Fimmtudaginn 9. desember 1999.

Nr. 300/1999. **Einar Guðjónsson**
(Jóhannes Albert Sævarsson hrl.)
gegn
Elínborgu J. Þorsteinsdóttur og Margréti S. Einarsdóttur
(Kristinn Bjarnason hrl.)

Húsaleigusamningur. Uppsögn.

M keypti rekstur saumastofu og tók yfir leigusamning um húsnæði hennar. Þegar saumastofan flutti úr húsinu reis ágreiningur á milli hennar og leigusalans E um hver væri uppsagnarfrestur samkvæmt samningnum, en samningurinn var ritaður á eyðublað fyrir samninga um íbúðarhúsnæði og innihélt stöðluð ákvæði samkvæmt því. Talið var að E hefði verið í lófa lagið að kveða skýrt á um uppsagnarfrest og yrði hann að bera hallann af vafa um skýringu samningsins. Var kröfum hans um húsaleigu í uppsagnarfresti umfram þrjá mánuði því hafnað.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 3. ágúst 1999. Hann krefst þess að stefndu verði dæmdar til að greiða sér óskipt 679.767 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af nánar tilgreindum fjárhæðum frá 1. nóvember 1997 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast aðallega staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti, en til vara að krafa áfrýjanda verði lækkuð og málskostnaður látinn falla niður.

Með vísan til forsendna héraðsdóms verður fallist á að stefndu hafi með samþykki áfrýjanda gengið inn í kjör samkvæmt húsaleigusamningi 31. janúar 1987, sem mál þetta fjallar um.

Svo sem greinir í héraðsdómi tók Saumnálin sf. á leigu húsnæði af áfrýjanda að Grettisgötu 46 í Reykjavík með fyrrgreindum samningi. Í honum er húsnæðinu lýst svo að það sé „atvinnuhúsnæði á götuhæð

við Grettisgötu, tvö herb. sem snúa út að götu og herbergi á bakvið". Samningurinn var ritaður á eyðublað, sem auðkennt var með fyrirsögninni húsaleigusamningur um íbúðarhúsnæði, en strikað var yfir orðhlutann „íbúðar" og í hans stað ritað þar fyrir ofan „atvinnu". Af útfyllingu samningseyðublaðsins er ljóst að samið var um ótímabundna leigu frá 1. febrúar 1987. Um uppsögn voru prentuð ákvæði í samningnum þess efnis að honum skyldi sagt upp skriflega. Uppsagnarfrestur væri einn mánuður á einstökum herbergjum, en uppsagnarfrestur íbúða af hálfu leigutaka ætíð þrír mánuðir. Á öftustu síðu samningsins var undir fyrirsögninni Sérákvæði svohljóðandi handskrifaður texti: „Hér er um atvinnuhúsnæði að ræða og fer um leigusamninginn eftir lögum og venjum sem gilda um leigu á atvinnuhúsnæði. Húsnæðið leigist í því ástandi sem það er og leigutaki hefur kynnt sér." Áfrýjandi hefur skýrt svo frá, að þetta eyðublað hafi verið notað þar sem ekki hafi verið tiltæk eyðublöð til nota fyrir leigu á atvinnuhúsnæði.

Í 87. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sem tóku gildi 1. janúar 1995, er kveðið á um að samningar, sem gerðir voru fyrir þann tíma, skyldu endurskoðaðir til samræmis við ákvæði laganna fyrir 1. mars 1995. Samningurinn, sem mál þetta fjallar um, var ekki endurskoðaður. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laganna eru ákvæði þeirra um atvinnuhúsnæði frávíkjanleg og gilda þau því aðeins um slíkt húsnæði að ekki sé á annan veg samið. Þegar stefndu gengu inn í samninginn með samþykki áfrýjanda var ekkert rætt þeirra í milli um efni hans. Einu ákvæði samningsins um uppsagnarfrest voru í hinu prentaða formi hans, en eftir orðum sínum áttu þau við um íbúðarhúsnæði. Áfrýjanda var í lófa lagið að kveða skýrt á um þetta og strika út ákvæði eða breyta ef það átti ekki að gilda í samningnum, eins og gert var við ýmis önnur ákvæði hans. Það gerði hann ekki. Verður hann að bera hallann af vafa um þennan efnisþátt samningsins. Verður héraðsdómur því staðfestur.

Áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Einar Guðjónsson, greiði stefndu, Elínborgu J. Þorsteinsdóttur og Margréti S. Einarsdóttur, hvorri um sig 75.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 3. maí 1999.

I.

Mál þetta var höfðað með stefnu birtri 9. desember 1998 og dómtekið 12. apríl sl.

Stefnandi er Einar Guðjónsson, kt. 150961-2469, Leifsgötu 8, Reykjavík.

Stefndu eru Elínborg J. Þorsteinsdóttir, kt. 010260-3619, Framnesvegi 22a, Reykjavík, og Margrét S. Einarsdóttir, kt. 210330-4299, Fannborg 7, Kópavogi.

Stefnandi krefst þess aðallega að stefndu verði dæmdar in solidum til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 679.767,00, ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum af kr. 59.307,- frá 01.11.97 til 01.12.97, en af kr. 118.614,- frá þ.d. til 01.01.98, en af kr. 178.870,- frá þ.d. til 01.02.98, en af kr. 239.126,- frá þ.d. til 01.03.98, en af kr. 299.382,- frá þ.d. til 01.04.98, en af kr. 362.590,- frá þ.d. til 01.05.98, en af kr. 425.798,- frá þ.d. til 01.06.98, en af kr. 489.006,- frá þ.d. til 01.07.98, en af kr. 552.593,- frá þ.d. til 01.08.98, en af kr. 616.180,- frá þ.d. til 01.09.98, en af stefnufjárhæðinni frá þ.d. til greiðsludags.

Til vara er krafist að stefndu verði dæmdar in solidum til greiðslu húsaleigu í uppsagnarfresti leigumála sömu fjárhæðar og með sömu dráttarvaxtakröfu og aðalkrafan hér að framan.

Undir báðum kröfuliðum er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu, þ.m.t. kostnaður stefnanda af 24,5% virðisaukaskatti.

Af hálfu stefndu er aðallega krafist sýknu en til vara verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda. Þá er þess krafist að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

II.

Málsástæður stefnanda og lagarök.

Stefnandi gerði þann 31. janúar 1987 leigusamning við Saumnálina sf., nnr. 9344-0498, kt. 610486-1429, um húsnæði stefnanda á 1. hæð (götuhæð) í húsinu nr. 46 við Grettisgötu í Reykjavík, sem var nánar tiltekið 3ja herbergja atvinnuhúsnæði þar sem tvö herbergi snúa út að götu og eitt herbergi á bakvið. Í hinu leigða húsnæði ráku leigutakar saumastofu. Um var að ræða ótímabundinn leigumála sem tók gildi frá 1. febrúar 1987. Leigugjaldið skyldi vera 25.500 kr. á mánuði bundið vísitölu húsaleigu. Húsnæðið skyldi leigjast sem atvinnuhúsnæði og skyldi fara um leigusamninginn eftir lögum og venjum sem gilda um leigu á atvinnuhúsnæði. Húsnæðið leigðist í því ástandi sem það var og leigutakar höfðu kynnt sér. Undir leigumálann rituðu sameigendur leigutaka, þær Halldóra G. Ólafsdóttir og Þuríður G. Óskarsdóttur.

Með kaupsamningi dags. 30. apríl 1997 seldu þær Halldóra og Þuríður rekstur saumastofunnar Saumnálarinnar sf. til stefndu. Í kaupsamningi segir að

Einar Guðjónsson, stefnandi þessa máls, hafi samþykkt að nýr leigutaki verði að hinu leigða húsnæði Saumnálarinnar og vísast um það efni til bréfs frá honum sem dags. er 25. apríl 1997 og varð það fylgiskjal með kaupsamningi skv. beinni tilvísun í samningnum sjálfum. Í bréfinu segir:

„Til þess er málið varðar.

Vegna fyrirhugaðrar sölu á rekstri og viðskiptavild Saumnálarinnar sf., Grettisgötu 46, upplýsist að Saumnálin sf. hefur fullt samþykki mitt sem leigusala til að nýi aðilinn taki yfir húsaleigusamninginn eins og hann er, þ.e. leigusamning frá árinu 1987 (þó með þeim fyrirvara að nýi aðilinn sé ekki þekktur fyrir langvarandi óreiðu og vanskil).“

Einnig segir í kaupsamningi að kaupandi, stefndu, og seljandi taki fulla ábyrgð á húsaleigusamningi þeim sem er í gildi um hið leigða húsnæði.

Með bréfi dags. 24. okt. 1997 (móttekið 12. nóvember 1997) barst stefnanda bréf frá RBS ráðgjöf, bókhaldi og skattskilum (RBS), f.h. Saumnálarinnar ehf. um að leigumálanum væri rift. Stefnandi ritaði stefndu bréf sem dags. er 6. nóvember 1997 þar sem hann svaraði efnislega þeim athugasemdum sem fram koma í bréfi RBS f.h. Saumnálarinnar ehf. Þar mótmælir stefnandi þegar hinni meintu riftun á húsaleigusamningi sem lögleysu.

Með bréfi 17. nóvember 1997 ritaði stefnandi stefndu enn bréf þar sem hann óskar eftir viðbrögðum frá stefndu um hvort skoða beri bréf RBS dags. 24. október 97 og auglýsingu sem birtist í glugga leiguhúsnæðisins á Grettisgötu 46 sem uppsögn af hálfu stefndu. Í bréfi þessu ítrekar stefnandi að leigumálinn hafi verið gerður við stefndu persónulega og því hafi verið nauðsynlegt fyrir hann að fá upplýst um þetta atriði. Einnig leit stefnandi svo á að það væri ábyrgðarhlutur að taka mark á bréfi frá manni úti í bæ nema að fá á einhvern hátt staðfest að hann hafi starfað í umboði stefndu, enda samningurinn við þær persónulega. Stefnandi sendi bréf þetta í ábyrgðarpósti til beggja stefndu.

Með bréfi til stefnanda dags. 27. nóvember 1997 frá RBS, undirrituðu af Gunnari Haraldssyni, er m.a. vísað til bréfs stefnanda dags. 17. nóvember 1997, riftunarbréfs f.h. Saumnálarinnar ehf. dags. 24. október 1997 og símskeytis um riftun dags. 31. október 1997. Þar segir síðan orðrétt:

„Yður er hér með enn á ný bent á að ekki er um að ræða að húsaleigusamningi hafi verið sagt upp heldur var samningi rift af ástæðum sem fram koma í bréfi dagsettu 24.10.1997.

Riftunin fór fram með símskeyti 31.10.1997 og þarfnast ekki frekari skýringa af hálfu Saumnálarinnar ehf. en sem fram koma í bréfi dags. 24.10.1997.

Um frekari leigugreiðslur af hálfu Saumnálarinnar ehf. verður ekki að ræða enda öll húsaleiga samkvæmt þeim samningi sem rift [er] að fullu greidd.

Saumnálin ehf. og undirritaður telja fyrir sitt leyti að málinu sé lokið. Hafi

bréfritari frekari fyrirspurnir fram að færa er bent á að skrifstofa mín að Skipholti 50b er opin á almennum skrifstofutíma og er tímapöntunum veitt móttaka í síma 561-0244."

Með bréfi þessu fylgdi umboð þar sem Gunnari Haraldssyni er veitt f.h. Saumnálarinnar ehf. fullt umboð til allra samskipta við stefnanda, þ.m.t. að mótmæla að nokkrir samningar séu í gildi milli aðila og til riftunar hvers konar skuldbindingum sem vera kunna milli aðila um afnot húsnæðis að Grettisgötu 46. Undir umboð þetta rita Elínborg J. Þorsteinsdóttir og Margrét Einarsdóttir f.h. Saumnálarinnar ehf.

Með skeyti dags. 8. desember 1997 krafði stefnandi Elínborgu Þorsteinsdóttur um greiðslu húsaleiguskuldar fyrir mánuðina nóvember og desember 1997, samtals að fjh. 126.766 kr.

Stefnandi sendi stefndu bréf dags. 14. desember 1997 þar sem stefnandi tilkynnir m.a. stefndu að nýju að hann eigi engin viðskipti við Saumnálina ehf. Fyrir riftun á leiguhúsnæði séu að lögum gerðar mjög ríkar kröfur um sönnun fyrir því að þau tilvik eigi við er heimili riftun skv. húsaleigulögum. Einnig er ítrekuð krafa um ógreidda húsaleigu fyrir nóvember og desember 1997.

Bréf til innheimtu leiguskuldar fyrir nóvember 1997 t.o.m. febrúar 1998, samtals að höfuðstól 275.032 kr., var sent stefndu þann 3. febrúar 1998. Bréfi þessu er svarað 16. febrúar 1998 af Gunnari Haraldssyni f.h. Saumnálarinnar ehf. þar sem kröfunni er hafnað.

Stefnanda tókst loks að leigja húsnæðið út frá og með 1. október 1998 og eru stefndu því krafðar um greiðslu skaðabóta eða húsaleigu fram til þess tíma, en húsnæðið hafði þá staðið autt frá því að stefndu yfirgáfu það í lok október 1997. Stefnandi taldi það vera skyldu sína gagnvart stefndu að draga þannig úr tjóni sínu vegna þeirrar háttsemi stefndu að yfirgefa húsnæðið fyrirvaralaust án lögmætrar ástæðu og án þess að hafa áður sagt upp leigunni með réttmætum fyrirvara.

Samkvæmt 87. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sem tóku gildi 1. janúar 1995, skyldu þeir leigusamningar sem gerðir voru fyrir þann tíma endurskoðaðir til samræmis við ákvæði laganna. Jafnframt eru felld úr gildi lög nr. 44/1979 sem voru í gildi við gerð leigumálans. Leigumáli sá sem hér um ræðir var ekki endurskoðaður fyrir 1. mars 1995 eins og kveðið er á um í 87. gr. Þannig taka ákvæði laganna til þess samnings sem gilti á milli Saumnálarinnar sf. og stefnanda frá gildistöku laganna að telja og áfram við yfirtöku stefndu á þeim samningi, að því marki sem samningurinn er ekki í samræmi við ákvæði laganna. Stefnandi hafði gagnvart fyrri leigutökum að húsnæðinu áunnið sér rétt til 12 mánaða uppsagnarfrests. Um uppsögn á ótímabundnum leigumála gilda ákvæði 56. gr. um uppsagnir og uppsagnarfresti. Samkvæmt því ákvæði var uppsagnarfrestur á leigumálanum 12 mánuðir frá og með 1. febrúar 1997, en þá voru liðin

10 ár frá gerð samningsins. Þannig að á hvorn veginn sem á það er litið var uppsagnarfrestur á hinu leigða húsnæði 12 mánuðir og gengu stefndu inn í samninginn með þeim skilmálum.

Stefndu yfirtóku réttindi og skyldur skv. húsaleigusamningi við stefnanda með kaupum á rekstri Saumnálarinnar sf. Skuldaraskipti fór fram með samþykki stefnanda fyrir framsali leiguréttarins skv. húsaleigusamningi og var samþykkið gert að hluta kaupsamnings á milli stefndu og fyrrum eigenda Saumnálarinnar sf. Ekki var gerður nýr leigusamningur heldur færðust réttindi og skyldur gildandi samnings yfir á stefndu fyrir framsal. Meðal forsendna stefnanda fyrir þessum breytingum voru þær að stefndu yfirtækju við kaupin þann áunna uppsagnarfrest sem stofnast hafði við 10 ára samfellda leigu á húsnæðinu. Þær breytingar sem síðar urðu á rekstrarformi Saumnálarinnar sf. eru stefnanda óviðkomandi. Hann hefur ekki samþykkt að stefndu framseldu húsaleigusamninginn áfram til Saumnálarinnar ehf. Þar er um að ræða nýja lögpersónu og bera stefndu ekki persónulega ábyrgð á skuldbindingum þess félags gagnvart stefnanda. Stefnandi lítur því svo á að stefndu séu áfram bundnar við húsaleigusamninginn þar til honum hefur verið sagt upp með lögformlegum hætti og að 12 mánaða uppsagnarfresti liðnum. Það hefur ekki verið gert og breytir í engu þar um meint riftun eða uppsögn leigusamnings í nafni Saumnálarinnar ehf., sem ekki er aðili samningsins. Þannig hefur sú ólögmæta háttsemi sem stefndu eru ábyrgar fyrir valdið stefnanda tjóni sem felst í að hann varð af húsaleigutekjum frá 1. nóvember 1997 til 1. október 1998, eða þar til honum tókst að leigja út húsnæðið að nýju. Krafist er skaðabóta úr hendi stefndu vegna þessa tjóns.

Verði litið svo á, þrátt fyrir að uppsögn eða riftun hafi verið gerð í nafni óskylds aðila, að stefndu hafi sagt upp húsaleigusamningi við stefnanda og að sú uppsögn verði metin gild, þá er krafist húsaleigu í uppsagnarfresti í 11 mánuði frá 1. nóvember 1997 að telja til 1. okt. 1998 og er sú krafa jafnhá þeim skaðabótum sem krafist er í aðalkröfu.

Sömu málsástæður og að ofan greinir eiga við um meinta riftun Saumnálarinnar ehf. Sú lögpersóna var ekki aðili húsaleigusamningsins eða kaupsamnings um rekstur Saumnálarinnar sf., sem samþykki stefnanda um skuldskeytingu var bundið við. Saumnálin ehf. getur ekki rift samningi í eigin nafni sem hún er ekki aðili að. Það er málsástæða hjá stefnanda að riftunarástæður hafi ekki verið fyrir hendi þegar Gunnar Haraldsson f.h. Saumnálarinnar ehf. rifti leigumálanum með skeyti dags. 31. október 1997. Öllum meiningum af hans hálfu um vanefndir af hálfu leigusala, stefnanda þessa máls, um viðhald eða úrbætur á hinu leigða húsnæði er vísað á bug sem órökstuddum og ósönnuðum. Engin gögn liggja fyrir um að húsnæðinu hafi á einhvern hátt verið ábótavant þannig að varða kunni riftun leigumálans skv. 60. gr. laga nr. 36/1994.

Samkvæmt ákvæðum leigumálans, sbr. 44. gr. laga nr. 36/1994, var stefndu

óheimilt að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða húsnæði án samþykkis leigusala. Stefnandi heimilaði aldrei að Saumnálin ehf. tæki yfir skuldbindingar stefndu skv. leigumálanum gagnvart stefnanda. Stefndu persónulega greiddu ávallt húsaleiguna inn á reikning stefnanda hjá SPRON nr. 1163-26-3005.

Stefnandi byggir kröfur sínar á ólögfestum meginreglum skaðabótaréttar. Einnig er byggt á húsaleigulögum nr. 36/1994 og á leigumála milli aðila sem dags. er 1. febrúar 1987. Einnig styðst stefnandi við almennar reglur kröfuréttar, einkum reglur um skuldskeytingar. Stefnandi styður kröfur um málskostnað við l. nr. 91/1991, einkum 1. mgr. 130. gr. Krafan um virðisaukaskatt á málskostnað er reist á l. nr. 50/1988, sbr. og reglugerð nr. 562/1989. Stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og er honum því nauðsyn að fá dóm fyrir þeim kostnaði sem hann ber af þessum skatti úr hendi stefndu.

Kröfugerð stefnanda um skaðabætur styðst við þær húsaleigutekjur sem stefnandi varð af þegar stefndu yfirgáfu leiguhúsnæðið án þess að hafa staðið að því með réttmætum hætti. Skaðabótakrafan er sömu fjárhæðar og til sama tímamarks og varakrafa stefnanda um greiðslu húsaleigu frá 1. nóvember 1997 að telja og til 1. október 1998 og sundurliðist kröfurnar nánar þannig:

Húsaleiguskuld: 25.500 + verðbótaþáttur		
Nóvember 1997: 33.807 verðbótaþáttur	kr.	59.307
Desember 1997: 33.807 verðbótaþáttur	kr.	59.307
Janúar 1998: 34.756 verðbótaþáttur	kr.	60.256
Febrúar 1998: 34.756 verðbótaþáttur	kr.	60.256
Mars 1998: 34.756 verðbótaþáttur	kr.	60.256
Apríl 1998: 37.708 verðbótaþáttur	kr.	63.208
Maí 1998: 37.708 verðbótaþáttur	kr.	63.208
Júní 1998: 37.708 verðbótaþáttur	kr.	63.208
Júlí 1998: 38.087 verðbótaþáttur	kr.	63.587
Ágúst 1998: 38.087 verðbótaþáttur	kr.	63.587
September 1998: 38.087 verðbótaþáttur	kr.	63.587
Samtals	kr.	679.767

Fjárhæð skaðabótakröfunnar og húsaleigukröfunnar nemur verðbættum höfuðstól húsaleigunnar sem þann 1. febrúar 1987 nam 25.500 kr. miðað við breytingar á húsaleiguvísitölu frá 1. febrúar 1987 til einstakra gjalddaga húsaleigunnar, en samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands breytist vísitala ársfjórðungslega.

III.

Málsástæður stefndu og lagarök.

Í ljósi málatilbúnaðar stefnanda er nauðsynlegt að rekja málavexti ítarlega. Með kaupsamningi dags. 30. apríl 1997 keyptu stefndu nafn, viðskiptavild og lager Saumnálarinnar sf. er leigði hjá stefnda. Fyrir stefndu vakti að stofna einkahlutafélag um rekstur saumastofu með sama nafni á sama stað. Þann 15. maí 1997 stofnuðu stefndu því einkahlutafélagið Saumnálina en samhliða því var Saumnálin sf. lögð niður, sbr. dskj. nr. 23-24 og dskj. nr. 29. Vegna þessara aðstæðna urðu stefndu að kaupa rekstur Saumnálarinnar sf. í eigin nafni og urðu jafnframt að tryggja sér að þær hefðu aðgang að því húsnæði sem Saumnálin sf. var í. Þar sem ekki reyndist unnt, á þeim tíma sem kaupsamningurinn var gerður, að fá stefnanda til að gera nýjan leigusamning frá upphafi við hinn nýja rekstraraðila var í kaupsamningnum vísað til gildandi leigusamnings stefnanda við Saumnálina sf. og yfirlýsingar hans um að hinn nýi „aðili" mætti hans vegna „taka yfir" húsaleigusamninginn. Því var aldrei gerður leigusamningur á milli stefndu eða Saumnálarinnar ehf. og stefnanda. Var umrætt fyrirkomulag um leiguna aðeins til bráðabirgða en af hálfu stefndu var ljóst að gera þyrfti nýjan samning á milli stefnanda og Saumnálarinnar ehf. Við kaupsamningsgerðina kom fram af hálfu seljenda að leigan væri 46.000 kr. á mánuði þrátt fyrir ákvæði leigusamningsins um vísitöluhækkun. Töldu stefndu að Saumnálin ehf. myndi greiða þá upphæð í leigu þar til nýr samningur yrði gerður enda virtist það raunin í fyrstu.

Fljótlega eftir að starfsemi Saumnálarinnar ehf. hófst var leitað eftir því við stefnanda að gerður yrði leigusamningur á milli aðila en stefnandi hunsaði þær óskir stefndu. Þá komu fram óskir af hálfu stefndu um úrbætur á húsnæðinu sem var í mesta ólestri. Voru engar dósir fyrir loftljósum og vírar sumpart berir í húsinu þannig að hætta stafaði af. Þá náðu milliveggir á salerni ekki upp í loft en salernið var við hliðina á eldhúsi og kaffistofu. Engin hurð var fyrir salerni heldur aðeins tjald. Frágangi við hurðarop sem lokað hafði verið var óviðunandi og varð vart leka þar. Loks var frágangur á útidyrahurð í ólestri en pússning í kringum hurðina var farin að losna. Var komið gat fyrir ofan hurðina af þessum sökum og hrundi steypumylsna úr pússningunni þegar hurðinni var lokað á leið inn og út úr húsnæðinu.

Saumnálin ehf. greiddi húsaleigu fyrir maí-júní 1997 46.000 kr. hvorn mánuð, sbr. dskj. nr. 30. Með bréfi dags. 30. júní 1997 krafði stefnandi Saumnálina ehf. um aukna húsaleigu 48.800 kr. með vísan til vísitöluákvæðis leigusamningsins á milli Saumnálarinnar sf. og stefnanda. Þar sem Saumnálin sf. hafði greitt 46.000 kr. á þeim tíma sem Saumnálin ehf. tók við rekstrinum og enginn samningur hafði enn verið gerður við Saumnálina ehf., greiddi Saumnálin ehf. húsaleigu fyrir júlí-ágúst 46.000 kr. hvorn mánuð, sbr. dskj. nr. 30 og

dskj. nr. 27. Í viðleitni sinni til að fá leigusamning um húsnæðið og leysa málin friðsamlega greiddi Saumnálin ehf. uppsetta leigu 48.800 kr. fyrir september. Með bréfi dags. 29. september 1997 tilkynnti stefnandi að leiga Saumnálarinnar (sf.) myndi hækka um 20% þar sem afsláttur vegna meintra rekstrarerfiðleika Saumnálarinnar væri fallinn niður.

Stefndu varð loksins ljóst við hvað stefnandi miðaði fjárhæð leigugreiðslna. Þá voru þær orðnar úrkula vonar um að stefnandi fengist til að gera við þær leigusamning. Allt virtist benda til þess að stefnandi ætlaði að halda fast við að samningur hans við Saumnálina sf. væri enn í gildi þó að hvorki stefndu né Saumnálin ehf. væru aðilar að þeim samningi. Þar sem stefndu þótti óviðunandi að Saumnálin leigði húsnæði án þess að hafa skriflegan samning og þar sem stefnandi hafði í verulegum atriðum ekki sinnt kröfum fyrirsvarsmanna Saumnálarinnar ehf. um endurbætur á húsnæðinu, var stefndu, f.h. félagsins, nauðugur sá kostur að rifta því samningssambandi sem stofnast hafði við afnot félagsins af húsnæðinu og greiðslu leigu til stefnanda. Eftir að hafa greitt leigu fyrir október 1997 54.400 kr. rifti Saumnálin ehf. samningi sínum við stefnanda með símskeyti frá Gunnari Haraldssyni hagfræðingi dags. 31. október 1997. Um atburði og bréfaskriftir aðila eftir þennan tíma vísast til stefnu og framlagðra dómskjala.

Stefndu byggja sýknukröfu sína aðallega á því að málinu sé ranglega beint að þeim. Beina eigi málinu að Saumnálinni ehf. Í þessu sambandi er bent á að enginn skriflegur samningur er til á milli aðila. Með undirskrift sinni á kaupsamning á dskj. nr. 4 skuldbundu stefndu sig til að kaupa nafn, viðskiptavild og lager Saumnálarinnar sf. Í þeirri undirskrift fólst ekki undirritun leigusamnings við stefnanda. Yfirlýsing stefnanda, sem lá frammi við gerð kaupsamningsins, hafi verið ætluð til að tryggja húsnæði Saumnálarinnar til bráðabirgða þar til hægt væri að gera annan leigusamning. Samningssambandið komst í raun fyrst á við leigugreiðslur Saumnálarinnar ehf. til stefnanda. Þannig hafi aldrei stofnast samningssamband við stefndu persónulega heldur aðeins fyrirtæki þeirra Saumnálina ehf. Þá er því sérstaklega mótmælt að stefnandi geti byggt rétt á ábyrgðarleysisfyrirvara fyrirtækjasölu Hóls í kaupsamningi stefndu og Saumnálarinnar sf. Þetta ákvæði samningsins undanþiggur fyrirtækjasöluna frá bótaábyrgð vegna þessara óvanalegu viðskiptahátta, þ.e. vegna tjóns er stefndu gætu orðið fyrir vegna þess að enginn leigusamningur við Saumnálina ehf. lá fyrir þegar samningurinn var gerður. Í þessu sambandi er bent á að meint yfirtaka stefndu á leigusamningnum frá 1987 geti aldrei fullnægt þeim skilyrðum sem gerð eru til leigusamninga í II. kafla húsaleigulaga.

Þá varði málið leigu á atvinnuhúsnæði og ljóst var við kaupsamningsgerðina að ný saumastofa með sama nafni ætti að taka við rekstrinum. Augljóst er og eðlilegt að sá aðili er tók við rekstrinum sé samningsaðili stefnanda. Stefnandi

virðist enda í upphafi hafa talið samningssamband á milli sín og Saumnálarinnar ehf. en ekki við stefndu persónulega. Að þessu leyti er vísað til dskj. nr. 26, 28 og dskj. nr. 5 þar sem stefnandi talar um hinn „nýja aðila“. Af þessum gögnum má sjá að stefnandi taldi hina nýju saumastofu vera aðila að samningnum en ekki stefndu. Þá voru allar leigugreiðslur greiddar af Saumnálinni ehf. en ekki af stefndu persónulega eins og haldið er fram í stefnu, sbr. dskj. nr. 30-31.

Af framangreindu leiðir að stefnandi var í samningssambandi við Saumnálina ehf. en ekki stefndu persónulega og stefnanda duldist það ekki. Málinu er því beint að röngum aðilum og ber að vísa því frá dómi vegna aðildarskorts.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að stefndu hafi með undirritun sinni á kaupsamning, dags. 30. apríl 1997, um kaup stefndu á viðskiptavild, nafni og lager Saumnálarinnar sf., skuldbundið sig persónulega til að yfirtaka efnislega leigusamning Saumnálarinnar sf. við stefnanda frá 1987 byggja stefndu sýknukröfu sína til vara á því að samningssambandi stefndu og stefnanda hafi verið réttilega rift með símskeyti þann 31. október 1997 þar sem stefnandi hafi vanrækt verulega skyldur sínar sem leigusali.

Í þessu sambandi benda stefndu á að stefnandi vanrækti að gera um viðskiptin skriflegan leigusamning þrátt fyrir kröfur stefndu þar að lútandi og braut þannig í bága við skyldur sínar samkvæmt II. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Þá hafi ástand húsnæðisins verið bágborið og stefnandi hafi ekki bætt úr því þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir. Stefndu byggja á því að þessar vanefndir stefnanda séu nægjanlegar til að hægt sé að rifta samningnum, sbr. 4. og 8. tl. 1. mgr. 60. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Varakröfu um lækkun stefnufjárhæðarinnar byggja stefndu á því að stefnandi geti aðeins krafist skaðabóta er nemur uppsagnarfresti og sá uppsagnarfrestur sé verulega ofreiknaður í stefnu.

Í þessu sambandi benda stefndu á að tjón stefnanda nemi aðeins áunnum uppsagnarfresti. Stefnandi hafi mátt líta á riftun stefndu sem uppsögn samningsins enda hafi stefndu allt að einu verið sú leið fær að losna undan skyldum sínum skv. samningnum með uppsögn.

Þá benda stefndu á að engin skuldskeyting með samþykki kröfuhafa hafi átt sér stað eins og haldið er fram í stefnu. Um er að ræða gagnkvæman samning en ekki einhliða kröfuréttarsamband. Stefndu gerðu einfaldlega leigusamning sama efnis og leigusamning stefnanda við Saumnálina sf. Þess vegna er því harðlega mótmælt að stefnandi hafi með útleigu húsnæðisins til Saumnálarinnar sf. áunnið sér uppsagnarfrest gagnvart stefndu sem hafa engin tengsl við Saumnálina sf. Stefnandi á þannig aðeins rétt á uppsagnarfresti sem áunnist hefur á þeim tíma sem stefndu leigðu húsnæðið eða frá 3. maí 1997 til 31. október 1997. Sú forsenda stefnanda að hann héldi áunnum uppsagnarfresti komi ekki fram í bréfi hans á dskj. nr. 5 né hafi hún komið fram við samningsgerðina, enda hafi

engin samningsgerð farið fram á milli stefnanda og stefndu en hann hefur hunsað tilmæli stefndu um gerð nýs leigusamnings. Stefnandi beri að sjálfsögðu hallann af því að þessi viðamikli fyrirvari komi ekki fram með skýrum hætti í viðskiptum aðila.

Þá benda stefndu á að samkvæmt 3. gr. B húsaleigusamningsins sé uppsagnarfrestur af hálfu leigutaka 3 mánuðir. Ekki hafi verið strikað yfir þetta ákvæði samningsins eins og önnur sem ekki áttu að gilda. Fyrirvari í 13. gr. samningsins breyti því engu í þessu efni. Þá er rétt eins og fram kemur í stefnu að samningurinn hafi ekki verið endurskoðaður í samræmi við reglur húsaleigulaga nr. 36/1994 fyrir 1. mars 1995 og að reglur húsaleigulaga gilda um samninginn. Þetta hefur þó ekki þau áhrif að reglur laganna gildi framar ákvæðum samningsins eins og haldið er fram í stefnu. Ákvæði laganna eru frávíkjanleg þegar um er að ræða húsaleigusamninga um atvinnuhúsnæði, sbr. 1. mgr. 2. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Stefnandi á samkvæmt þessu aðeins rétt á 3 mánaða uppsagnarfresti. Stefnandi hlýtur jafnframt að bera hallann af því að samningssamband aðila sé talið óskýrt að þessu leyti enda hefur hann neitað að gera nýjan leigusamning og ber alla ábyrgð á gerð og endurskoðun fyrri samningsins sem stefndu komu hvergi nærri.

Telji dómurinn að ákvæði 3. tl. 1. mgr. 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 eigi að gilda framar 3. gr. B leigusamningsins er ljóst að stefnandi getur aðeins átt rétt á 6 mánaða uppsagnarfresti, sbr. það sem áður var sagt um áunninn uppsagnarfrest stefnanda.

Hvað fjárhæð leigugjalds varðar byggja stefndu á því að miða eigi við upprunalega leigu sem Saumnálin sf. greiddi til stefnanda við gerð kaupsamningsins, þ.e. það sama og Saumnálin ehf. greiddi fram til september 1997 eða 46.000 kr. á mánuði. Ofangreind fjárhæð hafi verið nefnd sem leiga við kaupsamningsgerðina en stefnandi ber hér, sem endranær, halla af því að koma ekki að leigu húsnæðisins með nokkrum hætti öðrum en með bréfi sínu á dskj. nr. 5. Þá hefur stefnandi slegið í og úr um fjárhæð leigunnar og viðurkennt í verki með athugasemdalausri viðtöku ofangreindrar fjárhæðar að hún eigi að gilda. Komist dómurinn að annarri niðurstöðu er þess krafist að miðað verði við þann 20% afslátt á leigugjaldi sem venja var orðin um í viðskiptum stefnanda við Saumnálina sf.

Þá er því sérstaklega mótmælt að stefndu hafi farið úr húsnæðinu án þess að stefndi hafi nokkuð um það vitað eins og má skilja af bréfaskriftum stefnanda. Hið rétta er að stefnandi vissi að stefndu gátu ekki unað við það ástand sem orðið var og hafði fulla vissu fyrir því að stefndu ætluðu sér að flytja starfsemi sína jafnvel áður en riftunin kom til. Í þessu efni er vísað til dskj. nr. 25 þar sem stefnandi auglýsir húsnæðið laust til leigu í DV 23. október 1997, eða einni viku áður en samningnum var rift.

Loks vilja stefndu árétta hvað allar kröfur þeirra varðar að stefnandi eigi,

vegna tómlætis síns, að bera halla af því að eitthvað verði talið óskýrt eða ósannað um samningssamband aðila. Stefnanda hafi alltaf staðið til boða að gera leigusamning við Saumnálina ehf. þar sem öllum vafa um réttarsamband aðila hefði verið eytt.

Máli sínu til stuðnings vísa stefndu til almennra reglna samninga-, kröfu- og skaðabótaréttar auka reglna húsaleigulaga nr. 36/1994. Þá vísa stefndu til almennra reglna réttarfars um sönnun og sönnunarbyrði. Málskostnaðarkröfu byggja stefndu á XXI. kafla einkamálalaga nr. 91/1991, einkum 130. og 131. gr. Krafa um virðisaukaskatt á málskostnað er byggð á lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1988 en stefndu eru ekki virðisaukaskattsskyldir aðilar.

IV.

Með kaupsamningi og afsali, dags. 30. apríl 1997, keyptu stefndu af Saumnálinni sf. „Saumastofuna Saumnálina að Grettisgötu 46 í Reykjavík ásamt öllu því sem rekstrinum fylgir“. Um húsaleigusamning segir: „Einar Guðjónsson húseigandi hefur samþykkt að nýr leigutaki verði að hinu leigða húsnæði Saumnálarinnar og vísast í bréf frá honum þess efnis sem verður fylgirit kaupsamnings þessa.“ Í tilvitnuðu bréfi, dags. 25. apríl 1997, er lýst fullu samþykki til handa Saumnálinni sf. vegna fyrirhugaðrar sölu á rekstri og viðskiptavild fyrirtækisins við því að nýi aðilinn taki yfir húsaleigusamninginn eins og hann er, þ.e. leigusamning frá árinu 1987.

Við söluna lá einnig frammi ótímabundinn húsaleigusamningur um atvinnuhúsnæði á 1. hæð (götuhæð) Grettisgötu 46, Reykjavík, frá 31. janúar 1987 milli stefnanda sem leigusala og Saumnálarinnar sf. sem leigutaka. Í samningnum er svofellt ákvæði: „Hér er um atvinnuhúsnæði að ræða og fer um leigusamninginn eftir lögum og venjum sem gilda um leigu á atvinnuhúsnæði. Húsnæðið leigist í því ástandi sem það er og leigutaki hefur kynnt sér.“

Stefnanda var frá upphafi eða a.m.k. mjög fljótlega ljóst að stefndu voru hinn „nýi aðili“ að leigumálanum. Stefndu stofnuðu einkahlutafélagið Saumnálin um rekstur saumastofunnar 15. maí 1997 en það fyrirtæki varð aldrei aðili að húsaleigusamningnum. Stefnda, Elínborg J. Þorsteinsdóttir, annaðist leigugreiðslur og var nafn hennar tilgreint sem greiðanda með einni undantekningu (þá Saumnálin ehf.) á bankayfirlitum sem stefnandi fékk í hendur.

Stefndu voru samkvæmt framangreindu með samþykki stefnanda aðilar að réttindum og skyldum á grundvelli húsaleigusamningsins. Ákvæði hans giltu áfram eftir 1. janúar 1995 er húsaleigulög nr. 36/1994 tóku gildi, sbr. 2. mgr. 2. gr. þeirra. Í málinu reynir einkum á ákvæði um uppsagnarfrest og leigufjárhæð. Um uppsagnarfrest segir að hann sé ætíð þrír mánuðir af hálfu leigutaka og um leigufjárhæð að hún sé 25.500 kr. á mánuði með gjalddaga fyrsta dag hvers mánaðar og skuli hún vera bundin vísitölu húsaleigu.

Með símskeyti 31. október 1997 tilkynnti Saumnálin ehf. stefnanda um riftun húsaleigusamningsins. Gegn andmælum stefnanda er ekki sýnt fram á atvik, sem réttlætt gætu riftunina, og fyrirtækið var ekki bært til að rifta samningnum. Litið verður svo á að í raun hafi verið um að ræða uppsögn leigumálans af hálfu stefndu.

Samkvæmt húsaleigusamningi aðila á stefnandi rétt á greiðslu húsaleigu í þrjá mánuði frá og með 1. nóvember 1997 og er fallist á útreikning hans á leigufjárhæðum mánuðina nóvember og desember 1997 og janúar 1998.

Niðurstaða málsins er samkvæmt þessu sú að dæma beri stefndu óskipt til að greiða stefnanda 178.870 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 59.307 krónum frá 1. nóvember 1997 til 1. desember s.á., af 118.614 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1998 og af 178.870 krónum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað sem ákveðst 90.000 krónur.

Mál þetta dæmir Sigurður Hallur Stefánsson héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndu, Elínborg J. Þorsteinsdóttir og Margrét S. Einarsdóttir, greiði óskipt stefnanda, Einari Guðjónssyni, 178.870 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 59.307 krónum frá 1. nóvember 1997 til 1. desember s.á., af 118.614 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1998 og af 178.870 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði óskipt stefnanda 90.000 krónur í málskostnað.