



ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Løgtingið

5. mars 2010
Mál: 09/00627-44
Tygara skriv:
Viðgjørt:

Løgtingsmál nr. 155/2009: Uppskot til løgtingslóg um útleigan av bústøðum (leigulógin)

Uppskot

til

løgtingslóg um útleigan av bústøðum (leigulógin)

Kapittul 1 Lógarøki v.m.

§ 1. Lógin fevnir um alla leigu av húsum ella hølum, ið verða nýtt til bústað.

Stk. 2. Lógin fevnir um leigu, eisini tá leigan verður goldin við øðrum enn peningi, eitt nú arbeiði.

Stk. 3. Lógin fevnir ikki um leigu, ið sambært leiguavtalu bert fevnir um eitt styttri tíðarskeið, upp til tríggjar mánaðir, og sum endar, tá hetta tíðarskeið er úti.

Stk. 4. Lógin fevnir ikki um leigu í tann mun, at hendan er fevnd av serligum reglum í aðrari lóggávu.

§ 2. Útleiga, sum fevnir um í mesta lagi tvey leigumál, ið eru á sama bústaði, har útleigarin og húski hansara búa, er eftir hesi lóg at rokna sum ikki vinnulig útleiga.

Stk. 2. Útleiga, ið ikki er fevnd av stk. 1, er eftir hesi lóg at rokna sum vinnulig útleiga.

Stk. 3. Útleiga hjá tí almenna ella lögfrøðiligum persónum er eftir hesi lóg at rokna sum vinnulig útleiga.

§ 3. Leiguavtala og aðrar avtalur um leigumálið skulu vera skrivligar.

Stk. 2. Landsstýrismaðurin ásetir í kunngerð standard leigusáttmála, ið skal verða nýttur sum sáttmáli í leigumálum, fevnd av lógini.

Stk. 3. Útleigarin hevur ábyrgdina av, at sáttmálin sambært stk. 2 verður nýttur.

Stk. 4. Avtalur, sum geva leigara, hjúnafelaga ella tí, ið leigari livir saman við í parlagi verri rættindi, enn ásett í lógini, eru ógildugar.

§ 4. Tað er bannað útleigara at taka ímóti ella krevja aðra samsýning frá leigara enn leigu ella at treyta sær, at leigari er partur av aðrari rættargerð, ið ikki er partur av leiguavtaluni.

§ 5. Útleigari kann í mesta lagi krevja eitt depositum, sam við leigu fyri 3 mánaðir. Upphæddin verður standandi sum trygd fyri skyldum leigarans, tá hann flytur út úr leigaðu hølnum.

Stk. 2. Útleigari kann einans halda aftur depositum við fráflyting, um:

- 1) leigari ikki letur tað leigaða aftur í sama standi, sum tað var í, tá flutt varð inn, burtursæð frá vanligum sliti og elli,
 - 2) leigari skyldar leigugjald, ella
 - 3) leigari á annan hátt kann lastast fyri, at útleigari hevur havt eitt fíggarligt tap, orsakað av leiguni. Útleigarin hevur próvbyrðuna fyri, at hann hevur havt eitt slíkt tap.
- Stk. 3.* Útleigari eigur møguligan rentuágóða av depositum.

§ 6. Rættindi leigarans sambært hesi lóg, eru galdandi móttvegis øllum, uttan at avtalan er tinglýst. Sama er galdandi fyri avtalu um leigu, ið verður rindað í forskoti, innskot og depositum tá hesar upphæddir tilsamans ikki eru størri enn tað, sum svarar til 6 mánaða leigu,

Stk. 2. Leigari skal við rættarmáli gera krav sítt sambært stk. 1 galdandi innan eitt ár eftir at leiguavtalan er endað.

Kapittul 2 **Leigaðu hølini**

§ 7. Tað leigaða verður yvirtikið í tí standi, ið leigari hevur sýnað og góðtikið, áðrenn leigusáttmálin er undirskrivaður.

Stk. 2. Leigari kann ikki krevja, at vælt verður um brek, ið hann átti at havt sæð við vanligum eftiransni, um hann ikki skrivliga hevur sagt útleigara frá hesum innan tvær vikur frá tí, at leigubústaðurin er yvirtikin.

Stk. 3. Leigari kann ikki krevja, at vælt verður um onnur brek, enn umrødd í stk. 2, sum koma til sjónar eftir innflyting, uttan so, at hann skrivliga boðar útleigarinum frá hesum skjótast gjørligt og í seinasta lagi 4 mánaðir eftir innflyting.

§ 8. Tá flutt verður inn í leigaða bústaðin, skulu útleigari og leigari í felag gera eina innflytingarfrágreiðing, sum skal lýsa, hvørjum standi bústaðurin er í. Frágreiðingin, sum verður gjørd á einum serligum oyðublaði, skal váttast av báðum pørtum, og eitt avrit skal útflyggjast leigara.

Stk. 2. Innflytingarfrágreiðingin er grundarlag undir sýni, ið verður fram, tá flutt verður út.

Stk. 3. Landsstýrismaðurin ásetir í kunngerð nærri reglur fyri oyðublaðið, ið skal nýtast sambært stk. 1.

§ 9. Útleigari hevur ábyrgdina av, at leigubústaðurin lýkur lógarásett krøv til bústaðarbygging, brunatrygd o.a.

Stk. 2. Lýkur bústaðurin ikki lógarásettu krøvini til bústaðir, tá leigari flytur inn ella seinni, skal útleigari eftir kravi leigarans beinanvegin lata slík brek umvæla.

§ 10. Útleigari hevur skyldu til at halda viðlíka alt, sum stendst av vanligum sliti og elli.

§ 11. Leigari kann ikki, uttan skrivligt loyvi frá útleigara, gera broytingar í tí leigaða.

Stk. 2. Um brot verða framd á ásetingina í stk. 1, kann útleigari krevja, at viðurskiftini verða fingin aftur í rættlag innan rímiliga freist.

Stk. 3. Um freistin sambært stk. 2 ikki verður hildin, hevur útleigari møguleika at krevja endurgjald og hartil at siga leigumálið upp.

Kapittul 3 **Rættindi og skyldur leigarans**

§ 12. Leigari hevur skyldu til:

- 1) At gjalda húsaleigu rættstundis. Leigan skal rindast mánaðarliga frammanundan, í seinasta lagi tann 5. í mánaðinum. Er hesin ikki gerandisdagur, skal leigan rindast næsta gerandisdag.
- 2) Atboða útleigara skrivliga frá møguligum skaðum, sum henda á leigaðu hølini.
- 3) At bøta um ella endurrinda fyri skaða, sum leigari ella húsfolk ella gestir teirra fremja á leigaðu hølini.
- 4) At lata leigaðu hølini aftur í sama standi, sum tey vóru í, tá leigumálið byrjaði, tó burtursæð frá vanligum sliti og elli.
- 5) At lata útleigara fáa atgongd til leigaðu hølini beinanveg, tá hetta er bráðneyðugt, og annars eftir avtalu, tá hetta er neyðugt.

§ 13. Verður leigan hækkað, skal leigari hava skrifliga fráboðan um hetta 4 mánaðir frammanundan.

§ 14. Um útleigari ynskir at gera neyðugar umvælingar ella broytingar í leigaðu hølunum, skal leigari geva honum atgongd til bústaðin fyri at fáa hetta arbeiðið gjørt.

Stk. 2. Slíkar umvælingar ella broytingar skulu skrifliga fráboðast leigara í seinasta lagi 4 vikur frammanundan, uttan so, at talan er um bráðneyðugar umvælingar.

Stk. 3. Arbeiðið skal taka so stutta tíð sum møguligt, og skal vera leigara til minst møguligan ampa.

§ 15. Leigari hevur rætt til at nýta leigaðu hølini til alt, ið kann metast sum vanlig og rímlig nýtsla av bústaði.

Stk. 2. Onnur nýtsla kann bert fara fram við loyvi frá útleigara.

§ 16. Framleiga av hølunum er bert loyvd, um skrifligt loyvi fyriliggur frá útleigara, áðrenn avtala verður gjörd um framleigu.

Stk. 2. Hjúnafelegi ella tann, ið leigarin livir saman við í parlagi, skal geva samtykki til, at leigumálið verður framleigað. Er hesin ómyndugur, gevur verjin samtykki. Ásetingarnar í § 19, stk. 2. og § 20 í lov om ægteskabets retsvirkninger eru somuleiðis galdandi.

Stk. 3. Leigusáttmáli sambært § 3, stk. 2 skal nýtast millum leigara og framleigara.

Stk. 4. Áðrenn framleiga byrjar, skal hann, ið letur framleiguna, lata útleigara avrit av skrifligu framleiguavtaluni.

Kapittul 4

Uppsøgn av leigumálinum

§ 17. Er leiguavtalan tíðaravmarkað, heldur leigan uppat uttan uppsøgn, tá avtalaða tíðarskeiðið er runnið.

Stk. 2. Er leigumálið tengt at, at leigari er í starvi hjá útleigara og fer leigari úr starvinum, heldur leigumálið uppat við 1 mánaðar freist, til endan av einum mánaði, eftir seinasta arbeiðsdag.

§ 18. Verða leigaðu hølini oyðiløgd av eldi ella ørðum slíkum óhappi, dettur leiguavtalan burtur.

§ 19. Leigari kann siga leigumálið upp við 1 mánaða freist til endan av einum mánaði.

Stk. 2. Hjúnafelegi ella tann, ið leigarin livir saman við í parlagi, skal geva samtykki til at uppsiga leigumálið. Er hesin ómyndugur gevur verjin samtykki. Ásetingarnar í § 19, stk. 2. og § 20 í lov om ægteskabets retsvirkninger eru somuleiðis galdandi.

Stk. 3. Uppsøgn frá leigara til útleigara skal vera skriflig og dagfest.

§ 20. Ikki vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 1 kann siga leigumálið upp við 3 mánaða freist til endan av einum mánaði. Uppsøgnin skal vera skriflig og dagfest.

Stk. 2. Veðhavari, ið hevur yvirtikið bygning við leigumálum, og sum upprunaliga er at meta sum ikki vinnulig útleiga, og yvirtøka veðhavarans við tvingsilssølu ella sambært avtalu við veðsetara er til nýtiligt veð, kann siga leigumálið upp sbt. stk. 1.

Stk. 3. Útleigarin kann tó ikki siga leigaranum upp, meðan ein kæra um leigumálið er til viðgerðar í leigunevndini. Um leigarin fær fult ella lutvíst viðhald frá leigunevndini, kann uppsøgn ikki fremjast fyrr enn 3 mánaðir aftaná, at leigunevndin tók avgerðina.

§ 21. Vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 2 og 3 kann siga leigumálið upp við 5 mánaða freist til endan av einum mánaði.

Stk. 2. Vinnuligur útleigari kann bert siga leigumálið upp:

- 1) Tá útleigari sjálvur skal nýta leigumálið at búgva í.
- 2) Tá leigaðu hølini skulu rívast niður, ella byggjast um, og tískil ikki kunnu nýtast til bústað eftir hetta.
- 3) Tá týðandi orsøkir annars gera tað umráðandi fyri útleigara at verða loystur frá leigumálinum.

Stk. 3. Uppsøgnin skal vera skriflig, dagfest og grundgivin.

§ 22. Doyr ein leigari, áðrenn leigumálið er endað, hevur hjúnafelegin ella tann, sum

leigarin livir saman við í parlagi, rætt til at halda fram í leigumálinum. Hetta er eisini galdandi, tá leigarin sjálvur av eini hvørjari orsök flytur út.

Kapittul 5 Mishald v.m.

§ 23. Heldur útleigari ikki skyldur sínar eftir lógini og leigusáttmálanum, er hann í mishaldi.

Stk. 2. Er útleigari í mishaldi, skal leigari beinanvegin geva útleigara skrivlig boð um at fáa mishaldið steðgað innan eina rímiliga freist, ásetta av leigara. Freistin skal standa í mát við mishaldið.

Stk. 3. Steðgar útleigari ikki mishaldinum innan freistina í stk. 2, og er talan um týðandi mishald ella svikagerð frá útleigara, kann leigari siga avtaluna upp uttan aðra ávaring til upphald beinanvegin og krevja endurgjald fyri neyðugar beinleiðis útreiðslur, sum eru komnar í av mishaldinum.

§ 24. Heldur leigari ikki skyldur sínar eftir lógini og leigusáttmálanum, er hann í mishaldi.

Stk. 2. Er leigari í mishaldi, skal útleigari beinanveg geva leigara skrivlig boð um at fáa mishaldið steðgað innan 8 dagar frá tí, at boðini eru givin.

Stk. 3. Steðgar leigari ikki mishaldinum innan freistina í stk. 2, kann útleigari siga leiguavtaluna upp uttan aðra ávaring til upphald beinanvegin.

Stk. 4. Uppsøgn eftir stk. 3 fær ikki virknað, fyrr enn hon er góðkend av leigunevndini sambært § 28, stk. 1 ella stk. 3

Kapittul 6 Leigunevndin

§ 25. Landsstýrismaðurin setir eina leigunevnd til at taka avgerð í trætumálum millum leigara og útleigara.

Stk. 2. Leigunevndin verður mannað við einum formanni, sum skal vera lögfrøðingur,

og 2 øðrum limum, sum allir verða tilnevndir fyri eitt fyra ára skeið. Fyri formannin og hvønn av limunum verða tilnevnd varaumboð. Nevndin skal hava kunnleika um leiguvirksemi, byggifrøði, búskaparfrøði og viðurskifti brúkaranna.

Stk. 3. Landsstýrismaðurin ger nærri ásetingar um virksemi og fundarskipan nevndarinnar.

