

Mánudaginn 16. nóvember 1992.

Nr. 34/1992. **Hjörtur Bragi Sverrisson**

gegn

Félagsstofnun stúdenta.

Kærumál. Útburður. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson og Gunnar M. Guðmundsson og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 23. janúar 1992. Samkvæmt 3. mgr. 107. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 5. tl. 102. gr. laga nr. 92/1991, sætir málið meðferð kærumála fyrir Hæstarétti eftir 1. júlí 1992.

Sóknaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði ómerkjur og varnaraðili dæmdur til að greiða málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðili krefst staðfestingar úrskurðarins og kærumálskostnaðar.

Í máli þessu greinir aðila meðal annars á um það, hvort tilteknum ákvæðum laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga verði beitt um skildaga samninga um leigu húsnaðis á studentagarði, svokölluðum hjónagarði.

Hér er um að ræða réttarágreining, sem ekki verður skorið úr í útburðarmáli á grundvelli Norsku laga Kristjáns konungs V. frá 15. apríl 1687, VI. bók, 14. kapítula, 6. grein, um ofríki og hververk, sbr. 78. gr. laga nr. 90/1989. Ber því að fella hinn kærða úrskurð úr gildi.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er úr gildi felldur.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður falli niður.

S é r a t k v æ ð i

Þórs Vilhjálmssonar hæstaréttardómara.

Í máli þessu eru atvik upplýst og málsástæður og lagarök aðila komin fram, svo að engin þörf er á frekari gagnaöflun. Er rétt að

taka efnislega afstöðu til þess, hvort útburður skuli fram fara á grundvelli ótvíræðra ákvæða húsaleigusamnings, eins og fógæti gerði. Tel ég, að staðfesta beri þá niðurstöðu, sem fógætinn komst að í úrskurði sínum 11. nóvember 1991 á grundvelli þess ákvæðis Norsku laga, sem nefnt er í dómi meiri hluta Hæstaréttar, sbr. nú 78. gr. laga nr. 90/1989.

Úrskurður fógætaréttar Reykjavíkur 11. nóvember 1991.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 31. október sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi er Félagsstofnun stúdenta, kt. 540165-6249, Reykjavík.

Gerðarþoli er Hjörtur Bragi Sverrisson, kt. 101065-3409, Suðurgötu 69, Reykjavík.

Gerðarbeiðandi gerir kröfu um, að gerðarþoli verði borinn út úr húsnæði því, sem hann hefur ásamt Lucindu Sigríði Árnadóttur haft til afnota að Suðurgötu 69, Reykjavík, tveggja herbergja íbúð, merkt 203. Við munnlegan flutning málsins gerði gerðarbeiðandi kröfu um málskostnað að mati réttarins úr hendi gerðarþola.

Gerðarþoli gerir kröfu um, að útburðarkröfu gerðarbeiðanda verði hafnað. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda eftir mati réttarins skv. 3. mgr. 185. gr. laga 85/1936 um meðferð einkamála í héraði og dráttarvaxta af málskostnaði skv. III. kafla laga nr. 25/1987.

— — —

Niðurstaða.

Gerðarþoli reisir kröfu sína um, að hafna beri fram kominni útburðarkröfu, á því í fyrsta lagi, að úthlutunarnefnd hafi verið vanhæf til að taka ákvörðun um synjun umsóknar hans. Upplýst er í málinu, að nefndin var ekki fullskipuð, þar sem enginn háskólakennari sat í henni. Ekkert liggur fyrir í málinu um, að ólögmat sjónarmið hafi verið látin ráða, er ákvörðun var tekin um höfnun umsóknar gerðarþola. Þá verður ekki fallist á með gerðarþola, að það, að nefndin var ekki fullskipuð, eigi að hafa þau áhrif, að ákvörðun um höfnun umsóknar hans sé markleysa.

Í öðru lagi reisir gerðarþoli synjunarkröfu sína á því, að úthlutunarnefnd hafi ekki túlkað gildandi úthlutunarreglur á réttan hátt. Umsókn sín hefði átt að falla undir grein 11. 4., A-lið, í úthlutunarreglum, en ekki grein 11. 4., E-lið, eins og úthlutunarnefnd hefði gert. Ekki er fallist á þennan skilning gerðarþola á úthlutunarreglunum. Gerðarþoli gaf þær upplýsingar í umsókn, dags. 24. júní 1990, að maki sinn væri í námi, og mátti honum vera ljóst, að þær upplýsingar væru nauðsynlegt skilyrði fyrir því, að umsókn

hans um húsnæði á hjónagörðum yrði tekin til greina. Úthlutunarreglurnar eru skýrar, að því er þetta varðar. Þegar afstaða var tekin til umsóknar gerðarþola um húsnæði á hjónagörðum, dagsettrar 24. júní 1991, lá fyrir, að maki hans var hættur í námi. Verður því að fallast á það með gerðarbeiðanda, að honum hafi verið heimilt að hafna umsókn gerðarþola, þar sem hann fullnægði ekki lengur skilyrðum til úthlutunar samkvæmt gildandi úthlutunarreglum.

Að lokum byggir gerðarþoli á því, að hann hafi forgöngurétt til hins leigða húsnæðis samkvæmt lögum nr. 44/1979 um húsaleigusamninga, 8. gr., sbr. lög nr. 70/1984. Gerðarbeiðanda hafi ekki verið heimilt að setja sérákvæði í leigusamning þann, sem gerður hafi verið milli hans og gerðarþola, er þrengi rétt hins síðarnefnda. Slíkt ákvæði stangist á við 2. gr. laga nr. 44/1979, og sé því ekki hægt að beita því gagnvart leigutökum. Í áður-nefndu ákvæði 13. 1. í leigusamningi aðila er kveðið á um, að ef leigutaki fullnægi ekki lengur gildandi úthlutunarreglum, þá muni leigusamningurinn ekki verða framlengdur að leigutímanum loknum. Í 3. tl., A-lið, leigumála aðila, þar sem fjallað er um leigutíma, er útdráttur úr 8. gr. laga 44/1979 og i. f. vísað í grein 13. 1.

Ekki er fallist á þann skilning gerðarþola, að grein 13. 1. í húsaleigusamningi aðila stangist á við 8. gr. laga 44/1979 um húsaleigusamninga. Verður að telja slíka niðurstöðu eðlilega með hliðsjón af eðli þeirrar starfsemi, sem gerðarbeiðandi hefur með höndum. Þá mátti gerðarþola vera fullkunnugt um þetta sérákvæði, er hann gerði leigusamning við gerðarbeiðanda.

Samkvæmt því verður að taka kröfu Félagsstofnunar stúdenta um útburð á Hirti Braga Sverrissyni ásamt Lucindu Sigríði Árnadóttur til greina.

Málkostnaður fellur niður.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Krafa gerðarbeiðanda, Félagsstofnunar stúdenta, um útburð á gerðarþola, Hirti Braga Sverrissyni, og Lucindu S. Árnadóttur úr tveggja herbergja íbúð, merktri 203, sem þau hafa haft til afnota að Suðurgötu 69, Reykjavík, er tekin til greina.