

Vegleiðing

Vegleiðing til standard leigusáttmálan, ið skal nýttast fyri alla leigu av húsum ella hølum, ið verða nýtt til bústað. 3. útgáva, juli 2019.

Henda vegleiðing er ein lýsing av galdandi lóggávu við ávísingum til ásetingar í leigusáttmálanum.

Vegleiðingin er fylgiskjal til standard leigusáttmálan frá 1. august 2018.

Vernd sambært leigulógini

Leigulógin ásetir rættindi og skyldur hjá útleigara og leigara.

Partarnir kunnu avtala frávik frá reglunum í leigulógini, men bara í tann mun leigari, hjúnafelegi, ella tann, ið leigar livir saman við í parlagi, ikki fær verri rættindi enn tey, sum leigulógin tilskilar.

Avtalur um frávik kunnu ikki nevast beinleiðis í sáttmálatekstinum (við at strika yvir ella líknandi) uttan so, at loyvi er givið í prentaða tekstinum. Avtalað frávik frá reglunum í leigulógini skulu hinvegin nevast í § 10 í leigusáttmálanum.

Doyr ein leigari, áðrenn leigumálið er endað, hevur hjúnafelegi ella persónur, sum leigari livir saman við í parlagi, sambært § 22 í leigulógini rætt til at halda fram í leigumálinum. Hetta er eisini galdandi, tá leigari sjálvur av einhvørjari orsök flytur út. Treytin er, at leigumálið virkar sum felags bústaður hjá pørtunum í parlagnum. Um leigari flytur í vardan bústað, hevur tann, ið er fastur partur av húskinum, rætt til at halda fram í leigumálinum, um viðkomandi hevur búð saman við leigara, síðani hesin flutti inn í leigumálið ella í minsta lagi 1 ár. Í serligum førum kann víkjast frá 1-ára kravinum.

Tá talan er um lestrarbústað og ungdómsbústað, kunnu omanfyri nevndu persónar bara halda fram í leigumálinum, um treytirnar fyri tillutan av bústaðnum eru loknar.

Tá talan er um bústað, ætlaður persónum yvir ávísan aldur, eru tað bara hjúnafelegi ella persónur, ið leigari livir saman við í parlagi, ið kunnu halda fram í leigumálinum.

Er leigumálið felags bústaður í hjúnabandi ella parlagi, kunnu partarnir í sambandi við skilnað avtala, hvør teirra

skal halda fram í leigumálinum. Kunnu partarnir ikki semjast um henda spurning, kann avgerð verða tikin við dómi. Er leiguavtalan treytað av, at leigari er partur av almennum bústaðafelagi, eitt nú Bústøðum, skal persónurin, ið heldur fram í leigumálinum, gerast limur í viðkomandi bústaðafelagi.

Til § 1 og 2 í leigusáttmálanum:

Partarnir og tað leigaða

Rættindi leigarans sambært leigulógini eru galdandi móttvegis øllum uttan tinglýsing. Rættindi leigarans eru tískil tryggjað, um leigumálið t.d. verður selt. Nýggjur ánari av ognini má sostatt ganga undir tey rættindi, ið leigari hevur sambært leigulógini.

Sama er galdandi fyri avtalur um leigu, ið verður rindað í forskoti, innskot og depositum, tá hesar upphæddir tilsamans ikki eru størri enn tað, ið svarar til 6 mánaðar leigu.

Hevur leigari, eftir avtalu við útleigara, fingið betri rættindi enn sambært leigulógini, er leigarin tó ikki tryggjaður somu rættindi, um ognin fær nýggjan eigara. Leigari kann tó krevja, at tílk rættindi verða tinglýst og á henda hátt tryggjað. Um onnur avtala ikki er gjørd, verður leigari sjálvur at rinda fyri útreiðslurnar til tinglýsingina.

Ikki vinnulig útleigan

Tá útleigari vil siga upp leigumál, er tað av stórum týðningi í mun til uppsagnarreglurnar, hvørt talan er um ikki vinnuliga útleigan ella vinnuliga útleigan.

