

leigulaganna), og verður þessi málsástæða því ekki tekin til greina.

Í öðru lagi mótmælir stefndi *vara*-kröfunni af þeim sökum, að í fyrrgreindri uppsögn á leigumálanum felist engin tilkynning um vilja stefnanda til íbúðarskipta, og þegar af þeirri ástæðu geti þau ekki komið til greina. — Með því að líta svo á, að hið minna felist í hinu meira, þykir þó eftir atvikum verða að telja, að í umræddri húsaleiguuppsögn felist nægileg tilkynning að þessu leyti, og verður *vara*-kröfunni því ekki hrundið á þessum grundvelli. Hins vegar þykir bera að fallast á, að fyrrnefnd íbúð leigusala (stefnanda) komi leigutaka (stefnda) ekki að sömu eða svipuðum notum sem núverandi íbúð hans, bæði með tilliti til stærðar íbúðarinnar og meðfylgjandi þæginda svo og þess, hvernig störfum stefnda sem loftskýtamanns er háttað, en hann vinnur aðra vikuna á daginn og hina á nóttunni, þannig að hann hefur mikla þörf fyrir næðis-sama íbúð, en að því leyti verður íbúð stefnanda að teljast mun lakari en íbúð stefnda.

Samkvæmt framansögðu ber því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda, en eftir atvikum þykir þó rétt, að málskostnaður falli niður.

Árni Tryggvason, settur borgardómari, hefur kveðið upp dóm þenna.

Því dæmist rétt vera:

Stefndi, Guðmundur Sigmundsson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Guðmundar Ólafssonar, í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.

Föstudaginn 12. apríl 1946.

Nr. 156/1944. Júlíus Davíðsson (Hrl. Gústaf A. Sveinsson)
gegn

Ólafi Ásgeirssyni

(Hrl. Einar B. Guðmundsson).

Setudómari próf. Ísleifur Árnason
í stað hrd. Jóns Ásbjörnssonar.

Húsaleigumál. Útburðargerð.

Dómur hæstaréttar.

Sigurður Eggerz, bæjarfógeti á Akureyri, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi hefur að fengnu áfrýjunarleyfi 21. desember

1944 skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 27. desember s. á. Krefst hann þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði felldur úr gildi og að lagt verði fyrir fógeta að framkvæma útburð þann, sem krafizt er. Einnig krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda fyrir báðum dómum eftir mati hæstaréttar.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Ekki verður talið, að stefndi hafi með yfirlýsingu sinni til áfrýjanda 4. janúar 1944 svipt sig rétti til að bera húsaleigumál sitt undir úrskurð dómstóla.

Áfrýjandi sagði stefnda upp leigumála að húsnæði hans á efri hæð hússins nr. 1 við Sniðgötu þann 22. desember 1943, vegna þess að hann hafði í hyggju að selja neðri hæð hússins, þar sem hann bjó sjálfur. Seldi hann síðan íbúð sína 25. janúar 1944 og fluttist úr henni 14. maí s. á. Þar sem áfrýjandi lét íbúð sína af hendi með þessum hætti og ekki er sannað, að því hafi valdið óviðráðanleg atvik, þykir hann ekki eiga rétt til húsnæðis þess, sem stefndi býr nú í. Ber því að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða úrskurðar.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að áfrýjandi greiði stefnda 500 krónur í málskostnað fyrir hæstarétti.

Það athugast, að málið hefur verið flutt skriflega fyrir fógetaðómi, án þess að ákvörðun hafi verið tekin um það samkvæmt 109. gr. sbr. 223. gr. laga nr. 85/1936, og reglna 110. gr. sömu laga hefur ekki verið gætt að öllu leyti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Júlíus Davíðsson, greiði stefnda, Ólafi Ásgeirssyni, 500 krónur í málskostnað fyrir hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Akureyrar 23. júní 1944.

Gerðarbeiðandi, Júlíus Davíðsson, hefur með bréfi, dags. 16. maí 1944, krafizt þess, að gerðarþoli, Ólafur Ásgeirsson, verði bor-

inn út úr húsnæði því, sem hann nú hefur á efri hæð Sniðgötu 1 á Akureyri. Segir gerðarbeiðandi, að hann hafi ekkert húspláss nema $\frac{1}{2}$ þvottahúsið á Sniðgötu 1 og eitt lítið herbergi.

Mál þetta hefur legið fyrir húsaleigunefnd Akureyrar, og felldi hún úrskurð í málinu 21. febr. síðastliðinn.

Lýsir húsaleigunefnd málavöxtunum svo, að Ólafur Ásgeirsson, gerðarþoli, búi á efri hæð hússins, en eigandi þess, Júlíus Davíðsson, á neðri hæðinni. Júlíus seldi neðri hæðina og skuldbatt sig til að vikja úr íbúðinni 14. maí síðastl. Ólafi Ásgeirssyni var sagt upp íbúðinni með nægilegum fyrirvara. Enn fremur hefur gerðarbeiðandi sagt, að hann hafi eigi getað fengið aðra íbúð. Júlíus hefur sagt, að hann hafi þurft að minnka skuldir sínar og rýmka um sig. Meiri hluti húsaleigunefndar úrskurðaði, að gerðarþoli, Ólafur Ásgeirsson, skyldi vikja úr íbúðinni, þar sem honum hefði verið sagt upp með nægilegum fyrirvara og gerðarbeiðanda sé brýn nauðsyn á að fá íbúðina, enda banni eigi lögin, að hann taki efri hæðina. Minni hlutinn telur aftur uppsögnina ógilda, þar sem gerðarþoli hafi eigi borið uppsögn leigusamningsins undir húsaleigunefnd, og enn telur hann, að eigi liggi fyrir þau gögn, er sýni, að brýn nauðsyn hafi verið að uppsögninni.

Gerðarbeiðandi hefur fært máli sínu til stuðnings, að gerðarþoli hafi sagt, að hann myndi vikja eftir úrskurði húsaleigunefndar, en þar til segir gerðarþoli, að hann hafi átt við, að hann mundi vikja fyrir löglegum úrskurði húsaleigunefndar. Þar sem húsaleigunefndin er klofin í málinu, virðist eðlilegt, að gerðarþoli vilji fá dómsúrskurð í málinu, og virðist því gerðarbeiðandi ekki getað lagt mikla áherzlu á þessa yfirlýsingu.

Bein ákvæði um atriði það, sem hér er lagt til úrskurðar, er ekki í húsaleigulögunum frá 7. apríl 1943. Hins vegar segir í 3. málsg. 1. gr. laganna: Að nú missir leigusali af sér óviðráðanlegum orsökum húsnæði það, sem hann hefur notað til eigin atvinnurekstrar, og getur hann þá, ef honum verður að dómi húsaleigunefndar talin þess brýn þörf til afnota fyrir þenna atvinnurekstur, sagt upp leigusamningi um húsnæði, er notað hefur verið í öðru skyni en til íbúðar í húsi, er hann hefur eignast fyrir 9. september 1941.

Það virðist eðlilegt að ætla, að lík ákvæði þessu gildi fyrir húsnæði með sérstöku tilliti til þess, hve ákvæðin um íbúð eru ströng. Og þar sem leigusali missti eigi íbúðina af sér óviðráðanlegum orsökum og eigi er sannað, að honum hafi verið brýn nauðsyn að selja íbúðina, en undir brýna nauðsyn getur það eigi talizt í þessu efni, þó hann við söluna gæti minnkað skuldir sínar og bætt hag sinn, enda leggja húsaleigulögin höft á gróða manna, því verður útburðarkrafa gerðarbeiðanda eigi tekin til greina.

Málkostnaður fellur niður.

Fógetinn tekur fram, að hann kom úr Reykjavíkurfærð miðvikudaginn 21. þ. m., og hefur því úrskurðurinn eigi orðið kveðinn upp fyrr.

Því úrskurðast:

Krafa gerðarbeiðanda, Júlíusar Davíðssonar, um útburð á Ólafi Ásgeirssyni úr efri hæð hússins Sniðgötu 1 verður eigi tekin til greina.

Málskostnaður fellur niður.

Föstudaginn 12. apríl 1946.

Nr. 5/1945.

Magnús Andrésson

(Hrl. Einar B. Guðmundsson)

gegn

Kristjáni Kristjánssyni

(Hrl. Ólafur Þorgrímsson).

Setudómarar próf. Gunnar Thoroddsen, próf. Ísleifur Árnason og hrl. Sveinbjörn Jónsson í stað hrd. Árna Tryggvasonar, hrd. Jóns Ásbjörnssonar og hrd. Þórðar Eyjólfssonar.

Um öflun frekari skýrslna.

Úrskurður hæstaréttar.

Áður en mál þetta er dæmt í hæstarétti, þykir rétt samkvæmt löggjöfnun frá 120. gr. laga nr. 85/1936 að veita aðiljum kost á því að afla skýrslna um atriði þau, sem nú greinir.

Æskilegt er, að aðiljar komi fyrir dóm og gefi þar ræki­legar skýrslur um viðskipti sín. Skal áfrýjanda gefinn kostur á að svara því, hvers vegna hann hafi ekki gert skrif­legan samning um ráðningarkjörin við stefnda, svo sem boðið er í 1. gr. laga nr. 41/1930. Inna skal áfrýjanda eftir því, hvort stefndi hafi, á tímabilinu frá því hann fór af skipinu og fram yfir næstu áramót þar á eftir, krafizt launa úr hendi áfrýjanda eða þess að taka aftur við skipstjórn á skipinu. Þá er og rétt að fá svör áfrýjanda við því, hvenær