



## Almannamálaráðið

### Lögtingið

Dagfesting: 20. februar 2019  
Mál nr.: 18/01069  
Málsviðgjört: JAK  
Eftirkannað: 28. januar 2019

**Lögtingsmál nr. 100/2018: Uppskot til lögtingslóg um broyting í lögtingslóg um útleigan av bústøðum (Leigulógin)** (Ikki vinnulig útleiga víðkað, Almannaverkið heimild at gera avtalur við útleigarar um ávísingarrætt, leigunevndin heimild at seta til vikis greitt órímiliga leigu o.a.)

### Uppskot til

**Lögtingslóg um broyting í lögtingslóg um útleigan av bústøðum (Leigulógin)**  
(Ikki vinnulig útleiga víðkað, Almannaverkið heimild at gera avtalur við útleigarar um ávísingarrætt, leigunevndin heimild at seta til vikis greitt órímiliga leigu o.a.)

#### § 1

Í lögtingslóg nr. 60 frá 26. mai 2010 um útleigan av bústøðum, sum broytt við lögtingslóg nr. 51 frá 14. mai 2013 og lögtingslóg nr. 43 frá 30. apríl 2018, verða gjørdar hesar broytingar:

1. § 2, stk. 1 verður orðað soleiðis:  
“Útleiga, sum í mesta lagi fevnir um tvey leigumál, er eftir hesi lögtingslóg at rokna sum ikki vinnulig útleiga.”
2. § 17, stk. 2 verður orðað soleiðis:  
“*Stk. 2.* Verður bústaðurin leigaður út av nýggjum, hevur verandi leigari framíhjárætt til bústaðin, og leiguavtalan er tá ikki longur at meta

sum tíðaravmarkað. Hetta er tó ikki galdandi:

- 1) í teimum í § 21, stk. 2, nr. 1 nevndu førum,
  - 2) tá leigari hevur verið í mishaldi sambært kap. 5 í hesi lögtingslóg, ella
  - 3) tá leigari sambært § 24 b í hesi lögtingslóg hevur fingið ávíst leigubústað gjøgnum Almannaverkið.”
3. § 24 b, stk. 2 verður orðað soleiðis:  
“*Stk. 2.* Landsstýrismaðurin ásetir nærri reglur um treytir fyri ávísing sambært stk. 1, og hvussu ávísing av bústøðum og hýsing fer fram.”

4. Í § 24 b verður sum stk. 7 sett:  
“*Stk. 7.* Almannaþingið kann eisini, eftir somu treytum sum í stk. 2-6, gera avtalur við aðrar útleigarar um ávísingarrætt til leigubúðir. Avtalur um ávísingarrætt skulu góðkennast av landstýrismanninum.”
5. Í § 26, stk. 1 verður áðrenn nr. 1 sum nýtt nr. sett:  
“1) Ta leigu, sum partarnir sínámillum hava avtalað, seta til viks eina greitt órímiliga leigu og samstundis áseta aðra leigu.”

Nr. 1-6 verða eftir hetta nr. 2-7.

## § 2

*Stk. 1.* Henda lögtingslóg kemur í gildi dagin eftir, at hon er kunngjørd, sbr. tó stk. 2.

*Stk. 2.* § 2, stk. 1, sum ásett í § 1, nr. 1, og § 26, stk. 1, nr. 1, sum ásett í § 1, nr. 5, eru bara galdandi fyri leiguavtalur, ið eru gjørdar eftir, at lögtingslógin er komin í gildi.

## Kapittul 1. Almennar viðmerkingar

### 1.1. Orsøkir til uppskotið

#### *Um bústaðapakkan*

Føroya Landsstýri hevur á heysti 2018 tikið stig til ein viðfevndan bústaðapakka, ið millum annað fevnir um hetta lógaruppskotið.

Bústaðapakkin fevnir um eina røð av tiltøkum tvørtur um stjórnarráð, ið saman skulu viðvirka til:

- at útboðið av bústøðum kring landið veksur munandi, og
- at viðurskiftini á føroyska leigumarknaðinum verða meira skipað.

Nøkur av átøkunum í bústaðapakkanum eru bráðfeingis. Onnur átøk eru meira langskygd og hava sum endamál at fjøltátta mynstrið á føroyska bústaðamarknaðinum.

Felags fyri øll átøkini er, at tey eru partur av eini ætlan hjá politisku skipanini at fáa til vega fleiri bústaðir kring landið og harvið bøta um bústaðatrotið, sum seinastu árin er vorðið alsamt meira sjónligt.

Sjóneykan er serliga á leigubústaðir, tí kanningar vísa, at har er eftirspurningurin – og tørvurin – størstur.

Bústaðapakkin fevnir millum annað um hesi átøk:

#### Átøk at økja um útboð:

- *Bústaðir* fáa heimild til lántøku upp á 250 mió. kr. Hetta skal fígga eina framskundaða bygging av um 200 nýggjum leigubústøðum kring landið, umframt triggjar til fimm búfelagsskapir við 12 íbúðaeindum í hvørjum.
- Botnfrádrátturin fyri leiguintøkur verður hækkaður úr 50 tús. kr. í 100 tús. kr.

#### Átak at tryggja ein betur skipaðan leigumarknað:

- Leigunevndin, sum higartil bara hevur kunnað tikið støðu til hækkingar, fær nú eisini heimild at seta til vikis leiguna, sum partarnir sínámillum hava avtalað.

