

Miðvikudaginn 31. maí 1950.

Nr. 156/1949. **Franz A. Andersen** (Magnús Thorlacius)

gegn

Benediktu Jónsdóttur (Einar B. Guðmundsson)

og **Finni Jónssyni** (Ingólfur Jónsson hdl.).

Setudómari próf. Ólafur Lárusson

í stað hrd. Gizurar Bergsteinssonar.

Útburðarmál.

Dómur Hæstaréttar.

Þorsteinn S. Thorarensen, fulltrúi borgarfógetans í Reykjavík, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 25. nóvember 1949. Krefst hann þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir fógeta að framkvæma útburð þann, sem krafist er. Þá krefst hann og málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum fyrir báðum dómum.

Stefndu krefjast staðfestingar fógetaúrskurðarins og málskostnaðar í Hæstarétti úr hendi áfrýjanda eftir mati dómsins.

Með áritun á samning áfrýjanda og Snorra Hallgrímssonar, dags. 17. júlí 1943, hafði þáverandi eiginmaður stefndu Benediktu Jónsdóttur samþykkt, að Snorri notaði íbúðina í stað áfrýjanda, meðan hann dveldist í Ameríku. Snorri vék úr íbúðinni í byrjun marz mánaðar 1946, og var áfrýjandi þá enn í Ameríku og óráðið um heimkomu hans. Um svipað leyti var þess farið á leit af hálfu áfrýjanda og venzlamanna hans, að aðrir aðiljar fengju íbúðina til afnota, en stefnda Benedikta synjaði þess. Gerði áfrýjandi þá ekki frekari ráðstafanir varðandi íbúðina fyrr en í apríl 1948 eftir heimkomu sína. Að vísu er komið í ljós, að nafngreindur maður bauð um mán-aðamótin marz—apríl 1946 stefndu Benediktu leigu eftir íbúðina, en það greiðslutilboð getur ekki haft áhrif á úrslit þessa máls.

Stefndu Benediktu var óskýlt að leyfa framleigu á umræddri íbúð eftir brottför Snorra. Henni var og óskýlt að hlíta því, að íbúðin stæði auð um óákveðinn tíma og þar með taka

á sig þá áhættu, sem leiddi af ákvæðum 5. gr. laga nr. 39/1943. Að svo vöxnu máli verður að telja rétt áfrýjanda til íbúðarinnar hafa verið niður fallinn á þeim tíma, er stefnda Benedikta leigði stefnda Finni íbúðina, og að sú ráðstöfun hafi henni því verið heimil. Ber því að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða úrskurðar.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að áfrýjandi greiði stefndu, hvoru um sig, 500 krónur í málskostnað í Hæstarétti.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Franz A. Andersen, greiði stefndu, Benediktu Jónsdóttur og Finni Jónssyni, hvoru um sig 500 krónur í málskostnað í Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetadóms Reykjavíkur 14. nóvember 1949.

Gerðarbeiðandi, Franz A. Andersen, Ránargötu 19, hefur krafizt þess, að gerðarþoli Finnur Jónsson verði borinn út úr íbúð þeirri, sem hann hefur undanfarið haft til íbúðar í húsinu nr. 49 við Reynimel. Útburðarmáli þessu er einnig beint að eiganda síðastnefnds húss, Benediktu Jónsdóttur, Grænavelli 2, Selfossi. Enn fremur hefur gerðarbeiðandi krafizt þess, að gerðarþolum verði gert að greiða sér málskostnað in solidum.

Gerðarþolar hafa mótmælt framgangi hinnar umbeðnu gerðar og krafizt málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda.

Mál þetta var lagt undir úrskurð fógetaréttarins að loknum munnlegum flutningi hinn 2. þ. mán.

Árið 1940 tók gerðarbeiðandi, Franz A. Andersen, á leigu 4 herbergi og eldhús í húsinu nr. 49 við Reynimel, en það hús var þá í eigu Péturs nokkurs Danielssonar. Sumarið 1943 fór gerðarbeiðandi í verzlunarerindum til Ameríku, en áður leigði hann íbúðina framleigu dr. med. Snorra Hallgrímssyni. Gerðu þeir um þetta skriflegan samning, dags. 17. júlí 1943, sjá rskj. 2, og skuldbatt dr. Snorri sig þar til að rýma íbúðina með mánaðar fyrirvara, nær sem gerðarbeiðandi krefðist þess. Pétur Danielsson undirritar samkomulag þetta sem samþykktur.

Hinn 14. september 1945 ritar dr. Snorri gerðarbeiðanda og kveðst vera á förum til Svíþjóðar í ársbyrjun 1946. Biður dr. Snorri gerðarbeiðanda leyfis til að ráðstafa íbúðinni, á meðan á þessari utanferð sinni standi, að áskildum rétti gerðarbeiðanda yfir íbúðinni. Gerðarbeiðandi skýrir svo frá, að þegar honum barst bréf þetta, hafi enn eigi verið að fullu ákveðið um heimför sína, en hins vegar hafi Hans sonur sinn, sem einnig var.

vestra, ætlað sér að taka íbúðina til afnota, ef húseigandi samþykkti þá ráðstöfun. Þess skal getið, að þegar hér var komið sögu, höfðu þau Pétur Danielsson og kona hans Benedikta Jónsdóttir slitið hjúskap, og við skiptin féll húsið nr. 49 við Reynimel í hlut konunnar. Gerðarbeiðandi kveðst nú hafa leitað leyfis Benediktu til þess, að Hans fengi hið nú umdeilda húsnæði til afnota, og hafi það leyfi fengið.

Nú ritar gerðarbeiðandi dr. Snorra Hallgrímssyni bréf rétt fyrir áramótin 1945—46 og biður hann að sjá til þess, að afnotaréttur sinn að íbúðinni geti haldist. Enn fremur tekur gerðarbeiðandi fram, að Hallgrímur Helgason tónskáld, en hann er mágur Hans, sonar gerðarbeiðanda, muni fyrir sína hönd hafa umsjá með íbúðinni.

Dr. Snorri ritar gerðarbeiðanda aftur hinn 23. apríl 1946. Kveðst hann hafa átt tal við Benediktu Jónsdóttur á nýársdag 1946 og hafi Benedikta lofað því, að gerðarbeiðandi fengi íbúðina. Dr. Snorri kveðst hafa látið Hallgrím Helgason vita af þessu samkomulagi þegar í stað og ráðlagt honum að tala sem fyrst við Benediktu um þessi mál og hafi Hallgrímur gert það og allt hafi fallið í ljúfa löð. Þá segir enn fremur í bréfi þessu, að um það leyti, sem þau dr. Snorri og kona hans fóru til Svíþjóðar hinn 5. marz 1946, hafi þau átt tal við Benediktu, og hafi þá ekki verið að heyra, að hún hefði breytt ráðagerðum sínum um umrædda íbúð. Enn fremur segir í nefndu bréfi, að 3 vikum eftir að dr. Snorri kom til Svíþjóðar, hafi hann átt tal við gerðarþola Finn Jónsson, sem er tengdafaðir hans. Gerðarþoli hafi þá látið í ljósi, að Ólafur Þorgrímsson hrl. hafi boðið sér (dr. Snorra) íbúðina. Ólafur hafi nefnilega fengið bréf frá gerðarbeiðanda, sem virtist leiða í ljós, að gerðarbeiðandi byggist ekki við því að koma til landsins að svo stöddu, en útilokað væri, að sonur hans fengi húsnæðið, svo að ef dr. Snorri hirti ekki um að halda íbúðinni, myndi hún leigð öðrum. Dr. Snorri kveður sér hafa þótt fréttir þessar nokkuð undarlegar, og kveðst hann hafa beðið Finn Jónsson að gera ekki frekar í máli þessu, fyrr en Hallgrímur Helgason hefði verið látinn vita. Litlu síðar kveðst dr. Snorri hafa átt annað símtal við gerðarþola Finn, og hafi Finnur þá sagt, eftir samtali við Hallgrím, að Hallgrímur ætlaði sjálfur að flytja inn í íbúð þessa, en Benedikta Jónsdóttir hafi ei viljað fallast á það. Finnur hafi enn fremur sagt, að Benedikta og lögfræðingur hennar, Ólafur Þorgrímsson, ætluðu nú að leigja íbúðina þegar í stað, en dr. Snorri kveðst þá hafa beðið gerðarþola að tryggja sér (dr. Snorra) íbúðina, heldur en að hún yrði leigð einhverjum óviðkomandi. Daginn eftir samtal þetta hafi sér borizt skeyti frá gerðarbeiðanda, og kveðst hann þá hafa átt enn eitt samtal við Finn Jónsson og afsalað sér íbúðinni til gerðarbeiðanda, þegar hann kæmi heim, svo framarlega sem Benedikta Jónsdóttir samþykkti þá ráðstöfun, en samþykki hún það ekki, gangi hún á bak loforða þeirra, sem hún hafi gefið á nýársdag 1946 og að framan er getið.

