

Mánudaginn 22. júní 1942.

Nr. 1/1942 og nr. 17/1942. **Stefanía Erlendsdóttir Ólafsson**
(Jón Ásbjörnsson)
gegn

Jóhanni Jónssyni (Einar B. Guðmundsson)
og

Gróa Kristjánsdóttir (Jón Ásbjörnsson)
gegn

Jóhanni Jónssyni og fasteignamatismönnum
Patrekshrepps, þeim Árna Gunnari Þor-
steinssyni, Jóhannesi Leópold Jóhannessyni
og Guðmundi Kr. Bárðarsyni
(Einar B. Guðmundsson).

Áfrýjað er innsetningargerð í leiguhúsnaði og útburðar-
gerð. Miskabætur.

Dómur hæstaréttar.

Hina áfrýjuðu úrskurði hefur upp kveðið Jóhann Skapta-
son, sýslumaður í Barðastrandarsýslu.

Mál þessi voru sameinuð samkvæmt ákvörðun hæsta-
réttar 15. þ. m. með samþykki málflytjenda, sbr. 117. gr.
laga nr. 85/1936.

Áfrýjandi Stefania Erlendsdóttir Ólafsson, sem skotið
hefur til hæstaréttar úrskurði, upp kveðnum 22. nóv. 1941,
með stefnu 7. jan. þ. á., gerir þær dómkröfur, að úrskurð-
urinn verði úr gildi felldur og stefndi Jóhann Jónsson
dæmdur til að greiða henni málskostnað fyrir hæstarétti.

Áfrýjandi Gróa Kristjánsdóttir, sem áfrýjað hefur úr-
skurði, upp kveðnum 24. nóv. 1941, með stefnu 23. febr.
þ. á., krefst þess, að úrskurður þessi verði felldur úr gildi,
að ofangreindir fasteignamatismenn verði dæmdir til þess
að greiða henni in solidum miskabætur, allt að 1000 krón-
um, og að stefndir fasteignamatismenn og stefndi Jóhann
Jónsson verði dæmdir til að greiða henni in solidum máls-
kostnað fyrir hæstarétti.

Þann 10. október f. á. komu stefndir fasteignamatismenn

saman til athugunar á bréfi sýslumannsins í Barðastrandar-sýslu, dags. 3. s. m. þar sem sýslumaður skorar á þá að afla stefnda Jóhanni Jónssyni og skuldaliði hans húsnæði, en Jóhann var þá húsnæðislaus. Stefndir fasteignamatsmenn töldu sér kunnugt, að íbúð á efri hæð hússins „Valhallar“ sem er eign áfrýjanda Stefaniú Ólafsson, hefði nýlega orðið auð, og ákváðu þeir að veita Stefaniú 14 daga frest til að leigja íbúð þessa húsnæðislausri fjölskyldu, sem heima ætti í þorpinu, en annars kostar mundu þeir ráðstafa húsnæðinu samkvæmt húsaleigulögum, og gæti þá komið til mála, að tekið yrði meira húsnæði á hæð þessari en flutt hafði þá verið úr, en það var herbergi í vesturenda hússins uppi, ásamt hliðarkompu og smáherbergi í austurenda uppi. Áfrýjandi Stefania Ólafsson vildi ekki verða við kröfu hinna stefndu fasteignamatsmanna. Kvaðst hún hafa leigt herbergið í vesturenda hússins Sigrúnu Guðbrandsdóttur, kennara við barnaskólann í Patrekshreppi, frá 1. okt. 1941 til 15. júní 1942, og sendi Stefania fasteignamatsmönnum leigumála þeirra Sigrúnar til staðfestingar. Sigrún dvaldist nú að vísu ekki sjálf í herbergi þessu, þar sem hún hafði fengið leyfi til fjarvistar frá barnaskólanum síðastliðinn vetur, heldur hafði hún og áfrýjandi Stefania Ólafsson samþykkt, að herbergið leigði þenna vetur áfrýjandi Gróa Kristjánsdóttir frá Brúsastöðum í Húnavatnssýslu, sem ráðin hafði verið af stjórnvöldum skólamála kennari við barnaskólann í þorpinu um veturinn í stað Sigrúnar. Litla herbergið í austurenda hússins hafði áður fyrr verið notað handa vinnukonunni, en um skeið hafði Stefania verið vinnukonulaus og leigt herbergi þetta. Nú réð hún til sín vinnukonu frá 14. október f. á. og lét hana fara í þetta herbergi, enda kvaðst hún nú ekki geta verið án vinnukonu vegna bágrar heilsu og stærðar heimilis síns, en hún á 4 dætur á aldrinum 9 til 13 ára, er skólanám stunda, og dreng 4 ára. Enn fremur benti áfrýjandi Stefania á, að hún hefði áður fyrir bænastað skólanefndar leyft, að í geymsluhúsi hennar væri útbúin íbúð handa kennara við barnaskólann, og hefði hún þess vegna orðið að taka herbergi eitt uppi á lofti til geymslu og gæti því ekki sett vinnukonu niður þar.

