

Ársfrágreiðing 2015

Ársfrásögn 2015

Um Leigunevndina

Leigunevndin tekur avgerð í trætumálum millum leigara og útleigara.

§ 26. Leigunevndin kann viðgera kærur frá þórtunum um:

- 1) ein möguleg 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 útleigarinum at gera neyðugar ábøtur.
- 3) Rættin og skyldur hjá útleigara at fremja umvælingar
- 4) grundarlagið fyri uppsögn av leigumálinum og kann ógilda eina ólógliga uppsögn.
- 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. Varalimir eru: Kristina Samuelsen, Birna Steingrímsdóttir og Petur Ritter.

Leigunevndin hevur hildið 7 fundir. Fundirnir verða vanliga hildnir á Brúkaraumboðnum 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 leigumarknaði og at seta krøv til leiguavtalur.

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

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. Vegleiðing til nevndu sáttmálar er eisini at finna á heimasíðuni www.leigunevndin.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. Eisini finst vegleiðing til hesar reglur á heimasíðuni.

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 í 2017.

Umsiting

Brúkaraumboðið og Almanamálaráðið hava sáttmála um, at Brúkaraumboðið er skrivstova hjá leigunevndini.

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

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

Yvirlit yvir mál:

	2015	2014	2013	2012	2010/2011
Endað mál	37	44	38	26	21
Afturvíst mál			1	3	8
Virkin mál		1	1	4	14
Í alt	37	45	40	33	43

Av teimum 37 málunum, ið vórðu skrásett eru 15 klagur og 18 fyrispurningar og 4 mál av øðrum slag.

Av klagunum eru 8 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 og trý mál eru um útleigarans mishald.

Dømi um niðurstøður í 2015

Góðkenning av uppsøgn orsakað av leigarans mishaldi

Leigunevndin fekk uppsøgn til góðkenningar frá útleigara.

Ávaring um mishald var givin leigara.

Leigari og útleigari gjørdur viðmerkingar til málið.

Leigari vísti í sínum viðmerkingum m.a. á, at freistin smbrt. § 24 í leigulógini ikki er hildin, at ov long tíð var gingin frá skaðin var staðfestur til útleigari gav leigara skrivlig boð um at fáa mishaldið steðgað. Leigari vísti eisini á, at eftir, at málið var lagt fyri leigunevndina, skrivaði leigari beinanvegin til útleigara og boðaði frá, at hann nú beinanvegin fór at skifta gólvini og spurdi í hesum sambandi, hvørji gólv útleigari ynskti. Útleigari svaraði ikki leigara uppá henda fyrispurning.

Seinastu viðmerkingar útleigarans vóru, at talan var um anticiperað mishald, tí leigarin ikki ætlaði at skifta gólvini og tí varð mett, at 8 daga freistin var hildin.

Leigunevndin viðgjørði málið á fundi. Leigunevndin gjørði hesa niðurstøðu:

Uppsøgnin varð ikki góðkend undir verandi umstøðum av teimum orsøkum, at sambært § 24, stk. 2 og 3 í leigulógini, kann útleigari senda uppsøgnina eftir eina freist á 8 dagar. Henda freist var ikki hildin. Ávaringin varð send 20. mai 2015 og uppsøgnin varð send 27. mai 2015. Harafturat upplýsti útleigari ikki eftir fyrispurningi frá leigara, hvørji gólv skulu leggjast á í leigumálinum soleiðis, at leigari fekk skift gólvini og harvið steðgað mishaldinum.

Leigunevndin kundi eisini staðfesta, at leigusáttmáli ella innflytingarfrágreiðing ikki vóru gjørd fyri leigumálið. Hetta er krav sambært leigulógini og heitti leigunevndin tí á útleigara um at fáa hetta í rættlag.

Góðkenning av uppsøgn orsakað av leigarans mishaldi

Leigunevndin fekk uppsøgn til góðkenningar frá útleigara.

Ávaring um mishald var givin leigara. Orsøkin til ávaring og uppsøgn var umfatandi skaði á gólvini í leigumálinum.

Málið hefur áður verið til góðkenningar hjá leigunevndini, men varð uppsögnin ekki góðkend (j. nr. 15/00165)

Í leigulógini stendur um leigarans mishald:

§ 24. Heldur leigari ekki skyldur sínar eftir lógini og leigusáttmálanum, er hann í mishaldi.

Stk. 2. Er leigari í mishaldi, skal útleigari beinanveg geva leigara skriflig boð um at fáa mishaldið steðgað innan 8 dagar frá tí, at boðini eru givin.

Stk. 3. Steðgar leigari ekki mishaldinum innan freistina í stk. 2, kann útleigari siga leiguavtaluna upp uttan aðra ávaring til upphald beinanvegin.

Stk. 4. Uppsögn eftir stk. 3 fær ekki virknað, fyrr enn hon er góðkend av leigunevndini sambært § 28, stk. 1 ella stk. 3

Leigari og útleigari gjørdur viðmerkingar til málið.

Leigunevndin viðgjørði málið á fundi. Leigunevndin gjørði hesa niðurstøðu:

Uppsögnin varð góðkend vísandi til, at leigari var í mishaldi við, at umfatandi skaði var gjørdur á gólvini í leigumálinum. Freistin sambært § 24 í leigulógini er tí hildin.

Endurrindan av depositum

Leigari hefur klagt um manglandi endurrindan av depositum.

Sambært § 5, stk. 3 í leigulógini er møguligt at afturhalda depositum av hesum orsökum:

§ 5, 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.

Leigunevndin staðfesti, at innflytingarfrágreiðing og sýn í samband við útflytan vantaðu.

Útleigari afturhelt depositum, tí neyðugt var at mála íbúðina, tá leigari flutti út og fyri mista inntøku og eyka útreiðslur hjá útleigara, sum útleigari hevur mettt til minst 3000 kr. Orsøkin til mistu inntøkuna og eyka útreiðslurnar vóru sambært útleigara, at leigari uttan loyvi hevði installerað vaskimaskinu og turkitrumlu í baðirúmi í íbúðini. Útleigari helt 6.000 kr. aftur í deposituminum.

Niðurstøða hjá leigunevndini:

Útleigari hevur próvbyrðuna av, at hann hevur slíkt tap, at hann kann afturhalda depositum.

Tá ongin skrivlig innflytingarfrágreiðing ella skrivligt sýn við fráflytan ella annað tilfar fyrilá, ið segði nakað um, hvør standurin á leigumálinum var við innflytan í mun til útflytan, kundi útleigari ikki afturhalda depositum fyri máling av veggjum og mista inntøku/eyka útreiðslur. Útleigari kundi ikki vísa á nakra avtalu um, at leigari hevðu skyldu til at nýta ávísa upphædd til vask og kundi tí ikki krevja endurgjald fyri mista inntøku.

Onnur mál viðgjörd av leigunevndini:

Leigunevndin metir í sínum arbeiði støðugt um leigulógin virkar og um batar kunnu gerast í lóg, skjølum o.ø. Í tí sambandi hevur leigunevndin í árinum sent Almanaráðnum eitt tilmæli um broytingar í standardskjølunum, ið viðgera leiguviðurskipti og gera hesi meiri tíðarhóskandi.

Mælt var til ítøkiligar broytingar í standardskjølum, umframt at gera standardskjøl til uppsøgn. Víst var á, at í fleiri málum verður innflytingarfrágreiðingin ikki útfylt og at sýn ikki verður gjørt, tá leigarin flytur úr leigumálinum. Tá skjølini ikki verða útfylt, er trupult at taka dagar ímillum skrivligu frágreiðingar frá pørtunum.

Broytingar, ið leigunevndin mælti til vóru m.a.

- brot í vegleiðingini kundu verið endurtikin ella flutt í innflytingarfrágreiðingina, soleiðis at partarnir betri skilja, hví innflytingarfrágreiðingin skal útfyllast. Vit hava viðmerkt brotini í viðlögdu vegleiðing við vegl. 1 og vegl. 2.
- at lættari verður at skilja innflytingarfrágreiðingina um møguleiki verður hjá pørtunum at gera eina strikumynd av leigumálinum.
- Í leigusáttmálanum hava vit nøkur tilmæli um broytingar í viðlagda sáttmála - eitt nú er vanligt við interneti í leigugjaldinum og tí er á kontogjald sett í leigusáttmálan

Leigunevndin heldur á at meta um lóg, standardskjøl o.t. virka nøktandi.

Aðrar viðmerkingar frá leigunevndini:

Leigunevndin umrøður javnan, 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 týðning t.d. fyri at tryggja rýmingarleiðir og tá boðað verður frá eldi ella tørvur er á hjálp.

Ein møguleiki 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.