Fimmtudaginn 2. febrúar 1995.

Nr. 327/1992. **Ölfushreppur**
(Skarphéðinn Þórisson hrl.)
gegn
Birgittu Jónsdóttur og
Jóni Tryggva Jónssyni
(Ingólfur Hjartarson hrl.)

Leigusamningur. Skaðabætur. Sönnun. Gjafvörn.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Friðgeir Björnsson dómstjóri.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 7. ágúst 1992 og krefst sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar úr þeirra hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda. Stefnda Birgitta krefst málskostnaðar, eins og málið væri ekki rekið sem gjafvarnarmál, en henni var veitt gjafsókn fyrir Hæstarétti með bréfi dómsmálaráðherra 11. nóvember 1994.

Fyrir liggur, að íbúar húss stefndu hafi kvartað við forsvarsmann áfrýjanda sumarið 1989 vegna ástands hússins og að hann hafi komið þeim kvörtunum á framfæri við umboðsmann stefndu. Þá fór fram athugun á ástandi hússins, sem leiddi í ljós, að járn á þaki var ónýtt, engin eða léleg einangrun í lofti og nauðsynlegt myndi að klæða og einangra húsið að hluta. Við athugun var talið, að kostnaður við þessar viðgerðir yrði svo mikill, að ársleiga dygði ekki til, og var fallið frá áformum um, að áfrýjandi tæki þær að sér. Þrátt fyrir þetta var leiga framlengd um eitt ár, án þess að nokkuð væri gert til að lagfæra húsið.

Þegar þetta er virt, verður ekki talið, að skemmdir þær, er fram voru komnar á húsinu árið 1990 og lýst er í hinum áfrýjaða dómi, hafi verið aðrar en búast mátti við, þegar litið er til rakans, sem í húsinu var, og ástands þess að öðru leyti. Skemmdirnar bera ekki með sér líkur fyrir því, að þær séu íbúum hússins eða leigutökum að kenna, og verður sönnunarbyrði ekki lögð á áfrýjanda um hið gagn-

stæða. Stefndu hafa á engan hátt sýnt fram á, að notkun íbúa hússins hafi valdið skemmdunum, og ber því að sýkna áfrýjanda af kröfum stefndu.

Dæma ber stefndu til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

Gjafvarnarkostnaður stefndu Birgittu fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns hennar, sem þykir hæfilega ákveðin 40.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Ölfushreppur, skal vera sýkn af kröfum stefndu, Birgittu Jónsdóttur og Jóns Tryggva Jónssonar.

Stefndu greiði áfrýjanda 120.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gjafvarnarkostnaður stefndu Birgittu fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns hennar, 40.000 krónur.

Dómur aukadómþings Árnessýslu 15. maí 1992.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 8. f. m., er höfðað fyrir aukadómþinginu með stefnu, birtri 22. maí 1991, af Birgittu Jónsdóttur, kt. 170467-3539, og Jóni Tryggva Jónssyni, kt. 010472-5049, Skólavörðustíg 42, Reykjavík, gegn Guðmundi Hermannssyni, Heinabergi 20, Þorlákshöfn, sveitarstjóra Ölfushrepps, kt. 420369-7009, f. h. hreppsins.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum 455.897 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. ágúst 1990 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar [...].

Stefndi krefst sýknu af dómkröfum stefnenda. Jafnframt er þess krafist, að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda málskostnað [...].

Sáttaumleitanir dómara báru ekki árangur.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur fyrir dómi stefnandi Jón Tryggvi Jónsson, framkvæmdastjóri stefnda, Guðmundur Hermannsson, Jón Valgeir Þórðarson húsasmíðameistari og Jón Magnússon hæstaréttarlögmaður.

II.

Stefnendur kveða málavexti vera þá, að stefndi hafi 20. júlí 1988 tekið á leigu fasteignina Egilsbraut 26 í Þorlákshöfn, sem þá hafi verið eign dánar-

bús Jóns Ólafssonar. Við skipti á dánarbúinu hafi eignin komið í hlut stefnenda. Hafi Jón Magnússon hæstaréttarlögmaður undirritað leigusamning um fasteignina í umboði stefnenda. Leigusamningnum hafi síðan verið sagt upp með bréfi stefnanda Birgittu Jónsdóttur 18. júní 1990, en þá hafi stefndi verið búinn að hafa fasteignina á leigu frá 1. ágúst 1988. Upphaflegur gildistími samningsins hafi verið frá 1. ágúst 1988 til 1. júlí 1990, en hann síðan framlengdur.

