

Jógvan Skorheim
Kári P. Højgaard
vegna Sjálvstýri

Løgtingið

Løgtingsmál nr. 13/2018: Uppskot til løgtingslóg um heimild til kommunur at útvega leigubústaðir

Uppskot til
Løgtingslóg
um
heimild til kommunur at útvega leigubústaðir

§ 1. Kommunur kunnu – hvør sær ella saman – skipa fyri ella taka lut saman við einstaklingum, feløgum ella almennum stovnum at útvega bústaðir at leiga til privat.

Stk. 2. Útvega kommunur bústaðir saman við øðrum eftir stk. 1, skulu greiðar reglur frammanundan gerast fyri samstarvinum, m.a. um fígging, ábyrgdarbýti, og hvussu samstarvið annars verður skipað og kann enda.

Stk. 3. Í sambandi við samstarv við feløg eftir stk. 1 er kommunum heimilað at leggja virksemið í sambandi við einstøku verkætlanina, ella fyri fleiri verkætlanir, í sjálvstøðugt felag saman við samstarvandi partinum.

Stk. 4. Hóast samstarv er skipað í felag ella er við feløg, so skulu ásetingarnar í fyrisitingarlógini og lógini um innlit í fyrisitingina vera galdandi fyri felagið ella samstarvið. Lønar- og setanartreytir til starvsfólk o.o. í feløgum, sum kommunur eiga part í, skulu vera í samsvari við viðkomandi sáttmálar á almenna arbeiðsmarknaðinum.

§ 2. Landsstýrismaðurin kann áseta nærri reglur um fígging av verkætlanum sambært

§ 1, m.a. treytir fyri lántøku, afturgjaldstíð og fíggjarkostnaði.

§ 3. Tá bústaðir verða útvegaðir eftir § 1, er tað ein treyt, at:

- 1) kommunan frammanundan hevur ásett reglur um prísáseting og tillutan av bústøðunum, og at
- 2) tryggjað verður, at tað ikki verður farið undir at útvega bústaðir, uttan at tørvur er á tí.

§ 4. Tá bústaðir verða leigaðir út, skal kommunan tryggja, at leigugjaldið stendur mát við íløgukostnaðin og leypandi útreiðslurnar.

Stk. 2. Leigubústaðir hevur kommunan skyldu at tryggja og viðlíkahalda soleiðis, at ognin støðugt heldur virðið og lýkur myndugleikakrøv.

§ 5. Í serligum føri kann kommunan selja bústaðir, sum eru útvegaðir sbt. hesi lóg,

- 1) um bústaðurin ikki kann leigast út,
- 2) um bústaðurin er eldri enn 20 ár, ella
- 3) talan er um aðrar serligar orsøkir.

Stk. 2. Landsstýrismaðurin ásetir nærri reglur um sølu sbt. stk. 1.

§ 6. Landsstýrismaðurin hevur eftirlit við kommununum í sambandi við virksemi eftir

hesi lóg, sbr. §§ 48-49 og 52-56 í kommunustýrslógini.

§ 7. Henda lögtingslóg kemur í gildi dagin eftir, at hon er kunngjørd.

Kapittul 1. Almennar viðmerkingar

1.1. Orsøkir til uppskotið

Almenna umrøðan seinastu tíðina vísir, at bústaðarneyðin er stór í Føroyum. Javnan hoyrist um fólk, sum ikki finna tak yvir høvdið. Privati marknaðurin er enn hin størsti í Føroyum, men hann nøktar ikki tørvin, og Bústaðarfelagið er einasti almenni aktørurin.

Skal bústaðartrupulleikin loysast, er tí alneyðugt at lyfta í felag, og við uppskotinum fáa føroysku kommunurnar heimild til sjálvar – ella saman við øðrum – at fara undir fjølbroytta bústaðarbygging og harvið gerast partur av loysnini.

1.2. Tørvurin er stórur og átrokandi

Sambært hagtølunum frá Manntal búðu 9% av føroyingum til leigu í 2011. Til samanbering eru hesi tølini fyrri onnur norðurlond 19% í Íslandi, 29% í Svøríki og 33% í Danmark, og alt bendir á, at alsamt fleiri føroyingar ynskja at búa til leigu.