§ 26. Leigunevndin kann viðgera kærur frá pørtunum um:

- 1) ein møgulig hækking av leiguni er rímilig, og kann heilt ella lutvíst strika hesa hækking.
- 2) leigubústaðurin lýkur ásettu krøvini í § 9, og kann í hesum sambandi áleggja útleigarinum at gera neyðugar ábøtur.
- 3) Rættin og skyldur hjá útleigara at fremja umvælingar
- 4) grundarlagið fyri uppsøgn av leigumálinum og kann ógilda eina ólógliga uppsøgn.
- 5) afturhaldan av depositum.

Stk. 2. Kærur til leigunevndina skulu vera skrivligar og hava eina grundgeving fyri kæruni.

§ 27. Leigunevndin kann krevja upplýsingar frá pørtunum, herundir tá haldgóð orsök er og tørvur er á tí, at sleppa at sýna leigaðu hølini.

Stk. 2. Um ein leigari ella útleigari noktar at lata upplýsingar ella loyva sýni, kann tað verða honum sjálvum at skaða.

§ 28. Leigunevndin skal skjótast gjørligt taka avgerð í málinum.

Stk. 2. Avgerðir í leigunevndini verða tiknar við vanligum meiriluta. Avgerðir kunnu bert takast, tá nevndin er fullmannað.

Stk. 3. Formaðurin í leigunevndini kann tó einsamallur taka støðu til mál, sum ikki kunnu útsetast, og kann geva eini kærú steðgandi virknað, til avgerð er tikin í málinum.

Stk. 4. Formaðurin kann avvísa kærur um viðurskifti, sum liggja uttan fyri málsøki nevndarinnar.

§ 29. Avgerðir hjá leigunevndini kunnu ikki kærast til hægri fyrisingarmyndugleika.

Kapittul 7
Revsing v.m.

§ 30. Leigunevndin kann áleggja honum dagliga sekt, ið ikki letur leigunevndini upplýsingar, sum leigunevndin kann krevja eftir hesi lóg, ella sum ikki virðir avgerðir nevndarinnar ella ger eftir boðum frá nevndini sambært § 26, stk. 1, nr. 1-4.

Stk. 2. Støddin á sektini eftir stk. 1 verður ásett av leigunevndini. Sektin kann tó ikki vera hægri enn leiguupphæddin.

Stk. 3. Sekt, áløgd eftir stk. 1, kann verða innheintað við panting saman við innkrevjingarkostnaði.

§ 31. Uttan so, at harðari revsing er ásett eftir aðrari lóggávu, verður útleigari, sum við vilja ella við grovum ósketni brýtur § 3, stk. 1, § 3, stk. 3 ella § 4, stk. 1 revsaður við bót.

Stk. 2. Feløg v.m. (løgfrøðiligir persónar) kunnu koma undir revsiábyrgd eftir reglumum í kapitli 5 í revsilógini.

Stk. 3. Lógarbrot eftir stk. 1 verða viðgjørð sum lögreglumál.

Kapittul 8
Gildiskoma og skiftisreglur

§ 32. Løgtingslógin kemur í gildi 1. apríl 2010.

Stk. 2. Samstundis fer úr gildi Midlertidig bestemmelse for Færøerne nr. 41 af 2. december 1940 om lejeforhold, sbr. tó § 33, stk. 2.

§ 33. Løgtingslógin fevnir um leiguavtalur, sum verða gjørðar aftaná, at hendan lóg er komin í gildi.

Stk. 2. Leigumál í Tórshavnar Kommunu, ið eru í gildi, tá henda lóg kemur í gildi, verða viðgjørð sambært §§ 1-10 í Midlertidig bestemmelse for Færøerne nr. 41 af 2. desember 1940 om lejeforhold, som senest ændret ved lov nr. 186 af 7. juni 1958.

Kap. 1. Almennar viðmerkingar

Endamálið við hesi lóg er at tryggja rættindi hjá leigara og útleigara at virka fyri einum vælskipaðum og vælvirkandi leigumarknaði og at seta krøv til leiguavtalur. Lógaruppskotið roynir at taka hædd fyri teimum ymisku áhugamálunum hjá leigarum og útleigarum og at skapa eina javnvág teirra millum, sum kann gagna øllum pørtum.

Galdandi lóggáva á leiguøkinum í Føroyum, ella rættari pørtum av Føroyum, er “*Midlertidig bestemmelse for Færøerne nr. 41 af 2. december 1940 om lejeforhold, som senest ændret med lov nr. 186 af 7. juni 1958*”, sum einans varð sett í gildi fyri Tórshavnar kommunu. Rættarstøðan í dag er stórt sæð óbroytt síðani 1940. Lógin er framvegis bert galdandi fyri Tórshavnar kommunu.

Hetta hevur so havt við sær, at rættarstøðan uttan fyri Tórshavnar kommunu í dag er tann, at ongar serligar niðurskrivaðar reglur eru galdandi á leiguøkinum, og at neyðugt tí er at falla aftur á vanligar obligasjónsrættarligar meginreglur. Hetta merkir, at munur er á rættarstøðuni fyri leigu í Tórshavnar kommunu og restini av landinum.

Tá vanligu obligasjónsrættarligu meginreglurnar ikki beinleiðis leggja seg eftir at verja nakran av pørtunum sum verandi veikari enn hin, er støðan, at leigari av einum leigumáli uttan fyri Tórshavnar kommunu ikki er eins væl vardur og leigari í Tórshavnar kommunu, sum er vardur av fyríbils ásetingunum frá 1940.

Í høvuðsheitum kann sigast um rættarstøðuna uttan fyri Tórshavnar kommunu, at leigumál er gjørt millum útleigara og leigara, tá báðir partar hava avtalað hetta. At rættarstøðan sostatt ikki hevur verið eins um alt landið, hevur brotið greitt frá flest øðrum rættarøkjum í Føroyum.

Tørvur er á eini nýggjari leigulóg, sum er galdandi fyri allar Føroyar.

Stuttur samandráttur av nýskipanini við lógaruppskotinum

Lógaruppskotið hevur, í mun til verandi lóg frá 1940, ymsar broytingar við sær.

Uppskotið hevur m.a. við sær:

- At leigari, sum verður uppsagdur, fær eina rímiliga uppsagnartíð, og harvið høvi at finna sær annan bústað.
- At leigarin verður vardur ímóti tilvildarligari uppsøgn frá einum vinnuligum útleigara.
- At ikki vinnuligur útleigari kann sleppa burtur úr einum leigumáli uttan stórvegis trupulleikar, og at útboðið av leigubústøðum harvið kann økjast.
- At útleigari beinanvegin kann sleppa av við leigara, sum misheldur skyldur sínar sambært leigusáttmálanum.
- At leigari beinanvegin kann sleppa burtur úr einum leigumáli, um útleigari misheldur skyldur sínar sambært leigusáttmálanum.

Í nøkrum førum hevur lógaruppskotið við sær, at rættarstøðan hjá leigaranum í Tórshavnar kommunu versnar í mun til verandi lóggávu. Her verður serliga hugsað um broytingina, at ikki vinnuligur útleigari lættari kann sleppa burtur úr einum leigumáli, og at leigarin tí ikki er eins væl vardur móti uppsøgn. Orsøkin til hesa broyting skal finnast í tí serliga bústaðarmynstrinum, sum vit hava í Føroyum, har flestu leigubústaðirnir eru í somu sethúsum, sum útleigarin býr í.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Verjan hjá leigaranum liggur tí serliga í tí, at uppsagnarfreistin í slíkum førum er 3 mánaðir, soleiðis at leigarin kann hava eitt rímligt høvi til at finna sær annan bústað.

Sum støðan er í dag, skulu allir sáttmálar í Tórshavnar kommunu góðkennast av leigunevndini. Henda skipan hevur ikki virkað á nøktandi hátt, tí staðfestast má, at tað bert er ein lítil partur av leigusáttmálunum, sum verður sendur nevndini til góðkenningar.

Mett verður, at tað ikki er neyðugt, at sáttmálarnir skulu góðkennast av leigunevndini. Sama endamál kann røkkast á annan hátt. Lógaruppskotið hevur við sær, at øll leigumál skulu nýta ein og sama leigusáttmála, ið landsstýrismaðurin ásetir í kunngerð. Hetta verður gjørt fyri at tryggja leigara móti, at órímligar avtalur verða gjørdar. Leigusáttmálin inniber, at partarnir sínámillum tó hava móguleika at avtala annað. Tílíkar avtalur skulu fylgja teimum minstukrøvum, ið verða ásett í lógini, tá ræður um verju av leigaranum. Við øðrum orðum eru leiguavtalur, sum geva leigaranum verri rættindi enn ásett í lógini, heilt ella lutvíst ógildugar.

Við lógaruppskotinum verður tryggjað, at ein útleigari ikki kann siga einum leigara upp uttan uppsagnarfreist. Henda freist er býtt upp, alt eftir um talan er um vinnuligar útleigarar ella ikki vinnuligar útleigarar. Hugtakið vinnuligur og ikki-vinnuligur útleigari er allýst í § 2, og hevur einans týðning fyri freistirnar og treytirnar fyri at siga leigara upp.

Ein vinnuligur útleigari kann bert siga leigumálið upp, um ávísar treytir eru uppfyltar. Sama treyt er ikki sett til ein ikki vinnuligan útleigara.

Grundgevingin fyri, at tað er neyðugt at skyna millum vinnuligar útleigarar og aðrar útleigarar, ið leiga síni egnu sethús ella partar av hesum út, er, at hesir útleigarar kunnu hava ein størri tørv á at sleppa av við ein leigara. Tað skal tí vera rímliga lætt at siga leigumálið upp. Mett verður, at móguleikin er stórur fyri, at útleigari velur ikki at leiga út, um tað verður ov trupult at sleppa burtur úr leigumálum. Verður hetta støðan, verður endamálið hjá politisku skipanini um at økja um tøku bústaðarmongdina ikki rokkið við lógini. Um hendan broyting kann hava við sær, at talið av leigubústaðum økist, kann roknast við, at leigarar fáa ágóðan av hesum við lægri prísnum.

Upprunauppskotið, sum varð sent til hoyringar í 2007, legði upp til, at hugtakið ikki vinnuligur mótvegis vinnuligur útleigari skuldi metast eftir, hvørt viðkomandi leigaði út fleiri enn 3 leigumál. Hetta markið sigur ikki nakað serligt um, hvør støðan hjá útleigaranum er. Stórur munur er á tøvnum á verju, alt eftir um viðkomandi t.d. leigar út kømur ella íbúð í kjallaranum á egna bústaði sínum, ella um hann t.d. leigar út 3 sethús, sum hann eigur, men ikki býr í. Spurningur kann eisini setast við, hvør veruligi munurin er á honum, sum leigar út 3 sethús, og honum sum leigar út 4 sethús.

Lógaruppskotið er broytt samsvarandi hesum, soleiðis at ikki vinnulig útleiga fevnir um útleigu av í mesta lagi 2 leigumálum, ið eru á sama bústaði, har útleigarin og húska hansara búgva. Eitt leigumál skal í hesum sambandi skiljast sum ein sáttmáli um leigu av t.d. einum kamari, einum kamari við atgongd til felagsøki ella einari íbúð. Tað almenna eins væl og lögfrøðiligir persónar hava heldur ikki sama tørv á verju, sum privatpersónar, og eru tí at rokna sum vinnuligir útleigarar.

Galdandi lóggáva hevur ikki ásetingar um, hvussu stórt eitt depositum kann vera. Við lógaruppskotinum er mark sett fyri, at hetta gjald í mesta lagi skal samsvara við leigu í 3 mánaðir.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Við verandi stöðu kann leigunevndin ekki seta nokkur krøv til útleigara um, hvörjum standi tað útleigaða skal vera í. Hetta er óheppið, tí vandi kann vera fyri, at høli og rúm verða útleigað, sum ikki lúka treytirnar, ið eitt nútímans samfelag setir til íbúðir. Fyri at bøta um hetta er ein áseting í lógaruppskotinum um, at leigumálið skal lúka tey krøv, sum eru um byggitreytir og brunatrygd sambært galdandi lógum.

Fyri at fyrirbygja ósemjum um, hvörjum standi eitt leigumál er í, hefur lógaruppskotið áseting um, at tá flutt verður inn, skal gerast ein innflytingarfrágreiðing. Frágreiðingin er grundarlag fyri sýni, ið verður gjørt, tá flutt verður út.

Í lógaruppskotinum er gjørd áseting um, at leigari skal hava skrivliga fráboðan um, at leigan hækkar. Hetta skal fráboðast minst 4 mánaðir frammanundan. Á henda hátt hefur leigari rímliga tíð at siga leigumálið upp og finna sær annan bústað, um semja ikki er um tílka hækking. Hækkingin kann eisini leggjast fyri leigunevndina til støðutakan.

Lógin fevnir um útleigan av bústaði, har fólk búgva. Í mun til verandi lóg, sum umframt vanligu bústaðarleigu eisini fevnir um útleigan til vinnuligt virksemi, fevnir lógaruppskotið ikki um hesi leigumál. Leigulógin eigur ikki at fevna um tílka leigumál, tí tað ikki verður mettt neyðugt, at vinnuligir partar á sama hátt nýtast at verða vardir við eini lóg um leigu av privatum bústøðum. Talan er aloftast um tveir eins sterkar partar, og tískil kann vanligur obligasjónsrættur vera galdandi á hesum øki, til serstøk lóg verður samtykt hesum viðvíkjandi.

Galdandi lóggáva

Galdandi lóggáva finst í “*Midlertidig bestemmelse for Færøerne nr. 41 af 2. december 1940 om lejeforhold, som senest ændret med lov nr. 186 af 7. juni 1958*”.

