

1995

Fimmtudaginn 6. maí 1999.

Nr. 414/1998.

Kjartan Ragnars

(sjálfur)

gegn

Bifreiðum og landbúnaðarvélum hf.

(Sigurmar K. Albertsson hrl.)

Húsaleiga.

K leigði atvinnuhúsnæði á 3. hæð af B sem m.a. rak bílasölu á 1. hæð hússins. B krafði K um vangoldna leigu, en K taldi sig eiga skaðabótakröfu á móti leigukröfunni þar sem B hefði kippt grundvellingum undan rekstri fasteignasölu sinnar með því að breyta anddyri hússins, gera 1. hæð að opnu rými og stilla bifreið upp fyrir framan uppgang að skrifstofu hans. Til vara krafðist hann afsláttar af leigugreiðslum vegna breytinganna. Þar sem K tókst ekki að sýna fram á að B hefði með aðgerðum sínum valdið sér tjóni var skaðabótakröfu hans hafnað. Þá þótti K hvorki hafa sýnt fram á að bifreiðir hefðu að staðaldri hindrað aðkomu að skrifstofu hans né að hann hefði kvartað við B vegna breytinganna á þeim tíma sem afsláttar var krafist. Var krafa B um greiðslu leigu því tekin til greina.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramir Pétur Kr. Hafstein, Guðrún Erlendsdóttir og Haraldur Henrysson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar 8. október 1998. Hann krefst þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað heim í hérað. Til vara krefst hann sýknu og til þrautavara að kröfur stefnda verði lækkaðar. Í öllum tilvikum krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Áfrýjandi tók á leigu skrifstofuhúsnæði á þriðju hæð í húseign stefnda í mars 1989, og varð stefndi leigusali hans 1992. Ekki var gerður skriflegur leigusamningur um húsnæðið. Í júní 1996 lét stefndi breyta anddyri hússins, þar sem var sameiginlegur inngangur inn í

húsið, og var neðsta hæðin gerð að einu stóru opnu svæði, sem stefndi tók til eigin nota fyrir bílasölu sína, og voru bifreiðir hafðar þar til sýnis. Telur áfrýjandi að með þessum breytingum hafi grundvelli verið kippt undan starfsemi sinni, því að bifreið hafi verið stillt upp fyrir framan stigauppgang og hindrað aðkomu á skrifstofu hans. Greiddi áfrýjandi ekki umsamið leigugjald frá ágúst 1996 til apríl 1997, en hann fór úr húsnæðinu 11. apríl 1997. Ekki er tölulegur ágreiningur með aðilum, en áfrýjandi telur sér ekki skylt að greiða leiguna, þar sem stefndi hafi brotið rétt á sér og beri að bæta sér það tjón, sem það hafi haft í för með sér.

II.

Áfrýjandi byggir ómerkingarkröfu sína á því, að héraðsdómari hafi ekki tekið afstöðu til þeirrar málsástæðu, að það eitt að greiða ekki leigugjald hefði verið nægileg mótmæli af hálfu áfrýjanda. Þá væri hvergi í hinum áfrýjaða dómi vikið að riftun og riftunaryfirlýsingu áfrýjanda. Með vísan til forsendna héraðsdóms er talið, að í niðurstöðu hans felist nægilega skýr afstaða til þessa, og er ekki fallist á ómerkingarkröfu áfrýjanda.

III.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms er ekki fallist á sýknukröfu áfrýjanda.

Þrautavarakrafa áfrýjanda er reist á því, að hann eigi rétt til afsláttar af leigugjaldi.

Áfrýjandi heldur því fram, að hann hafi margoft kvartað munnlega við stefnda vegna breytinganna á anddyri hússins. Leigutakar hafi fundað sérstaklega um málið í september 1996 og samþykkt að greiða ekki leigu meðan þetta ástand stæði. Hafi þessi mótmæli verið áréttuð með bréfi 6. mars 1997.

