

LANDSRÉTTUR

Dómur þriðjudaginn 7. apríl 2020.

Mál nr. 567/2019:

Hraðfrystihúsið Norðurtangi ehf.

(Sigmundur Hannesson lögmaður,
Jóhannes Árnason lögmaður, 3. prófmál)

gegn

Ísafjarðarbæ

(Stefán A. Svansson lögmaður)

Lykilorð

Skuldamál. Leigusamningur. Riftun.

Útdráttur

H ehf. og Í gerðu með sér samning 13. ágúst 2015 um tímabundna leigu á fasteign í eigu H ehf. og laut ágreiningur aðila að því hvort komist hefði á samkomulag um breytingu á samningnum. H ehf. byggði á því að ekki hefði komist á samkomulag með aðilum um breyttan leigusamning og rifti samningnum og krafðist greiðslu fyrir nánar tilgreint tímabil í samræmi við upphaflegan leigusamning aðila að frádregnum þeim greiðslum sem Í innti af hendi á tímabilinu. Þá krafðist hann viðurkenningar á skyldu Í til greiðslu leigubóta fyrir tímabilið frá því hann rifti samningnum og til lokadags leigu samkvæmt upphaflegum leigusamningi aðila. Í dómi Landsréttar kom fram að í gögnum málsins hefði legið fyrir skriflegt samkomulag dagsett 5. maí 2017 um breytingu á leigusamningi aðila en samkomulagið hefði hins vegar ekki verið undirritað. Í þeim tilvikum sem formkröfur samnings væru ekki uppfylltar að öllu leyti yrði að gera þá kröfu að lagaregla orði formkröfu beinlínis sem gildisskilyrði. Ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 væru ekki þannig orðuð, sbr. 4. og 8. gr. laganna, auk þess sem löggin væru frávikjanleg þegar um atvinnuhúsnæði ræddi. Vísað var til þess að H ehf. og Í hefðu átt í viðræðum um nokkurra mánaða skeið um breytingar á leigusamningnum í framhaldi af athugasemdum Í við ástand hins leigða og vandræða vegna þess að B hætti við að leigja hluta húsnæðisins af Í. H ehf. hefði 25. maí 2017 sent Í viðauka við leigusamninginn, í samræmi við tillögu Í um að leigja eingöngu tiltekinn hluta fasteignarinnar frá nánar tilgreindum tíma, og gefið út reikning 6. júní 2017 á grundvelli hins nýja samnings. Var því talið að bindandi samkomulag hefði komist á með aðilum um breytingu á samningnum þótt ekki hefði verið gætt að því að undirrita það til samræmis við ákvæði húsaleigulaga og 14. gr. leigusamningsins. Þar sem Í hefði greitt H ehf. húsaleigu í samræmi við hið nýja samkomulag aðila var Í sýknað af kröfum H ehf.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma Ása Ólafsdóttir, Björg Thorarensen og Sandra Baldvinsdóttir, settir landsréttardómarar.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 25. júlí 2019. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Vestfjarða 27. júní 2019 í málinu nr. E-30/2018.
- 2 Áfrýjandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða sér 9.647.424 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 625.115 krónum frá 1. desember 2016 til 1. janúar 2017, af 1.250.088 krónum frá 2. janúar 2017 til 1. febrúar 2017, af 1.875.916 krónum frá 2. febrúar 2017 til 1. mars 2017, af 2.498.180 krónum frá 2. mars 2017 til 3. apríl 2017, af 3.124.863 krónum frá 4. apríl 2017 til 2. maí 2017, af 3.751.974 krónum frá 3. maí 2017 til 1. júní 2017, af 4.382.221 krónu frá 2. júní 2017 til 3. júlí 2017, af 5.013.751 krónu frá 4. júlí 2017 til 1. ágúst 2017, af 5.645.281 krónu frá 2. ágúst 2017 til 1. september 2017, af 6.276.669 krónum frá 2. september 2017 til 2. október 2017, af 6.909.625 krónum frá 3. október 2017 til 1. nóvember 2017, af 7.543.436 krónum frá 2. nóvember 2017 til 1. desember 2017, af 8.180.241 krónu frá 2. desember 2017 til 2. janúar 2018, af 9.011.714 krónum frá 3. janúar 2018 til 1. febrúar 2018 og af 9.647.424 krónum frá 2. febrúar 2018 til greiðsludags, að frádregnum innborgunum 8. desember 2017 að fjárhæð 3.808.133 krónur og 12. janúar 2018 að fjárhæð 288.799 krónur sem dragast skulu frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardögum. Þá krefst áfrýjandi viðurkenningar á skyldu stefnda til greiðslu leigubóta frá 1. febrúar 2018 til 1. janúar 2026, sem nemi leigu samkvæmt leigusamningi aðila 13. ágúst 2015, að frádreginni leigu sem áfrýjandi kann að fá fyrir leiguhúsnæðið á tímabilinu. Loks krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms auk málskostnaðar fyrir Landsrétti.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- 4 Eins og rakið er í hinum áfrýjaða dómi eru atvik máls þau að áfrýjandi sem leigusali og stefndi sem leigjandi gerðu með sér samning 13. ágúst 2015 þar sem stefndi tók á leigu fasteign í eigu áfrýjanda að Sundstræti 36 á Ísafirði. Nánar tiltekið var um að ræða 1. hæð eignarinnar, 408 m², sem átti að vera sérútbúin fyrir stefnda sem geymsla undir safnmuni. Leigusamningurinn var tímabundinn frá 1. janúar 2016 til 1. janúar 2026 og var um ástand hins leigða vísað til skilalýsingu í viðauka með samningnum. Fjárhæð leigunnar var 1.500 krónur á fermetra, samtals 612.000 krónur á mánuði, og var leigufjárhæðin bundin vísitölu neysluverðs.
- 5 Með yfirlýsingu 15. janúar 2016 var stefnda tilkynnt að áfrýjandi hefði veðsett Íslandsbanka hf. leigugreiðslur samkvæmt framangreindum leigusamningi og að stefndi ætti að greiða leigu beint inn á tiltekinn reikning hjá bankanum.
- 6 Stefndi fékk hið leigða ekki afhent fyrr en í júní 2016. Af minnisblaði stefnda 19. maí 2017 má ráða að þá hafi Byggðasafn Vestfjarða tekið húsnæðið í notkun án athugasemda, en staðið hafði til að byggðasafnið væri í hluta hins leigða. Í október 2016 gerði stefndi athugasemdir við frágang og ástand hins leigða. Aðilar áttu í kjölfarið í samskiptum um úrbætur á húsnæðinu. Í tölvuskeyti 6. febrúar 2017 kvaðst stefndi vera að íhuga að rifta