Ásetingarnar viðvíkja bæði leigu av húsum og leigu av hølum, ið verða útleigað til bústað. Undantikin eru tíðaravmarkað leigumál, ið vara styttri enn 3 mánaðir.

Ásetingarnar viðføra eitt ófrávikiligt krav um, at allir leigusáttmálar skulu vera skrivligir, og teir skulu góðkennast av eini leigunevnd ella av prísásetingarmyndugleikanum, um leigunevnd ikki finst. Sum nú er, finst ein leigunevnd í Tórshavnar kommunu.

Ein leigari kann leggja spurning, um leiguuppsøgn hefur gildið, fram fyri leigunevndina, ið kann skúgva uppsøgnina til vikis. Er grundgevingin fyri uppsøgnini tann, at leiguupphæddin hækkar, kann leigunevndin umframt at ógilda uppsøgnina, áseta leiguna til rímliga upphædd.

Um so er, leigari doyr, áðrenn leigutíðarskeiðið gongur út, hefur hjúnafeingin framhaldandi rætt til leigumálið, uttan so at útleigari hefur týðandi orsökir fyri at seta seg upp ímóti einari slíkari yvirtøku av leigumálinum.

Um leigari ikki rindar skylduga húsaleigu í seinasta lagi 3 dagar aftaná gjaldkomudag, ella um leigari annars á grovan hátt misheldur skyldur sínar sambært leigusáttmálanum, kann útleigari siga leigumálið upp.

Um so er, at leiguupphæddin, ið kravd verður, og virðið á tí leigaða ikki standa mót við hvørt annað, kann leigari leggja málið fyri leigunevndina, ið kann lækka leiguna niður í eina rímliga upphædd. Nevndin kann í hesum sambandi áseta, at ein møgulig ov nógv goldin leiga skal endurrindast ella mótroknast í framtíðar leigu, eins og nevndin eisini kann áseta, at leigumálið

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

skal halda fram og ikki kann sigast upp í einum tíðarskeiði upp til 1 ár – eisini sjálv um leigarin ikki fær viðhald í, at leigan skal lækkast. Hesin møguleiki er ikki við í hesum lógaruppskoti.

Tórshavnar kommuna hevur sambært lógini eina leigunevnd. Ásett er, at sorinskrivarin er formaður í nevndini, meðan hinir limirnir skulu vera serkønir í bygging, harav annar skal vera húsa eigari og hin leigari. Tórshavnar kommuna velur hesar báðar limirnar fyri 2 ár í senn. Útreiðslurnar av virkseminum hjá leigunevndini verða goldnar av Tórshavnar kommunu.

Leigunevndin kann gera ein úrskurð, ið kann tvingsilsfullgerast eftir reglunum um fullgerð av dómum. Hesin rættur til tvingsilsfulnað av eini nevndaravgerð hongur óivað saman við, at sorinskrivarin er formaður í leigunevndini, og at talan er um eitt dómstólslíknandi organ. Um serligar umstøður tala fyri tí, kann Ríkisumboðið geva loyvi til, at málið fer fyri rættin.

Galdandi lóg er bert galdandi í Tórshavnar kommunu, men kann eftir ásetingum í Løgtinginum setast í gildi fyri tær kommunur, ið biðja um tað.

Virksmið hjá leigunevndini er í høvuðsheitum á tveimum økjum:

- góðkenning av leigusáttmálum viðvíkjandi leigu av bústøðum í Tórshavnar kommunu,
- viðgerð av ósemjum viðvíkjandi uppsøgn ella avtøku av leigumálum og ósemjum um upphædd av leiguni.

Leigunevndin hevur í miðal viðgjørt 50-60 mál árliga, og sambært leigunevndini hava stórt sæð øll mál snúð seg um góðkenning av leigusáttmálum, ið eru undirskrivaðir. Harafturat hevur annar av pørtunum, í næstan øllum málunum, verið privatur útleigari. Mett verður, at bert 2-3 mál árliga, hava snúð seg um gildi av uppsøgn ella ósemju um leiguupphædd.

Sorinskrivarin hevur upplýst, at leigunevndin fram til 8. desember 2009 hevur fingið 11 leigusáttmálar til góðkenningar, 6 kærur og 2 mál av øðrum slagi.

Leigunevndin hevur sjálv ta fatan, at tað allarhelst verða gjørdir nógv fleiri leigusáttmálar í Tórshavnar kommunu enn teir, ið verða lagdir fyri leigunevndina. Grund er tí at halda, at stórir partur av leigumarknaðinum er ein “gráur” marknaður, har ongir skrivligir sáttmálar eru gjørdir, og/ella leigusáttmálin ikki verður lagdur fyri leigunevndina til góðkenningar – sjálv um útleigari, við ikki at lata við seg koma, kann fáa staðfest sektarábyrgd.

Hesi seinastu árin hevur leigunevndin tó merkt eitt vaksandi tal av vanligum áheitanum og fyrispurningum til leigunevndina, serliga frá leigarum.

Galdandi lóggáva fevnir eisini um vinnulig leigumál. Ikki nógv mál hjá leigunevndini snúgva seg um vinnulig leigumál. Tey seinastu nógvu árin hevur einki mál av hesum slagi verið lagt fyri leigunevndina. Í øðrum londum eru lóg um vinnulig leigumál og lóg um leigu av bústaðum skildar at. Lagt er upp til, at lógaruppskotið ikki fevnir um hesi leigumál.

Í galdandi lóggávu eru ongar reglur, ið áseta, hvussu farast skal fram í sambandi við møguligar ósemjur, ið kunnu stinga seg upp partanna millum. Hugsað verður serliga um fíggjarliga uppgerð í sambandi við, at flutt verður úr leigumálinum. Við lógaruppskotinum eru ásetingar um depositum, hvør skal rinda umvælingar og ábøtur, og hvørjar skyldur leigari og útleigari hava.

Galdandi lóggáva hevur ikki reglur um, hvørji minstu krøv eru til eitt leigumál, tá talan er um brunatrygd og byggitreytir.

Ummæli

Uppskotið hevur verið til ummælis hjá:

- Leigunevndini hjá Tórshavnar kommunu
- Føroya Kærustovni
- Stjórnarráðunum
- Brúkarasamtakinum
- Brunaumsjón Landsins
- Føroya Rætti
- Kommunusamskipan Føroya
- Føroya Kommunufelag
- Føroya Landfúta
- Vinnuhúsinum
- Advokatfelag Føroya
- Felagnum fyri føroyskar peningastovnar
- Arbeiðseftirlitinum
- Heilsufrøðiligu Starvsstovuni
- MBF
- Herberginum
- Nærverkinum
- Almannastovuni
- Landsverk
- TAKS

Hoyringssvar er komið frá Fíggjarmálaráðnum, Nærverk, Almannastovuni, Kommunusamskipan Føroya, Føroya Kommunufelag, Føroya Kærustovni, Fiskimálaráðnum, Brunuumsjón Landsins, Føroya Arbeiðsgevarafelag, Arbeiðseftirlitinum, Føroya Banka, Felagnum Føroyskir Peningastovnar og TAKS

Føroya Kærustovnur, Fiskimálaráðið, Kommunusamskipan Føroya og Føroya Kommunufelag høvdu ongar viðmerkingar til lógaruppskotið. Arbeiðseftirlitið vísti til viðmerkingarnar til seinasta lógaruppskot, men viðmerkingarnar hava ikki beinleiðis týðning fyri lógaruppskotið,

Tilvísingarnar til greinirnar eru til tað lógaruppskot, ið varð sent til hoyringar. Síðani er nýggj § 6 sett inn og § 24 strikað.

Arbeiðsgevarafelag Føroya:

Til § 4: Greinin kann orðast greiðari.

Til § 5: tað hevði verið skilagott, um greinin eisini ásetti rættindi til depositum í eini konkursstøðu.

Til § 8: Gott var, um tað í viðmerkingunum ítøkiliga var nevnt, hvørji krøv talan er um.

Til § 9: Ikki er skilt millum innandura og uttandura viðlíkahald. Tað framgongur ikki, um leigari og útleigari kunnu avtala annað, eitt nú at leigari kann átaka sær part av viðlíkahaldinum fyri at sleppa at gjalda eina minni leigu, um hetta er avtalað.

Til § 20, stk. 2, nr. 3: um leigari ikki hevur goldið leigu ella á annan hátt ikki viðlíkaheldur sínar skyldur, er til ampa fyri onnur, ella onnur líknandi viðurskifti tala fyri, at leigumálið kann uppsigast, eigur hetta ikki at vera nakar trupulleiki.

Til § 25: kostnaðin av leigunevndini kemur vinnan í seinasta enda at gjalda. Hetta harmast Føroya Arbeiðsgevarafelag sjálvsagt um, vísandi til, at seinasta árið eru fleiri lógarásetingar settar í verk, sum áleggja munandi gjøld á vinnuna.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Felagið Føroyskir Peningastovnar:

Hevur viðmerkingar til orðingar í greinunum og í serligu viðmerkingunum. Reint innihaldsliga vísti felagið á, at einki stendur í uppskotinum um, at samtykki krevst frá hjúnafelaga leigarans, um leigarin uppsigur ella framleigar hølini, hóast leigaðu hølini eru bústaðurin hjá familjuni. Sambært eitt nú teirri donsku leigulógini hevur hjúnafelagin ikki rætt til at uppsiga leigumálið uttan samtykki frá hinum hjúnafelagnum, um so er, at leigaðu hølini eru bústaður hjá familjuni.

Ískoytisskriv frá Føroya Banki:

Til § 19: Mælt til, at nýtt stk. 2 verður sett inn í § 19, ið tryggjar, at ein veðhvari, ið hevur yvirtikið bygning við leigumálum, ið upprunaliga er at meta sum ”ikki vinnulig útleiga”, og yvirtøka veðhvarans við tvingsilssølu ella sambært avtalu við veðsetara er til nýtiligt veð, fær rætt til at uppsiga leigumálið eftir reglunum í § 19, stk. 1.

Til § 20: Mælt til, at nýtt stk. 2 verður sett inn í § 20, ið tryggjar, at ein veðhvari, ið hevur yvirtikið bygning við leigumálum, ið upprunaliga eru at meta sum ”ikki vinnulig útleiga”, og yvirtøka veðhvarans við tvingsilssølu ella sambært avtalu við veðsetara er til nýtiligt veð, fær rætt til at uppsiga leigumálið við somu freistum sum í stk. 1.

Til § 25, stk. 3: Landsstýrismaðurin eigur at áseta í reglunum um leigunevnd, at limirnir í leigunevndini umboða bæði útleigara- og leigaraáhugamál. Hetta fyri at tryggja, at báðar síður verða umboðaðar í leigunevndini.

TAKS

Til § 1. Mælt verður til at strika stk. 2, vegna signalvirðið. Stk. 1 vísir á, at lógin er galdandi fyri alla leigu, og tí skuldi stk. 2 verið óneyðugt.

Til § 4. Mælt verður til at broyta orðingina í § 4 soleiðis ” Tað er bannað útleigara at taka ímóti ella krevja aðra samsýning frá leigara enn leigu, ella at treyta sær, at leigari er partur av aðrari rættargerð, ið ikki er partur av leiguavtaluni.

Til § 30, stk. 3. Mælt verður til at strika orðingina ”TAKS fremur pantingina”. TAKS fremur í høvuðsheitum bert panting fyri almenna skuld. Fútarætturin fevnir um hetta økið.

Brunaumsjón Landsins:

Til § 8: Orðingin í § 8, stk. 1 er í praksis ikki eintýðug. Her hevði verið greiðari at víst á, hvørji brunakrøv meinast við.

Til § 26: Brunaumsjón Landsins spyr, hvønn status verandi ”útleiguvirksemi” hevur, har myndugleikar kunnu seta ymisk krøv, tá nýggir leigarar flyta inn í verandi óforsvarlig leigumál. Her verður hugsað um leigara, ið ger vart við trygdarmanglar í húsinum. Dømi eru um bæði 4 og 6 íbúðir í húsum, sokallað sethús, sum ikki hava sínámillum nøktandi brunaligar sundurskilingar, sum tílíkur nýtslubólkur eigur at hava samb. KBB-99. Júst hetta er ein trupulleiki fleiri staðni, og verður kanska leigunevndini ein spurningur í sambandi við støðutakan.

Nærverk viðmerkir til § 8, at í teimum førum, har talan er um ikki vinnuligar útleigarar, kann væntast, at almennu krøvini til bústaðarbygging og brunatrygd v.m. kunnu hava so stórar fíggarligar avleiðingar fyri útleigarar, at hesir ikki seta seg fýrur fyri at uppfylla ásettu krøvini. Avleidda avleiðingin av hesum kann sostatt verða, at útboðið av leigubústøðum minkar.

Almannastovan:

Til § 5: Almannastovan veitir í ávísnum førum stuðul til depositum (§ 15, stk. 1 í forsorgarlógini og § 12, stk. 1 í almannapensjónslógini), men er høvuðsreglan, at heimild er ikki at krevja hetta við afturgjaldskyldu. Nú leigumarknaðurin verður meira reguleraður við leigulógini, verður mælt til at umhugsa at áseta heimild í forsorgarlógini og almannapensjónslógini um at kunna krevja depositum aftur.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Til § 6, stk. 2: Leigusáttmálin kann verða undirskrivaður væl áðrenn, leigumálið verður yvirtikið, og tí hevur leigarin ikki altíð møguleika at síggja møgulig brek í hesum tíðarskeiðnum. Mælt verður tí til at broyta orðingina ”at leigusáttmálin er undirskrivaður”, til ”at leigumálið er yvirtikið.”

