úrskurðaður í gæsluvarðhald með úrskurði sakadóms Reykjavíkur uppkveðnum 8. október sl. sem rennur út í dag kl. 17:00.

Málavextir.

Kærði, Jóhann Kristinn, hefur viðurkennt í skýrslu, er hann gaf hjá RLR þann 13. þ.m. og fyrir dómi í dag, að hafa 6. október sl. ráðist fyrirvaralaust á miðaldra konu í gamla kirkjugarðinum við Suðurgötu, þar sem hún var að sinna leiðum, og nauðgað henni.

Kærði sætir nú geðrannsókn en niðurstaða hennar liggur eigi fyrir.

Brot það sem kærði er grunaður um getur varðað fangelsisrefsingu skv. 1. mgr. 194. gr. laga nr. 74, 1974.

Rannsókn máls þessa er vel á veg komin en þó er frumrannsókn eigi lokið og meðal annars liggur niðurstaða úr geðrannsókn eigi fyrir. Með vísan til hins alvarlega sakarefnis og þess sem að framan er rakið þykir rétt að taka kröfu RLR til greina með vísan til 1. tl. 1. mgr. 67. gr. laga nr. 74, 1974 og ákveða að kærði sæti gæsluvarðhaldi áfram, en þó eigi lengur en til miðvikudagsins 12. nóvember nk. kl. 17:00.

Úrskurðarorð:

Kærði, Jóhann Kristinn Þór Jónsson, skal sæta gæsluvarðhaldi áfram, en þó eigi lengur en til miðvikudagsins 12. nóvember 1986 kl. 17:00.

Miðvikudaginn 29. október 1986.

Nr. 68/1985. **Ingimar Haukur Ingimarsson**
(Othar Örn Petersen hrl.)
gegn
G. Snorra Ingimarssyni
(Helgi V. Jónsson hrl.)

Sameign. Húsaleiga. Framleiguréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Halldór Þorbjörnsson.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 22. mars 1985. Hann gerir þær dómkröfur aðallega að sér verði einungis gert að greiða stefnda 16.721,95 krónur með 19% ársvöxtum af 9.648,73 krónum frá 1. janúar 1984 til 1. janúar 1985, 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1985, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1985, en síðan með dráttarvöxtum á mánuði hverjum sem hér segir: 4% frá 1. mars 1985 til 21. júní 1985, 3,5% frá þeim degi til 1. september 1985, 3,75% frá þeim degi til 1 mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl 1986 og 2,25% frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefst áfrýjandi að sér verði einungis gert að greiða stefnda 28.380,73 krónur með 19% ársvöxtum af 18.897,43 krónum frá 1. janúar 1984 til 1. janúar 1985 en síðan með vöxtum eins og í aðalkröfu segir.

Í báðum tilvikum krefst áfrýjandi að málskostnaður verði látinn niður falla.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms þó þannig að vextir verði dæmdir: 32% ársvextir frá 1. janúar 1985 til 1. febrúar 1985, 39% ársvextir frá þeim degi til 1. mars 1985, en síðan mánaðarvextir sem hér segir: 4% frá 1. mars 1985 til 1. júní 1985, 3.5% frá þeim degi til 1. september 1985, 3,75% frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl 1986 en 2,25% frá þeim degi til uppsögu dóms í málinu og síðan með hæstu vanskilavöxtum eins og þeir verða á hverjum tíma til greiðsludags. Þá krefst stefndi einnig málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Kröfur sínar um áframhaldandi leiguafnot af hinu leigða húsnæði á Klapparstíg 40, eftir að út rann leigumálinn frá 26. mars 1976, reisti áfrýjandi á því ákvæði leigusamningsins að hann skyldi að öðru jöfnu hafa forgangsrétt til leigu á húsnæðinu nema húseignin yrði seld eða leigusali vildi notfæra sér húsnæðið sjálfur. Þetta verður að skilja svo að áfrýjandi hafi því aðeins átt rétt á nýjum leigusamningi að hann greiddi sömu leigu og hlítti þeim leigukjörum sem buðust frá öðrum. Ekki var leitað tilboða í leigu á húsnæðinu, enda var það í leiguafnotum, sem að hluta til að minnsta kosti skyldu standa til loka ársins 1983 með samþykki sameigenda áfrýjanda, gefnu meðan leigumálinn frá 26. mars 1976 var enn í gildi. Verður, eins og hér hagar til, að líta svo á að áfrýjandi hafi ekki getað beitt umræddum forleigurétti nema gegn því að greiða eigi