leigusamningnum þar sem húsnæðið hefði aldrei verið afhent í samræmi við skilalýsingu. Í tölvuskeyti áfrýjanda sama dag var því hafnað að rýmið væri ekki tilbúið og fullyrt að það uppfyllti kröfur stefnda að frátöldum viðvörunarkerfum og óskaði áfrýjandi eftir viðræðum við stefnda um málið. Í tölvuskeyti stefnda 16. febrúar 2017 kvaðst stefndi vera í vanda vegna uppsagnar Byggðasafns Vestfjarða á leigu í húsnæðinu. Ein leið fyrir stefnda væri að rifta leigusamningnum í ljósi vanefnda. Stefndi hefði hins vegar áfram áhuga á að leigja húsnæðið fyrir skjalasafn sitt og velti upp þeim möguleika að það yrði í þeim hluta sem átti að vera fyrir byggðasafnið.

- 7 Í framhaldinu áttu sér stað samskipti milli aðila um breytingar á leigusamningnum, þannig að stefndi myndi aðeins leigja tiltekið rými og um uppgjör á leigugreiðslum. Með tölvuskeyti fyrirsvarsmanns áfrýjanda 25. maí 2017 til sviðsstjóra umhverfis- og eignasviðs stefnda var tilkynnt að í framhaldi af fundi sem þeir hefðu átt og eftir að hafa rætt við aðra eigendur væri niðurstaðan sú að fallist væri á fermetratöluna og skiptinguna sem stefndi hefði lagt til. Með téðu tölvuskeyti fylgdu drög að samningi. Sá samningur ber yfirskriftina: „Samkomulag dagsett 5. maí 2017, samkomulag um breytingu á leigusamningi undirrituðum 13. ágúst 2015 vegna leigu á Sundstræti 36 (norðurenda).“ Í samningnum segir að frá 30. maí 2017 muni fermetratala hins leigða vera 185,02 m² og að áfrýjandi telji sig eiga kröfu á hendur stefnda að fjárhæð 3.124.862 krónur vegna leigu fram að þeim tíma, auk 2,3 milljóna króna vegna uppsetningar á vöktunarkerfum, alls um 5,4 milljónir. Aðilar væru sammála um að sættast á að stefndi greiddi 1/3 af kröfunni eða 1,8 milljónir króna og féllu báðir aðilar með því frá kröfum á hvor annan. Mánaðarlegir reikningar eftir 30. maí myndu samsvara 185,02 m² leigu. Sviðsstjóri stefnda svaraði 31. maí framangreindu tölvuskeyti áfrýjandi með þessum hætti: „Sæll. Ég get samþykkt þetta en þarf að fá formlegt samþykki (ræð þessu ekki), gefur þú ekki út reikninginn þegar ég hef klárað þetta? Ætti að vera í vikunni.“ Fyrirsvarsmaður áfrýjanda svaraði sama dag: „Gott að heyra! Jú, ég gef út reikning þegar þú segir til!!“ Hinn 6. júní sendi áfrýjandi til stefnda reikning að fjárhæð 2.085.805 krónur, sem sundurliðaðist þannig að 1.800.000 krónur voru vegna uppgjörs á leigu fram til 1. júní 2017 og 285.805 krónur vegna leigu í júní sama ár. Fyrirsvarsmaður áfrýjanda óskaði eftir að fá reikninginn greiddan sem allra fyrst og spurði hvort það gengi. Sviðsstjóri stefnda svaraði með tölvuskeyti 8. júní að hann myndi athuga hvað hann gæti gert í því að láta greiða reikninginn en viðaukinn færi fyrir bæjarráð 19. júní. Í fundargerð bæjarráðs stefnda 19. júní kemur fram að drög að viðauka við leigusamning um safnmunageymslu hafi verið kynnt. Bæjarráð fagnaði því að áfrýjandi hefði lýst sig reiðubúinn til að „semja að nýju eftir að Byggðasafn Vestfjarða dró sig út úr upphaflegu leigusamkomulagi“ og að „niðurstaða samningaviðræðnanna telst mjög ásættanleg“.
- 8 Í tölvuskeyti bæjarstjóra stefnda 28. júní 2017 til áfrýjanda var bent á að eftir væri að undirrita samninginn. Fjármáladeildin væri ekki sátt við að borga reikning áfrýjanda nema fá samninginn undirritaðan. Fyrirsvarsmaður áfrýjanda svaraði sama dag að áfrýjandi ætti í viðræðum við Íslandsbanka hf. um hvort bankinn samþykkti breytingar á leigusamningnum og ekki væri víst að hann gæfi leyfi fyrir breytingu. Áfrýjandi tilkynnti svo stefnda 13. júlí að því miður hefði ekki náðst samkomulag við bankann um að breyta leigusamningnum og

það væri því vilji áfrýjanda að samningurinn héldist óbreyttur. Bæjarstjóri stefnda svaraði áfrýjanda 14. ágúst og sagði þetta leitt að heyra en búið væri að leggja mikla vinnu í að ná þessari sátt og stefndi myndi þá rifta samningnum. Áfrýjandi svaraði 16. ágúst að leitt væri ef svo færi að stefndi sliti samningnum en því miður hefði komið á daginn að áfrýjandi hefði ekki haft ráðrúm til að breyta honum þótt vilji hafi verið til þess. Bæjarstjóri stefnda svaraði degi síðar að vegna ákvörðunar bankans væri enginn valkostur í stöðunni.

- 9 Með innheimtubréfi áfrýjanda 16. ágúst var skorað á stefnda að greiða leigu fyrir maí, júní, júlí og ágúst 2017, samkvæmt upphaflega leigusamningnum. Hinn 27. ágúst endursendi stefndi uppgjörstreikning áfrýjanda og með tölvuskeyti lögmanns stefnda 14. nóvember var áfrýjanda bent á að samkomulag hefði komist á milli aðila sem væri bindandi fyrir hann. Fyrir liggur að 8. desember greiddi stefndi áfrýjanda 3.808.133 krónur. Að undangenginni áskorun áfrýjanda til stefnda um greiðslu leigu samkvæmt samningnum frá 13. ágúst 2015 og aðvörun um riftun í bréfi 5. janúar 2018 lýsti áfrýjandi því yfir 8. janúar að leigusamningnum væri rift þar sem stefndi hefði ekki greitt leigu samkvæmt honum. Stefndi greiddi áfrýjanda 288.799 krónur 12. janúar 2018. Stefndi mun hafa rýmt hið leigða húsnæði í byrjun febrúar 2018.

Niðurstaða

- 10 Ágreiningur aðila í máli þessu lýtur að því hvort með aðilum hafi komist á samkomulag um breytingu á leigusamningi aðila 13. ágúst 2015.
- 11 Samkvæmt 4. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 skal leigusamningur um húsnæði vera skriflegur. Þá segir í 8. gr. laganna að allar breytingar á leigusamningi eða viðbætur við hann, sem lögin heimila, skuli gerðar skriflega og undirritaðar af aðilum sammingsins. Í leigusamningi aðila var sams konar ákvæði í 14. gr.
- 12 Í gögnum málsins liggur fyrir skriflegt samkomulag dagsett 5. maí 2017 „um breytingu á leigusamningi undirrituðum 13. ágúst 2015 vegna leigu á Sundstræti 36 (norðurenda)“. Samkomulagið er hins vegar ekki undirritað.
- 13 Í samningarétti gildir sú meginregla að löggæringar eru ekki formbundnir og eru munnlegir löggæringar jafngildir skriflegum. Þó kunna að vera undantekningar frá því, svo sem ef kveðið er á um form löggæringa í lögum, samningi, eða leiðir af venju eða eðli máls. Þegar samið hefur verið um tiltekið form sammings verður jafnframt að meta í hverju tilviki hvaða réttaráhrif það hefur að hann er ekki í því formi sem áskilið er. Það heyrir hins vegar til undantekninga að löggæringur verði talinn með öllu ógildur ef ekki er gætt að formkröfum.
- 14 Þegar samningur er formbundinn verður jafnframt að meta í hverju tilviki hvaða réttaráhrif það hefur að formkröfur séu ekki uppfylltar að öllu leyti. Verður í því sambandi að gera þá kröfu að lagaregla orði formkröfu beinlínis sem gildisskilyrði en framangreind ákvæði húsaleigulaga eru ekki þannig orðuð auk þess sem lögin eru frávikjanleg þegar um atvinnuhúsnæði ræðir.

- 15 Aðilar áttu í viðræðum um nokkurra mánaða skeið um breytingar á leigusamningi þeirra í framhaldi af athugasemdum stefnda við ástand hins leigða og vandræða vegna þess að Bygðasafn Vestfjarða hætti við að leigja hluta húsnæðisins af stefnda.
- 16 Áfrýjandi sendi sviðsstjóra stefnda 25. maí 2017 fullbúinn samning, svokallaðan viðauka við leigusamninginn 13. ágúst 2015, í samræmi við tillögu stefnda um að leigja tiltekinn hluta hússins, 185 m², frá 30. maí 2017. Í samningnum kom einnig fram uppgjör milli aðila um leigugreiðslur til þess tíma. Enginn fyrirvari var gerður af hálfu áfrýjanda um samþykki Íslandsbanka hf. Sviðsstjóri stefnda kvaðst samþykkja samninginn en hann þyrfti að fá formlegt samþykki bæjarráðs. Áfrýjandi gaf síðan út reikning 6. júní 2017 á grundvelli hins nýja samnings. Áfrýjanda var tilkynnt að samningurinn færi fyrir bæjarráð 19. júní og verður ekki annað ályktað af fundargerð bæjarráðs en að formlegt samþykki hafi fengist fyrir honum þar og með því komist á bindandi samningur milli aðila um uppgjör skuldar stefnda fram til 30. maí 2017 og leigu eftir það. Ábending þegarstjóra stefnda 28. júní 2017 um að það ætti eftir að undirrita samninginn verður ekki skilin þannig að stefndi hafi litið svo á að bindandi samningur hefði ekki komist á, heldur að aðeins ætti eftir að ganga frá undirritun.
- 17 Með vísan til alls framangreinds verður að telja að bindandi samkomulag hafi komist á með aðilum um breytingu á húsaleigusamningnum frá 13. ágúst 2015, þótt ekki hafi verið gætt að því að undirrita það til samræmis við ákvæði 14. gr. samningsins. Áfrýjandi á því ekki rétt á leigugreiðslum samkvæmt upphaflegum leigusamningi aðila. Stefndi greiddi áfrýjanda húsaleigu í samræmi við hið nýja samkomulag aðila, það er leigu frá júní 2017 til og með janúar 2018 en þá lauk samningssambandi aðila vegna ólögmætrar riftunar áfrýjanda. Af þessu leiðir að áfrýjandi getur ekki átt rétt á frekari leigugreiðslum eða leigubótum, sbr. 62. gr. húsaleigulaga.
- 18 Verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms staðfest um annað en málskostnað.
- 19 Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjandi, Hraðfrystihúsið Norðurtangi ehf., greiði stefnda, Ísafjarðarbæ, samtals 2.000.000 króna í málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti.

Rétt endurrit staðfestir

Gjald: 1.500 kr.



