

Ár 2020, 21. febrúar er fundur haldinn í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Mætt eru: Auður Inga Ingvarsdóttir, formaður, Geir Arnar Marelsson, Erla Arnardóttir, Hildigunnur Hafsteinsdóttir og Þorvaldur E. Jóhannesson.

Fyrir er tekið **mál nr. 15/2019**:

M
gegn
fjármálafyrirtækið F

og kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I.

Málsmeðferð.

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

Málið barst úrskurðarnefndinni 5. september 2019 með kvörtun sóknaraðila, dagsettri sama dag. Með tölvupósti nefndarinnar 13. september 2019 var kvörtunin send varnaraðila og honum gefinn kostur á að tjá sig um hana og skýra sjónarmið sín. Athugasemdir varnaraðila bárust með bréfi dagsettu 25. október 2019 og voru þær sendar sóknaraðila í tölvupósti sama dag. Athugasemdir sóknaraðila við þeim bárust 11. nóvember 2019.

Málið var tekið fyrir á fundum nefndarinnar 24. janúar og 21. febrúar 2020.

II.

Málsatvik

Sóknaraðilar leigðu út fasteign sína til leigjanda og var um það gerður skriflegur húsaleigusamningur, dagsettur 30. ágúst 2018. Til tryggingar vegna vanskila á leigugreiðslum og tjóns á fasteigninni X, á ábyrgð leigjanda óskuðu sóknaraðilar eftir og fengu ábyrgðaryfirlýsingu frá varnaraðila, sem dagsett er 6. september 2018. Við lok leigutímabils reyndist ástand eignar vera óviðunandi. Sóknaraðilar töldu þrif af hálfu leigjanda hafa verið óásættanleg, en nýr leigjandi var væntanlegur sama dag og íbúðinni var skilað. Sóknaraðilar ákváðu því að þrifa sjálfir íbúðina. Sættir á milli aðila um kostnað sem falla skyldi á leigjanda vegna þessa náðust ekki þrátt fyrir að aðilar væru að mati sóknaraðila sammála um hvert ástand eignarinnar var við afhendingu. Við lok leigutímabils voru vanskil húsaleigu kr. 90.600. Tjón vegna skemmda, tapaðs húslykils og ónægra þrifa var að mati sóknaraðila kr. 45.000. Sóknaraðilar höfðu fengið bankaábyrgð frá varnaraðila sem tryggingu fyrir tjóni á fasteign og vanskilum á leigugreiðslum. Varnaraðili bætti vanskil á leigugreiðslum en einungis tjón upp að því marki sem leigutaki var tilbúinn að samþykkja að greiða, kr. 22.000, samtals kr. 112.600. Sóknaraðilar voru ósáttir við að varnaraðili teldi sér ekki skylt að bæta allt tjón þeirra. Niðurstaða varnaraðila var byggð á því að ábyrgðaryfirlýsing vegna tjóns næði ekki yfir vanefndir leigjanda þar sem að ekki hefði legið fyrir úttekt óháðs aðila á ástandi eignarinnar við upphaf leigutíma. Sóknaraðilar og varnaraðilar áttu í tölvupóstsamskiptum þar sem varnaraðili hafnaði kröfu sóknaraðila um að greiða þeim

mismuninn á kröfu sóknaraðila og innborgun varnaraðila. Sóknaraðilar vísuðu í kjölfarið málinu til nefndarinnar með kvörtun dagsettri 5. september 2019.

III.

Umkvörtunarefni

Sóknaraðilar krefjast þess aðallega að varnaraðila verði gert að greiða þeim kr. 23.000 vegna ábyrgðaryfirlýsingar sem gefin var út vegna útleigu á fasteign sóknaraðila.

Til vara krefjast sóknaraðilar þess að varnaraðila verði gert að greiða þeim upphæð sem ákvörðuð er af óháðum úttektaraðila vegna ábyrgðaryfirlýsingar sem gefin var út vegna útleigu á fasteign sóknaraðila.