lægra leigugjald en þeir leigutakar guldu er húseignina nýttu á þessum tíma.

Það virðist að vísu hafa verið viðhorf áfrýjanda að vegna hins samningsbundna forleiguréttar ætti hann tilkall til áframhaldandi leiguafnota af húsnæðinu með sömu kjörum og ákveðin voru í leigusamningnum frá 1976, að minnsta kosti til ársloka 1983. Á þetta verður ekki fallist eins og áður var sagt. Verður ekki séð að áfrýjandi hafi byggt neinn rétt sér til handa á því að hinn fyrri leigumáli hefði framlengst sem ótímabundinn leigumáli vegna þess að ekki hefði verið gætt reglna 1. málsgreinar 16. greinar laga um húsaleigusamninga fyrr en einhvern tíma undir rekstri máls þessa í héraði. Var þó brýnt, eins og lögskiptum áfrýjanda og sameigenda hans var háttað, að hann gerði þeim grein fyrir því, ef hann taldi ótímabundinn leigumála hafa stofnast af framangreindri ástæðu, að hann hygðist krefjast áframhaldandi leiguréttar á þeim grundvelli. Hefðu sameigendur hans þá átt þess kost að slíta slíkum leigumála með uppsögn.

Í greinargerð til Hæstaréttar samkvæmt 44. gr. laga nr. 75/1973, er barst Hæstarétti í janúar 1986, krafðist stefndi staðfestingar héraðsdóms sem kveðinn var upp 17. janúar 1985. Að svo vöxnu máli er ekki efni til að sinna hinni nýju vaxtakröfu.

Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum verður áfrýjandi dæmdur til að greiða stefnda 25.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Ingimar Haukur Ingimarsson, greiði stefnda, G. Snorra Ingimarssyni, 25.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 17. janúar 1985.

Mál þetta, sem dómtekið var 20. desember sl. höfðaði Guðmundur Snorri Ingimarsson, nnr. 3078-5452, Dalbraut 3, Reykjavík gegn Ingimar Hauki Ingimarssyni, nnr. 4681-1038, Klapparási 7, Reykjavík með þing-

festingu þess 19. janúar 1984. Framhaldssök í málinu þingfesti stefnandi 20. desember sl.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 76.223,54 með 19% ársvöxtum af kr. 59.320,37 frá 1. janúar 1984 til greiðsludags að frádregnum kr. 11.219,92 og málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Endanlegar dómkröfur stefnda eru þær að hann verði einungis dæmdur til að greiða stefnanda kr. 10.887,51 og málskostnaður verði látinn falla niður.

Sættir hafa verið reyndar í máli þessu en ekki tekist.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Með leigusamningi dagsettum 26. mars 1976 tók stefndi á leigu af föður sínum, Ingimar Guðmundssyni, húseignina Klapparstíg 40 hér í borg, sem er tvær hæðir og ris auk útihúss á lóðinni. Hins vegar náði samningurinn ekki til íbúðarskúrs sem er á lóðinni.

Leigutíminn var 5 ár frá 1. apríl 1976 að telja. Leigan var gkr. 50.000,00 og átti hún að breytast til hækkunar eða lækkunar samkvæmt húsaleiguvísitölu atvinnuhúsnæðis. Leigutakinn átti að greiða öll gjöld til hitaveitu og rafmagnsveitu og sjá um allar vátryggingar sem ekki voru lögboðnar.

