

Fimmtudaginn 8. október 1998.

Nr. 491/1997.

I. Guðmundsson ehf.

(Sigurmar K. Albertsson hrl.)

gegn

Bílaleigunni Fal ehf.

(Sveinn Skúlason hdl.)

Húsaleigusamningur. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson og Björn Þ. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 8. desember 1997. Hann krefst aðallega sýknu, en til vara lækkunar á kröfum stefnda. Einnig krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms, en þó þannig, að áfrýjanda verði gert að greiða sér 1.087.552 krónur. Stefndi krefst einnig málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétti var lýst yfir því, að Stefán Gíslason, sem var annar stefnenda í héraði, félli frá kröfum á hendur áfrýjanda fyrir sitt leyti. Af þeirri fjárhæð, sem áfrýjanda var gert að greiða með héraðsdómi, áttu 163.502 krónur rætur að rekja til kröfu Stefáns Gíslasonar um húsaleigu. Í framangreindri dómkröfu stefnda hefur verið tekið tillit til þeirrar fjárhæðar. Áfrýjandi féllst á þessa breytingu á aðild málsins og féll jafnframt frá kröfu um málskostnað á hendur Stefáni Gíslasyni.

Með gögnum, sem aflað var eftir uppsögu héraðsdóms, er leitt í ljós, að 5. janúar 1998 seldi Stefán Gíslason húshluta þann, sem áfrýjandi hafði á leigu í Þverholti 18, án þess að lokað væri stigagati, sem áfrýjandi lét gera milli hæða í húsinu. Einnig kom fram, að kaupandi húsnæðisins lét á sinn kostnað setja hringstiga í gatið, til þess að gengt yrði innanhúss milli hæðanna. Hefur stefndi þannig ekki sýnt fram á, að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna kostnaðar af því að fylla upp í stigagatið, en hann er metinn 250.000 krónur í matsgerð 29. október 1996. Eru því ekki skilyrði til að dæma stefnda þessa fjárhæð.

Áfrýjandi heldur því fram, að húsnæðið í Þverholti 18 hafi við upphaf leigutíma í ársbyrjun 1982 nánast verið fokhelt, en hann hafi endurbætt það allt og lagað. Séu bótakröfur stefnda um greiðslu kostnaðar við lagfæringu húsnæðisins langt umfram það, sem gert sé ráð fyrir í 63. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Óumdeilt er í málinu, að þegar áfrýjandi flutti heildverslun sína í húsnæðið, hafi efri hæð þess verið notuð sem trésmíðaverkstæði og bifreiðageymsla, en á neðri hæð hafi verið bækistöð stefnda. Svo sem greinir í héraðsdómi, var kveðið svo á í húsaleigusamningi 10. desember 1981, að áfrýjandi skyldi sjá um „standsetningu á húsnæðinu að innan og breytingar á austurhlið efri hæðar leigusala að kostnaðarlausu“. Gerði hann það, en í lok leigutímans fjarlægði hann innréttingar, sem hann hafði komið fyrir, svo sem honum var skylt að gera eftir 2. gr. húsaleigusamningsins.

Pótt áfrýjandi hafi tekið á leigu húsnæði, sem meðal annars hafði verið notað fyrir iðnað og var því ekki hæft til notkunar fyrir skrifstofu eða annan rekstur hans án breytinga og þrifa, hefur hann ekki sýnt fram á, að þær viðgerðir, sem um er deilt og getið er í matsgerðinni 29. október 1996, feli í sér annað en koma húsnæðinu aftur í sambærilegt horf og við upphaf leigutíma. Áfrýjandi hefur ekki heldur leitt í ljós, að annmarkar, sem matsgerðin tekur til, séu eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar hans, sbr. 63. gr. húsaleigulaga.

Skaðabótakrafa stefnda, alls að fjárhæð 595.000 krónur, er sundurliðuð í héraðsdómi. Í fjárhæð þessari felast meðal annars 15.000 krónur, sem stefndi greiddi fyrir matsgerðina 29. október 1996, svo að beinn kostnaður við úrbætur á leiguhúsnæðinu nemur 580.000 krónum. Litið verður til matskostnaðar þessa við ákvörðun málskostnaðar. Frá bótakröfunni ber samkvæmt áðursögðu að draga 250.000 krónur, og er mismunur því 330.000 krónur. Með þessum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms verður bótakrafa stefnda tekin til greina með þeirri fjárhæð.

