

Fimmtudaginn 6. apríl 2000.

Nr. 130/2000.

**Valdemar Thorarensen**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

**Ólafi Skúla Eysteinssyni**

(enginn)

Kærumál. Útburðargerð. Húsaleigusamningur.

*Ó leigði V atvinnuhúsnæði í september 1993. Samningurinn var gerður á staðlað eyðublað fyrir húsaleigusamninga um íbúðarhúsnæði og hafði samningstextinn ekki verið lagaður að því að um atvinnuhúsnæði var að ræða fyrir utan breytingar á fyrirsögn hans. V hélt því fram að ákvæði samningsins um uppsagnarfrest íbúða, sem fólu ekki annað í sér en endursögn fyrimæla, sem voru í þágildandi lögum um húsaleigu, tækju til húsnæðisins. Á þetta var ekki fallist. Þótti ekki unnt að líta svo á að það eitt, að ekki hafði verið hreyft við ummælum í texta eyðublaðsins fremur en öðrum ákvæðum, sem eftir efni sínu gátu ekki tekið til atvinnuhúsnæðis, hefði falið í sér samning aðilanna um lengri uppsagnarfrest samnings þeirra en leiddi af lögum. Var Ó talinn hafa krafist útburðar V þegar liðinn var lögmaeltur frestur frá uppsögn samningsins, sbr. 3. tölulið 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Var staðfest sú niðurstaða héraðsdóms að heimilt væri að fá V borinn út af eigninni með aðför.*

### **Dómur Hæstaréttar.**

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 16. mars 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 27. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 3. mars 2000, þar sem tekin var til greina krafa varnaraðila um að honum yrði heimilað að fá sóknaraðila borinn út með beinni aðfarargerð úr húsnæði í kjallara hússins að Smiðjuvegi 52 í Kópavogi. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að kröfu varnaraðila um aðfarargerð verði hafnað og sér dæmdur málskostnaður í héraði ásamt kærumálskostnaði.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Málsaðilar gerðu 1. september 1993 samning um leigu sóknaraðila á fyrrnefndu húsnæði að Smiðjuvegi 52 af varnaraðila. Samkvæmt samningnum var um að ræða atvinnuhúsnæði, 75 m<sup>2</sup> að stærð. Samningurinn var ritaður á eyðublað félagsmálaráðuneytisins fyrir húsaleigusamninga um íbúðarhúsnæði. Stríkað var yfir fyrri hluta síðastnefnda orðsins í fyrrisögn samningsins og handritað þess í stað „atvinnu“. Að öðru leyti en þessu var staðlaður texti eyðublaðsins ekki lagaður að því að samningurinn væri gerður um annað en íbúðarhúsnæði. Ritað var í B-lið 3. töluliðar samningsins, sem tók til ótímabundins leigumála, að upphaf leigutíma skyldi vera 1. september 1993 og lágmarksleigutími eitt ár. Ekki var hreyft við prentuðum texta eyðublaðsins, sem kom í kjölfarið, en þar sagði eftirfarandi: „Samningnum skal segja upp skriflega. Uppsagnarfrestur byrjar að líða 1. dag næsta mánaðar eftir uppsögn (14. gr. laganna). Uppsagnarfrestur er einn mánuður á einstökum herbergjum. Uppsagnarfrestur íbúða er af hálfu leigutaka ætíð 3 mánuðir en af hálfu leigusala: Eftir allt að 1 árs leigutíma 3 mánuðir. Eftir 1-5 ára samfellda leigu 6 mánuðir. Eftir 5 ára eða lengri samfellda leigu 12 mánuðir. Uppsögn á íbúð miðast ætíð við næsta fardaga og eru fardagar tveir á ári, 1. júní og 1. október (15. gr. laganna).“ Samkvæmt orðanna hljóðan tóku þessi tilvitnuðu ákvæði til uppsagnar leigusamninga um íbúðarhúsnæði. Um lengd uppsagnarfrests fólu þau ekki annað í sér efnislega en endursögn fyrimæla, sem voru í 1. og 2. tölulið 13. gr. þágildandi laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga. Uppsagnarfrestur samninga um leigu atvinnuhúsnæðis réðist á hinn bóginn af ákvæði 3. töluliðar sömu lagagreinar. Var hann að meginreglu sex mánuðir og óháður lengd leigutíma. Ekki er unnt að líta svo á að það eitt, að ekki hafi verið hreyft við tilvitnuðum ummælum í texta eyðublaðsins fremur en öðrum ákvæðum, sem eftir efni sínu gátu ekki tekið til atvinnuhúsnæðis, hafi falið í sér samning aðilanna um lengri uppsagnarfrest húsaleigusamnings þeirra en þá leiddi af lögum.

Þegar varnaraðili sagði upp samningnum með skriflegri tilkynningu til sóknaraðila 28. nóvember 1998 höfðu tekið gildi húsaleigulög nr. 36/1994. Fallist verður á með héraðsdómara að lengd uppsagnarfrests hafi þá orðið að ráðast af ákvæði 3. töluliðar 56. gr. þeirra laga og verið með réttu níu mánuðir. Engu breytir um gildi uppsagnarinnar að varnaraðili hafi krafist þess í tilkynningu sinni að sóknaraðili rýmdi hús-

næðið fyrir 1. júní 1999, enda var lögmæltur uppsagnarfrestur liðinn þegar varnaraðili krafðist útburðargerðar.

Samkvæmt gögnum málsins beindi varnaraðili 24. september 1999 ágreiningi við sóknaraðila um lögmæti uppsagnar sammings þeirra til kæruneftdar húsaleigumála, sem starfar samkvæmt XVII. kafla húsaleigulaga. Var þá liðinn tæpur mánuður frá því að lokið var réttum uppsagnarfresti samkvæmt framansögðu. Sóknaraðili lét málið til sín taka fyrir nefndinni, sem lauk því með álitserð 9. desember 1999. Þessum gerðum varnaraðila má jafna til þess að hann hafi skorað á sóknaraðila að rýma húsnaðið. Getur sóknaraðili því ekki unnið rétt á grundvelli 59. gr. húsaleigulaga þótt varnaraðili hafi fyrst krafist útburðargerðar með beiðni, sem barst héraðsdómara 20. janúar 2000.

Samkvæmt framangreindu verður ekki fallist á þær varnir, sem sóknaraðili hefur fært fram gegn kröfu varnaraðila um heimild til útburðargerðar. Verður niðurstaða hins kærða úrskurðar því staðfest, en kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

Það athugast að héraðsdómari tók skýrslu af vitni við aðalmeðferð málsins án þess að séð verði að tilefni hafi verið til að víkja á þann hátt frá meginreglu síðari málsliðar 1. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989.

#### D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.

#### Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 3. mars 2000.

Gerðarbeiðandi er Ólafur Skúli Eysteinnsson, kt. 300828-2569, Hávegi 7, Kópavogi, en gerðarþoli er Valdimar Thorarensen, kt. 220441-2459, Kársnesbraut 77, Kópavogi.

Útburðarbeiðni barst Hérðsdómi Reykjaness 20. janúar 2000. Var málið tekið til úrskurðar 22. febrúar 2000 að loknum málflytningi.

Krafa gerðarbeiðanda er að gerðarþoli verði með úrskurði borinn út úr iðnaðarhúsnæði í kjallara hússins að Smiðjuvegi 52, Kópavogi, ásamt öllu sem honum tilheyrir, með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins og að fjármám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Krafa gerðarþola er að synjað verði um umbeðna gerð og að gerðarþola verði úrskurðaður málskostnaður.

## I.

Málsatvik eru þau að gerðarþoli tók á leigu hjá gerðarbeiðanda atvinnu-húsnæði að Smiðjuvegi 52, Kópavogi. Aðilar gerðu með sér leigusamning dags. 1. september 1993. Leigumálinn var ótímabundinn. Með bréfi 28. nóvember 1998 sagði gerðarbeiðandi gerðarþola upp húsnæðinu. Uppsagnarfrestur var tilgreindur 6 mánuðir og átti gerðarþoli að rýma húsnæðið fyrir 1. júlí 1999.

Kristján Leifsson, Fagrahjalla 19, Kópavogi, kom fyrir dóm. Hann kvaðst hafa aðstoðað gerðarbeiðanda í þessu sambandi. Hefði hann talað nokkrum sinnum við gerðarþola til þess að fá leiguna hækkada en hún hafði verið óbreytt frá 1993. Gerðarþoli hefði ekki léð máls á hækkun húsaleigu og ekki talið húsnæðið þess virði. Hann hefði því sent gerðarþola bréf, dags. 12. ágúst 1998, og einhliða tilkynnt hækkun á húsaleigu í 30.000 krónur á mánuði. Gerðarþoli hefði ekki samþykkt þessa hækkun og greiði enn sömu leigu. Kristján segist þá hafa rætt við gerðarþola sem hefði sagt að gerðarbeiðandi skyldi segja honum upp húsnæðinu ef hann væri ekki ánægður með gerðarþola.

Gerðarbeiðandi hefði þá sagt gerðarþola upp húsnæðinu með bréfi dags. 28. nóvember 1998 þar sem honum hefði verið gert að rýma húsnæðið fyrir 1. júní 1999. Það hefði ekki gengið eftir og gerðarþoli talið sig eiga 9 mánaða uppsagnarfrest. Gerðarbeiðandi hafi þá ákveðið að bíða til 1. september 1999 en þá hefði gerðarþoli lýst því yfir að hann ætti frest til 1. september 2000.

Þegar hér var komið hefðu aðilar ákveðið að óska eftir álitni kærunefndar húsaleigumála. Álit nefndarinnar hefði legið fyrir 9. desember 1999 um að gerðarþola hefði borið að rýma húsnæðið fyrir 1. september 1999. Gerðarþoli hefði ekki fallist á niðurstöðu nefndarinnar og því væri útburðar krafist.

Máli sínu til stuðnings vísar gerðarbeiðandi til XI. kafla laga nr. 44/1979 og 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

## II.

Gerðarþoli kom fyrir dóm. Hann sagðist hafa unnið töluvert við húsnæðið og hefði hann viljað ræða þann þátt málsins við gerðarbeiðanda en hann ekki léð máls á því.

Gerðarþoli bendir á að tekið sé fram í leigusamningi aðila að uppsagnarfrestur skuli vera 12 mánuðir eftir 5 ára samfellda leigu. Þetta sé samningsbundið ákvæði, sem lög nr. 36/1994 breyta engu um. Í öðru lagi heldur gerðarþoli því fram að gerðarbeiðandi hefði þurft að senda nýja uppsögn þar sem uppsögn hans hafi miðast við 1. júní 1999. Í þriðja lagi hafi gerðarbeiðandi ekki fylgt eftir uppsögn sinni með lögumætum hætti innan þess frests, sem tilgreindur sé í 59. gr. laga nr. 36/1994, en samkvæmt því ákvæði hefði gerðarbeiðandi þurft að krefjast útburðar innan tveggja mánaða frá því að leigutíma lauk. Í fjórða lagi

sé réttur gerðarbeiðanda ekki nægilega skýr eða ljós til þess að aðför verði við komið, sbr. 78. gr. laga nr. 90/1989.

### III.

Leigumáli aðila um atvinnuhúsnæði var gerður 1. september 1993. Þá giltu lög nr. 44/1979 um húsaleigusamninga. Gildandi lög nr. 36/1994 tóku gildi 1. janúar 1995. Samkvæmt almennum lagaskilareglum gilda hin nýju lög um lögskipti aðila.

Í 56. gr. laga nr. 36/1994 er kveðið á um uppsagnarfrest ótímabundins leigusamnings. Segir í 3. tl. að uppsagnarfrestur skuli vera 9 mánuðir eftir 5 ára leigutíma. Gerðarbeiðandi sendi gerðarþola uppsagnarbréf 28. nóvember 1998. Gerðarþoli hafði áunnið sér 9 mánaða uppsagnarfrest á húsnæðinu frá 1. desember 1998, en uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta næsta mánaðar eftir að uppsögn var send, sbr. 1. mgr. 57. gr. húsaleigulaga. Samkvæmt því féll leigusamningur um húsnæðið niður 1. september 1999.

Ekki verður fallist á með gerðarþola að gerðarbeiðanda hafi borið að senda nýja uppsögn. Uppsögnin 28. nóvember 1998 var gild og hélt gildi sínu, hvort sem uppsagnarfrestur var 6 mánuðir, 9 mánuðir eða 12 mánuðir.

Þá verður ekki heldur fallist á þau sjónarmið gerðarþola að gerðarbeiðandi hafi ekki fylgt nægjanlega eftir uppsögn sinni í samræmi við þann frest sem tiltekinn er í 59. gr. húsaleigulaga. Þegar ljóst var að gerðarþoli ætlaði ekki að rýma húsnæðið 1. september 1999 leitaði gerðarbeiðandi til kærufndar húsaleigumála sem gaf álit sitt 9. desember 1999. Gerðarþoli tók þátt í þeim mála-rekstri og lagði fram greinargerð. Verður því talið að gerðarbeiðandi hafi fullnægt skilyrðum 59. gr. húsaleigulaga.

Samkvæmt framansögðu verður ekki talið að gerðarþoli hafi unnið rétt með því að málið hefur dregist á langinn. Verður talið að uppsögn gerðarbeiðanda frá 28. nóvember 1998 sé gild og því meira en ár liðið frá uppsögn.

Skilyrði 78. gr. laga nr. 90/1989 eru uppfyllt þannig að heimila ber útburð. Með hliðsjón af þessum málalokum verður gerðarþola gert að greiða gerðarbeiðanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 50.000 krónur með virðisaukaskatti.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### Ú r s k u r ð a r o r ð :

Fallist er á kröfu gerðarbeiðanda, Ólafs Skúla Eysteinsonar, Hávegi 7, Kópavogi, um að gerðarþoli Valdimar Thorarensen, Kársnesbraut 77, Kópavogi, verði borinn út úr atvinnuhúsnæði í kjallara hússins við

Smiðjuveg 52, Kópavogi, ásamt öllu sem honum tilheyrir, með beinni aðfarargerð.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 50.000 krónur í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskatt.

---