

Mánudaginn 14. febrúar 1966.

Nr. 94/1965. **Skiptaráðandinn á Akureyri f. h. þrotabús Brynjólfs Brynjólfssonar**

(Ragnar Steinbergsson hrl.)

gegn

Félagsgarði h/f og gagnsök

(Þorvaldur Lúðvíksson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarmen Hæstaréttar.

Omerking. Frávisun frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 19. maí 1965. Hann krefst þess, að stefnda verði dæmt að greiða honum kr. 895.549.14 ásamt 8% ársvöxtum frá 22. júní 1964 til 30. desember 1964 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Loks krefst hann þess, að dómgiltur verði lögveðréttur í húsinu nr. 98 við Hafnarstræti, Akureyri, til tryggingar dæmdum fjárhæðum.

Gagnáfrýjandi hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 23. júlí 1965, áfrýjað málinu með stefnu 3. ágúst 1965. Hann krefst sýknu og að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Málsatvikum er skilmerkilega lýst í héraðsdómi. Með bráðabirgðasamningi 20. febrúar 1963 tók Brynjólfur Brynjólfsson á leigu af gagnáfrýjanda húseignina nr. 98 við Hafnarstræti á Akureyri til 10 ára frá 1. apríl 1963 að telja fyrir kr. 20.500.00 leigugjald á mánuði, er hækka skyldi eða lækka eftir húsaleiguvisitölu. Með leigumálanum var Brynjólfi Brynjólfssyni veitt heimild til að breyta neðstu hæð hússins að vild sinni, að fengnu samþykki byggingaryfirvalda. Leigusali skyldi að leigutíma loknum eignast breytingarnar án endurgjalds. Brynjólfur Brynjólfsson varði síðan tæpum kr. 1.000.000.00 til breytinga á húsinu og viðbyggingar við það. Brynjólfur Brynjólfsson varð gjaldþrota

hinn 14. apríl 1964. Samkvæmt heimild í 18. gr. laga nr. 25/1929 um gjaldþrotaskipti sagði þrotabúið upp leigumál-anum, þótt einungis um einn tíundi leigutímans væri þá liðinn. Þar sem gagnáfrýjandi tekur aftur við húsinu með þeim breytingum og viðaukum, sem Brynjólfur Brynjólfs-son hafði gengið frá, telur aðaláfrýjandi, að gagnáfrýjandi eigi að standa honum skil á níu tíundu hlutum þess fjár, sem Brynjólfur Brynjólfsson varði í húsið.

Í máli þessu er á það að líta, að leigumálanum var eigi slitið vegna vanefnda gagnáfrýjanda á honum, heldur samkvæmt þeirri sérstöku heimild, sem 18. gr. laga nr. 25/1929 veitir þrotabúi til að slita leigumála, þótt leigutími sé eigi liðinn. Er úrlausnarefni í þessum skiptum aðilja því einungis það, hvort gagnáfrýjandi hafi hlotið svo óeðlilegan hagnað af niðurfalli leigumálans að leggja beri á hann einhverja greiðsluskyldu. En í máli þessu hefur engin allsherjarkönnun farið fram á því, hver sé sennilegur skir hagnaður gagnáfrýjanda af því, að hann tók aftur við húsinu breyttu ásamt viðbyggingu tæpum 9 árum fyrr en gert var ráð fyrir í leigumálanum.

Hefur héraðsdómur sýknað gagnáfrýjanda af þessum sökum. En þar sem málið hefur eigi verið reifað svo, að það hafi komizt á dómhæfan grundvöll, þykir verða að ómerkja héraðsdóminn og alla málsmeðferðina og vísa málinu frá héraðsdómi.

Eftir atvikum ber að láta málskostnað falla niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur og meðferð málsins fyrir héraðsdómi eiga að vera ómerk, og er málinu vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður fellur niður.

Dómur bæjarþings Akureyrar 5. marz 1965.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 26. f. m., var höfðað hér fyrir dómi með stefnu, útgefinni 22. júní 1964, af skiptaráðandanum á Akureyri f. h. þrotabús Brynjólfs Brynjólfssonar, veitingamanns

á Akureyri, gegn stjórn Félagsgarðs h/f, Akureyri, þeim Skarp-héðni Ásgeirssyni forstjóra, Helgamagrastræti 2, Valgarði Stef-ánssyni stórkaupmanni, Oddeyrargötu 26, og Stefáni Reykja-lín byggingam., Holtagötu 7, öllum á Akureyri. Gerir stefnandi þessar kröfur:

Aðallega, að stefndu verði dæmt til að greiða stefnanda 9/10 hluta útlagðs kostnaðar við breytingar og viðbyggingu á húseign stefndu nr. 98 við Hafnarstræti hér í bæ, kr. 995.054.60 eða kr. 895.549.14 auk 8% ársvaxta af þeirri upphæð frá útgáfudegi stefnu til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu eftir mati réttarins.

Til vara, að stefndu verði dæmdir til greiða aðra lægri upp-hæð að mati réttarins ásamt kostnaði og vöxtum, eins og að framan greinir. Við munnlegan flutning málsins gerði lögmaður stefnanda kröfu um lögveð í Hafnarstræti 98 fyrir dæmdum kröfum.

Varnaraðiljar hafa krafizt þess, að þeir verði algerlega sýkn-aðir af öllum kröfum stefnanda í máli þessu og stefnandi dæmd-ur til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu.

Að þingfestingu málsins lokinni, en í sama réttarhaldi, 29. júní s.l., úrskurðaði hinn reglulegi dómari, Friðjón Skarphéðinsson bæjarfógeti, að hann viki dómarasæti í málinu, þar sem hann sem skiptaráðandi væri stefnandi málsins, og var Sigurður M. Helgason, lögfræðingur á Akureyri, skipaður með umboðsskrá, dags. 15. júlí 1964, til að fara með og dæma málið.

Málið var höfðað með samþykki skiptafundar, sem haldinn var í þrotabúi Brynjólfs Brynjólfssonar veitingamanns 22. maí s.l., en á kostnað Útvegsbanka Íslands.

Stefnandi kveður málið höfðað til endurgreiðslu á útlögðum kostnaði að 9/10 hlutum við breytingar og viðbyggingu, er Brynjólfur Brynjólfsson veitingamaður hafi látið gera á húsi stefndu nr. 98 við Hafnarstræti hér í bæ. Kveður stefnandi mála-vexti vera þessa: Nefndur Brynjólfur og stefndu gerðu með sér samning, dags. 20. febr. 1963, um leigu á húsinu Hafnarstræti 98 hér í bæ, eign stefndu, til 10 ára frá 1. apríl 1963 að telja, sbr. dskj. nr. 3. Í samningi þessum er leigutaka heimilað að breyta neðstu hæð hússins að vild sinni, ef styrkleiki þess veikist ekki og samþykki byggingaryfirvalda kæmi til, enda bæri leigutaki allan kostnað o. s. frv. Einnig var sagt þar, að aðiljar gerðu með sér fullgildan samning eigi síðar en 25. apríl n.k., þ. e. 1963, en verði það eigi gert, falli þessi skuldbinding úr gildi á sama tíma.

Verður nánar síðar vikið að efni þessa samnings. Þessi síðari samningur, er ráðgerður var, var aldrei gerður, og telur stefnandi því, að skuldbindingar þær, er nefndur samningur hafi að geyma, séu fallnar niður.

Samkvæmt samningi frá 20. febrúar 1963 hófst Brynjólfur Brynjólfsson handa um breytingar og viðbyggingu fyrir alls um eina milljón króna, og verður nánar vikið að þeim framkvæmdum síðar.

Reikningur yfir framkvæmdir þessar hefur verið lagður fram á dskj. nr. 4 sem ljósrit af reikningshaldi Guðmundar Skaftasonar hdl., sem hafði með bókhaldið fyrir Brynjólf að gera á þeim tíma, en samkvæmt þeim reikningi er niðurstöðutalan kr. 995.054.60, eða eins og greint er í stefnu. Í aprílmánuði 1964 var bú Brynjólfs Brynjólfssonar tekið til gjaldþrotaskipta, en þá var um eitt ár liðið af þeim tíma, er samningurinn átti að gilda. Telur stefnandi, að þar sem breytingar þessar og viðaukar hafi verið gerðir með fullu samkomulagi við stefndu og telja verði, að fjárhæð sú, er til þessa var varið, komi stefndu til góða, þá hljóti stefndu að verða að endurgreiða kostnaðinn, að minnsta kosti að 9/10 hlutum, enda verði að telja, að um mjög óeðlilega auðgun húseigenda sé að ræða, ef verðmæti þessi vinnist á einu ári í stað tíu ára, eins og ráð hafi verið fyrir gert. Misræmið milli þess, sem leigutaki fékk, og þess, sem látið sé í staðinn, sé óhæfilega mikið og hefur vitnað í því sambandi til ákv. 7. gr. laga nr. 33/1933.

Um endurbætur þær og viðbyggingu, er Brynjólfur Brynjólfsson hafi látið gera á greindu húsi stefndu, hefur stefnandi skírskotað til skýrslu Brynjólfs þar um í rannsókn út af gjaldprotinu og framlagðrar matsgerðar, og verður nánar að því vikið síðar.

Stefnandi telur, að með því að láta undir höfuð leggjast að endurnýja húsaleigusamning þann, þar sem beinlínis var fram tekið, að allar skuldbindingar samkvæmt honum væru brott fallnar, en hann yrði ekki endurnýjaður, eigi stefndu engar kröfur á að fá þessar breytingar og lagfæringar til eignar án endurgjalds. Sérstaklega hefur lögmaður stefnanda lagt áherzlu á, að breytingar á kjallara og viðbyggingu nái ekki heldur undir samninginn frá 20. febr., þar sem þeirra sé ekki getið þar.

Í sambandi við breytingarnar, er gerðar voru 1963, hefur stefnandi bent á, að þegar þær voru ráðnar, hafi meginhluti nefnds húss þegar verið notaður sem veitinga- og gistihús. Þá telur stefnandi matið of lágt og hefur sérstaklega mótmælt frádráttar-

lið kr. 60 þús., er gert var vegna hugsanlegra breytinga í fyrra horf.

Stefndu byggja sýknukröfu sína einkum á eftirfarandi atriðum: Þeir viðurkenna, að aldrei hafi verið formlega gerður samningur sá um leigu húsnæðisins, sem ráðgerður var í samningnum 20. febrúar 1963. En þeir telja það ekki skipta máli, þar sem ætlunin hafi verið einungis að færa samninginn til fyllra forms, en ekki breyta á nokkurn hátt þeim ákvæðum, sem voru í samningnum frá 20. febrúar. Báðir aðiljar hafa talið samninginn í gildi, enda hafi leigutaki setið í húsnæðinu á annað ár eftir þetta án athugasemda af sinni hálfu eða leigusala. Þar með hafi aðiljar staðfest efni samningsins og verði því að telja hann í gildi að efni til áfram. Samkvæmt því telja þeir, að eftir samningnum hafi leigutaka verið heimilt að breyta neðstu hæð hins leigða húss að vild sinni, en þó eigi veikja styrkleika hússins, og einnig verður samþykki viðkomandi byggingaryfirvalda að koma til, en beri leigutaki allan kostnað af breytingunum. Enn fremur, að leigutímanum loknum skuli leigusali öðlast eignarrétt á nefndum breytingum án endurgjalds.