#### Átak at koma teimum, ið hava ein bráðfeingis bústaðatørv, betur til hjálpar

- Ein bráðtørvslisti, við tilhoyrandi íbúðum, verður stovnaður. Bráðtørvslistin er ætlaður teimum, ið hava ein bráðfeingis bústaðatørv.

#### Átak at javnseta tað privata við tað almenna

- Almannaverkið fær heimild at gera avtalur við privat um ávísingarrætt til leigubústaðir.

#### *Yvirskipað um bústaðatrotið*

Úr bústaðapolitikki landsins frá 2012:

“Mong tey seinastu árin hevur breið semja verið í politisku skipanini um, at føroyski bústaðamarknaðurin er einstáttaður og ótíðarhóskandi. Nóg tann størsti parturin av føroyska bústaðamarknaðinum eru vanlig sethús, nakað er av eigaraiðbúðum, meðan talið og úrvalið av leiguíbúðum er rættiliga avmarkað [...] Við nýggju amboðunum kann føroyski bústaðamarknaðurin gerast munandi meira fjøltáttaður, við einum breiðum úrvali av leigu- og lútaíbúðum kring landið, og til ein og hvønn bústaðatørv.”

Við bústaðapolitikkinum varð sjøtul settur á arbeiðið at fjøltátta føroyska bústaðamarknaðin. Nýggj lutaíbúðalóg varð sett í gildi. Vónin var, at lógin fór at blása lív í ein lutaíbúðamarknað, sum higartil ikki hevði fest røtur í Føroyum. Eisini varð mvg-lóggávan broytt soleiðis, at øll, ið fóru undir at byggja leigubústaðir, kundu fáa meirvirðisgjaldið afturborið.

Í dag – nú 6 ár eru fráliðin – ber tó til at staðfesta, at nevndu tiltøk ikki hava havt ta ávirkan, sum ætlanin var.

Síðani lutaíbúðalógin kom í gildi á heysti 2011, er einki lutaíbúðafelag stovnað. Mvg-frítøkan hevur heldur ikki havt nakra kollveltandi ávirkan hesi árin. Nakrar privatar verkætlanir hava verið, men sum heild hevur talan ikki verið um ovurhonds stóran áhuga at byggja leigubústaðir, tó at áhugin tykist hava verið vaksandi hetta seinasta árið ella so.

Vísast kann tó eisini á greið framstig hesi somu árin. Húsálansgrunnurin varð í 2011 umskipaður til eitt alment bústaðafelag – *Bústaðir*. Endamálið við umskipanini var, at *Bústaðir* frameftir skuldi hava ein meira virknan leiklut á bústaðaøkinum við tað, at felagið nú sjálvt skuldi fara undir at útvega og umsita leigubústaðir. Ætlanin var eisini, at *Bústaðir* skuldi virka sum eitt bústaðapolitiskt amboð, ið kundi veita ráðgeving, og sum kundi arbeiða fyri meira skipaðum viðurskiftum á leigu- og lutaíbúðamarknaðinum.

Síðani 2012 hevur *Bústaðir* útvegað uml. 300 leigubústaðir, og gongd er í nógvum byggiverkætlanum, harav fleiri verkætlanir eftir ætlan koma at standa lidnar longu í 2019. Almenna bústaðafelagið hevur sostatt eftir fáum árum megnað at slóða fyri einum væl meira útbygðum føroyskum leigumarknaði.

Hóast hetta, hevur føroyski bústaðamarknaðurin kanska ongantíð verið undir størri trýsti, enn hann í løtuni er. Høvuðsorsøkin er søguligi fólkavøksturur upp á uml. 6 % síðani 2013, men sambært *Bústøðum* eru tað eisini onnur viðurskifti, ið gera seg galdandi: Húsarhaldsstøddin er minkað úr 3,5 til 2,5 persónar, eldri borgarar ynskja sær smærri bústaðir, størri trýst á miðstaðarøkini, og búskaparvøksturur hevur við sær sera høgan byggikostnað og harav avleiddar prísir og leigur. Peningastovnar hava í hesum sambandi víst á, at tað í løtuni er ein serligur bólkur av persónum, sum tað í veruleikanum ikki er rúm fyri á føroyska bústaðamarknaðinum. Hesin bólkur fevnir m.a. um fíggjarliga sperdar familjur, sum ikki hava møguleika at fáa sethúsálán. Tá leigumarknaðurin samstundis er so avmarkaður sum í løtuni, gerst tað trupult hjá slíkum familjum at finna hóskaði bústað. Prísirnir verða trýstir upp, og avleiðingin er, at tað hjá nøkrum familjum verður nærum ógjørligt at finna nakað stað at búgva í.

## 1.2. Galdandi lóggáva

Útleiga, sum í mesta lagi fevnir um 2 leigumál, ið eru á sama bústaði, har útleigari og húski hansara búgva, verður í dag roknað sum ikki vinnulig útleiga, sbr. leigulógarinnar § 2, stk. 1. Øll onnur útleiga verður í dag roknað sum vinnulig útleiga, sbr. leigulógarinnar § 2, stk. 2. Hetta merkir t.d., at útleiga av summarhúsi, har útleigari ikki hevur sín bústað, kemur undir vinnuliga útleigu.

