en eftir eldri samningnum og útnefning matsmanna færi fram af réttinum.

Með hvorugum þessum leigusamningum er að ræða um útmælingu eftir lögum 75/1917, heldur um frjálsa samninga milli aðilja, frjálsa leigusamninga, sem ekki að lögum er takmarkað samningafrelsi til. Verður því að telja óheimilt leigusala, sem með sjálfum leigusamningnum hefur gengið inn á, að „leiguréttur inn" væri „óuppsegjanlegur af hálfu landsdrottna", að koma nú, eftir að leigutaki hefur lagt ógrynni fjár í mannvirki á lóðinni, dýpkað sjóinn framundan og fyllt upp og skapað og aukið hið leigða land að miklu og skapað bætta aðstöðu til þess að nota það og með því að mestu lagt grundvöll að nýju og auknu verðmæti leiguréttarins og heimta hærri leigu eftir lóðarréttindin eftir mati matsmanna. Væri því sérlega óeðlilegt og ósanngjarnt að láta leigutaka gjalda hinnar bættu aðstöðu, er hann hefur skapað með því að auka þannig verðmæti leiguréttarins, og láta hann gjalda hærri leigu fyrir. Leigusalar eiga því enga kröfu til hærri leigu eða til þess að fá útnefnda matsmenn til þess að meta slíka leigu, og ber því að synja þeim um útnefningu matsmanna til þess að meta leigu eftir lóð þessa og leiguréttindi.

Fyrir því úrskurðast:

Eigendum jarðarinnar Hafnar ber eigi réttur til þess að fá útnefnda (2) menn samkvæmt lögum 75/1917 til þess að meta árlegt eftirgjald um næstu 10 ár eftir umrædda lóð, og synjar rétturinn þeim því um útnefningu matsmanna til umbeðins mats.

Mánudaginn 6. október 1941.

Nr. 27/1941. **Valdstjórnin** (Sveinbjörn Jónsson)
gegn
Guðmundi Holberg Þórðarsyni
(Garðar Þorsteinsson).

Brot á húsaleigulögum.

Dómur hæstaréttar.

Verknaður sá. sem í 1. 3. 4. og 5. tölulið I. kafla hins áfrýjaða dóms getur, varðar við 1. gr. laga nr. 91 frá 1940, og verknaður sá, sem getið er í 2. tölulið sama kafla, varðar við 7. gr. laga nr. 10 frá 1939. Telja verður sannað, að kærði

hafði sagt upp leigusamningum þeirra Guðmundar Lofts Jónssonar og Sigurjóns Sigurðssonar, er í 1. og 4. tölulið II. kafla héraðsdómsins getur, vegna þess, að hann fékk ekki framgengt kröfu sinni um hærri húsaleigu en hann átti heimtingu á. Varðar sá verknaður við 1. gr. laga nr. 91/1940.

Með hliðsjón af góðum efnahag kærða, sbr. 51. gr. almennra hegningarlaga nr. 19 frá 1940, þykir refsing hans hæfilega ákveðin 800.00 króna sekt til ríkissjóðs, og komi 18 daga varðhald í stað sektarinnar, verði hún eigi greidd innan 4 vikna frá birtingu dómsins.

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um greiðslu sakarkostnaðar í héraði ber að staðfesta. Kærða ber að greiða allan áfrýjunarkostnað sakarinnar, þar með talin málflutningslaun skipaðs sækjanda og verjanda fyrir hæstarétti, 300,00 krónur til hvors.

Því dæmist rétt vera:

Kærði, Guðmundur Holberg Þórðarson, greiði 800.00 króna sekt til ríkissjóðs, og komi 18 daga varðhald í stað sektarinnar, verði hún ekki greidd innan 4 vikna frá birtingu dóms þessa.

