

Mánudaginn 22. febrúar 1943.

Nr. 1/1943. **Sigfús Sigfússon og Hulda Guðjónsdóttir**  
(Kristján Guðlaugsson)

gegn

**Steingrími Arnórssyni og gagnsök**

(Magnús Thorlacius).

Setudómari hrl. Sveinbjörn Jónsson  
í stað próf. Ísleifs Árnasonar.

Um uppsögn á leigu húsrýmis.

### Dómur hæstaréttar.

Héraðsdóm hefur upp kveðið Björn Þórðarson lögmaður.

Aðaláfrýjendur hafa skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 4. janúar þ. á. og krafizt algerrar sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans fyrir báðum dómum eftir mati hæstaréttar.

Gagnáfrýjandi hefur af sinni hálfu áfrýjað málinu með stefnu 8. janúar þ. á. Krefst hann þess, að staðfest verði ákvæði héraðsdóms um gildi húsnæðisuppsagnarinnar og að aðaláfrýjendur verði dæmd in solidum til þess að greiða honum málskostað bæði í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Húsaleigunefnd greinir ekki í úrskurði sínum, er í héraðsdómi getur, á hvern hátt hún hafi aflað sér vitneskju þeirrar, er hún reisir niðurstöðu sína á, en þar sem málið hefur verið nægilega skýrt fyrir dómi, þá þykir mega dæma það, eins og það liggur fyrir.

Með því að telja verður gagnáfrýjanda, eins og í héraðsdómi segir, hafa brýna þörf fyrir húsnæði það, er aðaláfrýjendur hafa nú á leigu, þá ber að staðfesta ákvæði héraðsdóms um gildi uppsagnar gagnáfrýjanda á húsnæði þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir báðum dómum falli niður.

## Því dæmist rétt vera:

Húsnæðisuppsögn gagnáfrýjanda, Steingríms Arnórssonar, dags. 23. júní 1942, á hendur aðaláfrýjendum, Sigfúsi Sigfússyni og Huldu Guðjónsdóttur, er í héraðsdómi greinir, á að vera gild.

Málskostnaður bæði í héraði og fyrir hæstarétti falli niður.

## Dómur bæjarþings Reykjavíkur 2. des. 1942.

Mál þetta, sem dómtekið var 24. f. m., er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 12. okt. s. l., af Steingrími Arnórssyni verzlunarfulltrúa, Laufásvegi 10, gegn Sigfúsi Sigfússyni málara, Baldursgötu 16, og Huldu Guðjónsdóttur, Lokastíg 16, og eru réttarkröfur stefnanda þær, að siðargreind húsnæðisuppsögn hans verði dæmd gild og að stefnd verði óskipt dæmd til að greiða honum málskostnað að skaðlausu.

Stefndu krefjast, að fyrrnefnd húsnæðisuppsögn verði metin ógild og að stefnandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað.

Málsatvik eru þau, að með húsaleigusamningi, dagsettum 15. september 1939, leigði þáverandi eigandi hússins nr. 16 við Lokastíg, Þorsteinn Jónsson, Bárugötu 6, stefndum í máli þessu íbúð, 3 herbergi og eldhús, í nefndu húsi. Stefndur Sigfús skildi við konu sína, stefndu Huldu, að borði og sæng í apríl 1941, og hefur konan síðan búið í íbúðinni ásamt börnum þeirra og ónafngreindu gamalmenni. Hinn 10. febrúar 1942 sagði stefnandi máls þessa, er keypt hafði umrætt hús 6. nóv 1939, stefndum upp húsnæði þessu frá 14. maí s. á. að telja. Kom það mál fyrir húsaleigunefnd, en stefnandi féll frá, að nefndin úrskurðaði málið, þegar honum var bent á, að leigumálann mætti ekki hefja nema frá 1. október samkv. skýlausu ákvæði hans sjálfs. Með bréfi, dagsettu 23. júní 1942, sagði stefnandi enn upp íbúðinni og nú frá 1. október 1942 að telja. Hinn 21. júlí s. á. ritaði stefnandi húsaleigunefnd og krafðist þess, að uppsögn sín yrði metin gild af nefndinni. Var málið síðan rannsakað í nefndinni og lauk því þar með úrskurði, upp kveðnum 7. október 1942, á þá leið, að uppsögnin var úrskurðuð ógild. Vildi stefnandi ekki una þessum málalokum og höfðaði því mál þetta, er aðiljar gera í framangreindar kröfur.

Byggir stefnandi kröfur sínar í máli þessu á því tvennu 1) að stefndu hafi brotið leigumálann með því að framleigja eitt herbergi af íbúðinni og 2) að sér sé brýn nauðsyn að fá umrædda íbúð til eigin nota.

Þessu hvoru tveggja mótmæla stefnd og byggja réttarkröfur sínar á þeim mótmælum.

Það er nú að vísu svo, að í leigusamningi stefndu er ákvæði, er bannar þeim framleigu, nema sérstakt samþykki leigusala komi til. Hins vegar virðist svo sem stefndu hafi allan eða mestallan leigutímann framleigt eitt herbergi íbúðarinnar og að af því hafi leigusali ekki skipt sér. Þykir þessi málsástæða því ekki eiga að verða honum að liði.

Stefnandi er kvæntur og á einn stjúpson. Auk þess er kona hans vanfær á ca. miðjum meðgöngutíma. Hann hefur til afnota tvö herbergi í húsinu nr. 10 við Laufásveg, en það hús á hann sjálfur ásamt bróður sínum. Þessi herbergi fékk stefnandi frá þriggja herbergja íbúð, er frú Kristín Kress býr í með einu ungu barni. Á meðan frú Kress var í sveit s. l. sumar, hafði stefnandi til afnota eldhús hennar, að því er virðist, þangað til 20. september. Þá mun hann hafa hætt þeim afnotum eftir kröfu frúarinnar. Hefur stefnandi síðan ekki haft nein eldhúsafnot og hefur því orðið að kaupa sér og fjölskyldu sinni fæði utan heimilis.

Fyrrgreindar heimilisástæður stefnanda þykja slíkar, að telja verði, að honum sé brýn nauðsyn að fá íbúð með eldhúsi til afnota. Og með því að telja verður honum frjálst að velja þá íbúð úr húsum sínum til eigin nota, er honum þóknast, og ekki er óþarflega stór handa honum, þá ber að samþykkja kröfur hans í máli þessu, enda virðist íbúð stefndrar að stærð til mjög við hæfi stefnanda og fjölskyldu hans.

Í málskostnað þykir hæfilegt að gera stefndu að greiða stefnanda kr. 100.00.

#### Því dæmist rétt vera:

Framangreind húsnæðisuppsögn stefnanda, Steingrims Arnórssonar, dagsett 23. júní 1942, skal teljast gild.

Í málskostnað greiði stefnd, Sigfús Sigfússon og Hulda Guðjónsdóttir, óskipt stefnandanum kr. 100.00.

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