Gerðarþoli Finnur Jónsson tekur hina umdeildu íbúð á leigu af Benediktu Jónsdóttur frá og með 1. marz 1946, og hefur búið þar síðan. Hann kveður, að ekki hafi endanlega verið gengið frá leigusamningi fyrri

en þá síðar um vorið, en hann man ekki nákvæmlega hvenær.

Gerðarbeiðandi kemur hingað til lands frá Ameríku undir árslok 1947. Umboðsmaður hans ritar gerðarþola Finni Jónssyni bréf, sem er dagsett hinn 8. apríl 1948, og krefst þess, að hann rými íbúð sína hið bráðasta, en gerðarþoli svaraði ekki þessu bréfi. Þá ritar gerðarbeiðandi fógetarétti Reykjavíkur hinn 15. apríl 1948 og krefst útburðar á gerðarþola, þar eð hann taldi dvöl gerðarþola í húsnæðinu vera ólögsmæta gagnvart sér. Gerðarþoli mótmælti framgangi útburðar, og var málið úrskurðað í fógetarétti Reykjavíkur hinn 29. júlí 1948. Var synjað um hina umbeðnu gerð, þar eð gerðarbeiðandi hefði vanrækt að leita dómsúrskurðar um réttarsamband sitt og húseigenda, áður en útburðarmál væri höfðað á hendur gerðarþola. — Úrskurði þessum var nú áfrýjað til Hæstaréttar, og gekk dómur þar hinn 10. júní s. l. Var kveðið svo á, að hinn áfrýjaði úrskurður skyldi óraskaður, og segir svo orðrétt í forsendum dóms Hæstaréttar: „.... Útburðarkrafan verður ekki dæmd nema í sambandi við kröfu áfrýjanda á hendur húseiganda um rétt áfrýjanda til að flytjast í hina umdeildu íbúð. Var því nauðsynlegt að beina gerðinni jafnframt gegn eiganda íbúðarinnar, sbr. 46. gr. laga nr. 85/1936.“

Nú ritar gerðarbeiðandi fógetarétti Reykjavíkur að nýju hinn sama dag og framangreindur hæstaréttardómur er kveðinn upp. Krefst hann þess, að gerðarþoli Finnur Jónsson verði borinn út úr margumgetinni íbúð, Reynimel 49, og enn fremur er útburðarmáli þessu beint að eiganda húss þessa, Benediktu Jónsdóttur. Er því haldið fram af hálfu gerðarbeiðanda, að Benedikta Jónsdóttir hafi alla tíð verið skuldbundin til að fá gerðarbeiðanda umráð og afnot hinnar umdeildu íbúðar, þegar hann krefðist þess. Enn fremur að gerðarþola Finni Jónssyni hafi verið þetta ljóst, þegar hann tók hina umdeildu íbúð á leigu. Þannig telur gerðarbeiðandi dvöl Finns í húsnæði þessu ólögsmæta gagnvart sér, og byggist umbeðin útburðargerð á þessum atriðum.

Gerðarþolar mótmæla bæði og hvort um sig framgangi gerðarinnar. Halda þau því fram, að réttur gerðarbeiðanda hafi verið niður fallinn, þegar gerðarþoli Finnur tók íbúðina á leigu.

Gerðarþoli Benedikta heldur því fram og styðst þar við samhljóða framburð Péturs Danielssonar, að framleiguleyfi Péturs til gerðarbeiðanda sumarið 1943 hafi verið gefið með þeirri ákveðnu forsendu, að gerðarbeiðandi dveldist eigi lengur í Ameríku en 1 ár. Hún kveðst að vísu um nýár 1946 hafa gefið dr. Snorra Hallgrímssyni loforð um það, að gerðarbeiðandi gæti fengið hina umdeildu íbúð til afnota, þegar hann kæmi frá Ameríku, og minnst þess ekki að hafa sett því loforði nein tímamörk, en hins vegar kveður hún, að sér hafi skilizt á dr. Snorra, að gerðarbeiðandi myndi koma heim með vorinu 1946. Hallgrímur Helgason hafi svo lýst því yfir litlu síðar, að gerðarbeiðandi myndi koma frá Ameríku eftir 3 mánuði. Nú hafi rekið að því, að dr. Snorri rýmði íbúðina, og nokkru síðar kveðst Benedikta hafa átt annað samtal við Hallgrím Helgason, og hafi hann þá sjálfur sagzt ætla að flytja inn í íbúðina, en Benedikta kveðst þá hafa tjáð honum, að það fengi hann ekki. Nokkru síðar hafi faðir Hall-

gríms, Helgi Hallgrímsson, komið á sinn fund austur að Selfossi og boðið fram leigu fyrir íbúðina. Benedikta kveðst ekki hafa veitt leiguframboði þessu viðtöku, þar eð Helgi gat ekki um, af hálfu hvers leiga var boðin, en hins vegar kveðst hún hafa spurt Helga, hvenær gerðarbeiðandi kæmi heim til Íslands, og tekið fram, að hún vildi ekki eiga skipti við neinn annan en gerðarbeiðanda sjálfan um íbúðina, en að öðru leyti vísað til Ólafs Þorgrímssonar hrl. um þessi mál. Einnig kveðst hún hafa nefnt það við Helga, að hann sendi gerðarbeiðanda skeyti til Ameríku og spyrðist fyrir um fyrirætlanir hans, og skyldi svarskeyti sent til hennar sjálfrar eða Ólafs Þorgrímssonar. Svarskeyti hafi komið hinn 10. apríl, en þá hafði gerðarþola Finni Jónssyni þegar verið leigð íbúðin. Þar sem nú gerðarbeiðandi hafði ekkert látið til sín heyra, ekki gengið frá leigusamningi eða greitt leigu og jafnvel óvíst, að hann hygðist koma aftur til landsins, og einnig vegna þess, að umboðsmaður hans heimtaði sjálfur að flytjast inn í íbúðina, kveðst Benedikta hafa leigt Finni Jónssyni hina umdeildu íbúð. Loforð hennar til dr. Snorra hafi verið þeirri forsendu bundið, að gerðarbeiðandi kæmi til landsins eftir 3 mánuði. Þannig telur gerðarþoli Benedikta Jónsdóttir gerðarbeiðanda hafa firrt sig rétti til hinnar umdeildu íbúðar og mótmælir framgangi gerðarinnar á þeim grundvelli.

