Fimmtudaginn 11. maí 1995.

Nr. 274/1993. **Skúli Magnússon**
(Steingrímur Þormóðsson hdl.)
gegn
Svanhildi Guðbjartsdóttur og
Sveini V. Kristinssyni
(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.)

Leigusamningar. Vanefndir. Uppsögn. Galli.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma Markús Sigurbjörnsson hæstaréttardómari, Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari, og Sigurður Líndal prófessor.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. júní 1993. Endanlegar kröfur hans eru aðallega, að stefndu verði dæmd sameiginlega til að greiða sér 1.260.377 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 86.298 krónum frá 1. mars 1991 til 1. apríl s. á., af 172.742 krónum frá þeim degi til 1. maí s. á., af 261.188 krónum frá þeim degi til 1. júní s. á., af 349.829 krónum frá þeim degi til 1. júlí s. á., af 439.327 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s. á., af 530.067 krónum frá þeim degi til 1. september s. á., af 621.002 krónum frá þeim degi til 1. október s. á., af 711.986 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s. á., af 803.262 krónum frá þeim degi til 1. desember s. á., af 894.685 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1992, af 986.157 krónum frá þeim degi til 1. febrúar s. á., af 1.077.629 krónum frá þeim degi til 1. mars s. á., af 1.169.101 krónu frá þeim degi til 1. apríl s. á., en af 1.260.377 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefst áfrýjandi þess, að stefndu verði sameiginlega gert að greiða sér 901.266 krónur með dráttarvöxtum eins og áður greinir af 61.641 krónu frá 1. mars 1991 til 1. apríl s. á., af 123.387 krónum frá þeim degi til 1. maí s. á., af 186.562 krónum frá þeim degi til 1. júní s. á., af 249.877 krónum frá þeim degi til 1. júlí s. á., af 313.804 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s. á., af 378.618 krónum frá þeim degi til 1. september s. á., af 443.571 krónu frá þeim degi til 1. október s. á., af 508.559 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s. á., af 574.756 krónum frá þeim degi til 1. desember

s. á., af 640.058 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1992, af 705.395 krónum frá þeim degi til 1. febrúar s. á., af 770.732 krónum frá þeim degi til 1. mars s. á., af 836.034 krónum frá þeim degi til 1. apríl s. á., en af 901.266 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Bæði í aðalkröfu og varakröfu krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefndu sameiginlega. Til þrautavara krefst áfrýjandi þess, að málskostnaður í héraði verði látinn falla niður eða lækkaður verulega og málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Fyrir Hæstarétti hefur áfrýjandi lækkað dómkröfur sínar vegna vangoldinnar húsaleigu frá því, sem hann krafðist í héraði. Samkvæmt skýringum hans á endanlegri kröfugerð stafar þessi lækkun annars vegar af því, að leiðrétt hefur verið heildarfjárhæð leigunnar samkvæmt samningi þeim, sem ágreiningur málsins varðar, fyrir tímabilið frá febrúar 1991 til mars 1992. Telur áfrýjandi þá fjárhæð eiga að vera 1.800.539 krónur í stað 2.161.238 króna, sem hann krafðist í héraði úr hendi stefndu. Þá hefur áfrýjandi hins vegar lækkað leigufjárhæðina hlutfallslega á fyrrgreindu tímabili, en það gerir hann vegna annmarka, sem hann fellst á, að hafi verið á hinu leigða húsnæði. Hefur áfrýjandi þannig lækkað húsaleiguna í aðalkröfu sinni um 30%, en í varakröfu um helming.

Fyrir Hæstarétti hefur áfrýjandi fallið frá kröfulið, sem hann hafði uppi í héraði, til endurgreiðslu rafmagns- og hitakostnaðar svo og annarra útgjalda, sem nánar er getið í héraðsdómi.

II.

Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða dómi, leigði áfrýjandi stefndu, Svanhildi, húsnæði fyrir söluturn að Grensásvegi 50 í Reykjavík með samningi 10. febrúar 1988. Nýr samningur var gerður milli þeirra um húsnæðið 26. nóvember 1989, og átti leigutími samkvæmt honum að vera frá 1. október 1989 til 31. desember 1990. Þar var þó ákveðið, að leigutíminn skyldi framlengdur sjálfkrafa um sex mánuði, ef áfrýjandi tilkynnti ekki stefndu um annað með tilteknum fyrirvara, en sú varð raunin við lok upphaflega umsamins

leigutíma. Með áritun á leigusamninginn gekk stefndi, Sveinn, í sjálfskuldarábyrgð fyrir efndum af hálfu leigutaka.