Sóknaraðilar byggja kröfur sín á því að hvorki texti ábyrgðaryfirlýsingarinnar né 69. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 setji þær kvaðir á leigusala að þurfa að láta framkvæma úttekt á ástandi eignarinnar í upphafi leigutíma svo að tjón á eigninni vegna leigjanda verði bætt. Sóknaraðilar telja að varnaraðila hefði verið í lófa lagið að benda þeim á það við útgáfu ábyrgðaryfirlýsingarinnar að hann teldi sér ekki skylt að bæta slíkt tjón án úttektar. Varnaraðili hefði að mati sóknaraðila getað gert það með því að benda sóknaraðilum á óháðan úttektaraðila eða með því að tilgreina það með óyggjandi hætti í texta ábyrgðaryfirlýsingarinnar að slíkrar úttektar væri krafist. Sóknaraðilar byggja á því að það hafi staðið varnaraðila nær að bera skaðann af ófullnægjandi upplýsingagjöf sinni í texta ábyrgðaryfirlýsingarinnar eða í samskiptum við sóknaraðila, enda sé varnaraðili fagaðili á markaði sem gefi út fjöldann allan af slíkum ábyrgðaryfirlýsingum árlega. Að mati sóknaraðila sé það að falla frá ábyrgð í tilvikum sem þessum nokkuð sem falli undir óásættanlega viðskiptahætti. Sóknaraðilar telja að afar mikilvægt sé að staða leigusala sé skýrð í slíkum málum. Ætla megi að það séu hundruðir ef ekki þúsundir ábyrgðaryfirlýsinga banka vegna leiguhúsnæðis í umferð, þar sem að mati sóknaraðila sé sú staða uppi að handhafar slíkra ábyrgða séu ómeðvitaðir um að þær séu haldlausar þegar kemur að tjóni á hinu leigða hafi úttekt á vegum óháðs aðila ekki farið fram við upphaf leigutöku. Sóknaraðilar fara í aðalatriðum fram á að varnaraðila verði gert að viðurkenna ábyrgð í málinu og bæta sóknaraðilum að fullu það tjón sem þau telja sig hafa orðið fyrir vegna vanefnda leigjanda.

Í viðbótarathugasemdum sóknaraðila til nefndarinnar sem sendar voru með bréfi dags. 11. nóvember 2019 kemur fram að sóknaraðilar hafna aðalkröfu varnaraðila um að málinu verði vísað frá. Sóknaraðilar byggja í fyrsta lagi á því að mál þetta heyri undir nefndina á grundvelli 3. gr. samþykktu úrskurðanefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Í a. lið greinarinnar komi fram að nefndin taki til meðferðar kvartanir sem varði réttarágreining milli fjármálafyrirtækis og viðskiptamanns enda sé samningssamband milli aðila. Sóknaraðili telur að með greiðslu til sóknaraðila vegna vangoldinnar leigu og skemmda hafi varnaraðili viðurkennt að það væri samningssamband á milli sóknaraðila og varnaraðila, enda hafi leigutaki verið í vanskilum og bankaábyrgð útgefin af varnaraðila því orðin virk og varnaraðili búinn að taka yfir skyldur leigjanda. Í öðru lagi vísa sóknaraðilar til þess að í tölvupósti frá starfsmanni varnaraðila til sóknaraðila vegna málsins þann 27. ágúst 2019 hafi starfsmaðurinn bent sóknaraðilum á að ef þeim þætti mál þeirra ekki hafa hlotið efnislega umfjöllun og úrlausn hjá bankanum í samræmi við gildandi lög og reglur bankans gætu sóknaraðilar vísað ágreiningi til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Þar sem varnaraðili hafi sjálfur bent sóknaraðilum á úrskurðarnefndina sem vettvang til úrlausnar á ágreiningi hafi sóknaraðilar haft enga ástæðu til að ætla að varnaraðili myndi ekki fella sig við að málið fengi efnislega

meðferð hjá nefndinni. Í þriðja lagi segja sóknaraðilar í viðbótarathugasemdum sínum til nefndarinnar að þeir séu ósammála því mati varnaraðila að ágreiningurinn í málinu heyri augljóslega undir kærunefnd húsnæðismála. Sóknaraðilar hafa bent á að ábyrgðir varnaraðila útgefnar vegna leigu á húsnæði séu til þess fallnar að veita handhöfum slíkra ábyrgða falskt öryggi um þá vernd sem þeir megi ætla að þeir hafi við móttöku slíkra ábyrgða. Þessar athugasemdir sóknaraðila lúti að því sem sóknaraðili telji vera óásættanleg vinnubrögð varnaraðila við útfærslu fjármálagjörnings sem augljóslega heyri undir Fjármálaeftirlitið að úrskurða um og hafa eftirlit með.

Í viðbótarathugasemdum sóknaraðila um varakröfu varnaraðila kemur fram að sóknaraðilar hafna þeim röksemdum varnaraðila að ágreiningur í málinu sé bara á milli leigutaka og leigusala. Sóknaraðilar byggja á því að við vanskil leigutaka hafa skyldur leigutaka til greiðslu vangoldinnar leigu og skaðabóta færst yfir á varnaraðila í samræmi við útgefna bankaábyrgð.

Sóknaraðilar hafna einnig þeirri málsástæðu að mál þetta eigi sér samsvörun í áliti kærunefndar húsnæðismála í máli nr. 21/2015. Ekki hafi verið um aðkeypta þjónustu að ræða þar sem atburðarásina hafi borið upp á laugardagskvöldi, því hafi sóknaraðilar séð um þrif sjálfir. Sóknaraðilar sendu varnaraðila myndir til staðfestingar á vanefndum vegna þrifa eins og komi fram í tölvupóstkeðju 1 í gögnum málsins. Þau tölvupóstsamskipti beri með sér að ekki hafi verið ágreiningur á milli leigutaka og sóknaraðila um umfang þeirra þrifa sem þurftu að fara fram eða þeirra skemmda sem hafi orðið á vegg. Sóknaraðilar telja að það sé því ekkert því til fyrirstöðu að meta umfang þess tjóns sem sóknaraðili varð fyrir enda séu þónokkur fyrirtæki á markaði sem gefi út verðskrá yfir kostnað við flutningsþrif. Umfang þrifa í þessu máli sé skjalfest sem sjö klukkustunda vinna um helgi og krefjist varnaraðili þess að fá kvittun fyrir kostnaði vegna þessarar vinnu þá sé hægt að verða við því.

Sóknaraðilar hafna því að skilyrði 3. gr. ábyrgðaryfirlýsingar séu ekki uppfyllt af hálfu sóknaraðila. Sóknaraðilar fóru fram á það í tölvupóstsamskiptum, nánar tiltekið með pósti í tölvupóstkeðju 2 í gögnum málsins, 23. ágúst 2019, að varnaraðili tilnefndi úttektaraðila til að meta tjón sóknaraðila en varnaraðili hafnaði því.

Hvað varðar athugasemdir varnaraðila um góða viðskiptahætti og vönduð vinnubrögð þá vill sóknaraðili ítreka að það geti ekki talist vönduð vinnubrögð hjá varnaraðila, sem sé fagaðili í útgáfu bankaábyrgða, að orða ábyrgðaryfirlýsingar þannig að vilji varnaraðila komi ekki skýrt fram. Það væru betri vinnubrögð að mati sóknaraðila að setja það með skýrum hætti inn í texta ábyrgðaryfirlýsinga að varnaraðili telji ábyrgð á tjóni sem leigusalar kynnu að verða fyrir að engu hafandi ef ekki hafi farið fram úttekt af óháðum aðila við upphaf leigutöku. Ekki sé nægjanlegt að vísa í lagatexta sem kveði á um að ekki þurfi að fá slíkan aðila til að gera fullnægjandi úttekt á ástandi þess leigða við upphaf leigutöku. Það er túlkun sóknaraðila á XIV. kafla laga nr. 36/1994 að slík úttekt sé framkvæmd af leigusala og leigutaka nema að annar hvor aðilinn óski þess að fá óháðan aðila til þess að taka út ástand eignar.

Þá vilja sóknaraðilar benda á að þar fyrir utan gegni varnaraðili mikilvægu hlutverki á leigumarkaði sem útgefandi bankaábyrgða. Tilgangur bankaábyrgðanna í stærra samhengi sé m.a. að aga leigumarkað og varðveita eignir því leigutaki og leigusali hafi eftir útgáfu bankaábyrgðar sameiginlegan hag af því að lágmarka tjón á fasteignum á leigutíma, því ella virkist ábyrgðin með eftirfylgjandi endurkröfum af hálfu útgefanda slíkra ábyrgða á hendur leigutaka. Það að varnaraðili neiti að gangast við ábyrgð, að ekki sé talað um að fara fram á frávísun á máli til þess að forðast úrskurð, endurspegli að varnaraðili taki hlutverk sitt sem lykilaðila í að viðhalda heilbrigðum leigumarkaði ekki alvarlega. Það er mat sóknaraðila að eðlilegasta málsmeðferð

varnaraðila í þessu máli hefði verið sú að að gangast við bótaskyldunni, uppfæra texta bankayfirlýsinga til framtíðar svo vilji varnaraðila sé leigutökum og leigusölum ljós, og, ef þyrfti, að uppfæra efnahagsreikning bankans sem endurspeglir raunkostnað varnaraðila vegna þeirra bankaábyrgða sem þegar hafa verið gefnar út og séu samhljóða texta ábyrgðaryfirlýsingar. Það er það sem sóknaraðili myndi kalla vönduð vinnubrögð í svona máli.

IV.

Athugasemdir varnaraðila

Varnaraðili krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá nefndinni. Til vara krefst varnaraðili þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Aðalkrafa

Varnaraðili vísar til þess til stuðnings kröfu sinni um frávísun að í a. lið 6. gr. samþykktu úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki komi fram að nefndin fjalli ekki um ágreining sem samkvæmt lögum heyrir undir stjórnvöld. Varnaraðili krefst frávísunar þar sem málið varði óleystan ágreining á milli leigutaka og sóknaraðila um greiðslu meintra eftirstöðva skaðabóta vegna tjóns að fjárhæð kr. 23.000. Leigusala beri að vísa ágreiningi um bótaskyldu leigutaka til kærufndar húsamála eða höfða mál um bótaskyldu leigjanda innan fjögurra vikna frá þeim degi er leigjandi hafnaði kröfunni ella falli veitt ábyrgð úr gildi, sbr. 8. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Í þessu máli sé um að ræða ágreining milli leigutaka og leigusala um kostnað en að slíkum ágreiningi eigi varnaraðili ekki aðild. Að framansögðu þykir varnaraðila skýrt tilefni til þess að nefndin vísi málinu frá.

Varakrafa

Varnaraðili telur ekki unnt að fallast á greiðsluskyldu varnaraðila, hvorki samkvæmt aðalkröfu né varakröfu sóknaraðila.

Sóknaraðili beri fyrir sig að skilyrði 3. töluliðar ábyrgðaryfirlýsingarinnar hafi ekki verið skýrt. Varnaraðili hafnar þessari málsástæðu þar sem áðurgreint skilyrði feli skýrlega í sér áskilnað um að mat í samræmi við XIV. kafla laga nr. 36/1994 hafi verið framkvæmt af aðila sem varnaraðili og ábyrgðarhafi samþykki. Í máli þessu sé fyllilega ljóst að slíkt mati var ekki framkvæmt og ekki tilefni til þess að víkja frá framangreindu skilyrði.

Varnaraðili byggir á því að í máli þessu sé um að ræða ágreining milli leigutaka og leigusala. Varnaraðili hafi vísað sóknaraðila á að honum væri unnt að vísa ágreiningi sínum til kærufndar húsamála og að ábyrgðin myndi halda gildi sínu þar til endanleg niðurstaða lægi fyrir um bótaskyldu leigjanda, sbr. 8. mgr. 40. gr. laga nr. 36/1994. Ennfremur benti varnaraðili sóknaraðila á að varnaraðili ætti enga aðild að ágreiningi leigutaka og sóknaraðila um fjárhæð skaðabóta vegna tjóns á hinu leigða.

Í umræddri ábyrgðaryfirlýsingu komi fram að um hana gildi reglur Alþjóðaviðskiptaráðsins um greiðsluábyrgðir nr. 758. Í a. lið 5. gr. reglnanna komi fram að bankaábyrgðin sé sjálfstæð í eðli sínu og óháð undirliggjandi sambandi ábyrgðarbeiðanda og ábyrgðarhafa en þess vegna eigi varnaraðili engan hlut í undirliggjandi sambandi er búi að baki ábyrgðinni og sé jafnframt óbundinn af því.