Gerðarþoli Finnur Jónsson kveður sér hafa verið um það ókunnugt, þegar hann tók hina umdeildu íbúð á leigu, hvort gerðarbeiðandi óskaði að taka hana sjálfur til íbúðar, en hins vegar hafi hann vitað, að gerðarbeiðandi óskaði að fá öðrum þessi afnot og hafði sýnt viðleitni til að halda leiguafnotum til að fá þau öðrum í hendur. Ólafur Þorgrímsson hrl., sem komið hafi fram við samningsgerðina af hálfu Benediktu Jónsdóttur, hafi tjáð sér, að ein af ástæðunum fyrir því, að samningar gerðarbeiðanda við Pétur Danielsson um framleigu til dr. Snorra væri ei bindandi fyrir Benediktu Jónsdóttur, væri sú, að gerðarbeiðandi hefði ei komið hingað til lands á þeim tíma, sem ráð var fyrir gert. Hann kveðst einnig hafa farið að greiða leigu fyrir hina umdeildu íbúð frá og með 1. marz 1946, en ekki hafi verið endanlega gengið frá samkomulagi um leigukjör fyrr en síðar þá um vorið. Samkomulag þetta mun ekki hafa verið skjalfest.

Gerðarbeiðandi kveðst hafa tjáð dr. Snorra Hallgrímssyni, að hann yrði a. m. k. 1 ár vestra, og myndi ei gera kröfu til íbúðarinnar á þeim tíma, en hann mótmælir því, að Pétur Danielsson hafi getað byggt neina forsendu á því atriði. Gerðarbeiðandi tekur einnig fram, að ekkert hafi farið á milli sín og gerðarþola Finns Jónssonar, áður en Finnur tók hina umdeildu íbúð á leigu, enda kveðst hann ekki hafa haft neinn umboðsmann hér á landi, sem gæti rætt um þetta atriði við Finn. Þá getur gerðarbeiðandi þess, að Hallgrímur Helgason hafi átt að hafa umsón með íbúðinni fyrir sína hönd, en véfengir, að Hallgrímur hafi gert kröfu til að fá íbúðina sjálfur.

Ólafur Þorgrímsson hrl. hefur mætt hér fyrir rétti sem vitni. Hann skýrir svo frá, að gerðarþoli Finnur Jónsson hafi komið að máli við sig

um áramótin 1945—46 og tjáð sér, að tengdasonur sinn, dr. Snorri Hallgrímsson, væri í þann veginn að rýma hina nú umdeildu íbúð og hafi nú Finnur spurt sig, hvort hann gæti ekki fengið íbúðina til eigin nota. Ólafur segist hafa tjáð Finni, að hann hefði enga heimild til að ráðstafa íbúðinni og yrði Finnur að eiga við húseiganda um það. Þá skýrir Ólafur svo frá, að síðar um veturinn hafi Benedikta Jónsdóttir komið á sinn fund og spurt sig, hvort hún þyrfti að hlíta því, að Hallgrímur Helgason flytti inn í íbúðina samkvæmt ráðstöfun gerðarbeiðanda. Þessu kveðst Ólafur hafa svarað neitandi, en getið þess um leið, að Finnur Jónsson hefði verið að leita eftir íbúðinni. Benedikta hafi svo leigt Finni íbúðina. Annars getur Ólafur þess, að gerðarbeiðandi hafi skrifað sér um áramótin 1945—46 og látið í ljós, að hann gerði ei ráð fyrir að koma til landsins að svo stöddu, en á húsnæðismál sín hafi hann ekki minnzt.

Þess skal getið, að ekki hefur reynzt mögulegt að fá vitnisburð Hallgríms Helgasonar um málavexti, að því er þeir snerta hann, þar eð hann hefur nú um langa hríð dvalizt erlendis.

