

1955

Fimmtudaginn 6. maí 1999.

Nr. 436/1998.

Jón Jóhannsson ehf.

(Steingrímur Þormóðsson hdl.)

gegn

Guðrúnu Sigursteinsdóttur og

Ingu Brá Vigfúsdóttur

(Tómas Jónsson hrl.)

Húsaleiga. Sjálfskuldarábyrgð.

V leigði húsnaði undir verslun af J. Var leigusamningurinn gerður til tíu ára. I, dóttir V, og G, fyrrverandi eiginkona hans, ábyrgðust efndir hans á samningnum. V komst í vanskil með leigugreiðslurnar og stefndi J þeim I og G til greiðslu leigunnar í fimm mánuði. Báru þær I og G fyrir sig að skilmálar sjálfskuldarábyrgðarinnar væru ósanngjarnir í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936. Ekki var talið að leigusamningurinn væri frábrugðinn því sem almennt gerðist. Talið var að þeim I og G hefði mátt vera ljós sú ábyrgð sem þær tókust á hendur enda sat I í stjórn verslunarinnar og ritaði firma hennar og G hafði reynslu af verslunarrekstri. Voru þær dæmdar til að greiða kröfu J.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Pétur Kr. Hafstein, Guðrún Erlendsdóttir og Haraldur Henrysson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar 26. október 1998. Hann krefst þess, að stefndu verði in solidum dæmdar til að greiða sér 803.577 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 220.152 krónum frá 1. janúar 1997 til 1. febrúar sama ár, af 360.636 krónum frá þeim degi til 1. mars sama ár, af 511.227 krónum frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af 651.711 krónum frá þeim degi til 1. maí sama ár og af 803.577 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms en til vara að kröfur áfrýjandi verði lækkaðar til muna. Í báðum tilvikum krefjast þær málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Eins og lýst er í héraðsdómi tók Vigfús Björnsson á leigu húsnæði í eigu áfrýjanda fyrir rekstur söluturnsins Svala með húsaleigusamningi 9. desember 1995. Söluturninn hafði verslunin Vogur ehf. keypt 8. desember 1995, en það félag var í eigu Vigfúsar og tveggja barna hans, þar á meðal stefndu Ingu Brár, og voru þau öll í stjórn félagsins. Húsaleigusamningurinn var tímabundinn og átti að ljúka án uppsagnar 31. júlí 2005. Var leigusamningurinn sama efnis og leigusamningur fyrri eiganda söluturnsins við áfrýjanda. Stefnda Guðrún, sem er fyrrverandi eiginkona Vigfúsar, og stefnda Inga Brá undirrituðu yfirlýsingu í leigusamningnum um, að þær tækju á sig sjálfskuldarábyrgð á öllum skuldbindingum leigutaka. Vigfús lenti í vanskilum með leiguna þegar á árinu 1996. Samþykkti hann víxil vegna vanskilanna, að fjárhæð 459.665.20 krónur, sem útgefinn var 4. desember 1996 með gjalddaga 10. janúar 1997 og ábektur af stefndu Ingu Brá. Greiddi Vigfús víxilinn 17. mars 1997, en eftirstöðvar þeirrar kröfu eru 69.761 króna. Stefndu riftu ábyrgðaryfirlýsingunni með símskeyti til áfrýjanda 21. apríl 1997, en hann mótmælti þeirri riftun með bréfi degi síðar. Áfrýjandi seldi húsnæðið og framseldi húsaleigusamninginn í maí 1997, og fór Vigfús úr húsnæðinu í júní 1997. Í máli þessu krefur áfrýjandi stefndu, auk framangreindra eftirstöðva víxilkröfunnar, um vangoldnar leigugreiðslur og hitakostnað fyrir tímabilið janúar til maí 1997.