Af hálfu stefnenda er því haldið fram, að við skoðun á húsnæðinu í júní árið 1990 hafi komið í ljós verulegar skemmdir á því af völdum raka. Hafi virst sem húsið hafi verið illa kynt og þess vegna myndast verulegur raki í því, er valdið hafi skemmdum. Hafi stefndi þegar verið krafinn bóta, auk þess sem leigusamningi hafi verið sagt upp. Í framhaldi af því hafi verið reynt að ná samkomulagi um greiðslu bóta vegna skemmda þeirra, er orðið höfðu. Í sáttaumleitunum um málið hafi orðið samkomulag um, að gerð yrði úttekt á skemmdunum og að hvor aðili skyldi tilnefna einn matsmann. Hafi stefndi með þessu í raun viðurkennt bótaskyldu sína. Þrátt fyrir ítrekaðan eftirrekstur hafi matsmaður sá, er stefndi tilnefndi, ekki skilað mati sínu. Sé dómkrafa stefnenda, að því er varðar skemmdir á hinu leigða, því reist á mati þess aðila, er þeir tilnefndu. Þar sé kostnaður vegna umræddra skemmda talinn nema 396.933 krónum. Auk þess geri stefnendur kröfu á hendur stefnda um greiðslu miskabóta, að fjárhæð 50.000 krónur, og að stefnda verði gert að greiða þeim matskostnað, 8.964 krónur. Samtals nemi þessar fjárhæðir 455.897 krónum, sem séu stefnufjárhæð málsins.

Af hálfu stefnenda er til þess vísað, að við undirritun leigusamnings hafi stefndi tekið á sig ábyrgð á hinu leigða húsnæði. Hafi hann þannig undirgengist skilmála leigusamnings, sem kveði á um, að leigutaki skuli skila húsnæðinu í sambærilegu ástandi og hann tók við því og að hann skuli bæta allt það tjón, er hugsanlega verði á húsnæðinu og fylgifé þess á leigutímanum, hvort sem það verði rakið til hans sjálfs eða þeirra manna, sem hann heimilaði afnot af því eða umgang um það.

Um lagarök fyrir kröfum sínum vísa stefnendur til ákvæða samningalaga nr. 7/1936, meginreglna kröfuréttar, laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga, einkum 28. gr. þeirra laga, og reglna skaðabótaréttar. Að því er málskostnaðarkröfu varðar, vísa stefnendur til XII. kafla laga nr. 85/1936. Krafa þeirra um dráttarvexti er reist á ákvæðum vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989.

III.

Af hálfu stefnda er tilurð hins umrædda leigusamnings lýst svo sem áður hefur verið rakið. Hafi fasteign sú, er hér um ræðir, verið tekin á leigu fyrir

bresk hjón og tvö börn þeirra. Sumarið 1989 hafi hjónin gengið á fund Guðmundar Hermannssonar, sveitarstjóra Ölfushrepps, og rætt við hann um ágalla, sem þá hafi verið komnir fram á húsnæðinu. Hafi húsið verið skoðað af sveitarstjóra og byggingarfulltrúa. Við þá skoðun hafi komið í ljós, að flekkir höfðu myndast í öllum kverkum sökum raka. Niðurstaða nánari skoðunar hafi orðið sú, að járn á þaki væri ónýtt, engin eða léleg einangrun í lofti og nauðsynlegt myndi vera að klæða og einangra húsið að hluta. Hafi verið haft samband við Jón Magnússon hæstaréttarlögmann og honum gerð grein fyrir málinu, en hann hafi þá verið umboðsmaður dánarbús Jóns Ólafssonar. Ákveðið hafi verið að skoða þann kost, að gert yrði við húsið, en kostnaður af því síðan dreginn frá húsaleigu. Við nánari skoðun hafi af hálfu stefnda verið komist að þeirri niðurstöðu, að kostnaður samfara þessu yrði það mikill, að ársleiga dygði ekki til. Því hafi verið fallið frá áformum um þetta. Viðkomandi kennurum hafi verið tilkynnt um, að engar viðgerðir færu fram nema hinar bráðnauðsynlegustu. Kennarar þeir, sem hér um ræðir, hafi þrátt fyrir ágalla þessa á húsnæðinu kosið að búa þar áfram vegna þess, hve vel húsið var staðsett í bænum. Í framhaldi af þessu hafi verið óskað eftir því við umboðsmann dánarbúsins, að leigusamningur yrði framlengdur um eitt ár. Við því hafi verið orðið. Í apríl 1990 hafi stefnandi Jón Tryggvi komið til Þorlákshafnar ásamt móður sinni og óskað eftir því að fá að skoða húsið. Framkvæmdastjóri stefnda hafi farið með þeim og gert þeim grein fyrir málinu. Þau hafi engar athugasemdir gert. Þetta hafi verið einu beinu afskipti eigenda af húsinu þau tvö ár, sem stefndi hafi verið með húsið á leigu.

