

Bjarni Bjarnason, fulltrúi borgardómara, hefur kveðið upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndir, Sófus Bender og Hörður Jónsson, greiði in solidum stefnanda, Jóni Sveinssyni, kr. 1086.39 með 6% ársvöxtum frá 5. júní 1945 til greiðsludags og kr. 350.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 11. maí 1949.

Nr. 1/1949. **Vígfús Pálmason** (Gunnar Þorsteinsson)
 gegn
Elínu Thorarensen og gagnsök
 (Gústaf A. Sveinsson).

Setudómarar próf. Ólafur Lárusson og
 hrl. Einar B. Guðmundsson í stað hrd.
 Árna Tryggvasonar og hrd. Jóns Ás-
 björnssonar.

Mál til endurheimtu ofgreiddrar húsaleigu.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 3. jan. 1949 og krafizt aðallega algerrar sýknu af kröfum gagnáfrýjanda, en til vara, að dæmd fjárhæð verði færð niður eftir mati dómsins. Svo krefst hann og málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati Hæstaréttar.

Gagnáfrýjandi hefur með stefnu 24. jan. 1949, að fengnu áfrýjunarleyfi 20. s. m., gagnáfrýjað málinu. Krefst hann staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar af aðaláfrýjanda fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Samkvæmt rökum þeim, er í héraðsdómi greinir, á gagnáfrýjandi rétt til að fá endurgreidda úr hendi aðaláfrýjanda oftekna húsaleigu á tímabilinu frá 1. nóvember 1943 til 31. október 1947. Fyrir Hæstarétti hefur aðaláfrýjandi haldið því

fram, að á ofangreindu tímabili hafi hann verið fjarverandi heimili sínu alls 183 daga og ekki notið fæðis hjá gagnáfrýjanda þá daga. Krefst hann af þessum sökum, að dómkrafa gagnáfrýjanda verði færð niður um kr. 2225.00. Af hálfu gagnáfrýjanda er lækkunarkröfu þessari mótmælt sem of seint fram kominni, og þar sem aðaláfrýjandi hreyfði þessari mótbáru ekki í héraði, þykir hún ekki eiga að koma nú til álita gegn andmælum gagnáfrýjanda. Samkvæmt þessu ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Eftir þessum málsúrslitum þykir rétt, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 700.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Vigfús Pálmason, greiði gagnáfrýjanda, Elínu Thorarensen, kr. 700.00 í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 12. október 1948.

Mál þetta, sem dómtekið var 4. þ. m., hefur frú Elin Thorarensen, Baldursgötu 32 hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu eftir árangurslausa sáttaumleitan með stefnu, út gefinni 9. desember sl., gegn Vigfúsi skósmíðameistara Pálmasyni, Baldursgötu 32 hér í bænum, til endurgreiðslu húsaleigu, að fjárhæð kr. 9.920.00, með 6% ársvöxtum frá sátta-
kæruðegi, 29. nóv. 1947, til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi hefur krafizt sýknu og málskostnaðar.

Málavextir eru þessir:

Stefnandi hefur frá því á árinu 1924 haft á leigu húsnæði á Baldursgötu 32 hér í bæ, búið þar og rekið matsölu. Hefur stefndi keypt af henni fæði um 18 ára skeið. Húsnæði stefnandi var upphaflega 3 stofur og eldhús á neðri hæð og 1 herbergi á efri hæð hússins. Í ágústmánuði 1940 keypti stefndi hús þetta, og í júlí 1941 fluttist hann í eitt af herbergjum þeim, sem stefnandi hafði haft á neðri hæðinni, en í staðinn fékk hún til afnota herbergi á efri hæð, og mun það hafa verið öllu minna en herbergi það, er stefndi fluttist í. Frá því á árinu 1928 og þar til er breyting þessi varð, hafði stefnandi goldið kr. 140.00 á mánuði í húsa-

leigu, en nú varð að samkomulagi, að fæði stefnda skyldi koma til greiðslu leigunnar að sléttum skiptum, og hefur sá háttur haldizt síðan.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á því, að fæði stefnda sé meira virði en leiga sú, sem hún greiddi fyrir húsnæðið þar til í júlí 1941. Á þeim tíma hafi verið óheimilt samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga að hækka leiguna frá því, sem goldið var 14. maí 1940. Telur stefnandi, að fæði, sem stefndi hefur keypt af henni frá 1. nóvember 1943 til 31. október 1947, sé að verðmæti kr. 16.640.00, en á sama tíma telur hún, að sér beri að greiða kr. 140.00 mánaðarlega í húsaleigu, eða samtals kr. 6.720.00. Mismunur þessara fjárhæða er dómkrafa stefnandi.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að samkomulag málsaðilja í júlí 1941 um að leggja fæðiskaup hans og húsaleigu stefnandi að jöfnu, sé bindandi fyrir hana, þar eð það hafi verið gert af frjálsum vilja hennar, en henni sé í sjálfsvald sett að verðleggja fæði það, er hún selur, svo lágt sem henni þóknist.

Frá 14. maí 1940 hefur verið óheimilt að lögum að hækka leigu fyrir húsnæði frá því, sem goldið var og um samið þann dag, nema samkvæmt mati húsaleigunefnda. Samningar, þar sem samið er um hærri leigu en að framan greinir, eru samkvæmt ákvæðum 13. gr. laga nr. 39 frá 1943 ógildir, að því er fjárhæð varðar, og afturkræft það, sem leigutaki kann að hafa ofgreitt. Ákvæði þessi gilda að sjálfsgöðu jafnt, þótt samið sé um greiðslu í öðru en peningum. Húsaleigunefnd hefur ekki metið húsnæði stefnandi, og því hefur ekki verið mótmælt, að það hafi fremur rýrnað að gæðum við þá breytingu, sem á því varð í júlí 1941. Stefnda var því óheimilt að taka hærri leigu fyrir húsnæðið en goldin var 14. maí 1940, eða kr. 140.00 á mánuði. Því hefur ekki verið haldið fram, að verðmæti fæðis þess, sem stefnandi hefur selt stefnda, sé minna en hún heldur fram í máli þessu. Ber stefnda því samkvæmt framansögðu að endurgreiða stefnandi mismun fæðiskostnaðarins og leigu þeirrar, er honum var heimilt að taka fyrir íbúð hennar.

Samkvæmt framanrituðu ber að taka kröfur stefnandi til greina að öllu leyti.

Málskostnaður til handa stefnandi telst hæfilega ákveðinn kr. 1200.00.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Stefndi, Vigfús Pálmason, greiði stefnandi, Elínu Thorarensen, kr. 9.920.00 með 6% ársvöxtum frá 29. nóvember 1947 til greiðsludags og kr. 1200.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.