Fimmtudaginn 20. janúar 1994.

Nr. 201/1990. **Jón Hjaltason f.h.**
þrotabús Jóns Hjaltasonar
(Othar Örn Petersen hrl.)
gegn
Katli Axelssyni
(Agnar Gústafsson hrl.) **og**
til réttargæslu
Birgi Viðari Halldórssyni
(Stefán Pálsson hrl.)

Húsaleigusamningur. Riftun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Garðar Gíslason og Hjörtur Torfason, Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari, og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. maí 1990. Hann krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnda. Til vara krefst hann þess, að kröfur stefnda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda, sem hefur ekki sótt þing fyrir Hæstarétti.

I.

Bú áfrýjanda var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 19. október 1992. Áfrýjandi rekur málið sjálfur fyrir Hæstarétti samkvæmt heimild í 130. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagt endurrit vitnamáls, sem haldið var í Héraðsdómi Reykjavíkur 25. nóvember 1993, þar sem Indriði Þorkelsson héraðsdómslögmaður kom fyrir dóm.

II.

Eins og lýst er í héraðsdómi, gerðu stefndi og Óðal sf., einkafirma áfrýjanda, með sér húsaleigusamning í október 1985, þar sem stefndi leigði fyrirtækinu þrjár hæðir og kjallara húseignarinnar Austurstræti 12 A í Reykjavík, en leigutakinn hafði þá haft húsnæðið á leigu undanfarin 15 ár. Átti leigutíma að ljúka án uppsagnar 31. júlí 1992. Í samningnum var ákvæði þess efnis, að leigutaka væri óheimilt að framleigja hið leigða án samþykkis leigusala, og heimild til framsals á leigurétti var ekki veitt, sbr. 56. gr. húsaleigulaga nr. 44/1979. Í héraðsdómi er einnig lýst kaupsamningi 20. janúar 1987, þar sem Óðal sf. selur veitingarekstur þann, sem það hafði haft með höndum í húsnæðinu. Við þann kaupsamning lá framangreindur húsaleigusamningur frammi, og var tekið fram í kaupsamningnum, að vera kynni vandkvæðum bundið að fá húseiganda til að samþykkja kaupanda sem yfirtökuaðila samningsins, en seljandi skuldbatt sig til að tryggja kaupendum, að samningurinn héldi þrátt fyrir það. Þegar veitingareksturinn var seldur öðru sinni með kaupsamningi 16. desember 1988, var enn byggt á framangreindum húsaleigusamningi, og var tekið fram, að ekki lægi fyrir húsaleigusamningur, áritaður af leigusala til kaupanda um húsnæðið.

Samkvæmt framangreindum samningum var áfrýjanda ljóst, að stefndi yrði að samþykkja nýjan leigutaka. Fram er komið, að samþykki stefnda lá ekki fyrir við gerð kaupsamninganna. Gegn mótmælum stefnda verður að telja ósannað, að hann hafi samþykkt aðilaskipti að húsaleigusamningnum og með því leyst áfrýjanda frá skuldbindingum sínum samkvæmt honum.

III.

Um áramótin 1988/1989 var húsaleiga fyrir hluta ágústmánaðar og mánuðina september til desember 1988 öll ógreidd. Ósannað er, að stefndi hafi krafið áfrýjanda um greiðslu leigunnar fyrr en með innheimtubréfi 13. janúar 1989, og var leigusamningnum rift 13. febrúar. Vanskil höfðu því staðið í rúma fimm mánuði, áður en stefndi hófst handa. Þegar litið er til þess, ber að taka til greina kröfu áfrýjanda um lækkun á bótum til stefnda. Þykir hæfilegt að lækka bótakröfuna sem nemur tveggja mánaða leigugreiðslum frá því, sem

kveðið var á í héraðsdómi. Ber því að lækka fjárhæð hennar um 631.019,17 krónur, en ekki er tölulegur ágreiningur í máli þessu.

Samkvæmt framansögðu ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda 2.289.044,83 krónur með vöxtum, svo sem í dómsorði greinir.

Staðfesta ber ákvæði héraðsdóms um málskostnað.