Ikki vinnulig útleigan fevnir um í mesta lagi tvey leigumál, ið eru á bústaðnum, har útleigari og húski hansara búa – sí tó **“Fyri leigusáttmálar, ið eru gjørdir tann 14. mai 2019 og seinni”** her niðanfyrir.

Fyri at koma undir ikki vinnuliga útleigan skal útleigari veruliga búa á bústaðnum, og tað er í hesum sambandi ikki í sær sjálvum avgerandi, at útleigari hevur sína postadressu á bústaðnum. Um ikki vinnuligur útleigari velur at víðka um sítt leiguvirksemi soleiðis, at talið á

leigumálum fer upp um 2, verða øll leigumálini á bústaðnum framyvir at meta sum vinnulig útleigan.

Fyri leigusáttmálar, ið eru gjørdir tann 14. mai 2019 og seinni, er ikki-vinnulig útleiga, útleigan sum fevnir um í mesta lagi 2 leigumál og einki krav er um at leigumálini skulu vera á sama bústaði sum útleigarin og húski hansara bógva í sambært Løgtingslóg nr. 64 frá 9. mai 2019 um broyting í løgtingslóg um útleigan av bústøðum (Leigulógin).

Vinnulig útleigan

Vinnulig útleigan fevnir um alla útleigan, ið ikki kemur undir skilmarkingina omanfyri – sí tó **“Undantak til vinnuliga útleigan”** her niðanfyri

Um útleigari eigur eitt ella fleiri hús, ið verða útleigað, og útleigari ikki býr í nøkrum av hesum húsum, er hann at rokna sum vinnuligur útleigari.

Býr útleigari í tí eina húsinum, samstundis sum hann leigar eina íbúð út í kjallaranum, er leigumálið í húsinum, har útleigarin býr, at rokna sum ikki vinnulig útleigan, meðan leigumálini í húsunum, har útleigari ikki býr, koma undir vinnuliga útleigan.

Leigumál, ið byrja sum vinnulig, t.d. tá talan er um 3 ella fleiri leigumál á bústaðnum hjá útleigara, eru framhaldandi at meta sum vinnulig, um talið á leigumálum seinni fer niður um markið fyri vinnuliga útleigan.

Leigumál hjá landi og kommunum koma altíð undir vinnuliga útleigan. Sama er galdandi fyri lögfrøðiligar persónar sum, eitt nú virki og feløg.

Undantak til vinnuliga útleigan: Fyri leigusáttmálar, ið eru gjørdir tann **14. mai 2019 og seinni**, er ikki-vinnulig útleiga, útleigan sum fevnir um í mesta lagi 2 leigumál og einki krav er um at leigumálini skulu vera á sama bústaði sum útleigarin og húski hansara bógva í sambært Løgtingslóg nr. 64 frá 9. mai 2019 um broyting í løgtingslóg um útleigan av bústøðum (Leigulógin).

Nýtslurættur

Sambært § 15 í leigulógini hevur leigari rætt til at nýta leigaðu hølini til alt, ið kemur undir vanliga og rímliga nýtsla av bústaði.

Onnur nýtsla, undir hesum t.d. framleiga av tí leigaða, krevur skrivligt loyvi frá útleigara, sí nærri undir viðmerkingunum til § 11 í leigusáttmálanum.

Til § 3 í leigusáttmálanum:

Byrjan og endi á leigumálinum

Leigusáttmálin kann nýtast sum skrivligt grundarlag fyri einari uppsøgn frá bæði útleigara og leigara, sí § 12 í leigusáttmálanum.

Tíðaravmarkað leiga

Partarnir hava rætt til at avtala tíðaravmarkaða leigu. Leiguavtalur, ið eru styttri enn 3 mánaðir, eru ikki fevndar av leigulógini.

Verður ein tíðaravmarkað leiguavtala, styttri enn 3 mánaðir, longd út yvir 3 mánaðir, verður avtalan fevnd av leigulógini. Sostatt ber ikki til at ganga uttanum reglurnar í leigulógini við at gera fleiri avtalur við sama leigara, ið hvør sær eru styttri enn 3 mánaðir.

Tíðaravmarkaðar leiguavtalur enda uttan uppsøgn, tá avtalaða tíðarskeiðið er runnið.

Uppsagnarreglurnar í leigulógini eru eisini galdandi fyri tíðaravmarkaðar leiguavtalur. Tó ber til at gera avtalur, ið geva leigara betri rættindi enn sambært leigulógini, eitt nú við at útleigari ikki skal kunna uppsiga leiguavtaluna í avtalaða tíðarskeiðinum.

Er leigumálið tíðaravmarkað, skal avtalaða tíðarskeiðið skrivast inn í § 3 í leigusáttmálanum. Aðrar avtalur um tíðaravmarkað leigumál skulu nevast í § 10 í leigusáttmálanum.

Um bústaðurin verður leigaður út av nýggjum, hevur verandi leigari sambært leigulógarin § 17, stk. 2, framhjárætt til bústaðin, og leiguavtalan er tá ikki longur at meta sum tíðaravmarkað.

Uppsøgn frá leigara

Leigari kann siga leigumálið upp við 1 mánað freist til endan av einum mánaði. Uppsøgnin skal vera skrivlig og dagfest.

Partarnir kunnu avtala aðra freist, ið gevur leigara betri rættindi, enn leigulógin tilskilar, t.d. soleiðis, at leigari kann siga leiguavtaluna upp við styttri freist enn 1 mánað til endan av einum mánaði. Slík avtala skal verða nevnd í § 10 í leigusáttmálanum.

Hjúnafelagi ella persónur, ið leigari livir saman við í parlagi, skal, tá leigumálið verður brúkt sum felags bústaður, geva samtykki til, at leigumálið verður uppsagt. Er hesin persónur ómyndugur, kann verji hansara geva samtykki.

Dømi um uppsøgn frá leigara: Leigari sigur leiguavtaluna upp tann 10. juni. Freistin verður tá roknað frá hesum degi og 1 mánað fram (10. juli) og til endan av hesum mánaði, t.e. 31. juli.

Uppsögn frá ekki vinnuligum útleigara

Ikki vinnuligur útleigari kann siga leigumálið upp við í minsta lagi 3 mánaða freist til endan av einum mánaði. Ikki vinnuligur útleigari kann siga leigumálið upp uttan serliga orsök. Uppsögnin skal tó vera skrivlig og dagfest.

Ikki vinnuligur útleigari kann ekki siga leigumálið upp, meðan ein kæra um leigumálið er til viðgerðar hjá leigunevndini. Fær leigari heilt ella lutvíst viðhald frá leigunevndini viðvíkjandi kæruni, kann uppsögn ekki fremjast fyrr enn 3 mánaðir eftir, at leigunevndin hevur tikið hesa avgerð.

Dømi um uppsögn frá ekki vinnuligum útleigara: Ikki vinnuligur útleigari sigur leigumálið upp tann 10. juni. Freistin verður tá roknað 3 mánaðir fram (10. september) og til endan av hesum mánaði, t.e. 30 september.

Uppsögn frá vinnuligum útleigara

Vinnuligur útleigari kann siga leigumálið upp við í minsta lagi 5 mánaða freist til endan av einum mánaði.

Vinnuligur útleigari kann bara uppsiga leigumálið, um treytirnar fyri uppsögn eru loknar. Hesar treytir eru ásettar í § 21 leigulógini. Uppsögnin skal vera skrivlig, dagfest og grundgívin.

Orsøkirnar til uppsögn kunnu vera: 1) at útleigari sjálvur, børn, stjúkbørn ella fosturbørn skulu nýta leigumálið at búgva í - sí **“Til nr. 1”** her niðanfyri, 2) at leigaðu hølini skulu rívast niður, ella byggjast um, og tískil ikki kunnu nýtast til bústað eftir hetta, 3) ella týðandi orsøkir annars gera tað umráðandi fyri útleigara at verða loystur úr leigumálinum.