Samkvæmt 2. mgr. 21. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 á leigusali að bæta leigjanda með hlutfallslegum afslætti af leigugjaldi eða á annan hátt, ef viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala leiðir til verulega skertra afnota eða afnotamissis að mati byggingarfulltrúa. Verði aðilar ekki ásáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, en heimilt er þeim að bera álit hans undir kærunefnd húsaleigumála, sbr. 85. gr. laganna. Þegar leigjandi á rétt til frádráttar frá leigugreiðslu vegna skerðingar á afnotarétti samkvæmt 21. gr. skal hann framvísa reikningi sínum ásamt fylgigögnum og með árituðu

samþykki byggingarfulltrúa við leigusala, sbr. 36. gr. laganna. Áfrýjandi leitaði ekki þessara úrræða, þar sem hann taldi sig hafa rétt til að fella með öllu niður leigugreiðslur, né heldur geymslugreiddi hann leiguna. Eins og á stóð var áfrýjanda óheimilt að fella einhliða niður leigugreiðslur.

Samkvæmt ljósmyndum, sem fyrir liggja í málinu, er ljóst að aðkoma að skrifstofu áfrýjanda var ekki sem skyldi, þegar bifreið var lagt við stigann. Ekki voru leidd vitni að því, hvort um viðvarandi ástand var að ræða. Þá liggja ekki fyrir upplýsingar um það hvaða leigutakar voru á fundi þeim, sem áfrýjandi vitnar til í bréfi sínu til stefnda, og hvort þeir hafi einnig hætt að greiða leiguna. Fjármálastjóri stefnda, sem áfrýjandi segist margoft hafa kvartað við, kom heldur ekki fyrir dóm. Gegn andmælum stefnda verður ekki talið sannað, að hann hafi fengið vitneskju um mótmæli áfrýjanda vegna breytinganna fyrr en með bréfi hans 6. mars 1997. Verður því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm um annað en málskostnað.

Eftir öllum atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Málskostnaður fellur niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 9. júlí 1998.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. júní sl., er höfðað með stefnu áritaðri um birtingu 28. maí 1997 af Bifreiðum og landbúnaðarvélum, Suðurlandsbraut 14, Reykjavík, gegn Kjartani Ragnars, Hrauntungu 66, Kópavogi.

Dómkröfur.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 741.337 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 með síðari breytingum, frá 1. ágúst 1996 til 2. september 1996 af 71.086 krónum, frá þeim degi til 1. október 1996 af 142.172 krónum, frá þeim degi til 1. nóvember 1996 af 213.258 krónum, frá þeim degi til 1. desember 1996 af 286.402 krónum, frá þeim degi til 1. janúar 1997 af 367.008 krónum, frá þeim degi til 1. febrúar 1997 af 441.059 krónum, frá þeim degi til 1. mars 1997 af 519.790 krónum, frá þeim

degi til 1. apríl 1997 af 591.089 krónum, frá þeim degi til 1. maí 1997 af 669.754 krónum, frá þeim degi til greiðsludags af 741.337 krónum.

Þess er krafist að dæmt verði að dráttarvextir skuli leggjast við höfuðstól kröfunnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 1. ágúst 1997.

Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati réttarins.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að stefndi verði sýknaður af kröfum stefnanda. Til vara er þess krafist að stefnukrafa verði lækkuð þannig að til frádráttar komi kostnaður stefnda vegna beins kostnaðar við flutninga auk afsláttar húsaleigu, nánar tiltekið sem hér segir, sbr. dskj. nr. 29:

1. vegna flutnings húsgagna og annarra muna (án vsk)	78.715 kr.
2. vegna símfletninga (án vsk.)	83.200 kr.
3. vegna tölvulagna (án vsk.)	56.005 kr.
4. vegna merkiskilta (án vsk.)	99.450 kr.
5. vegna kassakaupa (án vsk.)	7.709 kr.
6. 50% afsláttur á húsaleigu frá 1. ágúst 1996 til og með 11. apríl 1997 (50% af meintu leigugjaldi, sjá nánar stefnu, bls. 4)	296.787 kr.
Samtals	<u>621.866 kr.</u>

Málsástæður stefnanda og önnur atvik.

Stefnandi kveðst hafa leigt stefnda þrjú skrifstofuherbergi ásamt anddyri eða forstofu á þriðju hæð í fasteigninni að Suðurlandsbraut 14, Reykjavík. Skriflegur húsaleigusamningur hafi ekki verið gerður við stefnda, en hann hafi fyrst framleigt þessa skrifstofuaðstöðu af Íslenskri endurskoðun hf., sem hafi verið leigutaki hjá stefnanda.

Endurskoðunarskrifstofan hafi síðar flutt úr fasteigninni í nóvember 1992 og hafi stefndi eftir það leigt herbergin og aðstöðuna af stefnanda. Umsamið leigugjald hafi verið 62.504 krónur með virðisaukaskatti í nóvember 1992, þegar stefndi hafi byrjað að greiða leiguna beint til stefnanda.

Auk húsaleigu hafi stefndi átt að greiða fyrir hita og rafmagn samkvæmt reikningi. Húsaleigan hafi hækkað á leigutímanum í samræmi við verðbóta-hækkun húsaleigu samkvæmt tilkynningum þar að lútandi frá Hagstofu Íslands, sbr. lög nr. 62/1984. Húsaleiguna hafi átt að greiða fyrirfram fyrir einn mánuð í senn 1. hvers mánaðar. Húsaleigan ásamt orkureikningum vegna rafmagns og hita hafi verið greidd með skilum frá upphafi til ágústmánaðar 1996. Í mars 1997 hafi stefnandi krafist stefnda um húsaleigu sem verið hafi í vanskilum frá því í ágúst 1996. Þá fyrst hafi stefndi mótmælt húsaleigunni vegna breytinga sem stefnandi hafi framkvæmt á sameiginlegum inngangi fasteignarinnar á neðstu hæð í júlí og ágúst 1996, sbr. dskj. nr. 3.

Hinn 1. mars 1997 hafi verið skorað á stefnda að gera upp vanskilin og honum gert að rýma húsnæðið tafarlaust.

Í bréfi dags. 7. mars 1997 hafi stefndi samþykkt að rýma hið leigða húsnæði en hafi mótmælt vanskilum þar sem hann taldi að stefnandi hefði fyrirgert rétti sínum til húsaleigu. Hinn 18. mars 1997 hafi enn verið ítrekuð áskorun til stefnda um greiðslu húsaleigu að viðlagðri formlegri riftun húsaleigusamningsins, sbr. dskj. nr. 6. Stefndi hafi ritað stefnanda bréf 2. apríl 1997 þar sem hann ítrekað hafi samþykkt riftun leigusamningsins og hafi hann jafnframt lýst því yfir að hann myndi hverfa úr fasteigninni svo fljótt sem kostur væri, eða þegar hann hefði fundið húsnæði sem hentaði starfsemi hans, auk þess sem hann hafi lýst því yfir að hann teldi sig eiga skaðabótakröfu á hendur stefnanda vegna breytinga sem hann hafi gert á sameiginlegum inngangi í fasteignina. Af þessu tilefni hafi stefnandi ritað stefnda bréf dags. 8. apríl 1997, sbr. dskj. nr. 8, þar sem hann setji fram sín sjónarmið. Stefndi hafi ritað stefnanda bréf dags. 21. apríl 1997 þar sem m.a. komi fram að hann hafi flutt út úr fasteigninni 11. apríl 1987 og að hann muni ekki greiða stefnanda þá húsaleigu sem hann krefjist nema hann verði dæmdur til þess. Bréfi þessu hafi verið svarað með bréfi sem dagsett sé 29. apríl 1997.

