

Föstudaginn 5. maí 2000.

Nr. 161/2000.

**Eltrón ehf.**

(Bjarni Jónsson)

gegn

**Helga Magnússyni**

(Brynjar Níelsson hrl.)

Kærumál. Aðför. Húsaleiga.

*Gegn mótmælum H var ekki talið, að E hefði sýnt fram á, að hann hefði tilkynnt um ætlaða annmarka á húsnæði, sem hann hafði á leigu, og krafist úrbóta fyrr en eftir að leigusamningi hafði verið rift vegna van-skila á leigugjaldi fyrir tiltekinn mánuð. Þótti E því ekki hafa sýnt fram á að skilyrðum laga hefði verið fullnægt til þess að honum hefði verið heimilt að halda eftir leigugreiðslu fyrir þann mánuð. Var úrskurður héraðsdóms um að H væri heimilt að fá E borinn út af eigninni með aðför staðfestur.*

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 12. apríl 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 26. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 6. apríl 2000, þar sem varnaraðila var heimilað að láta með aðfarargerð bera sóknaraðila út úr íbúð á aðalhæð hússins að Blikanesi 22 í Garðabæ. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Skilja verður málatilbúnað sóknaraðila á þá leið að hann krefjist þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi.

Varnaraðili krefst staðfestingar úrskurðar héraðsdóms auk kærumálskostnaðar.

Eins og nánar greinir í hinum kærða úrskurði tók sóknaraðili aðalhæð hússins að Blikanesi 22 auk bílskúrs á leigu með samningi 17. nóvember 1999. Leigutími skyldi vera frá 18. nóvember 1999 til 1. júní 2000 og leigufjárhæð 115.000 krónur á mánuði, sem skyldi greiðast fyrsta dag hvers mánaðar. Við undirritun leigusamnings greiddi sóknaraðili varnaraðila leigu fyrir nóvember og desember auk 230.000

króna tryggingar fyrir réttum efndum leigusamnings. Sóknaraðili greiddi ekki leigu fyrir janúarmánuð. Af þessu tilefni rifti varnaraðili leigusamningnum með yfirlýsingu 7. febrúar 2000 að undangenginni greiðsluáskorun, sem birt var 25. janúar sama árs. Sóknaraðili mótmælir riftun varnaraðila á þeim grundvelli að hið leigða húsnæði hafi ekki verið í umsömdu ástandi þegar hann tók við því auk þess sem bílskúr, sem hann hafi tekið á leigu, hafi aldrei verið afhentur.

Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 skal leigjandi gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hvaða úrbóta er krafist innan eins mánaðar frá afhendingu, ef í ljós kemur að hið leigða húsnæði er ekki í því ástandi, sem leigusamningur gerir ráð fyrir. Að öðrum kosti telst leigjandi una húsnæðinu. Gegn mótmælum varnaraðila hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á að hann hafi tilkynnt varnaraðila um ætlaða annmarka á húsnæðinu fyrr en með bréfi 14. febrúar 2000. Eins og málið liggur fyrir hefur sóknaraðili því ekki sýnt fram á að skilyrðum laga hafi verið fullnægt til þess að honum væri heimilt að halda eftir leigugreiðslu fyrir janúarmánuð. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

#### D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Eltrón ehf., greiði varnaraðila, Helga Magnússyni, 25.000 krónur í kærumálskostnað.

#### Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 6. apríl 2000.

Aðfararbeiðni barst Héraðsdómi Reykjaness 17. febrúar 2000. Málið var tekið til úrskurðar að loknum málflytningi þann 24. mars sl.

Gerðarbeiðandi er Helgi Magnússon, kt. 060958-7349, Gullsmára 5, Kópavogi, en gerðarþoli er Eltrón ehf., kt. 480190-1229, Mið-Samtúni, Akureyri.

Dómkröfur gerðarbeiðanda eru þær að gerðarþoli verði ásamt öllu sem honum tilheyrir borinn út úr íbúð á aðalhæð hússins að Blikanesi 22, Garðabæ, með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli gerir þær kröfur að synjað verði um framgang kröfu gerðarbeiðanda, að kæra til Hæstaréttar fresti aðför og að gerðarbeiðandi verði úrskurðaður til greiðslu málskostnaðar.

