

Mál nr. 292/2021**M og
V v/ starfsábyrgðartryggingar leigumiðlara.****Ágreiningur um bótaskyldu leigumiðlara vegna vanefnda leigutaka samkvæmt leigusamningi.****Gögn.**

Málskot, móttakið 16.7.2021, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 13.9.2021, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

M, sem búsett eru erlendis eiga nánar tilgreinda íbúð, A, í Reykjavík. Þau kveðast hafa verið í sambandi við B, leigumiðlara, og falið henni að sjá um að finna heppilega leigjendur að A. Hafi B fundið tvo mögulega leigjendur og hafi þau falið B að velja þann sem hún teldi heppilegri. Í kjölfarið hafi B ákveðið að gera leigusamning við einstaklinginn D sem leigutaka og hafi B verið falið að ganga frá öllum atriðum í sambandi við leigusamninginn. Skriflegur leigusamningur hafi verið gerður 25. ágúst 2020 og skyldi leigutíminn vera til eins árs. Samkvæmt leigusamningnum skyldi D sem leigutaki leggja fram tryggingu fyrir efnudum í formi ábyrgðar sem veitt er í gegnum tiltekinn aðila, E, sem í gegnum vefsíðu veitir ábyrgð vegna húsaleigu í samstarfi við viðskiptabanka. Skyldi ábyrgðin nema tvöfaldri mánaðarleigu. Um það hafi verið samið að M hefðu aðgang að geymslu sem tilheyrði A en var undanskilin leigunni. Í geymslunni hafi M geymt ýmis verðmæti, þ. á m. áfengi í læstum skáp.

Í nóvember 2020 munu M hafa komið til landsins og óskað eftir að komast í geymsluna sem ekki fylgdi hinu leigða. Þá hafi þau komist að því að búíð var að fjarlægja ýmsa muni úr geymslunni og brjóta upp læsta skápinn og stela öllum verðmætum úr honum. Að auki hafi D verið komin í vanskil að hluta með húsaleigu fyrir nóvembermánuð. Við skoðun á íbúðinni hafi komið í ljós að vatnstjón hafi orðið í henni og gólfefni skemmst auk nokkurra frekari skemmda. Með skriflegri áskorun 18. nóvember 2020 var skorað á D að gera full skil á leigunni og m.a. bæta það sem skemmst hafði að áskildum rétti til riftunar. Þar sem D sinnti kröfum M einungis að litlu leyti var leigusamningnum rift og féllst D á riftun en óskaði eftir fresti til 15. desember til að rýma eignina sem M féllust á. Þann dag hafði D ekki rýmt eignina og fór svo D var borin út í mars 2021 fyrir atbeina sýslumanns. Í framhaldinu hugðust M krefjast tryggingarfjárins sem kveðið var á um í leigusamningnum. Kom þá í ljós að D hafði ekki tekið umrædda tryggingu og var auk þess ógjaldfær, m.a. í ljósi árangurslausra fjárnáma 15. apríl og 8. ágúst 2020.

M telja sig hafa orðið fyrir tjóni þar sem B hafi brugðist skyldum sínum sem leigumiðlari. Telja þau að B hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi í fyrsta lagi með því að mæla með leigjanda sem var ógjaldfær samkvæmt gögnum sem hægt var að afla hjá Credit Info, í öðru lagi að gæta þess ekki að lögð yrði fram trygging samkvæmt því sem kveðið var á um í leigusamningi áður en eignin var afhent og loks í þriðja lagi að hafa ekki strax í nóvember 2020 upplýst þau að útleigan hafi ekki farið fram í gegnum E og að engin trygging væri til staðar.

V hefur hafnað bótaskyldu. Kveður V að samkvæmt óundirrituðum þjónustusamningi milli M og B komi skýrt fram að samningurinn sé gerður beint við B og að ekki fari á milli mála að það sé B sem persónulega veiti þá þjónustu sem kveðið er á um í samningnum. B hafi fundið tvo mögulega leigutaka en endanleg ákvörðun um það við hvern skyldi semja hafi verið í höndum M. Staðhæfingum um annað sé hafnað. Einnig hafi B ekki borið skylda til að kanna betur gjaldfærni D, t.d. með því að óska eftir upplýsingum úr vanskilaskrá; svo víðtæk rannsóknarskylda geti ekki hvílt á leigumiðlara sem einungis sé milligöngumaður í leiguviðskiptum. D hafi verið með fastar tekjur og meðmæli auk þess að hafa komið vel fyrir að mati B eftir að hafa rætt við hana. Þá hafi D fullyrt við B að hún hafi verið búin að ganga frá ábyrgðinni við undirritun leigusamningsins auk þess að á sama tíma hafi hún gengið frá greiðslu húsaleigu fyrir fyrsta mánuðinn. Hafi B ekki haft ástæðu til að rengja D varðandi ábyrgðina og því verið í góðri trú er hún afhenti D íbúðina.

Álit.

Samkvæmt 2. og 3. mgr. 76. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 ber leigumiðlari ábyrgð á að leigusamningur sé gerður í samræmi við löginn. Honum ber skylda til að upplýsa aðila um réttindi þau og skyldur sem þeir taka á sig með undirritun leigusamningsins, svo og um réttaráhrif hans almennt eftir því sem ástæða er til. Þá skal leigumiðlari ætíð vanda til gerðar leigusamnings og gæta þess að þar komi fram allar þær upplýsingar sem máli skipta.

V hefur lagt fram samning sem B kveðst hafa gert við M um leigubjónustu vegna A. Samningur þessi er ódagsettur og óundirritaður. Í upphafi þessa samnings, undir fyrirsögninni „Samningsefni“, kemur fram að M og B gera með sér samning um að B „veiti alla nauðsynlega ráðgjöf, þjónustu og aðra milligöngu vegna mögulegrar leigu á [A], þar með talið leit að heppilegum leigjanda, auglýsingar, verðmat, uppstilling leigusamnings og aðra umbeðna og/eða nauðsynlega ráðgjöf og þjónustu.“ Einnig kemur fram í samningnum að þóknun fyrir þjónustu samkvæmt samningnum sé árangurstengd og skuli vera tiltekið hlutfall af leiguverði og skuli greiddast fyrsta dag hvers mánaðar á meðan leigutíma stendur. Af fyrirbyggjandi samningi verður þó ekki ráðið á hvern hátt þóknunin skuli vera árangurstengd.

Sá er fær leyfi ráðherra til að reka leigumiðlun og kalla sig leigumiðlara skal m.a. hafa sannanlega góða þekkingu á húsaleigulöggjöf og annarri löggjöf er máli skiptir, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 74. gr. laga nr. 36/1994. Ríkar faglegar kröfur má gera til þess sem kemur fram og býður þjónustu sem leigumiðlari og á honum hvílir ströng sakarábyrgð. Í fyrrgreindum þjónustusamningi milli M og B sem B kveður að gerður hafi verið á milli þeirra er tekið fram að meðal þeirrar þjónustu sem B veitir samkvæmt samningnum er leit að heppilegum leigjanda, auglýsingar, verðmat og uppstilling leigusamnings. Ekki er hér um tæmandi talningu að ræða á þeirri þjónustu sem B skal veita og ekki er að sjá að í samningnum sé nánar tilgreind önnur þjónusta sem M kunna að hafa beðið um né heldur tilgreining á þeirri nauðsynlegu ráðgjöf og þjónustu sem B skal veita á grundvelli samningsins. Engin gögn að öðru leyti liggja fyrir sem afmarka nánar þá þjónustu og ráðgjöf sem M hafa beðið um eða nauðsynlegt þótti að veita án þess að um hana væri beðið sérstaklega en félli engu að síður undir starfsskyldur B. Þegar litið er til þessa, svo og þess að M bjuggu erlendis og B áskildi sér árangurstengda þóknun á samningstímanum þykir mega ganga út frá að það hafi verið hluti af þeirri þjónustu sem B bar að veita M að ganga úr skugga um að D hefði fullnægt þeirri samningsskyldu sinni að ganga frá ábyrgðinni hjá E áður en hún fengi íbúðina afhenta. Það fórst fyrir hjá B og ber hún því ábyrgð á því tjóni sem M kunna að hafa orðið sem rekja má til þess að ábyrgðin var ekki fyrir hendi þegar á hana reyndi. Á hinn bóginn verður ekki talið að það verði virt B til sérstakar sakar að hafa ekki í aðdraganda þess að leigusamningur var gerður við D kannað greiðslugetu hennar með því fletta henni upp í vanskilaskrá hjá Credit Info. Af athugasemdum V í máli þessu verður ekki annað ráðið en V telji að starfsábyrgðartrygging sú sem B hafði í gildi hjá félaginu taki til tjóns sem hlýst af völdum þess að hún hafi vanrækt skyldur sínar samkvæmt þjónustusamningnum við M. Tjón sem M hafa orðið fyrir af völdum þess að D hafði ekki aflað ábyrgðarinnar hjá E fæst því bætt úr téðri ábyrgðartryggingu.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu B hjá V sem rakið verður til þess að leigutaki hafði ekki sett tryggingu fyrir réttum efdum samkvæmt leigusamningnum.

Reykjavík, 12. október 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.