

Ársfrágreiðing 2018

Um leigunevndina

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

Heimildir leigunevndarinnar at taka avgerð í málum eru ásettar í § 26 í leigulógini.

“§ 26. Leigunevndin kann viðgera kærur frá þórtunum um:

- 1) Ein møgulig hækking av leiguni er rímilig, og kann heilt ella lutvíst strika hesa hækking.*
- 2) Leigaðu hølini lúka ásett krøv til bústað, sambært § 9, og kann í hesum sambandi áleggja útleigara at gera neyðugar umvælingar.*
- 3) Rættin og skyldur hjá útleigara at fremja viðlíkahald og gera ábøtur, sambært §§ 9 og 10.*
- 4) Grundarlagið fyri uppsøgn av leiguavtalu, og kann seta ólógliga uppsøgn úr gildi.*
- 5) Grundarlagið fyri at ógilda leiguavtalu vegna mishald útleigarans.*
- 6) Rætt hjá útleigara at halda aftur depositum.*

Stk. 2. Leigunevndin skal góðkenna uppsøgn ella ógildan av leiguavtalu vegna mishald leigarans sambært § 11, stk. 3 og sbr. § 24, stk. 3 eins og leigunevndin skal góðkenna, at útleigari gevur leigara ávaring ella ger leiguavtalu treytaða vegna mishald, sbr. § 24, stk. 3.

Stk. 3. Leigunevndin kann viðgera kæru frá leigara um leigumál, ið ikki lýkur lógarásett krøv til bústað, sambært § 9 eftir, at leigari er fluttur út úr leigubústaðnum. Kæran skal tó vera leigunevndini í hendi fyri uppsagnarfrest leigarans ella útleigarans er úti.

Stk. 4. Kærur til leigunevndina skulu vera skrivligar og hava eina grundgeving fyri kæruni.”

Leigunevndin verður mannað við einari forkvinnu, sum er lögfrøðingur, einum limi, sum er búskaparfrøðingur og einum limi, sum hevur útbúgving innan byggifrøði. Limirnir í nevndini verða tilnevndir fyri eitt fyra ára skeið. Fyri forkvinnuna og hvønn av limunum, verða varaumboð tilnevnd.

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

Limirnir í leigunevndini eru Birta Biskopstø, forkvinna, Gunnleyg Árnafjall og Peter Ritter nevndarlimir. Varalimir eru Kristina Samuelsen, Birna Steingrímsdóttir og Jóhan Syderbø.

Leigunevndin hefur hildið 12 fundir í 2018. Harumframt hefur leigunevndin verið á fundi við Almannamálaráðið og Trivnaðarnevndina í lögtinginum. Fundir í Leigunevndini verða vanliga hildnir hjá Brúkarumboðnum á Skálatrøð.

Leigulógin

Tann 1. september 2010 kom í gildi lögtingslóg nr. 60 frá 26. mai 2010 um útleigan av bústøðum. Endamálið við leigulógini er, at tryggja rættindi hjá leigara og útleigara, og at virka fyri einum vælskipaðum og vælvirkandi leigumarknað og at seta krøv til leiguavtalur.

Á vári 2018 samtykti lögtingið fleiri broytingar í leigulógini, sum komu í gildi tann 1. august 2018. T.d. vóru uppsagnarrættindi av vinnuligum leigumálum víðkaði, áseting um mishald hjá leigara útgreinað og leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing broytt til at vera í sama skjali. Aðrar broytingar, ið ikki ávirka heimildargrundarlagið hjá leigunevndini stórvegis vórðu eisini framdar, t.d. ásetingar, ið viðvíkja útleigan hjá almennum bústaðafelagi.

Sambært leigulógini, skulu allir útleigarar nýta ein standard leigusáttmála, umframt at partarnir skulu í felag útfylla eina innflytingarfrágreiðing. Leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing eru á sama skjali. Leigari og útleigari kunnu heinta oyðublaðið til standardleigusáttmála og innflytingarfrágreiðing á heimasíðuni hjá leigunevndini www.leigunevndin.fo. Vegleiðing til standard leigusáttmálan er eisini at finna á heimasíðuni.

Leigumálið skal sýnast av báðum pørtum, tá leigari flytur út úr leigumálinum.

Útleigari og leigari hava avtalufrælsi um ymisk viðurskipti, tó kann leigari ongantíð fáa verri rættindi enn hann hefur sambært leigulógini. Endamálið er at tryggja leigara ímóti at órímligar avtalur verða gjørdar. Leigusáttmálin inniber, at partarnir sínámillum tó hava møguleika fyri at avtala annað. Tílikar avtalur skulu fylgja teimum minstukrøvum, ið eru ásett í lógini, m.a. tá ræður um verju av leigaranum.

Um útleigari krevur depositum skal hetta rindast á deponeringskonto hjá útleigara í peningastovni. Depositum kann takast av deponeringskontuni sambært deponeringsavtalu ella við avgerð frá leigunevndini. Standard oyðubløð til deponeringsavtalur og útgjaldingskjal eru at finna á heimasíðuni hjá leigunevndini – www.leigunevndin.fo. Eisini finst vegleiðing til hesar reglur á heimasíðuni.

Leigunevndin hefur tikið avgerð í einum máli um leysgevan av depositum á deponeringskonto í 2018. Tílik mál koma ikki javnan fyri. Hinvegin viðger leigunevndin javnan klagur viðvíkjandi depositum, har tað vísir seg, at reglurnar um deponeringskonto ikki eru hildnar. Í kærum sæst javnan, at standard leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing ikki eru nýtt. Leigunevndin hefur í hesum førum átalað, at reglurnar ikki eru hildnar.

Umsiting

Brúkaraumboðið og Almannamálaráðið hava avtalu um, at Brúkaraumboðið umsitur skrivstovuna hjá leigunevndini.

Brúkaraumboðið hevur sagt upp umsitingaravtaluna til í seinasta lagi 30. apríl 2019 og fer eftir hetta ikki at virka sum umsiting fyri leigunevndina. Í løtuni verður arbeitt við at skipa umsitingina av leigunevndini av nýggjum.

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

Yvirlit yvir mál

Leigunevndin hevur skrásett 60 mál í 2018. Av teimum 60 málunum, ið vórðu skrásett, eru 23 kærur, 26 skrivligar fyrispurningar og 11 mál av øðrum slag. Umsitingin hjá leigunevndini hevur telefonviðtalu hvønn týsdag og hósdag. Munnligir fyrispurningar og vegleiðing umvegis telefon verður ikki skrásett í skjalaskránni.

Til samanberingar skrásetti leigunevndin 39 mál í 2017, harav 20 kærur, 12 fyrispurningar og 7 mál av øðrum slag.

Av kærnum frá 2018 eru 6 mál frá útleigarum, ið senda uppsøgn til leigunevndina til góðkenningar vegna mishald frá leigara. Mishald er t.d. vantandi leigugjald. 5 kærnumál eru frá leigarum, ið klaga um vantandi endurrindan av depositum. 3 mál eru klagur frá leigarum um hækkan av húsaleigu. Aðrar kærur snúgva seg m.a. um mishald frá útleigara og uppsagnir av leigusáttmálanum frá vinnuligum útleigara, har manglandi uppsagnargrundgeving- ella freistir ikki eru hildin.

Dømi um avgerðir í 2018

- *Kæra frá leigara um uppsøgn*

Leigari kærði uppsøgn frá útleigara. Leigarin metir ikki, at uppsøgnin leyk treytirnar í leigulógini. Leigarin hevði fingið uppsøgn við 5 mánaðar freist. Dagfestingin var lutvíst aftur í tíð. Útleigarin grundgav uppsøgnina, vísandi til § 21, stk. 1, nr. 3 “*Týðandi orsøkir, ið annars gera tað umráðandi fyri útleigara at verða loystur frá leigumálinum*”.

Sambært § 26, stk. 1, nr. 4 í leigulógini, kann leigunevndin viðgera kærur um grundarlagið fyri uppsøgn av leigumálinum og kann ógilda eina ólógliga uppsøgn.

Leigunevndin tók hesa avgerð:

Viðvíkjandi vinnuligum leigumálum er í leigulógini § 21, stk. 2, ásett, at útleigari einans kann siga leigumálið upp tá:

- 1) *Tá útleigari sjálvur skal nýta leigumálið at búgva í.*

- 2) *Tá leigaðu høluni 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”*

Støða 1 og 2 vóru ikki til staðar í málinum. Týðandi orsøkir kunnu vera nógvar, men sambært siðvenju skulu haldfør skjalprógv til fyri at leigumálið kann uppsigast orsakað av “týðandi orsøkum” sbrt. nr. 3. Útleigarin víst til greinina, men hevði annars ikki víst á, hvørjar týðandi orsøkir lógu til grund fyri uppsøgnini. Harumframt varð leigumálið uppsagt afturvirkandi, sum er í stríð við vanliga rættargrundsetningin. Ein uppsøgn skal vera frameftir lítandi.

Leigunevndin tók avgerð um, at uppsøgnin ikki var lóglig, og varð tí ógildað. Uppsøgnin leyk ikki uppsagnarfrestina og var ikki grundgivin sbrt. § 21 í leigulógini.

- Kæra um afturhaldan av depositum

Leigunevndin móttók kæru frá leigara um afturhaldan av 1949 kr. í depositum. Útleigarin hevði afturhildið hesa upphædd fyri keyp av nýggjum innbúgvsluti. Leigari hevði búð í leigumálinum í 8 mánaðir.

Leigunevndin tók hesa avgerð:

Í samband við afturhald av depositum er í leigulógini § 5, stk. 3 ásett:

“Stk. 3. 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 fíggjarligt tap, orsakað av leiguni. Útleigarin hevur próvbyrðuna fyri, at hann hevur havt eitt slíkt tap.”*

Tá leigari flutti inn í bústaðin høvdu útleigari og leigari ikki gjørt innflytingarfrágreiðing, sum álagt í § 8 í leigulógini. Innflytingarfrágreiðing skal lýsa, hvørjum standi bústaðurin er í tá flutt verður inn. Tá flutt verður úr leigaða bústaðnum, skulu leigari og útleigari í felag sýna bústaðin, og tá verður innflytingarfrágreiðing nýtt sum grundarlag undir sýninum. Í málinum var útflytingarfrágreiðing heldur ikki gjørd. Leigunevndin átalaði, at lógkravda inn- og útflytingarfrágreiðing ikki vóru gjørd.

Sambært § 12, stk.1, nr. 4 í leigulógini, hevur leigari skyldu at lata leigaðu høluni aftur í sama standi, sum tey vóru í, tá leigumálið byrjaði - tó burtursæð frá vanligum sliti og elli.

Niðurstøðan hjá leigunevndini var, at av teirri orsøk, at eingin skrivlig innflytingarfrágreiðing og fráflytingarsýn vóru gjørd, var ikki møguligt hjá leigunevndini at staðfesta, hvørjum standi tað leigaða, undir hesum skaddi luturin var í, tá leigumálið byrjaði ella tá leigumálið

endaði. Leigunevndin metti, at grundarlag ekki var fyri hjá útleigara at afturhalda depositum fyri skaða á lutin. Grundgevingin fyri hesum var manglandi innflytingarfrágreiðing og fráfaringsingarsýn, samanhildið við øðrum upplýsingum - serliga at ongi skjalprógv vóru fyri, at leigarin hevði verið atvoldin til skaðan.

- Kæra frá leigara um at útleigari ikki fremur neyðugar umvælingar

Leigunevndin móttók kæru leigara. Kæran snúði seg um leka í leigumálinum.

Leigunevndin var á ástaðarfundi, har bæði leigari og útleigari vóru til staðar.

Vísandi til ástaðarfundin var nevndin samd um, at íbúðin ikki var egnað til bústað við tí leka, ið kundi staðfestast.

Nevndin tók hesa avgerð:

Í § 26 í leigulógini stendur:

”§ 26. Leigunevndin kann viðgera kærur frá pørtunum um:

- 1) ein mógulig hækking av leiguni er rímlig, og kann heilt ella lutvíst strika hesa hækking.
- 2) leigubústaðurin lýkur ásettu krøvini í § 9, og kann í hesum sambandi áleggja útleigararum 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.”

Í § 7 í leigulógini stendur:

”§ 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 sjóndar eftir innflyting, uttan so, at hann skrivliga boðar útleigararum frá hesum skjótast gjørligt og í seinasta lagi 4 mánaðir eftir innflyting.”

Í § 9 í leigulógini stendur:

”§ 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.”

Nevndin var samd um, at íbúðin ikki var egnað til bústað við tí leka, ið var í sovikamarinum.

Vísandi til § 26 samanhildið við §§ 7 og 9 í leigulógini, varð útleigara álagdur at steðga lekanum beinanvegin og í seinasta lagi innan eina viku. Harumframt varð útleigara álagdur innan tveir mánaðir at vísa á, hvussu útleigarin ætlaði at umvæla brekið soleiðis, at lekin ikki endurtók seg. Harumframt varð útleigara álagdur at boða leigunevndini frá sínum ætlanum innan somu freist. Útleigari verður eisini beinanvegin biðin um at upplýsa, um aðrar íbúðir vóru í føstu ognini ella lógu uppat íbúðini.

Leigusáttmálin, ið varð sendur leigunevndin saman við klaguni, var ikki góðkendi leigusáttmálin, og heitt varð tí á útleigara um at fáa hesi viðurskifti í rættlag beinanvegin.

- Kæra frá útleigara um rættin at afturhalda depositum

Útleigari heitti á leigunevndina um at loysa ósemju um depositum vegna vantandi leigugjald fyri 3 mánaðir. Leigari var ikki samdur í, at leigugjald vantaði.

Leigari segði leigumálið upp í desember 2015 við skrivligari og dagfestari uppsøgn. Uppsøgnin upplýsti tó ikki, nær leigari ætlaði at flyta úr leigumálinum. Útleigari bað leigara útgreina uppsøgnina nærri og leigari upplýsti fyri leigunevndini, at leigarin gav nýggja uppsøgn í januar 2016. Útleigari var ikki samdur í hesum, og at henda uppsøgn ikki var at finna.

Partarnir vóru samdir um, at leigari flutti úr leigumálinum seinast í mars/fyrst í apríl, og tá varð leigumálið tømt og lykilin latin útleigara.

Útleigari kravdi eisini at afturhalda depositum fyri manglandi reingerð í sambandi við fráflyting. Innflytingarfrágreiðing og fráflytingarsýn vóru ikki í málinum. Útleigari lat leigunevndini myndir.

Leigunevndin tók hesa avgerð:

Leigari flutti úr leigumálinum síðst í mars 2016. Skrivlig uppsøgn var givin í desember, tó er ikki upplýst í henni, nær leigari skal flyta úr leigumálinum. Tá útleigarin hevur fingið eina uppsøgn í desember 2016 samanhildið við, at leigarin flytur út síðst í mars - undir hesum tømri leigumál og letur lyklnar til leigumálið - átti útleigari at hava sæð, at leigari er fluttur úr leigumálinum. Útleigari hevur skyldu til at avmarkað sítt tap og átti at roynt at leiga út til nýggjan leigara. Hetta sæst ikki, at útleigari hevur gjørt.

Tá uppsøgnin í desember 2015 einsamøll ikki hevur verið nøktandi, samanhildið við at leigari flytur út síðst í mars og hevur uppsagnartíð á ein mánað til endan av einum mánað, kann útleigari afturhalda depositum fyri apríl 2016, sbrt. § 5, stk. 3, nr. 2 í leigulógini.

Leigunevndin metti ikki, at útleigari hevði prógvað vantandi reingerð av leigumálinum – bæði tí at innflytingarfrágreiðing og fráflytingarsýn vantaðu, sbrt. § 8, stk. 1 og 2 í leigulógini.

- Kæra um afturhald av depositum

Leigunevndin móttók kæru frá leigara um afturhaldan av depositum á 5000 kr.

Leigari hevði goldið 5.000 kr. í depositum. Sambært § 26, stk. 1 nr. 6 í leigulógini, kann leigunevndin viðgera kærur frá þortum um afturhald av depositum. Krøv frá útleigara, ið eru omanfyri inngoldna depositum, hevur leigunevndin ikki heimild at taka støðu til.

Leigunevndin hevur viðgjørt málið á fundi tann 3. oktober 2018 og 5. november 2018.

Í sambandi við afturhald av depositum er í § 5, stk. 3 í leigulógini ásett:

“Stk. 3. 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 fíggjarligt tap, orsakað av leiguni. Útleigarin hevur próvbyrðuna fyri, at hann hevur havt eitt slíkt tap.”*

Leigunevndin staðfesti í málinum, at útleigari ikki hevði gjørt innflytingarfrágreiðing, ið er kravd sambært § 2, stk. 2 og 3 í leigulógini.

Sambært § 5, stk. 2 í leigulógini er ásett, at depositum verður rinda á deponeringskonto í peningastovni fyri at tryggja, at hvørki leigari ella útleigara hava ræðisrætt á peninginum, so leingi leiguavtalan er galdandi.

Í hesum máli var depositum ikki flutt á deponeringskonto, men á somu konto sum leigugjaldið skuldi rindast.

Leigunevndin átaladi eisini, at lógarkravdu oyðibløð til innflytingarfrágreiðing og deponeringsavtalu ikki vóru útfyllt.

Leigunevndin gjørdi út frá skjølunum í málinum: t.e., myndatilfar, fakturum, sýnsrapport og viðmerkingum frá þortunum, eina heildarmeting við teirri niðurstøðu, at skaði var gjørdur á ta leigaða fyri tað upphædd, ið leigari hevði goldið í depositum. Leigunevndin tók tí avgerð sambært § 26, stk. 1, nr. 6 í leigulógini um, at útleigari hevði rætt at afturhalda inngoldna depositum.

- Góðkenning av uppsøgn

Útleigari sendi leigunevndini áheitan um góðkenning av uppsøgn orsakað av, at leigari var í eftirstøðu. Talan var um eftirstøðu à 15.050 kr.

Í leigulógini stendur í § 12, stk. 1, nr. 1, at *“Leigari hevur skyldu til at gjalda húsaleigu rættstundis. Leigan skal rindast mánaðarlíga frammanundan, í seinasta lagi tann 5. í mánaðinum. Er hesin ikki gerandisdagur, skal leigan rindast næsta gerandisdag.”*

Í § 24 í leigulógini stendur: *“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”

Í málinum hevði útleigari givið leigara skriv við 8 dagar varning um at gjalda eftirstøðuna. Tá freistin var farin og eftirstøðan ikki goldin, sendi útleigari leigara uppsagnarskriv. Leigunevndin metti, at freistin í § 24, stk. 2 í leigulógini var hildin, og tá leigarin var í eftirstøðu varð uppsøgnin góðkend.

Aðrar viðmerkingar frá leigunevndini

Heimild at gera skrá yvir góðkendar leigubústaðir

Leigunevndin hevur í undanfarnu ársfrágreiðingunum víst á, at leigunevndin stundum hevur kærsmål til viðgerðar, har ivasamt er, um brunatrygd og brunaverja eru samsvarandi galdandi lóggávu, t.d. viðvíkjandi tryggum rýmingarleiðum. Leigunevndin hevur mælt til, at reglur verða gjørdar um góðkenning av leigubústøðum. Tann 1. august 2018 kom í gildi lógaráseting í leigulógini, ið heimilar kommunum at gera almenna skrá yvir leigubústaðir, ið lúka lógarásett krøv til bústað, og heimild hjá kommunum at sýna leigubústaðir. Sambært heimildini er tað upp til kommunurnar at gera av, um tær raðfesta at fremja góðkenningar av leigubústøðum.

