

Ákærði greiði allan sakarkostnað, þar með talin saksóknarlaun í ríkissjóð, kr. 40.000,00, og málsvarnarlaun skipaðs verjanda, Arnar Clausen hrl., kr. 40.000,00.

Dómi þessum ber að fullnægja með aðför að lögum.

Mánudaginn 24. október 1988.

Nr. 116/1987. **Gylfi Snædahl Guðmundsson**

(Haraldur Blöndal hrl.)

gegn

Birni Guðmundssyni

(Páll Arnór Pálsson hrl.)

Húsaleiga. Skaðabætur. Matsgerð.

Kröfugerð. Vextir.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 1. apríl 1987. Hann krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnda í héraði, en til vara, að sér verði aðeins gert að greiða hluta hinnar umstefndu kröfu. Þá krefst hann málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms með þeirri breytingu, að dráttarvextir verði frá 14. apríl 1987 ákveðnir samkvæmt 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987. Þá krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í héraðsdómi sátu sérfróðir meðdómendur. Dómurinn fór á vettvang. Hefur hann tekið sjálfstæða afstöðu til matsgerðar Indriða

Nielssonar. Hefur niðurstöðu héraðsdómsins um þann þátt málsins ekki verið hnekkt.

Svo sem að ofan greinir krefst stefndi hér fyrir dómi dráttarvaxta eftir 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987. Þar sem bæði er, að hann getur ekki um þessa breytingu á vaxtakröfu í greinargerð sinni samkvæmt 44. gr. laga nr. 75/1973 dagsettri 11. apríl 1988 og áfrýjandi hefur mótmælt hækkun kröfunnar, verður hún ekki tekin til greina.

Með tilvísun til framangreindra athugasemda og forsendna hins áfrýjaða dóms að öðru leyti ber að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Gylfi Snædahl Guðmundsson, greiði stefnda, Birni Guðmundssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti 175.000,00 krónur.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bærjarþings Reykjavíkur 2. mars 1987.

I. o.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi mánudaginn 9. febrúar sl., hefur Björn Guðmundsson forstjóri, nnr. 1331-4772, Laugavegi 29, Reykjavík, höfðað fyrir bærjarþingi Reykjavíkur með stefnu birtri 3. október 1985 og framhaldsstefnu birtri 23. nóvember 1985 gegn Gylfa Snædahl Guðmundssyni veitingamanni, nnr. 2642-5964, Reynilundi 6, Garðabæ.

Endanleg dómkrafa stefnanda er sú að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 1.215.544,00 ásamt 3,5% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði af kr. 112.172,00 frá 1. ágúst til 1. september s.á., 3,75% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði af kr. 224.344,00 frá þeim degi til 16. október 1985 og með 2,75% dráttarvöxtum af kr. 1.215.544,00 og frá þeim degi til 1. mars 1986, en með 2,75% dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð frá þeim degi til 1. apríl 1986 og með 2,25% dráttarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og til greiðslu málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda en til vara verulegrar lækkunar og jafnframt þess að stefnanda verði dæmt skylt að greiða stefnda málskostnað samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Dómarinn reyndi sættir með málsaðiljum, en ekki bar sú viðleitni árangur.

2.0.

Forsaga máls þessa er sú að með leigusafnningi dagsettum 22. október 1982 seldi stefnandi Hreiðari Svavarssyni framkvæmdastjóra, Ásgarði 6, Reykjavík, á leigu 1. hæð (jarðhæð) hússins nr. 46 við Hverfisgötu í Reykjavík. Var þar um að ræða bæði nýbyggingu, er stendur við Hverfisgötu, og sambyggða eldri byggingu baka til, en samanlagt flatarmál hins leigða var skv. leigusamningnum 587 m². Eftir því sem fram kemur í leigusamningnum (1. gr.), hugðist leigutakinn Hreiðar reka verslanir, grill- og billiardsal í húsnæðinu.

