Þriðjudaginn 3. nóvember 1981.

Nr. 203/1979. **Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs og iðnaðarráðherra f. h. Rafmagnseftirlits ríkisins**
(Jóhannes L. L. Helgason hrl.)
gegn
Afli s/f, Jóni Guðjónssyni, Einari Gunnarssyni, Ingimar A. Magnússyni og Svavari Kristjónssyni
(Þorsteinn Júlíusson hrl.).

Húsaleiga. Verðstöðvun. Endurgreiðslukröfu hafnað.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 29. nóvember 1979. Þeir krefjast þess, að stefndu verði dæmdir til að greiða þeim 15.558.70 krónur með 19% ársvöxtum frá 1. janúar 1979 til greiðsludags. Þá krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Leigusamning aðilja, sem rakinn er í héraðsdómi, ber að vísu að skilja svo, að leiguhækkanir skuli miða við vísitölu þá, sem rétt var, 335 stig, en um endurgreiðslu þegar greiddrar leigu gilda þó að þessu leyti sömu sjónarmið og um endurgreiðslu á öðru fé, sem fjallað er um í máli þessu. Með þessari athugasemd ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm með tilvísun til forsendna hans.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjendur greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn 4.500.00 krónur.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs og iðnaðarráðherra f. h. Rafmagnseftirlits ríkisins, greiði stefndu, Afli s/f, Jóni Guðjónssyni, Einari Gunnarssyni, Ingimar A. Magnússyni og Svavari Kristjónssyni, 4.500.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 25. október 1979.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 2. október sl., höfðuðu fjármálaráðherra vegna ríkissjóðs og iðnaðarráðherra vegna Rafmagnseftirlits ríkisins fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri í mars 1979, gegn Afli s/f, Reykjavík, svo og eigendum þess félags, þeim Jóni Guðjónssyni, Brautarlandi 6, Einari Gunnarssyni, Brautarlandi 2, Svavari Kristjónssyni, Eikjuvogi 17, öllum í Reykjavík, og Ingimar A. Magnússyni, Haukanesi 25, Garðabæ, til greiðslu á kr. 1.555.871 með 19% ársvöxtum frá 1. janúar 1979 til greiðsludags auk málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

Stefndu hafa krafist sýknu af kröfum stefnenda og að þeim verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu.

Leitað hefur verið um sáttir í málinu án árangurs.

II.

Málavextir eru þeir, að stefndi Byggingafélagið Afl s/f leigði Rafmagnseftirliti ríkisins húsnæði með samningi, dags. 2. mars 1976. Í samningi þessum (dskj. 32), sem undirritaður er af Rafmagnseftirliti ríkisins, iðnaðarráðuneytinu, fjárlaga- og hagsýslustofnun og Byggingafélaginu Afli h/f, segir m. a. svo:

„1. Leigusali leigir leigutaka húsnæði sitt á jarðhæð, fyrstu og annarri hæð hússins nr. 13 við Síðumúla. Er hið leigða 1343 fermetrar alls. Leigutaka er heimilt að framleigja hluta húsnæðisins til annarra ríkisstofnana.

2. Leigutíminn hefst eigi síðar en 1. september 1976 og stendur í tíu ár, eða til 31. ágúst 1986. Að leigutíma loknum skuldbindur leigusali sig til að láta leigutaka hafa forleigurétt áfram, ef þess er óskað.

3. Leigan ákveðst kr. 309.- pr. fermetra. Leigan skal þó breytast með hliðsjón af vísitölu atvinnuhúsnæðis, sem er nú 334 stig. Leigutaki greiðir fyrirfram við undirritun

samnings þessa leigu, sem samsvarar eins og hálfs árs leigu. Dregst fyrirframgreiðslan frá mánaðarlegri leigu á 5 árum. Vísitölubreytingar reiknast ekki á þá leigu, sem þannig er greidd fyrirfram, og vextir reiknast ekki af fyrirframgreiðslunni.

Mánaðarleg leiga skal greiðast fyrirfram fyrir hvern mánuð. Að 5 árum liðnum og að leigutíma loknum skal áframhaldandi leiga endurskoðuð miðað við þær breytingar, sem orðið hafa almennt á leigu slíks húsnæðis. . . ."

Leigutaki greiddi fyrirfram sem svaraði 18 mánaða leigu, þ. e. kr. 7.470.000. Mánaðarleg húsaleigugreiðsla fyrstu 5 ár samningstímans, sem breytast skyldi skv. vísitölu, var kr. 1.343x309 ÷ 124.500, eða kr. 290.487.

Á dskj. 3 — 31 eru afrit af mánaðarlegum húsaleigureikningum frá Byggingafélaginu Afli s/f til Rafmagnseftirlits ríkisins fyrir tímabilið sept. 1977 — des. 1978. Mánaðarleg húsaleiga samkvæmt reikningum þessum er breytileg þannig:

sept. 1976	— mars 1977	356.585
apríl 1977	— júlí 1977	453.993
ágúst 1977	— okt. 1977	456.602
nóv. 1977	— febr. 1978	477.475
mars 1978	— apríl 1978	494.869
maí 1978	— júlí 1978	655.766
ágúst 1978	— okt. 1978	678.379
nóv. 1978	— des. 1978	703.600

Á reikninga á dskj. 12 og 14 — 31 er skráð húsaleiguvísitala.

III.

Af hálfu stefnenda er því haldið fram, að vísitala húsnæðiskostnaðar atvinnuhúsnæðis, sem í samningnum er sögð vera 334 stig, hafi í raun verið 335 stig. Jafnframt er því haldið fram, að í reikningum þeim, sem leigusali hafi gert leigutaka mánaðarlega, hafi ekki verið tekið tillit til þeirra takmarkana á hækkun húsaleigu, sem ákveðnar hafi verið af verðlagsnefnd. Hafi leigutaki greitt reikninga þessa og sé málið höfðað til endurgreiðslu á þeirri fjárhæð, sem leigutaki hafi greitt á tímabilinu 1. sept. 1976 til 1. jan. 1979 umfram þær hækkanir, sem leyfðar hafi verið af verðlagsnefnd.

Samkvæmt þeim hækkunum, sem leyfðar hafi verið af verðlagsnefnd, hefði húsaleigan á umræddu tímabili átt að vera sem hér segir:

1976:	Sept.—des. kr. 290.487 á mánuði	kr.	1.161.948
1977:	Jan.—mars kr. 290.487 á mánuði	—	871.461
	apríl—nóv. kr. 290.487x428/335,		
	eða kr. 371.127 á mánuði	—	2.969.016
	des. kr. 290.487x549/335	—	476.049
1978:	jan.—maí kr. 290.487x549/335,		
	eða kr. 476.049 á mánuði	—	2.380.245
	júní—des. kr. 290.487x754/335,		
	eða kr. 653.808 á mánuði	—	4.576.656
		Kr.	12.435.375

Greidd húsaleiga 1. september 1976 — 1. janúar 1979 hafi verið sem hér segir:

1976	kr.	1.426.340
1977	—	5.210.483
1978	—	7.354.423
	Kr.	13.991.246

Stefnukrafan er því þannig fundin:

Greidd húsaleiga	kr.	13.991.241
Leyfileg húsaleiga	—	12.435.375
Ofgreidd	kr.	1.555.871

Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. laga nr. 13/1975, sbr. nú 1. mgr. 7. gr. laga nr. 121/1978, hafi á því tímabili, sem hér um ræðir, verið óheimilt að hækka endurgjald fyrir afnot af fasteign, nema að fengnu samþykki réttra yfirvalda. Þær hækkanir, sem verðlagsnefnd hafi leyft á hækkun húsaleigu atvinnuhúsnæðis miðað við vísitölu húsnæðiskostnaðar, séu í 428 stig frá 1. apríl 1977, í 549 stig frá 1. des. 1977 og 754 stig frá 1. júní 1978, sbr. auglýsingar í Lögbirtingablaði nr. 36/1977, nr. 99/1977 og nr. 45/1978.

Frekari hækkanir á tímabilinu hafi því verið andstæðar tilvitnuðum lagaákvæðum, en brot á lögunum varði refsingum.

Endurkrafan sé á því byggð, að leigutaki eigi rétt til endurgreiðslu á því fé, sem honum hafi þannig ranglega verið gert að greiða, og skipti ekki máli, þótt greiðsla hafi verið innt af hendi án fyrirvara, fremur en t. d. um endurkröfurétt á ofteknum vöxtum.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að þegar leigusamning-

urinn var gerður, hafi verið í gildi lög nr. 13/1975, sem takmörkuðu hækkun á húsaleigu og stefnendur byggi rétt sinn á. Leigusamningurinn sé undirritaður af fulltrúum eftirtalinna ríkisstofnana: Rafmagnseftirlits ríkisins, iðnaðarráðuneytisins og fjárlaga- og hagsýslustofnunarinnar. Í samninginn hafi enginn fyrirvari verið settur um, að 3. gr. samningsins skyldi ekki að fullu vera gild og leiga því ekki hækka í samræmi við þar tilgreinda vísitölu. Þá kröfu verði að gera til fulltrúa þeirra ríkisstofnana, sem undirrituðu samninginn, að þeir gerðu stefndu fulla grein fyrir því við samningsgerðina, að þeir hygðust beita ofangreindu lagaákvæði. Enn ríkari ástæða sé til að gera þá kröfu, þegar haft sé í huga, að það sé alkunnugt, að lög þessi séu almennt ekki virt í samskiptum leigutaka og leigusala. Stefndu hafi því haft fulla ástæðu til að treysta því, að við þetta samningsákvæði yrði staðið að öllu leyti þrátt fyrir 1. mgr. 10. gr. laga nr. 13/1975. Enn ríkari ástæða hafi verið fyrir þá að treysta þessu, þar sem um ríkisstofnanir var að ræða, ekki síst fjárlaga- og hagsýslustofnunina, sem í mjög ríkum mæli fjalli um leigusamninga ríkisstofnana.

Reikningar stefndu til stefnanda Rafmagnseftirlits ríkisins hafi verið greiddir af hálfu þessa stefnanda án nokkurs fyrirvara um endurgreiðslu. Því verði að telja, að hafi stefnendur átt kröfu um lægri leigugreiðslu, þá hafi þeir fyrirgert þeim rétti með því að greiða án fyrirvara. Þá hafi stefnandi haldið áfram greiðslum skv. reikningum stefndu þrátt fyrir bréf ríkisendurskoðunar, dómskj. nr. 35.

Hið umsamda leigugjald hafi verið mjög hóflega ákveðið samanborið við það, sem tíðkist í hverfi þessu. Stefndu hafi treyst því, að þeir fengju þær hækkanir, sem samningurinn sjálfur sagði fyrir um.

Ákvæðið um hækkun leigunnar í samræmi við vísitölu hafi verið sett, til að leigugreiðslan að sínu leyti gæti staðið undir hækkuðum tilkostnaði stefndu vegna húsnæðisins. Allur slíkur kostnaður hafi hækkað mjög og þá ekki síst vegna ákvarðana ríkisvaldsins. Megi þar nefna lög nr. 112/1978 um sérstakan skatt á skrifstofu- og verslunarhúsnæði og lög nr. 96/1978 um eignarskattsauka og sérstakan tekjuskatt. Það sé því óeðlilegt, að ríkisvaldið gangi á undan með því að neita að greiða umsamda leigu. Margar aðrar kostnaðarhækkanir hafi orðið vegna reksturs fasteigna. Megi þar nefna hækkaða fasteignaskatta og lóðarleigu auk almennra kostnaðarhækkana. Það yrði því mjög

ósanngjörn niðurstaða, ef stefndu yrði dæmt óheimilt að hækka leiguna í samræmi við ákvæði samningsins.

Vitað sé, að ríkisstofnanir hafi alls ekki í öllum tilvikum farið eftir umræddum lögum. Fram hjá þeim hafi t. d. verið farið með því að gera nýja leigusamninga með hækkaðri húsaleigu. Hér með sé skorað á stefnendur að leggja fram nýjustu leigusamninga, sem fjárlaga- og hagsýslustofnunin hafi gert, t. d. vegna Hallveigarstaða og skrifstofu borgarfógeta að Skólavörðustíg.

Ein meginforsenda slíks leigusamnings sé leigugjaldið. Ef ekki sé staðið við þau ákvæði samningsins, sé forsenda hans brostin og stefndu geti fengið honum rift. Stefndu hafi ekki reytt þess úrræðis, þar sem leigugjaldið hafi verið greitt án nokkurs fyrirvara um endurgreiðslu. Með því að endurkrefja „ofgreidda" leigu svo löngu eftir á sem raun beri vitni um séu stefndu sviptir því úrræði að fá samningnum rift fyrir það tímabil.

Ákvarðanir verðlagsnefndar um, að húsaleiga fylgi ekki kostnaðarhækkunum við rekstur fasteigna, hljóti að teljast ógildar, þar sem verðlagsnefnd brjóti með þeim ákvörðunum 3. gr. laga 54/1960.

Tölulega sé endurgreiðslukrafa stefnenda röng, þar sem þeir reikni út frá annarri grunnvísitölu en til sé tekin í samningi.

Álit dómsins.

Viðskipti stefndu og Rafmagnseftirlits ríkisins byggjast á leigusamningnum á dskj. 32. Eftir samningnum hafa leigusali og leigutaki farið. Leigusali hefur látið leigutaka í té afnot af hinu leigða húsnæði frá 1. september 1976. Frá sama tíma hefur leigutaki greitt húsaleigu í samræmi við ákvæði samningsins fyrir fram fyrir einn mánuð í senn til 1. janúar 1979. Leigugreiðslur þessar voru geiddar án fyrirvara.

Í samningnum er leiga ákveðin kr. 309 pr. fermetra miðað við vísitölu atvinnuhúsnæðis 334 stig. Telja verður þetta samningsákvæði bindandi fyrir leigutaka, enda þótt vísitalan hafi verið 335 stig, þegar samningurinn var undirritaður 2. mars 1975.

Því er ómótmælt af hálfu stefndu, að sú húsaleiga, sem Rafmagnseftirlit ríkisins greiddi, hafi verið miðuð við hærri húsaleiguvísitölu en verðlagsnefnd hafði samþykkt, og þá um leið hærri en leyfileg var samkvæmt 10. gr. laga nr. 13/1975 og 7. gr. laga nr. 121/1978. Leigutaki mátti vita, hvaða hækkanir

á húsaleigu voru leyfilegar. Þar sem hann hreyfði ekki mótmælum við hækkunum og greiddi án alls fyrirvara, þykja ekki efni til þess að taka til greina kröfu stefnenda um endurgreiðslu.

Samkvæmt 177. gr. laga nr. 85/1936 ber að dæma stefnendur til þess að greiða stefndu málskostnað, sem ákveðst kr. 338.000.

Uppkvaðning dómsins hefur dregist nokkuð vegna mikilla anna dómarans, sem var Auður Þorbergsdóttir borgardómari.

Dómsorð:

Stefndu, Afl s/f, Jón Guðjónsson, Einar Gunnarsson, Svavar Kristjánsson og Ingimar A. Magnússon, skulu vera sýknir af kröfum stefnenda, fjármálaráðherra vegna ríkissjóðs og iðnaðarráðherra vegna Rafmagnseftirlits ríkisins, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu kr. 338.000 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa.

Fimmtudaginn 5. nóvember 1981.

Nr. 62/1980. **Anna Jónsdóttir**
(Hjörtur Torfason hrl.)
gegn
Snæbirni H. Kristjánssyni og Samvinnutryggingum g/t
(Gunnar M. Guðmundsson hrl.).

Bifreiðaárekstur. Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson og Sigurgeir Jónsson.

Áfrýjandi áfrýjaði málinu til Hæstaréttar með stefnu 11. apríl 1980. Hún gerir þær dómkröfur, að stefndu verði in solidum gert að greiða henni skaðabætur að fjárhæð 2.812.00 krónur með 19% ársvöxtum frá 10. janúar 1979 til 1. júní s. á., 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s. á.,