

Miðvikudaginn 6. mars 1991.

Nr. 80/1989. **Guðni Helgason**

(Jónatan Sveinsson hrl.)

gegn

Eysteini Yngvasyni

(Jón Oddsson hrl.)

og gagnsök.

Húsaleiga. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Guðmundur Jónsson, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. mars 1989, en gagnáfrýjandi 29. sama mánaðar.

Aðaláfrýjandi krefst þess aðallega, að stefndi greiði honum 189.471 krónu með dráttarvöxtum á ári sem hér segir: 33,6% af 25.750 krónum frá 1. júní 1987 til 1. júlí s.á., 36% af 53.817 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s.á., 40,8% af 81.884 krónum frá þeim degi til 1. september s.á., 42% af 109.951 krónu frá þeim degi til 1. október s.á., 43,2% af 127.711 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 45,6% af 145.451 krónu frá þeim degi til 1. desember s.á., 49,2% af 167.471 krónu frá þeim degi til 1. janúar 1988, 51,6% af 189.471 krónu frá þeim degi til 1. febrúar s.á., en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. 5. gr. laga nr. 67/1989, til greiðsludags. Aðaláfrýjandi krefst málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti auk dráttarvaxta samkvæmt 10. gr. vaxtalaga að liðnum 15 dögum frá uppsögu dóms til greiðsludags.

Til vara krefst aðaláfrýjandi staðfestingar á niðurstöðu héraðsdóms í aðalsök auk málskostnaðar, svo sem krafist er í aðalkröfu.

Í gagnsök krefst aðaláfrýjandi sýknu af kröfum gagnáfrýjanda auk málskostnaðar. Til vara krefst hann þess, að kröfur gagnáfrýjanda verði lækkaðar stórlega og málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti verði látinn niður falla.

Gagnáfrýjandi krefst sýknu af kröfum í aðalsök ásamt málskostnaði í héraði og fyrir Hæstarétti auk virðisaukaskatts og dráttar-

vaxta af málskostnaði að liðnum 15 dögum frá uppsögu dóms. Til vara krefst hann verulegrar lækkunar á kröfum aðaláfrýjanda, og verði málskostnaður þá látinn niður falla í héraði og fyrir Hæstarétti.

Í gagnsök krefst gagnáfrýjandi, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða 308.270 krónur með 51,6% ársvöxtum frá 28. janúar 1988 til 1. mars s.á., en með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 28. janúar 1989. Þá er krafist málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, þar með talinn matskostnaður, auk virðisaukaskatts, og beri dæmdur málskostnaður dráttarvexti að liðnum 15 dögum frá uppsögu dóms til greiðsludags.

Um aðalsök.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta niðurstöðu hans í aðalsök.

Um gagnsök.

Ekki verður talið sannað með skýrslu gagnáfrýjanda og vætti bróður hans, að svo hafi samist með aðilum í upphafi viðskipta þeirra, að aðaláfrýjandi tæki að sér að greiða kostnað við þær lagfæringar og breytingar á umræddu húsnæði, sem gagnáfrýjandi teldi nauðsynlegar. Framburður vitnanna Guðmundar Bjarna Guðmundssonar og Jóns Halldórssonar þykir ekki heldur veita fullnægjandi sönnun fyrir því, að aðaláfrýjandi hafi lofað að standa undir kostnaðinum.

Svo sem fram er komið, var ekki gerður skriflegur leigumáli milli aðila. Gagnáfrýjandi fór ekki þær leiðir, sem mælt er fyrir um í 10. og 26. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga.

Samkvæmt þessu ber að sýkna aðaláfrýjanda af kröfum gagnáfrýjanda.

Það er aðfinnsluvert, að í máli þessu hafa verið lögð fram vottorð, sem borin hafa verið undir vitni til staðfestingar, þegar þau komu fyrir dóm.

Það var á valdi aðaláfrýjanda sem leigusala að gera skriflegan leigumála við gagnáfrýjanda um hið leigða húsnæði, sbr. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 44/1979. Það var ekki gert. Verður málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti því látinn niður falla.

Í aðalsök greiði gagnáfrýjandi, Eysteinn Yngvason, aðal-
áfrýjanda, Guðna Helgasyni, 180.991 krónu með 33,6% árs-
vöxtum af 25.750 krónum frá 1. júní 1987 til 1. júlí s.á., með
36% ársvöxtum af 53.817 krónum frá þeim degi til 1. ágúst
s.á., með 40,8% ársvöxtum af 81.884 krónum frá þeim degi
til 1. september s.á., með 42% ársvöxtum af 109.951 krónu
frá þeim degi til 1. október s.á., með 43,2% ársvöxtum af
127.711 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., með 45,6%
ársvöxtum af 145.451 krónu frá þeim degi til 1. desember s.á.,
með 49,2% ársvöxtum af 167.471 krónu frá þeim degi til 1.
janúar 1988, með 51,6% ársvöxtum af 180.991 krónu frá þeim
degi til 1. febrúar s.á., en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga
nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Í gagnsök skal aðaláfrýjandi vera sýkn af kröfum gagnáfrýj-
anda.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

Hjartar Torfasonar hæstaréttardómara.