Í 2. gr. leigusamningsins sagði að leigusali skili húsnæðinu tilbúnu undir tréverk og málningu, en nánari lýsingu á ástandi hins leigða var síðan að finna í 2. gr. samningsins. Í 3. gr. samningsins sagði að leigutaki framkvæmdi á sinn kostnað allar innréttingar í hið leigða húsnæði samkvæmt því sem atvinnureksturinn þarfnæðist, svo og viðhald innréttinga. Þá var og í 3. gr. fjallað um ýmsar heimildir til handa leigutaka vegna fyrirhugaðra nota hans af leiguhúsnæðinu. Samkvæmt 7. mgr. 2. gr. leigusamningsins var framleiga hins leigða leigutaka heimil. Þá sagði loks í 9. gr. samningsins að innréttingar þær sem leigutaki léti setja í hið leigða húsnæði og teldust hluti húsnæðisins sem naglfastar yrðu eign leigusala við lok leigutímans eða þegar leigutaki rýmdi húsnæðið.

Hreiðar Svavarsson hafði samkvæmt leigusamningnum látið teiknistofuna Arko gera teikningar að innréttingum í leiguhúsnæðinu vegna þeirra nota er hann hugðist þar hafa. Hóf Hreiðar stuttu eftir gerð leigusamningsins rekstur billiardstofu í hluta leiguhúsnæðisins undir nafninu „Billa-Grill“, en með kaupsamningi dags. 28. febrúar 1983 seldi Hreiðar þessi stefnda Gylfa fyrirtækið „Billa-Grill“. Nánar tiltekið var hið selda leigusamningurinn við Björn Guðmundsson frá 22. október 1982 og allar þær innréttingar sem voru í húsnæðinu og öll tæki sem voru á staðnum til veitingareksturs.

Í kaupsamningi þeim frá 28. febrúar 1983 sem áður greinir sagði að kaupandi (þ.e. stefndi) hefði kynnt sér efni húsaleigusamningsins við Björn Guðmundsson (stefnanda). Framsal leiguréttarins samkv. samningi stefnanda og Hreiðars Svavarssonar var ekki borið undir leigusala, en óumdeilt er með málsaðiljum að leigusali lét aðilaskiptin samkvæmt samningnum átölulaus og féllst á þau í raun.

Samkomulag á millum stefnanda og stefnda vegna framkvæmda samkvæmt leigusamningnum mun jafnan hafa verið stirt. Deildu þeir um flest og m.a. leigufjárhæðina. Þá taldi stefndi ýmsu ábótavant af hálfu stefnanda varðandi frágang á hinu leigða húsnæði og stefnandi taldi stefnda hafa sótt um breytta nýtingu leiguhúsnæðisins til yfirvalda án samráðs við sig. Samkvæmt því sem segir í framhaldsstefnu gekk á með bréfaskiptum og deilum frá miðju ári 1984 og fram á vor 1985. Þessum deilum lauk hins vegar með samkomulagi milli málsaðilja sem dagsett er 21. júní 1985. Eru í samkomulagi þessu útkljáð ýmis deiluefni aðilja og leigutíminn stytur. Þá segir og í 6. gr. samkomulagsins, að með samningnum séu leystar allar deilur er upp hafi komið milli aðilja vegna framkvæmda samkvæmt greindum húsaleigusamningi og eigi hvorugur kröfur á hinn vegna þeirra deilna. Í 5. gr. samningsins var það tekið fram að til viðbótar ákvæðum umrædds samkomulags gildi að öðru leyti húsaleigusamningur stefnanda við Hreiðar Svavarsson.

Eftir því sem fram kemur í stefnu greiddi stefndi húsaleigu fyrir júní-mánuð 1985 um leið og gengið var frá áðurgreindu samkomulagi. Húsaleiga fyrir ágúst og september þ.á. mun hins vegar ekki hafa verið greidd og með bréfi dagsettu 21. ágúst 1985 rifti stefnandi leigusamningnum. Mun stefndi hafa skilað húsnæðinu í september 1985. Mál þetta höfðar stefnandi til heimtu húsaleigu fyrir mánuðina ágúst og september 1985 og til greiðslu skaðabóta vegna skemmda er stefnandi telur að stefndi hafi unnið á leiguhúsnæðinu og innréttingum þess er hann skilaði því.

3.0.