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um greiðslu sakarkostnaðar í héraði eiga að vera óröskuð. Kærði greiði allan áfrýjunarkostnað sakarinnar, þar með talin málflutningslaun skipaðs sækjanda og verjanda fyrir hæstarétti, hæstaréttarmálflutningsmannanna Sveinbjarnar Jónssonar og Garðars Þorsteinssonar, 300.00 krónur til hvors.

Dóminum ber að fullnægja með aðför að lögum.

Dómur lögregluréttar Reykjavíkur 4. febr. 1941.

Ár 1941, þriðjudaginn 4. febrúar, var í lögregluréttí Reykjavíkur, sem haldinn var á skrifstofu sakadómara af fulltrúa hans, Valdimar Stefánssyni, uppkveðinn dómur í málinu nr. 253/1941: Valdstjórnin gegn Guðmundi Holberg Þórðarsyni, er tekið var til dóms 22. janúar sama ár.

Mál þetta er höfðað af valdstjórnarinnar hálfu gegn Guðmundi Holberg Þórðarsyni, stórkaupmanni, til heimilis á Grundarstíg 11 hér í bæ, fyrir brot gegn lögum nr. 91 frá 14. maí 1940 um húsaleigu.

Kærður er kominn yfir lögaldur sakamanna og hefur svo kunnugt sé sætt eftirtöldum kærum og refsingum:

1932 $^{10}/_{4}$ Kærður af Guðbirni Guðmundssyni, prentsmiðjustjóra, fyrir meint sviksamlegt atferli. Rannsókn leiddi ekki saknæmi í ljós, og málið féll niður.

1932 $^{29}/_{11}$ Sátt, 100 kr. sekt fyrir brot gegn lögum nr. 53/1911.

1932 $^{13}/_{5}$ Kærður af Sturlaugi Jónssyni & Co. fyrir ávísanasvik. Kærður innleysti ávísanirnar með kr. 200.00, og kæran var afturkölluð.

1934 $^{9}/_{1}$ Sátt, 50 kr. sekt fyrir ölvun á almannafæri.

1940 $^{6}/_{9}$ Sátt, 5 kr. sekt fyrir brot á lögum nr. 18/1901.

Með bréfum dagsettum 18. september og 17. október s. l. hefur húsaleigunefndin hér í bænum kært kærðan fyrir brot gegn tveimur ákvæðum húsaleigulaganna.

Í *fyrsta* lagi fyrir að hafa án mats nefndarinnar hækkað leigu fyrir húsnæði nokkurra nafngreindra leigutaka sinna frá því sem áður var samið og goldið.

Í *öðru* lagi fyrir að hafa á ólögmætan hátt sagt upp leigusamningum nokkurra nafngreindra leigutaka sinna og þannig gert tilraunir til að hrekja þá úr íbúðum þeirra.

Skulu nú kæruatriði þessi athuguð hvort um sig.

I.

Hér koma til athugunar viðskipti kærðs við þessa leigutaka:

1. Halldór Guðmund Sölvason,
2. Guðmund Loft Jónsson,
3. Jón Gauta Jónatansson,
4. Ólaf Magnússon og
5. Gunnar Sigurgeirsson.

1. Með samningi, undirrituðum 22. september 1939, leigði kærður Halldóri Guðmundi Sölvasyni íbúð, tvö herbergi og eldhús, í húsinu Karlagötu 6 hér í bænum fyrir kr. 120.00 á mánuði eða eftir mati húsaleigunefndar. Hafði nefndin þá ekki metið íbúðina. Þann 6. apríl 1940 mat nefndin hámarksleigu eftir íbúð þessa kr. 100.00 á mánuði fyrst um sinn og tilkynnti það kærðum og leigutaka, og hefur ekki svo kunnugt sé farið fram endurmat íbúðarinnar. Fyrir apríl og maí greiddi leigutaki kr. 120.00 mánaðarleigu og fyrir mánuðina júní—september incl. sömuleiðis, en kærður hefur haldið því fram, að leigutaki hafi á ólögmætan hátt tekið kvittanir fyrir húsaleiguna eftir þá mánuði og raunveruleg greiðsla þeirrar leigu hafi ekki farið fram, heldur hafi hann