Landsstýrismaðurin hevur sambært § 24 b í leigulógini heimild at áseta nærri reglur um bústaðarsosialan tørv. Sum liður í bústaðapakkanum hevur landsstýrið tikið stig til ein bráðtørvslista til fyribils hýsing av persónum, ið hava ein bráðfeingis bústaðatørv. Verandi heimild, sum er breitt orðað, kann í prinsippinum tulkast sum ein heimild at seta á stovn ein slíkan bráðtørvslista, men mett verður, at tað er meira skynsamt at nágreina heimildina betur.

Sambært leigulógarinnar § 17, stk. 2 hefur verandi leigari, tá tíðaravmarkað leiguavtala er runnin, framíhjárætt til bústaðin, um hesin verður leigaður út av nýggjum. Leiguavtalan er tá ikki longur at meta sum tíðaravmarkað. Verður ein bráðtørvslisti stovnaður, er ætlanin, at Almannaverkið skal hava atgongd til eitt ávíst tal av leigubústøðum, sum burturav eru ætlaðir til hetta endamál. Tá eitt tíðaravmarkað hýsingarskeið er runnið, verður bústaðurin beinanvegin leigaður út av nýggjum til ein annan persón á bráðtørvslistanum. Um tað skal tryggjast, at Almannaverkið ikki kemur í ta støðu, at ein persónur, ið hefur fingið tilboð um fyribils hýsing, fær varandi rætt til leigubústaðin, verður tí neyðugt at gera undantak til meginregluna í § 17, stk. 2.

Sambært § 24 b, stk. 1 hefur Almannaverkið ávísingarrætt til í minsta lagi 5. hvørja íbúð hjá almennum bústaðafelagi. Almannaverkið hefur í løtuni onga lógarfesta heimild at gera avtalur um ávísingarrætt við privatar útleigarar. Ein slík heimild er ynskilig, tí hon kann tæna tveimum endamálum: 1) Almannaverkið kann fáa atgongd til fleiri leigubústaðir, og 2) tey, ið hava ætlanir um at byggja leigubústaðir, kunnu fáa betri vissu fyri, at íløgan fer at loysa seg.

Leigunevndin hefur sambært § 26, stk. 1, nr. 1 heimild til heilt ella lutvíst at seta til vikis eina hækking av leiguni. Hinvegin hefur leigunevndin ikki móguleika at gera nakað við upprunaligu leiguna, sum tað sostatt stendur þórtunum frítt at avtala. Orsøkin er, at tað í sambandi við leigulógina frá 2009 varð mettt, at leigari – tá leiguavtala verður gjørd – hefur ávirkan á, um leigan er á einum støði, sum hann kann góðtaka. Ivasamt er tó, hvussu stóra ávirkan leigari hefur, tá útboðið er so avmarkað sum í løtuni. Leigunevndin ger í ársfrágreiðingini fyri 2017 vart við henda trupulleika og vísir í hesum sambandi á, at tað er sannlíkt, at *“..leigarar í ávísum fòrum gjalda okursprís fyri ein leigubústað.”*

### **1.3. Endamálið við uppskotinum**

Víst verður til pkt. 1.1. omanfyri.

### **1.4. Samandráttur av nýskipanini við uppskotinum**

Við lógaruppskotinum verður markið millum vinnuliga og ikki vinnuliga útleigu flutt soleiðis, at tað frameftir bara verður talið av leigumálum, ið fer at hava týðning. Treytin um, at ikki vinnulig útleiga bara kann fevna um leigumál, ið eru á sama bústaði, har útleigari og húski hansara búgva, verður sostatt strikað. Ikki vinnulig útleiga fer tó framvegis ikki at kunna fevna um fleiri enn 2 leigumál.

Við lógaruppskotinum verður eitt nýtt undantak sett inn í § 17, stk. 2 soleiðis, at verandi leigari, ið sambært § 24 b í løgtingslógini hefur fingið ávíst leigubústað gjøgnum Almannaverkið, ikki hefur framíhjárætt til leigubústaðin, um hesin verður leigaður út av nýggjum, tá tíðaravmarkaða skeiðið er runnið.

Við lógaruppskotinum verður heimild landsstýrismansins sambært § 24 b, stk. 2 at áseta nærri reglur um bústaðarsosialan tørv betur útgreinað.

Almannaverkið hefur í dag ávísingarrætt til 5. hvørja íbúð hjá almennum bústaðafelagi. Við lógaruppskotinum fær Almannaverkið heimild at gera avtalur við privatar útleigarar um ávísingarrætt. Við broytingini fær Almannaverkið m.a. heimild at rinda fyri húsaleigu, inntil leigarin er fluttur inn, eins og Almannaverkið fær heimild at rinda privata útleigaranum fyri

tann skaða, ið leigarin hevur framt á leigumálið. Á henda hátt verður tað privata javnsett við tað almenna innan hetta økið.

Leigunevndin hevur í dag heimild at taka støðu til, um ein møgulig hækking av leiguni er rímilig. Nevndin hevur tó ikki sama møguleika at taka støðu til upprunaligu leiguna, t.e. leigan, sum partarnir sínámillum hava avtalað. Við lógaruppskotið verður hetta broytt, tí leigunevndin fer frameftir at hava møguleika at seta leiguna niður í tann mun, nevndin metir leiguna vera órímiliga.

### **1.5. Ummæli og ummælisskjal**

Lógaruppskotið hevur verið til ummælis hjá Almannaverkinum, Kommunufelagnum, Landsfelag Pensjónista, Vinnuhúsinum, leigunevndini og Bústøðum. Lógaruppskotið hevur harumframt verið til almenna hoyring.