Samkvæmt framangreindu telja stefndu, að þeim sé óviðkomandi allur sá kostnaður, er leigutaki lagði í breytingar á húsinu. Þeir hafi gefið leigutaka alveg frjálsar hendur með breytingar á húsnæðinu, en sjálfir hafi þeir ekki viljað leggja í frekari breytingar, enda hafi þeir áður verið búnir að endurbæta húsið mjög og gert það í fullforsvaranlegt ástand og sýni öll viðbrögð þeirra, að þeir hafi ekki reiknað með frekari fjárfestingu í húsinu. Þá benda stefndu á, að leigan hafi fallið niður eingöngu vegna gjaldprots leigutaka, en þeir beri á engan hátt ábyrgð á því eða það hafi á neinn hátt verið þeirra sök og geti þrotabúið ekki öðlzt frekari rétt í þessu efni á hendur stefndu en leigutaki sjálfur. Einnig benda þeir á, að þrotabúinu hafi verið heimil leiga á húsnæðinu áfram eða framselja rétt sinn, en þá heimild hafi þeir eigi notað, heldur sagt upp leigusamningnum án nokkurra aðgerða þar um af hálfu húseigenda. Hins vegar hafi búið ekki haft neina sérstaka riftunarheimild samkvæmt 19. til 28. gr. gjaldþrskl.

Loks skírskotuðu stefndu í greinargerð sinni til þess, að ekkert lægi fyrir um það, að breytingar þær, er leigutaki lét gera á húsnæðinu, hafi verið framkvæmdar af forsjá eða að þær hafi aukið verðgildi hússins.

Þá hefur lögmaður stefndu eindregið mótmælt því, að ákvæði

um eignarrétt húseigenda að breytingunum sé neitt óvenjulegt eða ósanngjarnt, slík ákvæði séu algeng og eðlileg.

Það, sem skera þarf úr í máli þessu, er, hvort stefnandi eigi rétt til greiðslu úr hendi stefndu, ef verðmætisaukning hefur orðið á greindu húsi vegna aðgerða Brynjólfs Brynjólfssonar, leigutaka, og ef svo yrði talið, þá hve mikil verðhækkunin hafi verið og hve mikið stefndu ættu að greiða.

Aðalgögnin, sem fram hafa komið í málinu, eru endurrit af opinberri rannsókn, er fram fór vegna gjaldþrots Brynjólfs Brynjólfssonar veitingamanns, samningurinn frá 20. febrúar 1963, er að framan greinir, matsgerð á verðhækkun Hafnarstrætis 98 auk skýrslna aðilja, nokkurra vitna og matsmanna.

Eins og fram kemur á dskj. nr. 2, var Brynjólfur Brynjólfsson veitingamaður, Hrafnagilsstræti 34 hér í bæ, úrskurðaður gjaldþrota í skiptarétti hér 14. apríl 1964, eftir að hann hafði sjálfur lagt inn beiðni þar um, og er búið enn undir skiptum. Samkvæmt skýrslu Brynjólfs við opinbera rannsókn út af gjaldþrotinu voru aðalatriðin í atvinnurekstri hans eftirfarandi: Á árinu 1957 hóf hann rekstur á veitingastofunni Matur og Kaffi í Hafnarstræti 107 hér í bæ, og árið 1958 byrjaði hann á rekstri matbars í Hafnarstræti 105 og hafði báðar þessar veitingastofur þar til á árinu 1961. Jafnframt byrjaði hann árið 1960 á gisti-húsastarfsemi í leiguhúsnæði í Hafnarstræti 98, þar sem Hótel Akureyri hafði verið til húsa, áður en núverandi eigendur eignuðust það, og var þessi rekstur rekinn undir því nafni þá og jafnan síðan. Var þetta fyrst í stað aðeins sala gistinga, enda ekki aðstaða til annars, en síðar hóf hann þar einnig veitinga-sölu, eins og nánar verður að vikið.

Núverandi eigendur, hlutafélagið Félagsgarður, eignuðust húseignina Hafnarstræti 98 hér í bæ með afsali 2. sept. 1949. Húsið er 3 hæðir og kjallari, byggt úr timbri. Eftir kaupin á húsinu var 1. hæð leigð fyrir tannlæknastofu og veitingastofu, en efri hæðirnar leigðar sem íbúðir. Í kjallara munu aðallega hafa verið geymslur. Á árunum 1955 og 56 gerðu eigendur miklar breytingar á húsinu. 1955 var nyrðri hluta fyrstu hæðar breytt í verzlunarhúsnæði, er verzlunin Vísir tók á leigu. Var þá settur einn stór gluggi yfir þann hluta vesturhliðar, tröppur, er voru að vesturhlið, teknar af, nýjar settar, er voru teknar inn í húsið, og lagðar með terraso. Gólf voru jöfnuð og lögð plötum undir dúk. Allar raflagnir voru endurnýjaðar og frá öllu gengið svo, að sem bezt hæfði nýendurbyggðu húsnæði í miðbænum.

Árið eftir, 1956, var syðsta hluta fyrstu hæðar einnig breytt í verzlunarbúð í samræmi við nyrðri hlutann, þar á meðal gluggum og inngangi. Endurnýjað var: raflögn, miðstöð, gólf, loft og veggir. Einnig var kjallari lagfærður og stigi settur þangað frá verzluninni. Húsnæðið var síðan leigt fyrir verzlunina Vöruhúsið.

1960—61 gerðu eigendur eftirfarandi breytingar og lagfæringar á húsinu: Efri hæðunum, 2. og 3., var breytt í hótélherbergi, og segjast húseigendur hafa gert þetta allt sem nýtt að innan. Nýtt hitakerfi var sett á báðar hæðirnar, raflögn endurnýjuð, nýtt stigahús byggt í norðaustur horni, forstofa og snyrtingar byggðar norðan við gamla húsið og húsnæðinu, þar sem verzlunin Vísir var, breytt í matstofu með eldhúsi inn af. Kjallari að norðan lagfærður, m. a. klætt með plötum neðan á loft og allt málað, þar sem nú átti að geyma matvæli hótelsins þar. Inngangur, sem verið hafði í verzlunina Vísi að vestan, var tekinn af og færður að norður stafni í hina nýbyggðu forstofu, og er það sami inngangur, sem nú er. Einnig var pláss það, sem notað var sem sýningargluggi, beint inn af tröppunum, tekið af, og var það lagt undir veitingastofuna. Hið endurbætta húsnæði var allt leigt Brynjólfi Brynjólfssyni til gistihúss- og veitingareksturs. Er talið, að leigan hafi þá verið gerð til 5 ára og um það gerður skriflegur samningur, en stefndu segjast ekki hafa getað haft upp á þeim samningi, þótt reynt hafi verið.