Í leigusamningnum frá 26. nóvember 1989 er tekið fram, að leigutaki hafi kynnt sér ástand húsnæðisins gaumgæfilega og sætti sig við það að öllu leyti. Sé húsnæðið málað að innan og óskemmt. Einnig segir, að leigutaka sé kunnugt um, að gluggahliðar hússins séu óþéttar og því einhver hætta á leka. Leigusali muni þétta glugga fyrir veturinn eftir bestu getu, en ábyrgist þó hvorki árangur verksins né óþægindi eða skaða af því, að viðgerð verði ekki fullnægjandi. Þess er og getið, að leigutaka sé kunnugt um, að til standi að byggja við húsið að Grensásvegi 50 og hann sætti sig við röskun, sem þetta kunni að valda, „bótalaust að öllu leyti og veldur því ekki lækkun leigu", eins og segir í samningnum.

Í óveðri 3. febrúar 1991 urðu skemmdir á gluggahlið húsnæðisins. Áfrýjandi heldur því fram, að af þessum sökum hafi leki á gluggum ágerst. Hann hafi gert sitt besta til að komast fyrir lekann, en ekki hafi verið unnt að framkvæma fullnaðarviðgerð, nema húsnæðið yrði rýmt. Áfrýjandi kveður leigutakann aldrei hafa kvartað undan ástandi húsnæðisins fyrr en í greinargerð í fyrra dómsmáli á milli þeirra um lögskipti tengd leigusamningnum, en því hafi verið vísað frá dómi 11. febrúar 1992. Leigutakinn hafi þó hætt að greiða leigu, eftir að fyrrnefndar skemmdir urðu á húsnæðinu, og látið hjá líða að víkja úr því þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir, þar til áfrýjandi fékk lykla afhenta 27. mars 1992. Telur áfrýjandi, eins og fyrr segir, að stefndu beri að greiða leigu fyrir tímabilið frá febrúar 1991 til mars 1992, en fellst þó á, að hún sæti nokkurri lækkun vegna ástands húsnæðisins.

Stefndu lýsa skemmdunum, sem urðu á húsnæðinu vegna óveðurs 3. febrúar 1991, á hinn bóginn svo, að útveggur hafi brostið og mikill leki komið þar fram. Áfrýjandi hafi aðeins gert við þetta til bráðabirgða með því að setja stýfur við vegginn, til að hann hryndi ekki. Hafi stefnda, Svanhildur, krafist þess strax af áfrýjanda, að hann léti fullnægjandi viðgerð fara fram, því að vörur hafi legið undir skemmdum, en hann hafi ekki sinnt þeim tilmælum. Hafi hún því neitað að greiða leigu, þar til viðgerð færi fram. Dómkvaddir matsmenn hafi síðan komist að þeirri niðurstöðu í matsgerð 24. febrúar 1992, að húsnæðið hafi ekki verið í leiguhæfu ástandi frá 3. febrúar

1991, og töldu húsaleigu eftir þann tíma eiga að falla niður. Samkvæmt því og vegna vanrækslu áfrýjanda um að sinna skyldum sínum sem leigusala telja stefndu sér óskylt að greiða húsaleigu vegna umrædds tímabils.

III.

Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. laga um húsaleigusamninga nr. 44/1979, sem giltu, þegar atvik þessa máls gerðust, bar leigutaka að segja til um galla, sem kæmu fram á húsnæði á leigutíma þess, innan fjórtán daga, frá því að hann yrði þeirra var. Af 1. mgr. sömu greinar má ráða, að innan þess tíma hafi leigutaka borið að gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og kröfum um úrbætur að því viðlögðu, að hann teldist una við ástand húsnæðisins.

Ljóst er af leigusamningnum, sem mál þetta varðar, að við gerð hans var samningsaðilunum kunnugt um annmarka á gluggum í húsnæðinu að Grensásvegi 50 og að þar væri hætta á leka. Samkvæmt samningnum sætti leigutaki sig við þetta ástand húsnæðisins. Óumdeilt er, að í óveðri 3. febrúar 1991 urðu skemmdir á gluggunum, en málsaðila greinir hins vegar á um, hversu miklar breytingar hafi orðið á ástandi húsnæðisins af þeim sökum. Stefnda, Svanhildur, beindi ekki sem leigutaki tilkynningu til áfrýjanda í því formi og innan þess tíma, sem ráðgert var í 26. gr. laga nr. 44/1979, til að koma á framfæri aðfinnslum og kröfum vegna ástands húsnæðisins eftir óveðrið. Slíkt gerði hún ekki heldur vegna annmarka, sem hún heldur fram, að hafi komið í ljós á hitakerfi í húsnæðinu á leigutímanum. Verður stefnda að bera hallann af þessu tómlæti sínu, svo sem ráðgert er í fyrrnefndu lagaákvæði.

Staðhæfingar stefndu um það, hversu hinu leigða húsnæði hafi hrakað, eru reistar á áðurgreindri matsgerð dómkvaddra manna frá 24. febrúar 1992, þar sem talið er, að það hafi ekki verið hæft til útleigu eftir 3. febrúar 1991 vegna skemmda af völdum óveðurs. Fyrir liggur, að stefnda, Svanhildur, hafði rýmt húsnæðið, áður en matsmenn skoðuðu það. Af matsgerðinni er ekki unnt að ráða, hvernig slík vissa hafi fengist við matið um ástand húsnæðisins fyrir 3. febrúar 1991, að fært hafi verið að fullyrða, að það hafi orðið óhæft til útleigu vegna óveðursins þann dag. Þá verður ekki litið fram hjá því, að samkvæmt 27. gr. laga nr. 44/1979 áttu stefndu ekki að réttu lagi

að leita á þessu stigi matsgerðar dómkvaddra manna, eins og hér stóð á. Af þessum ástæðum verður ekki stuðst við matsgerðina sem sönnun um breytingar á ástandi húsnæðisins á leigutímanum.

Óumdeilt er, að stefnda, Svanhildur, hélt áfram að reka verslun í húsnæðinu allt til loka ársins 1991. Hún sinnti ekki áskorunum áfrýjanda um að rýma húsnæðið, þótt hann hefði lýst yfir riftun á leigusamningi þeirra með símskeyti 16. maí 1991 vegna greiðsludráttar á húsaleigu. Þessi háttsemi fær með engu móti samrýmst þeirri málsástæðu stefndu, að húsnæðið hafi verið óhæft til útleigu vegna skemmdanna, sem urðu á því 3. febrúar 1991, og ástand þess slíkt, að þau verði ekki krafin um húsaleigu upp frá því.

Að öllu því virtu, sem að framan greinir, verður ekki fallist á, að skilyrði séu til að telja stefndu hafa losnað undan skyldu sinni til að greiða húsaleigu samkvæmt samningnum við áfrýjanda frá 26. nóvember 1989 í meira mæli en áfrýjandi hefur sjálfur boðið með þeim afslætti frá leigugjaldi, sem felst í aðalkröfu hans. Þar sem stefndu hafa ekki sýnt fram á, að vangoldin leiga fyrir tímabilið frá febrúar 1991 til mars 1992 eigi réttilega að vera annarrar fjárhæðar en áfrýjandi byggir á, verður aðalkrafa hans tekin til greina með vöxtum, svo sem í dómsorði greinir.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn í einu lagi, eins og fram kemur í dómsorði.

Dómsorð:

Stefndu, Svanhildur Guðbjartsdóttir og Sveinn V. Kristinsson, greiði sameiginlega áfrýjanda, Skúla Magnússyni, 1.260.377 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 86.298 krónum frá 1. mars 1991 til 1. apríl s. á., af 172.742 krónum frá þeim degi til 1. maí s. á., af 261.188 krónum frá þeim degi til 1. júní s. á., af 349.829 krónum frá þeim degi til 1. júlí s. á., af 439.327 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s. á., af 530.067 krónum frá þeim degi til 1. september s. á., af 621.002 krónum frá þeim degi til 1. október s. á., af 711.986 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s. á., af

803.262 krónum frá þeim degi til 1. desember s. á., af 894.685 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1992, af 986.157 krónum frá þeim degi til 1. febrúar s. á., af 1.077.629 krónum frá þeim degi til 1. mars s. á., af 1.169.101 krónu frá þeim degi til 1. apríl s. á., en af 1.260.377 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði áfrýjanda 150.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 14. maí 1993.

Mál þetta, sem tekið var til dóms föstudaginn 16. apríl sl., hefur Skúli Magnússon, áður til heimilis að Æsufelli 2, Reykjavík, nú að Lækjarási 2, Reykjavík, kt. 030831-3499, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 9. apríl 1992, á hendur Svanhildi Guðbjartsdóttur, Eyjabakka 13, Reykjavík, kt. 071242-2189, og Sveini V. Kristinssyni, kt. 131146-3459, til heimilis á sama stað.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda 2.161.238 kr. með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum svo og málskostnað].

Þá er þess krafist, að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda 26.961 kr. með dráttarvöxtum frá 1. nóvember 1990 til greiðsludags, þannig, að dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 1. nóvember 1991, vegna hluta stefndu í rafmagns- og hitakostnaði svo og vegna hluta stefndu í sérstökum skatti á verslunar- og skrifstofuhúsnæði auk vatnsskatts.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

Málavaxtalýsing stefnanda.

Stefnandi ber, að 26. nóvember 1989 hafi stefndu gert með sér leigusamning, þar sem stefnda hafi leigt húsnæði hjá stefnanda að Grensásvegi 50, Reykjavík, undir rekstur söluturns. Leigutíminn hafi verið frá 1. október 1989 til 31. desember 1990, og hafi honum átt að ljúka án uppsagnar. Í samningnum hafi verið ákvæði þess efnis, að hann framlengdist um 6 mánuði, ef stefnandi tilkynnti stefndu ekki bréflega, að hann hygðist ekki framlengja samninginn. Hinn 12. ágúst 1990 kveðst stefnandi hafa sent stefndu símskeyti og tilkynnt þeim, að samningurinn yrði ekki framlengdur. Þrátt fyrir tilkynninguna hafi stefnda ekki sýnt á sér neitt fararsnið. Stefnandi kveðst þá hafa sent skeyti að nýju og lýst yfir því, að rýmdi hún ekki húsnæðið, yrði hún borin út. Stefnandi ber, að stefnda hafi hvorki haft sam-

band við sig né rýmt húsnæðið. Leigumálinn hafi framlengst og stefnda greitt húsaleigu þar til í febrúar 1991.

Stefnandi ber, að í óveðri 3. febrúar 1991 hafi gluggahlið húsnæðisins skemmst og ókleift verið að gera við hana nema með því að rýma húsnæðið. Þeirri ósk hafi verið beint til stefndu í símskeyti 17. apríl 1991 og 16. maí s. á. og í útburðarbeiðni, dags. 10. júní 1991. Fógeti hafi ekki fallist á útburð, þar sem stefnda hafi verið búin að vera í húsnæðinu meira en eitt ár.

Stefnandi telur sig hafa gert það, sem hann gat, til að lagfæra lekann á gluggahliðinni. Stefnandi ber, að hann hafi sagt við stefndu, að til þess að komast algjörlega fyrir hann yrði að fjarlægja auglýsingaskilti á gluggahlið. Við uppsetningu þess hafi verið boruð göt í gegnum gluggahlið fyrir rafmagnskapla og festingar í plötur gluggahliðarinnar til þess að festa skiltin. Í 6. gr. leigumálans hafi verið tekið fram, að leigutaka væri kunnugt um, að gluggahliðar hússins væru óþéttar og því einkum hætt við leka.

Hinn 27. mars 1992 hafi stefnda afhent lykla að húsnæðinu, og það hafi ekki verið fyrr en eftir það, sem unnt hafi verið að lagfæra það.

Málsástæður stefnanda og lagarök.

Stefnandi styður kröfur sínar leigusamningi frá 26. nóvember 1989, 4., 6. og 8. gr., og ákvæðum húsaleigulaga um vanefndir á leigusamningi. Væri talið, að húsnæðið hafi lekið eftir óveðrið, hefði stefnda átt að kvarta við stefnanda og reyna að draga úr tjóni sínu. Stefnandi heldur því fram, að stefnda hafi ekki beðið um mat á húsnæðinu nægjanlega snemma í samræmi við húsaleigulög. Stefnandi vísar til 27., 39. og 40. gr., sbr. 53. gr., laga nr. 44/1979. Þá skírskotar stefnandi til 1. mgr. 26. og 3. mgr. 27. gr. laga nr. 44/1979 um tómlæti stefndu. Stefnandi vitnar og til IX. kafla húsaleigulaga nr. 44/1979, sérstaklega 51. gr.

Stefnandi styður kröfur sínar á hendur Sveini V. Kristinssyni við sjálfskuldarábyrgðaryfirlýsingu hans.

Dómkröfur stefndu.

Stefndu krefjast þess aðallega, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda.

Til vara krefjast stefndu þess, að stefnukröfur verði lækkaðar verulega. Þá er þess krafist bæði í aðalkröfu og varakröfu, að stefnanda verði gert að greiða málskostnað [...].

Málavaxtalýsing stefndu.

Stefnda, Svanhildur, greinir frá því, að 10. febrúar 1988 hafi stefnandi og stefnda gert með sér leigusamning um húsnæði stefnanda að Grensásvegi 50, Reykjavík. Stefnda fullyrðir, að stefnandi hafi gert það að skilyrði, að

stefnda greiddi 500.000 kr. sem hluta af leigugreiðslu, án þess að kvittun væri gefin fyrir. Stefnda, Svanhildur, ber, að hún hafi tekið lán í Landsbanka Íslands, Langholtsútibúi, að fjárhæð 375.000 kr., en 125.000 kr. hafi hún lagt til af eigin sparnaði til þess að greiða stefnanda 500.000 kr.

Hinn 26. nóvember 1989 ber stefnda, að þau stefnandi hafi gert með sér nýjan leigusamning. Stefndi, Sveinn V. Kristinsson, hafi skrifað undir leigusamninginn sem sjálfskuldarábyrgðarmaður. Leigutími hafi talist frá 1. október s. á., og skyldi honum lokið án uppsagnar 31. desember 1990. Í samningnum hafi verið ákvæði þess efnis, að samningurinn framlengdist sjálfkrafa um 6 mánuði, ef stefnandi hefði ekki tilkynnt stefndu bréflega, að hann hygðist ekki framlengja leigumálann. Í 6. gr. samningsins hefði verið almennt orðað ákvæði þess efnis, að gluggahliðar hússins væru óþéttar og því einhver hætta á leka. Stefnandi hafi hins vegar ábyrgst, að hann myndi láta þétta gluggana eftir bestu getu fyrir veturinn. Stefnda ber, að hún hafi margsinnis gengið eftir því, en án árangurs. Í ofsaveðri 3. febrúar 1991 hafi brostið útveggur í húsnæði, sem stefnda tók á leigu af stefnanda. Gert hafi verið við húsnæðið til bráðabirgða, þannig, að stýfur hafi verið settar við vegginn, svo að hann hryndi ekki. Stefnda ber, að hún hafi strax óskað eftir því við stefnanda, að hann léti lagfæra skemmdirnar, en stefnandi ekki sinnt því. Hafi vörur frá stefndu legið undir skemmdum vegna þessa. Stefnda ber, að hún hafi þá gripið til þess ráðs að neita að greiða leigu, þar til viðgerð hefði farið fram.

Hinn 5. september 1991 hafi stefnandi höfðað mál á hendur stefndu til heimtu leigugreiðslna fyrir mánuðina febrúar til og með maí 1991. Þá hafi stefnda áskilið sér rétt til, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir matsmenn til þess að skoða og meta skemmdir á húsnæðinu. Í matsmálinu nr. 71/1991 hafi þeir Magnús Guðjónsson og Sæbjörn Kristjánsson verið kvaddir til starfans. Matið hafi farið fram 5. febrúar 1992. Stefnda ber, að hún hafi þá verið búin að rýma húsnæðið, og eftir matið hafi það staðið tilbúið fyrir stefnanda.

Í málinu á dskj. nr. 18 liggur frammi matsgerð í matsmálinu nr. 71/1991 vegna Grensásvegar 50, undirrituð 24. febrúar 1992 af þeim Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara og Sæbirni Kristjánssyni byggingatæknifræðingi. Í matsbeiðni er þess óskað, að hinir dómkvöddu matsmenn láti í té rökstutt og skriflegt álit á eftirfarandi.

„1) Hvort hið umrædda húsnæði í núverandi mynd sé í raun leiguhæft,
2) ef svo væri, hvert væri hæfilegt leigugjald fyrir hið leigða í því ástandi, sem það er í,
3) hver væri að áliti hinna dómkvöddu matsmanna hæfilegur afsláttur af leigugjaldi húsnæðisins í því ástandi, sem það nú er í?“

Á matsfundi var upplýst, að húsnæðið er í suðurhluta að Grensásvegi 50 og um 50 fm. Í matsgerðinni segir: „Við skoðun á vettvangi kom í ljós, að húsnæðið leit ekki vel út. Nokkur leki var sýnilegur með gluggum bæði á suður- og austurhlið.

Framhlið hússins að austanverðu hafði losnað úr festingum við steypta loftplötu yfir aðalverslunarplássinu og var afstýfuð með timburpalli framan við verslunina og fyrir aðalgluggum hennar.

Upplýst var á fundinum, að þessar skemmdir á framhliðinni, sem er úr timbri, hefðu orðið í óveðrinu, sem gekk yfir landið 3. febrúar 1991.

Niðurstöður:

Matsmenn hafa lesið og kynnt sér húsaleigusamning aðila þessa máls, greinargerð lögmanns matsþola o. fl.

Þeir taka ekki afstöðu til viðskilnaðar leigutaka á húsnæðinu nú, þar sem úttekt í upphafi leigutíma virðist ekki hafa farið fram.

Matsliður 1.

Það er niðurstaða dómkvaddra matsmanna, að umrætt húsnæði að Grensásvegi 50 hafi ekki verið í leigufæru ástandi, frá því að skemmdir urðu á framhlið húsnæðisins 3. febrúar 1991.

Húsaleiga frá þeim degi eigi því að falla niður.

Svör við spurningum tvö og þrjú eru væntanlega þar með óþörf."

Hinn 11. febrúar 1992 var kveðinn upp í bæjarþingi Reykjavíkur dómur í máli nr. 8703/1991, þar sem máli stefnanda á hendur stefndu var vísað frá dómi.

Málsástæður stefndu og lagarök.

Stefndu reisa sýknukröfu sína á mati hinna dómkvöddu matsmanna og því, að stefnandi hafi ekki sinnt lögboðnum skyldum til úrbóta á hinu leigða húsnæði þrátt fyrir ítrekaðar munnlegar áskoranir stefndu þar um. Stefnandi hafi því brugðist skyldum sínum sem leigusali, sem leitt hafi til þess, að stefnda hafi hrökklast úr húsnæðinu um áramótin 1991–2.

Ákvæði í 9. gr. samnings aðila um, að stefnda eigi að annast allt nauðsynlegt og venjulegt viðhald, verði að skýra í samræmi við 37. og 38. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga. Það komi skýrt fram í 38. gr., að leigusala beri að annast allt viðhald, sem ekki sé undanskilið í 37. gr. s. l.

Viðgerðir vegna skemmda 3. febrúar 1991 séu langt umfram það, sem telja megi eðlilegt viðhald, og sá kostnaður verði ekki lagður á stefndu, þó að hún ætti endurkröfu á stefnanda.

Stefnda ber, að sér verði ekki lagt það til lasts, að hún skyldi strax krefjast dómkvaðningar matsmanna til að skoða og meta leiguástand og endurgjald hins leigða án þess að óska fyrst eftir úttekt úttektarmanns, eins og boðið væri í 2. og 3. mgr. 27. gr. húsaleigulaga.

Stefnda kveður það ekki rétt hjá stefnanda, að hún hafi fyrst kvartað vegna húsnæðisins í greinargerð, sem hann telji, að lögð hafi verið fram í bæjarþingsmáli, höfðuðu 27. júní 1991, en misræmi sé í stefnu og greinargerð að þessu leyti.

Stefnda telur það ekki skipta nokkru máli um niðurstöðu málsins, hvort hún hafi kvartað við stefnanda eða ekki. Skemmdirnar hafi verið svo alvarlegar, að það hafi ekki getað farið fram hjá stefnanda við eðlilegt eftirlit hans með hinu leigða og honum hafi borið að eigin frumkvæði að bæta úr ástandi leiguhúsnæðisins, sbr. meginreglu 40. gr. húsaleigulaga.

Stefnda mótmælir tölulega kröfum stefnanda sem of háum. Samkvæmt útreikningi á leigugreiðslum, sem liggi frammi í málinu á dskj. nr. 21, séu leigugreiðslur fyrir það tímabil, sem stefnt sé út af, 1.800.639 kr. Í leigusamningi komi fram, að grunnleiga sé 107.175 kr. á mánuði miðað við grunnvísitölu byggingarkostnaðar 153,7 stig. Vísitala fyrir febrúar 1991 sé 176,8, fyrir mars s. á. 177,1, fyrir apríl s. á. 181,2 og fyrir maí s. á. 181,6. Leiga fyrir febrúar væri því 123.282 kr., fyrir mars 123.491 kr., fyrir apríl 126.350 kr. og fyrir maí 126.630 kr., en ekki 153.487 kr., 153.748 kr., 167.831 kr. og 166.458 kr., eins og fram komi í gögnum málsins.

Stefnda heldur því fram, að kröfur stefnanda séu ekki studdar neinum gögnum.

Stefnda kveður stefnanda aldrei hafa óskað eftir, að húsnæðið yrði rýmt, svo að viðgerð mætti fara fram.

Þá sé það ekki rétt hjá stefnanda, að snjómokstur og hreinsun á plani hafi tengst leka á húsnæðinu.

Aðilar gáfu skýrslu, og nokkur vitni komu fyrir dóm.

Í framburði vitnisins Kristins Sigurjónssonar byggingameistara, sem er löggiltur úttektarmaður Reykjavíkurborgar á leiguhúsnæði samkvæmt húsaleigulögum, kom fram, að hann hefði að ósk stefnanda skoðað húsnæðið. Að mati Kristins var húsnæðið ekki óhæft til verslunarreksturs, en hann taldi, að eðlilegt hefði verið vegna ástands þess að lækka leigugjald um 20–30%. Hann taldi það hafa haft áhrif til hins verra, að skoðun hefði farið fram, eftir að húsnæðið var rýmt.

Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari kom fyrir dóm og staðfesti matsgerð frá 24. febrúar 1992.

Magnús var inntur eftir því, á hverju niðurstaða matsins hefði byggst, og kvað hann hana hafa byggst á ástandi húsnæðisins, sem hefði verið dapurlegt. Húsnæðið, sem hafi verið lekt, hefði varla getað talist hæft til leigu fyrir verslun með neysluvöru. Vinnupallar hefðu átt að halda við gluggafront. Það, að húsnæðið var tómt, þegar matið fór fram, hefði ekki haft áhrif á niðurstöðu þeirra. Húsnæðið hefði verið lekt, vinnupallar verið fyrir utan og aðstæður allar á staðnum með þeim hætti, sem leitt hefði til niðurstöðu þeirra.

Vitnið Sæbjörn Kristjánsson byggingatæknifræðingur kom fyrir dóm og staðfesti matsgerð, sem hann hafði unnið, frá 24. febrúar 1992.

Vitnið var spurt að því, hver væri forsenda fyrir niðurstöðu matsins, og bar vitnið, að það kæmi fram í matinu.

Vitnið var spurt að því, hvort það væri eitthvað annað en gluggafronturinn, og svaraði vitnið því, að hann einn væri nægjanleg orsök.

Vitnið var spurt að því, hvort niðurstaðan hefði byggst á útliti húsnæðisins, og svaraði vitnið því neitandi og bar, að húsnæðið hefði lekið, gapað hefði út, stoðir hefðu haldið veggnum, svo að tala hefði mátt um skemmu, en varla hús. Það, að húsnæðið var tómt við skoðun, hefði engin áhrif haft vegna veggjarins, eins og lýst var hér að framan.

Vitnið var spurt að því, hvort hætta hefði verið á því, að veggurinn hryndi, og taldi hann vafasamt, að veggurinn hefði þolað álag.