Af hálfu stefnanda er á því byggt í frumsök að er stefndi rýmdi leiguhúsnæðið í september 1985 vegna undanfarandi riftunar stefnanda hafi stefndi skuldað húsaleigu fyrir mánuðina ágúst og september. Samkvæmt leigusamningnum hafi hið leigða verið 587 m² og skyldi miðast við grunnvísitölu húsnæðiskostnaðar fyrir atvinnuhúsnæði eins og hún var 1. október 1982, þ.e. 4318 stig. Sjötíu krónur skyldu greiðast fyrir hvern fermetra á mánuði eða kr. 41.090,00 fyrir húsnæðið allt. Uppreiknuð húsaleiga miðað við vísitölu sé nú kr. 112.172,00 á mánuði fyrir húsnæðið allt og sé því vangoldin leiga fyrir báða mánuðina kr. 224.344,00. Sú krafa beri dráttarvexti samkvæmt skýlausum ákvæðum laga um húsaleigusamninga nr. 44/1979.

Stefnandi heldur því fram að andmæli stefnda gegn greiðslu húsaleigunnar eigi ekki við rök að styðjast. Áður en samkomulagið frá 21. júní 1985 var gert hafi stefndi haldið því fram við stefnanda að hann greiddi of háa húsaleigu, þar sem húsnæðið væri ekki eins stórt og tilgreint væri í leigusamningnum. Þessu hafi stefnandi ávallt andmælt. Stefndi hafi átt þess kost að koma fram með athugasemdir um þetta atriði þegar samkomulagið

var gert 21. júní 1985. Það hafi hann hins vegar ekki gert, en þess í stað lýst því yfir í samkomulaginu að með samningnum væri leystur allur ágreiningur sem upp hefði komið á milli stefnanda og stefnda vegna framkvæmda samkvæmt leigusamningnum. Þar með hafi stefndi fallið frá því að halda uppi andmælum gegn húsaleigunni á þessum grundvelli.

Þá er því og andmælt af hálfu stefnanda að hann hafi átt nokkurn þátt í því að koma í veg fyrir að stefndi fengi vínveitingaleyfi vegna starfsemi sinnar í leiguhúsnæðinu. Samkomulagið frá 21. júní 1985 afsanni þetta, því þar hafi stefnandi lýst því skýrlega yfir að hann samþykkti að leiguhúsnæðið yrði nýtt undir rekstur vínveitingastaðar. Það sé því með öllu ósannað að stefnandi hafi brugðið fæti fyrir stefnda í þessum efnum. Því sé út í hött að halda því fram að forsendur fyrir samkomulaginu frá 21. júní hafi brostið og það leiði til þess að stefndi verði sýknaður af húsaleigukröfunni.

Kröfur stefnanda í framhaldssök eru á því reistar að samkv. 9. gr. leigusamningsins frá 22. október 1982 hafi naglfastar innréttingar sem leigutaki lét setja í húsnæðið átt að verða eign leigusala við lok leigutímans eða þegar leigutaki rýmdi húsnæðið. Þessu samningsatriði hafi ekki verið breytt þegar viðbótarsamningurinn var gerður 21. júní 1985. Stefndi hafi ekki einungis numið í burtu þær innréttingar sem samkvæmt þessu áttu að verða eign leigusala við lok leigutímans, heldur hafi hann og unnið stórkostlegar skemmdir á húsnæðinu þegar hann reif innréttingarnar í burtu.

Í samræmi við ákvæði húsaleigusamningalaga hafi stefnandi fengið úttektarmann leiguhúsnæðis í Reykjavík, Indriða Niélsson húsasmiðameistara, til þess að meta tjón stefnanda af þessum sökum. Í matsgjörð Indriða segi:

„Reykjavík 16. október 1985.

M A T S G J Ö R Ð.

Að beiðni Björns Guðmundssonar framkvæmdastjóra eiganda hússins Hverfisgötu 46 Reykjavík boðaði ég undirritaður skipaður úttektarmaður leiguhúsnæðis í Reykjavík eftirtalda aðila til skoðunar á jarðhæð hússins Hverfisgötu 46 Reykjavík, skoðun var boðuð kl. 13.30 21.9. 1985 mættir voru eigandi húsnæðisins Björn Guðmundsson og Páll Arnór Pálsson lögmaður Björns, leigjandi húsnæðisins Gylfi Snædahl Guðmundsson veitingam. og Halldór Blöndal lögmaður Gylfa.

Húsnæðið var skoðað og gáfu aðilar lýsingu á því en voru ekki á eitt sáttir.

Fyrri samning um húsnæðið gerði Björn við Hreiðar Svavarsson framkvæmdastjóra með þeirri kvöð að allt sem gert er í húsnæðinu naglfast verði eign húseiganda er leigjandi rými húsnæðið en Gylfi gekk inn í þann

verið tekið fram að allar innréttingar yrðu eign leigusala og engin undantekning gerð frá því. Ef stefndi hafi viljað undanþiggja ákveðnar innréttingar í þessu ákvæði samningsins hafi honum verið í lófa lagið að gera slíkt, t.d. þegar viðbótarleigusamningurinn var gerður 21. júní 1985. Það hafi hann hins vegar ekki gert. Því hafi allt það sem stefndi setti upp sem naglfastar innréttingar orðið eign stefnanda. Eigi þetta við um allar innréttingar, t.d. barborðið, rafmagnstöflur, ljósabúnað, hreinlætistæki, vaska o.s.frv. Sönnunarbyrðin um að ákveðnar innréttingar falli ekki undir ákvæði 9. gr. leigusamningsins hvíli á stefnda og honum hafi ekki tekist sú sönnun.

Andmæli stefnda við matsgjörð Indriða Nielssonar sé ekki á rökum reist. Samkv. 35. gr. húsaleigusamningalaganna hafi stefndi átt þess kost að æskja yfirmats dómkvaddra matsmanna ef hann vildi ekki una mati úttektarmannsins. Stefndi hafi ekki nýtt sér þann rétt og þar af leiði að leggja beri matsgjörðina til grundvallar. Þá er því og haldið fram af hálfu stefnanda að framkvæmd matsins hafi í engu verið áfátt. Matsmaðurinn hafi eins og lög geri ráð fyrir gefið báðum aðiljum kost á að vera viðstaddir matið og hafi aðiljarnir verið viðstaddir ásamt lögmonnum sínum. Báðir hafi því átt kost á að koma að athugasemdum. Þá sé efni matsgjörðarinnar og niðurstöðum í engu áfátt.

4.0.

Stefndi reisir sýknukröfu sína aðallega á því að stefndi sé ekki réttur aðili að þessu máli. Því beri að sýkna hann með vísan til ákvæða 45. gr. laga nr. 85/1936. Fyrirtækið Gagn og gaman hf. hafi verið aðili að leigusamningnum en ekki stefndi persónulega. Stefndi hafi keypt leigusamninginn af Hreiðari Svavarssyni og síðan framselt hann Gagni og gamni hf. Um þetta hafi stefnanda verið fullkunnugt. Nægi í því sambandi að vitna til ýmissa skjala málsins þessu til stuðnings. Öll bréfaskipti milli leigusala og leigutaka hafi verið á milli Björns Guðmundssonar og Gagns og gamans hf. Kvittanir fyrir greiðslu húsaleigu hafi stefnandi stílað á Hreiðar Svavarsson og Gagn og gaman hf., en ekki stefnda. Stefndi hafi samkvæmt þessu ávallt litið á Gagn og gaman hf. sem viðsemjanda sinn og því beri honum að beina kröfum sínum að því fyrirtæki ef hann telji sig eiga einhverjar kröfur vegna vanefnda á leigusamningnum.

Ef ekki verði fallist á kröfur stefnda um sýknu vegna aðildarskorts sé byggt á því sem sýknuástæðu í frumsök að fyrir tilverknað stefnanda hafi stefnda verið synjað um vinveitingaleyfi. Þar með hafi brostið allur grundvöllur undir veitingarekstri stefnda í hinu leigða húsnæði. Þar með hafi jafnframt brostið allar forsendur fyrir samkomulagi því er stefndi gerði við stefnanda 21. júní 1985. Það stríði gegn almennum heiðarleika í viðskiptum

að krefja stefnda fyrir vangoldna húsaleigu fyrir umrætt tímabil, þar sem í ljós sé komið að stefnandi hafi með aðgerðum sínum komið í veg fyrir að stefndi fengi vínveitingaleyfi. Þá sé og ljóst að samningurinn 21. júní 1985 hafi verið gerður við mjög óeðlilegar kringumstæður. Stefndi hafi staðið höllum fæti fjárhagslega eftir að hafa lagt í umtalsverðan kostnað við að koma leiguhúsnæðinu í viðunandi ástand. Að fá synjun um vínveitingaleyfi í kjölfarið hafi verið rothögg á starfsemi stefnda. Þá hafi stefnandi frá upphafi valdið stefnda ýmiss konar erfiðleikum og truflunum í veitingarekstrinum. Að öllu því virtu beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í frumsök, þ.e. fyrir vangoldna húsaleigu.

Stefndi krefst einnig sýknu af kröfum stefnanda í framhaldssök. Er því í fyrsta lagi alfarið mótmælt að leigutaki hafi skilað húsnæðinu á nokkurn þann hátt að brjóti í bága við leigusamning aðilja. Allar innréttingar sem stefndi hafi tekið með sér hafi honum verið heimilt að fjarlægja. Þá mótmælir stefndi og matsgjörð Indriða Niélssonar í heild, þar sem hún sé haldin ýmsum veigamiklum annmörkum. Af matsgjörðinni sé ljóst að matsmaðurinn leggi til grundvallar niðurstöðu sinni ýmsar fullyrðingar stefnanda um réttarstöðu aðilja samkvæmt samningnum í stað þess að leggja hlutlaust mat á kostnaðarþætti eins og honum hafi borið að gera. Sé matsgerðinni því mótmælt sem rangri og að engu hafandi af þessum ástæðum.

Niðurstöðum í matsgerð Indriða Niélssonar að því er varðar einstaka liði sé mótmælt. Rangt sé að þrjár rafmagnstöflur hafi verið fjarlægðar í neðri sal. Hins vegar hafi leigutaki fjarlægt raflagnir sem sérstaklega snertu veitingarekstur hans, enda hafi þær ekki orðið hluti innréttinga. Rangt sé að stefndi hafi tekið burtu 10 hurðir og hafi ekki verið sýnt fram á hvar í húsnæðinu þær voru. Loftrás sú, sem upp hafi verið sett hafi verið til bráðabirgða, enda hafi leyfi byggingaryfirvalda ekki fengist fyrir henni. Loftræstingin hafi því ekki tilheyrt naglfastrí innréttingu. Afgreiðsluborð og barborð og hlutir tengdir þeim hafi ekki verið naglföst í venjulegum skilningi og því ekki orðið hluti innréttingar. Barborðið sé sérstaks eðlis og ætlað til það sérhæfðra nota að fráleitt sé að telja það hluta naglfastrar innréttingar. Salerni og önnur hreinlætistöki hafi leigutaki sett upp og greitt. Því hafi stefnda verið heimilt að fjarlægja þau. Þá hafi ljós í salerni og vinnuherbergi ekki orðið hluti fastrar innréttingar. Kassar í loftum hafi verið hengdir upp í loftin en ekki naglfastir og því hafi stefnda verið heimilt að fjarlægja þá.

Rangt sé að kantar neðan á kössunum hafi verið úr lökkuðum við. Þarna hafi verið um kantlímdar trétexplötur að ræða. Þá er því andmælt að kostnaður við hreinsun og flutning á rusli hafi getað numið kr. 18.000,00.

Að því er varðar kostnaðarmat í efri sal er því mótmælt að vinna og efni við að koma ofnum fyrir sé eins og úttekt segi, enda séu allir ofnarnir

til. Þá hafi leigutaki sjálfur kostað til efnis í rör milli ofna en ekki fengið það greitt af stefnanda. Því eigi stefnandi ekki kröfu á hendur stefnda vegna röranna.

Stefndi vísar kröfum stefnanda vegna ástands á salernum á millihæð á bug, þar sem það ástand sé að rekja til stefnanda sjálfs en ekki stefnda. Stefnandi hafi ekki lagt til í salerni þetta þau hreinlætistæki sem honum var skylt samkv. 2. gr. leigusamningsins og hafi stefndi orðið að kosta þær framkvæmdir sjálfur. Honum hafi því verið heimilt að taka burtu þau hreinlætistæki sem hann setti upp.

