

eigi líka við um stöðu m/b Bjarma í slipp, þegar gert var við skemmdir þær, sem m/b Smári, RE, olli á m/b Bjarma. Hafa lögmenn aðilja lagt það á vald dómsins að ákveða, hversu mikið stefnukröfurnar skulu lækka af þessum sökum.

Þegar athugaðir eru reikningar yfir bæði tjónin (þ. e. tjón það, sem m/b Bjarni Jónsson olli á m/b Bjarma, og tjón það, sem m/s Smári, RE, olli á m/b Bjarma, sbr. 2.3.) og höfð er hliðsjón af umfangi hvors tjóns um sig, þykir rétt að taka kröfulið þennan til greina með kr. 7.500.00, en það þýðir kr. 3.500.00 lækkun á stefnukröfunum.

Rétt þykir að taka matskostnað, kr. 1.200.00, til greina, enda hefur þessum lið ekki verið mótmælt sérstaklega. Stefnukrafan verður því tekin til greina með kr. 163.044.25, og ber stefnda að greiða þar af  $\frac{3}{4}$  hluta, eða kr. 122.283.20. Vextir ákveðast 7% á ári frá 12. desember 1966.

Málskostnaður ákveðst kr. 22.000.00.

Stefán M. Stefánsson, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Agnari Norland skipaverkfræðingi og Guðmundi Hjaltasyni skipstjóra.

#### Dómsorð:

Stefndi, Norðurvör h/f, greiði stefnanda, Röðli h/f, kr. 122.283.20 með 7% ársvöxtum frá 12. desember 1966 til greiðsludags og kr. 22.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

---

Miðvikudaginn 26. janúar 1972.

Nr. 163/1970. **Vélverk h/f** (Jónas A. Aðalsteinsson hrl.)  
 gegn  
**P. Stefánssyni h/f** (Gunnar J. Möller hrl.).

**Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómárar Hæstaréttar.**

Húsaleiga. Verðstöðvun. Fjárnám.

#### **Dómur Hæstaréttar.**

Áfrýjandi hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 3. september 1970, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 4. s. m.

og krafizt þess, að honum verði dæmd sýkna, hin áfrýjaða fjárnámsgerð verði úr gildi felld og að stefnda verði dæmt að greiða honum málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur og hin áfrýjaða fjárnámsgerð verði staðfest og að áfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Með gögnum málsins er í ljós leitt, að umsamin mánaðarleg húsaleiga fyrir húsnæði það, sem í máli þessu greinir, var fyrir 15. nóvember 1966 kr. 30.402.24, og er þá miðað við, að 194.40 m<sup>2</sup> voru framleigðir fyrir kr. 10.000.00 á mánuði.

Samkvæmt 1. og 2. gr. laga nr. 86/1966 var stefnda eigi rétt að krefja áfrýjanda um hærri mánaðarleigu fyrir húsnæðið en nú var sagt.

Áfrýjandi hefur samkvæmt skilagerð 2. desember 1966 greitt stefnda hærri húsaleigu fyrir mánuðina júní—desember 1966 en honum bar samkvæmt lögum nr. 86/1966. Vill áfrýjandi láta hina ofgreiddu fjárhæð ganga til greiðslu á húsaleigu þeirri, sem hann verði talinn skulda stefnda fyrir húsnæðið 1967. En hér er á það að líta, að aðiljar luku 2. desember 1966 reikningum og skuldaskiptum vegna húsaleigu fram til 1. janúar 1967, og áfrýjandi greiddi án áskilnaðar. Hann hefur eigi haft uppi alhliða málalíbúnað og reifun um endurheimtukröfuna. Eru eigi lagaefni til að taka hana til greina að svo vöxnu máli.

Niðurstaðan er því sú, að dæma ber áfrýjanda til að greiða stefnda húsaleigu fyrir mánuðina janúar—september 1967, kr. 30.402.24 á mánuði, þ. e. kr. 273.620.16 ásamt 7% ársvöxtum frá 1. október 1967 til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 70.000.00. Ber að staðfesta hina áfrýjuðu fjárnámsgerð fyrir hinum dæmdu fjárhæðum ásamt kostnaði af fjárnámsgerð og uppboði, ef til kemur.

#### Dómsorð:

Áfrýjandi, Vélverk h/f, greiði stefnda, P. Stefánssyni h/f, kr. 273.620.16 ásamt 7% ársvöxtum frá 1. október

1967 til greiðsludags svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 70.000.00.

Er hin áfrýjaða fjárnámsgerð staðfest fyrir hinum dæmdu fjárhæðum ásamt kostnaði af fjárnámsgerð og uppbóði, ef til kemur.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

#### **Dómur bæjarþings Reykjavíkur 4. marz 1970.**

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 3. f. m., hefur P. Stefáns-son h/f hér í borg höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni hinn 14. marz 1968, á hendur Vélverki h/f hér í borg til greiðslu á skuld að fjárhæð kr. 334.066.50 með 1% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 1. október 1967 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda. Til vara er þess krafizt, að stefndi verði dæmdur til að greiða kr. 259.820.50 með 1% dráttarvöxtum á mánuði eða fyrir brot úr mánuði frá 1. ágúst 1967 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Af hálfu stefnda eru þær dómkröfur gerðar aðallega, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og verði stefnandi þá dæmdur til að greiða honum málskostnað, en til vara, að fjárhæð dómkröfu stefnanda verði lækkuð verulega og fari þá eigi yfir kr. 50.000.00 og verði þá málskostnaður látinn falla niður.