Eftir að Brynjólfur Brynjólfsson hafði á öndverðu ári 1963 samið um leigu á þeim hluta hússins, sem verzlunin Vöruhúsið var í, hófst hann handa um margvíslegar breytingar á húsinu, en hann hafði það nú allt á leigu, en það er út af þessum aðgerðum hans, sem mál þetta er risið.

Stefnandi hefur lagt fram reikning úr bókhaldi Brynjólfs Brynjólfssonar, sbr. dskj. nr. 4, sem talinn er vera yfir kostnað, er hann hafði af nefndum breytingum, með niðurstöðu að upphæð kr. 995.054.60, eins og í stefnu greinir. Einnig hefur sami aðili lagt fram þrjá uppdrætti, 2 er sýna húseignina Hafnarstræti 98 að utan, eins og hún er nú, og þann 3. af breytingum að kjallara, en hann kvað sér ekki hafa tekizt að afla teikninga af breytingum á fyrstu hæð. Þá hefur stefnandi, á meðan á rekstri þessa máls hefur staðið, látið fram fara mat tveggja óvilhallra manna á verðhækkun nefndrar húseignar vegna aðgerða Brynjólfs á eigninni, sbr. dskj. nr. 10. Verður nú vikið að því, í hverju þessar breytingar voru fólgnar samkv. matsgerðinni og skýrslum matsmanna fyrir dómi, en Brynjólfur hefur einnig gefið

skýrslu fyrir dómi, sbr. dskj. nr. 2, um þetta, og er hún í samræmi við skýrslu matsmannanna, það sem hún nær.

Síðan verður vikið að ályktunum og niðurstöðum matsins og loks að skýrslum annarra vitna um breytingarnar.

Samkvæmt matsgerðinni og dómsskýrslum matsmanna voru eftirfarandi breytingar gerðar: 1. hæð, utan og innan. Litlum veitingasal í norðurhluta og verzlunarhúsnæði í suðurhluta var breytt í einn veitingasal. Fyllt var upp í glugga neðan til, forskalað, en þeir náðu áður niður að gólfi, og hlaðið upp í tröppur við miðja vesturhlið og settur gluggi í stað dyra. Gólf var rétt af og sett á það „vinyl“ gólfflísar. Loft var einnig rétt af og það klætt með loftplötum. Á veggj voru settar þilplötur og lagðar harðplasti (formica). Af tröppupalli við innganginn að vestan var brotið upp „terraso“ og síðan rennt í og pallurinn settur í sömu hæð og gólfið. Einnig voru flísar teknar af gólfinu, a. m. k. í verzlunarhúsnæðinu. Á einum stað á hæðinni var járnstoð. Þar sem engin járnstoð var undir, var þar sett járnstoð undir og múruð niður í grunninn og stoðin endurnýjuð. Gluggaröð á vesturhlið er tengd saman af blikkslegnum tréramma, og myndar þessi rammi nú eina heild á vesturhliðinni í stað þess, að hann rofnaði áður af innganginum. Einnig skýrði annar matsmaðurinn, Bjarni Sveinsson, svo frá, að eftir að matið fór fram, hafi hann fengið vitneskju um það, að stálbiti hafi verið settur undir salargólfið við þessar breytingar, þar sem áður var trédregari og stálstoðir undir og steipt undir fundament. Í matsgerðinni höfðu matsmennirnir talið stálbita, er settur var í loft 1. hæðar, hafa verið yfir gluggum og stálstoðir undir, en síðar reynist það á misskilningi byggt. Í matsgerðinni segir ennfremur: „Raflögn á 1. hæð var öll endurnýjuð og flutt úr innveggjum í útveggi. Í stað ofnhitunar var sett upp lofthitunarkerfi, og yfir sjálfsafgreiðsluborð var sett loftræstikerfi og byggt utan um það Útveggur á neðstu hæð að vestan múrhúðaður.“

Um breytinguna á kjallara hússins segir í matinu: „Fyrir breytinguna mun kjallarinn hafa verið, eins og nú er, í suðurenda hússins, þ. e. lofthæð 1.90—1.95 m. Kjallarinn hefur því verið ónothæfur nema sem geymsla. Nú hefur lofthæð verið aukin í 2.50 m og sett upp eldhús og kjötvinnsluherbergi. Kjallarárými þetta er að vísu gluggalaust og nýtist því ekki til allra hluta, en þó fyllilega sem eldhús, eins og nú er.“ Hið endurbætta kjallararárými er talið vera 158 m³.

Um nýbyggingu segir í matinu: „Við austurhlið hússins var

byggð nýbygging á tveim hæðum, kjallari og jarðhæð. Kjallari er steinsteyptur, og eru þar innréttaðar kæli- og frystigeymslur, gangur og venjuleg geymsla. Jarðhæð er gerð úr hleðslusteinum, og þak er járnklætt timburþak. Þarna eru sorpgeymslur, geymsla, gangar, kæligeymsla og herbergi fyrir vararafstöð.“ Rúmmál viðbyggingarinnar töldu matsmennirnir vera: kjallara 63 m³, efri hæð 100 m³. Viðbygging þessi er þannig sett, að veggir voru fyrir á þrjá vegu.

Undir rekstri málsins fór dómurinn ásamt umboðsmönnum aðilja og skoðuðu húsið Hafnarstræti 98, og var sérstaklega athugað um framangreindar breytingar. Eftir þá skoðun var gerð svohljóðandi bókun: „Dómararnir taka fram, að viðbyggingin austan við húsið sé að mestu leyti á einni hæð, þó að miðhluti hennar, þar sem frysti- og kæligeymsla er, sé grafinn niður eins og kjallari. Þar er þykkt einangrunargólf, en yfir frystigeymslunni sé ónotað pláss um 1 m. á hæð. Báðir endar eru óútgrafnir, þannig að vistarverur eru þar eingöngu á jarðhæð.“

Niðurstaða matsins var, að húsið hefði aukizt að verðgildi vegna téðra breytinga um kr. 640.000.00. Þá segir þar: „Hvað kostnaðarverði, byggingarreikningi, viðvíkur, er ljóst, að hann er óeðlilega hár, og veldur því, hve mikið var unnið í nætur- og helgidagavinnu.“

Fyrir dómi gerðu matsmennirnir nokkra sundurliðun á matinu. Mat á 1. hæð: raflagnir kr. 80 þús., loftræstikerfi kr. 60 þús., aðrar endurbætur kr. 60 þús., samtals kr. 200 þús. Var þá reiknað með, að gluggar og dyr á vesturhlið sé sett í sama horf aftur og hafi það verið reiknað kr. 60 þús.

