Fimmtudaginn 5. desember 2002.

Nr. 176/2002. **Árni Samúelsson og Kringlubíó ehf.**
(Sigurður Sigurjónsson hrl.)
gegn
skilanefnd Íslenska fasteignafélagsins ehf.
(Reynir Karlsson hrl.)
og gagnsök

Húsaleiga. Samningur. Dráttarvextir.

S ehf. krafði Á og K ehf. um greiðslu á vangoldinni húsaleigu samkvæmt leigusamningi K ehf. og Í ehf. ásamt viðaukasamningi. Var annars vegar um að ræða fjárhæð sem reiknuð var af veltu K ehf. á árinu 1997 í samræmi við ákvæði í umræddum viðaukasamningi og hins vegar kröfu um ógoldna mánaðarleigu sem S ehf. taldi að hefði staðið eftir er viðskiptasambandi aðilanna lauk. Með vísan til þess að engir fyrirvarar voru gerðir af hálfu Á og K ehf. við samningsgerðina auk þess sem krafan um leigugreiðslu var í samræmi við viðskiptayfirlit úr bókhaldi Í ehf. sem ekki hefði verið hnekkt var fallist á greiðsluskyldu Á og K ehf. Var krafa S ehf. því tekin til greina.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Haraldur Henrysson og Pétur Kr. Hafstein.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 16. apríl 2002 og krefjast þess aðallega að verða sýknaðir af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar sér til handa í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þeir verulegrar lækkunar á kröfum gagnáfrýjanda og að málskostnaður á báðum dómstigum verði felldur niður.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu 19. júní 2002 og krefst þess að héraðsdómur verði staðfestur að öðru leyti en því að upphafstími dráttarvaxta verði miðaður við 15. febrúar 1998. Þá krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Eins og fram kemur í héraðsdómi er kröfugerð gagnáfrýjanda byggð á leigusamningi aðaláfrýjanda Kringlubíós ehf. og Íslenska fasteignafélagsins ehf. frá 17. apríl 1998 ásamt viðaukasamningi sama dag. Er

annars vegar um að ræða kröfu að fjárhæð 1.430.567 krónur, sem er reiknuð af veltu aðaláfrýjanda Kringlubíós ehf. á árinu 1997 í samræmi við ákvæði í ofangreindum viðaukasamningi og viljayfirlýsingu aðilanna frá 20. apríl 1996. Er útreikningurinn byggður á uppgefnum tölum aðaláfrýjenda og er ekki tölulegur ágreiningur um hann. Hins vegar er um að ræða kröfu um ógoldna mánaðarleigu, sem gagnáfrýjandi telur að eftir hafi staðið er viðskiptasambandi aðilanna lauk 1. júlí 1998 og nemi hún samkvæmt viðskiptayfirliti úr bókhaldi 1.611.730 krónum.

Með vísan til raka héraðsdóms verður staðfest niðurstaða hans um skyldu aðaláfrýjenda til að greiða fyrri fjárhæðina. Í reikningi Íslenska fasteignafélagsins ehf. 31. desember 1998, sem ósannað er gegn mótmælum aðaláfrýjenda að hafi borist þeim, var ekki gerð krafa um dráttarvexti. Eins og málið liggur fyrir þykir verða að staðfesta niðurstöðu dómsins um upphafstíma dráttarvaxta af þessari fjárhæð.

Varðandi síðari fjárhæðina byggja aðaláfrýjendur meðal annars á því að þar sé um að ræða leigu vegna janúarmánaðar 1997, að fjárhæð 1.611.730 krónur, sem falla hafi átt niður vegna afhendingardráttar á umræddu húsnæði, og jafnframt sé krafan fyrnd. Í leigusamningnum er ótvírætt kveðið á um að leigutími teljist frá 1. janúar 1997 og við samningsgerðina 17. apríl 1998 var enginn fyrirvari gerður af hálfu aðaláfrýjenda um leigugreiðslu fyrir umræddan mánuð. Krafan er í samræmi við viðskiptayfirlit úr bókhaldi Íslenska fasteignafélagsins ehf. og sýnir húsaleiguskuld aðaláfrýjanda Kringlubíós ehf. í lok umrædds tímabils 1. júlí 1998. Hefur þessu yfirliti ekki verið hnekkt.

Að þessu athuguðu, en að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms, verður hann staðfestur.

Dæma verður aðaláfrýjendur til greiðslu málskostnaðar fyrir Hæstarétti eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Aðaláfrýjendur, Kringlubíó ehf. og Árni Samúelsson, greiði sameiginlega gagnáfrýjanda, skilanefnd Íslenska fasteignafélagsins ehf., 350.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 7. febrúar 2002.

I

Málið, sem er höfðað með stefnu birtri 6. febrúar 2001 og með framhaldsstefnu birtri 27. september sl., var tekið til dóms 28. janúar sl.

Stefnandi er skilanefnd Íslenska fasteignafélagsins ehf., Sigtúni 42, Reykjavík.

Stefndu eru Árni Samúelsson, Starrahólum 5 og Kringlubíó ehf., Kringlunni 4-6, báðir í Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði óskipt dæmdir til að greiða sér 3.042.297 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.430.567 krónum frá 15. febrúar 1998 til 1. júlí s.á., en af stefnufjárhæðinni frá þeim degi til 1. júlí 2001 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndu krefjast aðallega sýknu og málskostnaðar en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar og þeim dæmdur málskostnaður.

II

Stefnandi kveður málavexti vera þá að 17. apríl 1998 hafi Íslenska fasteignafélagið ehf. og stefndi, Kringlubíó ehf., gert með sér leigusamning um að stefndi tæki á leigu hjá félaginu kvikmyndahús í Kringlunni í Reykjavík. Leigusamningurinn var tímabundinn og átti að gilda frá 1. janúar 1997 til 31. desember 2011. Stefndi, Árni Samúelsson, tókst á hendur sjálfskuldarábyrgð á greiðslu húsaleigu og sameignargjalds samkvæmt áritun á leigusamninginn.

Samkvæmt viðaukasamningi við leigusamninginn átti grunnleiguverð að vera 1.280.000 krónur á mánuði. Leigufjárhæðin átti að breytast til hækkunar í samræmi við þróun á vísitölu neysluverðs, miðað við grunnvísitölu 175,8 stig. Húsaleiga átti að greiðast fyrir fram 1. hvers mánaðar. Til viðbótar grunnleigunni átti leigutaki að greiða viðbótarleigu sem miðaðist við veltu. Var þessi viðbótarleiga grundvölluð á svohljóðandi ákvæði í viðaukasamningnum: „Fari heildarvelta kvikmyndahússins á ári umfram 92.880.000,00 þar með talin aðgöngumiða- og sælgætissala, þegar skemmtana- og virðisaukaskattur hefur verið dreginn frá, skal til viðbótar grunnleigu greiða 20% af umframfjárhæðinni í húsaleigu. Ofangreind fjárhæð (þ.e. 92.880.000,00) er fundin þannig: Kr. 516,00/gest. (þ.a. miði nettó kr. 346,00 og sælgæti kr.170,00) x 180.000,00. Fjárhæðin breytist í samræmi við þróun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, miðað við grunnvísitölu 175,8 í apríl 1996. Upplýsingar um veltu samkv. þessari grein, skulu liggja fyrir áritaðar af endurskoðanda leigutaka fyrir 1. febrúar ár hvert, vegna ársins á undan. Komi til greiðslu húsaleigu samkv. þessari máls-

grein, er gjalddagi hennar 15. febrúar ár hvert. Um greiðslu vaxta fer eftir leigusamningi. Virðisaukaskattur leggst ofan á framangreindar leigufjárhæðir."

Þrátt fyrir ákvæði í samningnum um að upplýsingar um veltu stefnda hafi átt að liggja fyrir áritaðar af endurskoðanda hans fyrir 1. febrúar ár hvert hafi upplýsingar um veltu ársins 1997 ekki legið fyrir fyrr en 21. desember 1998. Í samræmi við þessar upplýsingar kveðst stefnandi hafa gefið út reikning á stefnda sem dagsettur sé 31. desember 1998 og hljóði upp á 1.430.567 krónur, þ.e. stefnufjárhæðina í aðalsök. Stefnandi kveðst krefjast dráttarvaxta frá 15. febrúar 1998, sem hafi verið gjalddagi húsaleigunnar enda telur hann stefndu ekki eiga að njóta þess í lægri dráttarvöxtum að hafa dregið að afhenda upplýsingar um veltu kvikmyndahússins.

Stefnukrafan er þannig reiknuð að grunnveltan 92.880.000 krónur er margfölduð með meðalvísitölu ársins 1997, sem er 179,75 stig og deilt í með grunnvísitölu samningsins sem er 175,8 stig. Þannig fást 94.966.884 krónur. Sú tala er dregin frá heildarveltu ársins 1997, sem var 100.712.142 krónur. Mismunurinn er 5.745.248 krónur, sem er þá velta umfram grunnveltu að teknu tilliti til verðbóta. 20% af þeirri fjárhæð er 1.149.050 krónur sem er þá leiguskuldin og við þá fjárhæð bætast 281.517 krónur, sem er virðisaukaskattur, og fæst þá stefnufjárhæðin.

Stefnukröfuna samkvæmt framhaldsstefnunni kveður stefnandi vera skuld stefnda, Kringlubíós ehf., við sig samkvæmt niðurstöðu viðskiptayfirlits úr bókhaldi sínu vegna áranna 1997 og 1998 vegna húsaleigu stefnda. Dráttarvaxta sé krafist frá 1. júlí 1998 þegar viðskiptasambandi aðila lauk og stefnandi hætti að innheimta leigu hjá stefnda. Niðurstaða samkvæmt framangreindu viðskiptayfirliti er skuld að fjárhæð 4.019.652 krónur, þar af er ógreiddur höfuðstóll 3.042.297 krónur en 977.355 krónur eru reiknaðir dráttarvextir á árinu 1997. Í málinu séu hins vegar aðeins gerðar kröfur um greiðslu á 1.611.730 krónum.

Stefnandi kveður ástæðu þess að krafa þessi var ekki inni í upphaflegu stefnunni, vera þá að ágreiningur hafi verið með aðilum um það hvort stefndi skuldaði aðra leigu en veltuleigu. Þegar síðan viðskiptayfirlit hafi borist frá stefnda í maí 2001 hafi verið staðfest sú fullyrðing stefnanda að stefndi skuldaði frekari leigu.

Af hálfu stefndu er málavöxtum lýst þannig að stefndi, Kringlubíó ehf., sem rak umrætt kvikmyndahús hafi átt allar innréttingar í því. Á árinu 1997 hafi farið fram viðræður milli aðila um það að stefndi seldi stefnanda innréttingarnar en áætlað var að kostnaður yrði 52.000.000 króna. Við verklok reyndist kostnaðurinn hins vegar vera 64.051.701 króna. Um það hafði verið rætt af aðilum að í stað innréttinga og tækja fengi stefndi hlut í Íslenska fasteignafélaginu ehf. á genginu 1,5, sem fullyrt var af forsvarsmönnum félagsins að væri markaðsgengi. Í upphafi árs 1998 fóru fram viðræður milli aðila um kaupin og í apríl

var gerður kaupsamningur og jafnframt leigusamningur og viðaukasamningur. Áður höfðu farið fram viðræður milli aðila um kaup stefnda á húsnæðinu en ekki náðist samkomulag. Við frágang allra þessara samninga var húsaleiga vegna húsnæðis kvikmyndahússins óumdeild, en með viðaukasamningi var stefnda gert að greiða leigu, sem taka skyldi mið af veltu kvikmyndahússins en út frá því var gengið að kaup stefnanda á innréttingum hefði farið fram á árinu 1997 og því væri eðlilegt að reikna leigu fyrir það ár með tilliti til innréttinga og veltu. Í kaupsamningi aðila var þannig gengið út frá því að sem endurgjald fyrir innréttingar kæmi framangreindur hlutur á genginu 1,5. Þannig átti stefndi að fá í sinn hlut að nafnverði 40.000.000 króna í Íslenska fasteignafélaginu ehf. fyrir 60.000.000 króna. Eftir stóðu þá á viðskiptareikningi stefnda 4.051.701 króna sem stefnandi átti óuppgert við stefnda.

Eftir að skrifað hafði verið undir samningana var haldinn aðalfundur í Íslenska fasteignafélaginu ehf. án þess að stefndi væri boðaður eða yfirleitt upplýstur um gang mála. Stefndu kveða forystumenn stefnanda í engu hafa sinnt kröfum stefndu og tilmælum um upplýsingar og gögn varðandi félagið, allt þar til hafist var handa um formlega kröfugerð þar að lútandi. Seint og um síðir kveða stefndu að borist hafi gögn og telja þeir ljóst að stefnandi og forsvarsmenn hans hafi farið gróflega á bak við stefndu með samningsgerð og beinlínis með því að leyna upplýsingum sem máli skipti við gerð samninganna 17. apríl 1998, en þar sé átt við framangreindan leigusamning og kaupsamning.

Í framhaldssök lýsa stefndu málavöxtum þannig að stefndi, Kringlubíó ehf., hafi samið um að reka kvikmyndahús í framangreindu húsnæði og átt að fá það afhent 1. nóvember 1996. Afhending hafi hins vegar dregist um einn mánuð og fékk stefndi húsið ekki afhent til innréttinga fyrr en 1. desember og tókst ekki að opna það fyrr en 26. desember. Vegna seinkunarinnar varð stefndi því af eins mánaðar tekjum, auk þess að bíða með innréttingar að fjárhæð um 64 milljónir króna ónýttar. Stefndi, Árni Samúelsson, forsvarsmaður stefnda, Kringlubíós ehf., kveður svo hafa verið um samið að til þess að mæta þessum leigudrætti hafi verið ákveðið að fella niður eins mánaðar leigu, þannig að leiga fyrir janúarmánuð 1997 yrði ekki greidd, enda hefði stefndi, Kringlubíó ehf., ekki uppi bótakröfur á hendur húseiganda vegna afhendingardráttarins. Stefndu benda á þessu til stuðnings að aldrei hafi verið gerð krafa af hálfu Íslenska fasteignafélagsins ehf. um greiðslu húsaleigu fyrir janúar 1997 fyrr en með bréfi 25. maí 2001. Þá benda þeir enn fremur á að húsaleiga hafi verið greidd skilvíslega fyrir aðra mánuði, frá og með febrúar 1997.

III

Stefnandi byggir kröfu sína á ákvæðum þeim í samningum aðila, sem rakin

voru í kaflanum hér að framan. Hann vísar máli sínu til stuðnings til almennra reglna kröfu- og samningaréttar um vanefndir.

Aðalkrafa stefndu um sýknu í aðalsök er á því reist að stefndi, Kringlubíó ehf., hafi verið eigandi innréttinga, tækja og búnaðar, kvikmyndahússins á árinu 1997. Greiðsla húsaleigu fyrir það ár hafi verið vegna fokheldrar fasteignar í eigu Íslenska fasteignafélagsins ehf. Óumdeilt sé að stefnda bar að greiða þá leigu. Viðaukasamningurinn var gerður vegna viðbótarleigu, sem átti að ákvarðast af því að stefndi, Kringlubíó ehf., seldi innréttingar og tæki hússins til Íslenska fasteignafélagsins ehf. á árinu 1997. Stefndu kveðast hafa staðið í þeirri trú að frá yfirtöku á hlutum stefnda, Kringlubíós ehf., í Íslenska fasteignafélaginu ehf. hafi verið gengið á árinu 1997 og hafi það verið forsenda stefndu fyrir skuldbindingum þegar samningar voru undirritaðir 17. apríl 1998. Þegar ljóst hafi hins vegar orðið og upplýst að eignayfirfærslan hafði ekki átt sér stað hafi stefnda, Kringlubíói ehf., ekki borið að greiða viðbótarleigu vegna ársins 1997. Stefndu byggja á því að bersýnilega ósanngjarnt sé að bera fyrir sig ákvæði samnings um leigugreiðslu af rekstrarmunum, þ.e. innréttingum og tækjum í kvikmyndahúsinu, sem voru í eigu stefnda, Kringlubíós ehf. Samkvæmt þessu beri að víkja til hliðar þessu ákvæði leigusamningsins með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Stefndu byggja enn fremur á því að leigusamningurinn frá 17. apríl 1998 sé ógildur og verði ekki lagður til grundvallar í lögskiptum aðila. Vísitöluákvæði verði ekki beitt afturvirkt og sæti vísitölubindingar ströngum skilyrðum. Vísitölubindingu verði aðeins beitt á fjárhagslegar skuldbindingar, sem séu til á þeim tíma sem samningur er gerður, og séu bundnar til framtíðar, að lágmarki ýmist 5 eða 3 ár eftir því hvenær samningur er gerður. Verðbótaákvæði geti því ekki verið afturvirk og verði ekki beitt nema frá útgáfu samnings eða fjárhagsskuldbindinga svo sem hér hátti til. Stefndu telja ljóst að við gerð leigusamningsins 17. apríl 1998 hafi verið ljóst að umrætt réttarsamband væri ekki gert til þriggja eða fimm ára. Við undirritun leigusamningsins hafði stefnandi þegar selt fasteignina til þriðja aðila án vitundar stefndu. Stefnandi hafi þannig ekki verið réttur aðili að samningnum heldur IF fasteignir ehf. Þá hafði einnig verið frá því gengið að selja eignarhaldsfélaginu Kringlunni ehf. allar fasteignir IF fasteigna ehf. áður en samningarnir voru undirritaðir. Stefndu telja að líta verði svo á að þessi vitneskja stefnanda valdi því að verðbótaákvæðinu í samningnum verði ekki beitt og kröfugerð stefnanda ekki reist á grundvelli leigusamningsins að þessu leyti.

Þá byggja stefndu á því að stefnda, Kringlubíói ehf., hafi aldrei borist reikningur. Stefndu telja að reikningur hafi aldrei verið gerður eða gefinn út og benda á að enginn reikningur sé lagður fram í málinu til stuðnings kröfugerðinni.

Varakrafan er á því byggð, að komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að stefndu

séu skuldbundnir af ákvæðum leigusamningsins um greiðslu viðbótarleigu, þá beri allt að einu að sýkna þá á þeim forsendum að stefnandi skuldi stefndu. Um sé að ræða skuld vegna kostnaðar, sem stefndi, Kringlubíó ehf., hafði af gerð innréttinga og tækja í kvikmyndahúsið, samtals að fjárhæð 4.051.701 króna.

Kröfu sína í framhaldssök byggja stefndu á því að svo hafi verið um samið milli aðila að stefndi hefði ekki uppi kröfur vegna afhendingardráttar á húsnæði um einn mánuð gegn því að stefnandi hefði ekki upp kröfur um húsaleigu fyrir janúarmánuð 1997.

Í öðru lagi byggja stefndu á því að krafa stefnanda um húsaleigu fyrir janúar 1997 sé fyrnd. Húsaleiguskuld fyrnist á fjórum árum en þessi krafa hafi fyrst komið fram í bréfi stefnanda 25. maí 2001, eins og lýst er hér að framan.

IV

Stefnandi byggir kröfu sína í aðalsök á framangreindu ákvæði í viðaukasamningi við leigusamning Íslenska fasteignafélagsins ehf. við stefnda, Kringlubíó ehf., en báðir voru gerðir 17. apríl 1998.

Hér að framan var gerð grein fyrir málsástæðum þeim, sem stefndu byggja sýknukröfu sína á.

Þrátt fyrir að samningarnir væru undirritaðir 17. apríl 1998 þá áttu þeir, samkvæmt ákvæðum leigusamningsins að gilda frá 1. janúar 1997. Sama dag, þ.e. 17. apríl 1998, undirrituðu stefndi og framangreint félag kaupsamning en samkvæmt honum selur stefndi félaginu innréttingar, tæki og búnað, sem stefndi hafði lagt í kvikmyndahúsið. Í samningnum er tekið fram að hið selda hafi verið afhent á árinu 1997.

Dómurinn lítur svo á að stefndu hefði verið í lófa lagið að gera fyrirvara við samningsgerðina 17. apríl 1998 hafi þeir talið sig ekki eiga að greiða veltuleigu fyrir árið 1997 vegna þess að stefndi, Kriglubíó ehf., var eigandi framangreinds búnaðar. Þetta gerðu stefndu ekki en rétt er að geta þess að stefndi, Árni Samúelsson, undirritar samningana fyrir hönd meðstefnda. Með vísun til þessa er því hafnað að víkja samningsákvæðinu til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Sú málsástæða stefndu að leigusamningur aðila eigi að vera ógildur vegna þess að í honum sé afturvirk vísitölubinding er ekki studd neinum lagarökum og er henni hafnað.

Þá byggja stefndu á því að stefnda, Kringlubíói ehf., hafi ekki borist reikningur. Meðal gagna málsins er reikningur sem dagsettur er 31. desember 1998 en engin sönnunargögn hafa verið færð fram um að stefnda hafi borist hann. Verður stefnandi að bera hallann af því. Hins vegar er meðal gagna málsins innheimtubréf frá lögmanni Íslenska fasteignafélagsins ehf. frá 25. maí 2000. Því er ómótmælt að stefnda hafi borist það.

Samkvæmt framansögðu verða stefndu óskipt dæmdir til að greiða stefnanda 1.430.567 krónur eins og krafist er í aðalsök, enda hefur krafan ekki sætt tölulegum mótmælum. Dráttarvextir skulu reiknast frá 25. júní 2000 eða frá því 30 dögum eftir dagsetningu ofangreinds innheimtubréfs.

Skuldajafnaðarkrafa stefndu byggir á því að kostnaður stefnda, Kringlubíós ehf., vegna innréttinga, tækja og búnaðar í kvikmyndahúsið hafi numið samtals 64.051.701 krónu en samið hafi verið um að stefndi kæmi þessu upp fyrir 60.000.000 króna. Þessar fjárhæðir eru ágreiningslausar.

Í framangreindum kaupsamningi frá 17. apríl 1998 þar sem Íslenska fasteignafélagið ehf. kaupir innréttingar, tæki og búnað kvikmyndahússins segir að stefndi hafi lagt fram reikninga fyrir framangreindri fjárhæð. Síðan segir orðrétt: „Seljandi (stefndi, Kringlubíó ehf.) lýsir því yfir að hann selur og afsalar kaupanda (Íslenska fasteignafélaginu ehf.) öllum innréttingum, tækjum og búnaði sem keypt hafa verið vegna kvikmyndahússins og/eða tilheyra því, að engu undanskyldu og þrátt fyrir að kaupverð þeirra sé hærra en kr. 60.000.000 samkv. framangreindu."

Samkvæmt þessu á skuldajafnaðarkrafan sér enga stoð í samningi aðila og er henni þar af leiðandi hafnað.

Kröfunni í framhaldssök er tölulega ómótmælt en stefndu hafa haldið því fram að fallist hafi verið á það af hálfu Íslenska fasteignafélagsins ehf. að fella niður húsaleigu fyrir janúar 1997 eins og rakið var í málavaxtalýsingu. Stefndu bera sönnunarbyrðina fyrir þessari fullyrðingu. Engin skjöl hafa verið lögð fram henni til stuðnings og við samningsgerðina í apríl 1998 var ekki gerður fyrirvari í þessa átt. Einu vitnin sem báru um þetta voru sonur stefnda, Árna Samúelssonar, og starfsmaður stefnda, Kringlubíós ehf. Hvorugt vitnið kvaðst þó hafa heyrt forsvarsmenn Íslenska fasteignafélagsins ehf. lofa því að fella niður húsaleigu vegna janúarmánaðar. Stefndu hefur því ekki tekist að sanna að leiga vegna þessa mánaðar hafi átt að falla niður.

Af hálfu stefndu er því haldið fram að krafan sé fyrnd, enda um að ræða húsaleigu vegna janúarmánaðar 1997. Í framhaldsstefnunni er hvergi minnst á að verið sé að krefja um húsaleigu vegna janúarmánaðar 1997. Þar segir að krafan sé skuld stefnda, Kringlubíós ehf., samkvæmt niðurstöðu viðskiptayfirlits úr bókhaldi Íslenska fasteignafélagsins ehf. vegna áranna 1997 og 1998 vegna húsaleigu stefnda. Dráttarvaxta sé krafist frá 1. júlí 1998 þegar viðskiptasambandi aðila lauk og stefnandi hætti að innheimta leigu hjá stefnda. Samkvæmt þessu er krafa stefnanda ófyrnd og verða stefndu dæmdir til að greiða hana með vöxtum eins og krafist er og nánar greinir í dómsorði.

Loks verða stefndu óskipt dæmdir til að greiða stefnanda 350.000 krónur í málskostnað.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp dóminn.

Dómsorð

Stefndu, Árni Samúelsson, og Kringlubíó ehf., greiði óskipt stefnanda, skilanefnd Íslenska fasteignafélagsins ehf., 3.042.297 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.611.730 krónum frá 1. júlí 1998 til 25. júní 2000 en af 3.042.297 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2001 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til greiðsludags og 350.000 krónur í málskostnað.