

Því dæmist rétt vera:

Kærði, Pétur Guðmundsson, sæti varðhaldi í 10 daga.

Hann er ævilangt sviptur leyfi til að stjórna bifreið.

Kærði greiði allan kostnað sakarinnar.

Dómi þessum skal fullnægja með aðför að lögum.

Föstudaginn 25. febrúar 1944.

Nr. 104/1943. **Karl Þorfinnsson**

(cand. jur. Guttormur Erlendsson)

gegn

Magnúsi V. Jóhannessyni

(Gunnar Þorsteinsson).

Ágreiningur um húsaleigu.

Dómur hæstaréttar.

Benedikt Sigurjónsson fulltrúi lögmanns hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til hæstaréttar með stefnu 26. nóv. f. á., krefst þess, að hinn áfrýjaði fógetaúrskurður verði úr gildi felldur og stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst staðfestingar fógetaúrskurðarins og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Samkvæmt ástæðum þeim, sem greindar eru í úrskurði fógeta, verður að telja, að áfrýjandi hafi ekki með vanskilum á greiðslu húsaleigu fyrirgert leigurétti sínum.

Tengdaforeldrar áfrýjanda fluttust á heimili hans 16. febrúar 1942 og hafa búið þar síðan. Hinn 28. júní 1943 kvað fógeti í öðru máli milli aðilja upp úrskurð, sem ekki hefur verið áfrýjað, þess efnis, að vist tengdaforeldranna á heimili áfrýjanda yrði ekki talin varða hann útburði. Dvöl þeirra á heimilinu eftir þann tíma telst ekki heldur eiga að valda brottfalli leigumálans. Í sama úrskurði var framleiga til tveggja nafngreindra manna ekki metin áfrýjanda útburðarsök. Annar þessara framleigutaka fluttist brott í

september, en hinn um mánaðamótin október og nóvember 1943. Þegar af þeirri ástæðu verður dvöl framleigutaka þessara í húsnæði áfrýjanda eftir 28. júní f. á. ekki talin veita efni til útburðar.

Kemur þá til álita framleiga áfrýjanda til Bjarna Jörgenssonar.

Stefndi krafðist útburðar á áfrýjanda hinn 14. sept. f. á. Hinn 3. október f. á. framleigði áfrýjandi nefndum Bjarna eitt herbergi á rishæð hússins. Tilkynnti áfrýjandi stefnda þessa ráðstöfun munnlega hinn 4. okt. f. á. Með bréfi samdægurs lýsti stefndi þessa framleigu sammingsrof og krafðist í fógetarétti 12. okt. f. á. útburðar á áfrýjanda einnig af þessari ástæðu. Varð þetta til þess, að áfrýjandi kom því til vegar, að Bjarni fluttist alfarinn úr herberginu 10. nóv. f. á. Framleiga var áfrýjanda að visu óheimil samkvæmt orðum leigumála aðilja, en þar sem áfrýjandi lét greindan framleigutaka vikja úr herberginu, og dvöl hans þar rúman mánuð virðist ekki hafa valdið stefnda neinum бага, þá þykir ekki vera hér um að tefla svo veruleg sammingsrof, að útburði eigi að valda.

Samkvæmt framansögðu ber að fella hinn áfrýjaða úrskurð úr gildi.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður bæði í héraði og fyrir hæstarétti falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði fógetaúrskurður er úr gildi felldur.

Málskostnaður í héraði og fyrir hæstarétti fellur niður.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 20. nóv. 1943.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 10. þ. m., hefur gerðarbeiðandi, Magnús V. Jóhannesson yfirframfærslufulltrúi krafizt þess, að Karl Þorfinnsson kaupmaður verði borinn út úr húsnæði því, er hann hefur á leigu í húsinu nr. 22 við Nýlendugötu hér í bæ, vegna vanskila o. fl.

Gerðarþoli hefur mótmælt framgangi hinnar umbeðnu gerðar og krafizt þess, að gerðarbeiðandi verði sektaður fyrir óþarfa þrætu, og lögðu aðiljar því atriðið undir úrskurð fógetaréttarins.

Hvor aðilja um sig hefur krafizt málskostnaðar.

Málavextir eru þeir, að um haustið 1941 tók gerðarþoli ibúð á leigu í húsi gerðarbeiðanda nr. 22 við Nýlendugötu hér í bæ. Í húsaleigusamningnum, sem er skriflegur, en ódagsettur, er ákveðið, að leigutíminn skuli hefjast 1. október 1941, en þó mun gerðarþoli hafa flutt í eina stofu af húsnæðinu nokkru áður. Hið leigða húsnæði var fjórar stofur og eldhús á efri hæð hússins og þrjú herbergi, ásamt baði og geymslu, á rishæðinni. Leiga var ákveðin kr. 250.00 á mánuði og skyldi greiðast 1. hvers mánaðar mánaðarlega fyrirfram. Þá er í samningnum svo hljóðandi ákvæði: „Hækki húsaleigan eða lækki samkvæmt lögum, skal framangreind mánaðarleiga skoðast sem grunntala og fari þá leigan eftir því.“ Snemma á þessu ári virðast hafa risið deilur með aðiljum, þar á meðal um leigugreiðslur, en gerðarþoli virðist ætíð hafa greitt leiguna með hækkun samkv. húsaleiguvísitölu, og virðist ýmist hafa komið leigunni til gerðarbeiðanda á skrifstofu hans, eða að gerðarbeiðandi hafi látið sækja leiguna til gerðarþola. Þann 30. apríl s. l. sendi gerðarþoli leiguna fyrir maímánuð til gerðarbeiðanda á skrifstofu hans, og kvittaði hann fyrir greiðslunni með fyrirvara vegna vangreiðslu. Síðan sendi gerðarþoli leigugreiðslurnar í póstaðvísun þann 29. maí, 28. júní, 30. júlí og 1. september, en gerðarbeiðandi tók eigi við fé þessu og tjáði gerðarþola með bréfi dags. 1. sept. s. l., að hann tæki greiðslur þessar eigi gildar og krafðist þess, að hann færði sér leiguna. Gerðarþoli sinnti þessu ekki. Þann 9. sept. s. l. tók gerðarþoli fé þetta af pósthúsinu og virðist hafa afhent það málflutningsmanni sínum, Ólafi Þorgrímssyni hrm., og skýrði Ólafur gerðarbeiðanda frá þessu daginn eftir. Er mál þetta kom fyrst fyrir hér í réttinum þann 21. sept. s. l., bauð gerðarþoli fram leigugreiðslur þessar, eða kr. 1320.00, en gerðarbeiðandi færðist undan að taka við fénu. Þann 4. okt. s. l. lagði gerðarþoli leiguna fyrir þann mánuð inn á sparisjóðsbók við Landsbanka Íslands hér í bæ til ráðstöfunar fyrir gerðarbeiðanda.

Í áðurgreindum húsaleigusamningi milli aðilja var enn fremur svo hljóðandi ákvæði: „Leigutaka er ekki heimilt að leigja öðrum, hvorki allt hið leigða eða nokkurn hluta þess, nema til komi sérstakt samþykki leigusala.“

Um haustið 1941, um það leyti, sem gengið var frá leigusamningnum, spurði gerðarþoli gerðarbeiðanda að því, hvort stjúpmóðir sín mætti elda í einu herbergi á rishæðinni, en hún myndi flytja þar inn. Gerðarbeiðandi samþykkti þetta, og bjó hún þar, ásamt þrem börnum sínum, til 14. maí 1942, er hún flutti í burtu. Í júnímánuði 1942 leigði gerðarþoli stúlku nokkurri herbergi þar á hæðinni og bjó hún þar, þar til um miðjan september s. l., að hún flutti í burtu.

Annað herbergi á rishæðinni hefur gerðarþoli einnig leigt frá

sama tíma, en það var rýmt nú fyrstu dagana í nóvembermánuði, og er nú autt. Þriðja herbergið hefur gerðarþoli notað fyrir vinnukonu sína. Í febrúar 1942 fluttu inn í íbúðina til gerðarþola tengdforeldrar hans. Ekki tilkynnti gerðarþoli gerðarbeiðanda neitt um þessa framleiðu og leitaði ekki samþykkis hans þar um.

Gerðarbeiðanda virðist hafa orðið kunnugt um framleiðu þessa um haustið 1942, en ekki gert þar athugasemd um, fyrr en 30. apríl s. l., að hann krefst útburðar á gerðarþola vegna óheimillar framleiðu. Með úrskurði fógetaréttarins, uppkveðnum 28. júní s. l., var synjað um útburðinn á þeim forsendum, að gerðarbeiðandi hefði glatað rétti sínum til að bera þetta fyrir sig vegna aðgerðarleysis. Þann 2. eða 3. okt. s. l. leigði gerðarþoli herbergi það, er stúlkan bjó áður í, manni að nafni Bjarni Jörgensson. Ekki var leitað leyfis gerðarbeiðanda, en gerðarþoli skýrði honum þó frá framleigunni þann 4. f. m. Sama dag ritaði gerðarbeiðandi gerðarþola bréf og tjáði honum, að hann teldi framleiguna samningsrof. Þann 6. f. m. tilkynnti gerðarþoli gerðarbeiðanda framleiguna með bréfi. Áður nefndur framleigutaki virðist þó hafa flutt úr húsnæðinu þann 10. j. m., og nefnt herbergi því vera autt.