Þá segir orðrétt í leigusamningnum:

„Leigutaki skal að öðru jöfnu hafa forgangsrétt til áframhaldandi leigu á hinu leigða nema eignin verði seld eða leigusali vilji notfæra sér hið leigða sjálfur að leigutíma loknum. Leigusali samþykkir að leigutaki framleigi hið leigða að hluta eða öllu leyti. Leigutaka er heimilt að breyta hinu leigða húsnæði í skrifstofuhúsnæði."

Verslunin Leikfangaver hafði neðri hæð hússins á leigu þegar stefndi gerði leigusamninginn við föður sinn en stefndi hækkaði þó leigugreiðslur Leikfangavers í gkr. 50.000,00 þegar hann tók húsnæðið á leigu.

Stefndi kveðst hafa endurbætt húsið mikið og gert á því miklar breytingar. Hann rak sjálfur arkitektastofu á efri hæð hússins og í risi til að byrja með.

Hinn 3. júní 1978 urðu eigendaskipti að fasteigninni. Nýir eigendur voru aðilar þessa máls sem eru albræður og hálfsystkini þeirra, Nína Þórisdóttir og Friðrik Þórisson, en eignina fengu þau í arf eftir móður sína konu Ingimars Guðmundssonar. Átti hvert systkinanna fjórðung eignarinnar.

Síðar eignaðist stefndi 12,5% til viðbótar sínum hluta er hann keypti hálfan hluta Friðriks Þórissonar.

Hinn 19. febrúar 1979 leigði stefndi Othari Erni Petersen lögmanni, 2. hæð hússins og ris fyrir skrifstofur frá 1. janúar s.á. til 31. desember 1983. Leigan var kr. 65.000,00 á mánuði og átti að breytast til lækkunar eða

hækkunar samkvæmt húsaleiguvísitölu atvinnuhúsnæðis. Svofelld áritun er á leigusamningnum undirrituð af Nínu Þórdísi Þórisdóttur og Snorra Ingimarssyni:

„Leigusali er nú meðeigandi húsnæðisins og leigutaki til ársins 1981 en við undirritaðir meðeigendur samþykkjum samning þennan."

Stefndi flutti því skrifstofu sína úr húsinu.

Stefndi mun hafa gert sameigendum sínum grein fyrir stöðu reksturs húseignarinnar fyrst 27. júlí 1979 og síðan 29. febrúar 1980 og 26. júní 1981, „með hjálögðum gögnum yfir rekstraryfirlit fyrir tímabilið 3. júní 1978 til 31. mars 1981" eins og segir í bréfi stefnda til sameigenda hans um rekstur húseignarinnar. Bréf þetta munu sameigendurnir hafa fengið haustið 1981. Í niðurlagi þessa bréfs óskaði stefndi eftir því að fá leigusamning sinn framlengdan til 1. apríl 1983, og segir þetta nauðsynlega ráðstöfun fyrir sig til þess að geta staðið við þær skuldbindingar sem hann hafi tekið á sig vegna útleigu á sameigninni.

Fram kemur í bréfi sem sameigendur stefnda rita honum 31. október 1981 að þeir hafna beiðni hans um framlengingu leigusamnings en segja að skuldbindingar, sem hann hafi tekist á hendur við núvernadi leigutaka, standi áfram. Þá óska sameigendurnir eftir því að taka við rekstri allrar fasteignarinnar frá 1. janúar 1982 og að fá í hendur rekstrarbókhald fasteignarinnar eigi síðar en 15. janúar 1982.

Bréfi þessu svarar stefndi með bréfi dags. 25. nóvember 1981 og óskar eftir því að Friðrik, Nína og Guðmundur Snorri tilnefni einn aðila úr sínum hópi til þess að vera ábyrgðarmaður fyrir rekstri fasteignarinnar frá og með 1. janúar 1982 og verði skráður ábyrgðarmaður gagnvart opinberum aðilum.