skilið eftir kr. 480.00, sem kærður síðan geymi. Um hvernig þessu er farið, þarf ekki að fjölyrða, því að ágreiningur kærðs og leigutaka var ekki um leiguupphæðina. Kvittanir fyrir húsaleigunni nefnda mánuði, er leigutaki hafði í höndum og undirritaðir eru af kærðum, eru allar með upphæðinni kr. 120.00. Á þær allar nema eina er ritað a. c., eða a conto, og telur kærður það merkja, að greiðslur leigutaka skyldu skoðast sem greiðslur inn á reikning hans, og ef um umframgreiðslur væri að ræða, kæmi það honum til góða við endanlegt uppgjör. Eftir mat nefndarinnar færðist leigutaki undan að greiða meiri mánaðarleigu en matið tilskyldi, en eigi varð það, heldur greiddi hann samningsupphæðina, og kveðst hann hafa gert það til að losna við óþægindi og til að missa ekki íbúðina.

Með þessu atferli sínu, að áskilja sér og taka hærri leigu fyrir íbúðina en nefndin hafði metið, þykir kærður hafa brotið 4. gr. húsaleigulaganna.

2. Með samningi dagsettum 10. maí 1940 leigði kærður Guðmundi Lofti Jónssyni íbúð, eitt herbergi og eldhús, á þriðju hæð húss síns, Grundarstíg 11 hér í bæ, frá 14. sama mánaðar, og var mánaðarleiga ákveðin kr. 65.00. Áður hafði sama íbúð verið leigð fyrir kr. 45.00 á mánuði af þáverandi eiganda hússins. Leigutaki átti kost á að fá íbúð þessa viðgerða fyrir kr. 65.00 á mánuði eða óviðgerða fyrir kr. 45.00 á mánuði að sögn kærðs, en kr. 55.00 á mánuði að sögu leigutaka, og kaus hann hana viðgerða með kr. 65.00 mánaðarleigu. Ákvörðun leiguupphæðarinnar var ekki gerð í samráði við húsaleigunefnd, og ekki hafði mat íbúðarinnar farið fram. Þann 31. júlí s. l. ákvað nefndin að leiga íbúðarinnar skyldi frá 14. maí vera kr. 45.00 á mánuði, eins og áður hafði verið. Með þeirri hækkun leigunnar, er að framan er nefnd, án mats nefndarinnar hefur kærður brotið 1. gr. húsaleigulaganna.

3. Með samningi dagsettum 18. maí s. l. leigði kærður Jóni Gauta Jónatanssyni, verkfræðingi, íbúð, þrjú herbergi og eldhús, í húsi sínu, Barónsstíg 43 hér í bænum. Var mánaðarleigan ákveðin kr. 140.00 og svo um talað, að íbúðin yrði lagfærð nokkuð. Síðar fór leigutaki fram á, að öll íbúðin yrði máluð, og taldi sig í því efni byggja á því, er um hafði verið talað við samningsgerðina. Skýrir nú leigutaki svo frá, að kærður hafi ekki viljað gera íbúðinni það til góða, er fram á var farið, nema að hækkuð yrði leigan upp í kr. 160.00 á mánuði. Að því vildi hann ekki ganga, en féllst á hækkun hennar upp í kr. 150.00 á mánuði gegn umbeðinni viðgerð. Kveðst hann svo síðan hafa greitt í leigu kr. 150.00 á mánuði þar til húsaleigunefnd 17. okt. s. l. sagði honum að halda sér við samningsleiguupphæðina.

Kærður heldur því hins vegar fram, að svo hafi verið um samið, að viðgerðarkostnaði íbúðarinnar yrði haldið sérstökum og vitnið

ætti framvegis að greiða kr. 10.00 á mánuði upp í hann, en greiðsla þessi hafi ekki verið ákveðin sem hækkun leigunnar.

