

Leigunevndin

Ársfrágreiðing 2022

Innihaldsyvirlit

1. Um leigunevndina	3
2. Leigulógin	4
3. Umsiting	5
4. Yvirlit yvir mál	5
5. Aðrar viðmerkingar frá leigunevndini	6

1. Um leigunevndina

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

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

1. Avtalaðu leiguna, harundir kann nevndin seta greitt órímiliga leigu til vikis og áseta aðra leigu.
2. Leiguhækking er rímilig, ella um henda heilt ella lutvíst skal verða strikað.
3. Tað leigaða lýkur ásett krøv til bústað, ella um umvælingar skulu áleggjast.
4. Skyldur og rætt hjá útleigara at fremja viðlíkahald og gera ábøtir.
5. Uppsøgn er grundað, ella um ólóglig uppsøgn skal verða sett úr gildi.
6. Mishald leigarans kann grunda, at útleigari ógildar leiguavtaluna.
7. Rættin hjá útleigara at afturhalda 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 fyri kæruni.

Leigunevndin verður mannað við formanni, sum er lögfrøðingur, einum limi, sum er búskaparfrøðingur og einum limi, sum hevur útbúgving innan byggifrøði. Limirnir í nevndini verða tilnevndir fyri eitt fýra ára skeið. Fyri hvønn nevndarlim verða varaumboð tilnevnd.

Sambært § 29 í leigulógini kunnu avgerðir hjá leigunevndini ikki kærast til hægri fyrisitingarmyndugleika.

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

Varalimir eru Kristina Samuelson, Birna Steingrímsdóttir og Jóhan Syderbø.

2. Leigulógini

Tann 1. september 2010 kom leigulógini í gildi.

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

Á vári 2018 samtykti løgtingið fleiri broytingar í leigulógini, 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 mai 2019 vórðu aftur gjørdar broytingar í leigulógini. T.d. bleiv ikki-vinnulig útleiga víðkað og leigunevndin fekk heimild at seta til viks greitt órímiliga leigu.

Sambært lógini 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. 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 pørtum, tá ið leigari flytur út úr leigumálinum. 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 leigulógini. Endamálið er at tryggja leigara ímóti at órímiligar avtalur verða gjørdar. Leigusáttmálin inniber, at partarnir sínámillum tó hava møguleika fyri at avtala annað. Tílikar

avtalur skulu fylgja teimum minstukrøvum, ið eru ásett í lógini, 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 útgjaldingskjal eru at finna á heimasíðuni hjá leigunevndini – www.leigunevndin.fo. Eisini finst vegleiðing til hesar reglur á heimasíðuni.

Leigunevndin mælir til, at átøk áhaldandi verða sett í verk, sum breiða út kunnleikan til lógarkravdu skjøluni – t.e. standard leigusáttmála, innflytingarfrágreiðing og deponeringsavtalu.

3. Umsiting

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

Umhvørvismálaráðið útvegar leigunevndini skrivarahjálp.

4. Yvirlit yvir mál

Leigunevndin hevur skrásett 14 mál í 2022. Av teimum 14 málunum eru 7 kærur endaliga avgreiddar, harumframt hevur leigunevndin skrásett 80 munnligar fyrispurningar. Leigunevndini hevur telefonviðtalu hvønn mánadag.

Munnligir fyrispurningar og vegleiðing umvegis telefon verður ikki skrásett í skjalaskránni, men bara í einum serstøkum hagtalskjali.

Yvirlit yvir mál, kærur og fyrispurningar, seinastu árin:

	2018	2019	2020	2021	2022
Munnligir fyrispurningar			151	109	80
Skrivligir fyrispurningar	26	34	38	25	41
Skrásett mál	60	40	49	26	14

Avgreiddar kærur 23 6 7 6 7

Kærunar og fyrispurningarnir, sum leigunevndin fær, snúgva seg í høvuðsheitinum um afturhildið depositum og uppsøgn av leigumáli, tá ið mishald fyriliggur. Eisini eru fleiri fyrispurningar viðv. uppsagnartreytum, tá leigubústaður verður seldur. 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 leiguhækkan, 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 vera ikki lögð fyri nevdina, tí partarnir gera ofta semju, eftir at hava sett seg í samband við skrivstovuna hjá Leigunevndini og fingið vegleiðing higani.

5. Aðrar viðmerkingar frá leigunevndini

Umvegis kærur, fyrispurningar og dagligu umsitingina er komið fram á ymisk viðurskifti í leigulógini, sum leigunevndin vil vísa á og sum nevdin metir eiga at verða tikin við, tá lógin aftur verður endurskoðað ella broytt.