Stefndir fasteignamatsmenn tóku synjun áfrýjanda Stefaniu ekki til greina. Á fundi 23. október ákváðu þeir að neita að staðfesta húsaleigumála þeirra Stefaniu og Sigrúnar Guðbrandsdóttur. Rökstyðja þeir neitun sína með því, að búið sé að leigja herbergi það, er leigumálinn við Sigrúnu varðar, áfrýjanda Gróu Kristjánsdóttur, sem sé utansveitarkona, og sé leigumáli hennar því ógildur, og auk þess yrði húsnæðið á efri hæð „Valhallar“ ekki nothæft fjölskyldu, ef herbergi Gróu væri undanskilið. Á fundi þann 10. nóvember f. á. ákváðu síðan hinir stefndu fasteignamatsmenn að ráðstafa handa stefnda Jóhanni Jónssyni herberginu í vesturenda „Valhallar“, sem áfrýjandi Gróa dvaldist í, ásamt hliðar-kompu við það herbergi, litla herberginu í austurenda hússins, sem vinnukona áfrýjanda Stefaniu hafði til afnota, og kvistherbergi við suðurhlið á sömu hæð í húsinu, en kvistherbergið hafði þá um haustið verið tekið á leigu handa nafngreindum járnsmiðanema, er var utansveitarmaður, og auk þess hafði nafngreindur sjómaður afnot þess. Stefnda Jóhanni Jónssyni var ekki veittur aðgangur að greindu húsnæði, þrátt fyrir ákvörðun hinna stefndu fasteignamatsmanna. Stefndi Jóhann krafðist því í bréfi 20. nóv. f. á., að fógeti setti hann inn í húsnæðið. Fógeti ákvað síðan með úrskurði þann 22. nóvember, að innsetningargerð þessi skyldi fara fram. Þrátt fyrir úrskurð þenna sátu þeir, sem fyrir voru í húsnæðinu, kyrrir. Af þessum sökum kröfðust hinir stefndu fasteignamatsmenn þess í tveimur bréfum til fógeta, dags. 24. nóv. f. á., að áfrýjandi Gróa Kristjánsdóttir svo og hinir nafngreindu járnsmiðanemi og sjómaður yrðu borin út úr húsnæði því, er þau höfðu til afnota í húsi áfrýjanda Stefaniu. Með úrskurði, upp kveðnum sama dag, tók fógeti til greina kröfuna um útburð áfrýjanda Gróu Kristjánsdóttur, og var úrskurðurinn framkvæmdur þegar næsta dag. Járnsmiðaneminn og sjómaðurinn virðast hins vegar hafa vikið úr kvistherberginu án sérstaks úrskurðar. Sama virðist vinnukona áfrýjanda Stefaniu hafa gert. Var vinnukonunni komið fyrir til næturvistar í öðru húsi í þorpinu, þar sem henni þótti ekki verða komið fyrir í aðalíbúð áfrýjanda Stefaniu, en áfrýjandi

Gróa var sett niður í borðstofu áfrýjanda Stefaniú, unz Gróa fékk annað húsnæði.

Eftir því, sem upp er komið um heimilishagi áfrýjanda Stefaniú, virðist henni hafa verið heimilt að taka handa vinnukonu sinni herbergið uppi í austurenda hússins, og var ráðstöfun þess handa stefnda Jóhanni Jónssyni því óheimil. Leiga kvistherbergisins handa járnsmiðanemanum var áfrýjanda Stefaniú að vísu óheimil, þar sem járnsmiðanemi þessi er talinn vera utansveitarmaður, sbr. 2. gr. bráðabirgðalaga nr. 107/1941 og nú 2. gr. laga nr. 126/1941. Hinsvegar brestur skýrslur um það í málinu, hvort sjómaður sá, sem einnig dvaldist í kvistherberginu, var utansveitarmaður eða ekki. Hafa því ekki verið leiddar sönnur að því, að hinum stefndu fasteignamatsmönnum hafi verið heimil ráðstöfun kvistherbergis þessa. Áfrýjandi Gróa Kristjánsdóttir var ráðin kennari við barnaskólann í Patrekshreppi síðastliðinn vetur af stjórnvöldum kennslumála. Ákvæði 2. gr. bráðabirgðalaga nr. 107/1941 og nú 2. gr. laga nr. 126/1941, að húseiganda sé óheimilt að leigja öðrum en heimilisföstum innanhéraðsmönnum íbúðarhúsnæði, eiga því ekki við um leigumála hennar. Verður það því að metast hinum stefndu fasteignamatsmönnum til ávirðingar að krefjast útburðar á henni.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, verður að fella báða hina áfrýjuðu úrskurði fógeta úr gildi.

Verður þá gerð að álitum krafa áfrýjanda Gróu Kristjánsdóttur um miskabætur. Gróa varð síðar að taka á leigu herbergi, sem var lítið eitt dýrara en herbergi það, sem hún hafði hjá áfrýjanda Stefaniú. Enn fremur verður að ætla, að hún hafi beðið óþægindi og skapraun af útburðinum. Þykir því ekki verða komizt hjá því að dæma hina stefndu fasteignamatsmenn, sem kröfðust útburðar hennar og gerðu sig með því að aðiljum við útburðargerðina, til þess að greiða henni in solidum kr. 300.00 í bætur.

Eftir þessum málsúrslitum þykir rétt, að stefndi Jóhann Jónsson greiði áfrýjanda Stefaniú Erlendsdóttur Ólafsson kr. 300.00 í málskostnað fyrir hæstarétti, og að stefndi Jóhann Jónsson og hinir stefndu fasteignamatsmenn greiði

in solidum áfrýjanda Gróu Kristjánsdóttur kr. 300.00 í málskostnað fyrir hæstarétti.

Því dæmist rétt vera:

Hinir áfrýjuðu úrskurðir fógeta eru úr gildi felldir.

Hinir stefndu fasteignamatsmenn, þeir Árni Gunnar Þorsteinsson, Jóhannes Leopold Jóhannesson og Guðmundur Kr. Bárðarson, greiði in solidum áfrýjanda Gróu Kristjánsdóttur kr. 300.00.

Stefndi Jóhann Jónsson greiði áfrýjanda Stefaniu Erlendsdóttur Ólafsson kr. 300.00 í málskostnað fyrir hæstarétti.

Stefndi Jóhann Jónsson og hinir stefndu fasteignamatsmenn greiði in solidum áfrýjanda Gróu Kristjánsdóttur kr. 300 í málskostnað fyrir hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Barðastrandarsýslu 22. nóv. 1941.

Gerðarbeiðandi, Jóhann Jónsson vélstjóri, Geirseyri, hefur krafizt þess, að fógetarétturinn setti hann inn í, þ. e. heimilaði honum, afnot af leiguibúð þeirri, sem húsaleigunefndin í Patreksbreyppi hefur á fundi sínum hinn 10. þ. m. heimilað honum í húsi gerðarþola, frú Stefaniu Erlendsdóttur Ólafsson, Geirseyri, en gerðarþoli hefur synjað honum um afnot íbúðarinnar. Húspláss það, sem um ræðir, er þannig tilgreint af húsaleigunefndinni:

Húsnæði þetta er það, sem Þorvaldur Ó. Thoroddsen hafði leigt, en það er eldhús í hliðarherbergi í austurenda hússins Valhöll uppi, herbergi í vesturenda á sama lofti og hliðarkompa samliggjandi undir suðurhlið. Enn fremur kvistherbergi við suðurhlið á sömu hæð. Síðasttalið herbergi hafði nefndur Þorvaldur Ó. Thoroddsen ekki haft, en því hafði verið ráðstafað af húseiganda til afnota fyrir utanhéraðsmann.

Gerðarþola hafði verið gefinn kostur á að ráðstafa umræddu plássi handa húsnæðislausum innahéraðsmönnum, en það gerði hann ekki.

Gerðarþoli hefur mótmælt því að afhenda gerðarbeiðanda hér um rætt húspláss eftir röðstöfun húsaleigunefndarinnar.

Hér fyrir réttinum hefur hann mótmælt því, að gerðin nái fram að ganga.

Aðalmótmaeli sin byggir hann á því, að sér sé nauðsynlegt að nota eldhúsplássið sem herbergi fyrir vinnukonu sína. Hann kveður íbúðina ófullnægjandi fyrir fjölskyldu gerðarbeiðanda. Ennfremur telur hann sér heimilt að nota herbergið í vesturgafli hússins fyrir kennslukonu þá, er þar býr nú, sem hann kveðst telja gest sinn.

Það er upplýst í málinu, að kvistherbergið hefur undanfarið verið í notkun utanhéraðsmanns, en gerðarþoli kveðst nú hafa leigt það innanhéraðsmanni, en þó til afnota fyrir utanhéraðsmann.

Af framangreindum ástæðum verður að telja, að húsaleigunefnd hafi verið heimilt að ráðstafa kvistherberginu handa gerðarbeiðanda.

Stúlka sú, sem býr í stofunni og samliggjandi kompu undir suðurhlið í vesturenda loftins, er utansveitarstúlka, sem hefur hér sjálfstæða vetraratvinnu utan heimilis gerðarþola. Ekki verður fallið á, að gerðarþola sé heimilt að halda plássi þessu handa stúlkunni á þeim grundvelli, að hún sé gestur hans.

Verður því að telja, að húsaleigunefndinni hafi verið heimilt að ráðstafa þessu plássi handa gerðarbeiðanda.

Það er upplýst í málinu, að gerðarþoli hefur tekið eldunarplássið til eigin afnota, og flutt þangað vinnustúlku, eftir að húsaleigunefndin hafði ráðstafað plássi þessu handa gerðarbeiðanda, svo og að hann hafði tilkynnt húsaleigunefnd, að hann ætlaði að nota herbergið í þessu skyni.

Herbergi þetta var fyrr á árum notað fyrir vinnukonu þáverandi húseiganda. En síðan núverandi húseigandi, þ. e. gerðarþoli, eignaðist húsið, hefur það verið notað sem eldhús og leigt út. Gerðarþoli, sem býr á neðri hæð hússins, hefur til afnota á loftinu, auk umrædds eldunarpláss, sem hann hugðist að taka í sínar þarfir, eina matargeymslu og svo stofu með hliðarkompu, sem mun nú vera notuð sem geymslupláss.

Telja verður líklegt, að gerðarþoli gæti notað umrædd núverandi geymsluherbergi fyrir vinnukonu sína eða komið henni fyrir í aðalíbúð sinni, eins og upplýst er, að hann hefur gert um tíma áður, meðan eldunarplássið var leigt.

Það verður því að álita, að húsaleigunefndinni hafi verið heimilt að ráðstafa einnig þessu plássi handa gerðarbeiðanda, sem er húsnæðislaus innanhéraðsmaður.

Verður því samkvæmt kröfu gerðarbeiðanda að heimila honum leigjandaafnot af hinu umrædda húsnæði.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna innsetningargerð skal fram fara á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Úrskurður fógetaréttar Barðastrandasýslu 24. nóv. 1941.

Gerðarbeiðandi, húsaleigunefndin í Patrekshreppi, hefur ráðstafað til íbúðar handa Jóhanni Jónssyni vélstjóra, Geirseyri, íbúð þeirri, sem gerðarþoli, ungfrú Gróa Kristjánsdóttir kennslukona, dvelur nú í í húsinu Valhöll á Geirseyri. Með því að nefndur Jóhann Jónsson hefur ekki náð herbergi þessu til íbúðar vegna þrásetu gerðarþola, þrátt fyrir fógetaúrskurð um innsetningu Jóhanns Jónssonar í íbúðina, hefur húsaleigunefndin eftir beiðni hans óskað þess, að gerðarþoli yrði borinn út úr íbúðinni og úrskurðaður til að greiða kostnað allan af gerðinni.

Gerðarþoli hefur talið sér heimilt að dvelja áfram í íbúðinni, með því að húseigandi hafi ekki vísað sér út, með því að hún hafi ekki í annað hús að venda, en telur hreppsnefnd Patrekshrepps skylda til að skaffa henni húsnæði.

Það er upplýst fyrir fógetaréttinum, að gerðarþoli á heima á Brúsastöðum í Vatnsdal í Húnavatnssýslu og að hún kom hingað í kaптúnið 9. okt. s. l. Gerðarþoli er því hér utansveitarmanneskja og samkvæmt húsaleigulögum er óheimilt að leigja henni án þess að fá til þess undanþágu frá húsaleigunefndinni, en um slíka undanþágu hefur ekki verið beðið.

Það verður því að fallast á beiðni nefndarinnar um útburð á gerðarþola úr hér um ræddu húsnæði og taka til greina kröfuna um það að úrskurða gerðarþola til að greiða kostnað af gerð þessari, sem er kr. 16.00.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna útburðargerð á fram að fara á ábyrgð gerðarbeiðanda, en á kostnað gerðarþola.