Á húsaleigukvittunum leigutaka fyrir mánuðina maí—september incl., undirrituðum af kærðum, er öll upphæðin, kr. 150.00, talin húsaleiga, og af þessari ástæðu og hinum eindregna framburði leigutaka telst sannað, að um leiguhækkun hafi verið að ræða, en ekki það fyrirkomulag, er kærður hefur frá skýrt.

Með því þannig að hækka leiguna án mats húsaleigunefndar, hefur kærður brotið 1. gr. húsaleigulaganna.

4. Með samningi dagsettum 31. júlí s. l. leigði kærður Ólafi Magnússyni, verzlunarmanni, íbúð, þrjú herbergi og eldhús, í húsinu Barónsstíg 43, og var umsamin mánaðarleiga kr. 130.00. Þegar samið var um leiguna, kveðst leigutaki hafa farið fram á, að gert yrði við íbúðina, og hafi kærður tekið því vel að gera við hið nauðsynlegasta. Í ágústlok var ekki farið að gera við íbúðina, og herti leigutaki þá á því, að þetta yrði gert og kveður hann kærðan þá ekki hafa talið sér fært að gera þetta, nema leigan hækkaði um kr. 10.00 á mánuði. Gekk leigutaki að því og hefur frá 1. september s. l. greitt kr. 140.00 í mánaðarleigu.

Kærður hefur haldið því fram, að sams konar samningur hafi verið milli sín og leigutaka um viðgerðarkostnaðinn og áður er nefndur í sambandi við Jón Gauta. Hafi því hér verið um greiðslu sérstaks viðgerðarkostnaðar að ræða með kr. 10.00 á mánuði, en ekki leiguhækkun.

Á húsaleigukvittunum leigutaka fyrir mánuðina september og október, undirrituðum af kærðum, er öll greiðslan, kr. 140.00, talin húsaleiga, en ekki minnzt á viðgerðarkostnaðinn. Hins vegar er getið um kostnað á nóvemberkvittuninni.

Um þetta kæruatriði er sama að segja og atriði merkt 3, að kærður telst hér hafa brotið 1. gr. húsaleigulaganna.

5. Með samningi dagsettum 12. september 1938 leigði kærður Gunnari Sigurgeirssyni, kennara, íbúð, þrjú herbergi og eldhús, í húsinu Barónsstíg 43, og var umsamin leiga kr. 140.00 á mánuði.

Í ágúst s. l. hækkuðu mánaðargreiðslur leigutaka um kr. 10.00 á mánuði, og stafaði það af sömu orsökum og nefnd hafa verið undir 3. og 4., og eru skýrslur leigutaka og kærðs um þetta sama efnis og nefnt er undir þessum atriðum. Kvittanir fyrir ágúst—nóvember eru um kr. 150.00 húsaleigu, og er þar ekki nefndur viðgerðarkostnaður, og einnig hefur kærður ritað þ. 4. júlí s. l. yfirlýsingu, er fram hefur verið lögð, þar sem hann samþykkir viðgerð gegn því að leigutaki greiði kr. 150.00 á mánuði í „leigu" frá 1. ágúst. Verður því niðurstaðan um þetta atriði sú sama og um atriðin hér að framan, að kærður hafi með hækkun leigunnar án mats húsaleigunefndar brotið 1. gr. húsaleigulaganna.

II.

Hér koma til athugunar viðskipti kærðs við þessa leigutaka:
1. Guðmund Loft Jónsson,
2. Steingrím Welding,
3. Óskar Valdimarsson,
4. Sigurjón Sigurðsson,
5. Einar Jónsson og
6. Óskar Benjamínsson.

1. Með bréfi dagsettu 1. ágúst s. l. sagði kærður Guðmundi Lofti Jónssyni upp íbúðinni á Grundarstíg 11 frá 1. október s. l. að telja. Hefur kærður haldið því fram, að leigutaki hafi staðið í vanskilum með leigugreiðslur og neitað að taka þátt í kyndingarkostnaði hússins, og hafi sér því verið heimilt að segja honum upp húsnæðinu. Eins og áður er getið, hækkaði kærður að ólögum leigu eftir íbúð þessa þ. 14. maí s. l. úr kr. 45.00 á mánuði í kr. 65.00 á mánuði, enda ákvað húsaleigunefnd 31. júlí s. l., að leigan skyldi vera kr. 45.00 á mánuði frá 14. maí s. l. Átti kærður því að lögum aldrei kröfu til meiri leigu en kr. 45.00 á mánuði eftir íbúðina. Í upphafi leigutímans greiddi leigutaki kr. 130.00, þ. e. a. s. leigu fyrir hálfan maí, allan júní og júlí og kr. 17.50 af ágústleigu, og var því ekki um vanskil að ræða frá hans hendi 1. ágúst. Var því uppsögnin óheimil af þessari ástæðu.

Í leigusamningnum var ákveðið, að leigutaki skyldi greiða hitakostnað eftir samkomulagi við leigusala. Heldur kærður því fram, að þegar væntanleg kynding hafi verið rædd við leigutaka fyrir 1. ágúst, hafi hann neitað að taka þátt í kyndingarkostnaðinum í ágúst og september og hafi hann jafnframt sagzt ætla að kynda með rafmagnsofni í vetur. Leigutaki heldur því hins vegar fram, að á kyndinguna hafi ekki verið minnzt við sig, fyrr en hann fékk uppsagnarbréf fyrir húsnæðinu, dagsett 5. september. Þetta viðtal um kyndinguna segir kærður hafi farið fram á skrifstofu sinni milli sín og leigutaka vitnalaust, áður en hann sendi síðara uppsagnaðarbréfið, en leigutaki neitar að hafa nokkru sinni talað við kærðan frá 1. ágúst og þar til hann fékk síðara uppsagnarbréfið.

Af þeim ástæðum, sem greindar hafa verið, er ljóst, að fyrra uppsagnarbréfið hefur ekki haft við gild rök að styðjast, og hefur kærður með því brotið 2. gr. húsaleigulaganna. Hins vegar þykir ekki nægilega sannað, að kærður hafi með síðara uppsagnarbréfinu gerzt sekur við ákvæði húsaleigulaganna.

2. Með skiptum sínum við leigutakann Steingrím Welding telst kærður ekki hafa unnið til refsingar.

3. Bæði af hálfu kærðs og leigutakans Óskars Valdimarssonar er því haldið fram, að kærður hafi ekki sagt leigutakanum upp

húsnæðinu né reynt að hrekja hann úr því. Hefur kærður því ekki gerzt sekur um refsivert athæfi í sambandi við þenna lið.

4. Hinn 14. maí s. l. tók Sigurjón Sigurðsson, verzlunarmaður, íbúð á leigu í húsi kærðs, Vífilsgötu 6, fyrir kr. 120.00 mánaðarleigu, og skyldi leigan greiðast mánaðarlega fyrir fram. Í ágúst, ca. hinn 14., ákvað húsaleigunefnd, að leiga eftir íbúð þessa skyldi vera 100 kr. á mánuði frá 14. maí að telja. Hinn 7. september s. l. sagði kærður leigutaka upp húsnæðinu sökum vanskila. Þá stóðu svo sakir, að leigutaki hafði alls greitt kr. 390.00 í leigu. Var það fullnaðargreiðsla fyrir maí—ágúst incl. og auk þess kr. 40.00 af septemberleigu. Voru því fallnar í gjalddaga, en ógreiddar, kr. 60.00 af septemberleigunni. Það virðist hafa verið venja, að kærður vitjaði leigunnar heim til leigutaka. Í byrjun september kom skrifstofumaður kærðs heim til leigutaka og krafði hann um kr. 150.00 í ógreidda leigu, en það var ógreitt samkvæmt leiguupphæð leigusamningsins. Leigutaki neitaði að greiða þetta, en sagði manninum að koma með réttan reikning, þá skyldi hann þegar greiða hann. Það næsta er kærðum og leigutaka fór á milli var uppsagnarbréf kærðs. Hér virðist ekki hafa verið um uppsagnarsök að ræða af leigutaka hálfu, og hefur kærður því með uppsögn sinni brotið 2. gr. húsaleigulaganna. Kærður hefur í upphafi rannsóknarinnar haldið því fram, að aðallega hafi hann sagt þessum leigutaka upp húsnæðinu sökum þess að hann hafi neitað að taka þátt í kyndingarkostnaði hússins. Leigutaki neitaði að hafa neitað að taka þátt í kyndingarkostnaðinum, og við samprófun kærðs og leigutaka lýsti kærður yfir því, að skoðun sín á þessu atriði væri á misskilningi byggð, og gat þessi uppsagnarástæða, er kærður færði fram, því ekki staðizt.

5. Sökum vanskila leigutakans Einars Jónssonar á greiðslu húsaleigu var kærðum heimilt að segja honum upp húsnæðinu, og er því eigi um refsingu að ræða í þessu sambandi.

6. Eftir því sem fram hefur komið, þykja skipti kærðs við leigutakann Óskar Benjamínsson ekki vera þannig vaxin, að refsa beri kærðum fyrir þau.

Eftir þeim málavöxtum, er nú hafa verið raktir, þykir refsing kærðs samkvæmt 9. gr. húsaleigulaganna hæfilega ákveðin 300 króna sekt til ríkissjóðs, og komi 18 daga varðhald í stað sektarinnar, verði hún ekki greidd innan 4 vikna frá birtingu dóms þessa.

Kærðan ber að dæma til greiðslu alls sakarkostnaðar, þar með talin málsvarnarlaun skipaðs verjanda síns, hrm. Garðars Þorsteinssonar, kr. 150.00.

Rekstur málsins hefur verið vítalaus.

Því dæmist rétt vera:

Kærður, Guðmundur Holberg Þórðarson, greiði 300 króna sekt til ríkissjóðs, og komi 18 daga varðhald í stað sektarinnar, verði hún eigi greidd innan 4 vikna frá birtingu dóms þessa.

Hann greiði allan sakarkostnað, þar með talin málsvarnarlaun skipaðs verjanda síns, hrm. Garðars Þorsteinssonar, kr. 150.00.

Dómi þessum skal fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 6. október 1941.

Nr. 44/1941. **Þórhildur L. Ólafsdóttir** (Eggert Claessen)
gegn
Einari B. Guðmundssyni f. h. erfingja Kristjönu Pétursdóttur
(Einar B. Guðmundsson).

Um aðfararhæfi skuldabréfs með veði í fasteign.

Dómur hæstaréttar.

Kristján Kristjánsson fulltrúi lögmanns hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi, sem hefur skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 4. júní þ. á., krefst þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og að synjað verði kröfu stefnda um fjárnám það, er í úrskurðinum segir. Svo krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda fyrir báðum dómum eftir mati hæstaréttar. Stefndi krefst staðfestingar á úrskurðinum og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Það verður ekki talið, að varnaraðiljar hafi glatað rétti sínum til þess að krefja alla innistæðu skuldabréfs þess, sem í máli þessu greinir, vegna vanskila á afborgun 1938, þótt handveðshafi tæki við greiðslu síðar athugasemdalaust, enda verður eigi heldur talið, að varnaraðiljar hafi firrt sig neinum rétti vegna framkomu sinnar eða umboðsmanns síns um heimtu skuldarinnar. Með þessum athugasemdum þykir rétt að staðfesta hinn áfrýjaða úrskurð.