Þessu bréfi svara systkinin þrjú með bréfi dags. 7. janúar 1982 svohljóðandi:

„Við þökkum þér bréf þitt dagsett 25. nóvember 1981. Jákvæðar undirtektir þínar um breytt rekstrarfyrirkomulag fasteignar okkar, Klapparstígur 40 hér í borg, eru vel þegnar.

Fyrir okkar hönd óskum við eftir því að rekstur eignarinnar verði fenginn í hendur óvilhalls aðila. Slíkt fyrirkomulag tryggir hverjum og einum eigenda forráð eignarhluta síns, afrakstur og skyldur. Við undirrituð systkini þín höfum farið þess á leit við hr. Skarphéðinn Þórisson hæstaréttarlögmann að hann annist þennan reksktur gegn eðlilegri þóknun og uns annað verði ákveðið. Hefur lögmaðurinn veitt jáyrði við þessari ósk.

Síðan að leigusamningur þinn gekk úr gildi 1. apríl 1981 liggur enginn lagalegur grundvöllur fyrir umsýslu þinni að rekstri fyrrnefndrar fasteignar. Slíkt ástand getur ekki talist æskilegt, hvorki fyrir leigutaka eða okkur fjögur er eignina eigum. Við gerum ráð fyrir, að þú sért búinn að tilkynna

leigutökum um væntanlegar breytingar er ræddar hafa verið í bréfaskiftum okkar.

Við væntum skriflegs svars frá þér sem fyrst. Líta ber á bréf þetta sem svar við bréfi þínu til okkar dagsettu 25. nóvember 1981."

Samningaumleitanir munu hafa átt sér stað á milli sameigendanna fyrri hluta árs 1982 þar sem stefndi óskaði eftir áframhaldandi leigu á húsnæðinu, en um það náðist ekki samkomulag.

Með bréfi dags. 2. mars 1983 krefst lögmaður sameigenda stefnda, Jón Ólafur Þórðarson hdl. þess að stefndi hætti öllum umráðum yfir húseigninni og leggi fram til endurskoðunar öll bókhaldsgögn frá upphafi sameignar til þess dags að bréfið var ritað. Bókhaldsgögnin munu hafa verið lögð fram 20. apríl 1983 og með bréfi dags. 1. júní 1983 krefur lögmaðurinn stefnda um greiðslu á fé sem hann telur stefnda skulda umbjóðendum sínum, og miðar útreikninga sína fyrst og fremst við að í þeirra hlut komi sama hlutfall af leigutekjum frá 3. júní 1978 að frádregnum reksturskostnaði fasteignarinnar og nam eignarhluta þeirra í fasteigninni. Þessari kröfu mun stefndi hafa hafnað og ekki talið sig eiga að standa skil á meiri leigu en leigusamningur hans frá 26. mars 1978 kvað á um.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að hann eigi sem eigandi fjórðungs húseignarinnar Klapparstíg 40 að fá greidan samsvarandi hlut af þeim leigutekjum sem húseignin hafi gefið af sér frá upphafi eignartíma hans til loka árs 1983, að frádregnum þeim kostnaði sem honum hafi borið að greiða til þess tíma að fasteignin var seld stefnda í september 1984. Samkvæmt gögnum sem frá stefnda stafi sé um að ræða þá fjárhæð sem krafist sé að stefndi greiði. Þessar tölur séu í sjálfu sér ekki umdeildar að öðru leyti en því að stefndi telji vátryggingariðgjöld til kostnaðar, en þau séu stefnanda óviðkomandi þar sem ekki sé um að ræða vátryggingu á húseigninni sjálfri heldur lausafé.

