

# Leigunevndin

Ársfrágreiðing 2021

**Innihaldsyvirlit**

<b>1. Um Leigunevdina.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Leigulógin .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Umsiting.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Yvirlit yvir mál.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Dømi um mál og avgerðir í 2021.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Aðrar viðmerkingar frá Leigunevdini.....</b>	<b>7</b>

## 1. Um Leigunevndina

Leigunevndin er kærumyndugleiki og tekur avgerð í trætumálum millum leigara og útleigara.

Heimildir Leigunevndarinnar at taka avgerð í málum eru ásettar í § 26 í leigulóginum. Har er m.a. ásett, at Leigunevndin kann viðgera kærur frá þortum um:

1. Avtalaðu leiguna, harundir kann nevndin seta greitt órímiliga leigu til viks og áseta aðra leigu.
2. Leiguþækking er rímilig, ella um henda heilt ella lutvist skal verða strikað.
3. Tað leigaða lýkur ásett kröv til bústað, ella um umvælingar skulu áleggjast.
4. Skyldur og rætt hjá útleigara at fremja viðlíkahald og gera ábøtur.
5. Uppsøgn er grundað, ella um ólólig uppsøgn skal verða sett úr gildi.
6. Mishald leigarans kann grunda, at útleigari ógildar leiguavtaluna.
7. Rættin hjá útleigara at afturhalsa í depositum.

Eisini skal Leigunevndin góðkenna uppsøgn ella ógildan av leiguavtalu vegna mishald leigarans, eins og Leigunevndin skal góðkenna, at útleigari gevur leigara ávaring ella ger leiguavtalu treytaða vegna mishald.

Kærur til Leigunevndina skulu vera skrivligar, og grundgevast skal fyrir kæruni.

Leigunevndin verður mannað við formanni, sum er lögfrøðingur, einum limi, sum er búskaparfroðingur, og einum limi, sum hefur útbúgving innan byggifróði. Limirnir í nevndini verða tilnevndir fyrir eitt fýra ára skeið. Fyrir hvønn nevndarlim verða varaumboð tilnevnd.

Sambært § 29 í leigulóginum kunnu avgerðir hjá Leigunevndini ikki kærast til hægri fyrisingarmyndugleika.

Limirnir í Leigunevndini eru Eyðbjørn Larsen, formaður, Gunnleyg Árnafjall og Peter Ritter, nevndarlimir.

Varalimir eru Kristina Samuelsen, Birna Steingrímsdóttir og Jóhan Syderbø.

## 2. Leigulógin

Tann 1. september 2010 kom leigulógin í gildi.

Endamálið við leigulógini er at tryggja rættindi hjá leigara og útleigara, at virka fyrir einum vælkipaðum og vælvirkandi leigumarknaði og at seta krøv til leiguavtalur.

Á vári 2018 samtykti lögtingið fleiri broytingar í leigulóbílinum, sum komu í gildi tann 1. august 2018. T.d. vórðu uppsagnarrættindi av vinnuligum leigumálum víðkað, áseting um mishald hjá leigara útgreinað og leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing broytt til at vera í sama skjali. Aðrar broytingar, ið ikki ávirka heimildargrundarlagið hjá Leigunevndini stórvegis, vórðu eisini framdar, t.d. ásetingar, ið viðvíkja útleigan hjá almennum bústaðarfelagi.

Í maí 2019 vórðu aftur gjördar broytingar í leigulóbílinum. T.d. bleiv ikki-vinnulig útleiga víðkað, og Leigunevndin fekk heimild at seta til viks greitt órímiliga leigu.

Sambært lóbílinum skulu allir útleigarar nýta ein standard leigusáttmála, umframt at partarnir skulu í felag útfylla eina innflytingarfrágreiðing. Leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing eru á sama skjali saman við deponeringsavtaluni.

Leigari og útleigari kunnu heinta oyðublaðið til standardleigusáttmála, innflytingarfrágreiðing og deponeringsavtalu á heimasíðuni hjá Leigunevndini, [www.leigunevndin.fo](http://www.leigunevndin.fo). Vegleiðing til standard leigusáttmálan er eisini at finna á heimasíðuni.

Útleigari hevur ábyrgdina av, at standard leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing verða nýtt.

Leigumálið skal sýnast av báðum pörtum, tá ið leigari flytur út úr leigumálínunum. Tað er útleigari, sum hevur skyldu til at tryggja, at sýnið verður framt.

Útleigari og leigari hava avtalufrælsi um ymisk viðurskifti. Tó kann leigari ongantíð fáa verri rættindi, enn hann hevur sambært leigulóbílinum. Endamálið er at tryggja leigara ímóti, at órímiligar avtalur verða gjördar. Leigusáttmálin inniber, at partarnir sínámillum tó hava mæguleika fyrir at avtala annað. Tílikar avtalur skulu fylgja teimum minstukrøvum, ið eru ásett í lóbílinum, m.a. tá ræður um verju av leigaranum.

Um útleigari krevur depositum, skal hetta rindast á deponeringskontu í peningastovni. Depositum kann takast av deponeringskontuni sambært deponeringsavtalu ella við avgerð frá Leigunevndini. Standard oyðubløð til deponeringsavtalur og útgjaldingarskjål eru at finna á heimasíðuni hjá Leigunevndini, [www.leigunevndin.fo](http://www.leigunevndin.fo). Eisini finst vegleiðing til hesar reglur á heimasíðuni.

### **3. Umsiting**

Landsstýrismaðurin í almannamálum hevur eftirlit við, at leigulógin verður umsitin sambært lóggávuni, og at umsitingin av Leigunevndini er forsvarliga skipað.

Almannamálaráðið útvegar Leigunevndini skrivarahjálp.

### **4. Yvirlit yvir mál**

Leigunevndin hevur skrásett 26 mál í 2021. Av teimum 26 málunum eru 6 kærur endaliga avgreiddar. Harumframt hevur Leigunevndin skrásett 109 munnligar fyrispurningar. Leigunevndin hevur telefonviðtalu hvønn mánadag.

Munnligar fyrispurningar og vegleiðing umvegis telefon verða ikki skrásett í skjalaskránni, men bara í einum serstökum hagtalsskjali.

Yvirlit yvir mál, kærur og fyrispurningar seinastu árin:

	2018	2019	2020	2021
Munnligar fyrispurningar			151	109
Skrivligir fyrispurningar	26	34	38	25
Skrásett mál	60	40	49	26
Avgreiddar kærur	23	6	7	6

Kærurnar og fyrispurningarnir, sum Leigunevndin fær, snúgva seg í høvuðsheitum um afturhildið depositum og uppsøgn av leigumáli, tá ið mishald fyriliggur. Eisini eru fleiri fyrispurningar viðvíkjandi uppsagnartreytum, tá leigubústaður verður soldur. Nakrir fáir spurningar eru um vinnuliga og ikki-vinnuliga útleigan.

Í seinastuni hava fleiri spurningar snúð seg um hækkaða oljugjaldið, samanborið við hækkan av leigu. Leigunevndin hevur í hesum sambandi tikið avgerð um, at hækkan av oljugjaldi kann vera haldgóð grund til leighækkan, um gjaldið fyri leigu er við oljunýtslu.

Viðgerðartíðin er ymisk frá máli til mál, men í miðal 2-3 mánaðir samanlagt - við hoyring og viðgerð í Leigunevndini.

Fleiri mál verða ikki lögð fyri nevndina, tí partarnir gera semju eftir at hava sett seg í samband við skrivstovuna hjá Leigunvndini og fingið vegleiðing hiðani.

## **5. Dömi um mál og avgerðir í 2021**

### **Kæra um uppsøgn**

Fleiri mál eru loyst, eftir at málini eru send til hoyringar, antin við semju millum partarnar, ella tí annar parturin hevur slept kravinum.

Dömi er um leigara, sum kærði um, at útleigari hevur sagt leigara upp uttan orsök, og at hann ikki hevur fingið afturgoldið depositum.

Eftir at málið varð tikið upp, vendi leigari sær aftur til Leigunevndina og upplýsti, at hevði fingið tað, hann hevði krav uppá. Málið varð harvið endað.

Hetta er dömi um, at eftir vegleiðing - og kanska eftir byrjaða málsviðgerð í leigurnevndini - koma partarnir í fleiri fórum til sættis.

### **Kæra um afturhald av depositum**

Leigari kærði og fördi fram, at leigari hevði rætt til at fáa depositum útgoldið. Úleigari fördi hinvegin fram, at leigari ikki hevði goldið fult depositum, umframt at útleigari hevur rætt til at afturhala í depositum.

Útleigari segði seg hava havt útreiðslur í sambandi við, at lásið varð skift, men útleigari hevði ikki kvittanir ella annað skjalprógv. Tí kundi Leigunevndin ikki leggja hetta til grund fyri avgerðini.

Sambært § 19, stk. 1, í leigulógini skal leigari siga leigumálið upp við 1 mánaða freist til endan av einum mánaði. Leigari segði upp leigumálið 28. januar 2021.

Eftir hesum átti leigari at rinda leigu fyrir februar 2021. Seinasta inngjald fyrir leigu var 5. januar 2021, og harvið var leiga fyrir februar 2021 ikki goldin.

Útleigari kundi tí afturhalda depositum fyrir manglandi leigu fyrir februar.

Av tí at útleigari kundi afturhalda stórri upphædd, enn goldið er í depositum, gjørði Leigunevndin ikki meira við spurningin um, hvort útleigari möguliga hevði onnur krøv móti leigara.

#### **Mál um möguliga ógildan av leigusáttmála vegna grovt mishald**

Málið tekur stöði í einum tilburði, sum hendi í einum íbúðarbygningi, har leigari brýtur hurðina hjá grannanum, og har útleigari vil ógilda leigusáttmálan, m.a. orsakað av hesum.

Í fyrstu atløgu vildi útleigari ógilda leigusáttmálan utan ávaring. Eftir vegleiðing frá Leigunevndini sendi útleigari leigara boð um at steðga mishaldinum innan 8 dagar, soleiðis sum ásett er í § 24, stk. 1.

Útleigari bað síðani Leigunevndina góðkenna uppsøgn vegna mishald eftir reglunum í § 26, stk. 2, har ásett er, at Leigunevndin skal góðkenna uppsøgn vegna mishald.

Leigari vísti Leigunevndini á, at hann hevði móttikið eina áheitan um at fáa steðgað mishaldinum innan 8 dagar, frá tí at boðini vórðu givin, men leigari hevði ikki uppihildið sær í íbúðini síðan í langa tíð eftir mishaldið.

Sambært upplýsingum í málinum steðgaði mishaldið innan 8 daga freistina.

Tá onki mishald hevði verið, síðani skrivlig boð vórðu givin, metti Leigunevndin ikki, at heimild var at ógilda leigusáttmálan. Hetta var grundað á, at skipanin í lógin er, at sáttmálin kann ikki verða ógildaður, utan at boð eru givin um at steðga mishaldið, og eru tey boðini fylgd, er ikki heimild at ógilda.

## **6. Aðrar viðmerkingar frá Leigunevndini**

Umvegis kærur, fyrispurningar og dagligu umsitingina er komið fram á ymisk viðurskifti í leigulógin, sum Leigunevndin vil vísa á, og nevndin metir eiga at verða tikan við, tá lógin aftur verður endurskoðað ella broytt.

## **Heimild at gera skrá yvir góðkendar leigubústaðir**

Leigunevndin hevur í undanfarnu ársfrágreiðingum víst á, at Leigunevndin stundum hevur kærumál til viðgerðar, har ivasamt er, um leigumálið lýkur tey krøv, sum byggilóggáva v.m. setir til slík.

Leigunevndin hevur mælt til, at reglur verða gjördar um góðkenning av leigubústøðum. Tann 1. august 2018 kom í gildi lógaráseting í leigulóbini, § 24a, sum heimilar kommununum at gera almennar skráir yvir leigubústaðir, ið líka lógarásett krøv til bústað, og heimild hjá kommunum at sýna leigubústaðir. Sambært heimildini eru tað kommunurnar, sum at gera av, um tær velja at raðfesta og fremja góðkenningar av leigubústøðum.

Hóast slík skrá er sjálvboðin at taka stig til, er tað eitt jaligt stig á leiðini, at heimildin er komin í lögina. Nú lógarheimildin hevur verið í gildi í meira enn hálvt annað ár, er Leigunevndini kunnugt eingin kommunu farin í holt við arbeidið at skráseta leigubústaðir. Spurnartekin kann tí helst verða sett við, hvønn virknað ásetingin hefur.

Leigunevndin mælir enn sum áður til, at kommunur skráseta góðkendar leigubústaðir.

## **Standard leigusáttmáli- og innflytingarfrágreiðing í sama skjali**

Sum partur av lógarbroytingini, ið kom í gildi tann 1. august 2018, varð ásett, at leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing skuldu vera í sama skjali. Nýtt oyðublað bleiv gjört, og tað liggur á heimasíðuni hjá Leigunevndini.

Leigunevndin metti, at lógarbroytingin fór at gagna viðgerðini í ávísum kærumálum viðvíkjandi at lyfta próvbryrðuna fyrir standi, tá flutt varð inn, og standi og greidleika, tá flutt verður út. Leigunevndin hevur áður víst á, at tað tíðum kemur fyrir, at krøvini um standard leigusáttmála og innflytingarfrágreiðing ikki verða hildin. Serliga er tað innflytingarfrágreiðingin, ið ikki er gjörd, og tá leigari flytur út, og möguligt fráflytingarsýn verður gjört, er trupult at skjalprógvu standin á leigumálinum, tá flutt varð inn.

Flestu málini, sum Leigunevndin viðger, eru mál um afturhildið depositum. Tí hevur tað stóran týdning, at krøvini um standard leigusáttmála og innflytingarfrágreiðing verða hildin. Henda áseting

í leigulóbini er fyri at tryggja útleigara so væl sum leigaran, um ósemjur stinga seg upp, tá ið leigumálið er uppsagt.

Hetta eru tí viðurskifti, sum Leigunevndin og skrivstovan leggja stóran dent á at vegleiða um.

Sama er galldandi fyri deponeringsavtaluna, sum nú eisini er saman við leigusáttmálanum.

Átakið hevur hjálpt. Tað eru í dag færri, ið ikki gera innflytingarfrágreiðing ella stovna eina deponeringskonto.

Sambært § 5 í leigulóbini kann útleigari krevja depositum svarandi til leigu fyri í mesta lagi 3 mánaðir. Leiguupphæddin verður ásett eftir avtalu millum útleigara og leigara. Depositum er trygd fyri skyldum leigarans, tá ið hann flytur úr leigaðu hølunum.

Í mai 2013 varð broyting gjørd í leigulóbini, soleiðis at depositum frameftir skal rindast á deponeringskontu hjá útleigara.

Útleigari rindar fyri at seta á stovn deponeringskontu. Tað er eisini útleigari, ið sambært § 5, stk. 3, í leigulóbini hevur rentuágóðan av depositum í sambandi við, at leiguavtalan endar. Kravið um deponeringskontu er galldandi fyri øll leigumál til bústað undantikið leigumál, ið Føroya Bústaðarfelag umsitar.

Tá skipanin við tvungnari deponeringskontu varð sett inn í leigulóbina, varð sett inn í § 2, stk. 2, at skipanin skuldi eftirmetast áðrenn 1. januar 2018. Henda áseting er komin inn undir nevndarviðgerðini í lögtinginum, har tað í álitinum t.d. stendur "...tað er komið fram, at slíkar skipanir við tvungnari deponeringskontu, eru ikki brúktar í øðrum londum. Harafturat er trupulleikin við depositum serliga galldandi hjá teimum privatu útleigarum. Tað er eisini eitt ivamál, hvussu skipanin skal umsita í praksis, og metir Trivnaðarnevndin tískil, at henda skipanin má endurskoðast áðrenn eitt ávist tíðarskeið."

Leigunevndin metir framvegis, at skipanin við tvungnari deponeringskontu er gagnlig.

## **Hagtöl um kostnaðarstøðið á leigumarknaðinum**

Sambært leigulógin § 26, stk. 1, nr. 1, kann Leigunevndin viðgera kærur frá pörtunum, um ein mögulig hækking av leiguni er rímilig, og kann heilt ella lutvist strika hesa hækking.

Leigunevndin fær av og á fyrispurningar um hækking av húsaleigu, ið leigari metir er órímilig, meðan kærur um hækking ella kærur um ov högt leigugjald annars ikki koma fyrir.

Sambært viðmerkingunum til § 26 skal ítökiliga metingin hjá Leigunevndini gerast við støði í "*hvort hækkingin er rímilig sæð í mun til støðið á leigaðu hølunum og kostnaðarstøðið á leigumarknaðinum annars.*"

Leigunevndini tørvar amboð at gera slíkar metingar, tí ongar skráir ella hagtöl eru um kostnaðarstøði frá øki til øki í landinum. Tá er trupult hjá Leigunevndini at gera eina ítökiliga meting um, hvort ein leighækkan er rímilig.

Í mai 2019 varð leigulógin broytt, har Leigunevndin fekk heimild til at seta til viks eina greitt órímliga leigu og samstundis áseta aðra leigu. Broytingin kom ikki í gildi fyrr enn 1. januar 2020, og Leigunevndin hevur sostatt ikki enn havt nakað mál til viðgerðar um órímliga leigu.

Um Leigunevndin skal meta um, hvort avtalaða leigan er rímilig, verður mælt til, at amboð verða fingin Leigunevndini til vega til tess at gera metingar um leigukostnaðin á føroyska marknaðinum. Tað finnast Leigunevndini kunnugt ikki hagtöl, sum til ber at meta útfrá, hvat eitt rímiligt leigugjald skal vera.

Tað ber illa til at gera metingar við støði í "*kostnaðarstøðinum á leigumarknaðinum annars,*" tá kostnaðarstøðið á føroyska leigumarknaðinum ikki er greinað og ongi hagtöl ella annað finst, ið lýsa kostnaðarstøðið á føroyska leigumarknaðinum.

Kostnaðarstøðið á føroyska leigumarknaðinum eigur at verða greinað við støði í skilmarkaðum metingarstøðum. Hesi metingarstøði kunnu t.d. taka støði í landafroðiligu staðsetingini, stødd og góðsku, og um leigumálið verður leigað út við ella uttan innbúgv o.a.

Leigunevndin mælir Almannamálaráðnum til at seta bæði fíggjarliga og umsitingarliga orku av til at fara undir arbeiðið at fáa hagtöl til vega um føroyska leigumarknaðin.

Harumframt mælir leigunevndin til, at átök verða sett í verk, sum breiða út kunnleikan til lögarkravdu skjølini – t.e. standard leigusáttmála, innflytingarfrágreiðing og deponeringsavtalu.