5.o. Forsendur og niðurstaða.

Með kaupsamningi dagsettum 28. febrúar 1983 keypti stefndi fyrirtækið „Billa-Grill“ af Hreiðari Svavarssyni, en það fyrirtæki rak Hreiðar í leiguhúsnæði því sem um ræðir í máli þessu. Með í kaupunum á fyrirtækinu fylgdi leigusamningur Hreiðars við stefnanda. Segir í a-lið 1. gr. kaupsamningsins frá 28. febrúar 1983, að kaupandinn taki á sig réttindi og skyldur samkvæmt „... samningnum við Björn og Helgu Nínu ...“, en óumdeilt er að þar mun vera um að ræða leigusamning Hreiðars Svavarssonar og stefnanda. Svo sem áður greinir gerðu þeir stefnandi og stefndi Gylfi persónulega og í eigin nafni viðbótarleigusamning dagsettan 21. júní 1985, þar sem gerðar voru nokkrar breytingar á leigusamningnum frá 22. október 1982. Samkvæmt því sem hér var rakið verður eigi talið að fyrirtækið Gagn og gaman hf. hafi, svo sem stefndi heldur fram, yfirtekið réttindi og skyldur leigutaka gagnvart Birni Guðmundssyni vegna leigusamningsins frá 22. október 1982, heldur stefndi persónulega. Varnir stefnda byggðar á sýknu vegna aðildarskorts eiga því ekki við rök að styðjast.

Með viðbótarleigusamningnum frá 21. júní 1985 gerðu málsaðiljar nokkrar breytingar á upphaflegum leigusamningi svo sem áður er lýst. Í 6. gr. hins nýja samnings sagði að með honum væru leystar allar deilur er upp hefðu komið milli aðilja vegna framkvæmda leigusamningsins og ætti hvorugur kröfur á hendur hinum vegna þeirra deilna. Fyrir gerð þessa viðbótarsamnings hafði stefndi haft uppi þau andmæli gegn fjárhæð húsaleigunnar að leiguhúsnæðið væri ekki eins stórt og segði í leigusamningum. Með hliðsjón af efni og orðalagi áðurgreindrar 6. gr. í viðbótarsamningnum og að því gættu að stefndi greiddi jafnhliða gerð hans athugasemdalást húsaleigu fyrir júlímánuð 1985 þykir hann ekki nú geta haft uppi andmæli gegn fjárhæð húsaleigunnar á þessum grundvelli.

Stefndi greiddi ekki húsaleigu fyrir ágúst mánuð 1985 og varð það tilefni þess að stefnandi rifti leigumálanum. Fram er komið að stefndi rýmdi leiguhúsnæðið ekki fyrr en í september 1985. Útreikningi fjárhæðar leigukröfunnar sem slíkum hefur ekki verið andmælt. Samkvæmt þessu og þar sem

stefndi hefur eigi véfengt heimild stefnanda til riftunar leigumálans vegna greiðsluvanskila stefnda ber að taka til greina kröfu stefnanda um greiðslu húsaleigu fyrir ágúst og september 1985 með vöxtum eins og í dómorði greinir, enda hafa sönnur eigi verið að því leiddar að aðrar mótbáru stefnda gegn greiðslu húsaleigunnar eigi við rök að styðjast.

Samkvæmt 9. gr. leigumálans frá 22. október 1982 skyldu innréttingar þær er leigutaki léti setja í hið leigða húsnæði verða eign leigusala við lok leigutímans eða þegar leigutaki rýmdi leiguhúsnæðið. Engin breyting var gerð á þessu samningsatriði með viðbótarsamningnum frá 21. júní 1985. Varnir stefnda gegn kröfum stefnanda í framhaldssök lúta eigi að því að framangreint ákvæði 9. gr. leigusamningsins sé andstætt ákvæðum 2. sbr. 30. gr. laga nr. 44/1979.

