**Almannamálaráðið**

Løgtingið

|  |  |
| --- | --- |
| Dagfesting: | 7. desember 2018 |
| Mál nr.: | 18/01069 |
| Málsviðgjørt: | Jákup Andrias Kristiansen |

**Løgtingsmál nr. xx/201x: Uppskot til løgtingslóg um broyting í løgtingslóg um útleigan av bústøðum**

**Uppskot til**

**Løgtingslóg um broyting í løgtingslóg um útleigan av bústøðum (Leigulógin)**

(Bústaðapakki)

§ 1

Í løgtingslóg nr. 60 frá 26. mai 2010 um útleigan av bústøðum, verða gjørdar hesar broytingar:

1. § 2, stk. 1 verður orðað soleiðis:

“Útleiga, sum í mesta lagi fevnir um tvey leigumál, er eftir hesi lóg at rokna sum ikki vinnulig útleiga.”

1. Í § 24 b verður sum nýtt stk. 7 sett:

“*Stk. 7.* Almannaverkið kann eisini, eftir somu treytum sum í stk. 2-6, gera avtalur við privatar útleigarar um ávísingarrætt til leiguíbúðir. Avtalur um ávísingarrætt skulu góðkennast av landsstýrismanninum.

1. Í § 26, stk. 1 verður sum nýtt nr. 1 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

Henda løgtingslóg kemur í gildi dagin eftir, at hon er kunngjørd.

**Kapittul 1. Almennar viðmerkingar**

* 1. **Orsakir til uppskotið**

***Um bústaðapakkan***

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

Bústaðapakkin fevnir um eina røð av tiltøkum tvørtur um aðalráð, 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 árini 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 fíggja eina framskundaða bygging av um 200 nýggjum leigubústøðum kring landið, umframt 3-5 búfelagsskapir við 12 íbúðareindum í hvørjum.
* Botnfrádrátturin fyri leiguinntøkur verður hækkaður frá 50 tús. kr. upp á 150 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 viks 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 árini hevur breið semja verið í politisku skipanini um, at føroyski bústaðamarknaðurin er einstáttaður og ótíðarhóskandi. Nógv tann størsti parturin av føroyska bústaðamarknaðinum eru vanlig sethús, nakað er av eigaraíbúðum, 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 lutaíbúðum 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 árini. 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 árini. Húsalánsgrunnurin varð í 2011 umskipaður til eitt alment bústaðafelag – *Bústaðir*. Endamálið við umskipanini var, at *Bústaðir* framyvir 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 uppá fá ár megnað at slóða fyri einum væl meira útbygdum føroyskum leigumarknaði.

Hóast hetta, hevur føroyski bústaðamarknaðurin kanska ongantíð verið undir størri trýsti, enn hann í løtuni er. Høvuðsorsøkin er søguligi fólkavøksturin 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 búskaparvøksturin 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 sethúsalán. Tá leigumarknaðurin samstundis er so avmarkaður sum í løtuni, gerst tað trupult hjá slíkum familjum at finna hóskandi 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.

Sambært § 24 b hevur Almannaverkið ávísingarrætt til í minsta lagi 5. hvørja íbúð hjá almennum bústaðafelagi. Almannaverkið hevur í løtuni onga líknandi 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 hevur sambært § 26, stk. 1, nr. 1 heimild til heilt ella lutvíst at seta til viks eina hækking av leiguni. Hinvegin hevur leigunevndin ikki møguleika at gera nakað við upprunaligu leiguna, sum tað sostatt stendur pørtunum frítt at avtala. Orsøkin er, at tað í sambandi við leigulógina frá 2009 varð mett, at leigari – tá leiguavtala verður gjørd – hevur ávirkan á, um leigan er á einum støði, sum hann kann góðtaka. Ivasamt er tó, hvussu stóra ávirkan leigari hevur, 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 førum 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 uppskotinum verður markið millum vinnuliga og ikki vinnuliga útleigu flutt soleiðis, at tað framyvir bara verður talið av leigumálum, ið fer at hava týdning. 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.

Almannaverkið hevur í dag ávísingarrætt til 5. hvørja íbúð hjá almennum bústaðafelagi. Við uppskotinum 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 uppskotinum verður hetta broytt, tí leigunevndin fer framyvir at hava møguleika at seta leiguna niður í tann mun, nevndin metir leiguna vera órímiliga.

**1.5. Ummæli og ummælisskjal**

Uppskotið hevur verið til hoyringar hjá:

Stjórnarráðunum

Føroya Kommunufelag

Landsfelag Pensjónista

Vinnuhúsinum

Leigunevndini og

Bústøðum

**Kapittul 2. Avleiðingarnar av uppskotinum**

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

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

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

Lógaruppskotið hevur ikki við sær umsitingarligar avleiðingar fyri kommunur. Uppskotið kann hava við sær økt virksemi fyri leigunevndina, sum framyvir fer at hava møguleika 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 avtalu 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 orsøk 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. Marknaforðingar**

Lógaruppskotið hevur ikki við sær kendar marknaforðingar.

**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 avgjøld**

Lógaruppskotið hevur ongar ásetingar um skatt ella avgjøld.

**2.12. Gjøld**

Lógaruppskotið hevur ongar ásetingar um gjøld.

**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?**

Sambært lógaruppskotinum skal landsstýrismaðurin góðkenna tær avtalur um ávísingarrættt, 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 landsmyndug-leikar | Fyri kommunalar myndugleikar | Fyri pláss ella øki í landinum | Fyri ávísar samfelags-bólkar 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 greina**

**Til § 1**

*Nr. 1. (§ 2, stk. 1)*

§ 2, stk. 1 verður broytt soleiðis, at tað framyvir bara verður talið av leigumálið, ið verður avgerandi fyri, um talan er um vinnuliga ella ikki vinnuliga útleigu. 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. Treytin um, at ikki vinnulig útleiga í mesta lagi kann fevna um 2 leigumál, verður tó varðveitt.

Leigumál, ið frá byrjan vóru vinnulig, eru framvegis at meta sum vinnulig, um talið av leigumálum seinni fer niður um markið í § 2, stk. 1. Um ikki vinnuligur útleigari seinni velur at víðka sítt virksemi soleiðis, at talið av leigumálum fer upp um 2, fáa øll leigumálini framyvir støðu sum vinnulig leigumál.

Greiningin millum vinnuliga og ikki vinnuliga útleigu hevur týdning fyri, hvørjar treytir eru galdandi fyri uppsøgn av leigumálinum, sbr. §§ 20-21 í leigulógini. Sostatt eru treytirnar fyri uppsøgn av leigumálinum munandi lagaligari hjá útleigara, tá talan er um privata útleigu.

Hugsanin handan galdandi býtið er, at útleigari, sum leigar part av sínum egna bústaði út, skal hava møguleika at sleppa burtur úr leigumálinum uttan stórvegis forðingar. Endamálið við broytingini er at eggja fleiri persónum til at leiga eitt nú summarhús síni út. Broytingin er sostatt ítøkiliga grundað í bústaðatrotinum, sum seinastu árini 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 leigarum, ið kunnu verða sagdir úr leigumálinum uttan serliga orsøk – so leingi freistin fyri uppsøgn verður eygleidd. Mett verður tó, at tað fyribils er neyðugt við broytingini, um útboðið av leigubústøðum kring landið skal økjast.

Broytingin ávirkar bara framyvir, og hevur hon sostatt ongar avleiðingar fyri rættindini hjá verandi leigarum.

*Nr. 2 (§ 24 b, stk. 7)*

Nýggja § 24 b, stk. 7 er ein lógarheimild hjá Almannaverkinum at gera avtalur við privatar útleigarar um ávísingarrætt til leigubústaðir. Við ásetingini fær Almannaverkið m.a. rætt til at rinda húsaleiguna í teimum tíðarskeiðum, tá leigumálið stendur tómt, og at rinda privata útleigaranum fyri tann skaða, sum leigarin hevur framt á leigumálið, sbr. viðmerkingarnar til verandi § 24 b. Sostatt fer Almannaverkið at kunnu gera avtalur, har privati útleigarin fær somu treytir sum Bústaðir í teimum leigumálum, sum Almannaverkið 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 á henda hátt kunnu gera avtalur um ávísingarrætt við Almannaverkið, áðrenn ein byggiverkætlan fer í gongd, soleiðis at hesir kunnu fáa meira vissu fyri, at ætlaða íløgan fer at loysa seg. Heimildin kann tó eisini brúkast í teimum førum, tá bústaðirnir longu eru bygdir.

*Nr. 3. (§ 26, stk. 1, nr. 1)*

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

Orsøkin til er, at tað í sambandi við leigulógina frá 2009 varð mett, 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 spurningur kann setast við, hvussu stóra ávirkan leigari í veruleikanum hevur, 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 førum gjalda okursprís fyri ein leigubústað.*”

Til tess at forða fyri húsaleigum, ið liggja langt omanfyri kostnaðarstøðið á leigumarknaðinum annars, verður tað tí mett 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 omanfyri kostnaðarstøðið á leigumarknaðinum annars.

**Til § 2**

Vanlig gildiskoma.

Almannamálaráðið, dagfesting.

**Eyðgunn Samuelsen**

landsstýrismaður

/ Eyðun Mohr Hansen

**Yvirlit yvir fylgiskjøl:**

Fylgiskjal 1: Javntekstur

Fylgiskjal 2:

Fylgiskjal 3: