

fessor Dungal, verði að viðlögðum dagsektum skyldaður til að afhenda til afnota í máli þessu skýrslu, er hann hefur samið um krufningu á líki Einars skálds Benediktssonar og það, er hann varð áskynja við þá krufningu, en umboðsmaður málshöfðenda telur, að ástæða sé til að ætla, að af skýrslunni megi ráða um andlegt hæfi Einars Benediktssonar á þeim tíma, er hann gerði samning þann við h/f Braga, er mál þetta er risið af. Umboðsmaður stefnda í héraði svo og prófessor Niels Dungal hafa andmælt skyldu prófessorsins til að leggja fram skýrslu um krufninguna og vísað m. a. til 10. gr. laga nr. 47/1932 til stuðnings þeim andmælum.

Samkvæmt þessu er lagt fyrir héraðsdómara að tilkynna þeim venzlamönnum Einars skálds Benediktssonar, sem getur í 3. mgr. 25. gr. laga nr. 19/1940, að þess sé krafizt, að krufningarskýrslan verði lögð fram í máli þessu, og gefa þeim kost á að andmæla því, að skýrslan verði lögð fram, ef þeim þykir ástæða til.

Því úrskurðast:

Héraðsdómara ber að afla ofangreindra skýrslna.

Miðvikudaginn 3. október 1945.

Nr. 193/1944. **Stefán Thorarensen** (Theódór B. Lindal)

gegn

Rögnu Sigurðardóttur f. h. Blómaverzlunarinnar Flóru og gagnsök

(Sigurgeir Sigurjónsson).

Setudómarar hrl. **Hermann Jónasson**
og próf. **Ísleifur Árnason** í stað
hrd. **Árna Tryggvasonar** og hrd.
Jóns Ásbjörnssonar.

Endurheimt ofgreiddrar húsaleigu.

Dómur hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 29. ágúst 1944. Krefst hann aðallega algerrar sýknu

af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans fyrir báðum dómum eftir mati hæstaréttar. Til vara krefst aðaláfrýjandi þess, að dæmd fjárhæð verði færð niður eftir mati dómsins, og verði þá málskostnaður fyrir báðum dómum látinn falla niður.

Gagnáfrýjandi hefur skotið málinu til hæstaréttar með stefnu 31. ágúst 1944. Krefst hann staðfestingar hins áfrýjanda dóms og málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Með skirskotun til forsendna héraðsdóms þykir verða að staðfesta hann. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir hæstarétti falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir hæstarétti falli niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 30. júní 1944.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. þ. m., hefur Ragna Sigurðardóttir f. h. Blómaverzlunarinnar Flóru hér í bæ höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 4. janúar s. l., gegn Stefáni Thorarensen lyfsala hér í bænum til greiðslu á kr. 11919.00 ásamt 5% ársvöxtum frá stefnudegi til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu. Við munnlegan flutning málsins lækkaði umboðsmaður stefnanda stefnukröfuna í kr. 11409.00.

Stefndi hefur *aðallega* krafizt sýknu og málskostnaðar, en *til vara* verulegrar lækkunar á dómkröfum stefnanda og að málskostnaður verði þá látinn falla niður.

Málavextir eru þessir:

Með leigusamningi, dagsettum 22. september 1936, tók stefnandi á leigu sölubúð í austurenda hússins nr. 7 við Austurstræti, en húsið var þá eign dánarbús Gunnars Gunnarssonar. Samningur þessi skyldi gilda í eitt ár frá 1. október 1936 með rétti til framhalds til 1. okt. 1938, en úr því var áskilinn gagnkvæmur uppsagnarfrestur, 3 mánuðir fyrir 14. maí eða 1. okt. Hinn 7. marz 1941 eignaðist stefndi umrætt húsið. Er stefnandi komst að því, átti hann tal við stefnda og spurði hann, hvort hún ætti ekki kost á húsnæðinu framvegis, og virðist stefndi hafa tekið líklega í það, en eigi verður séð, að aðiljar hafi þá rætt um húsaleigufjárhæðina. Greiddi stefnandi síðan óbreytta húsaleigu fyrir mánuðina marz—maí, en er greiða skyldi fyrir júní, áttu aðiljar tal saman. Fór stefndi þá

fram á hækkun leigunnar upp í kr. 600.00 á mánuði, og fóru svo leikar, að stefnandi greiddi þá leigu síðan. Er stefndi krafði stefnanda um húsaleigu fyrir októbermánuð 1943, krafðist hann einnig uppbótar samkvæmt visitölu, er þá nam 25%. Greiddi stefnandi einnig þessa fjárhæð og síðan samkvæmt þeirri húsaleiguvisitölu, er gilti á hverjum tíma. Síðari hluta ársins 1943 virðist stefndi hafa borið fram óskir um það, að stefnandi rýmdi húsnæðið, en hún treystist ekki til þess fyrr en hún hefði aflað sér þess annars staðar. Var loks gerður samningur með aðiljum, dagsettur 3. sept. f. á., þess efnis, að stefnandi skuldbatt sig til flutnings úr húsnæðinu 15. nóv. s. l., en jafnframt til greiðslu húsaleigu til áramóta samkvæmt samningi aðilja, eftir að stefndi eignaðist húsið, en með þessu taldi stefndi uppsagnarákvæði fyrrgreinds samnings fullnægt, að því er hann varðaði. Þann tíma (31 mán), sem greidd var hin hækkaða húsaleiga, greiddi stefnandi samtals kr. 21219.00. Nú telur hún hækkun þessa ólöglega og endurkræfa og kveður í stefnu, að húsaleiga um allan tímann hafi einungis átt að nema kr. 9300.00, og krafðist því endurgreiðdra kr. 11919.00, en lækkun kröfunnar byggist á því, að greiðslu húsaleigu í desember 1943 skuli miða við það mat húsaleigunefndar, er síðar greinir.

Kröfur sínar byggir stefnandi fyrst og fremst á því, að stefndi hafi beitt hana ólögmatrí þvingun, er hann fékk hana til að greiða hærri leigu með því að hóta henni uppsögn leigusamningsins, en auk þess geyma húsaleigulögin bein ákvæði um endurgreiðsluskyldu húseiganda, er svo standi á sem hér.

Stefndi styður sýknukröfu sína við það, að stefnandi hafi af fúsum vilja fallizt á hækkun leigunnar. Skýrir hann svo frá, að 2. apríl 1941 hafi hann farið þess á leit við húsaleigunefnd Reykjavíkur, að metin yrði hæfileg leiga eftir húsnæði allra leigjenda í húsinu svo og húsinu nr. 8 við Hafnarstræti, er hann hafði keypt samtímis. Áður en til aðgerða nefndarinnar kom, hafi einn leigjenda sinna stungið upp á því, að stefndi semdi sjálfur við leigutakana um leiguhækkun, og hafi því sú leið verið farin. Þá hefur hann og haldið því fram, að fjárhæð leigunnar hafi verið sanngjörn, en telur húsaleigunefnd myndu hafa staðfest leigusamning aðilja með þeirri fjárhæð, hefði hann verið borinn undir nefndina, og byggir hann það m. a. á því, að í nóvember f. á. staðfesti nefndin samning þann, er stefndi gerði við nýjan leigjanda sama húsnæðis, en húsaleigan skyldi nema kr. 600.00 á mánuði samkvæmt honum. Telur stefndi málssókn þessa óviðeigandi og sprotna af því einu, að stefnandi hafi reiðzt af því, að húsnæðið var aftur leigt sams konar verzlun, en stefnandi hafði flutt verzlun sína yfir götuna og verzlur nú andspænis húsi stefnda.

Gegn andmælum stefnda verður eigi talið sannað, að hann hafi

beitt stefnanda ólögmati þvingun til að samþykkja hækkun leigunnar, og verður krafa hennar eigi tekin til greina á þeim rökum.

Í 6. gr. sbr. 13. gr. laga um húsaleigu nr. 39 frá 1943 segir, að óheimilt sé að hækka húsaleigu eftir húsnæði frá því, sem um var samið og galdið fyrir 14. maí 1940, nema með vissum skilyrðum, og jafnframt, að sé samið um hærri leigu en lögin heimila, sé sá samningur ógildur, að því er fjárhæðina snertir, og afturkræft það, sem leigutaki kann að hafa ofgaldið. Ákvæði þessi hafa haldizt óbreytt að efni til, frá því að þau voru sett í lögum nr. 91 frá 1940 (1. gr. sbr. 8. gr.), sem voru í gildi á þeim tíma, er framangreind skipti aðilja fóru fram. Ekkert þeirra skilyrða, er að framan getur, var fyrir hendi til hækkunar leigunnar samkvæmt ofangreindum lagaákvæðum, og verður því með tilvísun til þessa að dæma stefnda til að endurgreiða stefnanda hækkun þá, er hún greiddi honum. Mat það, er áður getur, fær ekki haft áhrif á málið, þar eð það þykir verða að skoða sem samþykkt annars samnings eingöngu, enda og nokkru rýmri ákvæði um hækkun húsaleigu í núgildandi húsaleigulögum en áður var.

Varakröfu sína byggir stefndi aðallega á því, að stefnandi geti ekki átt endurheimturétt á visitöluuppbótinni af allri leigunni, heldur aðeins af þeirri fjárhæð, sem stefndi kynni að verða dæmdur til að greiða. Samkvæmt húsaleigulögnum er það skilyrði til innheimtu uppbótar þessarar, að húsaleigusamningur sé samþykktur af húsaleigunefnd. Í máli þessu verður ekki séð, að þetta skilyrði sé fyrir hendi, en ekki verður séð heimild til að vika frá því, og verður lækkunarkröfu stefnda því ekki sinnt.

Málalok verða því þau, að stefndi verður dæmdur til að greiða stefnanda kr. 11409.00 með vöxtum, eins og krafizt var, svo og málskostnað, er þykir hæfilega ákveðinn kr. 600.00.

Árni Tryggvason, settur borgardómari, kvað upp dóm þenna, en dómsuppsaga hefur dregizt nokkuð umfram venju vegna mikilla embættisanna.

Þvi dæmist rétt vera:

Stefndi, Stefán Thorarensen, greiði stefnanda, Rögnu Sigurðardóttur f. h. Blómaverzlunarinnar Flóru, kr. 11409.00 með 5% ársvöxtum frá 4. janúar 1944 til greiðsludags og kr. 600.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.