Áður er rakin matsgerð Indriða Nielssonar úttektarmanns leiguhúsnæðis í Reykjavík og lýsing hans á ástandi leiguhúsnæðisins við lok leigumálans. Eru í matsgerðinni taldar upp þær innréttingar sem stefnandi byggir á að hafi orðið hluti leiguhúsnæðisins sem naglfastar. Þar kemur og fram mat úttektarmannsins á verðmæti innréttinganna.

Andmæli stefnda gegn kröfugerð stefnanda í framhaldssök eru m.a. á því byggðar að innréttingar þær sem um ræðir hafi ekki orðið naglfastar og þar af leiðandi hafi stefnda verið heimilt að nema þær á brott við lok leigumálans. Þá er einnig á því byggt að þar sem stefndi hafi kostað til innréttinganna hafi honum verið heimilt að nema þær á brott.

Á það þykir mega fallast með stefnanda að innréttingar þær sem upp eru taldar í matsgerð Indriða Nielssonar hafi svo sem gerð þeirra og frágangi var háttáð orðið hluti leiguhúsnæðisins sem naglfastar innréttingar. Samkvæmt því var stefnda með vísan til 9. gr. leigumálans óheimilt að nema þær brott er leigusali rifti leigumálanum vegna greiðsluvanskila stefnda. Þykir stefnandi því eiga rétt til bóta úr hendi stefnda vegna brottnáms innréttinganna og vegna þeirra spjalla er hann vann á leiguhúsnæðinu við skil þess.

Í matsgerð Indriða Nielssonar er að finna lýsingu á spjöllum þeim er unnin voru á leiguhúsnæðinu í umrætt sinn. Þá hafa verið lagðar fram ljósmyndir teknar af úttektarmanninum og dómendur hafa farið á vettvang og kynnt sér þar ummerki eftir því sem kostur var.

Stefndi óskaði ekki yfirmats dómkvaddra matsmanna svo sem honum var kostur samkvæmt ákvæðum 35. gr. laga nr. 44/1979 ef hann vildi ekki una niðurstöðu í mati úttektarmannsins. Eigi verður séð að framkvæmd matsins eða efni matsgerðarinnar sé haldið þeim annmörkum að hana megi ekki leggja til grundvallar við ákvörðun bóta til handa stefnanda. Að mati hinna sérfróðu meðdómsmanna þykir mat úttektarmannsins á kostnaði við að koma ofnunum fyrir þó ofmetið um kr. 83.579,00. Þá þykir verðmæti

á köntum neðan á kössum í lofti hæfilega metið kr. 30.000,00. Kröfur stefnanda, sem byggðar eru á matsgerðinni, lækka því um kr. 113.579,00. Samkvæmt því og með hliðsjón af matsgerð Indriða Nielssonar, sem ekki hefur verið hnekktt að öðru leyti, ber að dæma stefnda til þess að greiða stefnanda kr. 877.621,00 í bætur vegna þeirra innréttinga er stefndi nam á brott úr leiguhúsnæðinu og vegna þeirra skemmda sem í matsgerðinni er lýst.

Samkvæmt niðurstöðu málsins í heild ber að dæma stefnda til þess að greiða stefnanda kr. 1.101.965,00 ásamt dráttarvöxtum eins og þeir eru tilteknir í dómsorði, enda hefur dráttarvaxtakröfu stefnanda ekki verið andmælt.

Þá ber og að dæma stefnda til þess að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 170.000,00.

Þorgeir Örlygsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum, þeim Birni Björnssyni húsasmíðameistara og Halli Kristvinsyni innanhúsarkitekt.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Gylfi Snædahl Guðmundsson, greiði stefnanda, Birni Guðmundssyni, kr. 1.101.965,00 ásamt 3,5% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 112.172,00 frá 1. ágúst 1985 til 1. september 1985, með 3,75% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 224.344,00 frá 1. september 1985 til 16. október 1985 og með 2,75% dráttarvöxtum af kr. 1.101.965,00 frá 16. október 1985 til 1. mars 1986, með 2,75% dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð frá 1. mars 1986 til 1. apríl 1986 og með 2,25% dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð frá 1. apríl 1986 til greiðsludags og kr. 170.000,00 í málskostnað.

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