Vitnið var spurt að því, hvort matsmenn hefðu kynnt sér, hvenær læki, og svaraði vitnið, að það hefði verið ljóst, þar sem opið hefði verið út, veggurinn verið laus frá lofti að ofan og sprunginn út. Ekki hefði sést, að gerðar hefðu verið ráðstafanir til að hindra leka. Hæpið hefði verið að tjasla í þetta, enda hefði húsnæðið verið endurbyggt eftir þetta.

Forsendur og niðurstaða.

Í dóminum liggur frammi mat tveggja dómkvaddra matsmanna, þeirra Magnúsar Guðjónssonar húsasmíðameistara og Sæbjörns Kristjánssonar byggingatæknifræðings, þar sem fram kemur, að umrætt húsnæði hafi ekki verið í leigufæru ástandi, frá því að skemmdir urðu á framhlið hússins 3. febrúar 1991. Við munnlegan málflutning komu hinir dómkvöddu matsmenn fyrir dóm og gáfu skýrslu. Í framburði þeirra kom fram, að ástand húsnæðisins hefði verið með öllu óviðunandi, þegar litið væri til þess reksturs, sem þar fór fram, þ. e. a. s. verslunar með neysluvörur. Veggur hefði verið laus frá lofti að ofan og sprunginn út, svo að húsið hefði lekið. Vafasamt hefði verið, að veggurinn stæði, enda hafi stoðir verið notaðar til að halda honum.

Ljóst er, að skemmdir urðu á húsnæðinu 3. febrúar 1991 og þær „viðgerðir“, sem stefnandi, sem er húsasmíðameistari, framkvæmdi, með öllu ófullnægjandi og í engu samræmi við skyldur hans samkvæmt 40. gr. húsaleigulaga nr. 44/1979. Stefnandi hefur borið, að stefnda hafi í engu kvartað við sig vegna skemmdanna. Greinir stefndu og stefnanda á um þetta, þar sem stefnda kveðst hafa greint stefnanda frá því, að hún greiddi ekki leigu, fyrr en úrbætur á húsnæðinu hefðu farið fram.

Hinn 17. apríl 1991 sendir stefnandi stefndu skeyti og krefst þess, að hún rými húsnæðið. Ekki verður annað ráðið af skeytinu en stefnandi sé þar að tala um, að stefnda fari alfarin úr húsnæðinu. Þessa beiðni ítrekar stefnandi 16. maí s. á. og krefst þá jafnframt útburðar.

Telja verður, að stefnandi hafi ekki sinnt skyldum sínum sem leigusali, þegar litið er til húsaleigulaga og ákvæða í samningi aðila. Stefnanda, sem er húsasmíðameistari, átti enn frekar en leikmanni að vera ljóst, að „viðgerð“, sem hann framkvæmdi með því að setja stoðir við gluggahlið, var á engan hátt fullnægjandi og ástand húsnæðisins ekki í samræmi við ákvæði leigumála, svo að ástæða væri til að ætla, að leigutaki sætti sig við að greiða áfram það leigugjald, sem í upphafi hafi verið ákveðið, ásamt öðrum gjöldum, þ. á m. hita og rafmagn. Þegar framanritað er virt og litið er til niðurstöðu matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna, sem hefur ekki verið hnekkt, skýrslu matsmanna, er þeir gáfu við munnlega meðferð málsins fyrir dómi, og greinargerðar stefndu í máli þessu, þykir vera sannað þrátt fyrir greinargerð stefnanda og framburð vitnisins Kristins Sigurjónssonar, að verslunarhúsnæði það, er stefnda leigði af stefnanda við Grensásveg 50, Reykjavík, hafi ekki verið í leiguhæfu ástandi frá 3. febrúar 1991, og þykir því rétt að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda, og skal stefnandi greiða allan kostnað málsins, 500.000 kr., en þá hefur verið tekið tillit til greiðslu virðisaukaskatts og kostnaðar vegna matsgjörðar.

Dóminn kveður upp Halla Bachmann Ólafsdóttir, settur héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndu, Svanhildur Guðbjartsdóttir og Sveinn V. Kristinsson, eru sýknuð af öllum kröfum stefnanda, Skúla Magnússonar.

Stefnandi greiði stefndu 500.000 kr. í málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts.