

Ár 2009, mánudaginn 6. júlí, var í Héraðsdómi Reykjavíkur í málinu nr.

**E-1677/2008:**

**JBS ehf.**

**gegn**

**Heimshóтели ehf.**

kveðinn upp svohljóðandi

**d ó m u r**

**I**

Mál þetta, sem dómtekið var mánudaginn 8. júní sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af JBS ehf., kt. 0000000000, Eyjabakka 26, Reykjavík, með stefnu birtri 4. marz 2008, á hendur Heimshóтели ehf., kt. 0000000000, Skógarhlíð 18, Reykjavík.

**Endanlegar dómkröfur stefnanda** eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 12.156.829 ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001, af kr. 137.294 frá 03.03. 2006 til 03.04. s.á., af kr. 339.966 frá þeim degi til 08.05. s.á., af kr. 492.638 frá þeim degi til 08.06. s.á., af kr. 645.310 frá þeim degi til 02.07. s.á., af kr. 1.102.810 frá þeim degi til 19.02. 2007, af kr. 11.036.317 frá þeim degi 21.03. s.á., af kr. 11.559.711 frá þeim degi til 26.05. s.á., en af kr. 12.156.829 frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun þann 08.06. 2007 að fjárhæð kr. 6.260.798 sem dregst frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi. Þá er krafizt málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

**Dómkröfur stefnda** eru þær, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda í málinu og dæmdur málskostnaður úr hendi hans að skaðlausu.

## II

### Málavextir

Málavextir eru þeir, að þann 2. júní 2004 gerði stefnandi leigusamning við þáverandi eiganda Hafnarstrætis 11, Húseignina Hafnarstræti 11 sf., um leigu tveggja herbergja á jarðhæð auk salernis að Hafnarstræti 11, Reykjavík. Leigufjárhæð samkvæmt samningnum var kr. 190.000 á mánuði, og var gildistími samningsins til 31. maí 2012. Þennan sama dag, 2. júní 2004, undirrituðu aðilar viðauka við leigusamninginn, þar sem stefnanda var veittur fullkominn afnotaréttur af geymsluskúr við jarðhæð Hafnarstrætis 11, til jafnlengdar við leigusamninginn. Ekki er kveðið á um sérstakt leigugjald fyrir þau afnot í viðaukanum. Stefnandi fékk hins vegar aldrei afnot af geymsluskúrnum.

Stefnandi átti á þessum tíma jarðhæð og kjallara að Hafnarstræti 9, sem hann leigði út, en rak veitingastaðinn Nonnabita í hinu leigða húsnæði að Hafnarstræti 11.

Vorið 2005 hafði fyrirvarsmaður stefnda samband við stefnanda og óskaði eftir viðræðum vegna Hafnarstrætis 11, sem hann hafði hug á að kaupa og stofna hótél, sem nú mun vera hluti af Pósthússtræti 2. Óskaði hann eftir því, að stefnandi gæfi eftir ræmu af eldhúsinu í Hafnarstræti 11, svo hann gæti útbúið gang til að komast að lyftu fyrir efri hæðirnar. Kveður stefnandi það hafa þýtt, að hann þyrfti að flytja eldhúsið úr Hafnarstræti 11 í Hafnarstræti 9. Bauð stefndi á móti að halda stefnda skaðlausum.

Stefnandi og stefndi gerðu með sér samkomulag, dags. 10.03. 2006, vegna framkvæmda í tengslum við þessar breytingar, sem fólust í því að breyta hluta húsnæðisins í hótélrými og færa veitingastað stefnda, Nonnabita, alfarið yfir í Hafnarstræti 9, kjallara og 1. hæð. Leyfi fékkst fyrir breytingunum frá borgaryfirvöldum fyrir þeim flutningum.

Í samkomulaginu kemur m.a. fram, að stefndi skuldbindur sig til að greiða stefnanda kr. 750.000 við að hann fari úr húsnæðinu, flutning á öllum tækjum yfir í nýja staðinn, lagningu vatnslagna, frárennslislagna, gaslagna og raflagna að öllum tækjum í eldhúsi í kjallara og afgreiðslu á 1. hæð, flutning á þáverandi loftræstisamstæðu og háf fyrir eldhús ásamt tilheyrandi loftstokkum, auk alls kostnaðar við að hljóðeinangra loft. Öll önnur ný tæki, innréttingar, búnað og tæki á salernum, kaffistofu og starfsmannastöðu skyldu hins vegar vera á kostnað stefnanda.

Í samkomulaginu kemur einnig fram, að stefnandi gerir ekki kröfu á stefnda um leiðréttingu á leigu vegna bílskúrs, sem hann hafði ekki fengið tækifæri til að nýta sér, m.a. vegna yfirstandandi framkvæmda.

Einnig er ákvæði í samkomulaginu, þar sem fram kemur að gera megi ráð fyrir að loka þurfi veitingastað stefnanda tímabundið hluta úr degi, en reynt verði eftir fremsta megni að vinna verkið sem mest á lokunartíma staðarins. Skuldbindur stefndi sig til þess að greiða stefnanda kr. 10.000 fyrir hverja klukkustund, sem staðurinn verður lokaður vegna framkvæmdanna.

Í samkomulaginu er miðað við, að framkvæmdir hefjist þegar í stað og verði að lokið eigi síðar en 15. apríl 2006.

Í samkomulaginu er enn fremur ákvæði, þar sem fram kemur, að aðilar eru sammála um að rifta gildandi leigusamningi fyrir Hafnarstræti 11, að uppfylltum tilgreindum skilyrðum, m.a. greiðslu til stefnanda við að fara út úr leiguhúsnæðinu, og flutning á tækjum yfir á nýja staðinn, svo sem fyrr er getið. Var miðað við að leigurýmið yrði afhent á tímabilinu 15. maí – 31. júlí 2006.

Framkvæmdir við húsið drógust nokkuð. Kveður stefnandi það hafa valdið sér miklum óþægindum. Mikill hávaði hafi stafað frá framkvæmdunum, auk mikilla óhreininda, sem hafi haft mikil áhrif á rekstur veitingahússins. Hafi stefnandi fengið Erlend Örn Fjeldsted, starfsmann Línuhönnunar hf., til þess að skoða húsnæðið og hvort þegar unnar framkvæmdir væru í samræmi við framangreint samkomulag frá 10. marz 2006. Í minnisblaði hans, dags. 27.07. 2006, segir m.a., að á vegg í kjallara sem snýr að Hafnarstræti 11 sé skolplögn neðarlega á vegg og að gera megi ráð fyrir að það þurfi að klæða þennan vegg alveg eða smíða lagnastokk sem nái niður á vegg og skerði þar með notagildi rýmisins verulega, en þessi lagnaleið hafi ekki verið í samkomulagi um lagnaleiðir. Enn fremur segir þar, að lagnaleið í gangi á 1. hæð sé ekki skilgreind í samkomulagi um lagnaleiðir. Þá segir einnig, að það sé mat Línuhönnunar, að það sé erfiðleikum háð að flytja þáverandi loftræstikerfi, m.a. vegna lagnaleiða.

Stefnandi kveðst, þrátt fyrir samkomulag um riftun húsaleigusamningsins, hafa greitt húsaleigu út júnímánuð 2006. Stefnandi hafi hins vegar sent honum reikninga vegna húsaleigu út júnímánuð 2007, þ.á m. vegna geymsluskúrs, sem stefnandi hafi aldrei fengið afhentan. Seinkun á framkvæmdum stefnda hafi orðið til þess, að framkvæmdir stefnanda hafi tafizt allverulega, og hafi nýr veitingastaður Nonnabita í Hafnarstræti 9 ekki verið opnaður fyrr en 1. desember 2006.

Stefnandi kveður stefnda ekki hafa staðið við samkomulagið milli aðila um að halda stefnanda skaðlausum eða greiða fyrir flutning á veitingastað þeirra. Stefnandi hafi komið hlutunum þannig fyrir, að stefnandi hafi að mestu og nær öllu leyti sjálfur þurft að leggja út fyrir kostnaði af flutningi á veitingahúsinu.

Stefnandi sendi kröfubréf til stefnda, dags. 19. janúar 2007, þar sem hann krefur stefnda um greiðslur í 16 liðum. Þann 21. febrúar 2007 var fyrra bréf áréttað og viðbótarkröfur settar fram. Svar barst með bréfi, dags. 23. febrúar 2007, þar sem tekin var afstaða til krafna stefnanda eða óskað eftir ítarlegri gögnum. Svar vegna seinna bréfsins barst með bréfi, dags. 14. marz 2007, þar sem kröfum er ýmist hafnað eða óskað nánari skýringa.

Stefnandi sendi stefnda bréf, dags. 26. apríl 2007, þar sem áréttáðar voru fyrri kröfur stefnanda, auk þess sem viðbótarkröfur voru settar fram, jafnframt því sem því var hafnað, að stefnandi skuldi stefnda húsaleigu, með þeim rökum, að réttur stefnda til leigugreiðslna hefði fallið niður við undirritun samkomulagsins frá 10. marz 2006. Var því óskað eftir fundi með stefnda til þess að ljúka uppgjöri milli aðila.

Á þeim fundi kveður stefnandi ítarlegar skýringar hafa verið lagðar fram af hans hálfu til stuðnings kröfum hans. Afstaða stefnda til krafna stefnanda komi fram í bréfi stefnda til stefnanda, dags. 8. júní 2007. Þar viðurkenni stefndi skuld á kröfum að fjárhæð kr. 8.423.094, en öðrum kröfum hafi ýmist verið hafnað á þeirri forsendu, að þær væru ekki hluti af samkomulagi aðila, á ábyrgð sjálfstæðra verkataka, eða krafan væri of há. Þá hafi stefndi skuldajafnað kr. 2.162.296 við kröfur stefnanda, vegna þess sem hann hafi nefnt „skaðabætur v/dráttar á afhendingu leigurýmis skv. samkomulagi fyrir tímabilið 01.08.06-31.05.07 - Fjárhæð skv. leigusamningi“. Hafi stefndi því greitt samtals kr. 6.260.798 til stefnanda.

Með bréfi stefnanda til stefnda, dags. 13. júní 2007, komi fram, að stefnandi hafi talið uppgjör með greiðslu á kr. 6.260.798 algerlega ófullnægjandi. Hafi skuldajöfnun stefnda við þær kröfum, sem hann viðurkenndi, verið mótmælt harðlega, þar sem skuldajafnaðarkrafan ætti ekki við nein rök að styðjast, auk þess sem stefnandi hafi bent stefnda á, að engir dráttarvextir hefðu verið greiddir.

Stefnandi hafi sent stefnda annað bréf, dags. 2. júlí 2007, þar sem kröfur hans voru ítrekaðar, ásamt því að stefnda hafi m.a. verið bent á, að hann ætti enn eftir að setja upp loftræstingu á starfsmannasalernið að Hafnarstræti 9 og ljós undir skyggnið að Hafnarstræti 9, sem honum bæri að gera.

Með bréfi, dags. 9. júlí 2007, hafi stefndi svarað bréfi stefnanda, þar sem hann segði, að hann teldi, að fullnaðaruppgjör hefði farið fram, en að hann áskildi sér rétt til heimtu frekari skaðabóta vegna afnotamissis leigurýmisins sem fundarsalar, og að hann teldi, að húsnæði stefnda að Hafnarstræti 11 hefði ekki verið afhent honum og lykklar afhentir.

Því bréfi hafi verið svarað með bréfi stefnanda, dags. 17. júlí 2007. Þar bendi stefnandi stefnda á, að engar greiðslur hefðu borizt frá stefnda fyrir en stefnandi leitaði aðstoðar lögmanna.

Samkomulag hafi ekki náðst um ágreining aðila.

Stefndi kveður lagnaframkvæmdir að Hafnarstræti 9 hafa átt að hefjast þegar við undirritun samnings og vera lokið 30. apríl 2006, en leggja hafi átt lagnir í láréttum og lóðréttum stokkum á 1. hæð og í lofti og veggjum kjallara. Lagnavinnu hafi ekki verið lokið fyrir en í júní vegna ýmissa verkfræðilegra vandamála og erfiðs aðgengis að húsnæðinu. Framkvæmdir stefnda við lagnir í Hafnarstræti 9 hafi engin áhrif haft á framkvæmdir stefnanda í rýminu, enda hafi engar athugasemdir komið fram um það af hálfu stefnanda. Stefnandi hafi alfarið séð um að standsetja húsnæði sitt og hafi sjálfur samið við alla framkvæmdaaðila og annazt alla hönnun og arkitektavinnu, líkt og samkomulagið hafi gert ráð fyrir. Af reikningum iðnaðarmanna að dæma virðist meginframkvæmdir ekki hafa byrjað fyrir en um haustið 2006, og hafi stefnandi ekki flutt rekstur veitingastaðar síns fyrir en undir áramótin út úr leiguhúsnæði stefnda í húsnæði sitt að Hafnarstræti 9.

Lagnaframkvæmdir að Hafnarstræti 11 hafi verið bráðabirgðaframkvæmdir, líkt og skýrlega sé getið um í samkomulaginu, og hafi þeim verið lokið í lok maí 2006 í fullu samráði við stefnanda. Hafi stefndi samþykkt að koma á mótis við

kröfur stefnanda um að hækka gjald fyrir lokun úr kr. 10.000 hverja klukkustund í kr. 15.000.

Utanhúsframkvæmdum hafi lokið í byrjun júní 2006, en hótél stefnda hafi opnað um miðjan þann mánuð í húsnæði hans að Hafnarstræti 11, utan leigurýmisins á jarðhæð, sem ekki hafi verið til afnota fyrir stefnda fyrir en um sumarið 2007.

Sé því hafnað, að þessar framkvæmdir stefnda hafi valdið stefnanda óþægindum umfram það, sem búast hafi mátt við og ráð hafi verið fyrir gert í samkomulagi aðila. Stefnda sé ekki kunnugt um, að kvartanir hafi komið fram af hálfu stefnanda á samráðsfundum með eftirlitsaðila verksins. Þá hafi minnisblaði Línuhönnunar hvorki verið framvísað við stefnda né eftirlitsaðila, eða nokkurn tímann kynnt þeim.

Stefndi kveður aldrei hafa verið um það samið varðandi riftun leigusamnings aðila, að stefnandi nýtti húsnæði stefnda án nokkurs endurgjalds. Hafi verið við það miðað, að stefnandi greiddi gjald fyrir afnotin, sem tæki mið af leigugjaldi leigusamningsins. Hann hafi greitt fyrirvaralaust leigugjald fram til þess tíma, sem hann átti að afhenda leigurýmið. Hann hafi síðan nýtt rýmið áfram og rekið þar veitingastað sinn. Það hafi fyrst verið með bréfi lögmanns hans, dags. 19. janúar 2007, að hann hafi áskilið sér rétt til að skuldajafna kröfu sinni um húsaleigu vegna húsnæðisnotkunar verktaka á vegum stefnda við húsaleigukröfur stefnda. Engar endurgreiðslukröfur hafi verið hafðar þar uppi vegna þegar greidds leigugjalds frá gerð samkomulags aðila. Hafi slík krafa fyrst komið fram með bréfi núverandi lögmanns stefnanda þann 26. apríl 2007.

Stefndi hafni fullyrðingum stefnanda um, að framkvæmdir stefnda hafi valdið seinkun á framkvæmdum stefnanda. Lagnaframkvæmdir stefnda að Hafnarstræti 9 hafi verið minniháttar og verði ekki séð, á hvern hátt þær hafi getað tafið framkvæmdir stefnanda, auk þess sem seinkun þeirra um rúman mánuð geti á engan hátt útskýrt 4-5 mánaða seinkun stefnanda á að flytja rekstur sinn. Hluti skýringanna felist í því, að stefnandi hafi unnið mun umfangsmeiri framkvæmdir en frá sé greint í samkomulaginu, og svo því að öll arkitekta- og hönnunarvinna hafi verið á hendi stefnanda, sem virðist hafa leitt til þess, að vinna við húsnæðið hófst seint og um síðir.

Vegna dráttar á afhendingu húsnæðisins hafi stefndi dregið frá samþykktum verkliðum afnotagjald vegna rýmisins fyrir tímabilið ágúst 2006 til og með maí 2007, kr. 2.162.296, sem sé jafngildi leigugjalds samkvæmt leigusamningi, sem hafði verið í gildi milli aðila.

-

### III

#### **Málsástæður stefnanda**

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á almennum reglum kröfuréttar og samningaréttar um greiðslu skulda og skuldbindingargildi samninga.

Kröfur stefnanda séu eftirfarandi:

Dskj. Lýsing kröfu  
Afstaða stefnda

Upphafst. drv. Fjárhæð

5	Ofgreidd leiga 11. til 31. marz 2006	03.03. 2006	137.294	Hafnað
6	Ofgreidd leiga í apríl 2006	03.04. 2006	202.672	Hafnað
7	Ofgreidd leiga í maí 2006	08.05. 2006	152.672	Hafnað
8	Ofgreidd leiga í júní 2006	08.06. 2006	152.672	Hafnað
10	Kostnaður vegna lokunar Nonnabita v/framkvæmda við hótél 1919 aðfararnótt 30. 05. 2006 til kl. 8:30 að morgni 31.05. 2006.	02.07. 2006	457.500	Samþykkt kr. 285.000
11	Kostnaður v/pípulagna í Hafnarstræti 9, jarðhæð og kjallari	19.02. 2007	3.155.500	Samþykkt
12	Kostnaður vegna rafmagnslagna í Hafnarstræti 9, jarðhæð og kjallari,	19.02. 2007	3.483.218	Samþykkt
13	Kostnaður vegna loftræstikerfis fyrir Hafnarstræti 9, jarðhæð og kjallari.	19.02. 2007	2.392.531	Hafnað
14	Skaðabætur vegna riftunar leigusamnings, sbr. samkomulag 10.03. 2006.	19.02. 2007	750.000	Samþykkt

15	6 tíma tafir hjá rafvirkjum vegna lélegs frágang á götum á loftaplötum. Boruð of lítil göt.	19.02.2007	26.145	Samþykkt
16	Skaðabætur vegna skemmdarverks smiða á nýmúraðan vegg.	19.02.2007	5.200	Samþykkt
17	Gaslagnir fyrir Nonnabita í Hafnarstræti 9 og aftenging á gasi í Hafnarstræti 11, vegna flutnings Nonnabita úr Hafnarstræti 9 í Hafnarstræti 11.	19.02.2007	80.611	Samþykkt
18	Auglýsingakostnaður vegna lokunar Nonnabita vegna framkvæmda í Hafnarstræti 11.	19.02.2007	40.302	Samþykkt
19	Vinna við raflagnir vegna lagfæringa á loftræstikerfi.	21.03.2007	65.639	Hafnað
20	Viðbót við loftræstikerfi vegna Nonnabita. Vinna við blásara.	21.03.2007	457.755	Hafnað
29	Viðbótarkröfur vegna pípulagna	26.05.2007	394.843	Samþykkt
29	Viðgerð á gluggum	26.05.2007	138.275	Samþykkt
21	Flóð í eldhúsi 1. des 2006. Sjálfsábyrgð á einkamunum eigenda stefnanda.	26.05.2007	14.000	Samþykkt

22	Flóð í eldhúsi. Sjálfsábyrgð. Kostnaður  vegna flóðs 1. des.	26.05. 2007	50.000	Samþykkt
	Samtals samþykkt af stefnda		8.423.094	
	Samtals greitt af stefnda		6.260.798	
	Samtals mismunur vegna óheimils skuldajafnaðar.		2.162.296	

Samtals nemi kröfur stefnanda á hendur stefnda kr. 12.156.829, að frádreginni innborgun stefnda þann 08.06. 2007 að fjárhæð kr. 6.260.798, sem dragist frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi. Þrátt fyrir innheimtutilraunir hafi skuldin ekki fengizt greidd af stefnda, og sé málshöfðun þessi því nauðsynleg.

Ofgreidd leiga - samtals kr. 645.310, sbr. dskj. nr. 5-8

Stefnandi og stefndi hafi gert með sér samkomulag, dags. 10.03. 2006 um riftun leigusamnings fyrir húsnæðið að Hafnarstræti 11, og hafi riftunin miðast við undirritun samkomulagsins. Við það hafi allur réttur stefnda til leigugreiðslna fallið niður, en stefnandi hafi samt sem áður greitt út júnímánuð 2006. Beri stefnda að endurgreiða hina ofgreiddu leigu samkvæmt meginreglu kröfuréttarins um endurgreiðslu á ofgreiddu fé. Verði ekki fallizt á, að stefnandi eigi rétt á endurgreiðslu að öllu leyti, byggi stefnandi á því, að hann eigi að fá endurgreiddar samtals kr. 100.000, eða kr. 50.000 fyrir hvorn mánuð, marz og apríl 2006, sem hann hafi greitt fyrir leigu á geymsluskúr, sem stefndi hafi aldrei afhent stefnanda, heldur hafi hann veitt verktökum aðstöðu þar, meðan á framkvæmdunum stóð.

Eftirstöðvar reiknings nr. 219, samtals kr. 172.500, sbr. dskj. nr. 10

Í samkomulagi milli stefnanda og stefnda segi, að stefndi greiði stefnanda kr. 10.000 fyrir hverja klukkustund, sem staðurinn verði lokaður vegna framkvæmdanna. Skömmu síðar hafi aðilar samið um, að miðað yrði við kr. 15.000. Stefnandi byggi á því, að greiða eigi reikning, að fjárhæð 457.500, fyrir kostnað vegna lokunar Nonnabita v/framkvæmda við hótél 1919 aðfararnótt 30.05. 2006 til kl. 8.30 að morgni 31.05. 2006 að fullu, ásamt dráttarvöxtum, en staðurinn hafi verið lokaður í 30,5 klukkustundir. Samkvæmt bréfi lögmanns stefnda til

lögmanns stefnanda, dags. 8. júní 2007, viðurkenni stefndi þar greiðsluskyldu að fjárhæð kr. 285.000, eða 19 klukkustundir, þar sem framkvæmdir hafi varað í styttri tíma en reikningur stefnda tilgreini. Þessu sé hafnað af hálfu stefnanda, enda hafi ekkert verið lagt fram, sem styðji þennan rökstuðning. Komi einnig fram í tölvupósti stefnanda til stefnda, að miðað skyldi við, að vinna hæfist kl. 2.00 aðfararnótt þriðjudagsins 30.05. 2006, og að vinnu yrði lokið kl 8.30 hinn 31.05. 2006, sbr. dskj. nr. 6. Þar segi einnig, að stefnandi líti svo á, að fyrirtækið teljist lokað frá þeim tíma, sem vinna hæfist, þ.e. kl. 2.00, þar til vinnu lyki, enda fyrirtækið lokað stefnanda á þeim tíma, m.a. til hefðbundinna undirbúningsstarfa. Engar athugasemdir hafi borizt við tölvupóstinum.

#### Kostnaður vegna loftræstikerfis, samtals kr. 2.915.925, sbr. dskj. nr. 13 og 19-20

Í samkomulaginu komi fram, að stefndi skuli greiða fyrir flutning á núverandi loftræstisamstæðu og háf fyrir eldhús, ásamt tilheyrandi loftstokkum.

Stefndi hafi hafnað kröfum vegna kaupa og uppsetningar stefnanda á loftræstikerfi, þar sem það hafi ekki verið hluti af samkomulagi aðila. Um sé að ræða kostnað vegna loftræstikerfis fyrir Hafnarstræti 9, jarðhæð og kjallara, að fjárhæð kr. 2.392.531, kostnað vegna vinnu við raflagnir vegna lagfæringa á loftræstikerfi, að fjárhæð kr. 65.639, og viðbót við loftræstikerfið í Hafnarstræti 9, þar sem unnið hafi verið við blásara, að fjárhæð kr. 457.755. Þegar að því hafi komið að setja upp loftræstikerfið, hafi þeir sérfræðingar, sem fengnir hafi verið til verksins, talið, að dýrara yrði að flytja loftræstikerfið úr Hafnarstræti 11 yfir í Hafnarstræti 9 og jafnvel ómögulegt. Þeir hafi talið, að jafnvel þótt reynt yrði að flytja hluta af loftræstikerfinu yfir, þyrfti alltaf að endursmíða stærstan hluta kerfisins vegna þess hve ólík húsnæðin hafi verið. Engar athugasemdir hafi borizt á þeim tíma frá þeim, sem fylgzt hafi með verkinu fyrir hönd stefnda, um að samkomulagið væri efnt á þennan hátt. Stefndi hafi gefið loforð um, að stefnandi yrði skaðlaus vegna framkvæmda sinna, og geti skuldbinding stefnda um að kosta flutning á loftræstikerfinu ekki fallið niður, þrátt fyrir að efndir samkomulagsins hafi verið með breyttum hætti. Sama niðurstaða fengist með því að víkja þessum lið samkomulagsins til hliðar og breyta honum með vísan til 1. mgr. 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, enda bersýnilega ósanngjarnt, að stefnandi taki á sig þennan kostnað.

#### Óheimill skuldajöfnuður

Í bréfi stefnda til stefnanda, dags. 8. júní 2007, hafi stefndi skuldajafnað við kröfur stefnanda samtals kr. 2.162.296 vegna skaðabóta vegna dráttar á afhendingu leigurýmis samkvæmt samkomulagi. Fjárhæðin hafi verið fundin út samkvæmt leigusamningi fyrir tímabilið 01.08. 2006-31.05. 2007. Stefndi byggi á því, að stefnda sé ekki tækt að skuldajafna meinta leiguskuld við kröfur stefnanda, enda sé um tilbúna skuld að ræða, sem eigi við engin rök að styðjast. Allur réttur stefnda til leigugreiðslna hafi fallið niður með samkomulagi frá 10.03. 2006 milli stefnanda og stefnda um riftun leigusamnings um Hafnarstræti 11. Flutningur veitingastaðarins Nonnabita hafi farið fram 1. desember 2006, og hafi stefndi haft

aðgang að Hafnarstræti 11 frá þeim tíma, og því eigi sú framsetning hans að óska eftir afhendingu á húsnæðinu í formi afhendingar á lyklum ekki við nein rök að styðjast. Ekki hafi verið unnt að flytja veitingastaðinn fyrr vegna hins mikla dráttar, sem hafi orðið á framkvæmdum stefnda. Allar tafir á flutningi veitingastaðarins hafi því verið, og séu, á ábyrgð stefnda.

### Dráttarvextir

Samkvæmt samkomulaginu milli stefnanda og stefnda hafi stefndi undirgengizt að greiða þann kostnað, sem stefnandi hlyti af framkvæmdunum. Stefndu (sic) hafi lagt út fyrir kostnaðinum og gert stefnda reikninga fyrir kröfunum. Byggi stefnandi á því, að stefndi eigi að greiða dráttarvexti af skuld sinni við stefnanda. Aldrei hafi komið neinar greiðslur frá stefnda fyrr en stefnandi hafði leitað aðstoðar lögmanna við innheimtu krafna sinna. Stefnandi byggi á því, að stefndi eigi að greiða dráttarvexti mánuði frá útgáfudegi reikninga, en til hagræðis séu dráttarvextir í fyrsta lagi miðaðir við þær dagsetningar, þegar húsaleiga var ofgreidd, sbr. greiðslukvittanir. Í öðru lagi séu þeir miðaðir við mánuð frá dagsetningu reikningsins vegna lokunar Nonnabita v/framkvæmda við hótél 1919 aðfararnótt 30.05. 2006 til kl. 8.30 að morgni 31.05. 2006. Í þriðja lagi reiknist þeir mánuði frá dagsetningu kröfubréfa stefnanda til stefnda. Verði ekki fallizt á að miða dráttarvexti vegna hinnar ofgreiddu leigu við greiðsludag, byggi stefnandi á því, að miða eigi við mánuð frá dagsetningu kröfubréfs, þegar krafan var fyrst höfð uppi, eða 26.05. 2007. Um allt ofangreint vísist til III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, einkum 3. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laganna.

Um lagarök vísist til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um greiðslu skulda og skuldbindingargildi samninga, endurgreiðslu á ofgreiddu fé og skaðabætur innan samninga, og til laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 36. gr. laganna. Þá vísist til meginreglna kröfuréttarins og leiguréttar um riftun og skuldajöfnuð.

Kröfur um málskostnað styðji stefnandi við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Um dráttarvexti vísi stefnandi til III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001.

-

### Málsástæður stefnda

#### Ofgreidd leiga.

Þessum kröfuflið sé hafnað. Þó að aðilar hafi slitið fyrirbyggjandi leigusamningi, hafi ekki verið um það samið, að ekki yrði greitt fyrir afnot af eign stefnda. Hafi stefndi talið það skilning beggja, enda hafi stefndi haldið áfram að rukka fyrir afnotin og stefnandi að greiða, án athugasemda. Hafi verið við það miðað, að gjaldið yrði það sama og verið hafði samkvæmt leigusamningi. Engar

athugasemdir hafi komið fram um fjárhæð gjaldsins af hálfu stefnanda.

Hvað varði afnotarétt stefnanda af bílskúr, þá skyldi samkvæmt samningi ekki greiða sérstakt gjald fyrir það. Þá hafi stefnandi skuldbundið sig í samkomulagi aðila að gera ekki sérstaka kröfu á hendur stefnda vegna skúrsins, m.a. vegna yfirstandandi framkvæmda. Verði ekki séð, á hvaða grunni krafa stefnanda um 50.000 króna leigugjald á mánuði sé reist, enda sé hún í engu rökstudd. Sé sömuleiðis óljóst, í hverju meint tjón stefnanda sé fólgið, en hann beri sönnunarbyrðina um það.

### Eftirstöðvar reiknings nr. 219.

Varðandi þennan kröfufilið greini aðila á um túlkun samkomulagsins, þar sem fram komi, að „Heimsferðir ehf. greiði leigutaka kr. 10.000 fyrir hverja klukkustund, sem staðurinn verður lokaður vegna þessara framkvæmda.“

Stefndi hafi stuðzt við mat sitt á staðfestingu umsjónarmanns verksins, Kristins Alexanderssonar, sbr. tölvupóst hans þann 31. maí 2007, á dskj.nr. 40. Þar komi fram, að staðurinn hafi verið lokaður í 19 klst., og taki stefndi undir það mat. Sé á því byggt af hálfu stefnda, að einungis skuli greitt fyrir þann tíma, sem staðurinn sé lokaður, þ.e. þegar ekki sé hægt að stunda þar rekstur, en taki fráleitt til þess tíma nætur, þegar engin rekstur sé. Túlkun lögmanns stefnda í tölvupósti á dskj. nr. 9 sé hafnað, en þegar þáverandi lögmaður stefnanda sá póstinn, hafi framkvæmdir verið um garð gengnar.

### Kostnaður vegna loftræstiskerfis.

Stefndi hafi alfarið hafnað að greiða umræddan kostnað, þar sem hann falli ekki undir greiðsluskyldu stefnda, heldur stefnanda, samkvæmt skýru orðalagi samningsins. Stefnda beri, samkvæmt samkomulaginu, að greiða fyrir flutning á öllum tækjum yfir á nýja staðinn í Hafnarstræti 9, þ.e. frá gamla staðnum í Hafnarstræti 11, og einnig fyrir flutning á núverandi loftræstisamstæðu og háf fyrir eldhús, ásamt tilheyrandi loftstokkum. Öll önnur ný tæki, innréttingar, búnaður o.s.frv. skyldu vera á kostnað stefnanda.

Stefndi telji orðalag samningsins skýrt og sanngjarnt. Stefnandi hafi kosið að kaupa nýja loftræstisamstæðu og nýta ekki þá, sem fyrir var. Þar hafi verið um sjálfstæða ákvörðun stefnanda að ræða, sem stefndi hafi ekkert með að gera, enda hafi það ekki verið í verkahring stefnda að hlutast til um það, með hvaða hætti stefnandi fylgdi samkomulaginu, þ.e. að flytja gömlu samstæðuna yfir, eða kaupa nýja, og því síður hvaða kröfur stefnandi gerði til veitingastaðar síns. Umrædd ákvörðun og framkvæmd hafi þannig alfarið verið á ábyrgð stefnanda og ekki hlutverk eftirlitsaðila að ákvarða, með hvaða hætti stefnandi fullnægði samkomulaginu.

Þá hafi stefnda aldrei verið kynnt minnisblað Línuhönnunar ehf. um mat á flutningi samstæðunnar. Matið sé án rökstuðnings og enginn samanburður gerður á

kostnaði, eftir því hvor leiðin yrði farin.

Stefndi bendi einnig á, að hann hafi borið allan kostnað við að taka niður loftræstikerfi það, sem stefnandi skildi eftir í Hafnarstræti 11, svo og allan förgunarkostnað, en með því telji hann sig hafa fullnægt skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu.

Þá bendi stefndi á, að samkvæmt framlagðri sundurgreiningu á kostnaði á dskj. nr. 43 hafi fjárhæð efnisliðs samstæðunnar numið kr. 1.563.032. Geti stefndi ekki borið ábyrgð á þeim kostnaði samkvæmt samkomulaginu, auk þess sem stefnandi hafi, með þessari aðgerð sinni, fengið nýja samstæðu í stað eldri, en engin tilraun sé gerð til að meta þann ávinning stefnanda.

Tilvísun stefnanda til 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 eigi hér ekki við. Verði samkomulaginu ekki heldur vikið til hliðar með stoð í 2. mgr. greinarinnar.

Samningurinn sé sanngjarn og aðilar hafi staðið jafnt við gerð samkomulagsins. Engin þau atvik hafi komið upp síðar, sem réttlætt hafi breytingu á honum, þar sem stefndi hafi einn átt að bera þann kostnað, sem hefði hlotizt af flutningnum, þó að það hefðu orðið dýrara en t.d. að kaupa nýja samstæðu. Geti það vissulega ekki talizt ósanngjarn í garð stefnanda. Við samninga skuli standa, og eigi það jafnt við stefnanda og stefnda.

-

### Óheimill skuldajöfnuður

Stefndi telji, að honum hafi verið heimilt að skuldajafna við kröfu stefnanda bóttum vegna afnota stefnanda af húsnæði hans fyrir þann tíma, sem stefnandi hafði rekstur í húsnæðinu og eftir að reksturinn flutti, eða allt fram til maí 2007.

Stefnandi hafi, eftir gerð samkomulags, greitt afnotagjald, sem hafi verið jafngildi leigufjárhæðar samkvæmt leigusamningi, sem hafi verið í gildi milli aðila.

Engin rök séu fyrir því, að stefnanda beri ekki að greiða fyrir afnot sín, sem hann þó hafi viðurkennt í verki, með því að greiða fyrir afnotin allt fram á mitt sumar 2007.

Í bréfi lögmanns stefnanda í janúar 2007 hafi stefnandi áskilið sér rétt til að skuldajafna húsaleigukröfum stefnda við kröfur, sem stefnandi hafi talið sig eiga á hendur stefnda vegna meintrar notkunar verktaka á húsnæðinu. Í áskilnaðinum hafi falizt viðurkenning á kröfum stefnda um afnotagreiðslur.

Þá liggi fyrir í bréfi lögmannsins frá febrúar 2007, að stefnandi myndi ekki afhenda húsnæðið fyrr en við uppgjör, og hafi hann þar byggt á túlkun sinni á samkomulaginu. Hvergi í samkomulagi aðila sé kveðið á um þetta atriði, heldur aðeins að stefnandi skuli afhenda húsnæðið í síðasta lagi 31. júlí 2006. Því sé það rangt, sem fram komi í stefnu, að húsnæðið hafi verið afhent stefnda þann 1. desember 2006. Beri stefnandi bótaábyrgð á tjóni stefnda vegna slíkar ólögmatrar gjörðar a.m.k. frá 1. desember 2006, en stefnda hafi, af þessum sökum, verið ókleift að nýta fasteign sína allt fram í júlí 2007, þegar bréf lögmanns stefnanda barst.

## Dráttarvextir.

Dráttarvaxtakröfum stefnanda sé sérstaklega mótmælt. Kröfur stefnanda hafi fyrst komið fram í janúar 2007. Hafi stefndi óskað eftir frekari gögnum og upplýsingum til að geta metið greiðsluskyldu sína vegna þess að mun meira hafi verið framkvæmt en honum hafi borið að greiða fyrir. Hafi leiðréttingar borizt með bréfi lögmanns 26. apríl 2007 auk viðbótarkrafna. Hafi verið haldinn fundur með lögmonnum aðila í maí 2007, þar sem skýringar hafi verið gefnar á einstökum reikningum og fjöldi umfangsmikilla fylgigagna afhentur, en hluti þeirra sé lagður fram með greinargerð stefnda í máli þessu.

Það hafi verið þá fyrst, sem forsendur hafi legið fyrir til að geta metið umfang greiðsluábyrgðar stefnda, og hafi stefndi gengið frá uppgjöri þann 8. júní 2007, þ.e. um mánuði eftir fund lögmannna. Telji stefndi, að meðan kröfur hafi ekki verið settar fram með nægjanlegum skýrum hætti og útilokað að taka afstöðu til einstakra kröfuliða, geti kröfur stefnanda ekki borið dráttarvexti.

Þá sé dráttarvaxtaviðmiði vegna meintrar ofgreiddrar leigu hafnað, en krafan hafi fyrst komið fram með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 26. apríl 2007.

Stefndi vísi til meginreglna leigu-, samninga- og kröfuréttarins. Krafa um málskostnað sé byggð á ákvæðum laga nr. 91/1991, XXI. kafla.

## IV

### **Forsendur og niðurstaða**

Fyrir dóminn komu til skýrslugjafar Björk Þorleifsdóttir, einn eigenda stefnanda, Andri Már Ingólfsson, fyrirsvarsaður og eigandi stefnda, Kristinn Alexandersson tæknifræðingur og matsmennirnir, Sverrir Kristinsson fasteignasali og Hákon Ólafsson verkfræðingur.

Kröfur stefnanda eru vegna ofgreiddrar leigu, samtals kr. 645.310, kostnaðar vegna loftræstikerfis fyrir jarðhæð og kjallara Hafnarstrætis 9, kr. 2.392.531, vinnu við raflagnir vegna lagfæringa á loftræstikerfi, kr. 65.639, viðbótar við loftræstikerfi, kr. 457.755, eftirstöðva bóta vegna lokunar Nonnabita aðfaranótt 30.05. 2006 til kl. 8.30 að morgni 31.05. 2006, kr. 172.500 og óheimils skuldajafnaðar stefnda, kr. 2.162.296, eða samtals kr. 5.896.031. Verður nú fjallað um einstaka kröfuliði.

-

### **Ofgreidd leiga**

Stefnandi byggir á því, að með samkomulagi aðila frá 10. marz 2006 hafi aðilar m.a. komið sér saman um að rifta gildandi leigusamningi fyrir húsnæðið að

Hafnarstræti 11. Við það hafi réttur stefnda til leigugreiðslna fallið niður. Stefnandi hafi engu að síður greitt leigu út júnímánuð 2006 og krefur stefnda um endurgreiðslu leigunnar, þar sem hann hafi greitt umfram skyldu.

Ágreiningslaust er að samningnum var rift. Það er einnig ágreiningslaust, að þrátt fyrir riftunina nýtti stefnandi áfram húsnæðið að Hafnarstræti 11 og greiddi, án nokkurs fyrirvara, leigugjald fyrir afnotin, eins og verið hafði fram til þess að samningnum var rift. Hvergi í samkomulagi aðila er þess getið, að riftunin hafi einungis átt að taka til réttar stefnda til greiðslu fyrir afnot af húsnæðinu. Með því að stefnandi rýmdi ekki húsnæðið við riftunina, bar honum að greiða stefnda fyrir afnotin. Var það enda augljóslega skilningur beggja aðila fyrstu mánuðina, eða þar til stefnandi hætti að greiða leigu, að leigufjárhæðin skyldi taka mið af því, sem áður var.

Með því að stefnandi hefur ekki sýnt fram á, að hann hafi samið um endurgjaldslaus afnot af húsnæðinu eftir að samningnum var rift, er þessum kröfulið hafnað.

Stefnandi gerir til vara kröfu um, að hann eigi rétt á endurgreiðslu, samtals kr. 100.000, vegna leigu á geymsluskúr, sem hann hafi aldrei fengið afnot af.

Í leigusamningi frá 2. júní 2004 er leiga vegna húsnæðisins ákvörðuð, en afnot af bílskúr eru ekki í þeim samningi. Í viðauka við samninginn, dags. sama dag, er stefnanda heimilaður afnotaréttur af skúrnum, án þess að séð verði, að það hafi haft áhrif á leigugjaldið til hækkunar. Í samkomulagi aðila frá 10. marz 2006 er enn fremur svohljóðandi ákvæði: „JBS ehf. gerir ekki kröfu á Heimsferðir um leiðréttingu á leigu vegna bílskúrs sem JBS ehf. hefur haft rétt á, en ekki fengið tækifæri til að nýta sér hann m.a. vegna framkvæmda sem nú standa yfir.“ Verður að telja ákvæði þetta taka af allan vafa um það, að stefnandi hafi afsalað sér öllum rétti til að krefja stefnda bóta vegna afnotamissis skúrsins. Er þessum kröfulið stefnanda því alfarið hafnað.

#### Eftirstöðvar reiknings vegna lokunar veitingastaðarins, kr. 172.500

Ágreiningslaust er, að stefndi skuldbatt sig til að greiða stefnanda kr. 15.000 fyrir hverja klukkustund, sem veitingastaðurinn var lokaður vegna framkvæmdanna. Þá er ágreiningslaust, að vinna fór fram á staðnum frá kl. 2 aðfaranótt 30. maí 2006 til kl. 8.30 að morgni 31. maí, eða í 30,5 klukkustundir. Stefndi greiddi stefnanda vegna lokunar í 19 klukkustundir, eða kr. 285.000. Kemur skilningur stefnanda á samkomulagi aðila fram í tölvubréfi lögmanns stefnanda á dskj. nr. 9, þar sem litið er svo á, að fyrirtækið teljist lokað frá þeim tíma, sem vinna hefst og þar til vinnu lýkur, þar sem fyrirtækið sé m.a. lokað vegna hefðbundinna undirbúningsstarfa.

Í samkomulagi aðila segir, að stefndi skuli greiða kr. 10.000 fyrir hverja klukkustund, sem staðurinn verði lokaður vegna framkvæmda stefnda. Aðilar sömdu síðar um fjárhæðina kr. 15.000 fyrir hverja klukkustund. Er ekki fallizt á, að samningurinn feli í sér, að stefnanda beri bætur fyrir þann tíma, sem staðurinn var ekki í rekstri, enda þótt framkvæmdir stæðu þá yfir á vegum stefnda, enda staðurinn þá ekki lokaður vegna framkvæmdanna.

Stefnandi hefur ekki gert grein fyrir því í málatilbúnaði sínum, hverjir hafi verið opnunartímar veitingastaðarins eða á hvaða tíma dagsins vinna hófst. Þar sem fyrir liggur, að framkvæmdir hófust að næturlagi hinn 30. maí og unnið var fram til morguns hinn 31. maí, þykja 11,5 klukkustundir ekki ósennilegur tími, sem ætla má, að staðurinn hefði hvort eð er ekki verið opinn eða vinna farið þar fram. Er því fallizt á með stefnda, að stefnandi hafi þegar, með greiðslu á kr. 285.000, fengið bættan þann tíma, sem staðurinn var lokaður vegna framkvæmda stefnda, og á hann ekki frekari kröfur á hendur honum vegna þessa.

### Kostnaður vegna loftræstikerfis, samtals kr. 2.915.925

Í samkomulagi aðila frá 10. marz 2006 kemur fram, að stefndi skuldbindur sig til að greiða fyrir flutning á „núverandi“ loftræstisamstæðu og háf fyrir eldhús, ásamt tilheyrandi loftstökkum.

Stefnandi byggir á því, að flutningur á eldri samstæðu hefði orðið mun dýrari en kostnaður við nýja samstæðu og ósanngjarnt, að hann þurfi að bera þann kostnað.

Húsnæði það, sem stefnandi flutti í, er mun stærra en leiguhúsnæðið að Hafnarstræti 11, og er m.a. á tveimur hæðum, þannig að eldri loftræstisamstæðan passaði engan veginn inn í hið nýja húsnæði. Matsmaðurinn, Hákon Ólafsson verkfræðingur, bar m.a. fyrir dómi, að það hefðu verið betri möguleikar á því að flytja kerfið á milli staðanna, hefði nýi staðurinn verið á einni hæð í stað tveggja. Hönnun nýja kerfisins hafi tekið mið af þörfum staðarins, sem séu ekki alveg þær sömu og á eldri staðnum, og hefði ekki verið hægt að skella gamla kerfinu upp á annarri hæðinni og smíða síðan viðbætur.

Það liggur fyrir, að stefnandi tók sjálfur þá ákvörðun, að nýta ekki loftræstisamstæðu þá, sem var í Hafnarstræti 11, heldur kaupa nýja. Er ósannað, að sú ákvörðun hafi verið tekin í samráði við stefnanda, eða með samþykki hans um að bera kostnað af kaupum og uppsetningu á nýrri samstæðu. Þá liggur fyrir samkvæmt framansögðu, að nýja samstæðan var mun stærri, enda um stærra húsnæði að ræða. Þá kom fram í framburði fyrirvarsmanns stefnda, Andra Más Ingólfssonar, að stefnandi hefði skilið gamla loftræstikerfið eftir í Hafnarstræti 11, og hefði stefndi borið kostnað af því að taka það niður og farga því.

Er ekki fallizt á, að það verði leitt af samningi aðila, að stefnda beri að greiða fyrir nýja loftræstisamstæðu eða uppsetningu á henni, eða að það verði talið ósanngjarnt, með vísan til 1. mgr. 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, að stefnandi beri einn þann kostnað. Er kröfum vegna kostnaðar við loftræstikerfi því alfarið hafnað.

### Óheimill skuldajöfnuður

Stefndi skuldajafnaði ógreiddri leigu fyrir tímabilið 1. ágúst 2006 til 31. maí 2007 við þær greiðslur, sem honum bar að greiða samkvæmt samkomulagi aðila frá 10.

marz 2006. Námu greiðslurnar samtals kr. 2.162.296, og er fjárhæðin óumdeild.

Stefnandi byggir á því, að um tilbúna skuld sé að ræða, sem ekki eigi við rök að styðjast, en allur réttur stefnda til leigugreiðslna hafi fallið niður við riftun leigusamningsins skv. samkomulagi aðila frá 10. marz 2006.

Svo sem rakið er hér að framan, þar sem fjallað er um kröfur stefnanda vegna meintrar, ofgreiddrar leigu, er ósannað, að riftun leigusamningsins hafi falið í sér endurgjaldslaus afnot stefnanda af húsnæðinu.

Samkvæmt bréfi lögmanns stefnanda, dags. 17. júlí 2007 til lögmanns stefnda, hafði stefnandi á þeim tíma ekki afhent stefnda lykla að hinu leigða húsnæði.

Annar eigandi stefnanda, Björk Þorleifsdóttir, skýrði m.a. svo frá fyrir dómi, að stefnandi hefði farið úr húsnæðinu í desember 2006. Spurð um afhendingu á leiguréttinu með vísan til bréfs þáverandi lögmanns stefnanda á dskj. nr. 25, dags. 21. febrúar 2007, kvað hún það hafa verið skilning eigenda stefnanda, að afhending á leiguréttinu og greiðsla stefnda fyrir afhendinguna samkvæmt samkomulagi aðila frá 10. marz 2006 færi saman. Þau hefðu hins vegar ekki haldið húsnæðinu, þar sem iðnaðarmenn hefðu haft aðgang að réttinu. Þau hefðu farið út í desember 2006. Spurð, hvort skilja megi framangreint bréf svo, þar sem fram komi, að þau hefðu ekki talið sig skuldbundin til að afhenda húsnæðið eða greiða leigu, hvort það fælist ekki í þessu yfirlýsing um, að þau hefðu ekki verið búin að afhenda það, svaraði hún því játandi, en kvað þau samt ekkert hafa verið að sitja á húsnæðinu.

Samkvæmt gögnum málsins er ljóst, að stefnandi var ekki búin að afhenda stefnda leiguhúsnæðið í júlí 2007, og er ekki fallizt á, að það jafngildi afhendingu, að iðnaðarmenn hafi getað haft aðgang að því um tvennar dyr. Bera gögn málsins með sér, að stefnandi hafi haldið húsnæðinu í því skyni að knýja fram efndir af hálfu stefnda, sem þau töldu hann ekki hafa staðið við. Ber stefnanda því að greiða stefnda bætur, sem svara til leigugreiðslu fyrir það tímabil, sem hann hafði yfirráð yfir leiguhúsnæðinu, og var stefnda því heimilt að skuldajafna þeirri fjárhæð við kröfur stefnanda á hendur honum, enda kröfurnar bærar til skuldajafnaðar og leigufjárhæðin óumdeild.

Samkvæmt framansögðu er stefndi sýkn af öllum kröfum stefnanda á hendur honum í máli þessu. Eftir atvikum þykir rétt að aðilar beri hvor sinn kostnað af málinu.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndi, Heimshótel ehf., er sýkn af öllum kröfum stefnanda, JBS ehf., í máli þessu.

Málkostnaður fellur niður.

Sigríður Ólafsdóttir