Heildarmat á kjallara var áætlað kr. 275 þúsund, og mun þar vera átt við hinn endurbyggða hluta hans. Þá frádregið eldra verðið kr. 100 þús. og verð steypu í gólf kr. 5 þús., verðmætisaukning kr. 170 þús.

Mat á viðbyggingu kr. 270 þús. Frystir 30 m³ á kr. 2.500 m³, annað 130 m³ á kr. 1.500 m³. Segjast matsmenn hafa tekið tillit til veggja, er fyrir voru við útreikning verðsins.

Í skýrslum matsmannanna kom fram, að þeir höfðu reiknað með, að ljósataeki í sal, er tilheyrði þrotabúinu, tilheyrði húsinu og að kostnaður við skemmdir á húsinu af gufu, er greiddar voru af Kaupfélagi Eyfirðinga, er gert var við jafnhliða breytingunum, hafi ekki verið reiknað til frádráttar, en bætur þessar runnu til Brynjólfs Brynjólfssonar. Talið er, að bætur þessar hafi verið um kr. 30.000.00. Einnig upplýstu matsmennirnir, að

endurmat á brunabótaverði hússins hafði ekki farið fram eftir margnefndar breytingar, heldur hafði það aðeins hækkað eftir vísitölu. Þá kemur það og nokkuð fram í skýrslum matsmannanna, að þeir hafa naumast gert sér grein fyrir verðmæti hússins eða vissum hluta þess, eins og það var fyrir breytinguna, eins og æskilegt hefði verið, eða verðmæti þess, er rifið var og fjarlæggt, svo og kostnað við rif, en raunar hefur aðstaða til þess, a. m. k. að sumu leyti, verið erfið, þegar matið fór fram.

Lögmaður varnaraðilja mótmælti matsgerðinni sem rangri og þýðingarlausri fyrir málið svo og framburðum matsmanna.

Í sambandi við breytingarnar og matið gáfu 2 vitni skýrslur fyrir dómi, Sigtryggur Þorbjörnsson rafvirkjameistari, er annaðist raflagnirnar, og Þór Steinberg Pálsson, er annaðist tréverk á 1. hæð. Sigtryggur Þorbjörnsson kvað raflagnir hafa að mestu verið endurnýjaðar á 1. hæð, þó hafi eitthvað af leiðslum í útveggjum haldið sér og einnig loftljós í bakherbergjum. Rafleiðslur, sem áður voru í vegg milli búðanna, voru færðar yfir salargólfið og að töflu niðri í kjallara. Raflagnir voru ekki fluttar af innveggjum í útvegg. Aðalleiðslurnar eru í loftunum og milli vegg við uppþvottarherbergi. Ný raflögn var lögð í allan endurbyggða hluta kjallarans og viðbyggingu og að öllum raftækjum. Hann sagði, að raflagnir í Vöruhúsinu hefðu verið frá endurbyggingu búðarinnar 1955 til 56 og raflagnir í norður hluta muni hafa verið endurnýjaðar, þegar veitingasalur var gerður þar 1961. Hann sagði, að ef hæðin yrði þiljuð sundur á svipaðan hátt og áður var, mundi þurfa að breyta rafleiðslum í svipað horf og áður. Hann minnti, að heildarreikningur þeirra vegna téðra breytinga hafi verið kr. 150 þús. yfir raflagnaefni, vinnu og ljósatæki o. fl.

Eftir spurningu frá lögmanni sóknaraðilja sagði vitni þetta, að komið hefði til tals, að fyrirtæki hans keypti hluta af húsinu Hafnarstræti 98, þ. e. hluta af 1. hæð og hluta af kjallara. Sami lögmaður spurði vitnið þá, hvort rætt hefði verið um ákveðið verð á téðum húshluta. Lögmaður varnaraðilja og vitnið neituðu spurningunni, og gekk úrskurður um það. Féll dómur þannig, að vitninu væri skylt að svara spurningunni. Svaraði vitnið spurningunni síðan þannig, að rætt hefði verið um verð kr. 3.000.000.00 fyrir allt húsið. En þar sem málið væri allt enn laust í reipum, væri óvíst um, hvort af kaupum yrði. Þá spurði sami lögmaður vitnið, hvort úrslit máls þessa ættu að hafa áhrif á framangreinda söluupphæð, og svaraði vitnið því, að eitthvað

hafi verið rætt um þessi málaferli í því sambandi, en ekkert ákveðið, hvaða áhrif þetta mál ætti að hafa á kaupin. Sami lögmaður mótmælti vitnisburðinum sem óstaðfestum, röngum og vilhöllum, en mótmælti staðfestingu þeirri, þegar þess var krafizt, vegna þess að úrslit þessa máls gætu haft mikil áhrif fyrir hann og fyrirtæki hans. Síðar undir rekstri málsins féll lögmaðurinn frá mótmælum sínum við skýrslu vitnisins sem óstaðfestri, en hélt við þau að öðru leyti.

