

Ár 2016, föstudaginn 28. október, er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Haukur Guðmundsson, formaður, Geir Arnar Marelsson, Hrannar Már Gunnarsson, Unnur Erla Jónsdóttir og Oddur Ólason.

Fyrir er tekið **mál nr. 32/2016:**

M
gegn
F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

Málsaðilar eru M, hér eftir nefnd sóknaraðili, annars vegar og F, hér eftir nefndur varnaraðili, hins vegar.

Málið barst úrskurðarnefndinni 30. maí 2016, með kvörtun sóknaraðila, dags. sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar, dags. 31. október 2016, var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Svör varnaraðila bárust með bréfi dags. 9. júní 2016. Var bréfið sent sóknaraðila, með tölvupósti nefndarinnar, dags. 13. júní 2016, og honum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum sínum sem hann kaus að gera ekki.

Málið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar 21. og 28. október 2016.

II.

Málsatvik.

Sóknaraðili er eigandi einbýlishúss. Með leigusamningi, dags. 21. desember 2014, tók A, húsið á leigu. Um var að ræða tímabundinn leigusamning frá 10. janúar 2015 til 10. janúar 2016. Húsaleiga var kr. 160.000 á mánuði og gjalddagi leigu 10. hvers mánaðar. Í húsaleigusamningi aðila var einnig samið um að leigjandinn skyldi setja kr. 400.000 bankaábyrgð til tryggingar réttum efndum leigusamnings.

Þann 30. desember 2014 gaf FF út ábyrgðaryfirlýsingu vegna samningsins. Yfirlýsingin er svohljóðandi.

*„FF [...] lýsir því hér með yfir að hann ábyrgðist greiðslur til M [...] sem leigusala, vegna húsaleigu [...]. Leigutaki er [...]. Ábyrgðarfjárhæðin er kr. 400.000,-. * * * fjögurhundruðþúsund íslenskar krónur* * *.*

Greiðslan verður innt af hendi gegn skriflegri kröfu þar sem fram komi staðfesting á vangreiðslu húsaleigu eða sameiginlegs kostnaðar samkvæmt húsaleigusamningi leigusala og leigutaka.

Komi til greiðslu frá FF vegna þessarar ábyrgðar lækkar ábyrgðarfjárhæðin sem því nemur.

Gildistími ábyrgðarinnar er í samræmi við ofangreindan húsaleigusamning og gildir í allt að 30 daga frá uppsögn hans.“

Leigjandi greiddi húsaleigu samkvæmt samningi á leigutíma en að leigutíma loknum vildi sóknaraðili ekki endurnýja húsaleigusamninginn og tilkynnti leigjandanum að óskað væri eftir því að hann rýmdi húsnæðið að leigutíma loknum. Því hafnaði leigjandinn m.a. á þeim forsendum að hann teldi sig hafa gert munnlegan leigusamning við sóknaraðila um áframhaldandi leigu.

Eftir ítrekaðar árangurslausar áskoranir sóknaraðila á hendur leigjanda um að rýma húsnæðið höfðaði sóknaraðili útburðarmál á hendur leigjandanum um útburð úr eigninni. Í fyrirtöku á málinu upplýsti leigjandinn að hann hefði rýmt eignina. Með úrskurði héraðsdóms Norðurlands eystra, dags. 14. apríl 2016, var sóknaraðila síðan dæmdur kr. 93.000 í málskostnað vegna málsins.

Ekki nýtur við gagna í málinu um ástand eignarinnar þegar sóknaraðili komst í kjölfarið inn í hana. Sóknaraðili kveður að þá hafi komið í ljós að skemmdir voru á eigninni og eignin verið mjög skítug og óþrifaleg. Hafi sóknaraðili því þurft að mála alla eignina og þrifa eftir viðskilnað leigjanda, auk þess sem gera þurfti við skemmdir á innréttingum og gluggum.