Í þessari deilu skipti ekki máli þótt stefndi hafi haft forleigurétt að húseigninni samkvæmt leigusamningnum frá 1976. Honum hafi verið synjað af sameigendum sínum um að fá húseignina áfram á leigu þegar leigutíma hans hafi lokið 31. mars 1981, en þá hafi stefndi verið búinn að framleigja allt húsnæðið. Forleigurétturinn heimili stefnda ekki að miða greiðslur til sameigenda sinna frá lokum leigutíma síns við þá fjárhæð sem hann hafi sjálfur greitt samkvæmt leigusamningnum frá 1976 heldur eigi hann að standa sameigendum skil á þeirri leigu sem í raun hafi verið greidd fyrir húsnæðið.

Engar tekur hafi verið af íbúðarskúr á lóð hússins að Klapparstíg 40 og geti stefndi ekki notað ímyndaðar tekjur af því húsnæði til skuldajafnaðar kröfu stefnanda.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að stefnanda og öðrum sameigendum

hans hafi verið skylt að bjóða stefnda áframhaldandi leigu á húsnæðinu að Klapparstíg 40 þegar leigusamningurinn rann út vegna þess að stefndi hafi átt forleigurétt að því. Það hafi sameigendurnir ekki gert og ekki hafnað forleiguréttinum fyrr en 31. október 1981. Stefndi hafi lagt í miklar endurbætur á húseigninni og staðið vel að þeim. Meta verði forleiguréttindin með hliðsjón af því. Stefndi hafi verið reiðubúinn að semja um hærri leigu en þá sem hann hafi greitt fram til 1981, en því hafi ekki verið sinnt. Því sé haldið fram af stefnda að samningurinn frá 1981 hafi verið í gildi til ársloka 1983 samkvæmt ákvæðum 16. gr. laga nr. 44/1979, en leigusamningnum hafi aldrei verið sagt upp að lögum.

Forleiguréttur stefnda hafi verið í gildi þótt hann hafi framleigt allt húsnæðið enda geti forleiguréttur verið viðskiptalegs eðlis eingöngu. Stefndi hafi haft hagsmuni af því að hafa húsnæðið áfram á leigu og hagnast á þeim viðskiptum. Ekkert réttarsamband hafi verið á milli stefnanda og framleigjendanna og hann því enga aðild átt að framleigusamningunum. Því beri stefnda ekki að standa stefnanda skil á hærri fjárhæð en nemi þeirri leigu er leigusamningurinn frá 1976 kveði á um að frádregnum kostnaði við rekstur húseignarinnar.

Þá beri að draga frá kröfu stefnanda tekjur sem til hafi átt að falla af íbúðarskúr á lóð hússins að Klapparstíg 40.

Forsendur og niðurstaða.

Samkvæmt leigusamningnum sem gerður var 26. mars 1976 átti stefndi forleigurétt á húsnæðinu að Klapparstíg 40 að öðru jöfnu, nema leigusali vildi notfæra sér hið leigða sjálfur eða selja húsnæðið.

Þegar leigutíminn rann út 1. apríl 1981 hafði stefndi framleigt húsnæðið allt samkvæmt heimild í leigusamningnum og var sjálfur fluttur úr því með atvinnustarfsemi sína. Stefndi taldi sér þá nauðsynlegt að fá húsnæðið áfram á leigu til þess að geta staðið við þær skuldbindingar sem hann hafði tekist á herðar með framleigusamningunum og óskaði eftir því með vísan til forleiguákvæðisins í leigusamningnum að fá húsnæðið leigt til 1. apríl 1983.

Sameigendur stefnda synjuðu um áframhaldandi leigu með bréfi dags. 31. október 1981, samþykktu að framleigusamningarnir stæðu áfram, en óskuðu eftir því að taka við rekstri fasteignarinnar frá 1. janúar 1982.

Í bréfi til sameigenda sinna dags. 25. nóvember 1981 segir stefndi að þar sem þeir hafi óskað eftir því að taka við rekstri fasteignarinnar telji hann rétt að fulltrúi meirihluta sameigendanna sé skráður sem ábyrgðarmaður hennar gagnvart opinberum aðilum og óskaði eftir tilnefningu hans.

Sameigendur stefnda tilnefndu síðan hæstaréttarlögmann hér í borg til þess að annast reksturinn af sinni hálfu. Upphófust síðan samninga-

viðræður á milli lögmanna aðila um áframhaldandi leigu stefnda en fóru út um þúfur líklega á fyrri hluta árs 1982. Sameigendur stefnda tilnefndu síðan nýjan fulltrúa sinn, líklega í ársbyrjun 1983.

Ljóst er að stefnandi og aðrir sameigendur stefnda sögðu ekki upp húsnæðinu samkvæmt ákvæðum 16. gr. laga nr. 44/1979 sbr. 1. mgr. 79. gr. sömu laga. Hvergi kemur fram frá því að leigusamningurinn frá 1976 rann út 31. mars 1981 þar til mál þetta var höfðað 19. janúar 1984 að stefndi byggði rétt á framannefndri 16. gr. Þykir því um seinan séð fyrir stefnda að byggja nú kröfur sínar á því að leigusamningurinn frá 1976 hafi sjálfkrafa framlengst til 31. desember 1983 og verður sú málsástæða hans ekki tekin til greina.

Í máli þessu er fyrst og fremst deilt um það á hvaða leigutekjum stefndi á að standa stefnanda skil sem sameiganda sínum að húsnæðinu. Stefndi hefur frá upphafi haldið því fram að hann hafi átt forleigurétt að húsnæðinu og samkvæmt því eigi hann ekki að greiða til stefnanda og annarra sameigenda sinna hærri leigu en nemur framreiknaðri húsaleigu eins og hún var ákveðin í leigusamningnum frá 1976. Stefndi byggir kröfur sína á þessum grundvelli.

Á þetta er ekki hægt að fallast. Þótt stefndi hafi átt forleigurétt verður að líta svo á að sá réttur hafi ekki heimilað honum að miða greiðslur til sameigenda við lægri leigu en húsnæðið sannanlega gaf af sér á þeim tíma er hann krafðist forleiguréttarins að frádregnum reksturskostnaði.

Ekki er að finna ákvæði í leigusamningnum frá 1976 um að leiga skuli lækka vegna endurbóta leigutaka á húsnæðinu og þess ber að gæta að leiga virðist hafa verið lág þar sem stefni gat þegar í upphafi leigutímans leigt neðri hæð hússins fyrir sömu upphæð og hann þurfti að greiða í leigu af húsnæðinu öllu.

Stefndi gerir kröfu til þess að til frádráttar greiðslum hans til stefnanda komi fjórðungur leigu fyrir íbúðarskúr á lóð Klapparstígs 40 fyrir tímabilið frá 1. apríl 1981 til 31. desember 1983, miðað við leigu kr. 500,00 á mánuði í apríl 1981 framreiknaða með húsaleiguvísitölu.

Íbúðarskúr þessi var undanskilin leigutöku stefnda á húseigninni Klapparstíg 40. Hann varð eign aðila þessa máls og sameigenda þeirra að húseigninni að Klapparstíg 40 3. júní 1978. Ekkert liggur fyrir um að sameigendur hafi samþykkt að taka leigu af þeim sem þar bjuggu á framangreindu tímabili. Samkvæmt því og að öðru leyti þykir þessi krafa stefnda ekki uppfylla þau skilyrði sem nauðsynleg eru til þess að hún geti komið til skuldajafnaðar kröfum stefnanda.

Samkvæmt framanskráðu þykir rétt að taka kröfur stefnanda til greina þó með þeim breytingum sem gerð verður grein fyrir hér á eftir.

Samkvæmt leigusamningi stefnda frá árinu 1976 átti hann að sjá um allar

vátryggingar sem ekki voru lögboðnar. Stefndi gerir þá kröfu að stefnandi taki að sínum hluta þátt í greiðslu iðgjalda vegna vátryggingar á innréttingum í húsnæðinu en það telur stefnandi sér ekki skylt. Ekki er að fullu upplýst um hvaða innréttingar er að ræða. Samkvæmt kvittunum fyrir greiðslu iðgjalda af hinni umdeildu vátryggingu þykir verða að byggja á því að innréttingar þessar hafi tilheyrt húsnæðinu, en stefnandi hefur ekki sýnt fram á að þær hafi verið húsnæðinu og rekstri þess óviðkomandi. Því þykir rétt að stefnandi taki þátt í kostnaði vegna þessarar vátryggingar frá 1. apríl 1981 þegar leigutíma stefnda lauk til 1. september 1984 þegar sameigendurnir seldu húsnæðið, en stefndi einn fram til 1. apríl 1981.

Í útreikningi stefnanda á kröfum sínum eru þessi vátryggingariðgjöld færð stefnanda til gjalda árin 1979 og 1980 en það kemur ekki heim og saman við það sem stefnandi heldur fram um skyldu sína til að greiða þessi gjöld. Árin 1981 til 1984 eru þau hins vegar ekki færð stefnanda til gjalda. Þegar útreikningi á kröfum stefnanda hefur verið breytt til samræmis við framangreinda niðurstöðu dómsins um þetta deiluatriði lækkar krafan um greiðslu höfuðstóls um kr. 1.051,50.

Stefndi hafði með samþykki sameigenda sinna rekstur húseignarinnar að Klapparstíg 40 með höndum frá því að þeir eignuðust hana árið 1978 þar til leigutími hans rann út 1. apríl 1981. Á þessum tíma var lítill arður af húseigninni og þykir réttlætanlegt að stefndi hefði á hverjum tíma nokkurt fé í sjóði til þess að mæta kostnaði. Það er fyrst á árinu 1981 að nokkur hagnaður verður af rekstrinum og þykir rétt að miða við að stefndi standi stefnanda skil á vöxtum frá 1. apríl 1981 af þeirri innstæðu sem stefnandi átti hjá stefnda þá og síðan af innstæðunni eins og hún var 31. desember 1981 og 31. desember 1982. Ennfremur af leigutekjum hvers mánaðar árið 1983. Hins vegar verða kröfur stefnanda um að stefndi greiði honum vaxtavexti ekki teknar til greina.

Áfallnir vextir af innstæðu stefnanda hjá stefnda í lok ársins 1982, sem eru hluti af höfuðstólskröfu stefnanda sem hann krefst vaxta af frá 1. janúar 1984, reiknast vera kr. 3.975,00, en eins og kröfur stefnanda eru byggðar upp þykir eðlilegast að bæta þessari fjárhæð við þann hluta þeirra sem er um vaxtagreiðslur.

Stefnandi gerir þá kröfu að stefndi greiði sér kr. 4.960,60 í vexti til loka árs 1982 og verður að draga þá fjárhæð frá höfuðstólskröfunni áður en ákveðið er af hvaða fjárhæð stefndi á að greiða vexti frá 1. janúar 1984.

Þá ber að taka til greina kröfu stefnda um að stefnandi greiði sinn hluta af fasteignagjöldum og vátryggingariðgjöldum ársins 1984 með kr. 10.296,00.

Stefnandi féllst á að greiða sinn hluta af viðgerðarkostnaði sem til féll í júlí 1983, kr. 2.062,25.

Rétt þykir að miða við að fyrri fjárhæðin komi til lækkunar á höfuðstól skuldar stefnda við stefnanda 20. mars 1984 en hin síðari 1. júlí 1983 og lækka því vaxtagreiðslur frá þessum dögum að sama skapi.

Þá er að finna reikningsskekkjur í kröfugerð stefnanda miðað við þau fylgiskjöl sem hann byggir kröfur sínar á fyrir árið 1981 og leiðrétting á henni hefur það í för með sér að tekjur stefnanda eru vantaldar um kr. 1.715,00.

Stefnandi lækkaði höfuðstólskröfu sína um kr. 2.102,00 vegna vantalinna fasteignagjalda ársins 1981 miðað við þann útreikning sem hann lagði til grundvallar eða úr kr. 61.422,37 í kr. 59.320,37.