Svo sem greinir í héraðsdómi, skilaði áfrýjandi ekki húsnæðinu, fyrr en liðið var á septembermánuð 1996. Verður því ekki komist hjá að taka til greina kröfu stefnda um húsaleigu fyrir þann mánuð með 492.552 krónum, en ekki er tölulegur ágreiningur um leigufjár-

hæðina. Áfrýjandi verður því dæmdur til að greiða stefnda samtals 822.552 krónur ásamt dráttarvöxtum, eins og greinir í dómsorði, en upphafstíma þeirra var ekki andmælt af áfrýjanda.

Áfrýjandi verður dæmdur til greiðslu málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð :

Áfrýjandi, I. Guðmundsson ehf., greiði stefnda, Bílaleigunni Fal ehf., 822.552 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 16. nóvember 1996 til greiðsludags.

Áfrýjandi greiði stefnda samtals 200.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 13. október 1997.

I.

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 14. febrúar 1997. Því var úthlut að héraðsdómara 1. maí sl. og tekið fyrir 22. s. m. Því var frestað til 26. júní sl. til frekari gagnaöflunar. Aðalmeðferð fór fram 25. september sl., og var málið síðan dómtekið.

Stefnendur eru Bílaleigan Falur ehf., kt. 520169-3429, og Stefán Gíslason, kt. 090627-2879, Sogavegi 109, Reykjavík.

Stefndi er I. Guðmundsson og Co. hf., kt. 650169-0189, Vatnagörðum 26, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar, að fjárhæð 2.235.135 kr., með vanskilaárvöxtum samkvæmt 10. gr. laga nr. 25/1987 með síðari breytingum frá 16. nóvember 1996 til greiðsludags. Þess er jafnframt krafist, að vanskilavextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 16. nóvember 1997, en síðan árlega þann dag, sbr. 12. gr. laganna. Til vara er gerð krafa um aðra lægri fjárhæð að mati dómsins. Krafist er málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Af hálfu stefnda er gerð krafa um sýknu af kröfum stefnenda, en til vara, að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

II.

Málsatvik.

Viðskipti aðila hófust árið 1981 með þeim hætti, að gerður var húsaleigusamningur við stefnda um leigu á 320 fm götuhæð og 430 fm jarðhæð að

Rauðarárstíg 31, Reykjavík. Upphaflegur leigusali var Skógerðin hf., en 2. janúar 1996 var gerður viðauki við upphaflegan leigusamning og leigusali þá Bílaleigan Falur ehf.

Stefndi sagði upp húsnæði þessu með bréfi, dags. 27. febrúar 1996. Þar sem stefndi hafði ekki gert lögformleg skil á húsnæðinu í september 1996 að áliti stefnenda, var stefnda sent áminningarbréf 24. september 1996. Ágreiningur er með aðilum um, hvort stefndi eigi að standa skil á húsaleigu fyrir september, október og nóvember 1996 og hvort stefnendur eigi kröfu á hendur stefnda vegna frágangs við skil húsnæðisins.

26. september 1996 létu stefnendur gera úttekt á hinu leigða húsnæði að fulltrúum samningsaðila viðstöddum. Á grundvelli skoðunarskýrslu lagði skoðunarmaður mat á kostnað við að færa húsnæðið í það horf, sem það var í við upphaf leigusamnings, eins og sagði í matsgerð, dags. 29. október 1996. Þau atriði, sem tekin voru til mats og stefnendur krefja stefnda um, eru þessi:

Hreinsun gólfefnabúta af gólfum	kr.	30.000
Aftenging og fjarlæging vatns- og frárennslislagna		
ásamt sv., sem standa upp úr gólfi. Lokun gata í		
steyptri plötu á fullnægjandi hátt	–	45.000
Aftenging og endurtenging ofna	–	10.000
Hreinsun stiga af veggjum bak við ofna	–	15.000
Aftenging rafmagnstöflu og kapals	–	15.000
Gengið frá einangrun á súlu á útvegg	–	15.000
Spartla göt eftir skotnagla í lofti, grunnmála	–	150.000
Stigagat: Brjóta þarf sæti í plötukant, bora fyrir		
tengijárnum, járn benda samkv. fyrirmælum hönnuðar		
burðarvirkis hússins, slá upp móti, steypa, múrhúða	–	250.000
Kostnaður við hönnun og samþykki teikninga	–	50.000
Gerð kostnaðaráætlunar	–	15.000
Samtals	kr.	595.000