II.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því, að skilmálar sjálfskuldarábyrgðarinnar hafi verið ósanngjarnir í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. lög nr. 11/1986, og andstætt góðri viðskiptavenju að bera þá fyrir sig. Hafi ábyrgðaryfirlýsingin verið of víðtæk, til óeðlilega langs tíma og í engu samræmi við fjárhag þeirra. Þá hafi það verið forsenda fyrir ábyrgðaryfirlýsingunni, að rekstrargrundvöllur væri fyrir rekstri söluturnsins, en forsendur hafi brostið, þegar ný sælgætissala hóf rekstur í sama húsnæði í júní 1996 og Strætisvagnar Reykjavíkur hættu akstri að húsnæðinu í ágúst 1996.

Þegar meta skal, hvort ósanngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera samning fyrir sig skal, samkvæmt 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936, líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við

samningsgerðina og atvika, sem síðar koma til. Ekki er fram komið, að húsaleigusamningur sá, sem stefndu tóku ábyrgð á, hafi verið frábrugðinn því, sem almennt gerist. Samkvæmt 39. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 er leigusala rétt að krefjast þess, áður en afhending hins leigða húsnæðis fer fram, að leigjandi setji honum tryggingu fyrir leigugreiðslum, og getur sú trygging verið sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila, eins eða fleiri, sbr. 2. tl. 1. mgr. 40. gr. sömu laga. Ekki hefur verið sýnt fram á, að um óeðlilega langan samningstíma hafi verið að ræða eða að leiguverðið hafi verið ósanngjarnt. Stefndu skrifuðu undir ábyrgðaryfirlýsinguna að beiðni Vigfúsar Björnssonar, en þær máttu þekkja vel til fjárhagsstöðu hans, og kom áfrýjandi ekki að undirskrift þeirra. Eins og að framan greinir var stefnda Inga Brá stjórnarmaður í versluninni Vogur ehf. og ritaði firma félagsins ásamt föður sínum, og stefnda Guðrún hafði um fimm ára skeið rekið verslun í Reykjavík. Verður að telja fullljóst, að þær hafi báðar mátt gera sér grein fyrir þeirri ábyrgð, sem þær tókust á hendur með því að undirrita ábyrgðaryfirlýsinguna. Verður ekki fallist á, að unnt sé að víkja henni til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Að því er varðar málsástæðu stefndu um brostnar forsendur fyrir ábyrgðinni er þess að gæta, að engin skilyrði voru sett af hálfu stefndu í ábyrgðaryfirlýsingunni, og Vigfús fór ekki fram á lækun leigugreiðslna vegna breyttra aðstæðna. Óvissa fylgir öllum rekstri, og gátu stefndu ekki vænst þess, að hann væri áhættulaus.

Samkvæmt 5. mgr. 40. gr. laga nr. 36/1994 skal leigusali gæta þess að því marki sem eðlilegt og sanngjarnt má telja að gera ábyrgðaraðilum viðvart um vanefndir leigjanda. Stefndu kveðast fyrst hafa fengið vitneskju um vanskil Vigfúsar með innheimtubréfi áfrýjanda 11. ágúst 1997, þrátt fyrir viðvarandi vanskil hans. Eins og að framan greinir var stefnda Inga Brá ábekingur á víxli þeim, sem gefinn var út 5. desember 1996 vegna leiguvanskila Vigfúsar. Bar hún fyrir dómi, að hún hefði þrýst á Vigfús að greiða víxilinn, því að annars myndi hún þurfa að borga hann, en víxilinn greiddi Vigfús ekki fyrr en 17. mars 1997. Stefnda Inga Brá vissi því frá upphafi um vanskilin. Líta verður svo á, að stefnda Guðrún hafi í síðasta lagi fengið vitneskju um vanskilin með bréfi áfrýjanda 22. apríl 1997, þar sem hann hafnaði riftun stefndu, en þar var þess krafist, að samningurinn yrði efndur samkvæmt efni sínu og ógreiddum leigugreiðslum komið í skil.

Samkvæmt framansögðu liggja ekki rök til þess að verða við kröfum stefndu og ber að taka kröfur áfrýjanda til greina.

Á dómþingi 10. mars 1998 var bókað eftir lögmanni áfrýjanda, að hann samþykkti, að greiðslur Vigfúsar Björnssonar að fjárhæð samtals 130.000 krónur, sem hann greiddi áfrýjanda, kæmu til frádráttar kröfu hans. Um er að ræða 75.000 króna greiðslu 13. janúar 1997, 10.000 króna greiðslu 5. febrúar 1997, 30.000 króna greiðslu 10. febrúar 1997 og 15.000 króna greiðslu 1996, en ekki er skráð á kvittun fyrir þeirri greiðslu hvenær árs hún er greidd, og verður við það miðað, að hún hafi verið greidd í árslok 1996. Koma greiðslur þessar til frádráttar kröfu áfrýjanda.

Stefndu greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Guðrún Sigursteinsdóttir og Inga Brá Vigfúsdóttir, greiði áfrýjanda, Jóni Jóhannssyni ehf., 803.577 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 220.152 krónum frá 1. janúar 1997 til 1. febrúar sama ár, af 360.636 krónum frá þeim degi til 1. mars sama ár, af 511.227 krónum frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af 651.711 krónum frá þeim degi til 1. maí sama ár og af 803.577 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Til frádráttar komi 15.000 krónur, sem greiddar voru 31. desember 1996, 75.000 krónur, sem greiddar voru 13. janúar 1997, 10.000 krónur, sem greiddar voru 5. febrúar 1997 og 30.000 krónur, sem greiddar voru 10. febrúar 1997.

Stefndu greiði áfrýjanda samtals 200.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 21. september 1998.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 15. september sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Jóni Jóhannssyni ehf., kt. 480390-1569, Ásmundarstöðum, Rangárvallasýslu, gegn Ingu Brá Vigfúsdóttur, kt. 090471-5389, og Guðrúnu Sigursteinsdóttur, kt. 050546-7569, báðum til heimilis að Njálsgötu 86, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda kr. 803.577,- ásamt hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum skv. 10. gr., sbr. 12. gr. laga nr. 25/1987, sbr. 5. grein laga nr. 67/1989 frá 1. janúar 1997 af kr. 220.152,- til 1. febrúar 1997, en af kr. 360.636,- frá þeim degi til 1. mars 1997, en af kr. 511.227,- frá þeim degi til 1. apríl 1997, en af kr. 651.711,- frá þeim degi til 1. maí 1997, en af kr. 803.577,- frá þeim degi til greiðsludags. Einnig er þess krafist að dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, fyrst þann 1. janúar 1998. Jafnframt er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu, Guðrúnar og Ingu, eru þær aðallega að þær verði sýknaðar af öllum kröfum stefnanda og þeim tildæmdur málskostnaður samkvæmt mati réttarins. Þess er krafist að málskostnaðurinn beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 15 dögum frá dómsuppkvaðningu að viðbættum virðisaukaskatti. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar og málskostnaður verði látinn falla niður.

Samkvæmt stefnu voru einnig gerðar sömu kröfur á hendur Vigfúsi Björnssyni, en fallið var frá öllum kröfum á hendur honum að svo stöddu í þinghaldi 18. september 1997.

Atvik máls og ágreiningsefni.

Málsatvik eru þau að með húsaleigusamningi dags. 9. desember 1995 tók Vigfús Björnsson á leigu húsnæði stefnanda að Arnarbakka 2, Reykjavík, fyrir rekstur söluturns. Leigutíminn hófst 11. desember 1995 og skyldi ljúka án uppsagnar 31. júlí 2005. Umsamin grunnleiga var kr. 129.000,- á mánuði og skyldi miðast við lánskjaravísitölu 3235 stig og taka breytingum samkvæmt henni. Stefndu, Inga Brá Vigfúsdóttir og Guðrún Sigursteinsdóttir, hafa undirritað yfirlýsingu í samningnum um það að þær tækju á sig sjálfskuldarábyrgð á öllum skuldbindingum leigutaka samkvæmt leigusamningnum. Með símskeyti til leigusala 21. apríl 1997 lýstu stefndu því yfir að ábyrgðaryfirlýsingu þeirra væri rift. Þeirri riftun var mótmælt af hálfu leigusala með bréfi dags. 22. apríl 1997. Leigutaki, Vigfús Björnsson, fór úr húsnæðinu í júní 1997. Hafði stefnandi þá selt leiguhúsnæðið og framselt húsaleigusamninginn. Mál þetta hefur stefnandi höfðað á hendur stefndu vegna vangoldinnar húsaleigu og hitakostnaðar samkvæmt reikningum fyrir tímabilið janúar til júní 1997, auk kostnaðar vegna eldri vanskila.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi kveður hina umstefndu skuld vera tilkomna vegna tilgreinds leigusamnings stefnanda við Vigfús Björnsson frá 9. desember 1995 um húsnæði að Arnarbakka 2, Reykjavík, undir rekstur söluturns. Samkvæmt leigumálanum sé grunnleiga kr. 129.000,- á mánuði og miðist við lánskjaravísitöluna 3235 stig.

Pá skuli leigutaki greiða rafmagn og hita samkvæmt mælingu og að greiðsla leigunnar sé 1. hvers mánaðar, greitt fyrirfram.

Stefnandi kveður að stefndu, Inga Brá og Guðrún, hafi tekist á hendur sjálfskuldarábyrgð á öllum skuldbindingum Vigfúsar samkvæmt leigumálanum.

Stefnandi kveður að hin umkrafða skuld sé að mestum hluta leigugjald fyrir mánuðina janúar 1997 til og með maí 1997 ásamt hitakostnaði samkvæmt framlögðum reikningum. Í janúar hafi verið í vanskilum leiga að fjárhæð kr. 69.761,- vegna fyrri innheimtu. Sé fjárhæðin kr. 69.761,- þannig tilkomin að leigan hafi verið greidd með víxli að fjárhæð kr. 459.665,- með gjalddaga þann 10. janúar 1997. Hafi víxillinn ekki verið greiddur á gjalddaga og síðan verið greiddur með kr. 474.169,- er víxilkrafan hafi með lögfræðikostnaði numið kr. 543.930,-.

Stefnandi kveður að hann hafi selt hið leigða húsnæði um mánaðamótin maí/júní 1997. Tilraunir til innheimtu skuldarinnar hafi engan árangur borið og málsókn þessi því nauðsynleg.

Stefnandi byggir á því að leigutaki hafi ekki greitt umsamið leigugjald mánuðina janúar 1997 til og með maí s.á. og ekki heldur gert skil á hitakostnaði. Leigugjaldið sé því fallið í gjalddaga samkvæmt efni leigumálans og vanskil orðin veruleg. Leigugjaldið hafi verið ákveðið kr. 129.000,- og hafi tekið breytingum samkvæmt vísitölum. Húsaleiga fyrir mánuðina janúar 1997 til og með maí sé þannig fundin:

Eldri vanskil	kr.	69.761.00
Janúar 1997	kr.	140.006.00
Hiti 68,5%	kr.	10.385.00
Febrúar 1997	kr.	140.485.00
Mars 1997	kr.	140.524.00
Hiti 68,5%	kr.	10.067.00
Apríl 1997	kr.	140.484.00
Maí 1997	kr.	141.481.00
Hiti 68,5%	kr.	10.385.00
Alls krónur	kr.	<u>803.577.00</u>

Stefnandi vísar til samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga. Einnig vísar stefnandi til húsaleigulaga nr. 36/1994, einkum til VII. kafla laganna. Varðandi kröfur á stefndu, Ingu Brá og Guðrúnu, er vísað til reglna kröfurettarins um sjálfskuldarábyrgðaryfirlýsingar.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu byggja kröfu sína um sýknu á því að skilmálar sjálfskuldarábyrgðar þeirrar sem stefndu, Guðrún og Inga Brá, skrifuðu undir á leigusamning frá

desember 1995 hafi verið ósanngjarnir í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Einnig byggja stefndu á því að það sé andstætt góðri viðskiptavenju að bera yfirlýsinguna fyrir sig, sbr. sömu lagareglu. Þá er einnig byggt á sjónarmiðum um brostnar forsendur.

Byggt er á því að ábyrgðaryfirlýsingin sé alltof víðtæk miðað við tilætlun aðila, forsendur þeirra og fjárhag. Skuldbinding stefndu samkvæmt ábyrgðaryfirlýsingunni nemi samtals yfir 20 milljónum króna miðað við eðlilega verðlagsþróun. Sú upphæð sé fyrirsjáanlega stefndu, Guðrúnu og Ingu Brá, ofviða og mátti stefnandi vita um það. Samkvæmt framlögðum skattframtölum nemi meðalárstekjur stefndu Guðrúnar árin 1992 til 1996 kr. 1.022.937,- og stefndu Ingu Brár kr. 956.212,-.

Þá sé ábyrgðaryfirlýsingin samín af stefnanda og sé honum einhliða til hagsbóta. Einungis fjármunalegir hagsmunir stefnanda séu hafðir til hliðsjónar. Hún sé til óeðlilega langs tíma og í engu sé minnst réttinda stefndu til uppsagnar eða annarra úrræða, sem geti takmarkað ábyrgð.

Það hafi verið ákvörðunarstæða og grundvallarforsenda fyrir ábyrgðaryfirlýsingum stefndu að rekstrargrundvöllur væri fyrir rekstri söluturnsins og að Vigfús stæði sjálfur við leigugreiðslur. Stefnandi hafi mátt gera sér grein fyrir því.

Þá hafi það verið forsenda fyrir ábyrgð stefndu, Guðrúnar og Ingu Brár, og einnig fyrir leigusamningi leigutakans, Vigfúsar, að ekki yrði um aðra sælgætissölu að ræða í sama húsnæði og að Strætisvagnar Reykjavíkur héldu uppi áætlunarferðum að húsnæðinu. Rekstrargrundvöllurinn fyrir söluturninum hafi brostið þegar ný sælgætissala hóf rekstur í sama húsi í júní 1996 og Strætisvagnar Reykjavíkur hættu að keyra að húsnæðinu í ágúst 1996. Þegar báðar framangreindar forsendur brugðust hafi forsendan fyrir ábyrgð stefndu á leigusamningnum brostið.

Þegar samningurinn var gerður hafi ekki verið jafnræði með aðilum. Stefnda, Guðrún, sé fyrrverandi eiginkona Vigfúsar og stefnda, Inga Brá, sé dóttir hans. Þær hafi báðar skrifað undir umrædda yfirlýsingu fyrir þrábeiðni Vigfúsar og að kröfu stefnanda. Umræddur leigusamningur hafi verið mjög þýðingarmikill fyrir Vigfús og hafi hann verið beittur þrýstingi af stefnanda til þess að láta Guðrúnu og Ingu Brá ábyrgjast samninginn. Stefndu, Guðrún og Inga Brá, hafi látið til leiðast vegna tengsla sinna við Vigfús.

Vegna alls framangreinds sé það krafa stefndu, Guðrúnar og Ingu Brár, að víkja eigi til hliðar yfirlýsingu þeirra um ábyrgð á öllum skyldum Vigfúsar samkvæmt umræddum leigusamningi. Til stuðnings þessari túlkun er vísað til H.1993:2328.

Varakrafa stefndu byggist á sömu sjónarmiðum og að framan greinir. Gert sé ráð fyrir að á grundvelli 36. gr. samningalaga megi í öllu falli víkja til hliðar

ábyrgðaryfirlýsingu stefndu að hluta og að réttaráhrif sjónarmiða um brostnar forsendur miðist í síðasta lagi við móttöku riftunarbréfs þann 21. apríl 1997.

Til stuðnings varakröfunni er einnig byggt á skyldu stefnanda til þess að takmarka tjón sitt, sbr. 62. gr. laga nr. 36/1994. Skorað sé á stefnanda að leggja fram gögn um það hvernig hann hafi staðið að þeirri skyldu sinni eftir að vanskil urðu á leigugreiðslum. Honum hafi einnig verið skylt að tilkynna stefndu, Guðrúnu og Ingu Brá, um vanskilin en ekki láta vanskil á leigugreiðslum hrannast upp án þeirrar vitneskju. Skorað sé á stefnanda að sýna fram á að hann hafi tilkynnt stefndu, Guðrúnu og Ingu Brá, um vanskil á leigugreiðslum. Samkvæmt 7. gr. leigusamnings hafi leigutaki fyrirgert öllum leigurétti ef vanskil verði á leigugreiðslum. Vegna þessa ákvæðis hafi stefndu, Guðrún og Inga Brá, gert ráð fyrir að ábyrgð þeirra takmarkaðist við upphæð, sem svaraði í mesta lagi til 2ja eða 3ja mánaða leigu.

Enn fremur er til stuðnings varakröfunni vísað til framlagðs afrits ávísunar útg. þann 17. mars 1997 af Vigfúsi Björnssyni til stefnanda. Ávísunin sé að fjárhæð kr. 474.169,- og hafi verið fullnaðargreiðsla á vixli þeim sem um getur í framlögðu yfirliti að fjárhæð kr. 459.665,-. Því er mótmælt að stefnandi hafi átt rétt til innheimtupóknunar vegna vixilsins. Ekki hafi verið sýnt fram á að vixillinn hafi verið í lögfræðilegri innheimtu, t.a.m. sé ekki lagt fram innheimtubríf lögmans. Öll vanskil á vixlinum hafi verið greidd upp með greiðslum samtals að fjárhæð kr. 130.000,-, sbr. framlagðar kvittanir, sem vantaldar séu í yfirliti lögmansins. Það sé í öllu falli krafa stefndu að stefnufjárhæðin lækki, sem umræddum greiðslum nemi.

Varðandi lagarök er vísað til 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986, 62. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Um dráttarvaxtakröfuna er vísað til III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988. Um túlkun á 36. gr. laga nr. 7/1936 er vísað til H. 1993:2328.

Niðurstaða.

Samkvæmt greindum húsaleigusamningi stefnanda og Vigfúsar Björnssonar tók hann á leigu húsnæði stefnanda að Arnarbakka 2, Reykjavík, fyrir rekstur söluturns. Leigutíminn hófst 11. desember 1995 og skyldi ljúka án uppsagnar 31. júlí 2005. Umsamin grunnleiga var kr. 129.000,- á mánuði og skyldi miðast við lánskjaravísitölu 3235 stig og taka breytingum samkvæmt henni.

Fyrir dómi skýrði Vigfús Björnsson frá því að stefnandi hafi gert kröfu um ábyrgðarmenn og stefndu, Guðrún, fyrrverandi eiginkona hans, og Inga Brá, dóttir hans, hafi verið þær einu sem hann hafi getað leitað til með það. Vigfús kvað rekstrarforsendur söluturnsins hafa verið þokkalegar er hann tók við honum, en eftir að önnur sjoppa hafði verið sett upp við hliðina og strætisvagn

hætti að ganga upp að Breiðholtskjöri, síðari hluta árs 1996, hafi hann misst mikla sölu. Stefnanda hafi verið þetta ljóst en hann hafi ekki fallist á að lækka leiguna.

Fyrir dómi hefur stefnda, Guðrún Sigursteinsdóttir, skýrt svo frá að hún hafi látið tilleiðast að skrifa undir húsaleigusamninginn vegna beiðni Vigfúsar. Hún kvaðst ekki hafa gert sér grein fyrir því að samningurinn væri til 10 ára og án uppsagnar. Hún kvaðst ekki heldur hafa gert sér grein fyrir því hversu mikil leiguskuldin gæti orðið á samningstímabilinu. Sú fjárskuldbinding væri í engu samræmi við fjárhagslega getu sína. Hún kvaðst fyrst hafa fengið vitneskju um vanskil á leigusamningnum í ágúst 1997.

Fyrir dómi hefur stefnda, Inga Brá Vigfúsdóttir, skýrt svo frá að hún hafi skrifað undir húsaleigusamninginn vegna þess að foreldrar hennar hefðu óskað eftir því. Hún kvaðst ekki hafa gert sér grein fyrir því hvaða afleiðingar þetta gæti haft eða hver heildarskuldbinding gæti orðið. Þær skuldbindingar væru í engu samræmi við fjárhagsstöðu sína. Hún kvaðst hafa gert ráð fyrir því að sjoppureksturinn myndi standa undir sér og borga húsaleigu.

Krafa stefnanda í máli þessu á hendur stefndu er vegna vangoldinnar húsaleigu og hitakostnaðar samkvæmt reikningum fyrir tímabilið janúar til júní 1997, auk kostnaðar vegna eldri vanskila. Ekki liggur fyrir að stefnandi hafi neytt réttar síns samkvæmt 7. gr. húsaleigusamnings aðila um uppsögn leigusamningsins vegna vanskila leigutaka og ekki liggur fyrir að hann hafi gert stefndu viðvart um vanskil leigutaka í samræmi við ákvæði 5. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Samkvæmt gögnum máls seldi stefnandi MC sf. hið leigða húsnæði í maí 1997 og var framangreindur húsaleigusamningur jafnframt framseldur þeim aðila 30. maí 1997. Samkvæmt gögnum máls hefur hinn nýi eigandi nú höfðað mál á hendur Vigfúsi og stefndu, Guðrúnu og Ingu Brá, til greiðslu húsaleigu og hitakostnaðar húsnæðisins frá júní til nóvember 1997, auk þess sem krafist er bóta vegna vanefnda Vigfúsar og fyrirvaralausrar brottfarar úr húsnæðinu. Stefnufjárhæð í því máli er 2.500.788 krónur.

Samkvæmt framlögðum skattframtölum stefndu og skýrslum þeirra fyrir dómi og atvikum máls að öðru leyti þykir ljóst að ábyrgðarskuldbinding sú sem þær tókust á hendur samkvæmt greindum húsaleigusamningi var í engu samræmi við fjárhagslega getu þeirra. Þegar litið er til þeirra úrræða sem leigusala voru tiltæk samkvæmt 7. gr. húsaleigusamningsins er þess ekki að vænta að stefndu hefðu getað gert sér grein fyrir því að skuldbinding þeirra, sem var til styrktar Vigfúsi Björnssyni í verslunarrekstri hans, gæti orðið eins víðtæk og kröfur eru gerðar um á hendur þeim.

Þegar allt framangreint er virt verður að telja að forsendur skuldbindingar stefndu, tengsl þeirra við leigutaka, fjárhagsstaða þeirra við samningsgerð og

1964

önnur atvik geri það að verkum að ábyrgðarskuldbinding þeirra teljist vera ósanngjörn í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. lög nr. 11/1986. Ber því að fallast á sýknukröfu stefndu í málinu, en eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Guðrún Sigursteinsdóttir og Inga Brá Vigfúsdóttir, skulu vera sýkn af kröfum stefnanda, Jóns Jóhannssonar ehf., í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.