Útreikningar dómsins á kröfum stefnanda og leiðréttingar ná til fasteignagjalda ársins 1981. Því verður að taka tillit til lækkunar stefnanda um kr. 2.102,00 í endanlegri niðurstöðu um það hver sá höfuðstóll er sem stefndi á að greiða stefnanda.

Áður er greint frá því að krafa stefnanda lækkar um kr. 1.051,50 + 4.960,60 + 10.296,00 + 2.062,25 eða samtals kr. 18.370,35.

Þar sem úteikningar dómsins til leiðréttingar á kröfum stefnanda eru miðaðar við niðurstöðutöluna kr. 61.422,37 ber að lækka hana um kr. 18.370,35 en hækka um kr. 2.102,00 sem stefnandi hafði áður dregið frá niðurstöðutölunni og kr. 1.715,00 vegna vantalinna tekna stefnanda árið 1981. Samkvæmt þessum útreikingum verður höfuðstólskrafa stefnanda kr. 46.869,00 og má taka hana til greina með þeirri fjárhæð.

Hluti af kröfum stefnanda eða kr. 16.903,17 er vegna vaxta af því fé sem stefnandi taldi sig eiga inni hjá stefnda í ársbyrjun 1983 og af þeim tekjum sem féllu til á því ári. Inneign stefnanda hjá stefnda nam kr. 27.252,10 í ársbyrjun 1983 fyrir utan vexti sem fallið höfðu til fyrir þann tíma kr. 3.975,00 eins og að framan er getið. Vextir af inneign stefnanda til ársloka 1982 og vextir árið 1983 af inneign stefnanda í ársbyrjum 1983 og það ár reiknast vera kr. 18.436,00 og má taka þennan lið krafna stefnanda til greina með þeirri fjárhæð.

Niðurstaðan er því sú að stefnda beri að greiða stefnanda samtals kr. 65.305,00, en þar sem stefnandi hefur einungis krafist kr. 65.004,00 ber að dæma þá fjárhæð og 19% ársvexti af kr. 57.165,00 frá 1. janúar 1984 til 20. mars s.á. og af kr. 46.869,00 frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður, sem stefndi greiði stefnanda, þykir hæfilega ákveðinn kr. 20.000,00.

Dóm þennan kváðu upp Friðgeir Björnsson borgardómari og meðdómsmennirnir Garðar Valdimarsson og Sævar Þ. Sigurgeirsson endurskoðendur.

Dómsorð:

Stefndi, Ingimar Haukur Ingimarsson, greiði stefnanda Guðmundi Snorra Ingimarssyni, kr. 65.004,00 með 19% ársvöxtum af kr. 57.165,00 frá 1. janúar 1984 til 20. mars s.á. og af kr. 46.869,00 frá þeim degi til greiðsludags og kr. 20.000,00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Fimmtudaginn 30. október 1986.

Nr. 98/1985. **Hraðfrystihúsið Norðurtangi h/f**
(Tómas Gunnarsson hrl.)
gegn
fjármálaráðherra f.h. ríkissjóðs
(Gunnlaugur Claesen hrl.)

Skattar. Verðbreytingarfærsla.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 24. apríl 1985. Hann krefst sýknu af öllum kröfum stefnda í málinu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Um slit á Olíusamlagi útvegsmanna segir m.a. í 20. gr. félagslaga þess: „Eignum félagsins skal ráðstafað til sölu af skilanefnd, sem að öðru leyti framkvæmir reikningsskilin og nettó andvirði eignanna skal skiptast milli félagsmanna í réttu hlutfalli við bókaðar eignir þeirra hjá félaginu.“ Stofnsjóðsinnstæða sú, er mál þetta snýst um, felur ekki einvörðungu í sér tiltekna peningakröfu, heldur fylgir henni réttur til hlutdeildar í því óskipta eiginfé sem félagið á eða eignast kann. Ekki þykja þær hömlur, sem á meðferð hennar