Ég er samþykktur atkvæði meiri hluta dómenda um úrlausn aðal-
sakar í máli þessu svo og athugasemd þeirra um vitnaframburð í
gagnsök.

Samningsgerð málsaðila um leigu á húsnæði að Borgartúni 25 var
munnleg og vitni að henni ekki önnur en bróðir gagnáfrýjanda, sem
þá var í starfi hjá aðaláfrýjanda. Þegar gagnáfrýjandi tók við hús-
næðinu, hafði það verið á leigu nokkurn tíma fyrir umsvifalítla
iðnaðarstarfsemi, en áður hafði það verið í langvarandi notkun sem
geymslurými á vegum vélsmiðju á sama stað og sætt lítilli umhirðu.
Ljóst er, að húsnæðið þarfnaðist lagfæringa, sem voru umfram
venjulegt viðhald leigutaka. Aðaláfrýjandi telur húsaleigu hafa
verið ákveðna lægri en ella vegna þessa, en hefur ekki fært beinar
sönnur að því, hverju munað gæti í því efni. Leigumálinn var
ótímabundinn og ekki samið um tilteknar viðhaldsaðgerðir, en
viðurkennt er, að gagnáfrýjanda hafi verið heimilt að gera þær

endurbætur á húsnæðinu, sem nauðsynlegar mætti telja vegna starfsemi hans. Eðlilegt er að skilja samninginn á þann veg, að gagnáfrýjandi hafi mátt vænta endurgjalds fyrir slíkar endurbætur við lok leigutímans að því leyti, sem þær hefðu almennt gildi og gætu komið leigusala að síðari notum. Má ráða af framburði aðaláfrýjanda og tengdasonar hans og öðrum skýrslum í málinu, að gagnáfrýjandi hafi haldið fram þessum skilningi, áður en uppsögn á samningnum kom til. Með vísan til þessa og til forsendna hins áfrýjaða dóms tel ég rétt að staðfesta niðurstöðu hans í gagnsök.

Ég er samþykkur því, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti eigi að falla niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 16. febrúar 1989.

Mál þetta, sem dómtekið var mánudaginn 16. janúar sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 12. október 1987, af Guðna Helgasyni, nafnnr. 3131-2116, Hlyngerði 3, Reykjavík, gegn Eysteini Yngvasyni, nafnnr. 1896-5224, Kleppsvegi 40, Reykjavík.

Dómkröfur.

Endanlegar dómkröfur stefnanda í aðalsök og framhaldssök eru þær, að aðalstefndi verði dæmdur til þess að greiða aðalstefnanda kr. 189.471 með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnaði].

Dómkröfur stefnda í aðalsök eru þær, að hann verði algerlega sýknaður af öllum kröfum aðalstefnanda í málinu og að aðalstefnanda verði gert að greiða aðalstefnda málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands, þ.m.t. sölugjald, sbr. brbl. 68, 1987, að mati réttarins. Til vara, og verði ekki fallist á aðalkröfu stefnda í aðalsök, verði kröfur aðalstefnanda lækkaðar verulega og aðeins teknar til greina að óverulegu leyti og aðalstefnanda gert að greiða aðalstefnda málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Dómkröfur stefnda í framhaldssök eru þær, að hann verði algerlega sýknaður af kröfum aðalstefnanda og að aðalstefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ. Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnda í framhaldssök, er þess krafist, að kröfur aðalstefnanda verði verulega lækkaðar og aðeins teknar til greina að óverulegu leyti og þá málskostnaður látinn niður falla.

Í gagnsök gerir gagnstefnandi þær dómkröfur, að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða honum skuld að fjárhæð kr. 308.270 með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnaði].

Dómkröfur sínar í málinu kveðst gagnstefnandi gera hvort sem er til sjálfstæðrar kröfugerðar eða skuldajöfnunar á móti kröfum gagnaðila.

Dómkröfur gagnstefnda í gagnsök eru aðallega þær, að gagnstefndi verði sýknaður af öllum kröfum gagnstefnanda og að gagnstefnda verði tildæmdur hæfilegur málskostnaður í gagnsök, til vara, að dómkröfur gagnstefnanda verði stórlega lækkaðar og komi þá til skuldajafnaðar við dómkröfur gagnstefnda í aðalsök.

Málavextir, málsástæður og lagarök í aðalsök og framhaldssök.

Málavexti kveður aðalstefnandi vera þá, að aðalstefnandi sé eigandi húseignar að Borgartúni 25 í Reykjavík. Aðalstefndi hafi fyrir nokkrum árum tekið á leigu hluta húseignarinnar í eigin nafni og hafi rekið þar vélaverkstæði og skylda starfsemi, fyrst í eigin nafni, en síðar í nafni einkafirma síns, Stáltaks, og síðustu misserin í nafni samnefnds hlutafélags. Mál þetta sé til komið vegna vanskila aðalstefnda á húsaleigu fyrir umrætt húsnæði.