Þór Steinberg Pálsson bar eftirfarandi að því er skiptir máli: Áður en byrjað var að rífa fyrir breytingarnar voru asbestflísar á gólfi Vöruhússins og asbestplötur undir, en dúkur á skrifstofu og veitingastofu. Hann kvað þetta hafa verið í lagi til síns brúks, en flísar verið farnar að slitna og brotna, þar sem mest var gengið og dúkur á veitingastofu verið farinn að láta á sjá. Gólfíð var víða undið og óslétt, og var það rétt af. Spónaplötur voru lagðar yfir allt gólfíð, málað yfir með sérstöku gólflakki og síðan flísalagt. Um loftið sagði vitnið, að texplötur hafi verið á búðarloftinu, en minnti, að málað bréfloft hefði verið í veitingastofu, en var þó ekki viss um það. Við breytinguna var sett grind úr tommu þykkum víði neðan á allt loftið og það rétt af sem hægt var og bitar klæddir og texplötur límdar á. Þá sagði vitnið, að fætur á borðum, og líklega bekkjum líka, séu grópaðir niður í gólfin og skrúfaðir fastir. Tekkklaðning var sett í anddyri við veitingastofu og á gang niður í snyrtiherbergi, og í snyrtiherbergi voru settar þrjár nýjar hurðir klæddar „virotex“ og hefði það einnig verið sett á vegg snyrtiherbergja. Var þetta síðastgreinda gert í sambandi við viðgerð vegna gufuskemmda.

Stefán Reykjalín byggingameistari, meðstefndi, gaf skýrslu fyrir dómi um breytingarnar. Hann sýndi í dóminum reikninga ásamt fylgiskjöllum yfir kostnað húseigenda af steypu í kjallargólfið, og voru þeir að upphæð kr. 13.600.00, og kvað hann það hafa verið kostnaður þeirra við þetta. Hefur þessu ekki verið mótmælt.

Þá sagði Stefán, að hann hefði athugað reikninga yfir breytingakostnaðinn og sagði, að sér virtist matsmenn hafa talið allan loftræstingarkostnað í sambandi við salinn og geti verið um tvítekningu að ræða, þar sem kjallari sé mjög hátt metinn. Einnig taldi hann, að matsmenn hefðu talið rúmmál viðbyggingar of mikið og verð pr. m³ frystigeymslu og annars rýmis óeðlilega hátt.

Áður en Brynjólfur Brynjólfsson hófst handa um þessar breytingar, hafi hann tryggt sér leigu á öllu húsinu og hafði m. a. í því skyni keypt upp vörubirgðir Vöruhússins, er hafði leigu lengra fram í tímann. Var þá, eða 20. febrúar 1963, gerður skriflegur leigusamningur við húseigendurna, er hljóðar svo:

„Við undirritaðir í stjórn Félagsgarðs h.f., Akureyri, lofumst hér með til að leigja hr. Brynjólfi Brynjólfssyni, veitingamanni, hér í bænum, allt húsið nr. 98 við Hafnarstræti á Akureyri, til 10 — tíu — ára, og skal miða upphaf leigutímans við 1. apríl 1963.

Leigutaki skuldbindur sig til að greiða kr. 20.500.00 — tuttugu þúsund og fimm hundruð — á mánuði í leigu eftir húsnæðið. Verði breyting á húsaleiguvísitölu frá því sem hún var 1. janúar 1963, skal leigan breytast í samræmi við hana bæði til hækkunar og lækkunar.

Leigutaka er heimilt að breyta neðstu hæð hins leigða húss að vild sinni, en þó má eigi veikja styrkleika hússins, og einnig verður samþykki viðkomandi byggingaryfirvalda að koma til, enda beri leigutaki allan kostnað af breytingunum. Að leigutímanum loknum skal leigusali öðlast eignarrétt á nefndum breytingum, án endurgjalds.

Aðiljar skulu hafa gert með sér fullgildan húsaleigusamning eigi síðar en þ. 25. apríl n.k., en verði það ekki gert, fellur þessi skuldbinding úr gildi á sama tíma.“

Samkvæmt leiðréttingu á skjalinu og upplýsingum, er fram hafa komið, ætluðu aðiljar að gera nýjan samning eigi síðar en 15. marz s. á., en síðar var því breytt í 25. apríl s. á. Upplýst er, eins og áður hefur komið fram, að nýr samningur var aldrei gerður, en hins vegar er upplýst, að þrátt fyrir það lét leigutaki gera þær breytingar á húsinu, sem hann ætlaði sér, og hafði húsnæðið síðan á leigu, þar til hann varð gjaldþrota, án þess að frekari samningar væru þar um. Skal nú nánar athugað um gildi þessa samnings, það er hvort hann hafi fallið úr gildi 25. apríl 1963, eins og stefnandi hefur haldið fram, og hvað í honum felist.

Brynjólfur Brynjólfsson hefur skýrt svo frá samningsgerð þessari: Samningurinn var hafður sem bráðabirgðasamningur vegna þess, að hann var gerður í skyndi, en ástæðan til þess var sú, að hann var þá að semja við Ásbjörn Magnússon kaupmann um kaup á vörulager hans tilheyrandi Vöruhúsinu, og gekk Ásbjörn eftir, að þá yrði strax gengið frá samningi. Brynjólfur

vildi hins vegar ekki binda sig gagnvart Ásbirni, nema hafa eitt-hvað í höndum frá húseigendum. Var þetta að kvöldlagi, og færðust húseigendur heldur undan því að gera þá þegar samning, en þegar Brynjólfur gekk fast eftir því, var samningur þessi gerður þá um kvöldið og undirritaður. Áður kvað Brynjólfur þá hafa verið búna að ræða um samningsgerðina og m. a. um, að hann gengi inn í leigu Ásbjarnar óbreytta, kr. 5.500.00 á mánuði. Ástæðuna fyrir því, að ekki var gengið frá nýjum samningi, telur Brynjólfur hafa verið drátt og trassaskap húseigenda, því að sjálfur hafi hann gengið eftir því, en ekki fengið því framgengt. Varðandi efni samningsins sagði vitnið, að hann áliti, að efni hins endurnýjaða samnings hefði orðið að aðalefni hið sama og bráðabirgðasamningsins svo sem um húsaleigu, leigutímann, heimild hans til breytinganna, og húseigendur eignuðust breytingarnar á húsinu að leigutímanum loknum, það er öll efnisatriði samningsins hafi verið bindandi fyrir báða aðilja og þeir bundnir við að taka það upp í nýja samninginn. Sérstaklega aðspurt sagði vitnið, að það hafi verið fullkomlega samkvæmt hans vilja, að sett var í samninginn ákvæðið um eignarrétt húseigenda að breytingunum að leigutíma loknum. Hann kvað niðurlagsákvæði samningsins hafa verið sett vegna þess, að samningurinn hafi verið gerður með svo stuttum fyrirvara.