Áfrýjandi greiði stefnda 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, þrotabú Jóns Hjaltasonar, greiði stefnda, Katli Axelssyni, 2.289.044,83 krónur með ársvöxtum eins og hér segir: 56,4% af 182.445 krónum frá 1. ágúst 1988 til 1. september sama ár, 49,2% af 495.995 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, 33,6% af 809.545 krónum frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, 27% af 1.123.095 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár, 24% af 1.436.645 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1989, 21,6% af 1.750.195 krónum frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, 21,6% af 2.063.745 krónum frá þeim degi til 1. mars sama ár, 24% af 2.289.044,83 krónum frá þeim degi til 1. apríl sama ár, en með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. apríl 1990.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

Áfrýjandi greiði stefnda 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 7. maí 1990.

Mál þetta, sem dómtekið var 6. apríl sl., er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 28. mars 1989, og framhaldsstefnu, þingfestri 24. október 1989, af Katli Axelssyni, kt. 200430–4929, Ægisíðu 70, Reykjavík, gegn Jóni Hjaltasyni, kt. 020541–2889, Melabraut 59, Seltjarnarnesi, persónulega og

fyrir hönd Óðals sf., kt. 501270–0169, með lögheimili í Reykjavík, sem einkaeiganda þess.

Með réttargæslustefnu, þingfestri 17. nóvember 1989, stefndi Jón Hjaltason, stefndi í máli þessu, Birgi V. Halldórssyni, kt. 221048–4079, Efstasundi 100, Reykjavík, til réttargæslu.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök og framhaldssök eru þær, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda kr. 3.663.044,00 [með nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnaði].

Endanlegar dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að þær verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að teknu tilliti til söluskatts af 50% lögmannsþóknunar, en virðisaukaskatts af 50% hennar og að málskostnaður beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda.

Réttargæslustefndi gerir ekki aðra kröfu en þá, að hann krefst málskostnaður úr hendi réttargæslustefnanda, Jóns Hjaltasonar.

Málavextir og málsástæður.

Stefnandi lýsir málavöxtum þannig, að með leigusamningi, dags. í október 1985, hafi Óðal sf. tekið á leigu hjá stefnanda þrjár neðstu hæðirnar og kjallara í húsi stefnanda að Austurstræti 12 A, Reykjavík.

Grunnleiga hafi verið ákveðin kr. 150.000,00 á mánuði og skyldi breytast „í samræmi við gildandi reglur um húsaleigu, annaðhvort vísitölu húsnæðiskostnaðar eða eins og nú gildir, skv. ákvörðunum verðlagsstjóra, sem auglýst er á þriggja mánaða fresti", eins og það sé orðað í leigusamningi.

Mikil vanskil hafi orðið á greiðslu húsaleigunnar á árinu 1988, svo að um áramót 1988/1989 hafi verið óuppgerð húsaleiga fyrir hluta ágústmánaðar og húsaleiga fyrir september-desember 1988. Hafi stefnda verið ritað kröfubréf 13. janúar 1989, greiðsluáskorun í símskeyti hinn 4. febrúar 1989 og leigusamningi rift með símskeyti 13. febrúar 1989.

Í framhaldi af riftun leigusamnings hafi verið beðið um útburð hinn 22. febrúar 1989.

Í ljós hafi komið, að stefndi, sem fengið hafi húsnæðið leigt til veitingarekstrar, hafði í janúar 1987 selt reksturinn, kaupendur sagðir vera Birgir V. Halldórsson og Örn Karlsson. Enn fremur hafi komið í ljós, að Birgir og Örn höfðu stofnað hlutafélag um reksturinn, Veitingahúsið Nonna hf. Það hlutafélag hafi svo í desember 1988 selt reksturinn öðru hlutafélagi, Veitingahúsinu Austurstræti 12 A hf.

Í leigusamningi stefnanda við stefnda hafi verið ákvæði þess efnis, að leigutaka væri óheimilt að framleigja hið leigða, nema til kæmi samþykki leigusala. Ekki hafi stefnandi samþykkt nein aðilaskipti að leigusamningnum og hafi raunar verið ókunnugt um ofangreinda sölu á veitingarekstrinum.

Eftir að útburðarmálið var tekið fyrir í fógetarétti Reykjavíkur, hafi náðst samband við forráðamenn Veitingahússins Austurstræti 12 A hf., og hafi þeir fallist á að skila lyklum að húsnæðinu. Hafi það verið gert 14. mars 1989.

Stefndi hafi neitað að greiða húsaleiguskuldina og hafi vísað á Birgi V. Halldórsson og Örn Karlsson.

Þessu sé mótmælt af hálfu stefnanda. Leigusamningur stefnanda sé við Óðal sf. og stefnandi hafi aldrei samþykkt neinn annan leigutaka.