Snemma á þessu ári hafi aðalstefndi fengið heimild til að nýta lóðina að hluta undir atvinnustarfsemi sína, þ.á m. til sandblásturs, og hafi þá orðið samkomulag um að hækka leigugjaldið nokkuð. Aðalstefndi hafi innt af hendi hið hækkaða leigugjald fyrir mánuðina apríl og maí 1987, en eftir það hafi hann engar leigugreiðslur innt af hendi. Vegna stórfelldra vanefnda á leigugreiðslum hafi aðalstefnandi orðið að segja leigusamningnum upp, og hafi aðalstefnda verið gert að rýma húsnæðið fyrir 1. október 1987.

Þrátt fyrir skýlausar skyldur um að rýma húsnæðið hafi aðalstefndi ekki fengist til þess að afhenda aðalstefnanda umráð húsnæðisins, sem leitt hafi til þess, að aðalstefnandi sá sig til knúinn að æskja útburðar á aðalstefnda og hafi sett fram beiðni þar að lútandi til yfirborgarfógetans í Reykjavík þann 7. desember 1987. Útburðarmálið hafi verið tekið fyrir þann 19. janúar 1988, og hafi þá orðið sátt með aðilum á þann veg, að aðalstefndi hafi skuldbundið sig til þess að rýma húsnæðið og afhenda það aðalstefnanda til fullra umráða eigi síðar en 28. janúar 1988.

Kröfugerð stefnanda grundvallast á reikningsyfirliti aðalstefnanda til aðalstefnda, þar sem fram komi, að aðalstefndi hafi ekki greitt leigu fyrir mánuðina júní, júlí, ágúst og september 1987, samtals að fjárhæð kr. 109.951. Samkvæmt sama yfirliti komi fram, að umsamin leiga fyrir mánuðina október og nóvember 1987 hafi verið kr. 17.760 fyrir hvorn mánuð, en leiga fyrir desember 1987 og janúar 1988 kr. 22.000 fyrir hvorn mánuð.

Leigufjárhæðin fyrir desember 1987 og janúar 1988 grundvallist á tilboði fyrirtækisins Vatnsrúma sf., Borgartúni 29, Reykjavík, dagsettu 19. nóvember 1987, þar sem firmað hafi lýst sig reiðubúið að taka á leigu umrætt húsrými að Borgartúni 25, Reykjavík, fyrir kr. 22.000 á mánuði, og yrði sú fjárhæð bundin visitölu byggingarkostnaðar frá 1. desember 1987 að telja. Þetta sé sú leigufjárhæð, sem aðalstefnandi hafi orðið af vegna þeirrar ákvörðunar aðalstefnda að rýma ekki húsnæðið, svo sem honum bar og áður sé rakið. Framangreind leiguskuld fyrir mánuðina október 1987 til og með janúar 1988 sé því samtals kr. 79.520. Krafist sé dráttarvaxta af hverri mánaðargreiðslu fyrir sig.

Varðandi lagarök vísar stefnandi til almennra reglna kröfuréttarins svo og til laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga.

Af hálfu aðalstefnda er málavöxtum lýst þannig, að aðalstefnandi og aðalstefndi hafi á sínum tíma samið um leiguafnot aðalstefnda af umræddu húsnæði aðalstefnanda, þ. á m. um leigufjárhæð, og að aðalstefnandi gerði upp við aðalstefnda þær framkvæmdir, er aðalstefndi hafi ráðist í vegna umrædds húsnæðis. Telji aðalstefndi kröfu vegna þess nema allt að kr. 800.000 að höfudstól. Sé því augljóst, að aðalstefnandi sé í skuld við hann vegna þessara viðskipta. Aðalstefndi hafi afhent aðalstefnanda húsnæðið haustið 1987, en þá hafi verið gert ráð fyrir, að gagnaðili stæði við skuldbindingar sínar um uppgjör og greiðslur til aðalstefnda vegna endurbóta og viðhalds á húsnæðinu. Af slíku hafi þó ekki orðið, og hafi aðalstefndi orðið að fá dómkvadda matsmenn til þess að meta þessar endurbætur. Það, að umrætt húsnæði hafi staðið ónotað, megi rekja til atvika, er varði aðalstefnanda, og á hans ábyrgð.

Þá mótmæli aðalstefndi öllum kröfum aðalstefnanda, að því er varðar útreikninga á kröfum aðalstefnanda og kröfugerð.

Málavextir, málsástæður og lagarök í gagnsök.