Eins og áður segir, afsalar gerðarbeiðandi leigurétti sínum til dr. Snorra Hallgrímssonar með því móti, að dr. Snorri lofar að rýma íbúðina innan mánaðar frá kröfugerð gerðarbeiðanda þar um, og samþykkti Pétur Danielsson samkomulag þetta með áritun sinni sem húseigandi. Orð munu hafa verið látin falla um það, að gerðarbeiðandi yrði a. m. k. eitt ár vestra, en ekki er sannað, að það atriði hafi verið veruleg forsenda fyrir ofanefndu samþykki Péturs Danielssonar, heldur verður að byggja á því, að ekki hafi verið sérstök tímatakmörk sett í þessari heimild gerðarbeiðanda til að heimta sér húsnæðið að nýju. Verður að telja, að hinn síðari húseigandi, gerðarþoli Benedikta Jónsdóttir, hafi að sínu leyti verið skuldbundin til að hlíta þessu, ef ekki kæmu alveg sérstök atriði til greina. Hún hefur nú fært fram ýmis atriði, sem hún telur, að hafi losað sig frá öllum skyldum við gerðarbeiðanda. Umboðsmenn gerðarbeiðanda hafi tjáð sér, að gerðarbeiðanda væri von með vorinu 1946, en það hafi brugðizt, og hafi þar fallið niður veruleg forsenda fyrir loforði því, sem hún hafi gefið dr. Snorra Hallgrímssyni um áramótin 1945—46 og áður er getið. Eftir atvikum verður þó ekki byggt á því, að um verulega forsendu hafi þarna verið að ræða. Ekki þykir heldur sannað gegn mótmæli um af hálfu gerðarbeiðanda, að Hallgrímur Helgason hafi krafizt íbúðarinnar handa sjálfum sér.

Gerðarþoli Benedikta hefur einnig bent á það, að gerðarbeiðandi hafi aldrei boðið fram leigu fyrir hina umdeildu íbúð, frá því dr. Snorri Hallgrímsson hætti að greiða leigu fyrir hana í marzmánuði s. l., og kveðst hún álita sig lausa allra mála við hann vegna þessa aðgerðarleysis hans. Hún viðurkennir að visu, að Helgi Hallgrímsson hafi komið á sinn fund vorið 1946 og boðið fram leigu, en þar sem hann hafi ekki látið þess getið, af hvers hálfu það framboð var gert, hafi hún synjað viðtöku. Helgi Hallgrímsson hefur að visu gefið vottorð þess efnis, að leiguframboð þetta hafi verið gert vegna gerðarbeiðanda máls þessa, en þessu vottorði hans er mótmælt sem röngu af hálfu gerðarþola, og gegn þeim mótmælum

verður ekki talin sönnuð þessi staðhæfing Helga. Undir rekstri máls þessa hefur gerðarbeiðandi heldur aldrei boðið fram eða deponerað leigu til Benediktu Jónsdóttur, svo að séð verði. Vegna þessa aðgerðaleysis gerðarbeiðanda, einu um sig, verður ekki talinn nægur grundvöllur undir framgang beinnar fógetagerðar á hendur gerðarþola Benediktu Jónsdóttur.

Vegna þess, sem hér að framan segir, og einnig vegna þess, að ekki virðist hafa verið leiddar nægilega sterkar líkur að því, að gerðarþoli Finnur Jónsson hafi verið vitandi um neinn betri rétt gerðarbeiðanda, þegar hann tók hið umdeilda húsnæði á leigu, verður ekki leyfður framgangur útburðargerðar á hendur honum.

Rétt þykir, að málskostnaður verði látinn falla niður.

Uppkvaðning úrskurðar þessa hefur dregizt mjög vegna annríkis fógeta.

Því úrskurðast:

Umbeðin útburðargerð skal ekki fram fara.

Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 31. maí 1950.

Nr. 37/1950. **Guðlaugur Gíslason f. h. Sæfells h/f**
 gegn
Guðjóni Vigfússyni.

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Afrýjandi, Guðlaugur Gíslason f. h. Sæfells h/f, sem ekki sækir dómping í máli þessu, greiði 50 króna aukagjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.