Í løtuni hava bara Bústaðir heimild at byggja almennar leiguíbúðir, men felagið hevur ongan móguleika fyri at nøkta stóra tørvin einsamalt. Í apríl 2017 eru slakir 2000 limir í Bústøðum, og slakir 1500 teirra søkja eftir leigubústaði. Men Bústaðir umsitir bert 181 leigumál, ímeðan 95 íbúðir eru í gerð og aðrar 200 á ætlanarstöði.

Samanumtikið merkir hetta, at bústaðartørvurin í Føroyum er somikið stórur, at privati marknaðurin og Bústaðir ikki klára at nøkta hann. Tí er neyðugt við fleiri aktørum á marknaðinum.

Lógaruppskotið er ikki ætlað at heimila kommunum at byggja vanlig sethús at leiga út. Hetta er í fyrra lagi tí, at lógaruppskotið skal skunda undir fjølbroytta bústaðarbygging. Í øðrum lagi er hetta tí, at mett verður, at tað at byggja vanlig sethús meira er ein uppgáva fyri einstaklingar/privat, har kommunur frammanundan eru og kunnu vera ein aktivur viðleikari í mun til at útvega byggilendi og gera kommunalar útstykingar, har borgarar kunnu fáa grundstykki.

1.3. Loysnin í nærumhvørvinum

Hóast bíðilistin hjá bústaðarfelagnum og regluliga umrøðan í miðlunum eru tekin um, at bústaðartørvurin er stórur um alt landið, er tað nærliggjandi, at kommunurnar hava frægast innlit í tørvin í júst teirra lokaløki.

Sostatt letur uppskotið upp fyri eini loysn, har allir partar eru vinnarar. Fleiri bústaðir koma á marknaðin til teirra, ið mangla tak yvir høvdið, útboðini verða spjadd kring landið í samsvari við eftirspurningin í hvørjari kommunu sær, og kommunurnar fáa móguleika fyri at gera sín part fyrri at loysa stóra bústaðartrupulleikan.

1.4. Galdandi lóggáva

Eftir verandi skipan kunnu kommunur sjálvar sambært kommunufulltrúini og við ognartøku eftir býarskipanarlógini veita borgarum grundstykki til sethúsabygging o.l.

Hinvegin kunnu kommunur bara fara undir bústaðarbygging, um hetta er saman við Bústøðum (kommunurnar hava sambært § 5b, stk. 1 í lógini um Húsalánsgrunnin, løgtingslóg nr. 62 frá 31. mai 2010 um Húsalánsgrunn, sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 81 frá 29. mai 2017, heimild til at útvega, reka og leiga út bústaðir, men bara saman við Húsalánsgrunninum).

Hetta endurspeglar í roynd og veru eitt samfelag, sum ikki áður hevur havt siðvenju fyri at leiga. Tað merkir samstundis, at kommunurnar í dag ikki hava heimild at bjóða sínum borgarum tað, sum teir í ovurstóran mun spyrja eftir, nevniliga lyklaklárar bústaðir at leiga.

Skal hetta broytast, má nýggj heimild fáast til vega. Tað er orsøkin til hetta uppskot.

1.5. Endamálið við uppskotinum

Uppskotið hevur til endamáls at geva kommununum móguleika til, sjálvar ella saman við øðrum, at fara undir fjølbroytta bústaðarbygging at leiga til privat.

Fáa kommunurnar heimild til at fara undir bústaðarbygging, økir hetta eisini um kommunala sjálvræðið og uppgávnar hjá kommununum, sum kommunurnar longu hava prógvað seg at vera klárar til. Dømi í tí sambandi er, at kommunurnar væl og ábyrgdarfult hava átikið sær fyrrverandi almennar tænastr, eitt nú innan barnaansing og eldrarøkt.

Kommunurnar eru samstundis nærri borgarunum, og hava tí góðar fortreytir fyri at kenna tørvin og ynskini úti í lokalu økjunum, og á tekniska økinum eru kommunurnar vanar at fáast við byggiverkætlanir. Tí er sannlíkt, at tær kunnu loysa uppgávuna skjótari enn aðrir aktørar. Dømi um hetta finnast eitt nú á dagstovnaøkinum, har bráðfeingistørvur á ansingarplássum er nøktaður við skjótari modulbygging.