Með tölvupósti, dags. 13. janúar 2016, tilkynnti þáverandi lögmaður sóknaraðila, varnaraðila um að upp væri komin sú staða að leigusamningur aðila væri útrunninn og að leigjendur neituðu að fara úr eigninni. Í tölvupóstinum sagði ennfremur: „Ég leyfi mér f.h. rétt hafa ábyrgðarinnar, að lýsa því yfir við F, að þess megi vænta að gerð verði krafa um greiðslu úr ábyrgð bankans vegna loka leigusamnings.“

Með tölvupósti, dags. 7. apríl 2016, var síðan sett fram krafa um greiðslu ábyrgðarinnar á þeim forsendum að leigutaki hefði aftrað sóknaraðila að hafa afnot af eign sinni og þannig valda honum tjóni.

Varnaraðili svaraði kröfum sóknaraðila með tölvupósti dags. 9. mars 2016, þar sem greiðslum úr tryggingunni var hafnað. Byggði varnaraðili m.a. á þeim forsendum að samkvæmt bankaábyrgðinni hefði kærandi þurft að gera skriflega bótakröfu um greiðslu vangoldinnar húsaleigu eða sameiginlegs kostnaðar innan 30 daga frá lokum gildistíma leigusamnings aðila. Taldi varnaraðili að þar sem að þar sem að slík krafa hefði ekki verið sett fram fyrir 10. febrúar 2016 hefði bankaábyrgðin fallið úr gildi.

III.

Umkvörtunarefni.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að greiða henni út bankaábyrgð að fjárhæð kr. 400.000.

Sóknaraðili byggir málatilbúnað sinn í fyrsta lagi á því að með ábyrgðaryfirlýsingu FF, sem varnaraðili hafi nú yfirtekið, dags. 30. desember 2014, hafi varnaraðili skuldbundið sig til að ábyrgjast greiðslur til sóknaraðila vegna húsaleigu fyrir fasteign sóknaraðila.

Sóknaraðili telur að túlka verði ábyrgðaryfirlýsingu varnaraðila eftir orðanna hljóðan og vísar í því sambandi til meginreglna samninga- og kröfuréttar um túlkun samninga og yfirlýsinga eins og þeirri sem hér um ræðir. Í hinni umdeildu yfirlýsingu komi skýrt fram að yfirlýsingin nái til vangoldinnar húsaleigu fyrir húsnæðið.

Þá telur sóknaraðili að skýra verði orðalag yfirlýsingarinnar á þann veg að með orðunum húsaleigu í hinni umdeildu ábyrgðaryfirlýsingu hafi verið átt við leigusamning um eignina, en ekki eingöngu greiðslu húsaleigu. Í því sambandi vísar sóknaraðili til þess að í 10. kafla leigusamnings aðila sé kveðið á um að leigutaki skuli setja tryggingu til réttum efndum á leigusamningnum, þ.e. fyrir leigugreiðslum og skaðabótum vegna

ÚRSKURÐARNEFND UM VIÐSKIPTI VIÐ FJÁRMÁLAFYRIRTÆKI

tjóns á hinu leigða sem leigjandi beri ábyrgð á samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga og almennum reglum.

Í ljósi þess telur sóknaraðili að umrædd ábyrgðarlýsing taki því einnig til skaðabóta vegna framangreindra vanefnda leigutaka á leigusamningi aðila, þ.e. að skila ekki húsnæðinu á umsömdum tíma sem og tjóns á hinu leigða, þ.e. kostnaði vegna þrifa og málningar á húsnæðinu. Sóknaraðili bendir á að varnaraðili hafi fengið umræddan leigusamning í hendur áður en ábyrgðaryfirlýsingin hafi verið gefin út enda beri framlagt eintak stimpil varnaraðila. Yfirlýsingin hafi verið gefin út í samræmi við leigusamning aðila og beri því að skýra hana í því samhengi. Jafnframt sé á það bent að í ljósi aðstöðumunar aðila beri að skýra allan vafa um gildissvið bankaábyrgðarinnar varnaraðila í óhag þar sem varnaraðili hafi haft yfirburðarstöðu gagnvart sóknaraðila við útgáfu hennar, vegna reynslu og sérþekkingar sinnar og ef varnaraðili hafi viljað þrengja gildissvið tryggingarinnar á einhvern hátt hafi honum borið að gera það með skýrum hætti. Beri hann hallan af því ella að hafa ekki gert slíkt.

Í öðru lagi hafnar sóknaraðili með öllu málatilbúnaði varnaraðila þess efnis að ekki hafi verið lýst skriflegri kröfu til varnaraðila innan tilskilins frests. Samkvæmt orðalagi hinnar umdeildu yfirlýsingar þá skuli inna greiðslu af hendi gegn skriflegri kröfu þar sem fram komi staðfesting á vangreiðslu húsaleigu eða sameiginlegs kostnaðar skv. húsaleigusamningi leigusala og leigutaka. Eins og áður hafi verið rakið verði að skýra umrætt orðalag til samræmis við ákvæði leigusamnings aðila sem sé grundvöllur útgáfu yfirlýsingarinnar. Hvergi í umræddu orðalagi yfirlýsingarinnar sé gerður áskilnaður um að umrædda kröfu skuli setja fram innan tiltekins tíma eða að kröfugerð sé háð gildistíma ábyrgðarinnar. Þegar af þessari ástæðu séu umræddar mótbárur kæranda haldlausar enda beri varnaraðili hallann af því að hafa ekki tekið slíkt fram skýrum hætti hafi ætlun hans verið að þrengja möguleika sóknaraðila að ganga að ábyrgðinni.

Þá sé á því byggt að sóknaraðili hafi haft upp kröfu sína gagnvart varnaraðila um leið og tilefni hafi verið til. Fyrir liggir að lögmaður sóknaraðila hafi upplýst kærða um stöðu mála þremur dögum eftir lok leigusamningsins og innan gildistíma ábyrgðarinnar. Þar hafi því jafnframt verið lýst yfir að gerð yrði krafa í hina umdeildu bankaábyrgð. Þá hafi varnaraðili ítrekað verið upplýstur um gang mála á meðan sóknaraðili hafi leitað lögbundinna leiða til að fá leigjandann borinn út úr fasteigninni. Að lokum hafi verið gerð krafa í bankaábyrgðina þann 7. mars 2016, þrátt fyrir að endanlegt tjón lægi ekki fyrir, en það hafi fyrst getað legið fyrir þegar sóknaraðili fékk aftur umráð íbúðarinnar og hægt hafi verið að skoða ástand hennar og ljóst hafi verið hversu lengi vanefndir leigjenda hefðu staðið.

Að framangreindu virtu sé ekki hægt að komast að annarri niðurstöðu en að mótbárur varnaraðila um kröfulýsingafrest í bankaábyrgðina séu haldlausar.

Í þriðja lagi sé á því byggt að tjón sóknaraðila af vanefndum leigjanda sé samtals kr. 773.000 sem sundurliðast með eftirfarandi hætti.

Vangoldin húsaleiga	480.000 kr.
Kostnaður við þrif og málningu	200.000 kr.
Dæmdur málskostnaður	<u>93.000 kr.</u>
	773.000 kr.

Fyrir liggir að leigjandi hafi verið í húsnæðinu frá 10. janúar 2016 til 7. apríl 2016 án þess að greiða húsaleigu. Krafa sóknaraðila um húsaleigugreiðslur og eða

skaðabætur vegna skerðingar á afnotum af húsnæðinu sé því kr. 480.000. Þá liggi fyrir að leigjandi hafi skilið við húsnæðið óþrifið og í verulega slæmu ástandi. Hafi leigjandi þar með brotið gegn skýrum ákvæðum í leigusamningi aðila og hafi sóknaraðili því þurft að ráðast í þrif og viðgerðir eftir að því hafi verið skilað. Sóknaraðili krefjist því bóta að álitum vegna þessa að fjárhæð kr. 200.000 sem sé varlega áætlað. Að lokum hafi leigjandinn verið dæmdur til að greiða sóknaraðila málskostnað vegna útburðamáls hans að fjárhæð kr. 93.000, sem sannarlega sé tjón vegna vanefnda leigjandans. Samtals séu vanefndir leigjanda og tjón vegna leigusamningsins hærrí en bankaábyrgð varnaraðila.