Útburðarbeiðni sína byggir gerðarbeiðandi í fyrsta lagi á vanskilum gerðarþola. Fyrst og fremst telur hann, að gerðarþoli eigi vangreitt fyrir maimánuð, því sem nemi hækkun húsaleiguvisitölnunnar úr 25% í 32% eða kr. 17.25. Af þessum ástæðum hafi hann kvittað fyrir með fyrirvara, en þegar greiðslan hafi verið innt af hendi, hafi ekki verið búið að reikna visitöluna út.

Síðan hafi gerðarþoli tekið, að ástæðulausu, upp á þeim sið að senda sér leigugreiðslurnar í póstaðvísun, og hafi hann ekki viljað hlíta þessum greiðslumáta og tilkynnt gerðarþola það í síma, en gerðarþoli hafi haldið áfram uppteknum hætti og sent sér leigugreiðslurnar í póstaðvísun, en hann hafi eigi tekið við fé þessu, og muni það hafa legið um nokkurt skeið á pósthúsinu. Þá kveðst gerðarbeiðandi hafa mótmælt þessum greiðslumála bréflaga þann 1. sept. s. l. Gerðarþoli hafi síðan tekið féð af pósthúsinu þann 9. sept. s. l., en hinn 10. sept. hafi Ólafur Þorgrímsson hrm. sagt við sig úti á götu, að hann hefði tekið að sér að sjá um greiðslu á húsaleigunni frá gerðarþola og kveðst gerðarbeiðandi ekki hafa svarað því. Telur gerðarbeiðandi, að gerðarþola hafi borið að koma leigugreiðslunum til sín á vinnustað eða heimili, og hafi gerðarþoli með þessu framferði sínu lent í vanskilum, svo að útburði hljóti að varða, þar sem hér hafi ekki verið um lögleg greiðslutilboð að ræða, og honum ekki skylt að sækja greiðslu hvorki á pósthús eða í banka.

Gerðarþoli hefur skýrt svo frá, að hann hafi sent leigugreiðsluna á skrifstofu gerðarbeiðanda þann 29. apríl s. l. Hafi sá, er sendur var, orðið að biða lengi eftir að fá viðtal við gerðarbeiðanda,

þar sem margt manna hafi þurft að finna hann, og er greiða skyldi, hafi hann talað um, að ekki ætti að greiða fyrir en fyrsta hvers mánaðar, en að lokum tekið við greiðslu, en kvittað með fyrirvara. Kveðst gerðarþoli þá hafa tekið það ráð, að senda leiguna í póstávisun til gerðarbeiðanda, en er honum hafi orðið ljóst, að gerðarbeiðandi tók eigi féð og hugðist eigi að taka það, hafi hann tekið það út og afhent lögfræðingi sínum. Ólafi Þorgrímssyni hrm., er hafi sjálfur boðið gerðarbeiðanda greiðslu næsta dag. Telur gerðarþoli, að sér hafi verið heimill þessi háttur á greiðslunni, þar sem sér hafi verið óþægilegt að koma henni til gerðarbeiðanda. Að því er snertir visitöluhækkun fyrir maímánuð, þá hefur gerðarþoli mótmælt því, að þar sé um vanskil að ræða, og haldið því fram, að þar sem gerðarbeiðandi hafi ekki borið húsaleigusamninginn undir húsaleigunefnd til samþykktar, þá sé sér í raun og veru óskyldt að greiða hækkun skv. visitölu og eigi hann því stórfé hjá gerðarbeiðanda, þar sem hann hafi ofgreitt honum hækkunina. Þá hefur gerðarþoli bent á, að mismunur sá, er hér um ræðir vegna hækkunar í maímánuði s. l., sé aðeins kr. 7.75, þar sem hækkunin hafi átt að reiknast frá 14. maí.

Það er komið fram í málinu, að nokkurs ósamkomulags hefur nú um allangt skeið gætt í skiptum aðilja, þar á meðal um leigugreiðslur. Rétturinn verður að telja, að eftir öllum atvikum, þá hafi gerðarþola verið heimilt að senda gerðarbeiðanda húsaleiguna í póstávisun og leggja hana inn í banka til ráðstöfunar fyrir hann, svo sem hann gerði, enda þótt gerðarbeiðandi hefði ekki neitað að veita henni móttöku, og verður ekki talið, að það hafi getað valdið gerðarbeiðanda þeim óþægindum, að slíkt geti varðað riftun leigumálans, enda augljós vilji og geta gerðarþola til að greiða. — Að því er snertir hina vangreiddu hækkun á húsaleigu fyrir maímánuð, þá verður ekki annað séð, en húsaleigusamningur aðilja hafi aldrei verið staðfestur af húsaleigunefnd, en það er skv. 6. gr. 2. mgr. laga um húsaleigu nr. 39 frá 1943 skilyrði fyrir því, að hækka megi húsaleigu samkvæmt húsaleiguvisitölu, og verður því ekki unnt að telja, að hér hafi verið um raunveruleg vanskil að ræða, og verður því framgangur gerðarinnar ekki leyfður af þessum sökum.

Í *öðru lagi* byggir gerðarbeiðandi útburðarkröfu sína á því, að gerðarþoli hafi ekki látið vikja úr húsnæðinu þá menn, er hann hafi framleigt án leyfis.

Þar sem komið er fram í málinu, að gerðarþoli framleigir nú engum, þá er þegar af þeirri ástæðu ekki unnt að taka þetta atriði til greina.

Í *þriðja lagi* byggir gerðarbeiðandi útburðarkröfu sína á því, að gerðarþoli hafi í heimildarleysi og beint í bága við ákvæði húsaleigusamnings framleigt Bjarna Jörgenssyni herbergi af íbúðinni, þar sem hann hafi þegar í stað og hann vissi um þetta tjáð gerðar-

pola, að hann samþykkti ekki þessa ráðstöfun, þá sé hér um skýlaust brot á húsaleigusamningnum að ræða, sem hljóti að varða riftun hans og útburði á gerðarþola úr íbúðinni.

Gerðarþoli hefur haldið því fram, að sér hafi frá upphafi verið heimil framleiga, án þess að fá til þess sérstakt samþykki gerðarbeiðanda, þrátt fyrir orðalag húsaleigusamnings, og hafi verið gert ráð fyrir þessu í samtali, áður en hann hafi verið gerður, en hann kveðst ekki hafa lesið hann allan yfir, áður en hann undirritaði hann. Þá heldur gerðarþoli því fram, að jafnvel þótt svo yrði litið á, að það hafi verið upphaflegur tilgangur þeirra aðiljanna að leita skyldi sérstaks samþykkis gerðarbeiðanda fyrir framleigu hvert sinn, þá sé það nú breytt fyrir venju, þar sem hann hafi ætíð framleigt, án þess að leita slíks samþykkis. Loks hefur gerðarþoli talið, að þar sem framleigutaki þessi sé farinn á brott úr húsnæðinu, þa geti þetta atriði ekki nú orðið talið sér til sakar.

Með úrskurði, uppkveðnum í fógetarétti Reykjavíkur 28. júní s. l., í máli milli sömu aðilja um húsnæði þetta var dæmt, að hinn skriflega húsaleigusamning bæri að leggja til grundvallar í skiptum aðilja um framleigu, og þar sem ekkert nýtt hefur komið fram um þetta atriði, er rétturinn við það bundinn nú. Gerðarþola var því óheimil framleiga án sérstaks samþykkis gerðarbeiðanda.

Ekki verður á það fallið, að hinum skriflega húsaleigusamningi hafi verið breytt með síðari venju, þar sem gerðarbeiðandi átaldi framleigu gerðarþola nú í vor og krafðist útburðar á honum af þeim sökum, þó hins vegar væri þá neitað um framgang gerðarinnar vegna aðgerðarleysis gerðarbeiðanda.

Þar sem gerðarþola var kunnugt um, að gerðarbeiðandi lagði áherzlu á það, að samþykkis hans væri leitað um framleigu, þá var gerðarþola algerlega óheimilt að framleigja af íbúðinni svo sem hann gerði nú í haust, enda verður ekki talið, að nægilegt hafi verið að tilkynna gerðarbeiðanda framleiguna, svo sem gerðarþoli gerði.

Rétturinn verður því að telja, að með framleigu sinni hafi gerðarþoli brotið svo mjög húsaleigusamninginn, að það heimili gerðarbeiðanda riftun hans, og er ekki nægilegt til að leysa gerðarþola hér undan, að hann lét framleigutakann víkja úr húsnæðinu rúmum mánuði eftir að hann flutti inn.

Samkvæmt þessu verður að leyfa framgang hinnar umbeðnu gerðar á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna útburðargerð skal fram fara á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Málskostnaður fellur niður.