Alt hetta talar fyri, at kommunurnar eiga at vera partur av loysnini upp á stóra bústaðartrupulleikan.

Uppskotið má væntast at fáa gagnliga ávirkan á føroyska sethúsamarknaðin, bústaðamarknaðurin fer at gerast meiri fjøltáttaður, og ovurhonds stóri eftirspurningurin/tørvurin á fjølbroyttum bústaðarmøguleikum verður harvið betri nøktaður.

1.6. Samandráttur av nýskipanini við uppskotinum

Við uppskotinum verður kommununum útvegað serstøk lógarheimild til at standa fyri, fígga og leiga út til privat eftir ávísam leisti.

Uppskotið ger tí á hesum øki upp við tær avmarkingar, sum eru í kommunustýrslógini ella óskrivaðu kommunalrættarligu aðalreglunum viðvíkjandi atgongd hjá kommunum at reka virksema í mun til leigu av fastogn og viðvíkjandi luttøku í feløgum.

Tá eitt endamál við uppskotinum er, at útvega fleiri fjølbroyttar bústaðarmøguleikar, kann hetta ávirka kappingina á bústaðarmarknaðinum. Hetta er neyðugt, um endamálið við uppskotinum skal náast, og í so máta má kappingarlóggávan víkja, sí eisini § 2, stk. 2 í kappingarlógini um kappingaravmarkingar vegna almenna regulering.

1.7. Ummæli

Uppskotið hefur ekki verið til ummælis.

Kapittul 2. Avleiðingar av uppskotinum

Av tí, at talan er um heimildarlóg, hefur sjálvst lögtingslógaruppskotið ongar avleiðingar við sær.

Annað er um heimildirnar verða nýttar. Tá verður byggivirksemi sett í gongd, har kommunurnar hava ábyrgdina við teim avleiðingum, ið hetta inniber, og við teim fíggjarligu avleiðingum, ið slíkar smærri ella størri verkætlaninar og seinni leiguavtalur hava fyri bæði land og kommunur, vinnu v.m.

2.1. Fíggjarligar avleiðingar fyri land og kommunur

Uppskotið hefur ikki fíggjarligar avleiðingar við sær fyri land ella kommunur.

Verða bústaðir útvegaðir at leiga út, fer ein avleiðing at verða, at kommunur fíggjarliga binda seg til íløguna og tilhoyrandi rakstrarútreiðslurnar. Harumframt fáa kommunur uppgávuna og ábyrgdina at umsita ávísar ognir og krevja inn ásetta leigu soleiðis, at íløga og rakstur kunnu rindast.

2.2. Umsitingarligar avleiðingar fyri land og kommunur

Uppskotið hefur ongar umsitingarligar avleiðingar við sær fyri landið, men fyri kommunur, sum byggja bústaðir, verða umsitingarligar uppgávur í sambandi við bygging og seinni leigu o.a. sí eisini kap. 2.1. omanfyri.

2.3. Avleiðingar fyri vinnuna

Verða kommunalt útvegaðir bústaðir leigaðir út fyri ein prís, ið tekur støði í íløgukostnaði og leypandi útreiðslum, uttan at rokna við vinningi, so fer hetta at ávirka kappingina í mun til einstaklingar ella feløg, ið byggja bygningar at selja ella leiga við vinningi fyri eyga.

2.4. Avleiðingar fyri umhvørvið

Uppskotið hefur ongar avleiðingar við sær fyri umhvørvið.

2.5. Avleiðingar fyri serstøk øki í landinum

Uppskotið hefur ongar avleiðingar við sær fyri serstøk øki í landinum.

2.6. Avleiðingar fyri ávísar samfelagsbólkar ella felagsskapir

Uppskotið hefur ikki avleiðingar við sær fyri ávísar samfelagsbólkar ella felagsskapir.