Málavextir eru þessir:

Garðar Sigmundsson hafði á leigu hjá stefnanda húsnæði í húsinu nr. 103 við Hverfisgötu hér í borg, þar sem hann starfrækti bílamálningar- og réttingarverkstæði. Í aprílmánuði 1965 fékk stefndi hluta af húsnæði þessu til leigu af Garðari með samþykki fyrirsvarsmanna stefnanda. Nokkru síðar fékk stefndi á leigu hjá stefnanda nokkurt húsnæði til viðbótar og athafna-svæði. Garðar Sigmundsson flutti úr húsnæði, sem hann hafði til afnota, og fékk stefndi þá aukið húsnæði, eins og síðar verður rakið. Ekki var gerður skriflegur leigusamningur milli stefnda og Garðars og ekki heldur milli aðilja máls þessa. Með bréfi, dagsettu hinn 30. apríl 1967, sagði fyrirsvarsmáður stefnanda stefnda upp leiguafnotunum af öllu húsnæðinu frá og með 1. október 1967. Jafnframt var þess óskað, að fyrirsvarsmenn stefnda greiddu tafarlaust vangoldna húsaleigu fyrir húsnæðið tímabilið

frá 1. janúar 1967. Stefndi fór nú úr húsnæðinu í maímánuði. Er fyrirvarsmenn stefnda urðu eigi við kröfum lögmanns stefnanda um greiðslu húsaleigunnar, höfðaði stefnandi mál þetta. Í máli þessu krefur stefnandi um húsaleigu fyrir tímabilið janúar til september 1967 að báðum mánuðum meðtöldum, kr. 37.118.50 á mánuði, eða alls kr. 334.666.50.

Jón Þorbergsson, einn af stjórnarmönnum stefnda, hefur skýrt svo frá, að það hafi verið í aprílmánuði 1965 sem stefndi hafi tekið á leigu húsnæði hjá Garðari Sigmundssyni, er hann hafði á leigu hjá stefnanda að Hverfisgötu 103. Kveður Jón stefnda hafa gengið inn í leigumálann, sem Garðar hafi haft við stefnanda. Jón kveður húsnæði það, sem stefndi hafi fengið þarna á leigu, hafa verið helmingur af svonefndum fremri sal. Kveður hann það hafa verið álit fyrirvarsmanna stefnda, að húsnæði þetta, sem þeir fengu, hafi verið um 200 m<sup>2</sup>. Kveður hann stefnda síðan hafa greitt húsaleiguna skilvíslega til Garðars, kr. 10.000.00 á mánuði. Jón kveður fyrirvarsmenn stefnda hafa komið sér upp skrifstofu í huta húsnæðisins, þar sem þeir hafi haft bókhald fyrirtækisins. Hann kveður í ljós hafa komið í fyrstu rigningum, að þak hússins hafi allt lekið og hafi m. a. lekið ofan í þann hluta húsnæðisins, sem þeir fyrirvarsmenn stefnda notuðu sem skrifstofu. Kveður Jón þá hafa rætt um þetta við Sigfús Bjarnason, forstjóra stefnanda, og hafi hann reynt að láta stöðva lekann, en það hafi ekki tekizt. Hann kveður þá hafa rætt um það við Sigfús að fá leigðan glersal, sem er útbygging út í portið, en Sigfús hafi ekki talið það hægt, þar sem hann væri búinn að lofa því fyrir bílasölu, sem jafnframt fengi afnot af portinu. Jón kveður stefnanda nú hafa hætt við að leigja útbygginguna fyrir bílasölu og hafi orðið úr, að stefndi hafi leigt húsnæði þetta ásamt portinu fyrir kr. 8.000.00 á mánuði. Kveður Jón þetta hafa verið um mitt sumar 1965. Jón kveður þetta nýja húsnæði hafa verið notað fyrir skrifstofu stefnda, þar sem fyrra húsnæðið, sem notað var, hafi verið ónothæft. Jón kveður það nú hafa gerzt síðar án vitundar eða samþykkis fyrirvarsmanna stefnanda, að bílaleigan Vegaleiðir hafi sett upp þjónustu fyrir starfsemi sína í austur-enda hússins og hafi þá verið tekið undan umráðum stefnda um helmingur af portinu eða meira og hafi þar með verið rofinn samningurinn um full og óskert afnot stefnda af portinu. Jón kveður Garðar Sigmundsson hafa farið úr húsnæði því, sem hann hafði þarna til afnota, um miðjan maímánuð 1966. Kveður Jón fyrirvarsmenn stefnda þá hafa farið fram á það við Sigfús

Bjarnason, að stefndi fengi að ganga inn í leigusamning þann, sem Garðar hafði við stefnanda. Kveður hann Sigfús hafa talið, að stefndi gæti verið áfram í húsnæðinu, en ekki hafi hann að svo komnu viljað binda leiguupphæð eða tíma, en hann hafi tekið fram, að vildi stefndi af einhverjum ástæðum fara úr húsnæðinu, væri slíkt velkomið. Jón kveður fyrirsvarsmenn stefnda hafa reynt að fá skriflegan samning um leiguna, en án árangurs. Jón kveður það hafa verið um tveimur og hálfum mánuði eftir að Garðar fór úr húsnæðinu, sem stefndi hafi fengið full afnot húsnæðisins. Hafi þá svo verið komið, að stefndi hafi haft húsnæðið í vesturenda, allt nema kaffistofu, og þann hluta, sem notaður hafi verið fyrir málningarofna. Jón kveður fyrirsvarsmenn stefnda hafa greitt reglulega húsaleigu, sérstaklega fyrir úthýsið, og hafi þeir þá reynt við þau tækifæri að fá vitneskju um, hver húsaleigan skyldi vera fyrir hina hluta húsnæðisins. Hann kveður það hafa reynzt ómögulegt fyrir en um áramótin 1966—1967 og hafi leigan þá verið hækkuð samfara því, að stór hluti athafnasvæðisins hafi verið tekinn undan, eins og áður er rakið. Um mánaðamótin nóvember—desember 1966 kveður Jón hafa verið hringt frá stefnanda og hafi fyrirsvarsmenn stefnda verið beðnir um að greiða húsaleigu til áramóta sama ár. Kveður hann þá hafa komið í ljós, að fyrirsvarsmenn stefnanda hafi einhliða ákveðið fjárhæð húsaleigunnar allmiklu hærri en fyrirsvarsmenn stefnda höfðu reiknað með, þar sem þá voru gengin í gildi verðstöðvunarlög. Við þetta tækifæri kveður Jón þeim fyrirsvarsmönnum stefnda hafa verið skýrt frá því, að greiddu þeir ekki umyrðalaust þá húsaleigu, sem krafizt var, þá yrðu þeir að rýma húsnæðið tafarlaust. Kveður Jón fyrirsvarsmenn stefnda hafa svarað því, að þeir sæju sér ekki fært að fara úr húsnæðinu fyrir en 14. maí n. k. Jón kveður nú fyrirsvarsmenn stefnda hafa greitt þá húsaleigu, sem krafizt var, með tveimur víxlum til skamms tíma. Jón kveður það hafa verið dóm þeirra fyrirsvarsmanna stefnda, að þeir hafi verið að samþykkja greiðslu á miklu hærri fjárhæð en upphaflega hafi verið talað um og sérstaklega þar sem haft hafi verið í huga, að búið hafi verið að rýra fyrir gerða samninga, bæði að því er varðaði minnkaða aðstöðu og vegna alvarlegra ágalla á húsnæði, sem stefnanda hafi ekki tekizt að lagfæra þrátt fyrir gefið loforð þar um. Hinn 8. marz 1967 kveður Jón fyrirsvarsmenn stefnda hafa mætt á skrifstofu stefnanda og hafi þá farið þess á leit við Sigfús Bjarnason, að endurskoðuð yrði leiguupphæð sú, sem áður er getið. Kveður Jón Sigfús

