

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Vestfjarða 19. ágúst 2008 í máli nr. A-2/2008:

A

(Sigurvin Ólafsson hdl.)

gegn

B

(Björn Jóhannesson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 17. júlí sl., barst dómnum með aðfararbeiðni Andra Árnasonar hrl., fyrir hönd gerðarbeiðanda, dagsettri 19. maí 2008 og mótttekinni 26. sama mánaðar.

Gerðarbeiðandi er A.

Gerðarþoli er B.

Gerðarbeiðandi krefst þess í málinu, með vísan til 12. kafla laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 1. mgr. 78. gr. laganna, að kveðið verði á um það í úrskurði að gerðarþoli verði borinn út úr íbúð að Y, með aðfarargerð, sbr. 78. gr. laganna. Gerðarbeiðandi krefst þess jafnframt að gerðarþola verði gert að greiða gerðarbeiðanda málskostnað að mati dómsins og allan kostnað við eftirfarandi útburðargerð.

Af hálfu gerðarþola er þess krafist að kröfu gerðarbeiðanda um að gerðarþoli verði borinn út úr leiguíbúð sinni að Y, verði synjað og að gerðarbeiðanda verði gert að greiða gerðarþola málskostnað að skaðlausu.

I.

Málsatvik eru þau að 20. september 2007 gerðu A og gerðarþoli með sér ótímabundinn húsaleigusamning um íbúðina að Y.

Hinn 22. nóvember 2007 ritaði skrifstofustjóri gerðarbeiðanda gerðarþola bréf þar sem fram kom að til húsnæðisnefndar hefðu leitað „... íbúar Y og kvartað vegna ónæðis sem þeir telja sig hafa orðið fyrir af þínum völdum.“ Í bréfinu var vísað til ákvæðis 2. mgr. 35. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 þess efnis að eigendum og öðrum afnotahöfum sé skylt að ganga vel og þrifalega um sameiginlegt húsrými og lóð og sömuleiðis um sameiginlegan búnað húss og gæta þess sérstaklega í umgengni sinni að valda ekki öðrum í húsinu óþægindum eða ónæði. Þá var

sérstaklega tekið fram að um leigusamning gerðarþola við húsnæðisnefndina giltu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Var til þess vísað að í 61. gr. laganna væri að finna svofellt ákvæði: „Ef leigjandi vanrækir, þrátt fyrir áminningar leigusala, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði, sbr. 30. gr., eða gerist sekur um persónulega meingerð gagnvart leigusala eða fjölskyldu hans.“ Í niðurlagi bréfsins sagði síðan svo: „Truflun á friðhelgi annarra íbúa verður ekki liðin og ef ekki verður ráðin bót þar á, leigusamningi þínum við húsnæðisnefndina sagt upp.“

Aðfaranótt fimmtudagsins 10. apríl 2008, um kl. 01:30, barst lögreglunni á Z tilkynning um hávaða frá Y. Er í framlagðri lögregluskýrslu meðal annars bókað að gerðarþoli hafi neitað að lækka tónlist sem hann hafi verið að spila í íbúðinni og einnig að hleypa lögreglunni inn í íbúðina. Fór að lokum svo, rúmum tveimur klukkustundum síðar, að lögregla tók rafmagnið af íbúð gerðarþola.

Með bréfi 14. apríl 2008 rifti gerðarbeiðandi leigusamningi aðila. Í bréfinu sagði meðal annars svo um ástæður riftunarinnar og rök gerðarbeiðanda fyrir henni:

Þrátt fyrir skriflega aðvörun hinn 22. nóvember sl. hafa komið fram ítrekaðar kvartanir til A. Þá liggur fyrir að lögregla var tilkvödd aðfaranótt 10. apríl 2008 vegna alvarlegs ónæðis sem þá var í gangi.

Með vísan til framanritaðs er yður hér með leigusamningi þínum (sic) við A rift á grundvelli 61. gr. laganna, 8. tl., þar sem segir að heimilt sé að rifta leigusamningi, ef leigutaki, þrátt fyrir aðvaranir, brýtur gegn skyldum sínum um góða reglu og umgengni í leiguhúsnæði. Gerir A hér með kröfu á að íbúðin verði rýmd, ekki síðar en að 14 dögum liðnum frá dagsetningu þessa bréfs, þann 28. apríl nk.