Verða heimildirnar nýttar, má tó metast, at ein positiv avleiðing fer at verða, at størri útboð verður av fjølbroyttum bústøðum, sum aftur fer at hava ta avleiðing, at átrokandi tørvurin verður nøktaður í størri mun, til gagns fyri tey í samfelagnum, sum í dag hava trupult at finna sær leigubústað.

2.7. Millumtjóðasáttmálar á økinum, tvørgangandi millumtjóðasáttmálar og marknaðarforðingar, revsing, gjøld v.m.

Uppskotið hefur ongar avleiðingar í mun til altjóða avtalur og reglur, millumtjóðasáttmálar ella í mun til marknaðarforðingar. Sama er í mun til revsing, skatt, gjøld v.m., eins og uppskotið ikki áleggur fólki skyldur ella gevur myndugleika atgongd til privata ogn ella annað.

	Fyri landið/ landsmyndugl eikar	Fyri kommunalar myndugleikar	Fyri pláss/øki í landinum	Fyri ávísar samfelagsból kar/ felagsskapir	Fyri vinnuna
Fíggjarligar/ búskaparligar avleiðingar	Nei	Ja	Nei	Nei	Ja
Umsitingarligar avleiðingar	Nei	Ja	Nei	Nei	Nei
Umhvørvisligar avleiðingar	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Avleiðingar í mun til altjóða avtalur og reglur	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Sosialar Avleiðingar			Nei	Nei	

Kap. 3. Serligar viðmerkingar

Til § 1, stk. 1

Ætlanin við greinini er at úvega sjálvstøðuga heimild til kommunur at útvega bústaðir at leiga til privat. Við útvegan verður sipað bæði til nýbygging og umbygging av verandi bygningum til endamálið.

Talan er harvið um serlóg, sum útvegar kommununum neyðugu heimildina til at útvega bústaðir, uttan mun til avmarkingarnar í móguleikanum hjá kommunum at luttaka ella standa fyri slíkum virksemi sambært kommunustýrslógini, sonevndu kommunufulltrúini, ella aðrari lóggávu.

Hvørjar bústaðir kommunur kunnu útvega er ikki nágreinað, men greinin er ætlað at fevna vítt, soleiðis at móguleiki er at útvega vanligar leigubústaðir, serliga leiguíbúðir, men eisini lutaíbúðir og eigaraíbúðir kunnu koma undir ásetingina, umframt aðrir búhættir sum t.d. lestrarbústaðir.

Greinin er ikki ætlað at heimila kommunum at byggja vanlig sethús at leiga út.

Tá kommunur einsamallar kunnu standa fyri útveganini av bústøðum sambært uppskotinum, so verður mett, at tað er rímligt og kann geva fleiri móguleikar fyri skynsomum loysnum, at kommunur í tí sambandinum eisini kunnu samstarva við onnur.

Sum er, kunnu kommunur samstarva við Húsalánsgrunnin/Bústaðir um bygging av bústøðum, men aðrir aktørar kunnu verða viðkomandi. Hetta kunnu verða feløg sum t.d. byggifyritøkur ella íleggjarar, aðrar kommunur ella almennir stovnar o.l., ið hava heimild til tess.

Til § 1, stk. 2

Umráðandi er, at einhvør verkætlan er væl skipað og fyrireikað, fíggarliga eins væl og tekniskt. Sama er galdandi, um kommunur samstarva við onnur um at útvega bústaðir. Tí er krav eftir stk. 2, at samstarvið frammanundan verður ásett í avtalu, har neyvar reglur eru um m.a. skipan, ábyrgdarbýti millum luttakandi partar, fígging, hvussu samstarv verður sagt upp og um mishald.

Til § 1, stk. 3

Við heimildini í stk. 3. kunnu kommunur luttaka í verkætlanum saman við feløgum, men eisini leggja samstarvið í t.d. partafelag. Harvið er greið heimild fyri kommunalari luttøku í feløgum og at skipa felag til virksemi sambært uppskotinum. Heimildin er tó ikki ætlað til, at kommunur, ið ikki samstarva við onnur, kunnu leggja virksemið í felag til kommununa einsamalla at ráða yvir.