Húsaleiguskuldin sundurliðist þannig: Eftirstöðvar fyrir ágúst 1988 séu kr. 182.445,00. Húsaleiga fyrir september 1988 til og með mars 1989 kr. 313.550,00 á mánuði eða samtals kr. 2.377.295,00.

Upphaflegur leigusamningur skyldi gilda til 31. júlí 1992. Vegna vanskila stefnda hafi stefnandi orðið fyrir tjóni. Stefnanda hafi tekist að leigja umrætt húsnæði með leigusamningi, dags. 23. maí 1989. Hinn nýi leigutaki greiði leigu frá og með 1. ágúst 1989. Sé því jafnframt stefnt til greiðslu á leigu fyrir tímabilið 1. apríl 1989 til 31. júlí 1989.

Samkvæmt upplýsingum Hagstofu Íslands hafi húsaleiga mátt hækka hinn 1. apríl 1989 um 1,25% og hinn 1. júlí 1989 um 5%. Leigutap stefnanda fyrir þetta tímabil sundurliðist þannig:

Húsaleiga fyrir apríl, maí og júní 1989 sé kr. 317.469,00 á mánuði, en í júlí 1989 kr. 333.342,00 eða samtals kr. 1.285.749,00.

Málsástæður stefnanda eru þær, að aðilar málsins hafi gert með sér gagnkvæman samning. Hafi stefnda borið að greiða umsamda leigu. Vegna vanskila stefnda hafi samningnum verið rift. Sú mótbára stefnda, að stefnandi hafi í verki samþykkt leigutakaskipti, fái ekki staðist. Stefnandi hafi aldrei samþykkt leigutakaskipti. Stefnanda hafi verið ókunnugt um nýja leigutaka. Bent sé á, að sá háttur hafi verið viðhafður á greiðslu leigunnar, að hún var lögð inn á bankareikning stefnanda.

Vegna vanefnda stefnda á leigusamningi hafi stefnandi orðið fyrir leigutapi tímabilið 1. apríl 1989 til 31. júlí 1989. Beri stefnda skv. reglum kröfuréttar um loforð og efndir samninga að bæta stefnanda það tjón, sem af vanefndunum hefur hlotist.

Af hálfu stefnda er málavöxtum þannig lýst, að 10. október 1985 hafi stefndi gert nýjan leigusamning við stefnanda um hluta af húsnæðinu nr. 12

A við Austurstræti í Reykjavík. Hafði stefndi um árabil rekið veitinga- og skemmtistað í umræddu húsnæði. Skömmu eftir að leigusamningur var undirritaður, hafi stefndi selt fyrirtækinu Jónsbræðrum sf. veitingarekstrinn. Um miðjan desember 1985 hafi þeir opnað nýjan veitingastað í húsnæðinu undir heitinu Kreml. Stefnanda hafi verið kunnugt um þessa sölu, og hafi hann aldrei hreyft athugasemdum við henni.

Jónsbræður sf., sem síðar hafi orðið að hlutafélagi, hafi rekið veitinga- og skemmtistað í húsnæðinu í rúmt ár og greiddu þann tíma umsamda leigugreiðslu til stefnanda, án þess að hann hafi gert athugasemd við það.

Hinn 20. janúar 1987 hafi Óðal sf. selt Birgi V. Halldórssyni og Erni Karlssyni veitingahússrekstur þann, sem hafi verið í hinu leigða húsnæði. Ástæða þess, að Óðal sf. er seljandi, en ekki Jónsbræður sf., sé sú, að með samkomulagi aðila hafi áðurnefndum kaupsamningi þeirra frá október 1985 verið rift.

Samkvæmt kaupsamningi Óðals sf. og Birgis V. Halldórssonar og Arnar Karlssonar hafi þeir síðarnefndu yfirtekið öll réttindi og skyldur skv. leigusamningnum frá 10. október 1985. Þeir Birgir og Örn hafi síðan hafið rekstur veitingastaðar í leiguhúsnæðinu undir nafninu Lennon. Hafi þeir greitt húsaleiguna til stefnanda um tveggja ára skeið án þess, að stefnandi gerði nokkrar athugasemdir við það.

Það hafi síðan ekki verið fyrr en í byrjun árs 1989, þegar vanskil höfðu staðið yfir á leigugreiðslum í um hálft ár, að stefnandi krefur stefnda um hina vangreiddu húsaleigu. Þá hafi engin samskipti verið með málsaðilum vegna leiguhúsnæðisins í rúm þrjú ár, frá október 1985 til janúar 1989. Stefnandi hafi síðan í febrúar 1989 höfðað mál fyrir fógetarétti Reykjavíkur og gert þá kröfu, að stefndi yrði borinn út úr leiguhúsnæðinu. Það mál hafi síðan verið fellt niður, eftir að stefndi benti á, að hann hefði ekki umráð húsnæðisins og hefði ekki haft það um þriggja ára skeið, eins og stefnanda hafi verið kunnugt um.

Sýknukrafa stefnda byggist á því, að hann sé ekki réttur aðili þessa máls. Stefnandi hafi bæði í orði og verki og með aðgerðum sínum og aðgerðarleysi samþykkt aðilaskipti að leigusamningnum frá 10. október 1985. Stefnandi hafi athugasemdalaust í rúm þrjú ár veitt viðtöku leigugreiðslum frá öðrum aðilum en stefnda, fyrst í rúmt ár frá Jónsbræðrum, síðan í um tvö ár frá Birgi V. Halldórssyni og Erni Karlssyni. Með umræddum aðilum hafi því stofnast nýir leigusamningar eða ígildi þeirra, sem leyst hafi stefnda undan öllum skuldbindingum gagnvart stefnanda samkvæmt upphaflegum leigusamningi þeirra.

Þá sé á því byggt, að tæpt ár líður, frá því að vanefndir verða á leigu-

greiðslum af hálfu Birgis V. Halldórssonar og Arnar Karlssonar, þar til stefnandi hafi uppi kröfu á hendur stefnda. Með aðgerðarleysi sínu hafi stefnandi í raun viðurkennt, að aðilaskipti hafi orðið á leigusamningnum.

Um lagarök er vísað til almennra ólögfestra meginreglna kröfuréttarins um aðilaskipti og tómlæti. Þá er byggt á reglum samningaréttarins.

Málskostnaðarkrafa stefnanda byggist á 12. kafla laga nr. 85/1936.

Af hálfu réttargæslustefnda er á það bent, að réttargæslustefnu sé ranglega beint að Birgi V. Halldórssyni. Af hálfu réttargæslustefnanda sé því haldið fram, að Birgir V. Halldórsson og Örn Karlsson beri persónulega ábyrgð á greiðslu húsaleigu til stefnanda. Þessu sé harðlega mótmælt af hálfu réttargæslustefnda. Hann hafi aldrei tekið á sig neinar persónulegar skyldur hvorki gagnvart Jóni Hjaltasyni né Katli Axelssyni vegna húsaleigusamnings um hið leigða húsnæði að Austurstræti 12 A, Reykjavík. Aðilar leigusamnings á dskj. nr. 13 séu annars vegar Óðal sf. sem seljandi og Birgir V. Halldórsson og Örn Karlsson f. h. óstofnaðs hlutafélags, í samningnum nefndur kaupandi. Kaupsamningur þessi hafi gert ráð fyrir, að þeir félagarnir myndu stofna með sér hlutafélag um rekstur veitingahússins Kremlar, Austurstræti 12 A, Reykjavík, sem þeir hafi síðar breytt í Veitingahúsið Lennon. Um svipað leyti og kaupsamningur þessi var gerður, hafi þeir Birgir V. Halldórsson og Örn ásamt þremur öðrum stofnað Veitingahúsið Austurstræti 12 A hf., og hafi það félag tekið við réttindum og skyldum sem kaupandi skv. kaupsamningi við Óðal sf., dags. 20. janúar 1987. Hlutafélagið Austurstræti 12 A hf. hafi orðið gjaldþrota fyrir allnokkru.

Ítrekað sé því, að réttargæslustefnu sé ranglega beint að Birgi V. Halldórssyni persónulega.

Málsókn stefnanda á hendur stefnda, Jóni Hjaltasyni, sé réttargæslustefnda að öðru leyti óviðkomandi. Þó komist hann ekki hjá því að skýra frá því, að allan þann tíma, sem Veitingahúsið Austurstræti 12 A hf. og síðar Veitingahúsið Lennon hf., sem keypt hafi veitingastaðinn af hinu fyrra hlutafélagi, hafi rekið skemmtistaðinn Lennon, hafi stefnandi átt mikil samskipti við réttargæslustefnda og aðalmeðeiganda hans, Örn Karlsson. Einkum hafi þau samskipti lotið að innheimtu húsaleigu og því að semja um vanskil, en húsaleiga hafi oft verið í einhverjum vanskilum.

Þær staðhæfingar, er fram komi í sóknargögnum stefnanda, að stefnanda hafi verið ókunnugt um sölu á veitingarekstrinum, að honum hafi verið ókunnugt um nýja leigutaka, og að hann hafi ekki átt nein bein viðskipti við nýja leigutaka, séu því rangar. Örn Karlsson og réttargæslustefndi hafi átt mikil samskipti við stefnanda allt frá miðju sumri eða hausti 1987 og nánast allt árið 1988 vegna húsaleigugreiðslna.

Húsaleigugreiðslur hafi oft og tíðum verið greiddar annaðhvort með tékkum eða beinhörðum peningum beint til stefnanda, án þess að leigukvittanir kæmu fyrir, enda hafi ekki verið farið fram á að fá þær.

Réttargæslustefnda sé ókunnugt um, að á meðan fyrirtæki hans ráku umræddan veitingastað og greiddu húsaleigu, hafi verið nokkur samskipti milli stefnanda og stefnda, enda þótt húsaleigugreiðslur hafi öðru hverju á þessu tímabili verið í vanskilum. Það sé ekki fyrr en í óefni sé komið, að stefnandi beini fjárkröfum sínum að stefnda.

Niðurstaða.

Óumdeilt er, að í október 1985 gerðu stefnandi og stefndi með sér leigusamning, þar sem stefndi tekur á leigu húsnæði hjá stefnanda að Austurstræti 12 A, Reykjavík, og skyldi leigutíma ljúka 31. maí 1994 án uppsagnar.

Í málinu hafa verið lagðir fram tveir kaupsamningar um sölu á veitingarekstri þeim, er stundaður var í umræddu húsnæði.

Með kaupsamningi, dagsettum 20. janúar 1987, selur stefndi Birgi V. Halldórssyni, réttargæslustefnda, og Erni Karlssyni f. h. óstofnaðs hlutafélags þeirra veitingarekstur, sem hann hafði haft með höndum í húsnæði því, er hann hafði á leigu hjá stefnanda.

Með kaupsamningi, dags. 16. desember 1988 selur Veitingahúsið Nonni hf. Veitingahúsinu Austurstræti 12 A hf. öll tæki og áhöld í eigu seljanda, en Nonni hf. hafði stundað veitingarekstur í umræddu húsnæði.

Í samningi frá 20. janúar 1987 er ákvæði þessa efnis: „Kaupendur hafa kynnt sér húsaleigusamning dags. í okt. 1985 um húsnæði það, er firmað er rekið í, og skuldbindur kaupandi sig til þess að yfirtaka réttindi og skyldur samningsins. Kaupanda er ljóst að það getur verið vandkvæðum bundið að fá húseiganda til að samþykkja kaupanda sem yfirtökuaðila samningsins en seljandi skuldbindur sig til þess að tryggja kaupendum að samningur haldi þrátt fyrir það og undirr. Óðal sf., þ.e. sá aðili sem hefur húsaleigusamninginn við húseiganda, samning þennan því til staðfestu."

Ljóst er af ákvæði þessu, að samþykki leigusala á því, að kaupandi yfirtæki leigusamning í stað seljanda, lá ekki fyrir við gerð samningsins. Stefndi, Jón Hjaltason bar fyrir dómi, að ekki hefði verið leitað eftir formlegu samþykki stefnanda á þessum aðilaskiptum. Staðið hefði til að leita eftir formlegu samþykki stefnanda, en þar sem samskipti hans við þessa nýju leigutaka hafi virst snurðulaus, hafi það runnið út í sandinn af þeim sökum, enda hafi engin mótmæli komið fram af hálfu stefnanda.

Í kaupsamningi, dags. 16. desember 1988, er svofellt ákvæði í 8. gr. samningsins: „Við undirritun kaupsamnings þessa liggur ekki fyrir húsaleigu-

samningur, áritaður af leigusala til kaupanda um húsnæði það, er hýsir hinn selda rekstur. Núgildandi leigusamningur milli leigusala og Óðals hf. er til loka júlí 1992."

Ljóst má vera af þessu ákvæði, að seljandi telur gildandi leigusamning um húsnæði það, er veitingareksturinn var í, vera upphaflegan leigusamning milli stefnanda og stefnda frá árinu 1985 og aðspurður um þetta ákvæði samningsins upplýsti réttargæslustefndi, Birgir V. Halldórsson, sem undirritar kaupsamninginn f. h. stjórnar Veitingahússins Nonna hf., að þegar þeir hafi selt, hafi þessi umræddi leigusamningur stefnanda og Óðals sf. verið eini leigusamningurinn, sem þeir hafi haft í höndum.

Fram hefur komið, að réttargæslustefndi, Birgir V. Halldórsson, Örn Karlsson og Indriði Karlsson, lögmaður réttargæslustefnda, höfðu samskipti við stefnanda vegna leigugreiðslna, en ósannað er, að stefnanda hafi mátt vera ljóst, að þeir komu ekki fram í umboði stefnda.

Gegn andmælum stefnanda þykir ekki sýnt fram á það, að þeir aðilar, er þarna stunduðu veitingarekstur, hafi skuldbundið sig gagnvart stefnanda til þess að greiða húsaleigu fyrir húsnæðið. Þá þykir ekki með hliðsjón af því, sem áður er rakið, sýnt fram á, að í framkvæmd hafi skapast samningsígildi milli stefnanda og þessara aðila um leiguafnot af húsnæðinu, er leysi stefnda undan skuldbindingum hans samkvæmt leigusamningi við stefnanda frá 1985.

Gegn andmælum stefnda er ósannað, að stefnandi hafi fyrr en í ársbyrjun 1989 beint innheimtutilraunum sínum að stefnda vegna vangoldinnar húsaleigu. Rúmir fimm mánuðir liðu því, frá því að vanskil hófust, þar til stefnandi hóf innheimtuaðgerðir sínar gagnvart stefnda. Ekki er fallist á þá málsástæðu stefnda, að með þessu hafi stefnandi sýnt af sér aðgerðarleysi, er feli í sér viðurkenningu á aðilaskiptum að leigusamningnum.

Krafa stefnanda á hendur stefnda í máli þessu er tvíþætt. Annars vegar krefur hann stefnda um vangreidda húsaleigu fyrir mánuðina ágúst 1988 til og með mars 1989, en hins vegar um bætur fyrir tjón, er leitt hafi af vanefndum stefnda á leigusamningi aðila, og byggist skaðabótakrafa hans á þeim leigutekjum, er stefnandi telur sig hafa orðið af fyrir mánuðina apríl 1989 til og með júlí 1989.

Óumdeilt er, að leigusamningi aðila var rift þann 13. febrúar 1989. Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að honum hafi ekki tekist að leigja hið umrædda húsnæði fyrr en 23. maí 1989, og er þessari fullyrðingu ómótmælt af hálfu stefnda.

Með hliðsjón af samningi aðila ber að fallast á, að stefnda beri að greiða stefnanda það tjón, er hann varð fyrir vegna vanefnda stefnda, og telst tjón

hans felast í því, að stefnandi gat ekki leigt út húsnæði sitt fyrr en 23. maí 1989. Ekki er ágreiningur um fjárhæð mánaðarlegrar húsaleigu og ber að leggja hana til grundvallar skaðabótakröfu stefnanda.

Samkvæmt leigusamningi stefnanda og Haukaness hf., er gerður var 23. maí 1989, eins og áður er rakið, skyldi leigutími hefjast við undirskrift samnings, en leigutaki ekki greiða leigu fyrir tímabilið frá 23. maí til júlíloka 1989. Af hálfu stefnanda hefur ekki verið sýnt fram á, að það stafi af atvikum, er stefndi beri ábyrgð á, og verður krafa stefnanda um, að stefndi greiði stefnanda bætur vegna þess tímabils, ekki tekin til greina.

Niðurstaða málsins er því sú, að stefnda ber að greiða stefnanda kr. 2.920.064,00 ásamt umkröfðum vöxtum.

Eftir niðurstöðu málsins ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 350.000,00 án virðisaukaskatts, en stefnandi hefur ekki fært að því rök, að taka beri til greina kröfu hans um virðisaukaskatt við ákvörðun málskostnaðar.

Krafa réttargæslustefnda um málskostnað úr hendi réttargæslustefnanda, Jóns Hjaltasonar, er ekki tekin til greina.

Kristjana Jónsdóttir borgardómari kvað upp dóm þennan. Uppkvaðning dóms þessa hefur dregist nokkuð vegna embættisanna dómarans.

Dómsorð:

Stefndi, Jón Hjaltason persónulega og f. h. Óðals sf., greiði stefnanda, Katli Axelssyni, kr. 2.920.064,00 með [nánar tilgreindum vöxtum og kr. 350.000,00 í málskostnað] og ber málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti skv. 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.