Hóast leigunevndin hevur mælt til at hetta verður ásett sum krav í lógini, er tað kortini eitt jaligt stig á leiðini, at henda heimild er sett inn. Av teirri orsøk, at heimildin ikki er eitt krav, er ikki nøkur trygd fyri at kommunurnar fremja hetta í verki. Nú lógarheimildin hevur verið í gildi í 8 mánaðir er leigunevndini kunnugt eingin kommuna farin í holt við arbeiðið at skráseta leigubústaðir. Sigast kann tískil, at heimildin ongan virkna hevur haft.

Leigunevndin mælir staðiliga til, at kommunurnar fara at skráseta góðkendar leigubústaðir.

Standard leigusáttmáli- og innflytingarfrágreiðing í sama skjali

Sum partur av lógarbroytingini, ið kom í gildi tann 1. august 2018, varð ásett, at leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing skuldu vera í sama skjali. Nýtt oyðublað er gjørt og lagt á heimasíðuna hjá leigunevndini.

Leigunevndin metir, at henda lógarbroyting fer at gagna viðgerðini í ávísimum kærumálum viðvíkjandi at lyfta próvbyrðuna. Leigunevndin hevur áður víst á, at tað tíðum fyríkemur í málum, at krøvini um standard leigusáttmála- og innflytingarfrágreiðing ikki verða hildin. Serliga er tað innflytingarfrágreiðingin, ið ikki er gjørd, og tá leigari flytur út og møguligt fráflytingarsýn verður gjørt, er trupult at skjalprógva standin á leigumálinum, tá flutt varð inn.

Deponeringkontu

Sambært § 5 í leigulógini, kann útleigari krevja depositum, svarandi til leigu fyri í mesta lagi 3 mánaðir. Leiguupphæddin verður ásett eftir avtalu millum útleigara og leigara.

Depositum er trygd fyri skyldum leigarans, tá hann flytur úr leigaðu hølunum.

Í mai 2013 varð broyting gjørd í leigulógini soleiðis, at depositum framyvir skal rindast á deponeringskontu hjá útleigara. Útleigari rindar fyri at seta á stovn deponeringskontu. Tað er eisini útleigari, ið sambært § 5, stk. 3 í leigulógini hevur rentuágóðan av depositum í sambandi við, at leiguavtalan endar. Kravið um deponeringskontu er galdandi fyri øll leigumál til bústað, tó undantikið leigumál, ið Føroya Bústaðarfelag umsitur.

Í málum, ið leigunevndin hevur til viðgerðar, kemur javnan fyri, at kravið um deponeringskontu ikki er hildið, men at leigari hevur goldið depositum á vanliga bankakonto, ella møguliga somu konto, sum leigugjaldið verður goldið á.

Tá skipanin við tvungnari deponeringskontu varð sett inn leigulógina, varð sett inn í § 2, stk. 2, at skipanin skuldi eftirmetast áðrenn 1. januar 2018.¹ Henda áseting er komin inn undir nevndarviðgerðini í løgtinginum, har tað í álitinum t.d. stendur ”... tað er komið fram, at slíkar skipanir við tvungnari deponeringskontu, eru ikki brúktar í øðrum londum. Harafturat er trupulleikin við depositum serliga galdandi hjá teimum privatum útleigarunum. Tað er eisini eitt ivamál, hvussu skipanin skal umsitast í praksis, og metir Trivnaðarnevndin tískil, at henda skipanin má endurskoðast áðrenn eitt ávíst tíðarskeið.”

Leigunevndin metir framvegis at skipanin við tvungnari deponeringskontu er gagnlig, men metir at okkurt átak kundi verið gjørt, soleiðis at skipanin verður oftari nýtt. T.d. burdi verið umhugsa at knýtt oyðublað um deponeringkontu uppí oyðubløðini um leigusáttmála- og innflytingarfrágreiðing.

¹ Løgtingslóg nr. 51 frá 14. mai 2013 um broyting í løgtingslóg um útleigan av bústøðum (Deponeringskonta) - <https://logir.fo/Logtingslog/51-fra-14-05-2013-um-broyting-i-logtingslog-um-utleigan-av-bustodum>

Hagtøl um kostnaðarstöðið á leigumarknaðinum

Sambært leigulógini § 26, stk. 1, nr. 1, kann leigunevndin viðgera kærur frá pørtunum um ein møgulig hækking av leiguni er rímilig, og kann heilt ella lutvíst strika hesa hækking. Tað verður javnan klaga til leigunevndina um hækking av húsaleigu, ið leigari metir er órímilig. Sambært viðmerkingunum skal ítøkiliga metingin hjá leigunevndini gerast við støði í *“hvørt hækkingin er rímilig sæð í mun til støðið á leigaðu hølunum og kostnaðarstöðið á leigumarknaðinum annars.”*

Leigunevndini tørvar amboð at meta útfrá, hvørji atlit og hvat støði skal takast út frá, tá leigunevndin skal gera eina ítøkiliga meting, hvørt ein leiguhækkan er rímilig.

Í desember 2018 varð uppskot til broyting í leigulógini til hoyringar, har skotið verður upp, at víðka heimildirnar hjá leigunevndini til eisini at taka støðu til uppruna leigugjaldið, sum partarnir hava avtalað sínámillum. Lógaruppskotið er í lýtuni til viðgerðar í lögtingum.

Í viðmerkingunum til lógarbroytingina verður m.a. víst á *“Tað er leigunevndin, sum í hvørjum einstøkum føri má meta um, hvørt avtalaða leigan er rímilig. Nevnst skal tó, at heimildin er ætlað sum eitt amboð í teimum støðum, har avtalaða leigan liggur lutfalsliga greitt omanfyri kostnaðarstöðið á leigumarknaðinum annars.”*

Um leigunevndin skal meta um, hvørt avtalaða leigan er rímilig verður mælt til, at amboð verða fingin leigunevndini til vega til tess at gera metingar um leigukostnaðin á føroyska leigumarknaðinum. Tað finst, leigunevndini kunnugt ikki hagtøl ella standardiseraði saklig atlit, sum til ber at meta útfrá, hvat eitt rímiligt leigugjald skal verða.

Tað ber ikki til at gera metingar við støði í *“kostnaðarstöðinum á leigumarknaðinum annars”*, tá kostnaðarstöðið á føroyska leigumarknaðinum ikki er greinað og ongi hagtøl ella annað finst, ið lýsa, hvat kostnaðarstöðið á føroyska leigumarknaðinum er.

Kostnaðarstöðið á føroyska leigumarknaðinum eigur at verða greinað við støðið í skilmarkaðum metingarstöðum. Hesi metingarstöði kunnu t.d. taka støði í landafrøðiligu staðsetingini, stødd, góðska og um leigumálið verður leigað út við ella uttan innbúgv o.a.

Meiri umsitingarliga orku

Talið av málum, ið hava verið til viðgerðar í leigunevndini, hefur undanfarnu árin verið hækkanði. Harumframt hava málini verið munandi meira orkukrevjandi enn áður, og trætarnar millum partarnar hava í ávísnum førum verið heldur ógvusligari og áhaldandi enn áður.

Leigunevndin hefur áður víst á tørvin, at umsitingin hjá leigunevndini og av leigulógarøkinum verður raðfest, og at meiri umsitingarlig orka verður sett av til økið.

Føroya Landsstýri hevur á heysti 2018 tikið stig til ein umfatandi bústaðapakka, sum 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 skipað².

Bústaðarpakkin og tær broytingar, ið fara at verða á leigumarknaðinum framyvir kunnu geva høvi til at eftirmeta skipanina, t.d. gera uppraðfestingar og ella skipa umsitingina av leigunevndini av nýggjum.

Vegna leigunevndina

Tórshavn, tann

3/4-19

Birta Biskopstø, forkvinna

Tórshavn, tann

8/4-19

Gunnleyp Arnafjall, nevndarlimur

Tórshavn, tann

09.04.2019

Peter Ritter, nevndarlimur

² Almennu viðmerkingar til lógaruppskotið um broyting í lógtingslóg um útleigan av bústøðum, dagfest 7. desember 2018.