Endamálið er, at kommunurnar skulu kunna samstarva á skynsamasta hátt, bestu loysnini at frama, og á jøvnum føti við samstarvsfelagar, sum t.d. eru skipaðir í partafelag ella líknandi.

Ásetingin er ikki ætlað at avmarka í mun til valdan felagsform. Sostatt kann talan verða um smápartafelag ella partafelag við avmarkaðari ábyrgd eftir vinnufelaglógin, men eisini aðrir felagshættir kunnu verða viðkomandi, t.d. íognarfelag, har luttakararnir hefta fyri virkseminum.

Til § 1, stk. 4

Endamálið við ásetingini er at tryggja, at kommunur við at leggja virksemið í feløg ikki verða leysar av vanligum fyrisingarligum reglum og krøvum. Tí er ásett, at fyrisingarlógin og innlitslógin eisini eru galdandi í slíkum førum.

Fyri at tryggja fíggarligar forsvarligar loysnir er eisini ásett, at hóast virksemið kann verða skipað í felagsformi, so er ikki frítt at gera av, eftir hvørjum reglum lønir kunnu ásetast. Tískil skal kommunan tryggja, at felag, sum stendur fyri útvegan ella umsiting av bústøðum, støðugt fylgir almennu sáttmálunum í mun til lønar- og setanartreytir fyri starvsfólk í felagnum.

Til § 2

Endamálið við ásetingini er, at landsstýrismaðurin skal kunna áseta felags reglur fyri fígging soleiðis, at tryggjað verður ávís javnvág í teim loysnum, ið verða funnar, tá um kostnað ræður.

Heimildin er ikki ætlað til at stýra loysnunum ella fíggingini í smálutum, tí mett verður, at kommunurnar skulu hava ávíst stórt rásarúm viðvíkjandi at finna bústaðarloysnir og fígging. Ynskiligt er kortini, at loysnirnar ikki endurspeгла fíggarorkuna hjá kommununi, soleiðis at skilja, at kommunur, ið eru betur fyri fíggarliga, kunnu velja kanska heilt dýrar loysnir, meðan kommunur, ið eru verri fyri, verða noyddar at velja bíligari og kanska verri loysnir.

Tí er heimildin ætlað til at kunna áseta ávís minstu krøv til fíggarleistin soleiðis, at verkætlanin ikki verður fíggað yvir ov langa tíð ella til ov høgan kostnað. Heimildin er ikki ætlað til at áseta reglur um ella geva landsstýrismanninum heimildir í mun til valdu bústaðarloysnina, tó at loysnin ikki harvið er leys av eftirliti, sí § 4. Tað er ikki neyðugt at áseta slíkar reglur, áðrenn kommunur kunnu fara undir virksesemi eftir uppskotinum.

Til § 3

Ætlanin við ásetingini er at tryggja, at farið ikki verður undir verkætlanir, uttan at ávísur lokalur tørvur er á bústøðunum. Hartil er ætlanin, at tillutanin skal skipast á greiðan og sakligan hátt.

Tí verður álagt kommunum, ið fara undir at útvega bústaðir, frammanundan at áseta reglurnar fyri tillutanini og fyri prísásetingini/kostnaðinum av bústøðunum, eisini so at virksesemi eftir hesum uppskoti ikki elvir kommununi til hall.

Tillutan kann verða umvegis eina bíðilistaskipan, har kommunan tá m.a. skal hava reglur um, hvør kann koma á bíðilistan, reglur um tillutan og reglur um at taka fólk av bíðilistanum aftur.

Eisini kann kommunan leiga bústaðir við at lýsa alment, har leiga kann verða til ásettan prís, har leigarin síðan t.d. verður funnin við lutakasti, um fleiri áhugað eru.

Viðvíkjandi leigubústøðum er ikki ásett krav, at kommunan hevur leigara frammanundan. Hetta er tí, at leigarar eftir vanligum reglum kunnu siga leiguavtaluna upp innan ávísa freist, og tí verður ikki mett neyðugt ella skynsamt, at krevja, at bindandi leiguavtalur eru gjørdar frammanundan.