## I.

Gerðarbeiðandi kveður málavexti þá, að með leigusamningi dagsetttum 17. nóvember 1999 hafi gerðarþoli tekið á leigu aðalhæð hússins númer 22 við Blikanes sem sé í eigu gerðarbeiðanda. Leigumálinn hafi verið tímabundinn til 1. júní 2000. Fjárhæð leigunnar hafi verið 115.000 krónur á mánuði sem skyldi greiddast fyrirfram. Við undirritun samningsins hafi gerðarþoli greitt leigusala umsamda leigugreiðslu fyrir hluta af nóvember og desember 1999. Frekari leigugreiðslur af hálfu leigutaka hafa ekki verið inntar af hendi.

Þann 25. janúar 2000 hafi gerðarbeiðandi birt gerðarþola greiðsluáskorun vegna vanskila á leigugreiðslum fyrir janúarmánuð. Í áskoruninni hafi því jafnframt verið lýst yfir að leigusamningi yrði rift yrði skuldin ekki greidd innan 7 sólarhringa. Gerðarþoli hafi ekki sinnt þessari greiðsluáskorun. Í bréfi sem gerðarþola var birt 8. febrúar 2000 hafi honum verið tilkynnt að leigumálanum væri rift af hálfu gerðarbeiðanda og útburðar yrði krafist.

Gerðarbeiðandi byggir útburðarkröfu þessa á grundvelli þeirra vanskila sem orðið hafi af hálfu gerðarþola. Um lagarök vísar gerðarbeiðandi til húsaleigulaga nr. 36/1994 og 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

## II.

Gerðarþoli skýrði svo frá að tildrög málsins hafi verið þau að um mánaðamótin október og nóvember 1999 hafi gerðarþoli verið að leita að húsnæði fyrir starfsmenn og tækjabil fyrirtækisins. Hafi á þeim tíma birst í dagblaði auglýsing um einbýlishús í Garðabæ til leigu. Sama dag hafi forsvarsmenn gerðarþola skoðað umrætt hús. Stærð húsnæðisins hafi hentað svo framarlega sem bílskúr fylgdi með og hafi gerðarbeiðandi verið tjáð það. Hafi gerðarbeiðandi jafnframt verið spurður um hvenær húsið kæmist í leigufært ástand. Búið var að rífa upp vegg í þemur svefnherbergjum á efri hæð, auk þess vegg við stiga á milli hæða. Gerðarbeiðandi hafi tjáð forsvarsmönnum gerðarþola að það tæki aðeins örfáa daga að ganga frá þessu, enda væri bæði málari, smiður og rafvirki að vinna í húsnæðinu. Gerðarbeiðandi hafi verið tjáð að húsnæðið hentaði ekki gerðarþola nema bílskúr fylgdi vegna þess að gerðarþoli var með bíl með mjög dýrum mælitækjum sem þyrftu að komast inn um nætur. Gerðarbeiðandi hafi talið öll tormerki á að bílskúrin gæti fylgt, en boðist til að kanna það.

Um viku síðar hefði gerðarþoli haft samband við gerðarbeiðanda á ný og gerðarbeiðandi þá tjáð gerðarþola að eignin væri leigð. Þann 15. nóvember 1999 hefði gerðarbeiðandi hringt í forsvarsmann gerðarþola og tjáð honum að samn-

ingur við væntanlega leigutaka hefði siglt í strand og að gerðarþoli gæti fengið aðalhäð hússins leigða ásamt bílskúr nær húsinu auk nokkurra húsgagna. Aðilar hefðu mælt sér mót að Blikanesi 22 og ákveðið að ganga frá leigusamningi þann 17. nóvember enda léti gerðarbeiðandi klára málningarvinnu og hreinsun, auk þess að rýma bílskúrinn.

Gerðarþoli segir að þann 17. nóvember hafi allt verið í sama horfinu en þau svör fengist hjá gerðarbeiðanda að allt yrði frá gengið innan viku frá því að leigusamningur væri undirritaður og hafi orðið að samkomulagi að gerðarþoli flytti inn í húsnæðið 18. nóvember. Þann dag hefði gerðarþoli flutt inn í húsnæðið og greitt gerðarbeiðanda 406.333 krónur.

Gerðarþoli segir að iðnaðarmennirnir hafi aldrei komið, bílskúrinn hafi ekki verið rýmdur, en hafi hins vegar verið skilinn eftir opinn þannig að gerðarþoli hafi komist í rafmagnstöflu hússins og hefði ekki verið vanþörf á, því rafmagnni hefði oft slegið út þegar rigndi.