Til § 16, stk. 2: Her eru ongar viðmerkingar til greinina, og tí ivast Almennastovan, nær talan er um seinasta arbeiðsdag, tí í ávísum førum hava fólk møguliga frítíð og frígongu til góðar aftan á, at tey eru farin heim frá arbeiði. Mælt verður til at gera orðingina meira greiða, ella útgreina hetta í viðmerkingunum.

Til § 20, stk. 3, nr. 3: er søla av leigumálinum fevnd av hesi áseting? Um so er, kemur tað undir ”týðandi orsökir” í nr. 3, og merkir hetta, at tað er upp til leigunevndina at meta um, hvørt hetta kemur undir nr. 3. Almennastovan ivast í, um tað er so heppið, at útleigari ikki kann selja leyst frá meting frá leigunevndini, og kann avleiðingin av hesum vera, at alt fleiri leigusáttmálar verða tíðaravmarkaðir. Tí verður mett, at tað er rímligari og greiðari beinleiðis at áseta, at útleigari kann siga leiguavtalu upp, heldur enn at hetta skal verða fevnt av ”serligar orsökir til uppsøgn”.

Til § 21: Mælt verður til at áseta antin í lógini ella sum viðmerking til greinina, at treytin er, at tann, ið ikki hevur undirskrivað leigusáttmálan, hevur bústað á leigumálinum sambært fólkayvirlitinum.

Til § 30, stk. 3: Almennastovan ivast í, um tað er rætt, at ein almennur myndugleiki skal panta fyri sekt, sum er áløgd millum tveir privatar partar. Mett verður, at rættarskipanin eigur at taka støðu til tílíkar støður?? .

Fíggjarmálaráðið metir at, § 1, stk. 2 bæði leggur upp til og ger svart arbeiði lógligt.

Mælt verður til, at umsitingin verður løgd til Føroya Kærustovn. Ein sjálvstøðug umsiting vil hava alt ov lítið innihald.

Við støði í hoyringssvarunum hevur Almennamálaráðið:

Orðað § 4 greiðari og sett nýtt stk, 2 inn, ið tryggjar at leiga, ið er rindað forút, og innskot eru at meta sum ogn leigarans og tí ikki kunnu vera fyri rættarsókn.

Sett nýtt stk. 3 inn í § 5, ið tryggjar, at depositum er ogn leigarans og tí ikki kann vera fyri rættarsókn

Broytt § 6, stk. 2 soleiðis, at leigari ikki kann krevja, at vælt verður um brek, ið hann átti at sæð við vanligum eftiransni, um hann ikki hevur sagt útleigara frá hesum innan tvær vikur eftir, at leigubústaðurin er yvirtikin.

Sett nýtt stk. 2 inn í § 15, ið sigur, at hjúnafelegi ella tann, ið livir saman við leigara í parlagi, skal geva samtykki til, at leigumálið verður framleigað.

Sett nýtt stk, 2 inn í § 18, ið sigur, at hjúnafelegi ella tann, ið livir saman við leigara í parlagi, skal geva samtykki til, at leigumálið verður uppsagt.

Nágreinað viðmerkingarnar til § 8, § 16, stk. 2, § 20, stk. 2, nr. 3 og § 21. Viðmerkingarnar frá Brunaumsjón Landsins til § 26 eru settar inn í viðmerkingarnar til § 8.

Strikað § 30, stk. 3, síðsta pkt, ið sigur, at TAKS fremur pantingina.

Rættað orðingar og villur, ið víst er á í hoyringssvarunum

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Almannamálaráðið hevur ikki tikið undir við tilmælinum frá Fíggjarmálaráðnum og TAKS um at strika § 1, stk. 2. Almannamálaráðið er ikki samt í, at ásetingin leggur upp til og ger svart arbeiði lógligt. § 1, stk. 2 er samsvarandi áseting í donsku leigulógini og er ikki tengd at skattalóggávuni, ið fevnir um alla leigu. Avbjóðingin í mun til skattalóggávuni verður at áseta virði av hesi leiguni.

Almannamálaráðið hevur ikki tikið undir við tilmælinum frá Føroya Banka um at seta nýtt stk. 2 inn í § 20, ið tryggjar, at ein veðhvari, ið hevur yvirtikið bygning við leigumálum, ið upprunaliga er at meta sum ”ikki vinnulig útleiga”, og yvirtøka veðhvarans við tvingsilssølu ella sambært avtalu við veðsetara er til nýtiligt veð, fær rætt til at uppsiga leigumálið við somu freistum sum í stk. 1. Grundgevingin hjá Føroya Banka er, at hetta vil økja um møguleikan fyri at fáa fígging til vinnuligar leigubústaðir, ið aftur vil økja um talið av vinnuligum leigubústøðum. Almannamálaráðið metir, at leigarar av vinnuligum leigubústøðum eiga at tryggjast best møguligt móti uppsøgnum. Við tað, at føroyski bústaðarmarknaðurin er soleiðis háttadur, at vit hava flestar ikki-vinnuligar útleigarar, er torført at tryggja ikki-vinnuliga leigaran á sama hátt við tað, at atlit eisini skal takast til ikki-vinnuliga útleigaran. Kann veðhvari, ið hevur yvirtikið bygning við vinnuligum leigumálum til nýtiligt veð, siga leigumál upp við 5 mánaða freist og uttan aðra treyt, er einki til hindurs fyri, at ein og hvør keypari av bygninginum eisini skal hava henda rættin. Í so fall kann spurnartekin setast við verju vinnuliga leigarans.

Kap. 2. Avleiðingar av uppskotinum

Fíggjarligar avleiðingar fyri land og kommunur

Sambært hesum lógaruppskotinum, verður ein leigunevnd sett fyri alt landið, og sum landið skal gjalda fyri. Tað er torført at meta um, í hvønn mun leigunevndin kann væntast at fáa økt virksemi og tískil øktar útreiðslur.

Um tørvur er á tí, skal eitt starvsfólk verða knýtt at leigunevndini, sum skal umsita og samskifta arbeiði nevndarinnar og vera bindilið millum nevnd og ávikavist leigara ella útleigara. Ilt er at siga, í hvønn mun tørvur verður á einum starvsfólki. Harafturat skulu hølir fáast til vega. Fyri at gera leigumarknaðin og nýggju leigulógina meira brúkaravinarliga, verður mett, at tørvur er á at fáa eina heimasíðu til endamálið. Harafturat er neyðugt við hóskaði telefonviðtalutíð.

Verandi leigunevnd hevur nýtt hølir hjá Føroya Rætti, har formaðurin í leigunevndini, sorinskrivarin, dagliga starvast. Sambært Tórshavnar Býráð og formanninum í leigunevndini, sorinskrivaranum, hevur núverandi leigunevnd ikki havt stórvegis útreiðslur. Árliga hava útreiðslurnar ligið undir kr. 50.000 tilsamans. Útreiðslurnar fevna um fundarsamsýning, starvsfólkahjálp og ymsar útreiðslur til bókhald og annað tílíkt.

Sum útreiðslur kunnu væntast gjald til tann, ið umsitur arbeiðið, og málsviðgera. Hetta fer at kosta umleið 90.000 kr. til nevndararbeiði, 55.000 kr. til grundleggjandi skrivstovuhald og avgreiðslu og 80.000 kr. samsvarandi við 1/5 ársverk til ein málsviðgera.

Hóskaði er eisini við eini heimasíðu. Tílik heimasíða fer at kosta umleið 15.000 krónur.

Samanlagt kemur lógarbroytingin at kosta umleið 240.000 kr. árliga.

Í sambandi við fíggjarlógarviðgerðina fyri 2010 hevur Løgtingið tó samtykt, at 2 % skulu sparast av øllum rakstri. Hetta merkir, at lógarbroytingin kemur at kosta umleið 235.000 kr.

Tórshavnar Kommuna kemur við hesum lógaruppskotinum ikki at hava útreiðslur til eina leigunevnd, og uppskotið hevur ongar fíggarligar avleiðingar fyri hinar kommunurnar

Umsitingarligar avleiðingar fyri land og kommunur

Lógaruppskotið hevur umsitingarligar avleiðingar fyri landið við tað, at landið varðar av leigunevndini.

Størsti parturin av arbeiðinum hjá verandi leigunevnd er at góðkenna leigusáttmálar. Harafturat stinga nakrar ósemjur seg upp í sambandi við uppsøgn av leigumáli og ósemjur um leiguupphædd. Hesar eru tó ikki so nógvar í tali. Verandi leigunevnd hevur ta fatan, at orsøkin til hetta er manglandi kunnleiki hjá bæði útleigara og leigara, bæði til fyribils ásetingarnar frá 1940 og til virkseimið hjá leigunevndini.

Í sambandi við, at nýggj leigunevnd verður sett fyri alt landið, er ilt at siga, um tað kann væntast ein størri umsiting í leigunevndini, enn tær eru í dag. Endamálið við lógini er, at so fáar ósemjur sum gjørligt fara at stinga seg upp.

Størsta arbeiðsorkan hjá verandi leigunevnd er at góðkenna leigusáttmálar, og við nýggju lógini fellur hetta arbeiðið burtur. Ein leigunevnd skal, sambært nýggju lógini, ikki longur góðkenna allar leigusáttmálar, ið verða gjørdir. Ístaðin skulu partarnir nýta ein sáttmála, sum er knýttur at lógini. Hetta fer at lætta um hjá eini leigunevnd.

Tó kann væntast, at leigunevndin fer at hava eitt sindur av virkseimi av, at lógin skal fevna um alt landið, og ikki sum í dag, har hon bert virkar fyri Tórshavnar kommunu.

Tað kann væntast, at í sambandi við, at nýggja leigulógin kemur í gildi, fara útleigari og leigari at venda sær til leigunevndina við ymiskum fyrispurningum. Rákið í dag er soleiðis, at borgarin er vorðin meiri tilvitaður og krevjandi í mun til fyrr. Væntast kann, at borgarin eftir teimum nýggju reglunum í størri mun fer at gera brúk av teimum rættindum, ið lógin ásetir.

Ilt er at siga, hvussu nógvar ósemjur og kærur kunnu stinga seg upp í framtíðini. Rættarhjálpin hevur upplýst, at hon hevði 29 leigumál í 2008. Tølini fyri 2009 eru enn ikki gjørd upp.

Lógin kemur eftir ætlan í gildi 1. apríl 2010. Ivaleyst fer tað at taka tíð, áðrenn lógin verður arbeið inn fyri partar á leigumarknaðinum, men tó kunnu nakrar kærur væntast beinanvegin, lógin kemur í gildi. Tá ein tíð er fráliðin, koma væntandi fleiri mál fyri leigunevndina.

Fyri at røkka teimum málum, sum leigunevndin skal taka sær av, ger landsstýrismaðurin nærri ásetingar um virkseimi og fundarskipan nevndarinnar.

Fíggarligar og umsitingarligar avleiðingar fyri vinnuna

Útleigari skal nýta nakað av orku til at seta seg inn í nýggju leigulógina. Í nýggju leigulógini verður ásett, at landsstýrismaðurin við kunngerð ásetir og orðar ein fastan standard leigusáttmála og eina innflytingarfrágreiðing, ið skulu nýtast til øll leigumál, sum lógin fevnr um. Afturat tí skulu partarnir seta seg inn í teirra egnu rættindi sambært lógini, so sum uppsagnarfrestir, mest løyvda gjald av depositum o.a.

Mál og kærur í leigumálum, lögð fyri leigunevndina, áðrenn nýggja lógin kemur í gildi, detta ikki burtur, men skulu avgreiðast skjótast gjørligt.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Lógin hevir ongar beinleiðis fíggarligar avleiðingar fyri vinnuna. Møguligar óbeinleiðis fíggarligar avleiðingar fyri vinnuna kann t.d. vera, um vinnan hevir tørv á at keypa sær lógfrøðiliga ráðgeving í sambandi við nýggju reglurnar.

Avleiðingar fyri umhvørvið

Lógaruppskotið hevir ikki avleiðingar fyri umhvørvið.

Serligar fíggarligar, umsitingarligar ella umhvørvisligar avleiðingar fyri serstøk øki í landinum

Ongar serstakar avleiðingar eru fyri serstøk øki í landinum annað enn, at nú kemur leigulógin at galda fyri alt landið.

Sosialar avleiðingar fyri ávísar samfelagsbólkar ella felagsskapir

Nýggja lógin fer at skapa eina øðrvísi og í nøkrum førum verri rættarstöðu fyri leigarar í Tórshavnar kommunu, umframt at nú verður lógarregulering fyri økir uttan fyri Tórshavnar kommunu. Talan er um ein bata á tann hátt, at krøv verða sett til støðið á leigubústøðum, men samstundis er tann uppsagnarverjan, sum leigarar í Tórshavnar kommunu hava havt, ikki til longur, tá talan er um leigu frá einum ikki vinnuligum útleigara.

Lógin tryggjar, at ein útleigari vanligi í fyrsta lagi kann siga einum leigara upp við 3 mánaða freist til endan av einum mánaði. Hervið fær leigari ta trygd, at hann ikki verður noyddur at flyta uttan ávaring. Hartil kann ein útleigari í mesta lagi krevja despositum, ið samsvarar við leigu í 3 mánaðir. Hetta er vanligt gjald í londum kring okkum, og hetta er at meta sum ein mesta upphædd, ið loyvd er at krevja frá einum leigara.

Millumtjóða sáttmálar

Eingin millumtjóða sáttmáli er galdandi fyri økið, ið lógaruppskotið fevnir um.

Álegging av skyldum á borgarar, vinnu v.m.

Rættarstöðan uttan fyri Tórshavnar kommunu í dag er tann, at ongar skrivaðar reglur eru galdandi á økinum, og neyðugt er sostatt at fella aftur á vanligar obligasjónsrættarligar meginreglur. Lógaruppskotið skal galda fyri allar Føroyar. Verandi reglur eru bert galdandi fyri Tórshavnar kommunu.

Lógaruppskotið hevir við sær, at álagt verður útleigara skyldur í mun til verandi lóg. Ein útleigari hevir ábyrgd av, at leigumál sambært lógaruppskotinum skulu lúka minstukrøv fyri áseting um byggitreytir og brunatrygd o.a., sambært galdandi lóg um hetta.

Í lógaruppskotinum eru eisini ásetingar um, í hvønn mun tað kann vera kravt eitt depositum frá leigaranum, soleiðis at møguligar fíggarligar ósemjur partanna millum m.a. kunnu loysast við hesum gjaldi. Í verandi lóg eru ongar ásetingar um hetta.

Talva 1: Yvirlit yvir avleiðingar

	Fyri landið/ landsmýndug- leikar	Fyri kommunalar mýndugleikar	Fyri pláss/øki í landinum	Fyri ávísar samfelagsbólkar/ felagsskapir	Fyri vinnuna
--	--	------------------------------------	---------------------------------	---	-----------------

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Fíggjarligar/ búskaparligar avleiðingar	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
Umsitingarligar avleiðingar	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
Umhvervisligar avleiðingar	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Avleiðingar í mun til altjóða avtalar og reglur	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Sosíalar avleiðingar			Ja	Ja	

Kap. 3. Serligar viðmerkingar

Kapittul 1 Lógarøki v.m.

Til § 1:

Ásetingin skal gera greitt, hvørji leigumál lógin fevnir um.

Lógin fevnir einans um leigu av bústøðum. Tað er sostatt ein treyt, at talan er um ein bústað, sum verður leigaður móti gjaldi. Lógin fevnir ikki um mál, har eigarin uttan gjald letur onkran, t.d. skyldfólk búgva ókeypiss í hølunum í eitt styttri ella longri tíðarskeið.

Lógin fevnir ikki um leigu av hølum til annað endamál, t.d. goymslu, vinnuvirksemið o.l. Leiga av hølum, sum bæði verða nýtt til bústað og annað endamál, eru fevnd av lógini.

Lógin fevnir bert um leigumál, sum eru avtalað millum útleigara og leigara, men ikki um stovnsupphald o.l., har búfólk rinda leigu fyri at búgva á stovninum. Um stovnsupphald høvdu verið fevnd av lógini, hevði hetta tarnað einari møguligari umskipan av stovnsøkinum og gjørt tað truplari at flutt fólk millum stovnar, tá tørvur er á hesum.

Lógin er ikki galdandi fyri gestir á hotelli ella á øðrum støðum, ið kunnu sammetast við tílíkt virksemi.

Til stk. 2: Av og á verða avtalar gjørdar partanna millum um, at leiguupphæddin fult ella lutvíst kann gjaldast á annan hátt enn við peningi. Lógin fevnir eisini um slík leigumál, um talan annars er um verulig leiguviðurskifti. Dømi um hetta kann vera arbeiði, tænastr, hjálp ella líknandi. Til dømis kann avtala gerast um lægri gjald av húsaleigu, samstundis sum leigari aftur fyri ger okkurt arbeiði t.d. passar urtagarðin, timburarbeiði, gongur til handa ella annað. Sama áseting er í donsku leigulógini.

Leigumál av hesum slagi eru fevnd av skattalóggávuni, og virði av tílíkum leiguinntøkum skal gevast upp í skatt.

Til stk. 3: Lógin fevnir ikki um leigumál, sum bert eru galdandi fyri styttri avmarkað tíðarskeið upp til 3 mánaðir. Tørvurin á teirri verju, sum lógin annars skal veita leigaranum, er ikki eins

stórir fyrir slík leigumál. Er talan um eitt styttri tíðaravmarkað leigumál, sum ekki endar, men verður langt út um 3 mánaða freistina, so gerst hetta til eitt vanligt leigumál, ið er fevnt av lógini.

Til § 2:

Greinin býtir leigumál upp í ávikavist vinnulig og ekki vinnulig leigumál og harvið eisini, hvørt útleigarin sambært leigulógini er at meta sum vinnuligur ella ekki vinnuligur útleigari. Hetta uppbytið hevur einans týðning fyri, hvørjar treytir eru galdandi í sambandi við uppsøgn av leigumálinum.

Stórir munur er á, hvørjar treytir eru galdandi, tá ávikavist ein ekki vinnuligur og ein vinnuligur útleigari ætla at siga upp leigumál sambært §§ 20 og 21.

Ætlanin við lógini er at verja leigara ímóti tilvildarligari uppsøgn, eins væl og at tryggja útleigarin, sum leigar ein part av egna bústaði sínum út. Hesin útleigarin kann hava ein sakligan tørv á at sleppa burtur úr einum leigumáli uttan stórvegis forðingar. Somu atlit gera seg ekki galdandi fyri ein útleigara, sum leigar út aðrar ognir. Tí eigur leigari í hesum førum at hava størri trygd móti møguligari uppsøgn og longri freist at finna sær nýggjan bústað, tá ein uppsøgn fyriliggur.

Leigumál, ið byrja sum vinnulig, t.d. tá talan er um 3 ella fleiri leigumál á bústaðnum hjá útleigara, eru at meta sum vinnulig, eisini um talið á leigumálum seinni fer niður um markið í § 2, stk. 1. Um ekki vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 1 velur at víðka um sítt leiguvirksemið, soleiðis at talið á leigumálum fer upp um 2, verða øll leigumálini á bústaðnum frameftir at meta sum vinnulig.

Til § 3:

Við ásetingini í stk. 1 er ynski at tryggja, at allar leiguavtalur skulu vera skrivligar. Hetta er eisini galdandi í verandi lóg, har krav er um, at leiguavtalur skulu vera skrivligar. Tó skulu leigusáttmálar í dag sendast leigunevndini til góðkenningar. Hetta verður nú broytt.

Til stk. 2: Við ásetingini í stk. 2 verður krav sett leigumarknaðinum um, at ein ávísur leigusáttmáli skal nýtast í øllum leigumálum.

Á hendan hátt skal leigari tryggjast ímóti, at órímiligar og tyngjandi avtalur verða gjørdar til skaða fyri leigara. Møguleiki er fyri partarnar at avtala onnur viðurskifti, enn leigusáttmálin ásetir. Hetta kann tó bert gerast innan fyri teir karmar og reglur, sum sett verða í sáttmálanum. Tílikar avtalur skulu skrivast niður í sama sáttmála undir grein fyri seg ella sum ískoyti. Sum dømi kunnu nevast reglur um royking ella húsdjór í leigaðu hølunum.

Trupulleikin við, at tað almenna í dag ynskir at góðkenna leigusáttmálar, og harvið hava eina ávísa stýring við, at órímiligar treytir ekki verða settar í leigusáttmálum, verður í lógaruppskotinum loystur á tann hátt, at ein standard leigusáttmáli verður tengdur at lógini – ásettur við kunngerð – sum allar leiguavtalur skulu gerast eftir.

Við einum slíkum standard sáttmála kann avvarðandi myndugleiki tryggja sær, at ásetingar í lógini um minstukrøv verða hildin, sí nærri í viðmerkingunum til § 24. Onnur viðurskifti kunnu partarnir tó semjast og gera avtalu um. Slíkar avtalur skulu skrivast í leigusáttmálan.

Til stk. 3: Útleigari hevur ábyrgd av, at sáttmálin verður nýttur, og hann kann revsast sambært § 31, um hesar treytir ekki verða hildnar.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Til stk. 4: Ásetingarnar í hesi lóg eru “præceptivar”. Tað vil siga, at tær við avtalu ikki kunnu broytast til nakað, sum gevur leigara eina verri støðu, enn tey minstukrøv, sum lógin ásetur. Eisini avtalur ið geva hjúnafelaga, ella tí, ið leigarin livir saman við í parlagi verri rættindi enn ásett í lógini eru ógildugar.

Avtalur kunnu hinvegin altíð gerast, treytað av, at hetta er til fyrimuns fyri leigara. Sum dømi um slíkar avtalur kann nevast, at leigari sjálvur kann siga upp við styttri freist, enn ásett í § 19, ella at útleigari bert kann siga leigumálið upp við einari longri freist, enn ásett í §§ 21 og 21.

Ein avtala skal altíð vera skrivlig og eigur at kunna skjálprógvast. Í leigusáttmálanum verður ein teigur, har partarnir kunnu seta slíkar avtalur

Til § 4:

Henda áseting snýr seg um at tryggja leigara, soleiðis at hann ikki verður tvungin at gjalda onnur gjöld enn bert húsaleiguna ella verður tvungin at gjalda ávíst gjald fyri at fáa tillutað eina ávísa íbúð. Ásetingin skal verja leigumarknaðin, so at fólk ikki verða trýst til eykagjöld, umframt at tryggja, at fólk kunnu fáa peningin aftur.

Royndir vísa, at um eftirspurningurin eftir íbúðum er størri enn útboðið, verður leigumarknaðurin upphitaður, og útleigari kann móguliga freistast av taka ímóti gjaldi afturfyri at leiga sína íbúð út. Brot á stk. 1 er at rokna sum revsivert. Tí eru gjørdar revsireglur til stk. 1, sum eru at finna í § 31.

Til § 5:

Útleigari eigur einans at kunna afturhalda depositum, um skaði er gjørdur á leigumálið. Tað vil siga, at depositum ikki eigur at kunna afturhaldast fyri vanligt viðlíkahald av teimum leigaðu hølunum.

Til stk. 2: Í stk. 2 eru nevndar 3 orsøkir til, at útleigari kann afturhalda depositum.

Sambært stk. 2, nr. 1 fær útleigari heimild at afturhalda pening, um leigumálið ikki er í sama standi, sum tá leigari flutti inn. Innflytingarfrágreiðingin sambært § 8 verður nýtt sum grundarlag undir sýningini av hølunum, tá flutt verður út. Fyri at skjálprógva, hvørjum standi leigumálið er í, er skilagott, um ein av pørtunum hevur tikið myndir av leigumálinum, áðrenn flutt varð inn.

Sambært stk. 2, nr. 2 hevur útleigari rætt til at afturhalda depositum fyri ta upphædd, sum leigarin móguliga skyldar í leigugjaldi.

Sambært stk. 2, nr. 3 kann útleigari, um hann kann prógva, at hann hevur havt fíggjarligt tap av leigara orsakað av leigumálinum, afturhalda depositum fyri hetta. Treytin er, at leigarin kann lastast fyri hetta tap. Henda regla fevnir ikki um kostnað orsakað av vanligum sliti og elli. Dømi um fíggjarligt tap hjá útleigara kann t.d. vera, um útreiðslur til streym, olju ella fjarhita ikki eru íroknaðar húsaleiguna, og leigarin er í eftirstøðu.

Til stk. 3: Fyri at sleppa undan móguligum trætum er í stk. 3 sett inn regla um, at ágóðin av móguligum rentum frá depositum skal falla til útleigara.

Til § 6:

§ 6 setir reglur fyri umfaravernd (omsætningsbeskyttelse), forrættarvernd (prioritetsbeskyttelse) og kreditorvernd. Ein leigari kann ikki missa tann rætt, hesin hevur sambært leigulógini. Leigarin er sostatt vardur móti einum og hvørjum rættindahavara uttan mun til, um leigaðu hølini verða

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

yviritikin við sölu ella tvingsilssölu. Uppsagnarreglurnar í §§ 20 og 21 eru galdandi fyri nýggja eigaran.

Tó kunnu rættindi, ið leigarin hevur fingið sambært avtalu, og sum eru víðari enn tey rættindi leigulógin gevur, fella burtur sambært reglunum um forrætt og eksstinktión.

6 mánaða freistin er í samsvar við § 3, stk. 1 í tinglýsingarlógini, ið sigur at “*Brúksrættindi við hálvárs uppsagnarfrest og styttri eru gildug móti einum og hvørjum uttan tinglýsing*” og stk. 2, ið sigur “*Tá ið brúksáttmáli er tinglýstur, skal forgjald av leigu fyri meira enn hálv ár og lækkan av leiguni tinglýsast sambært § 1 í hesi lóg, um forgjaldið ella lækkanin ikki hevur heimild í tí tinglýsta sáttmálanum.*”

Til stk. 2: Freistin í stk. 2 skal tryggja, at eisini leigarar, ið eru fluttir úr leigubústaðnum eru fevndir av reglunum í § 6, stk. 1. Talan er um krøv, ið eru sett fram eftir at leiguavtalan er endað.

Kapittul 2 Leigaðu hølini

Til § 7:

Sum nú er, kann leigunevndin ikki seta krøv til útleigara um, hvørjum standi leigumálið skal vera í. Hetta er óheppið, tí vandi kann vera fyri, at høli og húsrúm verða útleigað, sum ikki lúka treytirnar, ið eitt nútímans samfelag setir til íbúðir, ella tey minstukrøv, sum lóggávan annars setir til trygd o.t. í bústaðarleigumálum.

Samstundis skal útleigarin verjast ímóti, at leigarin ikki kann krevja allar hugsandi ábøtur gjørdar í teimum leigaðu hølunum.

Við ásetingini verður gjørt greitt, at leigari yvirtekur leigumálið í tí standi, hann sjálvur hevur sæð tað sambært § 7, stk. 1. Ásetingin skal síggjast í samanhangi við, at leigari og útleigari frítt kunnu avtala eina leigu og at ein møgulig húsaleiga verður ásett eftir m.a. standinum á leigumálinum.

Til stk. 2: Sýn av einum leigumáli tekur stutta tíð, og ein komandi leigari hevur tí ikki móguleika at varnast øll brek. Av somu orsök er ásett í stk. 2, at leigarin upp til tvær vikur eftir, at leigubústaðurin er yviritikin, kann biðja útleigararan umvæla hesi brek. Tá hesar 2 vikurnar eru gingnar, kann leigarin ikki krevja, at hesi brek verða umvæld. Hendan regla fevnir um brek, sum leigari við vanligum eftiransni kundi havt sæð. Tað vil siga, at øll vanlig fólk kunnu síggja tílík brek, um tey kanna eftir við umhugsni.

Til stk. 3: Í summum førum krevst, at ein hevur búð í hølunum eina tíð, áðrenn brek koma til sjóndar. Tá so er, er ásett í stk. 3, at leigarin skal boða útleigara frá hesum skjótast gjørligt. Um hetta ikki er gjørt innan 4 mánaðir eftir innflyting, kann leigarin ikki krevja, at vælt verður um hesi brek. Tílík brek kunnu til dømis vera fuktur/slevja, gjóstur ígjøgnum vindeygu, svampur, álvarsamir lekar og annað, sum kunnu vera heilsuskaðilig og ikki nøktandi fyri fólk at liva við.

Tó hevur útleigari altíð sambært § 9 skyldu til at tryggja, at bústaðurin lýkur lógarásett krøv til bústaðabygging, brunatrygd o.l., og útleigari hevur altíð sambært § 10 skyldu til at halda viðlíka alt, sum stendst av vanligum sliti og elli.

Til § 8:

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Henda grein skal fyrbyggja ella minka um vandan fyri, at ósemjur stinga seg upp, tá flutt verður út úr leigaðu hølunum.

Ein innflytingarfrágreiðing skal gerast, tá flutt verður inn í leigubústaðin. Hetta kenna vit frá øðrum londum. Í hesum liggur, at partarnir í felag kanna hølina, serliga í sambandi við viðurskifti, ið møguliga kunnu lastast einum leigara, tá viðkomandi flytur út.

Innflytingarfrágreiðingin verður eitt standard oyðublað, ið skal ásetast við kunngerð. Í frágreiðingina kann skrivast, um t.d. gólv, veggir, loft, køkur, køkshurðar, baðirúm o.a. ikki sær út, sum tað eigur, og kann væntast at síggja út.

Henda innflytingarfrágreiðing skal skiljast sum tryggleiki fyri, at útleigari ikki kann koma aftaná og lasta ein leigara t.d. fyri, at ein riva er komin í veggina, meðan viðkomandi leigaði ella annað. Vanligt slit kann eisini skrivast inn í somu frágreiðing.

Uppgávan liggur hjá báðum pørtum, og ger útleigari einki við eina innflytingarfrágreiðing, er ábyrgdin hjá leigara at syrgja fyri, at ein slík frágreiðing verður gjørd. Leigari kann fylla skjalið út og so biðja útleigara koma og hyggja eftir leigumálinum og samanbera eitt sokallað sýn við frágreiðingina.

Kravið er, at frágreiðingin skal vera váttað av báðum pørtum, og at útleigari fær frumritið og leigari fær avrit.

Til § 9:

Í hesi áseting eru reglur settar fyri, at tað er útleigarans ábyrgd at syrgja fyri, at leigumálið lýkur øll krøv, ið sett eru sambært øðrum lógarreglum í sambandi við bústaðarbygging, brunatrygd og annað, ið hoyrir til hetta økið. Ynski við hesi áseting er at skapa tryggjar karmar, fyri at fólk, ið leiga, eisini skulu hava rætt at krevja, at teirra bústaður lýkur minstu krøv, ið sett eru til búrum.

Til stk. 2: Um leigumálið ikki lýkur minstukrøv til bústaðir, kann leigari seta fram krav um, at útleigari skal umvæla hetta. Um útleigari ikki ger eftir boðum leigarans, hevur leigari møguleika at leggja hetta fyri leigunevndina sbt. § 26.

Minstu brunakrøv til bústaðir eru ásett í kunngerð nr. 45 frá 9. mai 1992 um brunaverju og brunatrygd, sum broytt við kunngerð nr. 88 frá 9. november 1999. (KBB-99). Kunngerðin hevur heimild í § 25 í løgtingslóg nr. 78 frá 12. juni 1986 um eldsbruna, sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 46 frá 11 mai 2009.

Harumframt kunnu einstøku kommunurnar áseta reglur um brunatrygd í byggisamtyktini.

Sum er, finst eingin føroysk byggilóggáva. Arbeitt verður við at gera eina føroyska byggilóggávu, herundir eina reglugerð fyri bygging líknandi tí donsku BR-08, ið “regulerar” alt byggivirksemi.

Sambært § 5 í løgtingslóg nr. 13 frá 21. mai 1954 um býarskipanir og byggisamtyktir, sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 81 frá 25. mai 2009, hava einstøku kommunurnar heimild til at áseta reglur fyri bygging.

Greinin skal kortini ikki skiljast soleiðis, at eini eldri sethús, sum í dag lógliga kunnu nýtast sum bústaður, í sambandi við eina møguliga útleigu skulu nútímansgerast, soleiðis at hesi somu húsini lúka tær treytir, sum verða settar fyri nýbygging.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Tó er hugsandi, at verandi leigumál ikki lúka ásetingarnar í KBB-99, og at leigari krevur neyðugar ábøtur. Varð leigumálið við nýbygging ella umbygging fevnt av reglunum í KBB-99, hevur útleigari skyldu til at gera neyðugu ábøturnar soleiðis, at galdandi lóggáva verður yvirhildin.

Til § 10:

Við hesi grein er ábyrgdin lögð á útleigara at viðlíkahalda vanligt slit og elli í leigumálinum. Hetta er galdandi bæði innandura og uttandura.

Vanligt slit og elli, umfatar til dømis alt vanligt slit á gólvið, at skifta fukur, at mála veggir, ið eru litfarnir og skøvaðir og annars alt, ið stendst av vanligum brúki. Eru hvítvørur umfataðar av leigumálinum er tað ábyrgd útleigarans at umvæla hesar ella skifta tær út. Vanligt slit og elli umfatar eisini úthurðar og vindeygu, ið byrja at leka.

Útleigari eigur í mest møguligan mun at fremja møguligar ábøtur á leigumálið, tá leigumálið er endað, og leigarin er fluttur út. Er tørvur á at bøta um leigumálið, meðan leigari býr í leigumálinum, skulu partarnir gera avtalu um, hvussu hetta skal loysast. Arbeiðið skal tá fremjast samsvarandi ásetingini í § 14. Greinin skal tí ikki skiljast soleiðis, at ein útleigari í tíð og ótíð skal fara inn í leigumálið at gera ábøtur.

Til § 11:

Endamálið við greinini er at tryggja útleigarán, soleiðis at broytingar ikki verða gjørdar í leigaðu hølunum, uttan at útleigari gevur loyvi til hetta skrivliga. Leigari hevur onga heimild at broyta upp á leigaðu høluni av sínum eintingum. Broytingar skulu ikki misskiljast við innrætting hjá leigara. Dømir um broytingar kunnu vera, um leigari ger ella flytur ein vegg, flytur kontaktir, køk, køkselementir, baðirúmsbroytingar o.a.

Til stk. 2: Um broytingar verða gjørdar í leigaðu hølunum, sum útleigari ikki hevur givið skrivligt loyvi til, hevur útleigari heimild til at biðja leigara broyta hetta aftur innan eina rímiliga freist. Ein tílk freist verður sett í mun til, hvussu stór broytingin er, og hvussu langa tíð, tað kann og eigur at taka at rætta hetta.

Til stk. 3: Um leigari ikki ger eftir boðum frá útleigara, kann útleigarin sjálvur bøta um hetta fyri leigarans rokning. Í slíkum førum, skal arbeiðið gerast samsvarandi ásetingini í § 14. Annar møguleiki er, at útleigari kann siga leigara upp.

Kapittul 3 Rættindi og skyldur leigarans

Til § 12:

Hendan grein ásetur, hvørjar skyldur liggja á leigara í sambandi við leigumálið.

Til nr. 1: Í nr. 1 er sett freist á, nær húsaleiga skal rindast.

Til nr. 2: Skaðar, sum kunnu lýsast sum álvarsligir og hava stóran týðning fyri trygdina, skulu fráboðast útleigara beinanvegin. Tað vil siga, at fatur má fáast á útleigara beinanveg, eftir at leigari ella onkur annar hevur staðfest skaðan. Aðrar skaðar skal útleigari hava boð um skjótast

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

gjörlikt. Fráboðanirnar skulu vera skriflegar. Hetta skal serliga síggjast í samanhang við at leigunevndin er ein fyrisitingarlig nevnd, sum í høvuðsheitum tekur avgerðir á skrifligum grundarlagi.

Til nr. 3: Húsfólk kunnu vera børn ella maki leigarans, og fólk, ið annars kunnu metast sum vanlig húsfólk. Sum gestir eru at skilja øll onnur, ið vitja leigumálið. Tað ger ongan mun, um leigari kennir ella ikki kennir gestin, sum er inni í leigumálinum. Leigari heftir eisini fyri gestir, sum húsfólk hansara hava við inn í leigaðu hølini.

Til nr. 4: Leigari hevur skyldu til at halda leigumálið í sama standi, sum tá leigarin flutti inn. Tó er vanligt slit og elli ikki ábyrgdin hjá leigara sambært § 10 og skal leigari ikki endurrinda skaða, vegna vanligt slit og elli.

Sí viðmerkingarnar til § 10, ið nágreina vanligt slit og elli.

Leigari hevur sostatt skyldu til at umvæla skaðar á leigubústaðin, ið eru íkomnir vegna óhapp ella herverk. Talan kann til dømis vera um skaðar á gólv, veggir og innbúgv. Skaði er, tá innbúgv er brotið ella hol er komið á veggir og gólv, ella teppið er brent. Hinvegin kann tað ikki metast sum skaði, tá mjólk, saft ella reyðvín er stoytt á teppið. Hetta er at meta sum hendilig óhapp á einum bústaði og kemur undir elli ella slit. Er reyðvín stoytt yvir alt teppið í einum rúmi, má hetta metast sum herverk.

Til nr. 5: Útleigari hevur rætt til at fara inn í leigumálið, tá nóg stórir tørvur er á tí, t.d. tá sjálvt leigumálið ella restin av húsinum kann fáa skaða, um eitt rør lekur, aðrir lekar (kølskáp, frystiboks, vindeyga o.a.), eldur, trupulleiki við kloakk (at eitt vask flýtur yvir), orsök til at halda, at mannskaði er hendur, at oljufýringin hevur brek ella er farin/slóknað.

Um tað ikki er bráðneyðugur tørvur, skal útleigari avtala við leigara um at sleppa inn. Ein leigari skal tó ikki seinka útleigara at sleppa inn í leigubústaðin. Alt eftir hvørjar umstøður eru til tess, skal leigari loyva útleigara inn, so skjótt tað er møguligt fyri báðar partar.

Til § 13:

Reglan um fráboðan er sett fyri at verja leigara ímóti, at leigan uttan ávaring verður hækkað. Hetta hevði verið órímligt fyri leigaran. Freistin er tí sett soleiðis, at leigarin skal hava møguleika at sleppa sær burtur úr leigumálinum, áðrenn leigan verður hækkað. Uppsagnarfreistin fyri leigara er nevnd í § 19.

Leigarin kann eisini velja at leggja spurningin um leiguhækkanina fyri leigunevndina til støðutakan sambært § 26, stk. 1. Hetta fevnir tó ikki um leiguhækkingar, ið eru avtalaðar í leiguavtaluni frá byrjan av.

Er talan um ikki vinnuligan útleigara, er tann verjan, sum liggur í hesari ásetingini, sera avmarkað. Tí hóast leigunevndin kolldømir leiguhækkingina, kann útleigarin til eina og hvørja tíð siga upp leigaran.

Til § 14:

Greinin er ætlað at gera tað møguligt fyri útleigara at gera umvælingar og broytingar av leigumálinum, meðan útleiga fer fram.

Útleigari eigur í mest møguligan mun at tilrættaleggja vanligt viðlíkahaldsarbeiði soleiðis, at arbeiðið kann verða gjørt millum tvey leigumál. Men tað kann sjálvandi gerast neyðugt at gera slíkt arbeiðið, meðan leigari býr á bústaðnum. Talan kann bæði vera um ábøtur, sum ikki tola at

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

bíða, til leigarin flytur, ella vanligt viðlíkahald, sum má gerast við jøvnum millumbilum í einum drúgvum leigumáli.

Til stk. 2: 4 vikurs freistin hevur til endamáls at fyrireika og ávara leigara. Á hendan hátt fær leigari eina ávísa trygd fyri, at útleigari ikki bara frá degi til dags, kann koma inn í leigubústaðin at gera ymisk arbeiðir.

Fráboðanarfreistin í stk. 2 er ikki galdandi fyri bráðneyðugar umvælingar, tí hesar skulu gerast beinanvegin. Freistin er heldur ikki galdandi fyri umvælingar, sum verða gjørdar eftir áheitan frá leigaranum sambært § 7, stk. 2 og 3.

Til stk. 3: Ásetingin skal fyrbyrgja, at leigari verður órógvaður meira enn neyðugt.

Til § 15:

Heilt stutt snýr hendan greinin seg um, at útleigari ikki hevur loyvi at nokta leigara at nýta leigumálið til vanligan bústað. Sjálvandi hevur eigarin rætt til at gera av, undir hvørjum treytum hann ynskir at leiga ogn sína út. Hetta kunnu t.d. vera treytir um húsdjór ella royking í leigaðu hølunum. Slíkar avmarkingar ella treytir kunnu ásetast í leigusáttmálanum sambært § 3.

Til stk. 2: Tað skal vera møguligt at nýta leigumálið til annað enn tað, sum framgongur av lógini og sáttmálanum, um loyvið fyriliggur frá útleigara.

Verður leigumálið ikki longur nýtt til bústað, er leigumálið ikki longur fevnt av hesi lóg. Broyting í nýtsluni verður tá at javnmeta við uppsøgn sambært § 19, og hjúnafelagin skal geva samtykki til at leigumálið ikki longur verður nýtt til bústað.

Til § 16:

Um leigari ætlar at framleiga sítt leigumál, má hann biðja útleigara um loyvi. Útleigari, um hann loyvir framleigu, skal vátta hetta skrivliga.

Hjúnafelagi ella tann, ið leigarin livir saman við í parlagi, skal geva samtykki til, at leigumálið verður framleigað. Hetta er fyri at tryggja bústaðin hjá familjuni soleiðis, at familjan ikki kann gerast húsavill. Ásetingin í § 16, stk. 2 er í samsvari við ásetingarnar í § 19, stk. 2 um samtykki til uppsøgn av leigumálinum, og í § 22 um rættin at halda fram í leigumálinum, um hjúnafelagin ella samlivarin doyr ella flytur úr leigumálinum.

Til stk. 2: Ein framleiga skal fylgja ásetingunum sambært § 3 um krav at brúka leigusáttmálan, sum landsstýrismaðurin ásetir í kunngerð. Slíkur sáttmáli skapar tryggar karmar millum leigara og útleigara soleiðis, at tann, ið framleigar, eisini fær somu rættartrygd, sum er ásett við lóg.

Ein framleiga skal tulkast soleiðis, at tá fólk, ið ikki hoyra til tað vanliga húsarhaldið, búa í leigumálinum, er hetta framleiga. Gestir hjá leigara, ið gista ella eru á vitjan í styttri tíð, eru ikki fevnd av hesi grein. Talan kann bæði vera um framleigu av øllum bústaðnum ella pørtum av hesum.

Til stk. 3: Tá framleiga er loyvd av útleigara, og sáttmáli er gjørdur, er hartil eitt krav um, at leigarin skal geva sínum útleigara eitt avrit av skrivligu framleiguavtaluni. Avritið skal handast, áðrenn framleigan byrjar, so vissa er fyri, at viðurskiftini eru í lagi.

Kapittul 4

Uppsögn av leigumálinum

Til § 17:

Um leigari og útleigari gera eina tíðaravmarkaða avtalu um longdina av leigumálinum, gongur leiguavtalan út, tá avtalaða tíðarskeiðið er úti. Slíkar avtalur skulu standa í leigusáttmálanum. Partarnir kunnu altíð avtala, at leigumálið bert verður leigað til leigara í eitt ávíst tíðarskeið. Partarnir kunnu eisini leingja um hetta tíðarskeiðið. Hetta skal so skoytast upp í leigusáttmálan.

Til stk. 2: Seinasti arbeiðsdagur eftir stk. 2 er seinasti dagur, starvsfólkið er í starvi. § 17, stk. 2 forðar tó ikki fyri at arbeiðsgevari kann siga leigumálið upp, uttan eisini at siga starvsfólkið úr starvi.

Til § 18:

Sambært hesari ásetingini verða bæði leigari og útleigari loystir frá leigumálinum, um leigaðu hølini av eini hvørjari orsök verða oyðiløgd og tí ikki longur kunnu nýtast sum bústaður hjá leigara. Leigumálið endar sostatt beinanvegin.

Til § 19:

Ásetingin snýr seg um, nær ein leigari kann siga leigumálið upp, um hann ikki longur ynskir at leiga. Ein freist er sett á hesa uppsögn. Hetta fyri at útleigari skal kunna hava eitt ávíst tíðarskeið til at finna ein nýggjan leigara. Freistin er sett til 1 mánað og til endan av einum mánaði. Tað vil siga, at tá leigari skal siga leigumálið upp, ger hann hetta, tá ið hann ynskir tað. Freistin er frá tí degi, hann sigur upp, og ein mánað fram, og til endan av mánaðinum. Soleiðis er freistin í minsta lagi ein mánaður.

Dømi um freist er, at sigur leigari leigumálið upp tann 15. juni, so er hann ikki leysur av at gjalda húsaleigu fyrr enn tann 31. juli. Eitt annað dømi er, at um leigari sigur upp tann 30. juni, so er hann eisini leysur av leigumálinum tann. 31. juli. Tað stendur leigara frítt at flyta út áðrenn hendan dag, men húsaleigan skal gjaldast, til uppsagnarfrestin er úti.

Til stk. 2: Hjúnafelegi ella tann, ið leigarin livir saman við í parlagi, skal geva samtykki til, at leigumálið verður uppsagt. Hetta er fyri at tryggja bústaðin hjá familjuni soleiðis, at familjan ikki kann gerast húsavill. Ásetingin í § 19, stk. 2 er í samsvari við ásetingarnar í § 16, stk. 2 um samtykki til framleigu, og í § 22 um rættin at halda fram í leigumálinum, um hjúnafelegin ella samlivarin doyir ella flytur úr leigumálinum

Til stk. 3: Ein uppsögn skal vera skrivlig, og tað skal skjálprógvast við navni, at leigari vil siga upp, og uppsögnin skal dagfestast.

Reglan er frávíkilig í tann mun, at avtala kann gerast um, at leigari fær styttri uppsagnarfrest. Tað vil siga, at reglan kann frávíkjast til fyrimuns fyri leigara.

Til § 20:

Ein ikki vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 1 hevur eina øðrvísi lógarreglu um uppsögn, enn ein vinnuligur útleigari. Freistin hjá einum ikki vinnuligum útleigara til at siga einum leigara upp er 3 mánaðir til endan av einum mánaði. Freistin skal skiljast sum omanfyri nevndu dømir undir § 19, at minsta freist er 3 mánaðir, sum er galdandi frá tí degi, uppsögnin verður latin leigara. Um uppsögnin t.d. verður latin tann 15. juni, skal leigari út úr leigumálinum tann 30. september. Sammett við vinnuligar útleigarar hevur ein ikki vinnuligur útleigari móguleika at siga leigara upp uttan serliga grundgeving.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Ein av grundgevingunum fyri, at ikki vinnuligir útleigarar kunnu siga leigara upp uttan orsök, er, at neyðugt er, at útleigari, sum leigar síni egnu sethús ella partar av hesum út, skal rímiliga lætt sleppa av aftur við leigara, tí mett verður, at møguleikin fyri, at útleigari velur møguliga útleigan frá, er stórus, um tað verður ov trupult at sleppa av við leigara.

Ein uppsøgn skal vera skrivlig. Í eini uppsøgn skal tað skjalprógvast at leigari er uppsagdur, navnið hjá leigara skal standa á, og uppsøgnin skal dagfestast.

Til stk. 2: Veðhvari, ið hevur tikið yvir bygning, ið upprunaliga er at meta sum ikki vinnulig útleiga, siga leigumál upp við 3 mánaða freist sbrt. stk. 1. Hesin veðhvarin, ið vanliga er ein peningastovnur, kemur aloftast ikki at búa í yvirtikna bygninginum, og sbrt. § 3, stk. 3 verður hesin at meta sum vinnuligur útleigari, ið bert kann siga leigumál upp sbrt. § 21. Við at kunna siga leigumálum upp við 3 mánaða freist sbrt. stk. 1, kann hugsast, at fleiri áhugaðir keyparar eru, og at söluprísurin tá eisini kann gerast hægri.

At veðhvari eftir hesum kann siga leigumálið upp sbrt. stk. 1, setir ikki leigaran verri fyri, enn um upprunaligi ikki-vinnuligi útleigarin skuldi sagt leigumálið upp.

Til stk. 3: Útleigari kann ikki siga ein leigara upp, meðan eitt kærsmål teirra millum er til viðgerðar í leigunevndini. Hetta er gjørt fyri at verja leigaran ímóti, at hann verður uppsagdur sum hevd fyri, at hann hevur roynt at fáa sín rætt sambært lógini ella sáttmálanum. Hetta verður gjørt við at suspendera uppsagnarheimildina meðan málið koyrir í leigunevndini, og at útseta hana í 3 mdr. frá tí, at leigarin hevur fingið viðhald frá leigunevndini.

Til § 21:

Greinin fevnir um leigumál, ið eru nevnd í § 2, stk. 2 og 3. Í greinini verða nevndar nakrar serligar orsøkir fyri uppsøgn. Ein vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 2 og 3 kann bert siga einum leigara upp eftir reglunum í hesi grein.

Í stk. 1 verður nevnt, at uppsagnarfrestin er 5 mánaðir til endan av einum mánaði. Sum omanfyri nevndu dømi, skal hetta skiljast soleiðis, at um uppsøgnin verður latin tann 15. juni, skal leigari út tann 30. november. Um uppsøgnin verður latin tann 30. juni, heldur leigumálið eisini uppat tann 30. november.

Til stk. 2: Mett verður ikki, at tað er neyðugt at taka somu atlit til vinnuligar útleigarar sum til ikki vinnuligar útleigarar. Teir hava ikki í sama mun tørv á at brúka leigumálið sjálvir, og skulu vanliga heldur ikki búa undir sama taki sum leigari. Av somu orsök eru treytir ásettar í stk. 2 fyri, undir hvørjum umstøðum ein vinnuligur útleigari kann siga leiguavtaluna upp.

Nr. 1 snýr seg um, tá útleigari sjálvur skal búa í leigumálinum. Útleigari má veruliga hava til endamáls at nýta leigumálið til egnan bústað. Til dømis er tað ikki nóg mikið, at útleigari ynskir at nýta leigumálið til at gista í 2 ferðir um vikuna, ella at onnur nærstandandi í familjuni skulu nýta hølina til bústað.

Nr. 2 snýr seg um, tá leigumálið skal rívast niður ella byggjast um, soleiðis at tað ikki longur er egnað at nýta til bústað. Havast skal eisini í huga, hvørt tað er neyðugt hjá leigara at flyta út. Um hetta ikki er neyðugt, talar tað ímóti møguleikanum at siga leigumálið upp.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Undir nr. 3 er heimild hjá útleigara at siga leigara upp, tá týðandi orsökir tala fyri hesum. Hetta skal skiljast soleiðis, at tað fevnir um støður, har útleigarin hevur ein sakligan tørv á at verða loystur frá leigumálinum, uttan at talan er um beinleiðis mishald frá leigaranum.

Týðandi orsökir kunnu vera nógvar, og reglan skal eisini tulkast soleiðis. Hendan reglan skal tó síggjast í ljósinum av § 15, har ásett er, at leigari hevur rætt at nýta leigumálið til alt, ið kann metast sum vanlig og rímlig nýtsla av bústaði. Fyri at leigarin kann verða uppsagdur eftir nr. 3, er avgerandi, hvørt hann er til stóran ampa fyri útleigara. Um útleigari hevur støðugar trupulleikar við leigara, kann hetta eisini tala fyri at siga leigumálið upp.

Søla av bygningi, ið er til vinnuliga útleigan, verður ikki at meta sum saklig orsök fyri at siga leigumál upp.

Ein leigari hevur altíð móguleika fyri at kæra eina uppsøgn til leigunevdina, ið so kann meta um, hvørt sakligar orsökir eru fyri einari uppsøgn eftir § 21, stk. 2.

Til stk. 3: Í eini uppsøgn skal tað skjalprógvast, at leigari er uppsagdur, navnið hjá leigara skal standa á, og uppsøgnin skal dagfestast. Samstundis skal grundgeving fyri uppsøgn standa á.

Til § 22:

Ætlanin við hesari ásetingini er framhaldandi at tryggja tann rættin, sum hjúnafeingin hevur sambært galdandi lóg. Av tí, at umstøðurnar og familjumynstrið eru nógv broytt, síðani galdandi lóg varð orðað, hevur verið mett rættast at javntstilla hjún og pør, sum liva saman uttan at vera gift. Endamálið við ásetingini er jú, at familjan, umframt at hava mist annan upphaldaran, ikki eisini skal gerast húsvill.

Ásetingin verður harumframt víðkað soleiðis, at makin hevur rætt til at halda fram í leigumálinum, um leigarin flytur. Talan kann vera um fleiri ymiskar orsökir, t.d. at leigarin sjálvur fer uttanlands í arbeiðsrindum, at hann flytur á ellisheim ella annan stovn at búgva, ella at samlívið partanna millum endar, og tey fara hvør til sítt.

Tað er ein treyt, at leigumálið virkar sum fastur bústaður hjá báðum pørtum í parlagnum.

Ásetingin í § 22 er í samsvari við ásetingarnar í § 16, stk. 2 um samtykki til framleigu og í § 19, stk. 2 um samtykki til uppsøgn av leigumálinum.

Kapittul 5 Mishald v.m.

Til § 23:

Um útleigari ikki heldur seg til ásetingarnar í leigusáttmálanum, verður hann mettur at vera í mishaldi. Leigari kann tá biðja útleigara steðga mishaldinum, annars hevur leigari móguleika at siga leigumál upp uttan nakra freist. Hvørt ein útleigari er í mishaldi, verður m.a. at meta um við støði í tí avtalaða. Hvat er avtalað kann síggjast í leigusáttmálanum, innflytingarfrágreiðingini og móguligum eftirfylgjandi skrivligum fráboðanum sambært § 7, stk. 2 og 3. Harumframt hevur útleigari skyldu til sambært § 9 at halda lógarásett krøv til bústaðarbygging og brunakrøv og sambært § 10 at halda viðlíka alt, ið stendst av vanligum elli og sliti. Harumframt skal ein leigari kunna nýta leigumálið til bústað uttan bága. Hetta kann t.d. vera um útleigari ikki setir neyðug

tiltök í verk at basa mýs og rottum í bygninginum ella um útleigari setir reklamuskilti á bygningin, ið upplýsir bústaðin við blinkandi ljósi.

Til stk. 2: Tað er eitt krav, at leigari skrivliga boðar frá mishaldinum. Somuleiðis skal leigari áseta eina rímiliga freist fyri útleigara at stegða mishaldinum. Ein rímilig freist skal metast við støði í tí, sum mishaldið snýr seg um. Um mishaldið krevur tíð at steðga, krevur hetta eina longri freist enn lættari mál. Freistin skal síggjast í sambandi við mishaldið, og skal metast í hvørjum einstøkum føri út frá, hvussu stórt og umfatandi mishaldið er.

Til stk. 3: Stk. 3 er í tráð við vanligar reglur um at ógilda sáttmálar vegna mishald. Ein leigari kann fara úr leigumálinum beinanvegin um útleigari ikki steðgar mishaldinum innan ásettu freistina. Tó skal mishaldi vera týðandi ella útleigari hava gjørt eina svikagerð. Er talan um ikki týðandi mishald, er uppsøgn av leiguavtaluni til upphald beinanvegin ikki ein lutfalslig avleiðing, um ikki útleigari hevur gjørt eina svikagerð. Ynskir leigari at siga upp leigumál vegna ikki týðandi mishald, skal hann siga upp eftir vanligum reglum sambært § 19.

Metast skal í hvørjum einstøkum føri um, hvørt talan er um týðandi mishald.

Leigari kann krevja endurgjald fyri útreiðslur, sum eru komnar av hesum mishaldi. Skjalprógvast skal, um leigari hevur havt neyðugar og beinleiðis útreiðslur av hesum mishaldi.

Dømi um útreiðslur kunnu vera útreiðslur til at goyma møblar og útreiðslur til ein fyribils bústað.

Til § 24:

Um leigari ikki heldur seg til skyldur sínar sambært leigusáttmálanum, er hann í mishaldi.

Til stk. 2: Leigari kann fáa eina freist frá útleigara til at steðga mishaldinum. Hesi boð skulu vera skrivlig, og freistin hjá leigara er 8 dagar frá tí degi, leigari fær boðini.

Til stk. 3: Um boðini ikki verða fylgd, hevur útleigari móguleika at siga leigara upp beinanvegin. Útleigari er tá ikki bundin av uppsagnarfrestini í ávikavist § 20 ella § 21. Hinvegin er talan um eitt so stórt inntriv í viðurskiftini hjá leigaranum, at ein slík uppsøgn ikki fær gildi, fyrr enn hon er góðkend av leigunevndini.

Leigunevndin skal sambært § 28, stk. 1 taka avgerð í einum máli skjótast gjørligt. Kann málið ikki útsetast, kann formaðurin í leigunevndini einsamallur taka støðu sambært § 28, stk. 3. Er leigari í mishaldi vegna manglandi rindan av húsaleigu, skulu útreiðslur útleigarans avmarkast í størst móguligan mun og tí er hugsandi, at formaðurin einsamallur tekur avgerð í tílíkum máli.

Kapittul 6 Leigunevndin

Til § 25:

Landsstýrismaðurin setir eina leigunevnd at taka støðu í trætumálum millum útleigara og leigara. Nevndin tekur støðu til tey viðurskiftini, sum eru umrødd í § 26.

Til § 26:

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Neyðugt er, at leigunevndin fær heimild at taka avgerðir um allar ósemjur av týdningi, sum kunnu stinga seg upp millum partarnar. Avgerðir hjá leigunevndini kunnu leggjast fyri rættin í vanligum sakarmáli.

Til nr. 1:

Lógin hevur ongar ásetingar um, hvussu leiguupphæddin skal ásetast. Hetta merkir, at tað í sambandi við leiguavtaluna stendur þórtunum frítt at avtala leiguna. Leigarin hevur tó ávirkan á, um leigan er á einum støði, sum hann kann góðtaka. Møguleiki er eisini fyri, at partarnir longu tó avtala eina skipaða leiguhækkan, t.d. eina árliga hækking í kr. ella prosentum. Støðan hjá leigaranum er ein heilt onnur, tó útleigarin av sínum eintingum ynskir at hækka leiguna, uttan at hetta er avtalað frammanundan. Í slíkum førum kann leigarin kæra til leigunevndina um hesa hækking, og nevndin kann góðkenna ella fult ella lutvíst strika hækkingina. Leigunevndin kann hinvegin ikki taka støðu til upprunaliga avtalaðu leiguna. Tá leigunevndin metir um leiguhækkingar, verður støðið tikið í, hvørt hækkingin er rímlig sæð í mun til støðið á leigaðu hølunum og kostnaðarstøðið á leigumarknaðinum annars. Talan verður um eina meting frá nevndini í hvørjum einstøkum føri.

Til nr. 2:

Leigunevndin kann bert áleggja útleigara at gera ábøtur sambært § 9 í tann mun leigubústaðurin ikki lýkur tey krøv, ið vóru galdandi við ný- ella umbyggingina. Tað er tíðspunktið fyri ný-ella umbyggingina, ið er avgerandi fyri hvørjar reglur eru galdandi.

Ásetingin heimilar ikki leigunevndini at taka avgerðir, ið hoyra til aðrar myndugleikar. Tað er hugsandi, at aðrir fyrisitingarligir myndugleikar, sum til dømis brunanevndin mugu taka avgerð í ávísimum máli, áðrenn leigunevndin kann taka avgerð.

Til nr. 3:

Nr. 3 hevur størstan týdning fyri vinnuliga útleigaran. Ynskir ikki vinnuligur útleigari ikki at fylgja avgerðini hjá leigunevndini um at gera ábøtur á bústaðin, kann hesin so heldur velja at siga leigaran upp, sambært § 20. Tó kann uppsøgnin ikki fremjast fyrr enn 3 mánaðir eftir, at leigunevndin hevur tikið avgerð.

Til nr. 4:

Nr. 4 hevur serliga týdning fyri vinnuliga útleigaran, við tað at bert vinnuligur útleigari skal hava orsök til at siga leigara upp sambært § 21, stk. 2. Viðvíkjandi ikki vinnuliga útleigaranum skal nevndin góðkenna eina uppsøgn vegna mishald sambært § 23, stk. 3 og 4.

Ein leigari kann eisini siga eitt leigumál upp til upphald beinanvegin vegna mishald frá útleigara, sambært § 23, stk. 3. Leigunevndin kann í hesum føri meta um, hvørt mishaldið er so mikið týðandi at grundarlag er fyri uppsøgn leigarans. Er mishaldið ikki so mikið týðandi at grundarlag er fyri einari uppsøgn, er einki endamál at ógilda eina ólógliga uppsøgn, við tað at uppsagnarfrestin bert er ein mánaði. Avleiðingin verður bert tann, at útleigari kann móttrokna tí manglandi leiguupphæddini í leigarans depositum, innskoti ella forútrindaðari leigu.

Kærir útleigari uppsøgn leigarans, ið er grundað á svikagerð útleigarans, sambært § 23, stk. 3, er hugsandi, at nevndin ikki hevur førleikar til at meta um grundarlagið og má vísa málið frá sær. Tílik mál eru vanligar av revsirættarligum slagi og hoyra til dómstólarnar.

Til stk. 2: Greinin inniheldur krav um, at kærur skulu vera skrivligar og hava eina grundgeving fyri kæruni. Um kærán ikki lýkur hesar treytir, kann leigunevndin avvísa kærana ella biðja viðkomandi útgreina hana nærri.

Eingin freist er sett fyri nær mál skulu kærast til leigunevndina, tí tað ikki ber til at siga nær freistin so skal roknast frá. Tað er hugsandi, at leigari og útleigari eru ósamd um onkur viðurskifti og at partarnir sjálvir royna at finna fram til eina semju og tí samráðast yvir eitt ávíst tíðarskeið, áðrenn málið verður kært til leigunevndina.

Við tað, at eingin freist er ásett, má nevndin í hvørjum einstøkum føri meta um, hvørt passivitetur er íkomin. Harumframt má nevndin meta um, í hvønn mun hon kann taka avgerð í einum máli. Jú eldri málið er, jú verri er at upplýsa málið nøktandi.

Til stk. 3: Freistin verður roknað frá tí degi avgerðin hjá Leigunevndini er komin fram til partarnar.

Umsóknir um frávík frá 4 vikurs freistini verða viðgjørdar eftir somu reglum, sum rætturin annars loyvir kæru (appel) eftir at freistin er farin sambært § 372, stk. 2 í rættargangslógini.

Til § 27:

Greinin heimilar leigunevndini at krevja upplýsingar, um tørvur er á hesum. Hevur leigunevndin tørv á at fáa ymiskt tilfar tilvega, fyri at kunna taka eina avgerð í einum máli ella fyri sítt virksema sum heild, er heimild til tað. Innheiting av elektroniskum upplýsingum er eisini umfatað av ásetingini.

Leigunevndin hevur heimild at sýna ein leigubústað, um tørvur er á tí. Fyri ikki at gera seg ov nógv inn á frælsið hjá leigara og útleigara, hevur leigunevndin bert heimild til tílíkt sýn, tá haldgóð orsök og tørvur er á tí. Tað er ikki altíð at leigunevndin kann taka avgerð í einum máli, út frá skrivligum grundarlagi. Sýnið skal sostatt vera neyðugt fyri at leigunevndin kann taka avgerð í málinum. Leigunevndin skal í slíkum førum geva þortunum boð um tað, áðrenn sýning fer fram.

Til stk. 2: Um ein leigari ella útleigari noktar at lata upplýsingar til leigunevndina ella noktar, at leigunevndin kann sýna leigubústaðin, kann tað verða honum sjálvum at skaða. Hetta tí, at leigunevndin sostatt ikki hevur góðan møguleika fyri at leggja annað til grund, enn teir pástandir og upplýsingar, ið framman undan eru í málinum.

Til § 28:

Leigunevndin skal viðgera tey mál, sum verða lögð fyri nevndina, so skjótt sum gjørligt, tvs. uttan óneyðugt drál. Í hesum liggur eisini, at summi mál óivað hava størri skund enn onnur; hetta ger seg serliga galdandi, tá talan er um uppsøgn vegna mishald frá leigara.

Til stk. 3: Tá talan er um bráðmál, sum ikki tola at bíða, til nevndin er savnað, kann formaðurin sjálvur taka støðu til hesi, eins og formaðurin fær heimild til at geva einari kæru steðgandi virknað, til avgerð er tikin í málinum.

Til § 29:

Í hesi grein verður staðfest, at møguleiki ikki er at kæra avgerðir, ið leigunevndin hevur tikið, til hægri fyrisitingarmyndugleika. Eitt mál kann altíð kærast til annan fyrisitingarmyndugleika og tað er hugsandi, at leigunevndin ynskir at aðrir fyrisitingarligir myndugleikar, sum til dómis brunanevndina hava tikið avgerð, áðrenn leigunevndin tekur avgerð

Kapittul 7 Revsing v.m.

Til § 30:

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Henda grein loyvir leigunevndini at áleggja dagliga sekt til tann, ið ikki aktar leigunevndina.

Um leigunevndin hevur trupult við at gera eina niðurstøðu ella taka eina avgerð í einum máli, orsakað av manglandi upplýsingum frá einum parti, er møguligt at áleggja partinum dagliga sekt, til hann hevur latið nevndini umbidnu upplýsingarnar ella prógvini. Tað kann eisini koma fyri, at ein útleigari ella ein leigari tilvitað forhálar eitt mál ella eina avgerð so mikið langt út, at hetta kann verða tyngjandi fyri hin partin og leigunevndina. Í slíkum føri kann leigunevndin koma í ta støðu at hon antin má áleggja sekt, ella tá tað ræður um manglandi upplýsingar, lata hetta vera mótpartinum til forminar. Sekt kann eisini koma upp á tal, tá annar parturin ikki vil rætta seg eftir avgerð nevndarinnar sambært § 26, stk. 1, nr. 1-4.

Til stk. 2: Leigunevndin ger av sektarupphæddina. Leigunevndin metir, í mun til hvussu týðningarmikið málið er, hvussu stór upphæddin skal vera. Sektin kann tó ikki vera størri enn dagliga bruttoleiguinntøkan í tí leigumálinum, sum er til viðgerðar í nevndini.

Til § 31:

Bøtur skulu vera í minsta lagi 2.000 kr. Er talan um endurtøkubrot innan fyri eitt 5 ára skeið, verður bóttin hækkað 50% hvørja ferð. Harumframt verða upphæddirnar prístalsviðgjørðar árliga við årsbyrjan, fyrstu ferð við årsbyrjan 2011 við útgangsstøði í degnum, tá lógin kom í gildi.

Sambært § 3, stk. 3 hevur útleigarin ábyrgd av, at ein leigusáttmáli verður nýttur. Um hann brýtur hesa áseting, kann útleigarin verða revsaður. Hetta er fyri at tryggja, at allir partar á leigumarknaðinum nýta ein standard leigusáttmála.

Um peningur verður goldin sum ein liður í broti á § 4, stk. 1, kann hesin krevjast aftur til eina og hvørja tíð, eins og slík brot kunnu revsast.

Kapittul 8 Gildiskoma og skiftisreglur

Til § 32:

Gildiskomuregla.

Til § 33:

Skiftisreglur.

Ásetingin í stk. 2 hevur til endamáls at tryggja, at verandi leigumál, sum eru fevnd av galdandi lóg, framvegis kunnu viðgerast, tó av nýggju leigunevndini. Nýggja leigunevndin skal viðgera málið eftir ásetingunum í gomlu lógini - ítøkiliga er talan um §§ 1-10.

Almannamálaráðið, 5. mars 2010

Rósa Samuelsen
landsstýriskvinna

/ Eyðun Mohr Hansen