### **Inn og útflytingarsýn – möguligt at gera tað talgilt (§§ 3 og 8)**

Reglurnar um inn- og útflytingarsýn eru sambært verandi leigulög tengdar at einum ávísum skjali. Sama er galldandi fyrir lógarásetta leigusáttmálan.

Tøknin í dag ger, at inn- og útflytingarsýnini kunnu gerast á ein greiðari og betri máta við talgildum sýni (sokallaðum e-sýn), har útleigari við teldu/teldli beinanvegin kann goyma skjalprógv frá sýnunum við myndum og viðmerkingum, og sum leigari kann vátta á staðnum.

Um krövini í leigulóginu til inn- og útflytingarsýn vórðu orðað sum minstukrøv av upplýsingum og annars ikki vóru tengd at einum ávísum skjali, soleiðis sum verandi leigulög leggur upp til, so vildi tað givið möguleika fyrir, at sýnini vórðu betur skjalfest, og at leigarar fingu betri og greiðari kunning í sambandi við sýnini.

Á sama hátt skuldi tað eisini verið gjørligt at havt ein talgildan leigusáttmála, sum uppfylti nøkur minstukrøv, sum verða ásett í leigulóginu.

Bæði viðvíkjandi inn- og útflytingarsýnunum og leigusáttmálanum er talan um at tillaga lógarverkið til at kunna taka í brúk nakrar fyrimunir fyrir leigara og útleigara, sum tøknin hefur at bjóða.

Mælt verður til, at Almannaverkið tekur hesi viðurskifti við, tá arbeitt verður við at dagföra leigulógina.

### **Broyta § 24 í mun til grovt mishald**

Tað gevur ikki altíð meining, at fyrsta stig, sum skal takast, um leigari er í mishaldi, er at geva leigara skrivlig boð um at steðga mishaldinum innan 8 dagar frá tí, at boðini eru givin, og verða boðini vird, kann ikki verða sagt upp.

Dømi eru um grovt mishald, sum bara steðgar, og har leigari harvið virðir skrivligu boðini. Hugsast kann, at minni grovt mishald steðgar eftir, at boð eru givin, men mishald so kemur aftur, enntá í fleiri umfórum, at nýggj boð verða givin, og so steðgar leigari aftur mishaldinum.

Slíkar støður við týðiligung og kanska eisini álvarsligum ella víttfevnandi mishaldi, sum kortini er steðgað innan 8 daga freistina, kann elva til truplar støður fyri útleigara og aðrar leigarar.

Álvarsligt dømi er um, at leigari hevur gjört seg inn á granna, framt herverk og einans samsvarandi verandi reglum í § 24 kundi fáa boð frá útleigara um at gevast við tí innan 8 dagar.

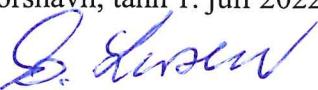
Úrslitið av verandi ásetingum kann verða, at útleigari má liva við afturvendandi trupulleikum og mishaldi frá leigara, og aðrir leigarar mistrívast ella gerast ótryggir og siga síni leigmál upp.

Her metir Leigunevndin tørv vera á einari lógarheimild til at ógilda leigusáttmálan vegna (einstakt) álvarligt mishald eftir góðkenning frá Leigunevndini, um talan er um leigara, sum við sínum atburði ikki vísir seg at vera egnaðan til at búgva í vanligum leigmáli, ella sum fremur mishald av álvarsligum ella víttfevnandi slag.

Í § 24 kundi tí ein skilnaður verið gjördur á, um talan er um mishald ella grovt mishald, og er talan um grovt mishald, kann heimild vera fyri at slíta uttan at fáa skrivlig boð um at gevast innan 8 dagar. Talan kundi t.d. verið um tað, sum er ásett í § 23 a, stk. 2, nr. 1, 2 og nr. 6.

Vegna Leigunevndina

Tórshavn, tann 1. juli 2022



Eyðbjørn Larsen, formaður