Í þessu máli þykir varnaraðila vert að vísa til álits kærufndar húsamála í máli nr. 21/2015 er varðaði þrif við lok leigutíma. Leigusali hafi talið ástand íbúðarinnar óviðunandi og greiddi hann fyrir aðkeypta þjónustu vegna þrifanna sem þörf hafi verið á en kvittun vegna þjónustunnar hafi ekki verið til. Í málinu hafði ekki farið fram úttekt á íbúð við upphaf eða lok leigutíma samkvæmt XIV. kafla laga nr. 36/1994. Varnaraðili vísar til þess að niðurstaða kærufndar húsamála var í þessu máli að ekki hafi legið

fyrir viðhlítandi sönnun fyrir því ástandi sem leigusali lýsti á húsnæðinu við lok leigutíma og því var ekki unnt að fallast á að leigusali hefði heimild til þess að halda eftir tryggingafé vegna þrifa á hinu leigða. Varnaraðili telur að með hliðsjón af framangreindu megi telja að sóknaraðili eigi ekki rétt á viðbótargreiðslu úr hendi leigutaka þar sem sönnun skorti á ástandi íbúðarinnar við skil hennar.

Varnaraðili byggir á því að skylda hans til greiðslu skaðabóta til ábyrgðarhafa takmarkist við greiðslu úr bankaábyrgðinni eftir skilmálum ábyrgðaryfirlýsingarinnar, sbr. 12. gr. reglna alþjóðaviðskiptaráðsins nr. 758. Skylda varnaraðila til greiðslu umdeildrar fjárhæðar skaðabóta vegna meints tjóns getur því ekki átt við þar sem skortur er á að skilyrði 3. töluliðar bankaábyrgðarinnar sé uppfyllt og leigutaki og sóknaraðilar höfðu ekki komið sér saman um bótafjárhæð.

Varnaraðili vill áréttta að ekkert hafi komið fram í málinu sem sýni að hann hafi ekki sýnt af sér góða viðskiptahætti eða vandað vinnubrögð sín í samræmi við meginreglur og lög um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002.

V.

Niðurstaða

Ágreiningur málsaðila lýtur einkum að fjárhæð skaðabóta á grundvelli ábyrgðarfyrirlýsingar varnaraðila vegna tjóns og þrifa á hinu leigða.

Varnaraðili krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá nefndinni á grundvelli a-liðar 6. gr. samþykktu úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki, þ.e. að málið heyri undir stjórnvöld og fjalli nefndin því ekki um ágreininginn. Að mati varnaraðila varðar málið óleystan ágreining á milli leigutaka og sóknaraðila um greiðslu meintra eftirstöðva skaðabóta vegna tjóns að fjárhæð kr. 23.000. Leigusala beri því að vísa ágreiningi um bótaskyldu leigutaka til kærunefndar húsamála eða höfða mál um bótaskyldu leigjanda innan fjögurra vikna frá þeim degi er leigjandi hafnaði kröfunni ella falli veitt ábyrgð úr gildi, sbr. 8. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Í þessu máli sé um að ræða ágreining milli leigutaka og leigusala um kostnað en að slíkum ágreiningi eigi varnaraðili ekki aðild að.

Í a-lið 3. gr. samþykktu úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki segir að nefndin taki til meðferðar kvartanir sem varða réttarágreining milli fjármálafyrirtækis annars vegar og viðskiptamanns hins vegar, enda sé samningssamband milli aðila. Undantekningu frá þessu er m.a. að finna í a-lið 6. gr. samþykktanna sem segir að nefndin fjalli ekki um ágreining, sem samkvæmt lögum heyri undir stjórnvöld. Í 2. másl. 8. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 segir m.a. að vísa skuli ágreiningi um bótaskyldu leigjanda til kærunefndar húsamála. Að mati nefndarinnar hverfist ágreiningur aðila ekki um að það hvort sóknaraðili hafi orðið fyrir tjóni heldur um það hvort framkvæmd samnings um bankaábyrgð varðandi verklag við mat á tjóni sé í samræmi við skilmála samningsins og varðar fjárhagslega hagsmuni sóknaraðila. Af framangreindu leiðir að ekki er fallist á að vísa eigi málinu frá á grundvelli a-liðar 6. gr. samþykktu úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

Verður því tekið efnislega á atriðum málsins. Samkvæmt ábyrgðaryfirlýsingunni ábyrgist varnaraðili annars vegar greiðslur til tryggingar því að ábyrgðarbeiðandi inni af hendi leigugreiðslur samkvæmt húsaleigusamningi og hins vegar skaðabætur vegna tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994 eða almennum reglum, sbr. 39. gr. húsaleigulaga. Samkvæmt skilmálum ábyrgðaryfirlýsingarinnar eru þrjú skilyrði fyrir því að greiðsla skaðabóta verði innt af hendi. Málsaðilar deila einkum um það skilyrði, að sóknaraðilum beri að afhenda afrit af úttekt í samræmi við XIV. kafla húsaleigulaga nr.

36/1994, framkvæmdri af úttektaraðila sem varnaraðili og sóknaraðilar samþykkja, sem staðfestir fjárhæð tjóns sóknaraðila, sem ábyrgðarbeiðandi ber ábyrgð á, ef krafa er gerð um greiðslu skaðabóta vegna tjóns á hinu leigða sem ábyrgðin tekur til, sbr. 3. tl. ábyrgðaryfirlýsingarinnar.

Að mati varnaraðila er það skilyrði fyrir greiðslu að sóknaraðilar hafi látið framkvæma úttekt á ástandi hins leigða í upphafi leigutíma af óháðum aðila sem varnaraðili hefur samþykkt. Sóknaraðilar telja hins vegar að það komi hvorki fram í ábyrgðaryfirlýsingunni né 69. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 að leigusali þurfi að hafa framkvæmt slíka úttekt.

Að mati nefndarinnar er það ekki skylda, að óháður úttektaraðili annist úttekt hins leigða við upphaf og lok leigutíma, nema annar aðilinn óski eftir því, sbr. 69. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Í tölvupósti varnaraðila dagsettum 27. ágúst 2019 segir að framkvæmd hans sé sú að sé úttektar ekki aflað verði ekki greitt úr bankaábyrgð vegna skaðabóta nema leigusali og leigutaki séu sammála um bótafjárhæð. Í tölvupósti dagsettum 21. ágúst 2019 viðurkenndi leigutaki bótaskyldu vegna vanrækra þrifa.

Af gögnum málsins er ljóst að hið leigða hafi ekki verið nægilega vel þrifið við skil hins leigða til sóknaraðila. Er því bersýnilegt að sú úttekt, sem 3. tl. ábyrgðaryfirlýsingarinnar gerir kröfu um, hefði enga þýðingu getað haft um hið fjárhagslega tjón sem sóknaraðilar urðu fyrir vegna ófullnægjandi þrifa á hinu leigða við skil þess til sóknaraðila. Er því fallist á kröfu sóknaraðila um að varnaraðili skuli greiða sóknaraðilum kostnað vegna þrifa á hinu leigða.

Varðandi ætlaðar skemmdir af hálfu leigjanda á hinu leigða liggur ekki fyrir jafnafráttarlaus viðurkenning skaðabótaskyldu af hálfu leigjanda. Þar sem ekki var gerð úttekt á hinu leigða í samræmi við 3. tl. ábyrgðaryfirlýsingarinnar eru skilyrði ekki uppfyllt til þess að fallast á kröfu sóknaraðila hvað þetta varðar.

Að öllu framangreindu virtu er fallist á kröfu sóknaraðila að hluta.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Fallist er á kröfu sóknaraðila, á hendur varnaraðila, að hluta. Varnaraðili greiði sóknaraðila kostnað vegna þrifa á hinu leigða, fasteigninni X, á grundvelli ábyrgðaryfirlýsingar. Hafnað er kröfu sóknaraðila um greiðslu skaðabóta úr hendi varnaraðila vegna ætlaðra skemmda á hinu leigða.

Reykjavík, 21. febrúar 2020.

Auður Inga Ingvarsdóttir

Erla Arnardóttir
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Geir Arnar Marelsson
Þorvaldur E. Jóhannesson