eigi hafa viljað fallast á það og hafi hann krafizt greiðslu á fullri leigufjárhæð, sem hann hafi ákveðið, að viðbættri vísitöluupp-bót vegna hækkunar byggingarvísitölu. Kveður Jón fyrirsvarsmenn stefnda hafa neitað þessu afdráttarlaust, og kveður hann Sigfúsi hafa verið tjáð það enn einu sinni, að stefndi mundi rýma húsnæðið hinn 14. maí n. k. Kveður Jón þess hafa verið krafizt við þetta tækifæri, að stefnandi stæði við fyrr gerða munnlega samninga. Jón kveður það svo hafa verið hinn 30. apríl 1967, að stefndi hafi fengið ábyrgðarbréf frá stefnanda, þar sem sagt hafi verið upp afnotum hans af húsnæðinu frá og með 1. október s. á. Jón kveður bréf þetta hafa komið þeim fyrirsvarsmönnum stefnda mjög á óvart vegna fyrri ummæla Sigfúsar Bjarnasonar. Varðandi ástand húsnæðisins hefur Jón skýrt svo frá, að þegar stefndi hafi flutt í umrætt húsnæði, hafi starfsmenn fyrirtækisins fljótlega tekið eftir því, að hiti í húsnæðinu hafi reynzt algerlega ófullnægjandi, og hafi þeir kvartað um það við stefnanda. Hann kveður fyrirsvarsmenn stefnanda þá hafa sent mann til þess að skipta um dælu í hitaveitukerfinu og tappa lofti af leiðslum og ofnum, en allt án árangurs. Jón kveður þá ekki hafa verið um annað að ræða fyrir fyrirsvarsmenn stefnda en kaupa hitatæki til að hita húsnæðið. Hafi þetta verið óhjákvæmilegt vegna starfsemi stefnda sem og vegna leigusala, þar sem annars hefði mátt búast við því, að senda hefði þurft starfsmenn heim í kuldaköstum, og hefði þá mátt búast við, að ofnar í húsnæðinu spryngju, sem og einnig hafi komið í ljós í austur-enda hússins. Þá kveður Jón einnig hafa komið í ljós, að mikill leki hafi verið á ýmsum stöðum á þaki hússins og þó alveg sérstaklega með gluggum þar. Hann kveður stefnanda hafa sent mann til þess að laga þetta, en án árangurs. Jón kveður verulegar skemmdir hafa orðið á verkefnum, sem starfsmenn stefnda hafi unnið að, vegna framangreindra galla á húsnæðinu og hafi orðið fjártjón að því í nokkrum tilvikum. Jón kveður verkfæri hafa ryðgað og einnig hafi það komið fyrir, að málning á bifreið, sem verið var að mála, hafi frosið. Þá kveður Jón það hafa komið fyrir, að dieselvélar, sem staðið hafi opnar yfir nætur eða yfir helgar, hafi orðið fyrir skemmdum af vatnsleka og hafi ryðgað. Hafi þetta haft kostnað og miklar tafir í för með sér. Jón kveður enga einangrun hafa verið í húsnæðinu, hvorki á útveggjum né þaki, og hafi myndazt mikill raki við hitabreytingar.

Trausti Þorláksson, annar af stjórnarmönnum stefnda, hefur skýrt frá atvikum mjög á sama hátt og Jón Þorbergsson hér að

framan. Var Trausti einnig viðstaddur samtali það, sem fram fór í skrifstofu stefnanda hinn 8. marz 1967.

Sigfús Bjarnason, fyrirsvarismaður stefnanda, lézt 19. september 1967.

Verða nú raktar skýrslur annarra starfsmanna stefnanda, sem haft hafa með mál þetta að gera. Ingimundur Sigfússon, sonur Sigfúsar heitins Bjarnasonar og núverandi forstjóri stefnanda, kveðst ekki hafa haft persónuleg afskipti af leigumála stefnda. Hann kveðst að beiðni föður síns hafa skrifað uppsagnarbréf það, sem sent var stefnda. Hann kveðst ekki hafa verið búinn að heyra neitt um það, að stefndi hefði sagt upp húsnæðinu. Það kveðst hann fyrst hafa heyrt undir rekstri máls þessa. Ingimundur kveður föður sinn hafa talið, að ganga þyrfti frá uppsögninni fyrir mánaðamótin apríl—maí, til þess að hún væri lögmet af hálfu stefnanda. Kveðst Ingimundur telja, að faðir sinn hafi litið svo á, að hann þyrfti að ganga á þennan hátt frá málinu, þar sem hann hefði heyrt utan að sér, að stefndi ætlaði að fara úr húsnæðinu, þegar fyrirsvarsmönnum stefnda bezt hentaði. Ingimundur kveður stefnanda hafa leigt húsnæðið að nýju, eftir að stefndi fór úr því, og hafi það verið hinn 1. eða 15. nóvember 1967. Sú leiga hafi þó ekki staðið lengi og hafi húsnæðið verið leigt að nýju annað hvort frá 15. desember 1967 eða 1. janúar 1968. Ingimundur kveður, að skipt hafi verið um járn á þaki hússins haustið 1967.

Vitnið Lýður Björnsson, skrifstofustjóri stefnanda, kveðst hafa haft þau afskipti af leigumála stefnda, að hann hafi átt að gera upp húsaleiguna við stefnda. Lýður kveður það hafa verið í nóvembermánuði 1966, að stefndi hafi átt mikið óþuggert af húsaleigu. Hann kveður Sigfús Bjarnason hafa fengið sér reikninga fyrir þessa ógreiddu húsaleigu og beðið sig um að innheimta þá. Kveðst Lýður hafa tekið við reikningunum og síðan samið við fyrirsvarsmenn stefnda um greiðslu húsaleigunnar. Vitnið kveður það geta staðizt, að viðræður við fyrirsvarsmenn stefnda hafi hafizt í nóvembermánuði, en ekki hafi verið endanlega gengið frá samkomulaginu fyrr en í desember. Vitnið kveður aldrei hafa verið vafa um leiguskuldina og hafi hún verið skýr frá upphafi. Vitnið segist ekki hafa verið viðstatt samtali það, er fyrirsvarsmenn stefnda áttu við Sigfús Bjarnason hinn 8. marz 1967. Vitnið segist muna eftir því, að fyrirsvarsmenn stefnda hafi komið og talað við Sigfús, en það kveðst ekki hafa verið viðstatt samtali það. Er fyrirsvarsmenn stefnda gengu á brott,

kveður vitnið þá hafa komið inn á skrifstofuna til þess svo og Sigfús Bjarnason. Hafi Sigfús þá í áheyrn vitnisins krafizt þess, að fyrirsvarsmenn stefnda stæðu skil á gjaldfallinni húsaleigu. Vitnið kveður það ekki hafa komið fram hjá fyrirsvarsmönnum stefnda þarna, að stefndi mundi fara úr húsnæðinu hinn 14. maí. Vitnið kveður það hafa komið fram hjá fyrirsvarsmönnum stefnda, er þeir inntu af höndum greiðslur húsaleigu til þess, að húsaleigan væri há. Vitnið kveður hækkun húsaleigunnar úr kr. 18.000.00 í kr. 35.000.00 hafa stafað af því, að stefndi hafi fengið miklu stærra húsnæði. Allar hinar hækkarnir kveður vitnið vera vísitöluhækkarnir.

Vitnið Garðar Sigmundsson hefur skýrt svo frá, að það hafi haft á leigu hjá stefnanda húsnæði að Hverfisgötu 103 hér í borg. Hafi það verið öll verkstæðisálman að undanskildum smáhluta, sem stefnandi hafi sjálfur haldið. Vitnið kveðst síðan hafa framleigt stefnda hluta þessa húsnæðis. Vitnið kveður það raunverulega hafa verið Sigfús Bjarnason, sem komið hafi á sambandi sínu og stefnda og hafi húsaleiga sú, er stefndi skyldi greiða, verið ákveðin í samráði við Sigfús. Vitnið segir, að auk þessa húsnæðis hafi stefndi leigt í sama húsi húsnæði af stefnanda og hafi þar verið um að ræða smáútbyggingu. Vitnið kveðst muna eftir því, að ólag hafi verið á hitakerfi húsnæðisins. Kveður það fyrirsvarsmenn stefnda hafa kvartað yfir þessu við sig. Vitnið kveðst aftur á móti hafa rætt þetta við Sigfús Bjarnason og hafi hann strax viljað láta lagfæra þetta. Vitnið kveður olúkyntan ketil, sem nota hafi átt til að herða á hitaveitukyndingunni, hafa verið í ólagi, er það hafi komið í húsnæðið, en síðan hafi Sigfús látið gera við hann. Vitnið kveðst muna eftir því, að eitt sinn hafi þakrúða verið brotin með steinkasti og hafi rignt inn um hana. Kveðst vitnið muna, að fyrirsvarsmenn stefnda hafi kvartað yfir þessu. Ekki kveðst vitnið muna eftir öðrum kvörtunum fyrirsvarsmanna stefnda út af leka í húsnæðinu. Vitnið kveðst ekki muna eftir öðrum kvörtunum fyrirsvarsmanna stefnda en þá kvörtunum út af hita, því að hann hafi aldrei verið verulega góður. Vitnið kveðst oft hafa átt tal við Sigfús Bjarnason út af hitanum og hafi Sigfús reynt að gera það, sem hann gat, til þess að láta laga hitann og hafi hann oft sent viðgerðarmenn á staðinn í því skyni. Ekki kveðst vitnið hafa orðið fyrir óþægindum í starfi sínu í húsnæðinu vegna þakleka eða raka, en hins vegar vegna skorts á hita. Ekki kveður vitnið skriflegan leigusamning hafa verið gerðan milli sín og

stefnanda, en allt, sem farið hafi milli þess og Sigfúsar Bjarnasonar, hafi staðið sérstaklega vel. Vitnið kveður heldur ekki hafa verið gerðan skriflegan samning um framleigu þess á hluta húsnæðisins til stefnda, en allt, sem farið hafi milli sín og fyrirsvarsmanna stefnda, hafi staðið.

Sverrir Sigfússon, sonur Sigfúsar Bjarnasonar, hefur skýrt svo frá, að hann muni, að faðir sinn hafi eitt sinn beðið sig um að fara að Hverfisgötu 103 og athuga, hvað þyrfti að gera þar. Kveður hann tilefnið hafa verið kvörtun, sem fram hafi komið frá leigutökum. Kveðst Sverrir hafa beðið mann, sem annazt hafi viðgerðir fyrir stefnanda, að athuga gluggana á þaki hússins og laga það, sem þyrfti að laga, svo og annars staðar, sem þess væri þörf, til þess að koma í veg fyrir lekann. Sverrir kveður í ljós hafa komið, að rúður í gluggum á þaki hússins hafi verið brotnar, sennilega frá steinkasti barna. Sverrir kveður sér ekki kunnugt um, að eftir þetta hafi verið kvartað yfir leka, en hann kveður föður sinn hafa haft samband við sig, ef eitthvað hafi þurft að gera við húseignir fyrirtækisins. Sverrir kveðst muna eftir því, að kvartað hafi verið yfir skorti á hita í húsnæðinu, og kveður fram hafa komið, að í kuldaköstum hafi hiti ekki verið nægilegur. Kveðst hann hafa fengið pípulagningamann til að athuga hitakerfið, en kveðst ekki vita, hvað hann hafi gert annað en að tappa lofti af þenslukeri. Sverrir kveðst einnig hafa fengið starfsmenn Hitaveitunnar til þess að athuga kontra-ventil hitakerfisins og hreinsa kísil úr honum, ef einhver væri. Sverrir kveður almennt hafa verið hitaskortur í eldri hverfum borgarinnar, þar sem einfalt hitaveitukerfi hafi verið. Sverrir kveður starfsmenn stefnda eitt sinn hafa sýnt sér olúkyntan lofthitarablásara, sem fyrirsvarsmenn stefnda hafi keypt til nota í húsnæðinu. Sverrir kveður sér ekki hafa borizt kvartanir frá Garðari Sigmundssyni eða fyrirsvarsmönnum stefnda yfir því, að leki í húsnæðinu eða skortur á hita háði þeim við störf í húsnæðinu eða hefði valdið skemmdum á vélum eða verkfærum þar. Sverrir kveður fyrirsvarsmenn stefnda eitt sinn hafa sagt sér, að þeir hefðu ekki látið starfsmenn sína vinna hluta úr degi vegna kulda og hafi á þessum tíma verið mjög mikill kuldi.

Vitnið Snorri Þórðarson, starfsmaður stefnda, kveðst hafa starfað hjá fyrirtækinu allan tímann, sem það var til húsa að Hverfisgötu 103. Vitnið kveður ekki hafa fengizt fullnægjandi hita frá kyndikerfi hússins í þann hluta hússins, sem stefndi

hafði starfsemi sína í. Hafi þetta verið tveir eða þrír loftblásarar, sem hafi verið hitaðir upp með vatni. Vitnið kveður forstöðumenn stefnda hafa keypt steinolíubrennara til að bæta úr hitanum í húsnæðinu. Ekki kveðst vitnið vita, hvort fyrirsvarsmenn stefnda hafi kvartað yfir lélegum hita í húsnæðinu við leigusala, en kveðst telja, að þeir hljóti að hafa gert það, því að hitinn í húsnæðinu hafi verið langt undir því, sem starfsmenn fyrirtækisins hafi átt að vinna við. Ekki kveðst vitnið vita, hvort leigusali hafi gert tilraun til að bæta úr þessu ástandi, að minnsta kosti hafi það ekki orðið vart við það. Vitnið kveður rúður í gluggum á þaki hússins hafa verið brotnar og kveður gluggana hafa lekið, og eins kveður það hafa lekið með gluggunum. Vitnið kveður einhvern mann hafa komið og hafi hann borið eitthvað í sprungurnar á rúðunum. Vitnið kveður, að þetta muni þó ekki hafa komið að fullu gagni, því að í gluggunum hafi verið einfalt gler og hafi héla sett á rúðurnar í kuldum, en þegar þiðnaði, hafi lekið úr gluggunum. Vitnið kveður lekið hafa niður á vinnuborð starfsmannanna og verkfæri þeirra og einnig hafi komið fyrir, að lekið hafi niður á bifreiðar og vélar, sem þeir voru að vinna við. Vitnið kveður sér kunnugt um það, að Trausti hafi sprautað bifreiðar á verkstæðinu og hafi sprautunin á að minnsta kosti einni bifreið mistekizt vegna ónógs hita.

Vitnið Sigmar Eyjólfsson, starfsmaður stefnda, kveðst hafa starfað hjá fyrirtækinu allan tímann, á meðan það var til húsa að Hverfisgötu 103. Kveðst vitnið telja, að kyndikerfi hússins hafi verið áfátt að því leyti, að ekki hafi fengizt nægilegur hiti fyrir þann hluta húsnæðisins, sem stefndi hafði til umráða. Kveðst vitnið hafa starfað í sérstökum klefa við að stilla olíuverk véla. Vitnið kveður ekki hægt að framkvæma verk þetta, nema lágmarkshiti á olíu í stillibekk sé 10° C. Kveðst vitnið hafa þurft að hita upp hjá sér með kosangaskyndiofni eða olíuofni til að ná því hitastigi í klefanum. Vitnið kveðst hafa orðið vart við leka frá glugga, sem verið hafi á þaki hússins yfir þeim hluta, er það starfaði í. Kveður vitnið lekið hafa í gegnum timburloft, sem yfir klefanum var, niður á stillibekk, sem það starfaði við. Kveðst vitnið hafa þurft að breiða yfir vélina að kvöldi, til þess að ryð hefði ekki sett á hana að morgni. Einnig kveðst vitnið hafa þurft að breiða yfir vélar þær, sem það hafi verið að vinna við. Vitnið kveður fleiri þakglugga hafa verið yfir húsnæði því, sem stefndi hafði til afnota, og hafi þeir allir lekið.