Í gagnstefnu lýsir gagnstefnandi málavöxtum svo, að gagnstefnandi hafi tekið á leigu húsnæði gagnstefnda í Borgartúni 25, Reykjavík, og hafi m.a. verið samið um, að gagnstefndi greiddi gagnstefnanda fyrir þær endurbætur, er hann hafi gert á leigutímanum. Gagnstefndi hafi ekki fengist til uppgjörs varðandi þetta, og því hafi gagnstefnandi fengið dómkvadda matsmenn til að meta þessi atriði, og sé matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna dags. 28. janúar 1988. Niðurstaða matsins sé kr. 308.270, sem sé stefnufjárhæðin, og sé vaxta krafist frá dagsetningu matsgerðar.

Varðandi málsástæður vísar gagnstefnandi, auk þess sem áður er rakið af hans hálfu, til niðurstöðu matsgerðar og samkomulags aðila. Auk þess vísar gagnstefnandi til þess (sic) hagnaðar gagnstefnda vegna umræddra framkvæmda og úrbóta á húsnæði hans að Borgartúni 25 í Reykjavík.

Vísar gagnstefnandi til reglna á sviði fjármunaréttar, einkum samninga- og kröfuréttar, sbr. t.a.m. l. nr. 7/1936. Þá er vísað til húsaleigulaga nr. 44/1979 og venju, grundvallarreglna og eðlis máls í því sambandi. Um sé að ræða sjálfstæða kröfugerð fyrir dómi og allur réttur áskilinn varðandi skuldajöfnuð gagnvart kröfum í aðalsök. Þá vísar gagnstefnandi til vaxtalaga nr. 25/1987 og laga nr. 1/1988, sbr. áður brbl. nr. 68/1987, varðandi sérstakt sölugjald.

Málsástæður gagnstefnda eru þær, að samkvæmt staðhæfingum gagnstefnanda hafi komist á, auk leigusamnings um umrætt húsnæði, samkomulag milli málsaðila um það, að gagnstefnanda sem leigutaka væri heimilt að ákveða og framkvæma allt nauðsynlegt viðhald á hinu leigða húsnæði á kostnað gagnstefnda sem leigusala, og skyldi sá kostnaður gerður upp við lok leigutímans. Hér sé því í raun haldið fram, að leigutaki hafi fengið sjálfðæmi um að meta, hvaða viðhald húsnæðið þyrfti á leigutímanum, og að leigutaka væri sjálfum heimilt að framkvæma það viðhald án samráðs við leigusala, en þó á hans kostnað.

Hér verði að hafa í huga, að enginn skriflegur leigusamningur hafi verið gerður milli málsaðila, en aðilar séu þó sammála um allt meginefni hans, þ. á m. um leigugreiðslur og það, að leigutíminn var ótilgreindur.

Svo sem fram komi í stefnu og greinargerð stefnanda í framhaldssök, sé því eindregið hafnað, að slíkt samkomulag hafi komist á. Ekki verði séð, að gagnstefnandi hafi leitt fram nokkur þau gögn í formi skjala eða framburðar, sem rennt geti stöðum undir þessa fullyrðingu gagnstefnanda um, að slíkt samkomulag hafi komist á.

Við slíkar kringumstæður eigi gagnstefnandi sönnunarbyrðina á slíkum fullyrðingum um efni samnings, einkum og sér í lagi, þegar fullyrðingar um samningsefnið hafi yfir sér slíkan ólíkindablæ, svo sem raunin sé hér, og til viðbótar andstætt meginreglum sjálfra húsaleigulaganna um þessa hluti. Því sé haldið fram af hálfu gagnstefnda, að þar sem aðila greini á um efni þessa samnings, eigi ágreiningsefnunum að ráða til lykta á grundvelli þar að lútandi ákvæða húsaleigulaganna nr. 44/1979.

Öllum fullyrðingum gagnstefnanda um það, að hið leigða húsnæði hafi við upphaf leigutímabilsins verið nánast ónothæft, sé vísað á bug. Til áréttingar því sé vísað til aðilaskýrslu gagnstefnda og framburðar þess aðila, er hafði þetta húsnæði á leigu, áður en gagnstefnandi tók við því, Ólafs Arnar, á dskj. nr. 28. Hann segi þar efnislega, að hann hafi skilað umræddu húsnæði í áþekku ástandi og það hafi verið í, þegar hann tók það á leigu. Húsnæðið hafi að vísu ekki verið „fyrsta flokks“, en það hafi komið honum að fullum notum sem slíkt, og hann hafi greitt fyrir það ívið lægri leigu en gangverð á leigu hafi verið á slíku húsnæði á þeim tíma. Þá segi þetta vitni, að Eysteinn hafi gengið inn í sömu leigukjör og það

hafi sjálft greitt. Þetta sé allt í fullu samræmi við það, sem gagnstefndi haldi fram.

Þá sé vakin athygli í þessu sambandi á framburði Kristjáns Þórðarsonar á dskj. nr. 30, en Kristján þessi hafi leigt aðlægt húsnæði og hafi haft sameiginlegan inngang með gagnstefnanda. Það, sem sé athyglisverðast í þessum framburði, sé það, að vitnið fullyrði, að Eysteinn hafi ekkert gert fyrir húsnæðið á þeim tíma, sem þeir hafi haft sameiginleg afnot af innganginum, og stangist þetta á við fullyrðingar gagnstefnanda um það, að húsnæðið hafi verið nánst ónothæft, þegar hann hafi tekið við því, og hann hafi allt frá upphafi staðið í viðgerðum og viðhaldi á húsnæðinu.

Af því, sem nú hafi verið rakið, virðist það vera fullljóst, að allar fullyrðingar gagnstefnanda um ástand húsnæðisins í upphafi séu stórlega ýktar, ef ekki beinlínis rangar, og settar fram gegn betri vitund.

Staðreyndin sé sú, að húsnæðið hafi verið leigt út undir iðnaðarstarfsemi um árabíl, þegar gagnstefnandi tók það á leigu á árinu 1982, og hafi húsnæðið verið í nákvæmlega sama ástandi og það hafði þá verið hjá fyrri leigjanda. Gagnstefnandi hafi metið húsnæðið viðunandi fyrir þá starfsemi, sem hann hugðist reka í því, og það, sem hafi ef til vill riðið baggamuninn um, að hann tók húsnæðið á leigu, var, að leigugjaldið hafi verið tiltölulega lágt fyrir slíkt húsrými. Þessi lága leiga hafi m.a. ráðist af því, að viðurkennt hafi verið, að húsnæðið hafi ekki verið „fyrsta flokks“, svo að vitnað sé til orða Ólafs Arnar.

Fullyrðingar gagnstefnanda um, að komist hafi á samkomulag á milli hans og gagnstefnda um, að hann hefði nánast frjálsar hendur um viðhald og endurbætur á húsnæðinu, séu því ósannaðar með öllu og auk þess harla ólíklegar.

Grundvöllur dómkrafna gagnstefnanda sé því með öllu brostinn, og beri að sýkna gagnstefnda af öllum kröfum gagnstefnanda.

Eftir standi að skoða, hvort efni séu til að dæma gagnstefnda til greiðslu einhvers hluta matsfjárhæðarinnar. Á það sé ekki fallist af hálfu gagnstefnda og í því sambandi bent á eftirfarandi:

Matsgjörðinni á dskj. nr. 24 sé í heild mótmælt sem óhæfum grundvelli neins konar fjárkröfu á hendur gagnstefnda. Svo sem fram komi í sjálfri matsgjörðinni, hafi slík mótmæli verið höfð uppi á matsstaðnum við sjálfa matsgjörðina.

Grundvelli matsgjörðarinnar, þ.e. matsbeiðninni, sé sérstaklega mótmælt sem rangri og villandi. Þetta komi ekki aðeins fram í því, að gagnstefnandi telji sig hafa framkvæmt ýmsa hluti, sem önnur gögn málsins, þ. á m. vitnaframburður, sem lagður sé fram í málinu, bendi til, að hafi alls ekki verið gerðir. Þá sé látið að því liggja í matsbeiðninni, einkum í svokallaðri aðilaskýrslu gagnstefnanda, að hér hafi verið um að ræða að meginefni

til nývirki. Gögn málsins segi allt aðra sögu. Í þeim felast upplýsingar um það, að lagfæringar hafi verið í því fölgnað að færa til veggi, sem fyrir voru, eða klæða veggi, sem klæddir hafi verið fyrir, og setja upp leiðslur og lagnir í stað þeirra, er fyrir voru.

Matsgjörðin sjálf sýnist byggja á því, að hér hafi verið um nývirki að ræða og mat lagt á kostnað slíkra framkvæmda. Þetta geri matsgjörðina ónothæfa sem grundvöll fjárfrafna á hendur gagnstefnda.

Vitnaframburði á dskj. nr. 7 - 9 sé mótmælt sem röngum og vilhóllum. Þar sem kallað sé að leggja steypu í gólf, sé nú komið í ljós, að hefur verið folgið í því að gera við steypusprungur á gólfi, sem steyppt hafi verið fyrir, sbr. framburð Ólafs Arnar á dskj. nr. 28. Athyglisverður sé framburður hans, eftir að hafa skoðað umrætt gólf, þar sem hann segi, að ástand þess eftir leiguafnot gagnstefnanda sé með áþekktum hætti og hann skildi við það á sínum tíma. Þetta segi okkur, að þær viðgerðir, hvenær sem þær hafi farið fram, á steypusprungum á gólfinu hafi ekki gengið lengra en það að bæta úr skemmdum, sem þá þegar höfðu orðið á því vegna umferðar og þunga tækja, sem gagnstefnandi hafi þurft vegna starfa sinna að fara með yfir gólfið.

Þá sé komið í ljós, sbr. vitnisburð Ámunda Ámundasonar á dskj. nr. 31, að ástæður þær, sem gagnstefnandi hafi haft uppi fyrir því, að hann skipti um innkeyrsluhurð, voru ekki þær, að gamla innkeyrsluhurðin hafi verið orðin svo tiltakanlega léleg, heldur hitt, að gagnstefnandi hefði þurft að stækka innkeyrsluhurðina vegna þeirra tækja, sem hann hafi þurft að koma inn og út úr húsinu.

Við mælingar hafi komið í ljós, að nýja hurðin sé 289 cm á breidd og 219 cm á hæð, en sú gamla 267 cm á breidd og 217 cm á hæð. Hurðaskiptin hafi farið fram, eins og áður sé getið, án alls samráðs við gagnstefnda og í raun án vitundar hans, og liggi hér alveg fyrir, að ástæður þess, að gagnstefnandi skipti um innkeyrsluhurð, voru aðrar en þær, sem hann hafi þegar tilgreint. Hér hafi ráðið þörf hans fyrir stærri innkeyrsludyr, en ekki það, sem hann hafi haldið fram áður, að þær gömlu hafi verið orðnar svo lélegar, að þær þjónuðu ekki tilgangi sínum.

Auk þeirra sýknuástæðna, sem að framan séu greindar og lúti að sjálfu kröfuréttarsambandinu og hinum tölulega grundvelli fjárkröfunnar, byggja gagnstefndi sýknukröfu sína á því, að gagnstefnandi hafi ekki borið sig að við mat og framkvæmd á hinum ætluðu endurbótum að því marki, sem þær þykja sannanlega hafa farið fram, á þann máta, sem lög um húsaleigusamninga nr. 44/1979 bjóði honum, sbr. VI. kafli laganna um viðhald leiguhúsnæðis. Væntanlega sé ágreiningslaust, að lögin skeri úr um réttarstöðu hvors aðila að þessu leyti, nema um annað hafi verið sannanlega samið.

Að því marki, sem gagnstefnandi þyki sannanlega hafa framkvæmt óhjákvæmilegt viðhald og endurbætur á húsnæðinu, sem leigusala, þ.e. gagnstefnda, hafi borið að greiða, þá hafi gagnstefndi glatað rétti sínum til að krefja leigusala um þær fjárhæðir af framangreindum ástæðum.

Niðurstaða.

Aðalsök.

Fram hefur komið í málinu, að aðalstefnandi og aðalstefndi gerðu með sér munnlegt samkomulag um, að stefndi tæki á leigu húsnæði stefnanda að Borgartúni 25, Reykjavík. Í upphafi leigutíma sömdu aðilar um ákveðna leigufjárhæð, er skyldi fylgja vísitölu. Í máli þessu krefur aðalstefnandi aðalstefnda um húsaleigu fyrir mánuðina júní 1987 til og með janúar 1988. Upplýst er, að aðalstefndi hafði umrætt húsnæði til umráða til janúarloka 1988. Ekki þykir sýnt fram á, að húsaleiga sú, sem stefnandi krefur um fyrir mánuðina júní til og með nóvember 1987, sé í ósamræmi við samkomulag aðila, og ber því að taka hana til greina.

Samkvæmt sátt, er málsaðilar gerðu í fógetarétti Reykjavíkur 19. janúar 1988, lofar aðalstefndi að rýma húsnæðið í síðasta lagi 28. janúar 1988. Ekki er í þessari sátt getið um leigugreiðslur. Með hliðsjón af framangreindri sátt aðila og gegn andmælum aðalstefnda þykir ósannað, að aðilar hafi samið um hærri húsaleigu fyrir mánuðina desember 1987 og janúar 1988 en mánuðina tvo þar á undan. Þykir aðalstefnandi því ekki eiga rétt á hærri húsaleigu fyrir þessa tvo síðustu mánuði en kr. 17.760 á mánuði.

Fyrir liggur, að málsaðilar gerðu með sér samning vorið 1987 um, að aðalstefndi greiddi leigu, kr. 10.000 á mánuði, fyrir afnot af lóð, og er aðalstefndi krafinn um lóðarleigu til 1. október 1987. Fullyrðingar aðalstefnda um, að afnotum hans af lóðinni hafi lokið fyrir þann tíma, teljast ósannaðar. Verður krafa aðalstefnanda um lóðarleigu mánuðina júní til og með september 1987 því tekin til greina.

Verður aðalstefndi því dæmdur til þess að greiða aðalstefnanda kr. 180.991 ásamt umkröfðum vöxtum.

Gagnsök.

Aðilar eru sammála um, að gagnstefnandi hafi tekið húsnæðið að Borgartúni 25 á leigu í því ástandi, sem það var í við upphaf leigutíma. Ágreiningur er hins vegar um það, hvort leigutakinn, gagnstefnandi í málinu, eða leigusali, gagnstefndi, skyldi bera kostnað af þeim endurbótum, er gerðar voru á húsnæðinu á leigutímanum.

Gagnstefnandi heldur því fram, að húsnæðið hafi verið svo lélegt, er hann tók það á leigu, að það hafi verið ónothæft, eins og það var. Samkomulag hafi orðið um það við gagnstefnda, að gagnstefnandi gerði

þær endurbætur á húsnæðinu, sem nauðsynlegar væru, til þess að hann gæti notað húsnæðið, og myndi gagnstefndi greiða gagnstefnanda fyrir þessar endurbætur í lok leigutíma.

Af hálfu gagnstefnda er því með öllu mótmælt, að um slíkt samkomulag hafi verið að ræða, og því algerlega mótmælt, að húsnæðið hafi ekki verið í leiguhæfu ástandi, er gagnstefnandi tók það á leigu.

Gagnstefnandi hefur leitt þrjú vitni, er komið hafa fyrir dóminn og gefið vitnaskýrslu. Þau eru Guðmundur Bjarni Yngvason, bróðir gagnstefnanda, Guðmundur Bjarni Guðmundsson, kunningi gagnstefnanda, og Jón Halldórsson. Vitnið Guðmundur Bjarni Yngvason, er var viðstatt, þegar samkomulag varð með málsaðilum um leigu á umræddu húsnæði, hefur í meginatriðum staðfest framburð gagnstefnanda. Vitnin Guðmundur Bjarni Guðmundsson og Jón Halldórsson hafa skýrt svo frá, að er þeir voru við vinnu hjá gagnstefnanda á árinu 1982, hafi gagnstefnda borið þar að, og hafi þeir heyrt hann segja við gagnstefnanda, að hann ætlaði að greiða fyrir þær lagfæringar, sem gagnstefnandi gerði á húsnæðinu við lok leigutíma. Þegar virtur er framburður þessara vitna hér fyrir dómi, þykir verða að telja í ljós leitt, að samkomulag málsaðila hafi verið með þeim hætti, sem gagnstefnandi heldur fram, og þykir framburður Garðars Hilmarssonar, tengdasonar gagnstefnda, ekki hnekkja þeirri niðurstöðu.

Með hliðsjón af framburði gagnstefnanda hér fyrir dómi þykir verða að skilja fullyrðingar hans um efni samkomulagsins á þann veg, að honum hafi verið heimilt að gera þær endurbætur, sem almennt séð væru nauðsynlegar, til þess að hann gæti notað húsnæðið, en ósannað þykir, að samið hafi verið um, að gagnstefndi greiddi þær endurbætur, sem nauðsynlegar væru til sérhæfðrar notkunar, sem atvinnurekstur gagnstefnanda kynni að krefjast. Ekki þykir sýnt fram á, að greiðsla fyrir þessar endurbætur skyldi koma til frádráttar leigugreiðslum eða að leigufjárhæð hafi verið lægri en almennt gerðist.

Kröfu sína um greiðslu fyrir endurbætur byggir gagnstefnandi á matsgjörð dómkvaddra matsmanna, þeirra Indriða Níelssonar og Björns Björnssonar.

Fyrir dóminn hafa komið vitnin Svavar Sigurðsson, Sigurður Rúnar Jónsson og Guðmundur Björnsson og borið um ástand umrædds húsnæðis, er þeir voru starfsmenn Vélsmiðjunnar Þryms hf., er var til húsa í umræddu húsnæði fram til ársins 1979 eða 1980. Eftir að starfsemi Þryms hf. lauk, var Ólafur Arnar með húsnæðið á leigu fram til áramóta 1981/1982, og hefur hann borið vitni fyrir dóminum. Ekki hefur komið fram í málinu, að endurbætur hafi verið gerðar á húsnæðinu, eftir að starfsemi Þryms hf. lauk, þar til gagnstefnandi tók húsnæðið á leigu.

Þá hefur vitnið Arnþór Bjarnason lýst ástandi húsnæðisins, eins og það

kom honum fyrir sjónir, fljótlega eftir að gagnstefnandi tók það á leigu.

Dómendur fóru á vettvang og kynntu sér húsnæðið, eins og það er í dag, en nokkrar breytingar hafa átt sér stað á húsnæðinu, síðan leigutíma gagnstefnanda lauk.

Við mat á því, hvað teljist hæfileg greiðsla fyrir þær endurbætur, er gagnstefnandi gerði á húsnæðinu, er, með hliðsjón af framburði framangreindra vitna svo og vettvangsgöngu dómenda, tekið mið af því, hvað teljist hafa verið nauðsynlegar endurbætur almennt séð, til þess að gagnstefnandi gæti notað húsnæðið. Jafnframt er tekið tillit til rýrnunar á leigutímanum á þeim endurbótum, sem teljast hafa verið nauðsynlegar, enda hafa matsmenn borið fyrir dómi, að matsupphæðir miðist við nýtt.

Byggt er á framlagðri matsgjörð hinna dómkvöddu matsmanna, sem er í fjórtán liðum, enda hefur henni ekki verið hnekkð tölulega. Verður nú fjallað um hvern lið matsgerðarinnar sérstaklega.

1. Í aðilaskýrslu gagnstefnda er viðurkennt, að þurft hefði að lagfæra botnstykki í glugga. Með hliðsjón af því þykir mega fallast á, að eðlilegt hafi verið að skipta um glugga, og ber því að taka þennan lið matsgjörðarinnar til greina að fullu.

2. Í ljós þykir leitt, að innkeyrsluhurðir og lamir þeirra hafi verið lélegar svo og karmur. Við vettvangsskoðun var til staðar sú hurð, sem fyrir var, og gat dómurinn kynnt sér ástand hennar. Með hliðsjón af framansögðu þykir hæfilegt að taka til greina kr. 30.000 af fjárhæð þessa matsliðar.

3. Upplýst þykir, að steypa í verkstæðisgólfi hafi verið illa farin og nauðsyn hafi borið til þess að steypa í það. Upplýst er, að trégólf var í forstofu. Með hliðsjón af framburði vitna svo og ástandi húseignarinnar að öðru leyti verður að telja, að nauðsyn hafi borið til að lagafæra gólf þar verulega. Telur dómurinn hæfilegt að taka þennan lið til greina með kr. 50.000.

4. - 5. Telja verður, að þær endurbætur, sem metnar eru skv. liðum 4 og 5 í matsgjörð, hafi að nokkru verið nauðsynlegar, og jafnframt, að þær komi til með að nýtast húseiganda að vissu marki að leigutíma loknum. Með hliðsjón af framanrituðu þykir hæfilegt að taka þennan lið til greina með kr. 43.000.

6. Upplýst er, að salernisaðstaða var engin, og er þessi liður tekinn til greina að fullu.

7. Með hliðsjón af röksemdum, er fram koma varðandi lið 4 - 5, þykir mega taka þennan lið til greina með kr. 3.000.

8. Upplýst er, að rafmagn var ekkert í húsnæðinu, og verður þessi liður því tekinn til greina að fullu, enda sýnt, að gagnstefnandi gat ekki nýtt sér húsnæðið, án þess að rafmagn væri til staðar.

9. Ekki þykir sýnt fram á, að nauðsyn hafi borið til að leggja stétt við inngang.

10. Telja verður, að í atvinnuhúsnæði sé nauðsynlegt að hafa aðgang að vatni, og verður þessi liður því tekinn til greina að fullu.

11. Taka ber þennan lið til greina að fullu.

12. Með hliðsjón af framburði vitna um ásigkomulag húsnæðisins þykir hæfilegt að taka til greina kr. 20.000 af fjárhæð þessa matsliðar.

13. - 14. Ekki þykir tilefni til að taka þessa liði til greina, enda ekki sýnt fram á nauðsyn þeirra.

Niðurstaða málsins í gagnsök verður því sú, að gagnstefndi er dæmdur til að greiða gagnstefnanda kr. 200.100 ásamt umkröfðum vöxtum.

Fallast ber á, að kröfum í máli þessu verði skuldajafnað.

Málskostnaður verður ákveðinn í einu lagi í aðalsök og gagnsök, og með hliðsjón af málsatvikum öllum svo og úrslitum málsins í aðalsök og gagnsök þykir rétt, að aðalstefnandi og gagnstefndi greiði aðalstefnda og gagnstefnanda kr. 23.000 í málskostnað.

Dóminn kváðu upp Kristjana Jónsdóttir borgardómari og meðdómsmennirnir Magnús Guðjónsson húsnæðisráðgjafi og Ragnar G. Ingimarsson prófessor. Uppkvæðning dóms þessa hefur dregist nokkuð vegna embættisanna dómsformanns.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndi, Eysteinn Yngvason, greiði aðalstefnanda, Guðna Helgasyni, kr. 180.991 með 33.6% ársvöxtum af kr. 25.750 frá 1. júní 1987 til 1. júlí 1987, með 36% ársvöxtum af kr. 53.817 frá þeim degi til 1. ágúst 1987, með 40.8% ársvöxtum af kr. 81.884 frá þeim degi til 1. september 1987, með 42% ársvöxtum af kr. 109.951 frá þeim degi til 1. október 1987, með 43.2% ársvöxtum af kr. 127.711 frá þeim degi til 1. nóvember 1987, með 45.6% ársvöxtum af kr. 145.451 frá þeim degi til 1. desember 1987, með 49.2% ársvöxtum af kr. 163.231 frá þeim degi til 1. janúar 1988, með 51.6% ársvöxtum af kr. 180.991 frá þeim degi til 1. mars 1988, með 45.6% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 1. maí 1988, með 44.4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júlí 1988, með 52.8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. ágúst 1988, með 56.4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1988, með 49.2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október 1988, með 33.6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1988, með 27.6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1988, með 24% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1989, en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnstefndi greiði gagnstefnanda kr. 200.100 með 51.6% ársvöxtum

frá 28. janúar 1988 til 1. mars 1988, en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags, þannig, að áfallnir dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 28. janúar 1989.

Fallist er á skuldajöfnuð krafna í máli þessu.

Aðalstefnandi og gagnstefndi, Guðni Helgason, greiði aðalstefnda og gagnstefnanda, Eysteini Yngvasyni, kr. 23.000 í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.
