

## Ársfrásögn 2012

### Um Leigunevndina

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.

Í løtuni eru Andrass Holm Arge, formaður, Gunnleyg Árnafjall og Jóhan Syderbø leigunevndarlimir. Birna Steingrímsdóttir hevur verið limur fyri Gunnleyg Árnafjall ein part av árinum.

Leigunevndin hevur hildið 9 fundir. Fundirnir hava vanligu verið hildnir á Almannamálaráðnum.

### 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 áhugamálunum hjá leigarum og útleigarum og at skapa eina javnvág teirra millum, sum kann gagna øllum pørtum.

Leigunevndin hevur eftirlit við, at ásetingarnar í lógini verða hildnar og tekur avgerð í trætumálum millum leigara og útleigara.

Smbt. leigulógini skulu øll leigumál nýta ein standard leigusáttmála, umframt hetta skal ein innflytingarfrágreiðing fyllast út á serligum oyðublaðið sambært kunngerð nr. 89 frá 27. august 2010.

Leigari og útleigari kunnu lætt 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.

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 smbrt. leigulógini. Endamálið er at tryggja leigara ímóti, at órímiligar avtalur verða gjørdar. Leigusáttmálin inniber, at partarnir sínámillum tó hava møguleika at avtala annað. Tílikar avtalur skulu fylgja teimum minstukrøvum, ið verða ásett í lógini, tá ræður um verju av leigaranum.

## Umsiting

Brúkaraumboðið og Almannamálaráðið hava sáttmála um, at Brúkaraumboðið umsitur skrivstovuna hjá leigunevndini eftir nærri treytum í sáttmálanum.

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.

## Málsyvirlit

	2012	2010/2011
Endað mál	26	21
Afturvíst mál	3	8
Virkin mál	4	14
Í alt	33	43

## Dømi um niðurstøður í 2012

### Vantandi depositum

Leigarin klagaði um, at ov lítið depositum varð afturgoldið frá útleigara. Smbrt. upplýsingunum í málinum var leigumálið byrjað í 2008. Leigunevndin afturvísti málið, tá galdandi leigulóg varð sett í gildi 1. september 2010 og fevnir um leigumál, ið eru avtalað eftir hetta. Heimild var tí ikki at viðgera málið.

### Vantandi depositum – heimild at áleggja dagbøtur

Leigarar klagaðu um vantandi afturgjald av depositum. Leigunevndin fekk í fyrsta umfari ongar grundgevingar frá útleigara um, hví depositum ikki var afturgoldið.

Leigunevndin avgjörði tí í fyrsta umfari, at útleigari ikki kundi halda depositum aftur. Útleigari endurrindaði framvegis ikki depositum og Leigunevndin umhugsaði tí at áleggja dagbøtur. Ivamál var tó um heimildina til hetta, tá talan var um depositum og varð hesum spurningur viðgjörður av Leigunevndini. Orsøkin til, at talan var um ivamál, er, at heimildin til at áleggja dagbøtur er smbrt. § 30, stk. 1 í leigulógini. Henda vísir ikki til regluna um depositum. Leigunevndin metti tí ikki heimildina vera nóg greiða og gjörði Almannamálaráðið vart við vantandi heimildina.

Í ítøkiliga málinum grundgav útleigari fyri afturhald av depositum. Leigunevndin kom til ta niðurstøðu, at depositum kundi lutvíst afturhaldast og skuldi lutvíst afturgjaldast leigara.

### **Vantandi afturgjald av depositum**

Leigari klagaði um vantandi afturgjald av depositum. Útleigari grundgav, at depositum varð afturhildið orsakað manglandi leigugjaldi. Leigari hevði uppsagt leigumálið um miðjan apríl. Leiga var goldin fyri apríl, men ikki fyri mai. Leigunevndin tók avgerð um, at útleigari hevði rætt at afturhalda depositum fyri manglandi leigugjald.

### **Uppsøgn til góðkenningar**

Útleigari heitti á leigunevndina um at góðkenna uppsøgn smbrt. § 24, stk. 4 í leigulógini. § 24 í leigulógini er um leigarans mishald. Tá kann útleigari geva ávaring til leigara við freist á 8 dagar at steðga mishaldinum. Um mishaldið ikki verður steðgað, kann útleigari uppsiga leigara. Uppsøgnin skal góðkennast av Leigunevndini. Bæði ávaring og uppsøgn skulu vera skrivligar.

Mishaldið í hesum føri var vantandi leigugjald. Leigarin sýtti fyri at hava móttikið ávaringina. Leigarin rindaði tó leiguna eftir 8 daga freistina og útleigari tók málið aftur.

### **Uppsøgn til góðkenningar**

Útleigari heitti á leigunevndina um at góðkenna uppsøgn smbrt. § 24, stk. 4 í leigulógini. § 24 í leigulógini er um leigarans mishald. Tá kann útleigari geva ávaring til leigara við freist á 8 dagar at steðga mishaldinum. Um mishaldið ikki verður steðgað, kann útleigari uppsiga leigara. Uppsøgnin skal góðkennast av Leigunevndini. Bæði ávaring og uppsøgn skulu vera skrivligar.

Mishaldið í hesum føri var vantandi leigugjald. Uppsøgnin varð ikki góðkend av Leigunevndini, tí mannagongdin í § 24 í leigulógini ikki var fylgd. Freistin á 8 dagar var ikki hildin og útleigari hevði ikki fylgt málinum upp.

## Samanumtikið

Tá tikið verður samanum innkomin mál, so hava flestu kærur verið viðvíkjandi depositum. Slík mál taka ofta drúgva tíð at viðgera, tí neyðugt sum oftast at hoyra partarnar í fleiri umførum, og tað setur leigaran í eina sera óhepna støðu, um so er, at hann skal nýta depositum til annan bústað.

Leigunevndin er av tí fatan, at tað bert er í heilt serligum førum, at tað kunnu vera grundir til at mótrokna í depositum. Hetta er eisini ásett í § 5 lógini, har stendur:

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

Stk. 2. 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.

Sambært leigulógini, so skal leigumálið latast aftur í sama standi, sum tá innflutt varð, burtursæð frá vanligum sliti og elli.

Tað er fatanin hjá leigunevndini, at leigulógin í mun til afturrindan av depositum ikki gevur leigarum nóg góða vernd fyri rættindum teirra.

Leigunevndin hevur fyrr gjørt vart við hetta og hevur frá Almanamálaráðnum í december 2012 móttikið lógaruppskot til hoyringar, har skotið verður upp, at depositum verður at rinda á eina deponeringskonto. Leigunevndin hevur latið Almanamálaráðnum hoyringssvar fyrst í 2013.

Leigunevndin hevur í árinum gjørt Almanaráðið vart við, at Leigunevndin ikki áleggur dagbøtur um útleigari ikki endurrindar depositum smbrt. avgerð leigunevndarinnar. Hetta tí heimildin ikki er nóg greið.

Í lógaruppskotinum frá Almanaráðnum verður sagt nágreiniliga, at heimild er hjá Leigunevndini at áleggja dagbøtur.

Umsitingin hjá Leigunevndini fær sera nógvar fyrispurningar umvegis telefon. Tað eru bæði útleigarar og leigarar, ið spyrja seg fyrri um teirra rættindi. Leigarar spyrja vanliga um endurrindan av depositum, longd á uppsøgn og uppsagnargrundir. Útleigarar spyrja ofta um, hvussu kann uppsigast, tá talan er um mishald t.d. at leigari ikki rindar leigugjald ella mishald av øðrum slagi.

Tórshavn, tann / 2013

Brúkaraumboðið:

---

Rannvá Ragnarsdóttir, stjóri

Leigunevndin:

---

Andrass Holm Arge, formaður

Leigunevndin:

---

Gunnleyg Árnafjall, leigunevndarlimur

Leigunevndin:

---

Jóhan Syderbø, leigunevndarlimur