Hesi hava ongar viðmerkingar til lógaruppskotið: Almannaverkið, Kommunufelagið og stjórnarráðini.

Viðmerkingar eru komnar frá: Føroya Arbeidsgevarafelag, Bústøðum, Landsfelag Pensjónista og MARK. Niðanfyrri verða gjørdar viðmerkingar til einstøku ummælini.

Eftir at lógaruppskotið hevur verið til hoyringar, er § 24 b, stk. 2 orðað av nýggjum til tess at gera greiðari heimild landsstýrismansins at áseta nærri reglur um bústaðarsosialan tørv, sbr. § 1, nr. 3 í lógaruppskotið, og broytingin hevur tí ikki verið til hoyringar. Talan er um eina minni tillaging, ið er ætlað at betra og nágreina verandi heimild. Eisini er eitt nýtt undantak sett inn í § 17, stk. 2 soleiðis, at verandi leigari, sum hevur fingið ávíst leigubústað gjøgnum Almannaverkið, ikki hevur framíhjárætt til bústaðin, um hesin verður leigaður út av nýggjum, tá tíðaravmarkaða skeiðið er runnið, sbr. § 1, nr. 2 í lógaruppskotið.

### **Føroya Arbeidsgevarafelag**

Føroya Arbeidsgevarafelag (FAG) mælir í hoyringssvarinum til, at Almannamálaráðið umhugsar at áseta, at Almannaverkið kann gera avtalur við privatar, vinnuligar útleigarar; hetta til tess at stimbra marknaðin fyri vinnuligari útleigan. Tað, sum FAG vísir á, hevur frá byrjan verið ætlanin við ásetingini, men við atlitum at greidleika hevur Almannamálaráðið tikið viðmerkingarnar til sín og gjørt broytingar í lógarteksti og viðmerkingum soleiðis, at hetta nú kemur betur til sjóndar.

FAG vísir harafturat á, at uppskotið um at geva leigunevndini heimild at seta til viks avtalaða húsaleigu ikki fer at økja um áhugan at leiga út. Til hetta kann viðmerkjast, at bústaðapakkin eisini fevnir um átøk, sum ikki beinleiðis hava til endamáls at økja um útboðið av bústøðum kring landið. Yvirskipaða málið við bústaðapakkanum er sostatt at fjøltátta mynstrið á føroyska bústaðamarknaðinum. Til tess at røkka hesum máli er eisini neyðugt at tryggja leigarum betri rættindi. Serliga, tá útboðið er so avmarkað sum í løtuni. Víst verður í hesum sambandi til viðmerkingarnar til § 1, nr. 5.

FAG vísir at enda á, at tað í viðmerkingunum til lógina ikki er nóg greitt tilskilað, nær talan er um “greitt órímiliga” húsaleigu. Víst verður á, at tað kunnu vera sakligar orsøkir til, at ein húsaleiga liggur oman fyri aðrar húsaleigur, t.d. staðseting, hægri byggikostnaður o.a. Víst verður eisini á, at húsaleigur hjá Bústøðum, sum í einum 30-ára skeiði bara miðar eftir at fáa

ein part av byggiútreiðslunum forrentaðan, ikki kunnu vera umboðandi fyri veruliga kostnaðin á leigumarknaðinum. Hesar viðmerkingar hevir Almanamálaráðið tikið til eftirtektar, og verður tað í viðmerkingunum til ásetingina nú í størri mun tilskilað, hvørji atlit leigunevndin skal leggja dent á. Leigunevndin fer tó framvegis at hava rásarúm til at áseta eina siðvenju á økinum.

### **Bústaðir**

Í hoyringssvarinum tekur Bústaðir undir við uppskotinum um at flyta markið millum vinnuliga og ikki vinnuliga útleigan, sbr. § 1, nr. 1 í lógaruppskotinum.

Bústaðir tekur somuleiðis undir við uppskotinum um, at Almanaverkið fær heimild at gera avtalur við aðrar útleigarar um ávísingarrætt, sbr. § 1, nr. 4 í lógaruppskotinum, tí hetta kann hjálpa Almanaverkinum at nøkta tørvin eftir bústøðum til borgarar, ið hava serligan tørv. Bústaðir metir tað tó samstundis vera ósmíðligt, at landsstýrismaðurin skal góðkenna avtalur um ávísingarrætt. Havandi í huga, at talan í prinsippinum kann gerast um rættiliga víðfevndar avtalur, metir Almanamálaráðið tað tó vera skynsamligt at varðveita treytina.

Í mun til § 1, nr. 5 í lógaruppskotinum – ið heimilar leigunevndini at seta til viks leiguna, sum partarnir sínámillum hava avtalað – tekur Bústaðir ikki undir við hesi broyting. Sambært Bústøðum kann talan nevnliga skjótt gerast um eina subjektiva meting av húsaleiguni, um leigunevndin ikki hevir neyðugu amboðini at taka støðu út frá. Víst verður í hesum sambandi til, at viðmerkingarnar til § 1, nr. 4 nú eru meira útbygdar, og at Almanamálaráðið saman við leigunevndini skjótast gjørligt fer at kanna, hvussu ein greining av kostnaðarstøðinum á føroyska leigumarknaðinum kann fáast til vega. § 1, nr. 5 verður tí varðveitt í uppskotinum.