Í kjölfar athugasemda sem gerðarþoli gerði við bréf gerðarbeiðanda var honum með bréfi 25. apríl 2008 veittur stuttur viðbótarfrestur, til 1. maí 2008, til að rýma íbúðina. Kom fram í bréfinu að gerðarbeiðandi myndi nýta frestinn til að taka mál gerðarþola til frekari skoðunar. Með bréfi 28. apríl 2008 var gerðarþola tilkynnt að riftun leigusamningsins stæði og jafnframt var sú krafa ítrekuð að hann rýmdi umrædda íbúð eigi síðar en 1. maí 2008. Þann dag ritaði gerðarþoli bréf vegna riftunarinnar þar sem hann mótmælti réttmæti hennar og skoraði á gerðarbeiðanda að endurskoða ákvörðun sína. Gerðarbeiðandi varð ekki við þeirri áskorun gerðarþola heldur sendi dómnum aðfararbeiðni 19. maí sl. samkvæmt áðursögðu.

II.

Gerðarbeiðandi vísar til þess að samkvæmt leigusamningi aðila hafi gerðarþola borið að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja varðandi hreinlæti o.fl. Um samninginn hafi að öðru leyti gilt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Skv. 30. gr. laganna sé leigutaka skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Leigjandi skuli fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafi af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði. Skv. 61. gr. laganna sé leigusala rétt að rifta leigusamningi í þeim tilvikum sem lýst sé í 61. gr. laganna,

meðal annars ef leigjandi vanræki, þrátt fyrir áminningar leigusala, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði.

Í nóvember 2007 segir gerðarbeiðandi íbúa í Y hafa leitað til sín með kvörtunum vegna ónæðis sem þeir hafi talið sig hafa orðið fyrir vegna gerðarþola. Af því tilefni hafi gerðarbeiðandi ritað gerðarþola bréf 22. þess mánaðar þar sem lýst hafi verið skyldum leigjanda og afnotaréttarhafa samkvæmt lögum um fjöleignarhús og húsaleigulögum. Sérstaklega hafi verið vísað til 8. töluliðar 61. gr. húsaleigulaga og ákvæðið rakið, þ.e. varðandi vanrækslu leigutaka á skyldum til að sjá um að góð regla og umgengni héldist í hinu leigða húsnæði. Jafnframt hafi verið tekið fram að truflun á friðhelgi annarra íbúða yrði ekki liðin og ef ekki yrði ráðin bót þar á yrði leigusamningi við A sagt upp. Nefnt ónæði kveður gerðarbeiðandi hafa verið í því fólgandi að gerðarþoli hafi verið ölvaður að ónáða aðra íbúa hússins og ítrekað bankað upp á í öðrum íbúðum í því ástandi. Segir gerðarbeiðandi gerðarþola ekki hafa andmælt nefndu aðvörunarbréfi frá 22. nóvember sl. og engar athugasemdir gert gagnvart gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi kveður sér aftur hafa borist kvartanir vegna gerðarþola í apríl 2008. Aðfararnótt 10. þess mánaðar hafi lögregla verið kölluð til vegna ónæðis frá íbúð gerðarþola. Mikill hávaði hafi þá komið frá íbúðinni og gerðarþoli, sem verið hafi mjög ölvaður og ósamvinnuþýður, ekki orðið við áskorunum annarra íbúa eða lögreglu um að lækka í hljómf lutningstækjum. Nauðsynlegt hafi reynst að aftengja rafmagn íbúðar gerðarþola til að koma á viðunandi ró í húsnæðinu.

Vegna brota gerðarþola á skyldum sínum segist gerðarbeiðandi hafa neytt réttar síns skv. 8. tölulið 61. gr. húsaleigulaga og rift leigusamningnum við gerðarþola með bréfi 14. apríl 2008. Í bréfinu hafi verið tekið fram að gerðarþoli hefði verið aðvaraður með bréfi 22. nóvember 2007 vegna ónæðis sem aðrir íbúar að Y hefðu talið að rakið yrði til gerðarþola. Einnig hafi þess verið getið að 10. apríl 2008 hefði þurft að kalla til lögreglu vegna alvarlegs ónæðis. Þá hafi í riftunarbréfinu verið sett fram krafa þess efnis að íbúðin yrði rýmd innan 14 daga frá dagsetningu bréfsins að telja, eða eigi síðar en 28. apríl 2008.

Vegna óskar gerðarþola þar um kveðst gerðarbeiðandi hafi ákveðið að veita honum skamman frest á rýmingu, frá 28. apríl til 1. maí 2008. Jafnframt hafi gerðarbeiðandi fallist á að fara yfir athugasemdir gerðarþola við riftunina. Með bréfi 28. apríl 2008 hafi verið tekin afstaða til athugasemda gerðarþola, sem einkum hafi falið í sér athugasemdir við aðvörun vegna ónæðis frá 22. nóvember 2007. Ekki hafi verið fallist á réttmæti athugasemda gerðarþola þar sem gerðarþoli hefði ekki getað skilið nefnt bréf öðru vísi en að um aðvörun væri að ræða vegna ónæðis af hans völdum. Hefði hann enda engar athugasemdir gert við móttöku aðvörunarinnar eða síðar. Síðar tilkomnar athugasemdir gerðarþola segir gerðarbeiðandi staðfesta að honum hafi verið kunnugt um tilefni aðvörunarinnar, sbr. bréf gerðarþola 1. maí 2008. Gerðarbeiðandi hafi því ítrekað ákvörðun sína um riftun og krafist þess að rýming íbúðarinnar ætti sér stað eigi síðar en 1. maí 2008.