Til § 4

Endamálið við greinini er at tryggja, at kommunur ikki hava hall av at útvega bústaðir. Tí má ein kommuna ikki fara undir útvegan av bústøðum, uttan at vissa er fyri, at leiguprísurin stendur mát við tann kostnað, ið kommunan hevur av íløguni, rakstri, umsitingarkostnaði og viðlíkahaldi av ognini, alt íroknað.

Ásetingin um viðlíkahaldsskyldu í stk. 2 er fyri at staðfesta, at kommunurnar í slíkum føri skulu halda ognir sínar í hóskandi standi, umframt sjálvandi at halda øll myndugleikakrøv, tí talan er um ognir til onnur at leiga, umframt at talan er um serligar ognir (bústaðir), sum kommunan fær loyvi til at útvega eftir serligum reglum við teim bindingum, sum hetta hevur við sær fyri kommununa. Hetta talar fyri at seta rímligt krav um at viðlíkahalda kommunalu virðini.

Kommunalir leigubústaðir verða fevndir av leigulógini, har kommuna verður roknað sum vinnuligur útleigari, m.a. við teirri avleiðing, at uppsagnarfrestin frá útleigara er 5 mánaðir til endan av einum mánaði.

Fyri at tryggja, at endamálið við uppskotinum – at skunda undir fjølbroytta bústaðarbygging og at loysa stóra bústaðartrupulleikan – verður rokkið í mesta mun, eiga kommunur sum útleigarar at stremba eftir, at avleiðingin ikki verður, at kommunalt útvegaðir bústaðir verða nýttir til leigu í styttri tíðarskeið, útleigu í sambandi við ferðavinnuna ella líknandi.

At leigulógin er galdandi elvir eisini til, at leigari ikki kann framleiga, uttan at kommunan frammanundan hevur góðkent hetta. Harvið kunnu kommunurnar við antin at sýta fyri framleigu ella við at seta hóskandi treytir fyri at góðkenna framleigu, tryggja sær, at yvirskipaða endamálið

við leigubústöðunum ekki verður umgengið við framleigu.

Til § 5

Uppskotið gevur, sum útgangsstøði ikki kommunum heimild til at útvega bústaðir, fyri at selja hesar aftur. Men í serligum førum kann kommunan selja bústaðir, sum eru útvegaðir sambært hesi lóg. Talan kann verða um serlig føri, tá kommunan, hóast drúgva roynd, ikki fær leiga bústaðin út, ella um bústaðurin er eldri enn 20 ár, ella um talan er um aðrar serligar orsøkir. Viðv. tí síðsta punktinum, so skal hetta bert brúkast í heilt serligum føri.

Til § 6

Hóast kommunur fáa serligar heimildir eftir hesi lóg, er ætlanin ikki, at hesin parturin av kommunala virkseminum ikki skal vera undir eftirliti.

Tí er í § 6 víst til vanligu eftirlitsreglurnar í kommunustýrslógini soleiðis, at legalitetseftirlitið og heimildirnar hjá eftirlitsmyndugleikanum generelt eru galdandi fyri virkseimið. Tó er § 50 um vinnuvirksemi ikki galdandi, eins og § 51 um kommunusamstørv ikki er galdandi, tí serreglur um hesi viðurskifti eru í hesum uppskotinum.

Tað merkir m.a., at kommunur hava skyldu at geva landsstýrismanninum neyðugar upplýsingar, eisini hóast virkseimið er í samstarvi við feløg ella onnur, og uttan mun til, um virkseimið er skipað í felagsformi ella ikki. Somuleiðis hevur eftirlitsmyndugleikin vanligu amboðini til at tríva inn mótvegis greitt ólógligum avgerðum, sbr. § 55 í kommunustýrslógini.

Eftirlitsheimildin er ikki ætlað til at fevna um eftirlit við byggingini ella valdu loysnunum, men at tryggja, at loysnin og virkseimið er í samsvari við reglurnar í hesi lóg og aðrari viðkomandi lóg, ið kommunur hava skyldu at halda. Eftirlitið fevnir tí eisini um, hvørt bygningurin framhaldandi heldur krøvini í § 4 um myndugleikakrøv.

Til § 7

Gildiskomuregla.

Á Løgtingi, 10. september 2018

Jógvan Skorheim

Kári P. Højgaard