

Miðvikudaginn 14. desember 1960.

Nr. 52/1958. **Leifur Böðvarsson**
(Sigurgeir Sigurjónsson hrl.)
gegn
Ólafi Guðmundssyni
(Egill Sigurgeirsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Húsaleiga. Endurheimta ofgreidds fjár.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. apríl 1958. Hann krefst sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Með samningi 1. október 1947 seldi áfrýjandi stefnda á leigu tveggja herbergja kjallaraibúð í húsi sínu Eyri á Sel-tjarnarnesi. Í samningnum var leigutíminn ákveðinn „til 1. október 1948 án framlengingar“. Um ákvörðun og greiðslu húsaleigu fór, svo sem í héraðsdómi greinir. Hinn 7. október 1948 undirrituðu málsaðiljar samkomulag „um að gera engar kröfur og láta allan ágreining út af samningi um húsaleigu, dags. 1. október 1947, niður falla“. Samtímis komst á samningur stefnda og aðilja, er keypt hafði téða húseign hinn 1. október 1948, um leigu stefnda á íbúðinni eitt ár frá þeim tíma, en áfrýjandi annaðist enn um hrið af hendi hins nýja eiganda innheimtu leigu eftir íbúðina.

Samkvæmt ákvæði því um lok leigutíma í samningi aðilja frá 1. október 1947, sem áður getur, og með hliðsjón af túlkun fúgetadóms bæði á slíkum samningsákvæðum og ákvæðum 1. mgr. 1. gr. laga um húsaleigu nr. 39/1943, er þá giltu, mátti stefndi, sem hafði fimm börn á heimili sínu og framfæri, búast við útburði eftir kröfu húseiganda, tækist honum ekki að ná samkomulagi af nýju um leigu

ibúðarinnar. Þykir sýnt, að nauðsyn stefnda í þessu efni hafi verið ákvörðunarástæða hans til undirritunar gernings málsaðilja 7. október 1948 og að það, eins og á stóð, hljóti að hafa verið ljóst áfrýjanda. Að svo vöxnu máli getur áfrýjandi ekki borið greindan gerning fyrir sig gegn kröfu þeirri, sem stefndi hefur uppi í máli þessu samkvæmt heimild í 13. gr. laga nr. 39/1943 um endurgreiðslu leigufjárhæðar, er áfrýjandi áskildi sér og tók andstætt lögum.

Samkvæmt því, sem nú var rakið, ber að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms.

Eftir þessum úrslitum á áfrýjandi að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 4000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Leifur Böðvarsson, greiði stefnda, Ólafi Guðmundssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 4000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Gullbringu- og Kjósarsýslu 1. marz 1958.

Ár 1958, laugardaginn 1. marz, var í aukadómþingi Gullbringu- og Kjósarsýslu af fulltrúa sýslumanns, Kristni Ólafssyni, uppkveðinn dómur í framangreindu máli, sem dómtekið var í dag.

Mál þetta er höfðað fyrir aukadómþingi sýslunnar með stefnu, útgefinni 8. desember 1951, af Ólafi Guðmundssyni, þá Vallargerði 8, Kópavogshreppi, gegn Leifi Böðvarssyni, Fögrubrekku, Seltjarnarnesi, til greiðslu skuldar, að fjárhæð kr. 2715.00 auk vaxta, kr. 632.56, frá 1. október 1947 til 30. nóvember 1951 og 6% ársvaxta af kr. 2715.00 frá 1. desember 1951 til greiðsludags og hæfilegs málskostnaðar að mati réttarins.

Af hálfu stefnda er mótmælt kröfum stefnanda, og krafizt sýknu og málskostnaðar úr hendi hans.

Málavextir eru þessir:

Stefnandi máls þessa, Ólafur Guðmundsson, tók á leigu kjallaraíbúð í húsi stefnda, Leifs Böðvarssonar, að Eyri á Seltjarnarnesi frá 1. október 1947 til maí 1948 og greiddi í leigu á þessu tímabili kr. 4875.00, sem var samkvæmt skriflegum leigusamningi, sem þeir höfðu gert sín á milli.

En stefnandi lét húsaleigunefnd síðan meta íbúðina, og samkvæmt matsgerð hennar, dags. 25. maí 1948, var húsaleiga eftir íbúðina metin á kr. 288.00 fyrir hvern mánuð, að frádregnum 10% samkvæmt lögum um dýrtíðarráðstafanir frá 29. desember 1947, 15. gr.

Telur stefnandinn, að honum hefði borið að greiða samkvæmt matinu kr. 2160.00 og hafi hann því ofgreitt stefnda kr. 2715.00, og er það stefnukrafan í málinu.

Sýknukröfu sína byggir stefndi á því, að 7. október 1948 hafi orðið fullt og endanlegt samkomulag milli aðilja þessa máls og þeir hafi gert um þetta skriflegt samkomulag sín á milli. Því geti stefndi ekki eftir þenna samning krafði um ofgreidda leigu, enda viðskipti þessi þá þegar uppgerð.

Téður samningur er lagður fram í málinu, og þar segir svo:

„Við undirritaðir, ég Leifur Böðvarsson sem leigusali og ég Ólafur Guðmundsson sem leigutaki, höfum orðið ásáttir um að gera engar kröfur og láta allan ágreining út af samningi um húsaleigu, dags. 1. okt. 1947, niður falla, og skal það vera bindandi jafnt fyrir okkur báða, og eru þessi húsaleiguviðskipti hér með að fullu útkljáð til 1. október 1948.

Fögrubrekku, 7. október 1948.

Leifur Böðvarsson

Ólafur Guðmundsson.“

Af hálfu stefnanda er haldið fram, að þessi yfirlýsing sé aðeins viðbótarsamningur við húsaleigusamning aðiljanna og því samkvæmt 13. gr. laga nr. 39 frá 1943 ógildur, að því er fjárhæðina snertir, og afturkræft, það sem stefnandi hafi ofgreitt umfram matsupphæðina, en það sé stefnukrafan í málinu.

Þá heldur stefnandi fram, að hann hafi verið beittur nauðung til að gefa téða yfirlýsingu, þar sem það hafi verið gert að skilyrði fyrir, að hann fengi að halda umræddu húsnæði, en þá ekki átt önnur úrræði um húsnæði fyrir sig og fjölskyldu sína, og vitnaði stefnandi í þessu sambandi í 7. gr. laga nr. 73 frá 1933.

Af hálfu stefnda hefur báðum framangreindum málsástæðum verið mótmælt. Í fyrsta lagi hafi aðiljum máls þessa verið frjálst að semja um hærri húsaleigugreiðslu en matið tilgreindi og í öðru lagi hafi ekki verið um neina nauðung að ræða, stefnandinn hafi af frjálsum vilja samið um að gera ekki kröfu um endurgreiðslur. Stefnandinn sé bundinn við þenna samning og beri því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnandans.

Eins og þegar hefur verið fram tekið, var upphaflega samið milli aðilja um 650 króna húsaleigu á mánuði og gengið frá því með skriflegum húsaleigusamningi, er báðir undirrituðu, dags. 1. október 1947. Með mati því, sem fram fór, dags. 25. maí 1948, er húsaleiguupphæðin færð niður í kr. 288.00 á mánuði.

Nú segir í 13. gr. húsaleigulaga nr. 39/1943, að ef samið hefur verið um hærri leigu en heimilt sé að taka samkvæmt lögum þessum, skal sá samningur ógildur, að því er fjárhæðina snertir og sé afturkræft, það sem leigutaki kann að hafa ofgreitt samkvæmt slíkum samningi. Það verður því að telja, að yfirlýsing sú, sem aðiljar undirrituðu 7. október 1948, sé ógild varðandi húsaleiguna, að því er fjárhæð snertir, alveg eins og er um hinn upphaflega leigusamning, enda myndi þetta ákvæði ekki ná tilgangi sínum, ef þannig mætti með nýjum samningsgerðum fara í kringum það.

Dómarinn fellst á, að stefnandinn geti, eins og málum þessum er háttað, endurkafið stefnda um húsaleigu þá, sem ofgreidd var, og þar sem ekki er ágreiningur um stefnukröfuna tölulega, verður hún tekin til greina.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber að gera stefnda að greiða málskostnað, er þykir hæfilega metinn kr. 650.00.

Á máli þessu hefur orðið mikill dráttur, sem gerð er grein fyrir í skjölum þess, og með hliðsjón af því þykir rétt að gera stefnda að greiða vexti af kr. 2715.00 frá 1. desember 1954 til greiðsludags.

Því dæmist rétt vera:

Stefndi, Leifur Böðvarsson, greiði stefnandanum, Ólafi Guðmundssyni, kr. 2715.00 auk kr. 632.56, og enn fremur 6% ársvexti af kr. 2715.00 frá 1. desember 1954 til greiðsludags, og málskostnað með kr. 650.00, allt innan fimmtán daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