Af hálfu stefnda er bótaskyldu í máli þessu eindregið mótmælt svo og tölulegri kröfugerð. Er sýknukrafa stefnda einkum reist á því, að leigutaki geti alls ekki borið ábyrgð á rakaskemmdum, sem verða á leiguhúsnæði og ekki verða raktar til hegðunar, sem í eðli sínu sé saknæm eða ólögmæt. Hafi stefnendur ekki sýnt fram á, að rakaskemmdir á hinu leigða húsnæði hafi orðið vegna notkunar, sem ekki teljist venjuleg eða umsamin.

Þá er það tiltekið í greinargerð stefnda, að hann hafi sumarið 1989 bent umboðsmanni stefnenda á umræddar skemmdir og jafnframt tekið fram við hann, að nauðsynlegt yrði að ráðast í kostnaðarsamar viðgerðir á húsinu. Stefnendur hafi ekki sinnt þessum ábendingum, og auðvitað sé ljóst, að viðgerðir þessar séu á ábyrgð leigusala og komi leigutaka ekkert við. Tilvitnun stefnenda í þessu sambandi til 28. gr. laga nr. 44/1979 hljóti því að stafa af misskilningi.

Þá mótmælir stefndi sérstaklega þeirri fullyrðingu stefnenda, að samkomulag aðila um tilnefningu matsmanna feli í sér viðurkenningu stefnda á

bótaskyldu hans. Samkomulagið sé að öðru leyti reist á þeirri forsendu, að tveir matsmenn standi að niðurstöðu um skemmdir á hinu leigða. Slík niðurstaða liggi ekki fyrir.

IV.

Með skriflegum samningi, dags. 20. júlí 1988, tók stefndi á leigu fasteignina Egilsbraut 26 í Þorlákshöfn. Urðu stefnendur málsins aðilar að samningnum sem leigusalar við skipti á dánarbúi föður þeirra.

Samkvæmt 28. gr. laga um húsaleigusamninga nr. 44/1979, en greinin gildir um samning málsaðila, hvílir sú skylda á þeim, er tekur húsnæði á leigu, að skila því í hendur leigusala við lok leigutíma í sama ástandi og hann tók við því. Er full bótaábyrgð lögð á leigutaka vegna skemmda, er verða á húsnæði á leigutíma. Af eðlilegum ástæðum er bótaábyrgð leigutakans takmörkuð í lagaboði þessu á þann veg, að hún nær ekki til rýrnunar eða spjalla á húsnæði, sem rekja má til venjulegrar eða umsaminnar notkunar á því, eða stafa af atvikum, sem voru leigutaka sannanlega óviðkomandi.

Fyrir liggur, að úttekt á hinu leigða húsnæði fór ekki fram við upphaf leigutímans. Þá fór mat samkvæmt 35. gr. laga nr. 44/1979 ekki heldur fram. Var upplýst í rekstri málsins, að dómkvaddir úttektarmenn hefðu ekki verið tiltækir í Ölfushreppi á þeim tíma, er hér um ræðir, og ekki hefði af hálfu hreppsins verið haft frumkvæði að dómkvaðningu þeirra. Er það andstætt ákvæðum 63. gr. nefndra laga.

Telja verður nægilega í ljós leitt í málinu, að skemmdir þær, sem urðu á umræddu íbúðarhúsi og bóta er krafist fyrir, hafi að mestum hluta orðið á þeim tíma, er stefndi hafði húsið á leigu. Skemmdir þessar voru þess eðlis, að ekki kemur til álita, að þær verði raktar til venjulegrar eða umsaminnar notkunar á húsinu í skilningi 28. gr. laga nr. 44/1979, sem að framan er rakin. Þá er það mat dómsins, svo sem hér hagar til, að stefndi hafi eigi fært að því óyggjandi sönnur, að umræddar skemmdir stafi af atvikum, er verið hafi honum óviðkomandi. Verður fallist á það með stefnendum, að stofnast hafi bótaréttur þeim til handa vegna skemmda þeirra, er hér um ræðir.

Stefnendum var tiltækur sá kostur að fá dómkvadda menn til að skoða skemmdir þær á hinu leigða húsnæði, sem hér er um fjallað, og að fá metinn kostnað af viðgerð á þeim. Sú leið var eigi farin. Er kröfugerð stefnenda í málinu studd skýrslu Valgeirs Þórðarsonar húsasmíðameistara, dags. 13. ágúst 1990. Kostnaðarliðir, sem þar eru nefndir, nema samtals 396.933 krónum. Auk þessa krefja stefnendur stefnda um greiðslu matskostnaðar, 8.964 krónur, og miskabóta, að fjárhæð 50.000 krónur. Stefnukrafan sundurliðast því þannig:

1. Skemmdir á parketi	kr.	172.908
2. Kostnaður vegna teppa	–	105.712
3. Hurð á baðherbergi	–	32.312
4. Málning á gluggum	–	24.000
5. Málning á veggjum	–	48.000
6. Skemmdir á eldhússinnréttingu	–	14.000
7. Matskostnaður	–	8.964
8. Miskabætur	–	50.000
	Kr.	455.897 (?)

Svo sem hér hagar sérstaklega til, varðar það stefnendur eigi sérstökum réttarspjöllum, á hvern hátt tölulegur grundvöllur kröfugerðar þeirra er lagður. Þykir mega hafa hliðsjón af framangreindu áliti Valgeirs Þórðarsonar við úrlausn málsins, en mat sitt hefur hann staðfest fyrir dómi.

Um 1.

Þegar litið er til þess, sem upplýst var í rekstri málsins um aldur parketsins, og hliðsjón höfð af eðlilegri verðrýrnun á því vegna slits, þykja bætur samkvæmt þessum lið hæfilega metnar 138.000 krónur.

Um 2.

Að teknu tilliti til sömu sjónarmiða og tiltekin eru um 1. kröfulið verður þessi liður tekinn til greina með 31.000 krónum.

Um 3.

Dómurinn telur ljóst, að skemmdir á hurð að baðherbergi verði raktar til leka við skorstein, er verið hafi byrjaður við upphaf leigutíma. Verður þessum kröfulið því með öllu hafnað.

Um 4., 5. og 6.

Eftir atvikum þykir mega taka þessa kröfuliði til greina að fullu.

Um 7.

Kostnað vegna matsgerðar ber að réttu lagi að fella undir málskostnað.

Um 8.

Stefnendur hafa ekki sýnt fram á rétt sinn til miskabóta úr hendi stefnda. Eru því ekki efni til að taka þá kröfu þeirra til greina.

Með því, sem að framan er rakið, verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum 255.000 krónur ásamt vöxtum, svo sem í dómsorði greinir.

Samkvæmt þessum málalokum ber að dæma stefnda til að greiða stefnendum málskostnað. Þykir hann eftir atvikum hæfilega ákveðinn 80.000 krónur. Er þá ekki tekið tillit til virðisaukaskatts. Að kröfu stefnenda og með vísan til 3. mgr. 175. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 21. gr. laga nr. 54/1988, skal tildæmdur málskostnaður bera dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Þorgeir Ingi Njálsson, settur héraðsdómari, kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnunum Gunnari S. Björnssyni byggingarmeistara og Frey Jóhannessyni tæknifræðingi. Dómsuppkvaðning hefur dregist vegna anna dómsforseta við önnur embættisstörf.

Dómsorð:

Stefndi, sveitarsjóður Ölfushrepps, greiði stefnendum, Jóni Tryggva Jónssyni og Birgittu Jónsdóttur, 255.000 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. 2. gr. laga nr. 67/1989, frá 15. ágúst 1990 til 15. maí 1992, en dráttarvöxtum samkvæmt 15. gr., sbr. 10. og 12. gr. vaxtalaga, frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum 80.000 krónur í málskostnað. Skal tildæmdur málskostnaður bera dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

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