem í upphaflegum leigusamningi aðila frá 6. maí 1983 segir.

Að því er varðar bótakröfu vegna tjóns á millivegg, að fjárhæð kr. 241.200,00, þá er tekið fram í 5. gr. samkomulagsins frá 20. desember 1985, að það tjón sé leigutaka óviðkomandi. Verður við það samkomulagsatriði miðað og ber að hafna þeim kröfulið.

Samkvæmt framansögðu eru þannig teknir til greina kröfuliðir samkvæmt kostnaðarmati úttektarmanna, að fjárhæð kr. 220.000,00 (120.000,00 + 100.000,00).

Kröfugerð stefnanda vegna skemmda á hinu leigða er hins vegar byggð á reikningum vegna ryðhreinsunar, málunar á stáli og bitum og samkvæmt kostnaðaráætlun vegna ómálaðra loftbita í vesturenda, sem sundurliðast svo:

Vinna og efni skv. reikningi við ryðhreinsun og málun	kr. 447.493,00
Kaup á verkfærum samkvæmt reikningi	kr. 70.625,00
Efniskostnaður v/ryðhreinsunar og málunar	kr. 187.515,00

Kostnaðaráætlun vegna ómálaðra loftbita í vesturenda	kr. 173.938,00
	Alls kr. 879.571,00

Kröfugerð stefnanda í þessu efni er á því byggð að burðarvirki hússins hafi ryðgað vegna þess að hið leigða húsnæði hafi ekki verið upphitað á vegum leigutaka sem beri að greiða viðgerðarkostnað af þeim sökum samkvæmt framansögðu. Ekkert liggur fyrir um ástand hússins að þessu leyti við upphaf leigutímans árið 1983, svo að ekki er unnt að staðreyna hve mikið húsið hefur skemmst meðan á leigutímanum stóð. Upplýst er að stór hluti hússins hafi staðið óupphitaður frá því að húsið var reist árið 1981 til upphafs leigutíma árið 1983. Sé litið til þessa, en einnig hins að grind hússins hafði verið geymd um nokkurra ára skeið úti, áður en húsið var reist, og ekki liggja fyrir fullnægjandi gögn um ástand grindarinnar, áður en hún var reist á vegum stefnanda, þykir ekki unnt að staðhæfa nú að hve miklu leyti megi rekja þær skemmdir, sem orðið hafa, til skorts á upphitun hússins á leigutímanum. Sýnt þykir þó að ástand hússins hafi orðið lakara í lok leigutímans en orðið hefði ef húsið hefði verið upphitað og í eðlilegri notkun á leigutímabilinu. Þykir því rétt að leigutaki beri einnig að nokkru kostnað af viðgerðum stálgrindarinnar innan húss. Með hliðsjón af framangreindri kröfugerð stefnanda í þessu efni þykir hæfilegt að stefndu greiði stefnanda kr. 300.000,00 vegna þessa.

Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða málsins sú að dæma ber stefndu in solidum til þess að greiða stefnanda kr. 1.420.000,00 (900.000,00 + 120.000,00 + 100.000,00 + 300.000,00) og með vöxtum í samræmi við kröfugerð stefnanda, en þó þannig að upphafstíma vaxta ber að miða við 28. maí 1986, svo sem nánar greinir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefndu óskipt til þess að greiða stefnanda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn kr. 247.000,00, þar með talinn söluskattur.

Dóm þennan kváðu upp Eggert Óskarsson borgardómari og meðdómsmennirnir Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari og Ragnar Ingimarsson byggingaverkfræðingur.

Dómsorð:

Stefndu, dómsmálaráðherra f.h. Bifreiðaeftirlits ríkisins og fjármálaráðherra f.h. ríkissjóðs, greiði in solidum stefnanda, Pólaris hf., kr. 1.420.000,00 með 27% ársvöxtum frá 28. maí 1986 til 14. apríl 1987, en með 30% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 247.000,00 í málskostnað, þ.m.t. söluskattur, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.