Föstudaginn 20. mars 1992.

Nr. 222/1990. **Uppsalir hf.**
(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.)
gegn
**Geir Rögnvaldssyni,**
**Ingvari Ásmundssyni og**
**Ólafi Ásgeirssyni**
(Jón Þorsteinsson hrl.).

Húsaleiga. Samningar. Sératkvæði.

**Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Garðar Gíslason og Gunnar M. Guðmundsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 1. júní 1990 og gerir þær dómkröfur, að stefndu verði dæmdir til að greiða sér óskipt 552.423 krónur með tilteknum vöxtum frá 1. mars 1988 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Í leigusamningi þeim, er aðilar málsins gerðu 21. desember 1984, var húsnæðið, sem áfrýjandi leigði stefndu, samtals 386 fermetrar. Undanfari samningsins var bráðabirgðasamkomulag, dagsett 7. sama mánaðar. Á stjórnarfundi í Rótax hf., sem haldinn var 11. sama mánaðar, var samþykkt, að félagið yfirtæki væntanlegan leigusamning við áfrýjanda. Hinn 3. janúar 1985 gerðu stefndu leigusamning við Snorra F. Welding og framleigðu honum 118 fermetra af húsnæðinu til 31. desember 1986. Hinn 9. apríl 1985 framleigðu stefndu Gunnari Vigfússyni 116 fermetra húsnæðisins. Hinn 10. september 1986 framleigði Rótax hf. öryggismálanefnd 151,29 fermetra húsnæðisins, og með samningi 15. janúar 1987 framleigði Rótax hf. Garðari Garðarssyni o. fl. 116 fermetra af húsnæðinu.

Með samkomulagi milli áfrýjanda og Rótax hf. 16. desember 1987, sem getið er um í héraðsdómi, yfirtók áfrýjandi framleigusamning Rótax hf. við öryggismálanefnd og yfirtók jafnframt til eigin ráðstöfunar 116 fermetra af húsnæði því, sem upphaflega var

leigt stefndu. Voru þá eftir í leiguumráðum Rótax hf. 119 fermetrar. Jafnframt hækkaði leiga fyrir það húsnæði á hvern fermetra úr 241 krónu í 340 krónur, en fyrrnefnda fjárhæðin hafði verið ákveðin í samkomulaginu frá 12. janúar 1987. Auk þess var nú samið um, að lánskjaravísitala tæki við af vísitölu byggingarkostnaðar, sem ákveðin hafði verið í upphaflegum leigusamningi. Enn fremur áskildi áfrýjandi sér rétt til endurskoðunar á leigu að ári liðnu, og skyldi leiga þá miðast við gangverð fyrir sambærilegt húsnæði. Eigi verður séð, að haft hafi verið samráð við stefndu um þessar breytingar á leiguskilmálum, og af þeirra hálfu er því eindregið mótmælt, að þáverandi stjórnendur Rótax hf. hafi haft umboð þeirra til þessara ráðstafana.

Þegar þetta er virt, verður að líta svo á, að hinn upphaflegi leigusamningur hafi fallið úr gildi með samþykki áfrýjanda í síðasta lagi 1. janúar 1988, er samkomulag þetta tók gildi. Samkvæmt því og með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir. Við ákvörðun hans er ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Uppsalir hf., greiði stefndu, Geir Rögnvaldssyni, Ingvari Ásmundssyni og Ólafi Ásgeirssyni, sameiginlega 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

## Sératkvæði
### Garðars Gíslasonar hæstaréttardómara.

Stefndu mynduðu fyrstu stjórn hlutafélagsins Rótax, sem þeir stofnuðu í júní 1984 ásamt þremur sonum stefnda Ingvars, þeim Áka, Ásmundi og Þórði, og var hinn síðastnefndi framkvæmdastjóri og prókúruhafi félagsins. Hlutafélagið vantaði húsnæði fyrir starfsemi sína, og fannst það á 4. hæð á Laugavegi 26, sem er í eigu áfrýjanda. Bráðabirgðasamkomulag var gert um húsaleiguna 7. desember 1984. Kom þegar fram, að áfrýjandi vildi ekki gera leigusamninginn við félagið, heldur við stjórnarmenn persónulega, og varð það úr. Á stjórnarfundi í Rótax hf. 11. desember var samþykkt, félagið yfirtæki væntanlegan leigusamning við áfrýjanda. Hinn 21. desember gerðu aðilar máls þessa síðan ýtarlegan húsaleigusamning í 15 greinum, og

snýst deila þeirra um það, hvort aðilaskipti hafi orðið að samningnum, eins og stefndu vildu og bókað var á stjórnarfundi í félagi þeirra 11. desember 1984.

Í 8. gr. húsaleigusamningsins er ákvæði um, að leigutakar hafi heimild til að framleigja hluta húsnæðisins tímabundið fyrir rekstur, sem leigusali getur samþykkt, en þeir séu eftir sem áður ábyrgir fyrir greiðslu leigu vegna alls húsnæðisins og rekstri að öðru leyti. Með hliðsjón af þessu samningsákvæði verður að telja, að stefndu hafi í raun framleigt Rótax hf. húsnæðið, með vísan til bókunar stjórnarinnar 11. desember.

Stefndu halda því fram, að með viðbót þeirri, sem gerð var við leigusamninginn 12. janúar 1987 og undirrituð var af Þórði Ingvarssyni vegna Rótax hf. f. h. leigutaka, hafi Rótax hf. verið viðurkennt sem samningsaðili af forsvarsmanni áfrýjanda og að með þessu samkomulagi hafi verið skipt um leigutaka. Ekkert er þó minnst á aðilaskipti í viðbót þessari, sem fjallar eingöngu um hækkun á húsaleigu frá 1. febrúar 1987, og að húsaleigan verði endurskoðuð að tveimur árum liðnum.

Hinn 16. desember 1987 var gerð breyting á upphaflegum húsaleigusamningi aðila og viðbótinni frá 12. janúar 1987. Breyting þessi er berum orðum nefnd „Viðbótarsamkomulag við húsaleigusamning milli Uppsala og Ingvars Ásmundssonar og fl. sem leigutaka, dags. 21. 12. 1984", og varðar ráðstöfun á húsnæðinu og fjáhæð húsaleigu. Viðbótarsamkomulag þetta er undirritað á sama hátt og viðbótin frá 12. janúar.

Fram er komið í málinu, að framkvæmdastjóri Rótax hf. hafði samskipti við leigusalann, enda var húsnæðið tekið á leigu fyrir rekstur þessa félags. Aðilaskipti að húsaleigusamningnum gátu þó ekki farið fram án samþykkis leigusala. Stefndu hafa ekki gegn eindregnum andmælum áfrýjanda sýnt fram á, að áfrýjandi hafi samþykkt skipti á leigutaka. Ekkert er fram komið í málinu, að áfrýjandi hafi samþykkt mánaðaruppsagnarfrest í janúar 1988. Ber því að mínu áliti að taka kröfur áfrýjanda til greina og dæma stefndu til að greiða áfrýjanda málskostnað.

**Dómur bæjarþings Reykjavíkur 22. mars 1990.**

Mál þetta, sem dómtekið var 14. febrúar sl., er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 15. og 16. mars 1989, af Uppsölum hf., kt. 670269-

5239, Laugavegi 26, Reykjavík, gegn Ingvari Ásmundssyni, kt. 100734-3709, Fýlshólum 8, Reykjavík, Geir Rögnvaldssyni, kt. 220349-7569, Kjarrhólma 34, Kópavogi, og Ólafi Ásgeirssyni, kt. 201147-2559, Suðurgötu 66, Hafnarfirði.

*Dómkröfur.*

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmdir til að greiða sér óskipt 552.423 kr. með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnaði].

Dómkröfur stefndu eru þær, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og tildæmdur hæfilegur málskostnaður úr hendi stefnanda. Til vara er krafist stórfelldrar lækkunar á stefnukröfunni að mati réttarins.

*Málavextir og málsástæður.*

Af hálfu stefnanda er málavöxtum svo lýst, að með húsaleigusamningi 21. desember 1984 hafi stefndu tekið á leigu hjá stefnanda húsnæði í húseigninni nr. 26 við Laugaveg hér í borg. Hið leigða hafi verið 386 m² að stærð. Leigan fyrir húsnæðið hafi verið ákveðin 130 kr. fyrir hvern fermetra miðað við vísitölu byggingarkostnaðar, sem gilti tímabilið október til desember 1984, 168 stig. Húsaleigan hafi síðan átt að breytast í hlutfalli við breytingar, sem yrðu á vísitölu byggingarkostnaðar frá 168 stigum. Leigutími hófst 1. janúar 1985, og hafi honum átt að ljúka án uppsagnar 31. desember 1989.

Hinn 12. janúar 1987 hafi verið gerð viðbót við áðurnefndan leigusamning. Aðilar hafi þá verið sammála um, að húsaleigan yrði 241 kr. fyrir hvern fermetra frá 1. febrúar 1987. Miðað hafi verið við byggingarvísitölu 293 stig, og hafi húsaleigan síðan átt að fylgja breytingum á þeirri vísitölu. Síðan segi í viðbótinni, 2. gr.: „Húsaleigan verði endurskoðuð að tveimur árum liðnum og miðuð við gangverð á sambærilegu húsnæði."

Hinn 16. desember 1987 hafi enn verið gerð viðbót við áðurnefndan húsaleigusamning. Samkvæmt þeirri viðbót hafi stefnandi yfirtekið leigusamning Rótax hf., sem sé fyrirtæki í eigu stefndu, við fjármálaráðuneytið, dags. 10. september 1986, auk þess sem stefnandi hafi yfirtekið 116 m² af hinu upphaflega leigða húsnæði. Stefndu hafi haldið eftir 119 m² og hafi greitt fyrir hvern fermetra 340 kr. á mánuði. Húsaleigan hafi verið miðuð við lánskjaravísitölu 1886 stig og hafi átt að breytast skv. breytingum á henni. Aðilar hafi fellt viðbótarsamkomulagið frá 12. janúar 1987 úr gildi.

Í lok febrúar 1988 hafi stefndu farið fyrirvaralaust úr húsnæðinu. Stefnandi hafi reynt að takmarka tjón sitt með því að leigja út húsnæðið, og frá 1. ágúst 1988 hafi stefnanda tekist að leigja út 39 m² af 119 m², sem stefndu höfðu haft á leigu. Stefndu hafi reynst ófáanlegir til þess að greiða stefnanda húsaleigu frá 1. mars 1988.

Samkvæmt 10. gr. húsaleigusamningsins hafi stefndu átt að greiða rafmagn samkvæmt sérmæli. Rafmagnsnotkun í sameign, hita og kostnað af ræstingu fyrir sameign hafi stefndu átt að greiða samkvæmt reikningi stefnanda.

Stefnukrafa málsins sé 552.423 kr. og sundurliðist þannig: Húsaleiga ásamt fleira fyrir mars 1988 52.968 kr., fyrir apríl 1988 53.469 kr., fyrir maí 1988 49.344 kr., fyrir júní 1988 50.576 kr., fyrir júlí 1988 52.786 kr., fyrir ágúst 1988 38.550 kr., fyrir september 1988 36.390 kr., fyrir október 1988 36.390 kr., fyrir nóvember 1988 36.390 kr., fyrir desember 1988 36.390 kr., fyrir janúar 1989 36.390 kr., fyrir febrúar 1989 36.390 kr. og fyrir mars 1989 36.390 kr., samtals 552.423 kr.

Málsástæður stefnanda eru þær, að stefnandi hafi gert húsaleigusamning við stefndu. Stefndu hafi tekið á leigu húsnæði að Laugavegi 26, Reykjavík, frá 1. janúar 1985, og hafi leigutíma átt að ljúka 31. desember 1989. Stefnandi hafi staðið við sinn hluta samningsins með afhendingu á húsnæðinu til stefndu. Stefndu hafi farið úr húsnæðinu fyrirvaralaust í lok febrúar 1988 og þar með rofið samning sinn við stefnanda. Stefndu hafi reynst ófáanlegir til að greiða stefnanda umsamið leigugjald fyrir húsnæðið.

Um lagarök vísar stefnandi til grundvallarreglu samningaréttarins um bindandi gildi samninga svo og 2. mgr. 7. gr. og 1. mgr. 51. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga.

Af hálfu stefndu er á því byggt, að hlutafélagið Rótax hf. hafi verið stofnað í júnímánuði 1984. Fyrstu stjórn félagsins hafi stefndu skipað, þ.e. Ingvar Ásmundsson, Geir Rögnvaldsson og Ólafur Ásgeirsson. Hlutafélagið hafi vantað húsnæði, og því hafi verið tekin á leigu 4. hæð hússins Laugavegar 26, Reykjavík. Leigusali hafi verið stefnandi máls þessa, Uppsalir hf. Leigusali hafi talið tryggara að leigja húsnæðið stjórnarmönnum persónulega heldur en félaginu, og hafi sú orðið niðurstaðan. Engu að síður hafi það verið Rótax hf., sem notað hafi húsnæðið, greitt húsaleiguna og lagt fram tryggingarfé, 90.000 kr. Stefndu hafi talið eðlilegt, að þeir losnuðu sem fyrst undan þessum leigusamningi, en Rótax hf. tæki við sem formlegur leigutaki.

Samkvæmt húsaleigusamningi 21. desember 1984, 8. gr., hafi leigutaka verið heimilt að framleigja hluta húsnæðisins. Þennan rétt hafi leigutaki nýtt sér. Með framleigusamningum, dags. 3. janúar 1985 og 9. apríl 1985, hafi hlutar húsnæðisins verið framleigðir. Framleigusalar í þessum samningum hafi verið þeir félagar Ingvar, Geir og Ólafur. Síðari framleigusamningar við aðra aðila hafi hins vegar verið gerðir af Rótax hf. sem framleigusala. Stjórnarmennirnir Ingvar, Geir og Ólafur hafi í reynd hætt öllum afskiptum af þessum leigumálum eigi síðar en á árinu 1986, enda hafi þeir þá verið gengnir úr stjórn félagsins.

Breytingar á upphaflega húsaleigusamningnum hafi verið gerðar þrívegis, 12. janúar 1987, 14. desember 1987 og 16. desember 1987. Með breytingum þessum sé ljóst, að Rótax hf. sé orðið formlegur aðili að húsaleigusamningnum sem leigutaki í stað Ingvars og félaga hans og að Uppsalir hf. viðurkenni það. Þetta megi einnig sjá af bréfi lögmanns stefnanda, dags. 3. maí

1988. Athyglisvert sé, að á viðbótasamkomulagi 16. desember 1987 sé handrituð yfirlýsing framkvæmdastjóra Uppsala hf., svohljóðandi: „Ingvar o.fl. eiga inni tr-fé, 43.500 kr." Þetta verði naumast skilið öðruvísi en svo, að Ingvar og félagar hans séu lausir allra mála og eigi inni hjá Uppsölum hf. tryggingarfé, að fjárhæð 43.500 kr., sem sé tæpur helmingur hins upphaflega tryggingarfjár.

Það, sem hér að framan sé rakið, leiði til þess, að sýkna beri stefndu sökum aðildarskorts. Önnur sýknuástæða grundvallist á bréfi Rótax hf. til lögmanns stefnanda, dags. 25. maí 1988, en þar sé því haldið fram, að Hjörtur Jónsson hafi fyrir hönd Uppsala hf. fallist á að stytta uppsagnarfrestinn í einn mánuð.

Verði eigi fallist á sýknukröfu, sé til vara krafist stórfelldrar lækkunar stefnufjárhæðarinnar. Þar séu einkum höfð í huga eftirfarandi atriði:

1. Rótax hf. telji sig hafa greitt leigu fyrir marsmánuð 1988.
2. Sérstaka húsaleigu fyrir geymslu í kjallara eigi ekki að greiða fyrir aprílmánuð 1988, þar sem geymslan hafi verið tæmd í marslok, en leigumáli fyrir geymslu þessa sé utan húsaleigusamningsins.
3. Kröfum um greiðslu á sameiginlegum húsgjöldum sé mótmælt.
4. Leigutekjur stefnanda af húsnæðinu komi ekki að fullu til frádráttar kröfum hans.
5. Stefnanda beri að draga tryggingarféð frá kröfum sínum.

Að því er varði tryggingarféð, 90.000 kr, hafi það átt að standa inni hjá leigusala allan leigutímann vaxtalaust, en endurgreiðast við lok leigutímans, sbr. 6. gr. húsaleigusamningsins frá 1984. Þetta samningsákvæði um vaxtalaust tryggingarfé sé andstætt lögum, sbr. 2. mgr. 55. gr. laga nr. 44/1979, sbr. og 11. gr. sömu laga. Tryggingarféð, 90.000 kr., hafi staðið í árslok 1987 í 190.586 kr. miðað við ávöxtunarkjör kjörbókar Landsbanka Íslands. Allt tryggingarféð standi nú inni hjá stefnanda að undanskildum 22.300 kr., sem dregnar hafi verið frá reikningi á dskj. nr. 25.

Tekið skuli fram, að hinum stefndu og framkvæmdastjóra Rótax hf. hafi ekki verið kunnugt um reikninga fyrir húsaleigu á dskj. nr. 6-18 fyrr en við málsókn þessa.

Í greinargerð lögmanns stefnanda áskilji hann stefnanda rétt til að höfða síðar nýtt mál til innheimtu á væntanlegri húsaleiguskuld stefndu fyrir tímabilið 1. apríl 1989 til 31. desember 1989. Þessum áskilnaði sé andmælt. Stefnandi geti ekki innheimt bótakröfu sína í áföngum á þennan hátt.

*Niðurstaða.*

Með leigusamningi, dags. 21. desember 1984, tóku stefndu á leigu 386 m² húsnæði hjá stefnanda að Laugavegi 26, 4. hæð. Var umræddur leigusamningur undirritaður af stefndu og Hirti Jónssyni f. h. stefnanda. Var húsnæðið nýtt undir starfsemi Rótax hf., og upplýst er, að félagið greiddi húsaleiguna

fram til febrúarloka 1988. Stefndu hafa borið fyrir dómi, að á árinu 1986 hafi þeir verið hættir afskiptum af starfsemi Rótax hf.

Hinn 12. janúar 1987 var gerður samningur, sem nefndur er „Viðbót við húsaleigusamning, dags. 21. desember 1984". Er þar samið um húsaleigugreiðslur frá 1. febrúar 1987, og ákvæði er þar að finna um það, að húsaleiga verði endurskoðuð að tveimur árum liðnum. Er samningurinn undirritaður f. h. leigusala af Uppsölum hf., Hjörtur Jónsson, og f. h. leigutaka af Rótax hf., Þórður Ingvarsson.

Hinn 16. desember var aftur gerður samningur, sem nefndur er „Viðbótarsamkomulag við húsaleigusamning milli Uppsala og Ingvars Ásmundssonar og fl. sem leigutaka, dags. 21.12. 1984". Samkvæmt samningi þessum yfirtekur leigusali leigusamning, dags. 10. september 1986, en með samningi þeim framleigði Rótax hf. öryggismálanefnd 151,29 m² af umræddu húsnæði, leigusali yfirtekur og leigir sjálfur 116 m², og leigutaki heldur eftir 119 m². Þá er samið um fjárhæð húsaleigu og að húsaleigan verði endurskoðuð að ári liðnu. Samningur frá 12. janúar 1987 er felldur niður, og skyldi þessi umræddi samningur gilda frá 1. janúar 1988. Er hann undirritaður f. h. leigusala af Uppsölum hf., Hjörtur Jónsson, en f. h. leigutaka af Rótax hf., Þórður Ingvarsson.

Þrátt fyrir það að í upphafi þessara tveggja síðustu samninga sé vitnað til húsaleigusamnings milli stefnanda og stefndu frá 1984, liggur ekki fyrir, að Rótax hf. hafi undirritað samningana í umboði stefndu, og er ósannað, að Rótax hf. hafi með undirritun sinni haft umboð til þess að binda stefndu. Gegn andmælum stefndu þykir því ekki sýnt fram á, að þeir séu aðilar að þessum samningum.

Leigutími samkvæmt leigusamningi við stefndu frá 1984 skyldi hefjast 1. janúar 1985 og ljúka án uppsagnar 31. desember 1989. Ekki liggur fyrir, að samningur þessi hafi verið felldur niður með formlegum hætti, en þegar litið er til þess, að samningur stefnanda við Rótax hf., dags. 16. desember 1987, felur í sér ráðstöfun á öllu því húsnæði, er stefndu tóku á leigu með samningi frá 1984, verða stefndu gegn andmælum þeirra ekki taldir bundnir af leigusamningi þeim, er þeir gerðu við stefnanda á árinu 1984, eftir 16. desember 1987. Ber því með hliðsjón af framansögðu að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Kristjana Jónsdóttir borgardómari kvað upp dóm þennan. Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

Dómsorð:

Stefndu, Ingvar Ásmundsson, Geir Rögnvaldsson og Ólafur Ásgeirsson, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Uppsala hf.

Málskostnaður fellur niður.