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína um greiðslu húsaleigunnar á þeirri staðreynd að stefnandi og stefndi hafi gert með sér í nóvember 1992 munnlegan leigusamning um hluta fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 14, Reykjavík, en þá hafi stefndi byrjað að greiða húsaleigu beint til stefnanda og að stefnandi hafi staðið við sinn þátt hins gagnkvæma samnings, þ.e.a.s. að selja stefnda umbeðið húsnæði á leigu. Stefndi hafi hins vegar ekki enn greitt umsamið leigugjald fyrir leigutímann frá ágúst 1996 til apríl 1997 eða greitt orkureikninga frá nóvember 1996, þrátt fyrir ítrekaðar innheimtutilraunir. Þá hafi stefndi lýst því yfir að hann muni ekki greiða húsaleiguna án dóms og sé því málsókn þessi nauðsynleg.

Ágreiningslaust sé að stefndi og stefnandi hafi gert með sér munnlegan gagnkvæman leigusamning eins og honum sé lýst hér að ofan. Vísað sé til þess að stefndi hafi greitt húsaleigu og orkureikninga með skilum frá 1992 fram að ágúst 1996.

Stefndi hafi neitað að greiða stefnuþjárhæðina þar sem hann telji að stefnandi hafi valdið honum tjóni með breytingum á sameiginlegum inngangi fasteignarinnar þar sem m.a. sé gengið upp á þá hæð þar sem stefndi hafði starfsstöð. Stefnandi hafi breytt anddyrinu í júní og júlí 1996. Áður en inngangi var breytt hafi neðstu hæðinni verið skipt upp í tvö sjálfstæð verslunarhúsnæði sem aðskilin hafi verið með breiðum inngangi inn í fasteignina. Við breytinguna hafi neðsta hæðin verið gerð að einu stóru sameiginlegu opnu svæði. Innréttingar á neðstu hæð hafi jafnframt verið endurnýjaðar. Þá hafi svæðið allt verið gert mun meira aðlaðandi fyrir öll viðskipti og alla aðkomu að fasteigninni í heild sinni.

Peirri fullyrðingu stefnda að með þessum breytingum á húsnæðinu hafi stefnandi hindrað aðgang að uppgangi til hans sé mótmælt sem rangri og algerlega ósannaðri. Gengið sé inn í fasteignina á sama stað. Engum manni geti nú dulist hvar gengið sé inn í fasteignina og upp stigann að vistarverum þeim sem stefndi hafi haft á leigu og hafi stiganum ekkert verið breytt.

Tekið skuli fram að stefnandi reki sína starfsemi á öðrum hæðum fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 14, Reykjavík, og með því að hindra viðskiptavinum í að ganga upp á hæðir fasteignarinnar væri hann um leið að hindra viðskiptavinum í að koma til sín. Þvert á móti telur stefnandi að hann hafi með þessum breytingum gert aðkomu að húsnæði stefnda mun betri og glæsilegri en hún var og hefði því breytingin átt að leiða til aukinna viðskipta hjá stefnda. Samdráttur í viðskiptum hjá stefnda verði því alls ekki rakinn til þess að inngangur í fasteign þá sem hann hafi haft á leigu var gerður betri en áður var.

Með öðrum orðum þá telur stefnandi að stefndi hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna breytinga hans á inngangi í fasteignina að Suðurlandsbraut 14, Reykjavík, sl. sumar. Stefndi hafi ekkert gert til þess að sýna fram á tjón sitt. Hann hafi heldur ekki sýnt fram á að þó svo að rekstur hans hafi dregist saman, að orsakatengsl séu á milli þess samdráttar og breytinga stefnanda á inngangi í fasteignina að Suðurlandsbraut 14, Reykjavík.

Þá er á því byggt að þótt stefnda tækist að sanna eitthvert tjón, sem stefnandi ætti að bera ábyrgð á vegna fyrrnefndra breytinga á inngangi margnefndrar fasteignar, þá hafi stefndi glatað þeim rétti með tómlæti. Stefndi, sem sé starfandi lögmaður, hafi mátt vita að honum hafi borið skylda til að kvarta vegna þessara breytinga á fasteigninni um leið og hann varð þeirra áskynja. Stefndi hafi engar athugasemdir gert á meðan á breytingunum stóð. Hann hafi ekki gert athugasemdir við breytingarnar fyrr en í mars 1997 þegar farið var að reyna að innheimta hina ógreiddu húsaleigu. Vísað er til 36. gr. laga nr. 36/1994.

Stefnandi hafi rift húsaleigusamningi við stefnda, sbr. diskj. nr. 4 og nr. 6, en stefndi hafi samþykkt riftun, sbr. diskj. nr. 5 og nr. 7. Stefnandi hafi ekki fengið leigjanda í húsnæðið enn.

Húsaleigusamningurinn hafi verið ótímabundinn og hafi uppsagnarfrestur hans verið 6 mánuðir af beggja hálfu. Stefnandi krefjist því skaðabóta er nemi húsaleigu út aprílmánuð 1997 og fyrir maí 1997, en áskilji sér rétt til að framhaldsstefna vegna skaðabóta fyrir næstu fjóra mánuði ef húsnæðið verði ekki komið í útleigu á þeim tíma.

Um lagarök er vísað til húsaleigulaga nr. 36/1994. Um greiðsluskyldu mánaðarlega fyrirfram á húsaleigu er vísað til 33. gr. Um skyldu greiðslu fyrir orkunot er vísað til 23. gr. Um tómlæti stefnda vísar stefnandi til 16. gr. og 36. gr. og þeirra grunnsjónarmiða sem fram koma í þeim reglum sem þar eru fram settar. Krafa um skaðabætur er nema húsaleigu í uppsagnarfresti er reist á 62. gr.

Þá er vísað til almennra meginreglna samninga og kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga.

Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styður stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Kröfur um málskostnað styður stefnandi við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing er vísað til 34. gr. sömu laga.

Kröfur sínar sundurliðar stefnandi þannig:

Uppsöfnuð skuld stefnda frá ágúst 1996 til apríl 1997 sundurliðast svo:

	<i>Húsaleiga</i>	<i>Orkureikningar</i>
Ágúst 1996	71.086 kr.	
September 1996	71.086 kr.	
Október 1996	71.086 kr.	
Nóvember 1996	71.086 kr.	2.058 kr.
Desember 1996	71.086 kr.	9.520 kr.
Janúar 1997	71.229 kr.	2.752 kr.
Febrúar 1997	71.229 kr.	7.432 kr.
Mars 1997	71.229 kr.	
Apríl 1997	71.583 kr.	7.082 kr.
Samtals	640.910 kr.	28.844 kr.

Skaðabætur húsaleigu vegna máí nema 71.583 kr. og er því stefnufjárhæð 741.337 kr.

Málsástæður stefnda og önnur atvik.

Stefndi fellst ekki á framangreinda málavaxtalýsingu stefnanda og kveður hana ranga í veigamiklum atriðum. Hann kveður þó ágreiningslaust að aldrei hafi verið um að ræða vanskil á leigugjaldi af hálfu stefnda fyrr en hinar umdeildu framkvæmdir og breytingar stefnanda á hinu leigða hófust.

Stefndi kveðst hafa flutt í hið leigða húsnaði í mars 1989. Upphaflega hafi hann leigt húsnaðið af Íslenskri endurskoðun hf., sem leigt hafi húsnaði þetta af stefnanda, en hafi framleigt stefnda frá 1. mars 1989. Um sumarið 1992, er Íslensk endurskoðun hf. flutti úr húsnaðinu, hafi stefnandi orðið leigusali, en hann hafi verið og sé eigandi húsnaðisins og reyndar húseignarinnar allrar að Suðurlandsbraut 14. Ekki hafi verið gerður skriflegur samningur milli málsaðila og gildi því lög nr. 36/1994 um réttarsamband samningsaðila, sbr. 1. mgr. 10. gr.

Er stefndi flutti í hið leigða hafi aðkoma að húsnaðinu verið til fyrirmyndar. Í anddyri á jarðhæð hafi verið blómaverslun á hægri hönd, en varahlutaverslun stefnanda á vinstri hönd. Báðar þessar verslanir hafi verið lokaðar af. Á milli hafi verið stórt og rúmgott anddyri sem jafnan hafi verið snyrtilegt og vel þrifið. Vart

þurfi að taka fram að hluti hins leigða hafi verið anddyri þetta, þ.e. aðkoma og innkoma í húsið, sem hafi verið hluti af sameign. Allir hafi haft not af þessum inngangi í húsið, þ.á m. leigutakar allir sem verið hafi á 3. hæð í húsinu með hin ýmsu fyrirtæki. Stefndi hafi rekið þar fasteignasölu. Mikilsvert sé fyrir slíka þjónustustarfsemi, sem byggji mikið á gangandi umferð, að aðkoma sé góð. Í júní 1996 hafi stefnandi, einhliða, tekið að breyta þessu anddyri og hafi nú tekið það allt til eigin nota, þ.e. fyrir bílageymslu og bílasölu. Hafi breytingar þessar verið gerðar í sambandi við vaxandi umsvif stefnanda, sem bætt hafi við sig bifreiða-umboðum. Söludeild stefnanda hafi verið og sé í öðru húsi við Ármúla þar sem einnig sé sýningasalur en augljóslega hafi ekki verið rými þar fyrir hin nýju bifreiðaumboð stefnanda. Stefnandi eða forráðamenn hans hafi ekki tilkynnt leigutökum um þessar breytingar og hafi heldur ekki sótt um leyfi fyrir þeim til byggingayfirvalda, sbr. dskj. nr. 26, og sé næsta víst að slíkt leyfi hefði ekki fengist, a.m.k. ekki án samþykkis leigutaka, enda óheimilt, samkvæmt byggingareglugerð, að geyma bifreiðar í húsnæði sem þessu, sbr. ákvæði 6.10.3. í rgj. nr. 177/1992, sbr. 8.2., auk þess sem það samrýmist ekki nýtingu hússins að öðru leyti. Þessar breytingar hafi falist í því að blómaverslunin flutti brott úr húsnæðinu, en varahlutaverslun stefnanda hafi verið flutt í austur, þar sem áður hafi verið veitingastaður. Þetta rými, þ.e. blómaverslunin, hluti af varahlutaverslun stefnanda, svo og anddyrið og innkoma í húsið, hafi nú allt verið tekið undir bílageymslu og bílasölu. Með þessum breytingum hafi í raun forsendur allar verið brotnar fyrir starfsemi stefnda að Suðurlandsbraut 14 og grundvelli kippt undan henni, enda hafi velta fasteignasölu hans minnkað um meira en 50% í tengslum við og í kjölfar þessara breytinga. Hafi þetta gerst á sama tíma og starfsfólki fasteignasölnunnar hafi fjölgað og velta á fasteignamarkaði hafi aukist verulega. Bagalegast hafi þó verið að fyrir framan stiga hafi verið komið fyrir bifreið sem lokaði stiganum, sbr. ljósmyndir á dskj. nr. 21-22. Um nánari lýsingu málavaxta vísar stefndi til dskj. nr. 3, 5, 7 og 9. Því er sérstaklega mótmælt sem segir í stefnu að breytingar stefnanda á húsnæðinu hafi verið „lagfæringar og endurbætur“ og að aðkoma að húsnæðinu sé betri eftir breytingar en áður. Fari því víðs fjarri og sé engan veginn hægt að líta á breytingar stefnanda á húsnæðinu sem „lagfæringar og endurbætur“. Hið rétta sé að stefnandi hafi tekið þetta sameiginlega rými til eigin nota til þess að auka starfsemi sína og auka tekjur sínar en á kostnað leigutaka í húsinu og þeim til verulegs tjóns. Í þessu sambandi beri að geta þess að stefnandi hafi skrifstofur á 2. hæð að Suðurlandsbraut 14 og sé það nánast eingöngu starfsfólk stefnanda sem erindi eigi þangað. Viðskiptavinir stefnanda komi eingöngu á jarðhæð, þ.e. í söludeild og í Ármúla. Því er einnig mótmælt sérstaklega að stefndi og aðrir leigutakar hafi ekki mótmælt framferði stefnanda gagnvart leigutökum. Leigutakar hafi fundað um þetta mál í september 1996 og hafi þá samþykkt að greiða ekki leigu meðan ástand þetta

varði, sbr. dskj. nr. 3. Mótmælum þessum hafi verið komið á framfæri við starfsmenn stefnanda. Stefndi hafi einnig kvartað margsinnis við þá. Viðbrögðin hafi jafnan verið þau að málið væri í athugun. Er þessi mótmæli hafi verið áréttuð með bréfi, sbr. dskj. nr. 3, hafi þeim í engu verið sinnt og hafi stefnandi farið sínu fram eins og ekki væru leigutakar í húsinu. Annars séu þau viðbrögð stefnda að greiða ekki reikninga á dskj. nr. 11-19 að sjálfsögðu næg mótmæli af hálfu stefnda og þá sérstaklega í ljósi þess að ekki hafi verið um að ræða vanskil stefnda áður. Geta beri þess einnig að við hafi borið að bifreiðin fyrir framan stigauppgang hafi verið fjarlægð. Hafi leigutakar þá talið að forráðamenn stefnanda hefðu loks ætlað að sýna leigutökum tillitssemi. Svo hafi þó ekki reynst vera.

Sýknukröfu sína reisir stefndi á því að stefnandi hafi með framferði sínu, að taka sameign á jarðhæð (1. hæð) hússins til eigin nota fyrir bílageymslu og bílasölu og kippa þar með grundvellingum undan rekstri fasteignasölu stefnda, fyrirgert rétti sínum til leigutekna úr hans hendi. Telur stefndi að stefnandi hafi með þessum hætti brotið gróflega rétt á stefnda með ólögmætum og saknæmum hætti, sbr. 4. mgr. 30. gr. laga nr. 36/1994, og valdið honum tjóni sem honum sé skylt að bæta samkvæmt almennum skaðabótareglum, sbr. einnig III. kafla laga nr. 36/1994, einkum 2. mgr. 17. gr. og reglur kröfuréttar um riftun, og rétt þess sem riftir til skaðabóta, sem hljótist af vanefndum þess sem riftun beinist gegn. Riftunaryfirlýsingu stefnda sé að finna á dskj. nr. 9. Ef fallist sé á að stefnda hafi verið rétt að rifta leigusamningi málsaðila sé ljóst að stefndi eigi einnig rétt á skaðabótum úr hendi stefnanda. Tjón stefnda af þessum sökum vegna tekjumissis sé um það bil 2 milljónir og sé þá miðað við tekjur fasteignasölunnar árið áður. Bætist við kostnaður við flutninga, en stefndi hafi flutt úr húsnæðinu 11. apríl 1997, sbr. dskj. nr. 9, sem varlega áætlað nemi ekki minna en 500.000 kr. Ljóst sé, samkvæmt framangreindu, að tjón stefnda sé mun meira en kröfur stefnanda og beri því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Stefndi muni höfða mál til innheimtu mismunarins ef fallist verði á sýknukröfu hans í máli þessu.

Varakrafa stefnda um lækun á kröfu stefnanda er reist á því að stefndi eigi rétt til afsláttar af leigugjaldi ef ekki verði fallist á sýknukröfu hans, sbr. 3. mgr. 17. gr. laga nr. 36/1994, svo og almennar reglur kröfuréttar um vanefndir og afleiðingar þeirra. Mótmælt er reikningi á dskj. nr. 19, þar sem stefndi eigi ekki að greiða leigu fyrir aprílmánuð.

Niðurstaða.

Aðalkröfu sína styður stefndi þeim rökum að stefnandi hafi með því framferði sínu að taka jarðhæð hússins til eigin nota fyrir bílageymslu, eins og segir í greinargerð stefnda, kippi grundvelli undan rekstri fasteignasölu hans og því fyrirgert rétti sínum til leigutekna úr hans hendi.