Í byrjun febrúar 2000 hafi gerðarbeiðandi læst bílskúrnum þannig að gerðarþoli hefði ekki lengur komist í rafmagnstöflu hússins. Um mánaðarmótin nóvember og desember hafi gerðarþola þótt fullreynt að gerðarbeiðandi ætlaði ekki að standa við sinn hluta samningsins og hafi hann því sjálfur látið gera við leka og sprunguskemmdir og málað efri hæðina.

Gerðarþoli hefur lagt fram skoðunarskýrslu byggingafulltrúans í Garðabæ dagsetta 16. mars 2000. Í henni kemur m.a. fram að mikill raki sé í svefnherbergisálmum, borðstofu og við stiga á annari hæð. Til þess að gera íbúðina íbúðarhæfa þurfi að minnsta kosti að stöðva leka og lagfæra skemmdir í svefnherbergisálmum.

Bjarni Jónsson, stjórnarformaður gerðarþola, ritaði greinargerð og flutti málið. Hann er ólöglerður. Í greinargerð hans eru gerðar þær kröfur að gerðarbeiðandi gangi þannig frá húsinu að það sé leiguhæft og að hann rými bílskúrinn. Byggingafulltrúi meti hvað eðlileg leiga sé fyrir hús í þessu ástandi eða hvort það sé í raun og veru íbúðarhæft. Telji byggingafulltrúinn húsið óíbúðarhæft fer gerðarþoli fram á endurgreiðslu úr hendi gerðarbeiðanda auk hæfilegra bóta að mati réttarins.

### III.

Gerðarþoli hætti að greiða leigu 1. janúar 2000. Hann skuldar því þriggja mánaða leigu. Eins og fram kemur í greinargerð gerðarþola hætti hann að greiða leigu vegna þess að hann telur gerðarbeiðanda hafa vanefnt húsaleigusamning aðila verulega.

Í húsaleigulögum nr. 36/1994 eru ýmis ákvæði er fjalla um þann ágreining ef húsnæði er ekki í samningsbundnu ástandi eða í því ástandi er leigjandi mátti vænta, sbr. 16. gr. laganna. Í 21. gr. er kveðið á um hvernig með skuli fara ef

afnotaréttur leigutaka hefur verið skertur. Samkvæmt 20. gr. getur gerðarþoli látið framkvæma viðgerð á kostnað gerðarbeiðanda. Ofangreind úrræði húsaleigulaga um það ástand sem skapast ef leigusali brýtur samning aðila eru öll háð ýmsum formskilyrðum. Þessi formskilyrði verður leigutaki að uppfylla til þess að halda við rétti sínum til þess að draga viðgerðarkostnað og önnur óþægindi frá leigugreiðslu. Þannig er kveðið á um sérstaka tilkynningarskyldu í 16. gr. laganna innan eins mánaðar frá því að leigutaki tók við húsnæðinu. Samkvæmt 17. gr. skal leigutaki fyrst afla samþykkis byggingafulltrúa áður en hann ræðst í framkvæmdir. Samkvæmt 4. mgr. 17. gr. metur byggingafulltrúi lækkun leigunnar, sbr. einnig 2. mgr. 20. gr. laganna.

Í þessu máli hefur gerðarþoli ekki uppfyllt ofangreind formskilyrði. Er því ekki unnt að taka tillit til vana hans að þessu leyti. Fyrir liggur að hann hefur ekki greitt húsaleigu í þrjá mánuði. Samkvæmt 1. tl. 61. gr. húsaleigulaga var gerðarbeiðanda heimilt að rifta leigusamningi aðila vegna vanskila gerðarþola. Gerðarþola hefur verið birt greiðsluáskorun og riftunarbréf. Samkvæmt framan-sögðu verður krafa gerðarbeiðanda tekin til greina, enda þykja skilyrði 78. gr. laganna nr. 90/1989 um aðför uppfyllt.

Rétt þykir að fallast á kröfu gerðarþola um að kæra til Hæstaréttar fresti aðför.

Rétt þykir að málskostnaður falli niður.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

#### Ú r s k u r ð a r o r ð :

Gerðarbeiðanda, Helga Magnússyni, er heimilt að láta bera gerðarþola, Eltrón ehf., ásamt öllu því sem félaginu tilheyrir út úr íbúð á aðalhäð hússins að Blikanesi 22, Garðabæ, með beinni aðfarargerð.

Kæra til Hæstaréttar frestar aðför.

Málskostnaður fellur niður.