Vitnið Bergsteinn Sigmar Sigurðsson hefur skýrt svo frá, að

það hafi verið starfsmaður Garðars Sigmundssonar og haft eftirlit með störfum á verkstæði hans á þeim tíma, er verkstæði Garðars og stefnda voru til húsa að Hverfisgötu 103. Vitnið kveður hálfan skilvegg hafa skilið að verkstæðin. Vitnið kveðst hafa orðið vart við, að þak hússins læki talsvert víðs vegar og eins að það læki með gluggum. Kveðst vitnið muna eftir því, að ein rúða hafi verið brotin í glugga á þaki hússins yfir þeim hluta húsnæðisins, sem það starfaði í. Vitnið kveður það hafa reynt ógerningur að kynda húsnæðið. Það kveður margar tilraunir hafa verið gerðar til þess að bæta úr þessu með aðstoð starfsmanna Hitaveitunnar. Einnig kveður vitnið reynt hafa verið að nota tæki, sem þarna var og áður muni hafa verið notað til að kynda með, en tæki þetta hafi verið óvirkt og þetta hafi reynt árangurslaust. Vitnið kveðst hafa hætt að starfa hjá Garðari sökum þess, að það hafi ekki treyst sér til að vinna í húsnæðinu yfir veturinn vegna þess, hve illa gekk að hita það upp. Ekki kveður vitnið hafa þurft að breiða yfir bifreiðar, sem voru til viðgerðar á verkstæði Garðars. Kveður það bifreiðarnar hafa verið sprautaðar í sérstökum klefum, sem hafi verið annars staðar í húsinu, og kveðst vitnið ekki muna eftir leka í þeim hluta húsnæðisins. Vitnið kveður þá Jón Þorbergsson og Trausta Þorláksson oft hafa rætt sín í milli um hið lélega ástand húsnæðisins með tilliti til leka og þess, hversu illa gengi að hita það upp.

Dómurinn hefur skoðað húsnæði það, sem fjallað er um í málinu. Er fram komið, að eftir að stefndi fór úr húsnæðinu, hefur þaki yfir aðalvélasal verið breytt og það lagfært.

Kröfur stefnanda eru byggðar á því, að með bréfi, dags. hinn 30. apríl 1967, hafi stefnandi sagt stefnda upp leiguafnotum þeim, sem hann hafði haft af húsnæði stefnanda að Hverfisgötu 103, miðað við það, að stefndi rýmdi húsnæðið 1. október s. á. Er stefnda hafi verið sagt upp leiguafnotum, hafi hann skuldað húsaleigu fyrir húsnæðið frá 1. janúar 1967 og eigi stefndi því ógreidda húsaleigu frá þeim tíma til 1. október s. á. Er því mótmælt af hálfu stefnanda, að stefnda hafi verið heimilt að fara úr húsnæðinu hinn 14. maí 1967 án undangenginnar uppsagnar af hans hálfu. Varðandi fjárhæð húsaleigunnar er því haldið fram af hálfu stefnanda, að á greindu tímabili beri stefnda að greiða sömu mánaðarleigu og hann hafi greitt fyrir mánuðina nóvember og desember 1966, kr. 37.118.50 á mánuði, en húsaleigu ársins 1966 hafi stefndi verið búinn að greiða. Varakrafa stefnanda

er á því byggð, að ef svo verði litið á, að um leigumála aðiljanna hafi gilt þriggja mánaða uppsagnarfrestur, þá verði stefnda gert að greiða húsaleiguna frá 1. janúar 1967 til 1. ágúst s. á.

Í greinargerð stefnda eru kröfur hans byggðar á því, að leiga fyrir umrætt húsnæði hafi verið hækkuð ólöglega, eftir að lög um verðstöðvun nr. 86/1966 tóku gildi. Þá er því og haldið fram, að húsnæðið hafi ekki verið í leigufæru ástandi og svo lélegt sökum skorts á hita og þakleka, að það hafi valdið stefnda stórkostlegu tjóni. Af þeim sökum eigi stefndi tjónbætur hjá stefnanda, sem koma eigi til skuldajafnaðar við húsaleigukröfu stefnanda að svo miklu leyti sem með þarf, en jafnframt er stefnda áskilinn réttur til sjálfstæðrar kröfugerðar af því efni. Þá er því haldið fram, að jafnframt því sem húsaleigan hafi verið hækkuð, þá hafi leiguafnot stefnda verið rýrð stórlega og því hafi leigan átt að lækka frekar en hækka. Er því haldið fram, að ef leigugreiðslur hefðu verið rétt reiknaðar, þá hefðu þær átt að nægja til greiðslu húsaleigu fram á vor 1967. Þá er því haldið fram, að leigumálanum hafi verið löglega slitið, er stefndi flutti úr húsnæðinu, og því hafi leiga ekki átt að greiðast lengur.

Við munnlegan flutning málsins voru kröfur stefnda og studdar þeim rökum, að þrátt fyrir ítrekaðar óskir hafi fyrirsvarsmenn stefnda ekki fengið skriflegan leigusamning um húsnæði það, sem hann tók á leigu af stefnanda, og því verði stefnandi að bera allan halla af skorti á sönnunum í máli þessu. Þá var því haldið fram af hálfu stefnda, að leigutíminn hafi verið óákveðinn, enda hafi stefndi verið að byggja eigið húsnæði og hafi fyrirsvarsmanni stefnanda, Sigfúsi Bjarnasyni, verið um það kunnugt og hafi verið um það talað þeirra í milli, að stefnda væri heimilt að fara úr húsnæðinu, er hann hefði ástæður til. Þá var því haldið fram af hálfu stefnda, að þar sem húsnæðið hafi hvorki haldið vatni né vindi, hafi ástand þess verið slíkt, að stefnda hafi verið heimilt að rifta leigumálanum, sbr. húsaleigulög frá 1949, og fara úr húsnæðinu, hvenær sem var. Varðandi fjárhæð húsaleigunnar var því haldið fram af hálfu stefnda, að fyrir húsnæði það, sem hann hafði á leigu hjá Garðari Sigmundssyni, hafi hann greitt kr. 10.000.00, og fyrir húsnæði í útbyggingu og afnot af porti hafi stefndi greitt kr. 8.000.00 og sé ekki vitað um aðrar leigufjárhæðir. Stefndi hafi að vísu fengið meira húsnæði til afnota, eftir að Garðar Sigmundsson flutti starfsemi sína á brott, en stefnandi hafi eigi fengizt til að upp-

lýsa, hversu háa húsaleigu Garðar hafi greitt, og eigi sé fram komið, að milli aðilja máls þessa hafi verið samið um hærri leigu. Er því haldið fram samkvæmt þessu, að í desembermánuði 1966 hafi húsaleigan enn verið kr. 18.000.00 á mánuði og samkvæmt lögum nr. 86/1966 hafi eigi verið heimilt að hækka hana. Er því haldið fram, að vanskil þau, sem stefndi kunni að hafa verið í með húsaleigugreiðslur, stafi af því, að hann hafi ekki fengið hrein reikningsskil hjá stefnanda vorið 1966.

Aðiljar málsins gerðu ekki með sér skriflegan leigusamning um leiguafnot stefnda af því. Gegn andmælum af hálfu stefnanda er ósannað, að svo hafi verið um samið, að stefndi mætti slíta leigumálanum án uppsagnar, hvenær sem honum hentaði bezt. Með framburði vitna er að vísu komið fram, að húsnæðinu hefur verið áfátt vegna raka og skorts á hita, og telja verður fram komið, að fyrirsvarsmenn stefnda hafi haft uppi kvartanir af þessu efni. Er og fram komið, að af hálfu stefnanda hafi verið gerðar tilraunir til að bæta úr þessu ástandi. Hins vegar gerðu fyrirsvarsmenn stefnda ekki reka að því að fá dómkvadda menn til að gera grein fyrir göllum húsnæðisins og tjóni því, sem þeir kunna að hafa valdið stefnda. Þykir því eigi í ljós leitt gegn andmælum stefnanda, að þessir ágallar húsnæðisins hafi verið slíkir, að stefnda hafi af þeim sökum verið heimilt að rifta leigumálanum fyrirvaralaust án bóta fyrir stefnanda. Það er ágreiningslaust, að fyrir húsnæði það, sem stefndi fékk fyrst til afnota, hafi hann greitt kr. 10.000.00. Af hálfu stefnda er því haldið fram, að auk húsnæðis þess, sem stefndi fékk næst til afnota, hafi hann átt að fá einkaafnot athafnasvæðisins við húsið, en hluti þess hafi verið leigður öðrum. Af hálfu stefnanda er því mótmælt, að svo hafi verið um samið, að stefndi fengi einkaafnot athafnasvæðisins. Verður að telja ósannað, að svo hafi verið. Eftir að Garðar Sigmundsson flutti á brott með starfsemi sína, sem mun hafa verið í maímánuði 1966, fékk stefndi meira húsnæði til afnota hjá stefnanda, en ágreiningur er um það með aðiljum, hversu stórt það húsnæði hafi verið. Í þessum síðastgreinda hluta húsnæðisins voru málningarklefi og þurrklefi, sem Garðar hafði notað fyrir starfsemi sína. Er því haldið fram af hálfu stefnda, að hann hafi ekki haft afnot þess hluta húsnæðisins, sem klefar þessir voru í. Samkvæmt kvittunum, sem fram hafa verið lagðar, hefur stefndi greitt Garðari Sigmundssyni húsaleigu fyrir mánuðina febrúar, marz og apríl 1966, kr. 10.000.00 fyrir hvern mánuð, og stefnanda húsaleigu fyrir

tímabilið janúar—júni 1966, að báðum mánuðum meðtöldum, kr. 8.000.00 fyrir hvern mánuð. Samkvæmt kvittun, dags. hinn 19. september 1966, hefur stefndi greitt stefnanda „upp í óumsamda húsaleigu á Hverfisgötu 103“ kr. 25.000.00. Þá hefur verið lagt fram í málinu uppgjör fyrir húsaleigu stefnda fyrir tímabilið maí—desember 1966, að báðum mánuðum meðtöldum. Er uppgjör þetta dagsett hinn 2. desember 1966. Er eigi ágreiningur um það með aðiljum, að þetta sé uppgjör það, sem fram fór um mánadámót nóvember og desember það ár, eins og fyrirsvarsmenn stefnda og Lýður Björnsson hafa skýrt frá. Samkvæmt uppgjöri þessu nam húsaleigan fyrir maímánuð kr. 18.000.00, fyrir júní kr. 35.000.00, kr. 36.494.45 á mánuði fyrir mánuðina júlí, ágúst, september og október og kr. 37.118.50 á mánuði fyrir mánuðina nóvember og desember, eða samtals kr. 273.214.80. Á uppgjöri þessu kemur fram, að stefndi hafi áður greitt af fjárhæð þessari kr. 16.000.00, kr. 25.000.00 og með víxli kr. 100.000.00 með gjalddaga hinn 20. desember 1966, en mismuninn, kr. 132.214.80, hafi stefndi tekið að sér að greiða stefnanda með víxli með gjalddaga hinn 25. janúar 1967. Er eigi ágreiningur um það, að við uppgjör þetta hafi greiðslur samkvæmt áðurgreindum kvittunum komið til frádráttar, þ. e. húsaleiga fyrir maí og júní, kr. 16.000.00, og greiðsla „upp í óumsamda húsaleigu“, kr. 25.000.00. Er eigi annað fram komið en að húsaleiga hafi endanlega verið greidd samkvæmt uppgjöri þessu. Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, verður að telja nægilega fram komið, að við uppgjör þetta hafi fyrirsvarsmenn aðilja samið um húsaleiguna, eins og þar kemur fram. Þykir fram komið, að hækkan húsaleigunnar í júní-mánuði hefur stafað af því, að stefndi hafi þá fengið verulega aukið húsnæði til afnota, en síðari hækkanir hafi verið vegna verðlagsbreytinga. Er ósannað, að fyrirsvarsmenn stefnda hafi verið beittir nauðung við gerð uppgjors þessa, eins og fram hefur komið hjá þeim. Það verður að telja, að ákvæði laga nr. 86/1966, sbr. auglýsingu nr. 292 frá 23. desember 1966, hafi staðið í vegi fyrir því, að aðiljum hafi verið heimilt að semja um það eftir á, að húsaleigan skyldi hækka með þessum hætti allt fram til 15. nóvember, en ekki hafa orðið hækkanir á hinni umkröfðu húsaleigu frá því, sem var í nóvembermánuði 1966. Er það sú húsaleiga, sem lögð er til grundvallar í kröfugerð stefnanda. Eins og áður er fram komið, hafði stefnandi sagt stefnda upp húsnæðinu hinn 30. apríl 1967 miðað við fardaginn 1. október, en í maímánuði fór stefndi úr húsnæðinu. Samkvæmt því, sem

hér hefur verið rakið, á stefnandi rétt á, að stefndi greiði húsa-leigu fyrir þann tíma, sem hann hafði afnot húsnæðisins. Einnig á stefnandi rétt á bótum fyrir hina fyrirvaralausú riftun leigumálans, og má leggja þar til grundvallar hina umkröfðu húsa-leigu fram til 1. október 1967, enda er ósannað, að stefnandi hafi fyrir þann tíma átt kost á að ráðstafa húsnæðinu til annarra nota. Af hálfu stefnda hafa ekki verið færðar að því sönnur, að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna ágalla þeirra, sem haldið er fram, að á húsnæðinu hafi verið. Verður því þegar af þeirri ástæðu krafa hans um lækkun kröfu stefnanda af þeim sökum eigi tekin til greina.

Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, verða úrslit málsins þau, að aðalkrafa stefnanda verður tekin til greina og stefndi dæmdur til að greiða stefnanda kr. 334.066.50 með 1% dráttarvöxtum á mánuði eða fyrir brot úr mánuði frá 1. október 1967 til greiðsludags svo og málskostnað, sem ákveðst kr. 50.000.00.

Guðmundur Jónsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt samdómendunum Guðmundi Skaftasyni, löggiltum endurskoðanda, og Pétri Pálssyni verkfræðingi.

#### Dómsorð:

Stefndi, Vélverk h/f, greiði stefnanda, P. Stefánssyni h/f, kr. 334.066.50 með 1% dráttarvöxtum á mánuði eða fyrir brot úr mánuði frá 1. október 1967 til greiðsludags og kr. 50.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

#### Fjárnámsgerð fógetadóms Reykjavíkur 13. apríl 1970.

Ár 1970, mánudaginn 13. apríl, var fógetaréttur Reykjavíkur settur að Bíldshöfða 8 og haldinn þar af fulltrúa yfirborgarfógeta Hjálmari Hjálmarsyni með undirrituðum vottum. Fyrir var tekið: Málið A 1036/1970: P. Stefánsson h/f gegn Vélverki h/f.

Fógeti leggur fram nr. 1 gerðarbeiðni, nr. 2 dóm úr bæjarþingi Reykjavíkur nr. 585/1968.

Nr. 1 hefur glatazt hjá embættinu, nr. 2 fylgir með í eftirriti.

Fyrir gerðarbeiðanda mætir Jón Arason héraðsdómslögmaður og krefst fjárnáms fyrir kr. 334.066.50 með 1% mánaðarvöxtum frá 1. október 1967 til greiðsludags, kr. 205.00 í endurrits- og birtingarkostnað, kr. 50.000.00 í málskostnað samkvæmt gjaldskrá L. M. F. Í., kostnaði við gerðina og eftirfarandi uppboð/innheimtuaðgerðir, allt á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Gerðarþoli er hér ekki, en fyrir hann mætir Trausti Þorláks-son stjórnarformaður, sem starfar hér. Áminntur um sannsögli kveðst hann ekki geta greitt.

Samkvæmt kröfu umboðsmanns gerðarbeiðanda og ábendingu mætta lýsti fógæti yfir fjárnámi í eign gerðarþola, húseigninni nr. 8 við Bildshöfða.

Fógæti skýrði þýðingu gerðarinnar. Fallið var frá virðingu. Upplesið, játað rétt bókað. Gerðinni lokið.

Föstudaginn 28. janúar 1972.

Nr. 87/1971. Sjúkrasamlag Hróarstunguhrepps  
(Sveinn H. Valdimarsson hrl.)

gegn

Bæjarsjóði Seyðisfjarðarkaupstaðar og  
gagnsök (Tómas Árnason hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Fyrning.

### Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 28. júní 1971. Krefst hann sýknu af kröfum gagn-áfrýjanda og málskostnaðar í héraði og svo fyrir Hæstarétti, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál, en aðaláfrýjandi fékk gjafsókn hér fyrir dómi með leyfi 30. nóvember 1971.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 3. ágúst 1971. Krefst hann staðfestingar hins áfrýjaða dóms, en að vextir verði dæmdir frá 31. desember 1966 til greiðsludags. Þá krefst gagnáfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Olína Isleifsdóttir, fædd 28. apríl 1880, var lögð inn á Sjúkrahús Seyðisfjarðar hinn 31. júlí 1966 vegna gallblöðru-sjúkdóms (cholecystopathia) og ellikramar (marasmus senilis). Dvaldist hún þar, þar til hún lézt, 19. október 1967, en ekki er upplýst, eftir beiðni hvers hún var lögð inn á