IV.

Athugasemdir varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili vísar til þess að bankinn hafi áður hafnað kröfu sóknaraðila með tölvubréfi, dags. 9. mars sl. Í bréfinu komi fram að greiðsla yrði innt af hendi gegn skriflegri kröfu þar sem fram kæmi staðfesting á vangreiðslu húsaleigu eða sameiginlegs kostnaður samkvæmt húsaleigusamningi leigusala og leigutaka. Þá hafi gildistími ábyrgðarinnar verið í samræmi við húsaleigusamninginn og skyldi ábyrgðaryfirlýsingin gilda í allt að 30 daga frá uppsögn hans. Í bréfinu sagði síðan: „*Leigusamningurinn sem áðurnefnd ábyrgðaryfirlýsing vísaði til var tímabundinn frá 10. janúar 2015 til 10. janúar 2016. Í samningnum var vísað til þess að tímabundnum leigusamningi lyki á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Samkvæmt framangreindu varð skrifleg krafa frá sóknaraðila að berast bankanum eigi síðar en 10. febrúar sl. með staðfestingu á vangreiðslu húsaleigu eða sameiginlegs kostnaðar samkvæmt húsaleigusamningum. Þar sem slík krafa barst ekki bankanum innan fyrrgreindra tímamarka séu ekki forsendur til að verða við kröfum sóknaraðila, enda er ábyrgðin ekki lengur í gildi.*“

Varnaraðili ítrekar framangreind sjónarmið og telur sóknaraðila ekki eiga kröfu á hendur bankanum um greiðslu á grundvelli framangreindrar ábyrgðaryfirlýsingar enda hafi hann ekki sett fram kröfu um greiðslu fyrr en 7. mars sl. Byggir varnaraðili á því að umrædd ábyrgðaryfirlýsing hafi verið tímabundin í samræmi við húsaleigusamninginn, dags. 21. desember 2014, þ.e. gilt til og með 10. janúar sl., og sóknaraðili hafi haft 30 daga frest frá því tímamarki, þ.e. til 9. febrúar sl. til að gera kröfu í ábyrgðina. Þá hafnar varnaraðili því að orðalag ábyrgðar-yfirlýsingarinnar um gildistíma ábyrgðarinnar sé óskýrt og telur einsýnt að í því felist áskilnaður um að sóknaraðili hafi orðið að setja fram kröfu um greiðslu innan gildistíma ábyrgðarinnar. Í þessu sambandi bendi varnaraðili á að leigutaki hafi gefið út tryggingu til handa varnaraðila vegna ábyrgðarinnar og hafi hún runnið út á framangreindu tímamarki. Líkt og gögn málsins beri með sér hafi bankinn lokað ábyrgðinni einnig þennan sama dag. Einnig mótmælir varnaraðili því að það geti haft þýðingu fyrir úrlausn málsins að lögmaður sóknaraðila hafi upplýst bankann um það þremur dögum eftir lok leigutímans að þess mætti vænta að gerð yrði krafa um greiðslu úr ábyrgð bankans vegna loka leigusamnings. Það að bankanum hafi verið tilkynnt um að þess mætti vænta að gerð yrði krafa um greiðslu úr ábyrgð bankans hafi ekki falið í sér skriflega kröfu með staðfestingu á vangreiðslu húsaleigu. Þegar af þessum ástæðum beri að hafna kröfu sóknaraðila.

Verði ekki fallist á fyrrgreind rök mótmælir varnaraðili því að skýra beri orðalag ábyrgðaryfirlýsingarinnar til samræmis við húsaleigusamning aðila og að með orðunum húsaleiga sé átt við leigusamning um eignina en ekki eingöngu greiðslu húsaleigu. Varnaraðili mótmælir því þar með að ábyrgðaryfirlýsingin geti tekið til skaðabóta vegna vanefnda leigutaka á leigusamningi aðila. Sé gildissvið ábyrgðarinnar takmarkað með

skýrum hætti í ábyrgðaryfirlýsingunni við vangreiðslu húsaleigu eða sameiginlegs kostnaðar samkvæmt húsaleigusamningi aðila. Hafi sóknaraðila verið í lófa lagið að undirrita ekki leigusamninginn eða afhenda hið leigða ef hún hefði verið ósátt við ábyrgðaryfirlýsinguna. Hefði sóknaraðili einnig átt að hafna henni teldi hún hana ekki í samræmi við leigusamning aðila. Varnaraðili bendir einnig á að FF hafi gefið út ábyrgðina og í samræmi við ósk hans um ábyrgð á greiðslu húsaleigu. Hafi leigutaki verið samningsaðili bankans en ekki sóknaraðili. Í þessu sambandi telji varnaraðili rétt að leiðrétta þann misskilning sem gæti í kvörtun varnaraðila að það að framlagt eintak leigusamnings aðila beri stimpil varnaraðila sé til marks um það bankinn hafi fengið umræddan samning í hendur áður en ábyrgðaryfirlýsingin hafi verið gefin út. Ábyrgðaryfirlýsingin hafi verið gefin út af FF fyrir samruna sparisjóðsins og varnaraðila. Hafi samningurinn fyrst verið stimplaður eftir að hann hafi verið skannaður inni kerfi varnaraðila árið 2015.

Enn fremur mótmælir varnaraðili fjárkröfu sóknaraðila og bendir á að í tölvubréfi lögmanns sóknaraðila, dags. 10. mars. sl. komi fram að leigutakinn hafi greitt sóknaraðila húsaleigu fyrirfram fyrir tímabilið 10. janúar til 9. febrúar þann 10. sl. Vangoldin húsaleiga hafi því í mesta lagi verið að fjárhæð kr. 320.000, þ.e. frá 10. febrúar til 7. apríl. Varnaraðili mótmælir því einnig að ábyrgð bankans taki til leigugreiðslna eftir gildistíma húsaleigusamningsins í samræmi við gildissvið ábyrgðaryfirlýsingarinnar. Loks mótmælir varnaraðili því að kostnaðurinn við þrif og viðgerðir á hinu leigða og dæmdur málskostnaður rúmist innan gildissviðs ábyrgðarinnar andstætt skýru orðalagi ábyrgðaryfirlýsingarinnar. Hvað varði kröfu sóknaraðila um bætur að álitum vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi hvorki sýnt fram á að bótagrundvöllur sé fyrir hendi né að sóknaraðili hafi orðið fyrir tjóni. Réttarframkvæmd sýni að til þess að unnt sé að slaka á kröfum til tjónþola um sönnun á því hvert tjón hans sé þurfi hann almennt að sýna fram á að bótagrundvöllur sé fyrir hendi og að líkur séu til þess að hann hafi orðið fyrir tjóni. Með öðrum orðum þurfi tjónþoli að sanna að aðstæður séu þannig að fjárhæð tjóns verði ekki sönnuð nákvæmlega og að tjónþoli hafi gert það sem í hans valdi hafi staðið til þess að tefla fram þeim sönnunargögnum sem hann mögulega geti til þess að fullnægja kröfum um sönnun svo að forsendur séu til þess að dæma bætur að álitum. Þar sem sóknaraðili hafi ekki leitast við að afmarka tjón sitt með betri hætti en raun beri vitni telji varnaraðili að hafna verði umræddum lið í kröfu sóknaraðila. Verði ekki fallist á að sóknaraðili hafi sett fram kröfu um greiðslu á grundvelli ábyrgðaryfirlýsingarinnar of seint byggir varnaraðili á því að sóknaraðili eigi í mesta lagi rétt á greiðslu að fjárhæð kr. 320.000.

V.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila lýtur að gildi bankaábyrgðar sem veitt var af forvera varnaraðila og ábyrgðist greiðslur til sóknaraðila sem leigusala vegna húsaleigu.

Fyrir liggur að leigusamningurinn sem umrædd ábyrgðaryfirlýsing vísar til hafi verið tímabundinn frá 10. janúar 2015 til 10. janúar 2016. Í samningnum var vísað til þess að tímabundnum leigusamningi lyki á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Að ofan eru raktir skilmálar ábyrgðarinnar. Verður að telja að ábyrgðin sé fyllilega skýr um það að hún nái aðeins til greiðslna húsaleigu og sameiginlegs kostnaðar á leigutíma samkvæmt leigusamningnum, en tryggi leigusala ekki fyrir öðrum vanefndum leigjanda. Lokaákvæði ábyrgðarinnar um gildistíma felur að mati nefndarinnar að leigutaki verður að koma „*skriflegri kröfu þar sem fram komi staðfesting á vangreiðslu húsaleigu eða sameiginlegs kostnaðar*“ til ábyrgðarveitandans innan 30 daga frá endalokum samningsins, enda leiðir af samningssambandinu að

leigjandinn getur við það tímamark krafist þess að fá þær tryggingar sem hann hefur sett útgefandanum fyrir ábyrgðinni afhentar, ef slík krafa hefur ekki komið fram.

Vegna þessa er fallist á þau rök varnaraðila að sóknaraðila hafi samkvæmt því þurft að senda varnaraðila skriflega kröfu eigi síðar en 10. febrúar sl. með staðfestingu á vangreiðslu húsaleigu eða sameiginlegs kostnaðar samkvæmt húsaleigusamningum. Það hafi ekki verið gert og fullnægjandi krafa ekki borist fyrir en 7. mars sl. þegar yfirlýsingin hafi þá þegar verið fallin úr gildi. Er því óhjákvæmilegt að hafna kröfu sóknaraðila.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfum sóknaraðila, M, gegn varnaraðila, F, er hafnað.

Reykjavík, 28. október 2016.

Haukur Guðmundsson

Unnur Erla Jónsdóttir

Oddur Ólason

Sératkvæði

Geir Arnar Marelsson og Hrannar Már Gunnarsson

Ágreiningur aðila snýr að því hvort varnaraðila beri að greiða sóknaraðila kröfu að fjárhæð kr. 400.000,- á grundvelli bankaábyrgðar sem varnaraðili gaf út. Byggir sóknaraðili kröfu sína á því að með ábyrgðaryfirlýsingu FF, sem varnaraðili hefur nú yfirtekið, dags. 30. desember 2014, hafi varnaraðili skuldbundið sig til að ábyrgjast greiðslur til sóknaraðila vegna húsaleigu fyrir fasteign sóknaraðila.

Af hálfu varnaraðila er á því byggt að gildistími ábyrgðar hafi verið í samræmi við húsaleigusamninginn og skyldi ábyrgðaryfirlýsingin gilda í allt að 30 daga frá uppsögn hans. Gildistími húsaleigusamnings hafi verið frá 10. janúar 2015 til 10. janúar 2016. Í leigusamningnum hafi verið vísað til þess að tímabundnum leigusamningi lyki á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Með vísan til þess hafi skrifleg krafa frá sóknaraðila þurft að berast bankanum eigi síðar en 10. febrúar 2016 eða 30 dögum eftir lok gildistíma samnings. Þar sem slík krafa hafi ekki borist innan umræddra tímamarka séu ekki forsendur til að verða við kröfunni enda ábyrgðin ekki í gildi.

Umþrætt ábyrgðaryfirlýsing sem varnaraðili tók yfir er svohljóðandi:

*„FF [...] lýsir því hér með yfir að hann ábyrgðist greiðslur til M [...] sem leigusala, vegna húsaleigu [...]. Leigutaki er [...]. Ábyrgðarfjárhæðin er kr. 400.000,-. * * * fjögurhundruðþúsund íslenskar krónur* * * .*

Greiðslan verður innt af hendi gegn skriflegri kröfu þar sem fram komi staðfesting á vangreiðslu húsaleigu eða sameiginlegs kostnaðar samkvæmt húsaleigusamningi leigusala og leigutaka.

Komi til greiðslu frá FF vegna þessarar ábyrgðar lækkar ábyrgðarfjárhæðin sem því nemur.

Gildistími ábyrgðarinnar er í samræmi við ofangreindan húsaleigusamning og gildir í allt að 30 daga frá uppsögn hans. “

Samkvæmt yfirlýsingunni er gildistími ábyrgðar í samræmi við umræddan húsaleigusamning og gildir í allt að 30 daga frá uppsögn hans. Um er að ræða tímabundin húsaleigusamning en samkvæmt 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 er ekki unnt að segja upp tímabundnum samningi. Við sérstakar tilgreindar aðstæður er þó unnt að segja upp tímabundnum samningi samkvæmt húsaleigulögum. Þar sem í máli þessu er ekki um að ræða uppsögn á tímabundnum samningi verður ekki séð að umrætt ákvæði um að gildistími ábyrgðar sé 30 dögum eftir uppsögn eigi við. Umrætt ákvæði verður ekki túlkað með þeim hætti að átt sé við að ábyrgðin gildi í 30 daga eftir að samningstíma lýkur samkvæmt samningi líkt og varnaraðili byggir á.

Eftir stendur að í ábyrgðaryfirlýsingu kemur fram að gildistími ábyrgðarinnar sé í samræmi við húsaleigusamning. Í húsaleigusamningi aðila kemur fram að um tryggingar samkvæmt samningi gildi ákvæði húsaleigulaga. Í 1. tl. 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga er fjallað um tryggingar í formi ábyrgðaryfirlýsingar banka. Í 4. mgr. 40. gr. er að finna svohljóðandi ákvæði: „*Trygging eða ábyrgð skv. 1.–3. tölul. og 5. tölul. 1. mgr. fellur niður og úr gildi að liðnum tveimur mánuðum frá skilum húsnæðisins nema leigusali hafi gert kröfu, sem undir hana fellur, innan þess tíma, sbr. 1. mgr. 64. gr.*“ Samkvæmt ákvæðinu gildir ábyrgðaryfirlýsing í tvo mánuði frá skilum húsnæðis, nema að leigusali hafi gert kröfu sem undir hana fellur innan þess tíma.

Í gögnum málsins kemur fram að leigutaki var í húsnæðinu frá 10. janúar 2016 til 7. apríl 2016.

Í málinu liggur fyrir að lögmaður sóknaraðila sendi varnaraðila tilkynningu þann 13. janúar 2016 um vanefndir á leigusamningi. Með tölvupósti dagsettu þann 7. apríl 2016 var lögð fram krafa um greiðslu ábyrgðarinnar.

Í greinargerð varnaraðila er fjárkröfu sóknaraðila mótmælt á þeim grundvelli að samkvæmt tölvupósti lögmanns sóknaraðila frá 10. mars 2016 komi fram að leigutakinn hafi greitt sóknaraðila húsaleigu fyrirfram fyrir tímabilið 10. janúar til 9. febrúar 2016. Vangoldin húsaleiga hafi því að mesta lagi verið að fjárhæð kr. 320.000,- fyrir tímabilið 10. janúar 2016 til 7. apríl 2016. Af gögnum málsins verður ekki séð að þessari málsástæðu hafi verið mótmælt af hálfu sóknaraðila.

Með vísan til ákvæða húsaleigusamnings og ákvæða 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 um að gildistími ábyrgðar sé tveir mánuðir frá skilum leiguhúsnæðis ber að fallast á kröfu sóknaraðila að hluta. Ekki er unnt að fallast á aðrar kröfur sóknaraðila þar sem ábyrgðaryfirlýsing takmarkast við vangoldna húsaleigu.

Varnaraðila ber því að greiða sóknaraðila kr. 320.000,- í samræmi við ákvæði ábyrgðaryfirlýsingar.

Reykjavík, 28. október 2016.

Geir Arnar Marelsson

Hrannar Már Gunnarsson