Þar sem gerðarþoli hafi ekki sinnt áskorun gerðarbeiðanda um rýmingu íbúðarinnar að Y, segir gerðarbeiðandi sér hafa verið nauðugur einn sá kostur að leita réttar síns og krefjast þess að gerðarþoli yrði borinn út með beinni aðfarargerð, sbr. 12. kafla laga nr. 90/1989, sbr. 1. gr. sömu laga in fine. Heldur gerðarbeiðandi því fram í málinu að skilyrði 1. mgr. 78. gr. laganna séu uppfyllt og að framlögð

sönnunargögn staðfesti að gerðarbeiðanda sé aftrað að neyta réttar síns, sbr. 83. gr. laganna.

Til stuðnings kröfum sínum vísar gerðarbeiðandi til laga nr. 90/1989 um aðför, einkum 12. kafla laganna. Þá vísar hann jafnframt til húsaleigulaga nr. 36/1994, einkum 61. gr. 8. töluliðar, sbr. 30. gr. þeirra laga.

III.

Gerðarþoli heldur því fram að ekki séu fyrir hendi skilyrði til að rifta leigusamningi gerðarþola og A. Gerðarbeiðandi byggir riftun sína á 8. tölulið 1. mgr. 61. gr. laga nr. 36/1994, en í ákvæðinu segi að leigusala sé heimilt að rifta leigusamningi ef leigjandi vanræki, þrátt fyrir áminningar leigusala, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði, sbr. 30. gr. laganna. Þá segi í 2. mgr. 61. gr. að neyti leigusali ekki réttar síns til riftunar skv. fyrrgreindu ákvæði innan tveggja mánaða frá því honum varð kunnugt um vanefndir leigutaka, eða leigutaki hafi að fullu bætt úr því er aflaga fór, falli réttur leigusala til riftunar niður.

Fyrir liggur að sögn gerðarþola að bréf það sem honum hafi verið sent 22. nóvember 2007 sé mjög óljóst. Bréfið sé almennt orðað og í því komi ekki fram neinar skýringar á því ónæði sem íbúar að Y hafi talið sig hafa orðið fyrir af völdum gerðarþola. Þá sé í bréfinu ekki vísað til þess að til riftunar geti komið vegna vanefnda, þar segi einungis að til þess kunni að koma að leigusamningnum verði sagt upp, og þá væntanlega með samnings- og lögbundnum uppsagnarfresti.

Gerðarþoli kannast ekki við að hafa valdið íbúum að Y ónæði í nóvember 2007. Telur hann því engan grundvöll hafa verið fyrir áður nefndu bréfi gerðarbeiðanda 22. þess mánaðar. Vísar gerðarþoli til þess að engin gögn hafi verið lögð fram af hálfu gerðarbeiðanda til stuðnings þeim fullyrðingum sem fram komi í bréfinu og mótmælir því að nokkurt tilefni hafi verið til sendingar bréfsins, enda hafi hann komið á framfæri munnlegum athugasemdum við bréfið eftir móttöku þess.

Riftun á grundvelli 8. töluliðar 1. mgr. 61. gr. laga nr. 36/1994 er að sögn gerðarþola því aðeins möguleg að fyrir liggi áminning af hálfu leigusala til leigutaka um að sinna þeim skyldum sínum að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði. Bréfið frá 22. nóvember 2007 sé hvað það varðar algerlega ófullnægjandi og verði af þeim sökum ekki á því byggt. Verði hins vegar fallist á að byggja mætti á bréfinu sem áminningu í skilningi 8. töluliðar 1. mgr. 61. gr. laga nr. 36/1994 kveður gerðarþoli rétt til riftunar niður fallinn þar sem meira en tveir mánuðir hafi liðið frá því bréfið var sent og þar til lýst var yfir riftun af hálfu gerðarbeiðanda, sbr. 2. mgr. 61. gr. sömu laga.

Byggi gerðarbeiðandi riftun sína á því ónæði sem stafað hafi frá íbúð gerðarþola aðfaranótt 10. apríl 2008 segir gerðarþoli það liggja fyrir að hann hafi hvorki verið aðvaraður um að til riftunar gæti komið vegna þess ónæðis sem verið hafi af hans völdum umrædda nótt né hafi honum verið gefinn kostur á að bæta ráð sitt því lýst hafi verið yfir riftun fjórum dögum síðar, eða hinn 14. apríl. Segir gerðarþoli að skilja beri 8. tölulið 1. mgr. 61. gr. laga 36/1994 svo að fyrir verði að liggja áminning af hálfu leigusala þar sem fram komi að til riftunar geti komið verði ekki bætt úr vanefndum. Slík áminning liggi ekki fyrir vegna atvikanna 10. apríl og þá verði, svo sem áður var rakið, ekki byggt á bréfinu frá 22. nóvember 2007 hvað það

varðar.

Með vísan til framangreinds heldur gerðarþoli því fram að hann hafi hvorki gerst brotlegur við húsaleigusamning aðila né ákvæði húsaleigulaga. Því séu ekki skilyrði til að verða við kröfu gerðarbeiðanda um útburð, enda verði réttur gerðarbeiðanda í málum sem þessu að vera skýr og ótvíræður og hafinn yfir allan vafa. Í máli þessu sé því einfaldlega ekki fyrir að fara. Sönnunarbyrðin fyrir því að skilyrði riftunar séu fyrir hendi hvíli á gerðarbeiðanda og ekki verði talið að sýnt hafi verið fram á með óyggjandi hætti að skilyrði riftunar séu fyrir hendi. Gera verði strangar kröfur í því sambandi þar sem um útburðarmál sé að ræða og sönnunargögn takmörkuð.

Samkvæmt öllu framangreindu segir gerðarþoli verða að hafna kröfu gerðarbeiðanda um útburð.

IV.

Í 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 er rakið í hvaða tilvikum leigusala er rétt að rifta leigusamningi. Samkvæmt 8. tölulið nefndrar málsgreinar er leigusala það rétt ef leigjandi vanrækir, þrátt fyrir áminningar leigusala, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði, sbr. 30. gr. laganna, en í 2. mgr. þeirrar greinar er kveðið á um að leigjandi skuli fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki óeðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

Upplýst er að gerðarbeiðandi ritaði gerðarþola bréf 22. nóvember 2007 þar sem fram kom að til gerðarbeiðanda hefðu leitað íbúar að Y sem kvartað hefðu vegna ónæðis sem þeir teldu sig hafa orðið fyrir af völdum gerðarþola. Var í bréfinu vísað til ákvæðis 2. mgr. 35. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, sem og 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og var efni 8. töluliðar 1. mgr. þeirrar greinar rakið. Í niðurlagi bréfsins var síðan tekið fram að truflun á friðhelgi annarra íbúa yrði ekki liðin og að leigusamningi aðila yrði sagt upp, bætti gerðarþoli ekki hegðun sína.

Af máltilbúnaði gerðarbeiðanda og gögnum málsins er ljóst að gerðarbeiðandi beindi ekki frekari áminningum til gerðarþola en tilvitnuðu bréfi frá 22. nóvember 2007 áður en hann lýsti yfir riftun leigusamnings aðila með bréfi 14. apríl 2008. Í 8. tölulið 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 segir að til þess að riftunarréttur leigusala samkvæmt ákvæðinu verði virkur þurfi hann að hafa beint áminningum til leigjanda vegna vanrækslu hans á skyldum sínum um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði. Í ákvæðinu felst undantekning frá þeirri meginreglu samningaréttar að aðili að samningi geti ekki fellt hann úr gildi með einhliða yfirlýsingu. Þar sem gerðarbeiðandi áminnti gerðarþola einungis einu sinni áður en hann lýsti yfir riftun húsaleigusamnings aðila, sbr. áður tilvitnað orðalag ákvæðisins, og að í þeirri áminningu var ekki nefnd möguleg riftun samningsins, þykir gerðarbeiðanda ekki nægjanlega hafa tekist að sanna að hann hafi öðlaðist rétt til riftunar húsaleigusamningsins á grundvelli 8. tölulið 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga. Skilyrðum beinnar aðfarargerðar á grundvelli 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989 er af þeim sökum ekki fullnægt í málinu og verður kröfum gerðarbeiðanda því hafnað.

Eftir úrslitum málsins verður gerðarbeiðanda gert að greiða gerðarþola málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989, sem hæfilega þykir ákveðinn svo sem í úrskurðarorði greinir.

Úrskurð þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989, fyrir uppkvaðningu úrskurðarins.

ÚRSKURÐARORÐ:

Kröfu gerðarbeiðanda, A, um að honum verði heimilað að láta bera gerðarþola, B, út úr íbúð að Y, með beinni aðfarargerð, er hafnað.

Gerðarbeiðandi greiði gerðarþola 50.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson.