

## Ársfrágreiðing 2016

### Um Leigunevndina

Leigunevndin tekur avgerð í trætumálum millum leigara og útleigara.

§ 26. Leigunevndin kann viðgera kærur frá pørtunum um:

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

Leigunevndin verður mannað við einum formanni, sum skal vera lögfrøðingur, og 2 øðrum limum, sum allir verða tilnevndir fyri eitt fýra ára skeið. Fyri formannin og hvønn av limunum verða tilnevnd varaumboð. Nevndin skal hava kunnleika um leiguvirksemi, byggifrøði, búskaparfrøði og viðurskifti brúkaranna.

Limirnir í leigunevndini eru Andrass Holm Arge, formaður, Gunnleyg Árnafjall og Jóhan Syderbø leigunevndarlimir.

Leigunevndin hevur hildið 4 fundir, umframt havt ein fund við Almannamálaráðið. Fundir í Leigunevndini verða vanligar hildnir á Brúkaraumboðnum á Skálatrøð.

### Leigulógin

Tann 1. september 2010 kom í gildi løgtingslóg 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 leigumarknaði og at seta krøv til leiguavtalur.

Leigulógin tekur hædd fyri teimum ymisku áhugamálanum hjá leigarum og útleigarum og at skapa eina javnvág teirra millum, sum kann gagna øllum pørtum.

Sambært leigulógini skulu allir útleigarar nýta ein standard leigusáttmála, umframt hetta skulu partarnir í felag fylla eina innflytingarfrágreiðing út á serligum oyðublaðið.

Leigari og útleigari kunnu heinta oyðubløð til standardleigusáttmála og innflytingarfrágreiðing á heimasíðuni hjá leigunevndini [www.leigunevndin.fo](http://www.leigunevndin.fo). Vegleiðing til nevndu sáttmálar er eisini at finna á heimasíðuni [www.leigunevndin.fo](http://www.leigunevndin.fo). Eisini eru skjølini at finna á heimasíðuni hjá Brúkaraumboðnum – [www.bruk.fo](http://www.bruk.fo).

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

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

Í mai í 2013 komu í gildi reglur um, at um útleigari krevur depositum skal hetta rindast á deponeringskonto hjá útleigara í peningastovni. Depositum kann takast av deponeringskontuni sambært deponeringsavtalu ella við avgerð leigunevndarinnar.

Standard deponeringsavtalur og útgjaldingarskjal eru at finna á heimasíðuni hjá leigunevndini – [www.leigunevndin.fo](http://www.leigunevndin.fo). Eisini finst vegleiðing til hesar reglur á heimasíðuni. Hesi skjøl finnast eisini á heimasíðuni hjá Brúkaraumboðnum – [www.bruk.fo](http://www.bruk.fo).

Leigunevndin hevur ikki móttikið kærur um útgjald av deponeringskonto. Hinvegin hevur leigunevndin móttikið aðrar klagur, har tað vísir seg, at depositum ikki er á deponeringskonto. Leigunevndin hevur tá gjørt vart við, at reglurnar ikki eru hildnar. Reglurnar um deponering skulu endurskoðast innan 1. januar 2018.

## **Umsiting**

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

Játtan til útreiðslur, sum standast av umsitingini av leigunevndini, er at finna á høvuðskontu 12.11.1.26 "Almannamálaráðið", undirkontu 26 "Leigunevndin".

Landsstýrismaðurin hevur eftirlit við, at leigulógin verður umsitin sbrt. lóggávuni, og at umsitingin av leigunevndini hjá Brúkaraumboðnum verður forsvarliga skipað.

Yvirlit yvir mál

Av teimum 35 málunum, ið vórðu skrásett eru 10 klagur, 23 fyrispurningar og 2 mál av øðrum slag.

Av klagunum eru 4 mál um útleigara, ið sendur uppsøgn til leigunevndina til góðkenningar orsakað av leigarans mishaldi. Mishaldið kann t.d. vera manglandi leigugjald. Tvey mál eru frá leigara, ið klagar um vantandi endurrindan av depositum.

## Dømi um avgerðir í 2016

Leigunevndin fekk kæru frá leigara um, at leigari var uppsagdur. Í kæruni var upplýst, at leigari hevði móttikið uppsøgn frá útleigara við freist at vera úti innan 6 dagar. Grundgeving fyri uppsøgnini var, at útleigari skuldi arbeiða í kjallaranum, har ein annar leigari búði, so nú var ikki pláss fyri kærara.

Málið varð viðgjørt á fundi hjá leigunevndini. Henda avgerð varð tikin: Tá leigunevndin orsakað av stuttu uppsagnarfrestini ikki fekk stundir at hoyra partarnar og lýsa málið nøktandi og tá uppsagnarfrestin ikki var í samsvar við § 21 í leigulógini, tók formaðurin í leigunevndini avgerð um at geva kæruni frá leigara steðgandi virknað til avgerð er tikin í málinum, jvb. § 28, stk. 3 í leigulógini.

Í § 21 í leigulógini stendur: at vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 2 og 3 kann siga leigumálið upp við 5 mánaða freist til endan av einum mánaði.

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

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

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

Útleigari vísti ikki á haldgóða grundgeving fyri uppsøgnini sambært § 21, stk. 2. Eisini varð viðmerkt, at uppsagnarfrestin ikki var hildin. Leigunevndin tók tí avgerð um at ógilda uppsøgnina.

Leigunevndin fekk áheitan frá útleigara av omanfyri nevnda leigumáli um at góðkenna uppsøgn.

Málið byrjaði sum ein klaga frá leigara um uppsøgn, tí avtala var gjørd um at í staðin fyri at rinda leigu hevði leigari gjørt ymisk arbeiði fyri útleigara og hevði tí ikki rindað leigu fyri september. Ongin skrivlig avtala er gjørd um arbeiðið og útleigari var ikki samdur við tulkningini hjá leigara. Tann fyrra uppsøgnin var ikki í samsvar við freistirnar í § 24 og útleigari sendi tí nýggja ávaring og uppsøgn. Nýggj ávaring varð send 22. september 2016 og nýggj uppsøgn varð send 2. oktober 2016.

Leigunevndin sendi áheitanina um góðkenning av uppsøgn til leigara til ummælis. Leigunevndin frætti ikki aftur frá leigara.

Í § 24 í leigulógini stendur um leigarans mishald:

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.

Leigunevndin hefur viðgjört málið og er samd um at góðkenna uppsøgnina við tí grundgeving, at leigari var í eftirstøðu við leiguni fyri september og útleigari helt freistirnar í § 24, stk. 2 í leigulógini.

Leigunevndin fekk klagu frá leigara um afturhaldan av depositum.

Í § 5 í leigulógini stendur:

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

Stk. 2. 1) Depositum, sambært stk. 1, skal setast á deponeringskontu hjá útleigara í peningastovni, tó undantikið fyri leigumál, skipað sambært § 5 b í løgtingslóg um Húsalánsgrunn. Depositum kann takast av deponeringskontuni sambært deponeringsavtalu, ella við avgerð leigunevndarinnar.

Stk. 3. 1) 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 hefur havt eitt fíggjarligt tap, orsakað av leiguni. Útleigarin hefur próvbyrðuna fyri, at hann hefur havt eitt slíkt tap.

Stk. 4. 1) Útleigari eigur møguligan rentuágóða av depositum.

Leigari hevði goldið 4.400 kr. í depositum.

Innflytingarfrágreiðing og fráflytingarsýn vóru ikki gjørd.

Útleigari noktaði at endurrinda depositum orsakað av ymiskum skaðum á leigumálinum.

Leigari var ikki samdur við útleigara í, at grundarlag var fyri at afturhalda fyri skaðar á leigumálið.

Leigunevndin var samd um, at tá innflytingarfrágreiðing og fráflytingarsýn ikki vóru gjørd, var ikki møguligt at staðfesta, hvørjum standi tað leigaða var í, tá leigumálið byrjaði og tá leigumálið endaði.

Leigunevndin metti, at grundarlag var ikki fyri hjá útleigara at afturhalda depositum fyri skaða á tað leigaða. Grundgevingin fyri avgerðina var manglandi innflytingarfrágreiðing samanhillið við upplýsingarnar, ið eru í málinum um m.a. at leigari sambært §10 í leigusáttmálanum kundi gera ábøtur á leigumáli við at fráboða útleigara hetta.

### **Formaðurin hefur orðið:**

Leigunevndin hefur stundum havt mál har ivasamt er um brunatrygd og brunaverja eru samsvarandi galdandi lóggávu.

Tí hefur leigunevndin viðgjørt, hvørji krøv kunnu setast til ein leigubústað. Her verður hugsað um, hvørji krøv kunnu setast einum bústaði til at vera ein góðkendur leigubústaður.

Hetta kann hava týdning t.d. fyri at tryggja rýmingarleiðir og tá boðað verður frá eldi ella tørvur er á hjálp. Ein móguleiki fyri at tryggja, at ein leigubústaður uppfyllir treytirnar sum leigubústaður er eitt yvirlit yvir góðkendar leigubústaðir. Á henda hátt kann leigari fáa vissu fyri, at leigubústaðurin er góðkendur sum leigubústaður og útleigari kann hinvegin vísa á, at hansara leigumál eru góðkend. Leigunevndin mælir tí til, at reglur verða gjørdar um góðkenning av leigubústøðum.

Leigunevndin hevur áður í síni ársfrágreiðing gjørt vart við trupulleikan, men tá eingi ítøkilig stig eru tikin fyri at bøta um støðuna á hesum øki samanhildið við, hvussu álvarsaman leigunevndin metir henda hugsandi vanda vera, verður aftur í ár mælt til at skipa fyri, at reglur um góðkendar leigubústaðir, verða settar í verk – ongantíð ov skjótt.

Vegna leigunevndina

Tórshavn, tann 4/5 - 17



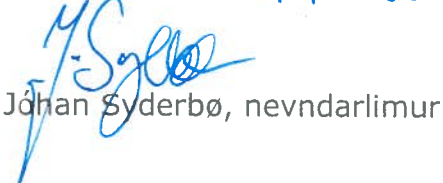
Andrass Holm Arge, formaður

Tórshavn, tann 5/4-2017



Gunnleyg Arnafjall, nevndarlimur

Tórshavn, tann 5/4-2017



Johan Syderbø, nevndarlimur