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur kveða stefnda hafa verið sent símskeyti, dags. 7. október 1996, þar sem skorað hafi verið á stefnda að ganga frá lögformlegum skilum húsnæðisins, en með bréfi lögmanns stefnda, dags. 9. október, hafi kröfum stefnenda verið hafnað.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 16. október 1996, hafi kröfur stefnenda verið ítrekaðar og ýtarlega rökstuddar. Í bréfinu hafi verið gerð grein fyrir því, í hverju stefnendur teldu vanefndir stefnda vera fólgnar. Þannig

hafi m. a. verið gat í gólfi húsnæðisins, sem stefndi hafi látið gera fyrir stiga með heimild leigusala. Stiginn hafi síðan verið fjarlægður, án þess að aftur hafi verið fyllt upp í gatið. Stefndi hafi enn fremur vanrækt að ganga frá verulegum skemmdum eftir veggfestingar, svo að hvar sem innréttingar eða annað hafi verið fest í vegg, hafi verið brotið úr eftir nagla eða skrúfur. Þarfnist húsnæðið verulegra viðgerða af þessum sökum. Stefndi hafi enn fremur skilið eftir niðurlímda dúka á hluta af gólfi efri hæðar, er honum hafi borið að fjarlægja eins og annað úr húsnæðinu, sem hann hafi komið þar fyrir. Fleira megj telja, en nánari lýsing liggir fyrir í yfirlýsingu á úttekt úttektarmanns á vegum Húsnæðisnefndar Reykjavíkur, sem metið hafi kostnaðinn við lagfæringarnar, sbr. ákvæði 2. gr. leigusamnings svo og ákvæði gildandi húsaleigulaga nr. 36/1994, sbr. einkum 65. gr., samtals að fjárhæð 815.000 kr. Frá því mati dragist kröfuliður vegna skotfærageymslu og eldvarnarhurða, að fjárhæð 220.000 kr., sem sé óviðkomandi stefnda. Þá standi eftir 595.000 kr.

Stefnendur geri einnig kröfu til greiðslu húsaleigu fyrir september, október og hálfan nóvember árið 1996 samkvæmt reikningi frá Bílaleigunni Fal hf. og Stefáni Gíslasyni, 408.755 kr., samtals 1.640.135 kr.

Stefnda hafi borið að skila húsnæðinu í sama ástandi og hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegs slits. Það hafi hann ekki gert þrátt fyrir margar ítrekanir og ekki fengist til að ganga til samninga um greiðslu bóta vegna þessa. Stefnendur hafi áskilið sér rétt til þess að hafa uppi bótakröfur á hendur stefnda, sbr. ákvæði 63.–64. gr. húsaleigulaga, vegna ábyrgðar stefnda á ofangreindum lagfæringum, svo og til greiðslu húsaleigu, uns húsnæðið væri komið í umsamið ástand eða hæfilegur tími liðinn, sem ætla hefði mátt, að stefnendur hefðu þurft til að koma húsnæðinu í umsamið ástand á kostnað stefnda, svo og á öllum kostnaði, sem af vanskilum leiddi, þar með töldum málskostnaði. Hafi sérstaklega verið skorað á stefnda að greiða húsaleigu fyrir septembermánuð 1996 og honum sendur reikningur og kvittun af því tilefni. Stefnendur vísa til XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 169. gr. s. 1. Um samlagsaðild stefnenda vísar stefnandi til 1. mgr. 19. gr. sömu laga. Þá vísa stefnendur til leigusamnings aðila, til húsaleigulaga nr. 36/1991 svo og til reglna samninga- og kröfuréttar um greiðsluskýldu skuldara. Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styðja stefnendur við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 og kröfur um málskostnað við 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi kveður húsnæðið hafa verið í afar lélegu ástandi við upphaf leigusamnings aðila. Í kjallara húsnæðisins hafi verið bílageymsla og um-

gengni verið í samræmi við það, öll gólf ómáluð, olíudrulla á gólfi, sót í lofti og á veggjum og annað ástand í samræmi við það, sem fylgi útblæstri og meðferð olíu vegna bifreiða. Þá hafi verið í kjallara ýmislegt drasl, sem þurft hafi að fjarlægja, innkeyrsludyr verið ónýtar, veggir óeinangraðir og raunar veggjalaust að hluta. Efri hæð húsnæðisins hafi verið í svipuðu ástandi, en þar hafi verið unnið við trésmíðar. Allt hafi verið mjög skítugt, límklessur á gólfi, innrétting í salerni að hrúni komin og holur í loftum. Ýmislegt annað hafi verið úr lagi gengið, m. a. hafi veggir verið óeinangraðir.