Enn fremur hefur nefnt vitni sagt, að þegar umræddur samningur hafi verið gerður, hafi breytingin á fyrstu hæð, veitingahæðinni, verið fyrirhuguð, eins og gert var, og einnig hafi þá verið fyrirhugað að setja eldhúsið niður í kjallara, en síðar hafi komið í ljós, að það hafi ekki fengizt, nema kjallarinn væri grafinn út, svo að hærra yrði undir loft, og þá hafi fyrst komið til með bygginguna austan við húsið. Þá kvað vitnið þessar viðtæku breytingar á kjallaranum og viðbyggingu austan við húsið hafa verið gert í samráði við Skarphéðinn Ásgeirsson og Stefán Reykjalín hafi einnig fylgzt með þeim.

Ekki kvað hann neitt hafa verið talað sérstaklega um eignarákvæði húseigenda á þeim breytingum, en taldi, að sömu ákvæði hefðu átt að gilda um þær og aðrar breytingar. Hann kvað kostnaðaráætlun aldrei hafa verið gerða yfir breytingarnar, en óskað hefði verið eftir þeim við húsameistarann, sem teiknaði þær, en þær hefðu aldrei fengizt og að reikningur hafi ekki heldur legið fyrir, þegar leigusamningurinn var gerður. Ekki kvað vitnið húseigendur hafa látið í ljós neina tregðu á því, að hann fengi að breyta húsinu. Ekki kvað vitnið neitt hafa

verið rætt um, hvernig færi með breytingarnar, ef leigan félli niður fyrr en eftir ákvæðum samningsins, en kvað einhver ákvæði mundu hafa verið sett um vanefndir samningsins, er hann hefði verið endurnýjaður.

Skarphéðinn Ásgeirsson, páverandi formaður stefndu, hefur borið eftirfarandi um leigusamninginn. Um ástæðuna fyrir því, að samningurinn var gerður til bráðabirgða, hefur honum farizt svipað orð og Brynjólfi. Hann sagði, að aldrei hefði verið gerður nýr leigusamningur, en sagði að gerð hefðu verið drög að samningi, en ágreiningur hafi orðið um vísitölu eða gengisákvæði í samningnum og svo hafi það lent í undandrætti að ganga frá samningnum. Hann kvað öll sömu efnisákvæði hafa átt að vera í nýja samningnum og þeim eldri, nema talað hefði verið um breytingar á ákvæðinu um vísitölu. Um ný ákvæði mundi hann ekki um, en bjóst við, að þar hafi átt að vera eitt-hvað um vanefndir, eins og venja sé. Ekki kannaðist Skarphéðinn við, að neitt hefði verið rætt um að setja öðruvísi ákvæði um eignarrétt húseigenda að breytingunum í því tilfelli, að leigan félli niður á samningstímanum, enda hefðu þeir ekki gert ráð fyrir þeim möguleika. Um það atriði, hvort húseigendur hefðu gefið samþykki sitt til útgraftrar á kjallara og viðbyggingar við austurhlið, sagði Skarphéðinn, að Brynjólfur hefði haft heimild til þess samkvæmt samningnum og það sama hefði átt að gilda um eignarréttinn á þeim og öðrum breytingum.

Þá hefur Skarphéðinn skýrt svo frá, að sumir húseigendanna hafi verið mikið á móti því, að Brynjólfur fengi að breyta húsinu, og sjálfur kvaðst hann hafa verið búinn að standa á móti því í 2—3 ár, að Brynjólfur fengi allt húsið, því að þeir hafi ekki haft trú á, að fyrirtækið gæti borið sig og þeir hafi verið búnir að standsetja alveg 2 hæðir hússins og auk þess veitingasal á fyrstu hæð, en þegar hér var komið, hafi Brynjólfur sagt, að þetta gæti ekki borið sig, nema hann fengi alla fyrstu hæðina. Einnig kvað Skarphéðinn, að reiknað hefði verið með, að Brynjólfur eignaðist allt húsið með tímanum, og kvað hann þá alla hafa verið fúsa til að selja sína hluti.

Varðandi áhrif breytinganna á verðgildi hússins fullyrti Skarphéðinn, að þær rýrðu leigugildi þess stórkostlega, vegna þess að enginn grundvöllur væri fyrir svo stóran veitingasal og kvað þá hafa reynt bæði sölu og leigu hússins í því ástandi, sem það er nú í, og hafi hvorugt tekizt. Einnig kvað hann kosta stórfé að breyta fyrstu hæð í verzlunarhúsnæði aftur.

Stefán Reykjalín sagði frá tilefni bráðabirgðasamningsins á svipaðan hátt og þeir Brynjólfur og Skarphéðinn að því leyti, að Brynjólfur hefði þá verið að ganga frá kaupum á Vöruhúsinu. En jafnframt sagði hann, að Brynjólfur hefði ekki verið við því búinn að ganga frá fullnaðarsamningi, fyrr en hann væri búinn að gera kaup á vörubirgðum Vöruhússins, og kvaðst hann skoða samninginn fyrst og fremst sem loforð um leigusamning, ef saman gengi milli Brynjólfs og eiganda Vöruhússins að aðal-efni samkvæmt bráðabirgðasamningnum. Hann kvað búið hafa verið að gera drög að fullnaðarsamningi, en einhver ágreiningur hefði orðið um, við hvaða vísitölu ætti að miða og hefði því dregizt úr hömlu, að frá honum væri gengið, en öll önnur efnisatriði hefðu átt að vera í nýja samningnum. Ekki kvað Stefán neitt hafa verið um það rætt, hvernig ætti að fara um skipti aðilja leigusamningsins, ef leigan félli niður á samningstímanum, svo sem eignarrétt á breytingunum, en áleit, að allir aðiljar hefðu verið á þeirri skoðun, að engin breyting ætti að verða á eignarréttinum í slíku tilfelli. Stefán kvað sig hafa verið andvíg-
an breytingum Brynjólfs 1963, vegna þess að þær rýrðu verðgildi hússins, en hann féll frá andstöðu sinni gegn þeim með tilliti til þess, að samningurinn hafi átt að vera til 10 ára og að til tals kom, að Brynjólfur eignaðist allt húsið.

Guðmundur Skaftason hdl. hefur borið vitni í málinu. Hann var ekkert við samningsgerðina frá 20. febrúar 1963. Hins vegar sagðist hann hafa gert drög að nýjum samningi og hefðu þeir Brynjólfur Brynjólfsson og Skarphéðinn Ásgeirsson mætt hjá honum út af því, en samningsgerðin hefði strandað á ágreiningi milli þeirra um, við hvað ætti að miða verðlagsbreytinguna eftir dýrtíð. Hann mundi ekki eftir, að þeim bæri neitt annað á milli og aðalefnisákvæðin hefðu átt að vera hin sömu og í fyrri samningnum. Ekki kvaðst Guðmundur muna eftir, að talað væri um ákvæði varðandi vanefndir á samningnum eða ef leigan félli niður á samningstímanum. Hann kvað þetta hafa gerzt í apríl eða maí 1963.

Eins og fram kemur að framan, var leigusamningurinn frá 20. febrúar 1963 talinn vera til bráðabirgða og átti að falla úr gildi á ákveðnum degi, og upplýst er, að aldrei var gengið frá nýjum samningi. Leigutaki gerði hins vegar þær breytingar á húsnæðinu, sem hann ætlaði sér í upphafi, og jafnvel meiri, og hóf síðan rekstur í því og rak hann í nálega ár, eða þar til hann varð gjaldþrota, með samkomulagi beggja og með þeim leigu-

mála, sem gerður hafði verið. Þegar á þetta er litið svo og atvikin að því, að bráðabirgðasamningurinn var gerður, það er, að leigutaki þurfti að tryggja sér leigurétt á þeim hluta hússins, sem hann hafði ekki fyrir, verður að telja, að bæði húseigendur og leigutaki hafi verið orðnir bundnir við efni bráðabirgðasamningsins þrátt fyrir niðurlagsákvæði hans, enda hafa báðir aðiljar samningsins lýst því yfir fyrir dómi í máli þessu, að þeir hafi litið svo á. Telur dómurinn samkvæmt því, að leigumáli hafi verið í gildi með aðiljum samkvæmt efnisákvæðum nefnds samnings, þegar Brynjólfur Brynjólfsson varð gjaldþrota, og þá einnig ákvæðið um eignarrétt húseigenda á breytingunum að leigutíma loknum. Verður því ekki fallið á þá staðhæfingu stefnanda, að leigumálinn hafi verið fallinn niður samkvæmt efni bráðabirgðasamningsins. Eigi þykir stefnandi heldur hafa fært sönnur að vanefndum af hálfu stefndu á samningnum eða ógildingarástæðum, sem hafi heimilað leigutaka eða nú þrotabúi hans að rifta samningnum.

Skal nú að því vikið, hvort ákvæði samningsins hafi náð til allra breytinganna. Í samningnum er aðeins talað um neðstu hæð hússins. Hins vegar hefur Skarphéðinn Ásgeirsson, formaður félags húseigenda, borið það, að hann hafi talið rétt leigutaka til breytinganna í kjallara og til viðbyggingarinnar samkvæmt samningnum, og aðiljar leigunnar, einnig Brynjólfur Brynjólfsson, hafa eindregið haldið því fram, að það sama hafi átt að gilda um þennan hluta breytinganna og 1. hæðina, og strax í upphafi var ætlunin að flytja eldhúsið í kjallarann. Hins vegar hefur ekkert komið fram, er bendi til, að annað hafi átt að gilda um þennan hluta breytinganna, nema þá ofangreint orðalag samningsins. En þegar á það er litið, er nú var sagt, þykir rétt að líta svo á, að það sama hafi átt að gilda um þennan hluta breytinganna, enda þykir það, að húseigendur kostuðu steypu á gólfi í kjallara, að því er virðist með sérstöku samkomulagi við Brynjólf, styðja þessa niðurstöðu. Jafnframt lítur dómurinn svo á, að þrátt fyrir framlagða matsgerð ríki óvissa um það, hvort um nokkra verðhækkun á greindu húsi sé að ræða, enda virðist verðmæti þess geta farið allmikið eftir því, hvernig hægt verður að hagnýta húsnæðið í framtíðinni, það er, hvort hægt verður að hagnýta það, eins og til var ætlað með breytingunum eða til annarra ólíkra nota. Samkvæmt því, er nú hefur verið greint, telur rétturinn að taka beri sýknukröfu stefndu til greina. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dóminn kváðu upp Sigurður M. Helgason, setudómari í málinu, og meðdómsmennirnir Guðmundur Gunnarsson byggingameistari og Rúnar H. Sigmundsson viðskiptafræðingur.

Dómsorð:

Stefndu, Skarphéðinn Ásgeirsson, Valgarður Stefánsson og Stefán Reykjalín, eiga f. h. hlutafélagsins Félagsgarðs að vera sýknir af kröfum stefnanda, skiptaráðandans á Akureyri f. h. þrotabús Brynjólfs Brynjólfssonar, í máli þessu. Málskostnaður fellur niður.

Föstudaginn 18. febrúar 1966.

Nr. 195/1964. **Bifreiðastöð Keflavíkur h/f**
(Þorvaldur Þórarinnsson hrl.)
gegn
Hauki Magnússyni og gagnsök
(Ragnar Jónsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Endurgreiðsla. Skaðabótakrafa.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 25. nóvember 1964, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. nóvember 1964. Hann krefst þess, að honum verði dæmd sýkna og að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 18. desember 1964 og krafist þess, að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum kr. 26.000.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 11. október 1958 til 22. febrúar 1960, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 28. desember 1960, 7% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1965, 6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1966 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Loks