Í frágreiðingini í 2021 vísti nevdin á niðanfyrinevndu viðurskifti. Nevndin metur framvegis, at hesi tilmæli eru viðkomandi og at stig eiga at vera tikin til at dagføra ásetingarnar, sum eru galdandi fyrileigumarknaðin í Føroyum, og tí verða tilmælini endurtikin:

Heimild at gera skrá yvir góðkendar leigubústaðir

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

Leigunevndin hevur mælt til, at reglur verða gjørdar um góðkenning av leigubústøðum. Tann 1. august 2018, kom í gildi lógaráseting í leigulógini, § 24a, sum heimilar kommununum at gera

almennar skráir yvir leigubústaðir, ið lúka lógarásett krøv til bústað, og heimild hjá kommunum at sýna leigubústaðir. Sambært heimildini er 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 lógina. Nú lógarheimildin hevur verið í gildi í meira enn fyra ár, er leigunevndini kunnugt, eingin kommuna farin í holt við arbeiðið at skráseta leigubústaðir. Spurnartekin kann tí helst verða sett við, hvønn virknað ásetingin hevur.

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

Hagtøl um kostnaðarstöðið á leigumarknaðinum

Sambært leigulógini § 26, stk. 1, nr. 1, kann leigunevndin viðgera kærur frá pørtunum um ein møgulig hækking av leiguni er rímilig, og kann heilt ella lutvíst strika slíka hækking.

Leigunevndin fær av og á fyrisurningar um hækking av húsaleigu, ið leigari metir er órímilig.

Sambært viðmerkingunum til § 26, skal ítøkiliga metingin hjá leigunevndini gerast við støði í *”hvørt hækkingin er rímilig sæð í mun til støðið á leigaðu hølunum og kostnaðarstöðið á leigumarknaðinum annars.”*

Leigunevndini tørvar amboð at gera slíkar metingar, tí ongar skráir ella hagtøl eru um kostnaðarstöðið frá øki til øki í landinum. Tá er trupult hjá leigunevndini at gera eina ítøkiliga meting um, hvørt ein leiguhækkan er rímilig.

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

Um leigunevndin skal meta um, hvørt avtalaða leigan er rímilig er neyðugt, at amboð verða fingin leigunevndini til vega til tess at gera metingar um leigukostnaðin á føroyska marknaðinum. Tað

finnast leigunevndini kunnugt ikki hagtøl, sum til ber at meta útfra, hvat eitt rímiligt leigugjald skal verða.

Tað ber sostatt illa til at gera metingar við støði í *”kostnaðarstøðinum á leigumarknaðinum annars”*, tá kostnaðarstøðið á føroyska leigumarknaðinum ikki er greinað og ongi hagtøl 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 landafrøðiligu staðsetingini, stødd, góðsku og um leigumálið verður leigað út við ella uttan innbúgv o.a.

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

Inn og útflytingarsýn – møguleika at avgreiða talgilt (§§ 3 og 8)

Reglurnar um inn- og útflytingarsýn eru sambært leigulógini tengdar at einum ávísnum skjali. Sama er galdandi fyri lógarásetta leigusáttmálan.

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

Um krøvini í leigulógini til inn- og útflytingarsýn vórðu orðaðar sum minstukrøv av upplýsingum, og annars ikki vórðu tengd at einum ávísnum skjali, soleiðis, sum verandi leigulóg leggur upp til, so vildi tað givið møguleika fyri, at útleigari kundi havt eina KT-skipan har sýnini vórðu betur skjalfest.

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

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

Mælt verður til, at Umhvörvismálaráðið tekur hesi viðurskipti við tá arbeitt verður við at dagføra 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 steðgað 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 umførum, at nýggj boð verða givin, og so steðgar leigari aftur mishaldinum.

Slíkar støður við týðiligum 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.

Álvarslig dømi eru eisini um, at leigari hevur gjørt 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 leigumál 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 búa í vanligum leigumáli, ella sum fremur mishald av ávísam álvarsligum ella víttfevnandi slag.

Í § 24 kundi tí ein skilnaður verið gjørdur 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, um m.a. at fremja ella hótta við at fremja likamligan harðskap, ávísa vandamikla atferð og herverk.

Vegna leigunevndina

Tórshavn, tann 11. september 2023

Eyðbjørn Larsen, formaður