Stefnda hafi tekist með mikilli vinnu og fjármunum að gera húsnæðið hæft til þeirrar starfsemi, sem hann hafi haft með höndum, þ. e. skrifstofu- og lagerhúsnæði fyrir heildverslun, sem hann reki. Stefndi kveðst ekki hafa haft uppi andmæli við þessu ástandi húsnæðisins, en framangreindri lýsingu sé ætlað að svara fullyrðingum og kröfum í sóknarskjöllum eftir reglum 63. gr. laga nr. 36/1994, sbr. 28. gr. laga nr. 44/1979. Ljóst sé, að stefndi hafi í raun endurbætt og aukið verðmæti húsnæðisins og kröfugerð stefnenda því augljóslega röng og ósanngjörn.

Stefndi hafi sagt upp húsnæðinu með samningsbundnum fyrirvara með bréfi, dags. 28. febrúar 1996. Frá þeim degi og allt til loka leigutíma 31. ágúst 1996 hafi stefndi fylgt reglum 41. gr. laga nr. 36/1991 og veitt stefnendum heimild til að sýna væntanlegum leigjendum húsnæðið. Hafi komið a. m. k. 6–8 aðilar á þessu tímabili og skoðað. Í lok ágúst hafi stefnendur svo fengið lykla að húsnæðinu, en þá hafi stefndi verið fluttur úr húsnæðinu með alla starfsemi sína. Lítils háttar af innréttingum og rusli hafi þó verið eftir að fjarlægja, og hafi það dregist viku af september að ljúka þeim verkum. Til skýringar á þeirri töf sé það að segja, að stefnendur hafi komið að máli við stefnda um mitt sumar 1996 og viljað kaupa innréttingar og ýmislegt lausafé af stefnda, s. s. ljós, lagnir, hurðir, öryggiskerfi og fleira, sem útbúið hafi verið sérstaklega fyrir húsnæðið. Í þessu skyni hafi stefnendur beðið um verðmat á þessum hlutum. Hafi stefndi tekið úr bókhaldi kaup- og kostnaðarverð og látið framreikna til verðs ársins 1996 í samráði við lög-giltan endurskoðanda. Úr þeirri könnun hafi komið verðmat á 6–8 milljónir kr., en stefnendum verið boðnar innréttingar og lausafé á helmingi þess verðs, 3 milljónir kr. Af þessu hafi spunnist viðræður milli aðila, og sé ljóst, að stefnendur féllust ekki á verðhugmyndir stefnda. Í ágústmánuði hafi komið boð frá stefnendum í framangreint á 1,5 milljónir kr., og hafi það verið samþykkt af stefnda. Ekki hafi verið formlega gengið frá þessum atriðum milli aðila, og í lok ágúst hafi stefnendur lýst yfir, að þeir væru hættir við fyrra boð og vildu nú ekki borga neitt fyrir innréttingar og lausa-

fé, en byðu þess í stað, að þeir myndu ekki hafa uppi kröfur á stefnda vegna viðbótarleigu, dráttar á skilum húsnæðisins né í samræmi við 2. gr. réttarskjala nr. 3 og 4, ef allt yrði skilið eftir í húsnæðinu.

Að þessum afarkostum hafi stefndi ekki getað gengið, enda um marga verðmæta hluti að ræða, svo sem sérsníðaðar, eldtraustar hurðir, þjófavarnarkerfi, hillusamstæður og fleira, og hafi ákveðið að fylgja eftir ákvæðum leigusamninga og taka allar innréttingar sínar og lausafé.

Enn hafi stefnendur skipt um skoðun og hafi nú viljað, að eitt og annað yrði eftir í húsnæðinu, og hafi þar aðallega verið um að ræða stigahús, sem stefndi hafi látið smíða í samráði við stefnendur. Fyrir þetta hafi verið ákveðið að greiða 300.000 kr., og enn hafi verið gengið óformlega frá kaupum. Enn hafi stefnendur skipt um skoðun og gengið frá loforðum og krafist þess, að stefndi fjarlægði allt, sem hann hefði sett í húsnæðið að Þverholti 18.

Stefndi áréttar, að hann hafi tekið við húsnæði þessu í nánast fokheldu ástandi. Hann hafi endurbætt það og lagfært, og sé ástand þess nú langt umfram það, sem krafist sé samkvæmt 63. gr. laga nr. 36/1994. Stefndi hafi haft heimild til að endurbæta húsnæðið og laga það eftir þörfum, m. a. koma fyrir stigahúsi, og hafi þetta verið ein forsenda þess, að samningur hafi komist á. Það sé því á ábyrgð stefnenda, ef þeir kjósi nú að hafa húsnæðið útbúið á annan hátt, enda hafi þeir krafist þess, að allar framkvæmdir stefnda yrðu fjarlægðar. Eigi þetta við um mesta kostnaðarliðinn í úttekt. Aðrir smáir liðir varði eðlilega notkun undanfarin sextán ár og megi leiða beint af upphafssamningi aðila.

Stefndi ítrekar mótmæli við „matsgerð“ Baldvins Einarssonar, en henni hafi verið mótmælt 5. 11. 1996 og ljóst, að þær forsendur, sem þar komi fram, séu rangar.

Vegna húsaleigukröfu vísar stefndi til þess, að húsnæðinu hafi verið sagt upp í febrúar 1996, og hafi stefnendur því haft sex mánuði til að koma því í leigu. Það hafi ekki tekist, en það geti tæpast verið á ábyrgð og áhættu stefnda. Lyklavöld hafi stefnendur fengið á réttum tíma, þ. e. um mánaðamót ágúst-september 1996, og tíu daga töf á endanlegum skilum geti ekki haft í för með sér bótakröfu upp á rúmar 1,6 milljónir. Þær tafir, sem orðið hafi, séu þar á ofan á ábyrgð stefnenda sjálfra, eins og fram komi í mála-vaxtalýsingu, og aðrar tafir á því að koma húsnæðinu í leigu á ábyrgð stefnenda, enda séu þeir nú að byggja ofan á húsnæðið og það ekki í leiguhæfu ástandi.

Samandregið séu málsástæður stefnda þær, að hann hafi að fullu fullnægt reglum 63. gr. laga nr. 36/1994, og kröfur stefnenda með öllu óréttmætar.

Skil hafi farið fram eftir reglum laga nr. 36/1994, og leigukröfur, eftir að leigutíma hafi lokið, sem séu í raun skaðabótakröfur, séu óraunhæfar, enda hafi tjón ekki verið sannað né sýnt fram á, að stefndi beri ábyrgð á slíku tjóni. Kröfur um leigu í hálfan þriðja mánuð séu þar að auki órökstuddar og ekki skýrðar í sóknargögnum og erfitt að átta sig á, á hverju þær séu reistar.

Stefndi vísar til laga nr. 44/1979, laga nr. 34/1994, almennra sjónarmiða í skaðabótarétti um bótaábyrgð og reglna um, að tjónþolum beri að draga úr tjóni sínu, og almennra reglna í samninga- og kröfurétti. Þá vísar stefndi til sanngirnissjónarmiða.

Fyrir dóminum gáfu aðilaskýrslur þeir Stefán Gíslason og Haukur Backman. Þá komu fyrir dóminn sem vitni Baldvin Einarsson byggingarfræðingur, Halldór Einarsson húsasmíðameistari, Örn Jónsson húsasmíðameistari, Þorgils Jónasson, Trausti R. Einarsson múrari, Davíð Friðriksson lagerstjóri og Þór Ottesen Pétursson rafvirki.

III.

Niðurstæða.

Í leigusamningi um húsnæði það, sem um er deilt í málinu, dags. 10. desember 1981, er ekki að finna lýsingu á ástandi þess. Þar er hins vegar kveðið á um skyldu leigusala til að leggja hitalögn í húsið, mála það að utan og gera við glugga á vesturhlíð. Leigutaki skyldi hins vegar sjá um standsetningu á húsnæðinu að innan og breytingar á austurhlíð efri hæðar leigusala að kostnaðarlausu. Þá segir, að leigutaki hafi heimild til að gera þær lagfæringar, sem hann telji þurfa, í samráði við leigusala. Jafnframt hafi hann heimild til að koma fyrir stigahúsi utan á húsinu eða inni í því í samráði við starfsmenn leigusala. Þá segir, að í lok leigutíma skuli allar innréttingar verða eign leigutaka, og beri honum að fjarlægja þær, nema um annað verði samið. Þessi ákvæði eru tekin upp í viðauka við samning þennan, sem aðilar gerðu og dagsettur er 2. janúar 1996.

Samkvæmt 28. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga, sem í gildi voru, þegar til leigusamnings aðila var stofnað, skyldi leigutaki skila húsnæði í hendur leigusala að leigutíma loknum í sama ástandi og hann tók við því. Ákvæði 63. gr. núgildandi húsaleigulaga nr. 36/1994 um þetta efni er samhljóða.

Vitni þau, er komu fyrir dóminn, greindi mjög á um það, hvernig ástand hússins hefði verið við upphaf leigutíma. Framburður þeirra snerist þó mestmegnis um ástand hússins við upphaf leigutíma, svo sem, hvort veggir og gólf hefðu verið óhrein eða ekki. Stefndi gerði hins vegar engar athuga-

semdir um ástand húsnæðisins, hvorki við upphaf leigutíma né heldur á leigutímanum öllum, ef undan er skilin kvörtun vegna þakleka, en af hálfu stefnenda var við því brugðist með því að skipta um þak.

Í málinu liggur fyrir matsgerð Baldvins Einarssonar, skoðunarmanns húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Hefur hann komið fyrir dóminn og staðfest matsgerð sína. Þar upplýsti hann, að matið væri reist á skoðunarskýrslu sinni, dags. 26. september 1994, en báðir aðilar málsins hefðu verið viðstaddir skoðunina. Aðilar hafi verið sammála um, að þeir verkþættir, sem teknir voru til athugunar, hefðu verið með öðrum hætti við upphaf leigutíma en þeir væru nú. Þannig hafi ekki verið á staðnum það gólfefni, sem nú þurfi að hreinsa. Vatns- og frárennslislagnir ásamt salerni séu nú á miðju gólfi, eftir að veggir hefðu verið rifnir utan af því. Við upphaf leigutíma hafi það verið við vegg. Taka þurfi ofna frá veggjum til að hreinsa striga af veggjunum, en hann hafi stefndi límt upp. Rafmagnstafla, sem verið hafi á vegg, hafi legið laus á gólfi. Múrhúð og einangrun hafi rifnað við það, að veggir voru rifnir niður. Mikill fjöldi skotnagla hafi verið í loftum, sem aðilar hafi verið sammála um, að hafi ekki verið við upphaf leigutíma. Stigi hafði verið fjarlægður og gat skilið eftir. Auk þess sé kostnaður við hönnun og teikningar vegna lokunar gatsins.

Matsgerð Baldvins Einarssonar hefur stoð í gögnum málsins um þau at-
 riði, sem þar eru tekin til mats. Þar kemur fram, að kostnaður við að færa húsnæðið í það horf, sem það var í við upphaf leigusamnings, að þessu leyti nemi 595.000 kr. Kostnaður þessi er sundurliðaður, og er kröfugerð stefnenda á því reist. Matsgerð þessari hefur ekki verið hnekkt með vitnafram-
 burði. Ber því að leggja hana til grundvallar um þær úrbætur og kostnað, sem ráðast þarf í, þannig, að lögformleg skil hafi farið fram.

Í málinu er ágreiningslaust, að stefndi sagði leigusamningi aðila upp mið-
 að við 1. september 1996. Stefndi skilaði húsnæðinu hins vegar ekki í vörslur stefnenda fyrr en vika var liðin af september, enda hafði hann ekki flust endanlega úr því fyrr, þrátt fyrir það að hann hafi afhent lykla að því. Ágreiningur er hins vegar með aðilum um ástæðu þessara vanefnda. Hvað sem þeim ágreiningi liður, voru skil á húsnæðinu hins vegar, eftir því sem hér hefur verið rakið, ekki í samræmi við leigusamning, sbr. 63. gr. laga nr. 36/1994. Sanngjarnt þykir að taka til greina kröfu stefnenda um húsaleigu fyrir septembermánuð 1996, 656.054 kr., vegna þessara vanefnda á skiladegi húsnæðisins svo og fyrir þann tíma, sem það tekur að koma húsnæðinu í umsamið ástand.

Samkvæmt því skal stefndi greiða stefnanda 1.251.054 kr. auk vanskila-
 vaxta, eins og í stefnu greinir, frá 16. nóvember 1996 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 150.000 kr. í málskostnað, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts á lögmannspóknun.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, I. Guðmundsson & Co. hf., greiði stefnendum, Bílaleigunni Fal ehf. og Stefáni Gíslasyni, 1.251.054 kr. með vanskilavöxtum samkvæmt 10. gr. laga nr. 25/1987 með síðari breytingum frá 16. nóvember 1996 til greiðsludags. Vanskilavextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 16. nóvember 1997, en síðan árlega þann dag.

Stefndi greiði stefnendum 150.000 kr. í málskostnað, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts á málflutningspóknun.
