

Fimmtudaginn 10. desember 1998.

Nr. 168/1998.

Elvar Örn Unnsteinsson

Magnús Guðlaugsson

Hjalti Steinþórsson

Lögrún sf. og

Símon Kjærnested

(Jón Finnsson hrl.)

gegn

Primusi ehf.

(Kristinn Bjarnason hrl.)

Húsaleigusamningur. Brostnar forsendur. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 21. apríl 1998. Þeir krefjast sýknu af kröfum stefnda svo og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður hann staðfestur.

Áfrýjendur verða dæmdir til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjendur, Elvar Örn Unnsteinsson, Magnús Guðlaugsson, Hjalti Steinþórsson, Lögrún sf. og Símon Kjærnested, greiði stefnda, Primusi ehf., 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 30. janúar 1998.

I.

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 3. júní 1997. Því var úthlutað héraðsdómara 7. október 1997 og tekið fyrir 26. nóvember. Aðalmeðferð fór fram 14. janúar sl., og var málið dómtekið að henni lokinni.

Stefnandi er Primus ehf., kt. 580693-2459, Aratúni 9, Garðabæ.

Stefndu eru Elvar Örn Unnsteinsson, kt. 170158-7419, Krókamýri 74, Garðabæ, Magnús Guðlaugsson, kt. 030858-3879, Ásbúð 20, Garðabæ, og Hjalti Steinþórsson, kt. 111243-3959, Engjaseli 72, Reykjavík, allir persónulega og f. h. sameignarfélags þeirra, Lögrúnar sf., kt. 501286-1689, Suðurlandsbraut 18, Reykjavík, og Símon Kjærnested, kt. 180245-4999, Þrastanesi 16, Garðabæ.

Af hálfu stefnanda eru gerðar þær kröfur, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda 470.249 krónur ásamt dráttarvöxtum frá 13. febrúar 1997 til greiðsludags. Þess er jafnframt krafist, að áfallnir dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 13. febrúar 1998. Þá er krafist málskostnaðar skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi að viðbættum virðisaukaskatti á málflytningaþóknun.

Af hálfu stefndu er þess krafist, að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnanda og þeim dæmdur málskostnaður úr hendi hans að mati dómsins eða skv. fram lögðum reikningi.

II.

Málavextir.

Með húsaleigusamningi, dagsettum 17. febrúar 1989, tóku stefndu á leigu húsnæði á 5. hæð að Suðurlandsbraut 4 a, Reykjavík, af Einari Sigfússyni og Sigurði G. Guðjónssyni, en þeir voru eigendur húsnæðisins. Árið 1994 tók stefnandi í máli þessu við öllum réttindum og skyldum leigusala húsnæðisins. Umræddur leigusamningur var tímabundinn frá 1. mars 1989 til 1. mars 1999, en var uppsegjanlegur af hálfu leigutaka með tólf mánaða fyrirvara. 29. desember 1995 var samningnum sagt upp af hálfu stefndu, og rýmdu þeir síðan hið leigða húsnæði í maí 1996. Húsnæðið var síðan leigt út að nýju frá 1. nóvember s. á. Hafa engar frekari greiðslur farið fram milli aðila.

Vegna galla á gólfi húsnæðisins var rekið dómsmál milli eigenda þess og fyrrum eiganda, Sjóvár-Almennra trygginga hf. Í því máli var lagt fram samkomulag um það milli eigenda húsnæðisins og leigjenda þess, að leigusalar veittu leigutökum 25% afslátt af húsaleigu fyrir tiltekið tímabil, en sú hlutfallslega lækking var til komin vegna niðurstöðu dómkvaddra matsmanna frá apríl 1994. Dómur gekk í málinu í héraði 11. mars 1994, og var honum skotið til Hæstaréttar, sem kvað upp dóm í málinu 13. febrúar 1997. Í máli því, sem hér er til meðferðar, greinir aðila á um gildi niðurstöðu Hæstaréttar, að því er varðar samkomulag það, sem gert var um afslátt húsaleigunnar.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að stefndu hafi vanefnt greiðsluskyldu skv. húsaleigusamningi fyrir mánuðina júní til og með október 1996, enda hafi leigusamningurinn verið í gildi á þessum tíma og stefndu því skylt að efna hann af sinni hálfu. Því sé um að ræða kröfu um samningsbundnar leigugreiðslur, enda samningur aðila í gildi, þar til samningsbundnum uppsagnarfresti lyki, nema um annað semdist sérstaklega.

Til vara er því haldið fram, verði talið, að stefndu hafi með einhverjum hætti rift húsaleigusamningnum, áður en uppsagnarfrestur var liðinn, að sú riftun hafi verið ólögð og tjón stefnanda samsvari vangöldnum leigugreiðslum og greiðslum í hússjóð.

Stefnandi fellst á, að til frádráttar leigugreiðslum komi gagnkrafa stefndu vegna afsláttar fyrir leigutímabilið 1. september 1991 til 30. júní 1994. Skv. samkomulagi aðila frá 22. september 1994 gjaldféll sá afsláttur við uppkvaðningu dóms Hæstaréttar 13. febrúar 1997.

Höfuðstóll dómkröfu stefnanda sundurliðast svo:

Húsaleiga	júní 1996	135.380 krónur
–	júlí 1996	135.380 krónur
–	ágúst 1996	140.279 krónur
–	sept. 1996	140.502 krónur
–	okt. 1996	140.667 krónur
Samtals		<u>692.208 krónur</u>

Hússjóðsgjöld júní–október 1996	53.705 krónur
Dráttarvextir frá gjalddögum leigugreiðslna til 13. febr.	58.859 krónur
Til frádráttar vegna umsamins afsláttar	<u>334.523 krónur</u>
Samtals	<u>470.249 krónur</u>

Af hálfu stefndu er fjárhæðinni, sem draga eigi frá kröfu stefnanda, mótmælt sem rangri. Í september 1994 hafi þáverandi eigendur í máli þessu lagt fyrir stefndu tvær yfirlýsingar, og hafi stefndu ritað undir þær. Báðar þessar yfirlýsingar liggja frammi í málinu. Í annarri þeirra komi fram, að leigusalar veiti leigutökum 25% afslátt af húsaleigu fyrir tímabilið frá 1. september 1991 til 30. júní 1994. Leigusalar skuldbindi sig til þess að gera kröfu um skaðabætur jafnar afslættinum, og leigutakar samþykki að taka sem fullnægjandi á afsláttarkröfu sinni á hendur leigusölum fjárhæð jafnri þeirri, sem leigusölum yrði dæmd í málinu, er rekið yrði á hendur Sjóvá-

Almennum tryggingum hf. Þessi yfirlýsing hafi ekki verið lögð fram í máli leigusalanna á hendur Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Hina yfirlýsinguna hafi stefndu lagt fram í fyrrgreindu gallamáli sem grundvöll fyrir afsláttarkröfu stefnenda. Í þessari yfirlýsingu segi, að aðilar séu sammála um, að leigusali veiti leigutaka 25% afslátt af húsaleigu fyrir umrætt tímabil, og sé afsláttarprósentan ákveðin á grundvelli matsgerðar dómkvaddra manna í apríl 1994. Þá segi, að leigusali greiði leigutaka í einu lagi afslátt, sem nemi 8,5-faldri júnifleigu, þ. e. 1.079.135 krónur, og skuli hún greidd við undirritun yfirlýsingar. Mál leigusala á hendur Sjóvá-Almennum hafi verið rekið á þeim grundvelli, að stefnendur hefðu þegar innt þessa greiðslu af hendi til stefndu í máli þessu, en það hafi ekki verið gert.

Við mat á því, hversu háum afslætti stefndu í máli þessu eigi rétt á, komi þrennt til álita, og sé það í fyrsta lagi matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, en fjárhæðin skv. henni er, sem fyrr greinir, 1.079.135 krónur. Í öðru lagi komi til skoðunar niðurstaða héraðsdómsins, sem lækkar skerðingu á leigutekjum um helming, í 12,5% eða 539.562 krónur. Loks sé svo dómur Hæstaréttar, sem stefnandi miði við í þessu máli, og sé afsláttarfjárhæðin þar lækkuð niður í 334.523 krónur. Mikill munur sé á þeim afslætti, sem leigusalar og leigutakar voru með í huga, annars vegar, þegar samkomulag þeirra um bætur til handa leigutökum var gert í september 1994, og hins vegar í niðurstöðu Hæstaréttar.

Í forsendum Hæstaréttar komi fram ástæður fyrir lækkun afsláttar á húsaleigu, og stafi hún af atvikum, sem hafi verið á valdi og á ábyrgð stefnanda, leigusalanna, en mjög mikill dráttur hafi orðið á því, að leigusalar létu gera við húsnæðið, rúmlega tvö og hálft ár. Stefndu telja því brostnar forsendur fyrir því að leggja dóm Hæstaréttar um afslátt vegna skerðingar á húsaleigutekjum til grundvallar fjárhæð, sem deilt sé um í máli þessu. Það sé mat Hæstaréttar, að viðgerð til bráðabirgða hafi dregist óþarflega lengi, og eigi seljendur húsnæðisins, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., ekki að bera hallann af því. Enn síður ættu stefndu að þurfa að sæta því, að réttur þeirra til afsláttar, sem sé viðurkenndur af leigusölum, sé skertur vegna dráttar þeirra á því að láta framkvæma viðgerð á húsnæðinu.

Þar sem dómur Hæstaréttar í málinu sé ónothæfur sem viðmiðun, verði að notast við mat dómkvaddra matsmanna, enda hafi aðilar verið sammála um að leggja það til grundvallar skv. samkomulagi frá 22. september 1994. Sé því afsláttarfjárhæðin 1.079.135 krónur. En jafnvel þótt niðurstaða héraðsdóms yrði lögð til grundvallar, væri hún samt hærri en stefnufjárhæð málsins.

Fyrir dóminn komu og gáfu skýrslu Elvar Örn Unnsteinsson hrl. og Gestur Jónsson hrl.

Niðurstæða.

Aðilar málsins eru sammála um gildi húsaleigusamnings vegna leigu á hluta fasteignarinnar Suðurlandsbrautar 4 a og um fjárhæð húsaleigu tíma-bilið frá júní til og með októbermánaðar 1996. Í málinu er hins vegar um-deilt, hversu háa gagnkröfu stefndu eigi á hendur stefnanda vegna galla á húsnæðinu á leigutímanum. Stefnandi hefur viðurkennt, að gagnkröfur stefndu geti komist að til skuldajafnaðar í málinu.

Í málinu liggja fyrir tvær yfirlýsingar, dags. 22. september 1994, sem bera yfyrskriftina „Samkomulag“. Tilefnið að gerð þeirra var deila, annars vegar milli fyrri leigusala húsnæðisins og leigutaka, þ. á m. stefndu, um afslátt á leigugreiðslum vegna galla í húsnæðinu, og hins vegar deila leigusala við fyrri eigendur húsnæðisins, Sjóvá-Almennar tryggingar hf.

Einn stefndu, Elvar Örn Unnsteinsson, hefur borið hér fyrir dómi, að að-ilar hafi gert sér grein fyrir því, að afsláttur til leigutaka gæti ekki orðið hærri en 25% af leigufjárhæð samkvæmt matsgerð dómkvaddra mats-manna. Hins vegar væri hugsanlegt, að mat hinna dómkvöddu matsmanna yrði lækkað við meðferð dómsmálsins á hendur Sjóvá-Almennum trygging-um hf. Hins vegar hafi aldrei verið gert ráð fyrir því, að afslátturinn gæti lækkað vegna atvika, er væru á ábyrgð leigusala.

Vitnið Gestur Jónsson hæstaréttarlögmaður upplýsti fyrir dómi, að hann hefði samið báðar yfirlýsingarnar frá 22. september 1994. Til að koma í veg fyrir mörg dómsmál hafi orðið samkomulag um að fá niðurstöðu í einu máli með þeim hætti, að leigutakar fengju greiddar kröfur sínar frá leigusala í samræmi við niðurstöðu dómkvaddra matsmanna, þó með þeim fyrirvara, að yrði krafan ekki viðurkennd af dómstólum, yrði það greitt til baka, sem á vantaði.

Eins og fyrir liggur í málinu, var ástand hins leigða húsnæðis orðið vandamál í september 1991 og fór versnandi. Stefndu var vel kunnugt um tafir á viðgerðum á húsnæðinu af hálfu leigusala, þegar þeir undirrituðu samninga, dags. 22. september 1994, um afslátt á leigugreiðslum og endan-legt uppgjör. Þar liggur fyrir, að aðilar ætluðu dómstólum endanlega ákvörðun um lækkun húsaleigu, og skyldi við það miðað við endanlegt uppgjör þeirra í milli. Aðilum mátti vera ljóst, að fyrir dómi yrði litið til at-riða s. s. tómlætis leigusala við að bæta úr göllum á húsnæðinu svo og heim-ilda leigjenda til að ráða bót á annmörkum á því skv. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga, sem í gildi voru, er lögskipti þessi fóru fram. Er því ekki unnt að fallast á með stefndu, að brostnar forsendur séu fyrir því ákvæði í samningum frá 22. september 1994, sem aðilar eru sam-

mála um, að gildi að öðru leyti í lögskiptum þeirra í þessu máli. Ber því að leggja dóm Hæstaréttar í málinu um afslátt vegna skerðingar á húsaleigutekjum til grundvallar fjárhæð, sem deilt er um í málinu. Þar sem ekki er ágreiningur um fjárhæðir í málinu að öðru leyti, ber að taka kröfur stefnanda til greina.

Stefndu greiði stefnanda 150.000 krónur í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur á málflutningsþóknun.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Elvar Örn Unnsteinsson, Magnús Guðlaugsson, Hjalti Steinþórsson, persónulega og f. h. sameignarfélags þeirra, Lögrúnar sf., og Símon Kjærnested, greiði in solidum stefnanda, Primusi ehf., 470.249 krónur ásamt dráttarvöxtum frá 13. febrúar 1997 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda 150.000 krónur í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskattur á málflutningsþóknun.