### **Landsfelag Pensjónista**

Landsfelag Pensjónista mælir í hoyringssvarinum til, at markið fyri ikki vinnuligari útleigan, sbr. § 1, nr. 1 í lógaruppskotinum, heldur verður broytt soleiðis, at ikki vinnulig útleiga kann fevna um annaðhvørt 2 íbúðaleigumál ella 4 leigumál av einstøkum kamari. Almanamálaráðið hevir valt ikki at ganga hesum tilmælinum á mæti, tí mett verður, at slík broyting í ov stóran mun hevði skeiklað javnvágina millum rættindini hjá leigarum og rættindini hjá útleigarum.

### **Leigunevndin**

Leigunevndin vísir í hoyringssvari sínum á, at tað er sannlíkt, at víðkanin av økinum fyri ikki vinnuligari útleigu, sbr. § 1, nr. 1 í lógaruppskotinum, fer at hava við sær fleiri kærur til leigunevndina um grundarlagið fyri uppsøgn, og at tað tískil er tørvur á, at játtanin verður hækkað. Tá talan er um ikki vinnuliga útleigu, skal útleigari ikki hava nakra serliga orsök til at siga leigumálið upp. Útleigari skal sostatt bara halda seg til freistina fyri uppsøgn, sum er 3 mánaðir til endan av einum mánaði. Við øðrum orðum kann leigunevndin ikki taka støðu til grundarlagið fyri uppsøgn í hesum málum, og Almanamálaráðið metir tí ikki broytingina vera umsitingarlaga tyngjandi fyri leigunevndina.

Leigunevndin vísir í hoyringssvari sínum harafturat á, at Almanamálaráðið eigur at umhugsa at seta eina skiftisreglu inn í mun til gildiskomu av § 1, nr. 1 í lógaruppskotinum soleiðis, at lógarbroytingin bara verður galdandi fyri leiguavtalur, ið verða gjørdar eftir, at lógarbroytingin fær gildi. Almanamálaráðið hevði í serligu viðmerkingunum til ásetingina víst á, at broytingin bara ávirkaði frameftir og sostatt ongar avleiðingar hevði fyri verandi leiguavtalur. Við atlitum at

greidleika hefur Almannamálaráðið tó tikið tilmælið frá leigunevndini til eftirtektar og sett eina skiftisreglu inn í ásetingina um gildiskomu.

Í mun til § 1, nr. 5 í lógaruppskotinum, sum heimilar leigunevndini at taka stöðu til ta leigu, sum partarnir sínámillum hava avtalað, hefur leigunevndin í hoyringssvarinum viðmerkt, at leigunevndin í lötuni ikki metir seg hava neyðugu amboðini – t.d. hagtøl ella standardiserað atlit – til at meta um kostnaðin á føroyska leigumarknaðinum, og at tað tískil kann verða trupult hjá nevndini at meta um, hvørt ein givin leiga er greitt órímlig í mun til kostnaðarstöðið á leigumarknaðinum annars. Her kann viðmerkjast, at serligu viðmerkingarnar til ásetingina eru broyttar soleiðis, at tað nú í størri mun verður útgreinað, hvørji atlit nevndin skal leggja dent á, tá mett verður um eina húsaleigu. Almannamálaráðið tekur annars undir við, at vitanin um kostnaðarstöðið á føroyska leigumarknaðinum í lötuni ikki er nøktandi. Almannamálaráðið hefur tí valt at fara undir at kanna, hvussu eitt betri hagtalsgrundarlag kann fáast til vega.

Leigunevndin hefur harafturat víst á, at § 1, nr. 5 í lógaruppskotinum fer at hava við sær munandi fleiri kærsmål til leigunevndina, og at tað tískil er neyðugt við einari øktari játtan til umsitingina. Eisini eigur økta játtanin at leggja upp fyri einari greining av kostnaðarstöðinum á føroyska leigumarknaðinum. Til hetta kann stutt viðmerkjast, at játtanin til leigunevndina á fíggjarlógini fyri 2019 er hækkað við kr. 250 tús.

Leigunevndin hefur at enda víst á, at Almannamálaráðið í mun til § 1, nr. 5 eigur at umhugsa at seta eina skiftisreglu inn í ásetingina um gildiskomu soleiðis, at nýggja heimildin bara fevnir um leiguavtalur, ið eru gjørdar eftir, at ásetingin er komin í gildi. Hesum hefur Almannamálaráðið eisini valt at ganga á møti.

## **MARK**

MARK mælir í hoyringssvarinum til, at § 1, nr. 4 í lógaruppskotinum verður broytt soleiðis, at Almannaverkið eisini fær gjørt avtalur um ávísingarrætt við vinnuligar útleigarar. Víst verður í hesum sambandi til viðmerkingarnar omanfyri til ummælið hjá FAG.

MARK mælir harafturat staðiliga frá at geva leigunevndini heimild at seta til viks leiguna, sum leigari og útleigari sínámillum hava avtalað, sbr. § 1, nr. 5 í lógaruppskotinum, tí talan er um eitt inntriv í fríu marknaðarkreftirnar og fría avtalarættin. Hóast atfinningarnar frá MARK, metir Almannamálaráðið broytingina vera neyðuga, havandi í huga stöðuna á føroyska bústaðamarknaðinum, og tí er ásetingin varðveitt í lógaruppskotinum. Víst verður annars til serligu viðmerkingarnar til viðkomandi áseting.

## **Kapittul 2. Avleiðingarnar av uppskotinum**

### **2.1. Fíggjarligar avleiðingarnar fyri land og kommunur**

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

### **2.2. Umsitingarligar avleiðingar fyri land og kommunur**

Lógaruppskotið hefur ikki við sær umsitingarligar avleiðingar fyri kommunur. Uppskotið kann hava við sær økt virksema fyri leigunevndina, sum frameftir fer at hava móguleika at viðgera kærur um ta leigu, sum útleigari og leigari sínámillum hava avtalað.



### **2.3. Avleiðingar fyri vinnuna**

Lógaruppskotið heimilar leigunevndini at seta leiguna niður í teimum førum, tá nevndin metir leiguna vera greitt órímiliga. Hetta avmarkar avtalufrælsið millum útleigara og leigara, sum frammanundan var galdandi, og hetta kann í prinsippinum hava fíggjarligar avleiðingar fyri vinnuna.

Eisini heimilar uppskotið Almannaverkinum at gera avtalur við privatar útleigarar um ávísingarrætt.

Lógaruppskotið hevur ongar umsitingarligar avleiðingar fyri vinnuna.

### **2.4. Avleiðingar fyri umhvørvið**

Lógaruppskotið hevur ongar avleiðingar fyri umhvørvið.

### **2.5. Avleiðingar fyri serstøk øki í landinum**

Lógaruppskotið hevur ikki serligar fíggjarligar, umsitingarligar ella umhvørvisligar avleiðingar fyri serstøk øki í landinum.

### **2.6. Avleiðingar fyri ávísar samfelagsbólkar ella felagsskapir**

Lógaruppskotið hevur fyrst og fremst avleiðingar fyri tey fólk, ið búgva til leigu, og tey fólk, ið leiga út.

Lógaruppskotið víðkar økið fyri ikki vinnuligari útleigu. Lutfallið av leigarum, ið kunnu sigast úr leigumálinum uttan serliga orsök frá útleigarans síðu, so leingi freistin fyri uppsøgn verður hildin, kann tí hugsast at fara at hækka. Mett verður tó, at broytingin er neyðug fyribils, tá hugt verður eftir stóra bústaðatrotinum í landinum. Broytingin kann nevniliga vera við til at økja um útboðið av leigubústøðum kring landið.

Lógaruppskotið heimilar harafturat leigunevndini at seta ta leigu, sum útleigari og leigari sínámillum hava avtalað, niður í teimum førum, tá leigan verður mett at vera greitt órímilig. Hetta styrkir rættindi leigarans og kann borga fyri einum betur skipaðum leigumarknaði.

### **2.7. Millumtjóðasáttmálar á økinum**

Føroyar hava ikki skyldu at fylgja nøkrum millumtjóðasáttmála á tí øki, sum lógaruppskotið fevnir um.

### **2.8. Tvørgangandi millumtjóðasáttmálar**

Mett verður ikki, at Evropeiski mannarættindasáttmálin er viðkomandi fyri hetta lógaruppskotið.

Tað, at Almannaverkið nú fær serliga lógarheimild at gera avtalur um ávísingarrætt við privatar útleigarar, kann vera við til at betra um rættindini hjá fólki, ið bera brek, og fólki við

psykososialum avbjóðingum, og er hetta eitt framstig, sæð í mun til skyldur Føroya sambært Sáttmála Sameindu Tjóða um rættindi hjá einstaklingum, ið bera brek.

## 2.9. Markaforðingar

Lógaruppskotið hevur ikki við sær kendar markaforðingar.

## 2.10. Revsing, útpanting, sektir ella onnur størri inntriv

Lógaruppskotið hevur ongar ásetingar um revsing, útpanting ella sekt. Mett verður ikki, at lógaruppskotið á annan hátt ger serlig inntriv í rættindi hjá fólki.

## 2.11. Skattir og avgjöld

Lógaruppskotið hevur ongar ásetingar um skatt ella avgjöld.

## 2.12. Gjöld

Lógaruppskotið hevur ongar ásetingar um gjöld.

## 2.13. Áleggur lógaruppskotið fólki skyldur?

Lógaruppskotið áleggur ikki fólki nýggjar skyldur. Hinvegin avmarkar lógaruppskotið skyldur útleigarans mótvegis leigara, tí økið fyri ikki vinnuligari útleigu verður víðkað.

## 2.14. Leggur lógaruppskotið heimildir til landsstýrismannin, ein annan enn landsstýrismannin ella til kommunur?

Lógaruppskotið heimilar landsstýrismanninum at áseta nærri reglur um og treytir fyri ávísing av bústøðum og tilboðum um hýsing. Sambært lógaruppskotinum skal landsstýrismaðurin harafturat góðkenna tær avtalur um ávísingarrætt, sum Almannaverkið ger við privatar útleigarar. Lógaruppskotið leggur ikki aðrar heimildir til landsstýrismannin, ein annan landsstýrismann ella til kommunur.

## 2.15. Gevur lógaruppskotið almennum myndugleikum atgongd til privata ogn?

Lógaruppskotið gevur ikki almennum myndugleikum atgongd til privata ogn.

## 2.16. Hevur lógaruppskotið aðrar avleiðingar?

Mett verður ikki, at lógaruppskotið hevur aðrar avleiðingar.

## 2.17. Yvirlit yvir avleiðingarnar av uppskotinum

	Fyri landið ella landsmyndugleikar	Fyri kommunalar myndugleikar	Fyri pláss ella øki í landinum	Fyri ávísar samfelagsbólkar ella felagsskapir	Fyri vinnuna
--	------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------------------	--------------

Fíggjarligar ella búskaparligar avleiðingar	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja
Umsitingarligar avleiðingar	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei
Umhvørvisligar avleiðingar	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Avleiðingar í mun til altjóða avtalur og reglur	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
Sosialar avleiðingar			Nei	Ja	

## Kapittul 3. Serligar viðmerkingar

### 3.1. Viðmerkingar til ta einstøku greinina

#### Til § 1

*Nr. 1. (§ 2, stk. 1)*

Sambært leigulógarinnar § 2, stk. 1 er útleiga, sum í mesta lagi fevnir um tvey leigumál á sama bústaði, har útleigari og húski hansara bógva, eftir lógini at rokna sum ikki vinnulig útleiga. Sambært § 2, stk. 2 er øll onnur útleiga eftir lógini at rokna sum vinnulig útleiga.

Við lógaruppskotinum verður treytin um, at ikki vinnulig útleiga bara kann fevna um leigumál á sama bústaði, har útleigari og húski hansara bógva, strikað soleiðis, at tað frameftir bara verður talið av leigumálum, ið verður avgerandi fyri, um talan verður um vinnuliga ella ikki vinnuliga útleigu. Treytin um, at ikki vinnulig útleiga í mesta lagi kann fevna um 2 leigumál, verður tó varðveitt.

Greiningin millum vinnuliga og ikki vinnuliga útleigu hevur týðning fyri, hvørjar treytir eru galdandi fyri uppsøgn av leigumálinum, sbr. §§ 20-21 í leigulógini. Sostatt eru treytirnar fyri uppsøgn av leigumálinum munandi lagaligari hjá ikki vinnuligum útleigara.

Hugsanin handan galdandi býtið er, at útleigari, sum leigar part av sínum egna bústaði út, skal hava móguleika at sleppa burtur úr leigumálinum uttan stórvegis forðingar. Endamálið við broytingini er at eggja fleiri persónum til at leiga eitt nú summarhús síni út. Broyingin er sostatt ítøkilig grundað í bústaðatrotinum, sum seinastu árin hevur tikið seg upp í Føroyum.

Broytingin fer at hava við sær, at vavið av ikki vinnuligum leigumálum fer at vaksa. Sostatt veksur eisini lutfallið av leigumálum, ið kunnu verða sagdir úr leigumálinum uttan serliga orsök – so leingi freistin fyri uppsøgn verður eyggleidd. Mett verður tó, at tað fyríbils er neyðugt við broytingini, um útboðið av leigubústøðum kringlandið skal økjast.

Vinnulig leigumál varðveita sína støðu sum vinnulig, um talið av leigumálum seinni fer niður um markið í § 2, stk. 1. Um ikki vinnulig útleigari seinni velur at víðka sítt virksemi soleiðis, at talið av leigumálum fer upp um 2, fáa øll leigumálini hinvegin støðu sum vinnulig leigumál.

Nýggja reglan er bara galdandi fyri leiguavtalar, ið verða gjørdar eftir, at henda broyting er komin í gildi. Um útleigari, áðrenn broytingin kemur í gildi, hevur leigað eitt nú summarhús síni út, er hann sostatt framvegis at meta sum vinnulig útleigari, eftir at broytingin er komin í gildi, sbr. § 2, stk. 2 í lógaruppskotinum.

*Nr. 2. (§ 17, stk. 2)*

Sambært galdandi § 17, stk. 2 hevur verandi leigari, tá tíðaravmarkað leiguavtala er runnin, framíhjárætt til leigubústaðin, um hesin verður leigaður út av nýggjum. Leiguavtalan er tá ikki longur at meta sum tíðaravmarkað. Hetta er tó ikki galdandi, tá útleigari sjálvur, børn, stjúkbørn ella fosturbørn skulu nýta leigumálið at bógva í, sbr. § 21, stk. 2, nr. 1, ella tá leigari hevur verið í mishaldi sambært kap. 5 í løgtingslógini.

Við lógaruppskotinum verður eitt nýtt undantak sett inn í § 17, stk. 2 soleiðis, at verandi leigari, ið sambært § 24 b í lógtingslógini hevur fingið ávíst leigubústað gjøgnum Almannerkið, ikki hevur framhjárætt til leigubústaðin, um hesin verður leigaður út av nýggjum, tá tíðaravmarkaða skeiðið er runnið.

Sum liður í bústaðapakkanum er ætlanin at seta á stovn ein bráðtørvslista til hýsing av persónum, ið hava ein bráðfeingis bústaðartørv, sbr. § 1, nr. 3 í hesum lógaruppskoti. Hýsing skal skiljast sum ein fyribils – tíðaravmarkað – bústaðaloysn, og ætlanin er, at Almannerkið skal hava atgongd til eitt ávíst tal av leigubústøðum, sum burturav eru ætlaðir til hetta endamál. Tá tíðaravmarkaða hýsingarskeiðið er runnið, verður bústaðurin beinanvegin leigaður út av nýggjum til ein annan persón á bráðtørvslistanum. Til tess at tryggja, at Almannerkið ikki kemur í ta støðu, at ein persónur, ið hevur fingið tilboð um bráðfeingis hýsing, fær varandi rætt til leigubústaðin, er sostatt neyðugt at gera nýtt undantak til meginregluna í § 17, stk. 2.

Við uppskotinum verður § 17, stk. 2 eisini broytt bygnaðarlíga. Hetta er tó bara við atliti at greidleika, og hevur tað ongar innihaldslígar broytingar við sær.

*Nr. 3. (§ 24 b, stk. 2)*

Galdandi § 24 b, stk. 2 heimilar landsstýrismanninum at áseta nærri reglur um, nær talan er um bústaðarsosial endamál. Mett verður, at neyðugt er at nágreina betur, hvat heimildin kann fevna um. Uppskotið til § 24 b, stk. 2 heimilar sostatt landsstýrismanninum at áseta nærri reglur um m.a. treytir fyri tillutan av íbúð, umframt reglur fyri stovnan og umsiting av einum bráðtørvslista til hýsing av persónum, ið hava ein bráðfeingis bústaðartørv, undir hesum eisini treytir fyri upptøku á listan.

*Nr. 4. (§ 24 b, stk. 7)*

Almannerkið hevur sambært galdandi § 24 b ávísingarrætt til í minsta lagi 5. hvørja íbúð hjá almennum bústaðafelagi. Uppskotið til eitt nýtt § 24 b, stk. 7 er ein lógarheimild hjá Almannerkinum at gera avtalur við aðrar útleigarar um ávísingarrætt til leigubústaðir. Annar útleigari kann í hesum sambandi vera privatpersónur ella vinnurekandi útleigari.

Við ásetingini fær Almannerkið m.a. rætt til at rinda húsaleiguna í teimum tíðarskeiðum, tá leigumálið stendur tómt, og at rinda privata útleigararum fyri tann skaða, sum leigarin hevur framt á leigumálið, sbr. viðmerkingarnar til galdandi § 24 b. Sostatt fer Almannerkið at kunnu gera avtalur, har privati útleigarin fær somu treytir sum Bústaðir í teimum leigumálum, sum Almannerkið sambært § 24 b, stk. 1 hevur ávísingarrætt til, og harvið verður tað privata javnsett við tað almenna innan hetta økið.

Hugsanin handan greinina er, at privatir stigtakarar kunnu gera avtalur um ávísingarrætt við Almannerkið, áðrenn ein byggiverkætlan fer í gongd, soleiðis at hesir kunnu fáa meira vísu fyri, at ætlaða íløgna fer at loysa seg. Heimildin kann tó eisini brúkast í teimum førum, tá bústaðirnir longu eru bygdur.

*Nr. 5. (§ 26, stk. 1, nr. 1)*

Sambært galdandi leigulóg hevur leigunevndin bara heimild at taka støðu til hækkingar av leiguni. Við uppskotinum til § 26, stk. 1, nr. 1 fær leigunevndin heimild at taka støðu til leiguna, sum partarnir sínámillum hava avtalað.

Tá leigulógin kom í gildi í 2009, varð mettt, at leigari, tá leiguavtala verður gjørd, hevur ávirkan á, um leigan er á einum støði, sum hann kann góðtaka. Støðan á bústaðamarknaðinum er tó nógv broytt síðani tá, og ivasamt er, hvussu stóra ávirkan leigari hevur, tá útboðið er so avmarkað sum í lýtuni. Leigunevndin gjørdi í ársfrágreiðingini fyri 2017 vart við henda trupulleika og vísti á, at tað er sannlíkt, at *“..leigarar í ávísum førum gjalda okursprís fyri ein leigubústað.”*

Til tess at forða fyri húsaleigum, ið liggja langt oman fyri kostnaðarstøðið á leigumarknaðinum annars, verður tað tí mettt neyðugt at víðka heimildirnar hjá leigunevndini soleiðis, at hon eisini fær møguleika at taka støðu til ta leigu, sum útleigari og leigari sínámillum hava avtalað.

Tað er leigunevndin, sum í hvørjum einstøkum føri má meta um, hvørt avtalaða leigan er rímilig. Nevnast skal tó, at heimildin er ætlað sum eitt amboð í teimum støðum, har avtalaða leigan liggur lutfalsliga greitt oman fyri kostnaðarstøðið á leigumarknaðinum annars. Nevnast skal eisini, at tað í nógvum førum kunnu vera sakligar orsakir til, at ein húsaleiga liggur greitt oman fyri kostnaðarstøðið á leigumarknaðinum annars. Tá leigunevndin metir um húsaleiguna, eigur hon tískil at taka atlit at eitt nú staðseting, byggikostnaði, góðsku, atgongd til hentleikar o.s.fr.

## **Til § 2**

§ 2, stk. 1 tilskilar, at lógin kemur í gildi dagin eftir, at hon er kunngjørd, áðrenn víst verður til stk. 2.

§ 2, stk. 2 tilskilar, at § 1, nr. 1 í lógaruppskotinum, ið flytur markið millum vinnuliga og ikki vinnuliga útleigan, og § 1, nr. 5 í lógaruppskotinum, sum heimilar leigunevndini at taka støðu til ta leigu, sum partarnir sínámillum hava avtalað, bara eru galdandi fyri leiguavtalar, ið verða gjørdar eftir, at løgtingslógin er komin í gildi.

Almannamálaráðið, 20. februar 2019.

**Eyðgunn Samuelsen**  
landsstýrismaður

/ Eyðun Mohr Hansen

### **Yvirlit yvir fylgiskjøl:**

- Fylgiskjal 1: Javntekstur
- Fylgiskjal 2: Føroya Arbeidsgevarafelag
- Fylgiskjal 3: Bústaðir
- Fylgiskjal 4: Landsfelag Pensjónista
- Fylgiskjal 5: Leigunevndin
- Fylgiskjal 6: MARK