Stefndi hefur ekki sýnt fram á það í máli þessu að samband sé milli þeirra breytinga er gerðar voru í anddyri hússins og meints samdráttar í rekstri stefnda þannig að grundvelli hafi verið kippt undan rekstri fasteignasölu hans. Þá hefur stefndi ekki sýnt fram á að stefnandi hafi með framkvæmdum þessum valdið stefnda tjóni sem bótaskyldt sé samkvæmt almennu skaðabótareglunni.

Ber því þegar af þeim sökum að hafna aðalkröfu stefnanda.

Varakrafa stefnda er á því reist að stefndi eigi rétt til afsláttar af leigugjaldi.

Í 1. mgr. 36. gr. laga nr. 36/1994 segir að þegar leigjandi eigi rétt til frádráttar frá leigugreiðslu, svo sem vegna ófullnægjandi ástands húsnæðis í upphafi leigutíma skv. 17. gr., vegna viðgerðar sem hann hefur framkvæmt á kostnað leigusala skv. 20. gr. eða vegna skerðingar á afnotarétti skv. 21. gr., skuli hann framvísa reikningi sínum ásamt fylgigögnum og með árituðu samþykki byggingarfulltrúa við leigusala á næsta gjalddaga leigugreiðslu. Í 2. mgr. 21. gr. sömu laga segir að leiði viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala til verulega skertra afnota eða afnotamissis að mati byggingarfulltrúa skuli leigusali bæta leigjanda það með hlutfallslegum afslætti af leigugjaldi eða á annan þann hátt er aðilar koma sér saman um. Verði aðilar ekki ásáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, en heimilt er aðilum að bera álit hans undir kærunefnd húsaleigumála, sbr. 85. gr. Þykir mega beita ákvæðum þessum í því tilviki sem hér um ræðir.

Fyrir liggur að stefndi bar sig ekki að gagnvart stefnanda svo sem fyrir er mælt í 36. gr. laga nr. 36/1994. Gegn andmælum stefnanda hefur stefndi ekki getað sýnt fram á að hann hafi fyrr en í mars 1997 haft uppi mótmæli vegna framkvæmda stefnanda í anddyri hússins, eða um það bil átta mánuðum eftir að umræddar framkvæmdir hófust. Með hliðsjón af nefndum lagaákvæðum ber að fallast á það með stefnanda að hafi stefndi átt kröfu til afsláttar hafi hann, fyrir tómlætis sakir, nú glatað rétti sínum til þess að krefjast afsláttar af leigugjaldi.

Ekki þykir verða litið á bréf þau er stefnandi sendi stefnda í mars 1997 sem yfirlýsingu hans um riftun á leigusamningi. Í bréfi sínu dags. 7. mars 1997 skorar stefnandi á stefnda að rýma húsnæðið tafarlaust. Stefndi flutti brott úr húsnæðinu 11. apríl 1997. Verður því litið svo á að samkomulag hafi verið á milli aðila um að ljúka leigusamningi með þessum hætti. Er því ekki fallist á að stefnandi eigi rétt á leigugreiðslum frá stefnda eftir 11. apríl 1997, en leiga fyrir aprílmánuð 1997 reiknast samkvæmt því 26.247 krónur.

Stefndi hefur ekki mótmælt kröfu stefnanda um greiðslu á orkureikningum. Þá er ekki ágreiningur um fjárhæð mánaðarlegrar leigu.

Samkvæmt framansögðu ber stefnda því að greiða stefnanda 624.418 krónur með vöxtum eins og greinir í dómsorði.

Eftir þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað sem ákveðst 150.000 krónur.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Kjartan Ragnars, greiði stefnanda, Bifreiðum og landbúnaðarvélum hf., 624.418 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 71.086 krónum frá 1. ágúst 1996 til 2. september 1996, af 142.172 krónum frá þeim degi til 1. október 1996, af 213.086 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 1996, af 286.402 krónum frá þeim degi til 1. desember 1996, af 367.008 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1997, af 441.059 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 1997, af 519.790 krónum frá þeim degi til 1. mars 1997, af 591.089 krónum frá þeim degi til 1. apríl 1997, en af 624.418 krónum frá þeim degi til greiðsludags og 150.000 krónur í málskostnað.