Til nr. 1. Tað er ein treyt, at hølini veruliga skulu verða nýtt sum bústaður hjá útleigara, børnum, stjúkbørnum ella fosturbørnum hansara. Tað er ikki í sær sjálvum nokk, um útleigari, børn, stjúkbørn ella fosturbørn hansara bara ynskja at nýta leigumálið til at gista í tvær ferðir um vikuna. **At leigumáli kann uppsigast tí at børn, stjúkbørn ella fosturbørn skulu nýta leigumálið at búgva í er bert galdandi fyri leiguavtalu, ið eru gjørdar tann 1. august 2018 og seinni**, sambært Løgtingslóg nr. 43 frá 30. apríl 2018 um broyting í løgtingslóg um útleigan av bústøðum (Leigulógin)

Til nr. 2. Tað má veruliga vera neyðugt hjá leigara at flyta út úr leigaðu hølunum. Er tað ikki neyðugt hjá leigara at flyta út, tí ein partur av hølunum framhaldandi kann nýtast sum bústaður, kann leigumálið ikki sigast upp vísandi til nr. 2.

Til nr. 3. Heimildin fevnir um støður, har útleigarin hevur ein sakligan tørv á at verða loystur úr

leigumálinum. Týðandi orsøkir kunnu vera nógvar og ymiskar, og reglan gevur eisini pláss fyri hesum. Reglan skal tulkast í ljósinum av § 15 í leigulógini, ið tilskilar, at leigari hevur rætt at nýta leigumálið til alt, ið kemur undir vanliga og rímiliga nýtslu av bústaði. Leigari kann t.d. verða uppsagdur sambært nr. 3, um hann, uttan at vera í mishaldi, er til stóran ampa fyri útleigara. Søla av bygningi, ið verður nýttur til vinnuliga útleigan, er ikki at meta sum saklig grundgeving fyri uppsögn av leigumáli eftir nr. 3.

Útleigari kann harafturat siga leigara í lestrarbústaði úr leigumálinum við ein mánað freist til endan av einum mánaði, tá treytirnar fyri ávísingini ikki longur eru loknar.

Á sama hátt kann útleigari siga leigara í ungdómsbústaði úr leigumálinum við ein mánað freist til endan av einum mánaði, tá treytirnar fyri ávísingini ikki longur eru loknar.

Sambært leigulógarinnar § 26, stk. 1, nr. 4, kann leigunevndin taka støðu til kærur frá pørtunum um grundarlagið fyri uppsögn av leiguavtalu. Leigunevndin kann í hesum sambandi seta ólógliga uppsögn úr gildi.

Uppsögn vegna mishald

Umframt vanligu uppsagnarreglurnar kunnu leigari og útleigari uppsiga leiguavtaluna vegna mishald frá hinum avtalupartinum, sí viðmerkingarnar til § 7 í leigusáttmálanum.

Til § 4 í leigusáttmálanum: Gjald av leigu og depositum

Leiguupphæddin verður ásett eftir avtalu millum leigara og útleigara. Við ósemju kann leigunevndin ikki taka støðu til ta upprunaligu leiguupphæddina, ið er avtalað millum leigara og útleigara – sí tó **“Í samband við leigusáttmálar, ið eru gjørdir tann 14. mai 2019 og seinni”** her niðanfyri.

Er talan um órímiliga leiguavtalu, har leigan er sett alt ov høgt í mun til standin á tí leigaða og kostnaðarstöðið á leigumarknaðinum annars, kann avtalan umgerast sambært reglunum í avtalulógini. Tílik mál mugu tó leggjast fyri dómssvaldið.

Ynskir leigari at leggja mál um órímiliga leiguavtalu fyri dómssvaldið, má leigari gera sær greitt manglandi verjuna í leigulógini móti uppsögn frá ekki vinnuligum útleigara. Ikki vinnuligur útleigari kann nevniliga siga leigumálið upp við 3 mánaða freist, uttan serliga orsök.

Sambært leigulógarinnar § 12 skal leigan gjaldast mánaðarlíga frammanundan og í seinasta lagi tann 5. í mánaðinum. Fellur leigan til gjaldingar ein halgidag ella

leygardag, verður gjaldsdagurinn útsettur til fyrsta gerandisdag aftaná.

Útleigari ger av, hvar og hvussu leigan skal gjaldast. Útleigari kann tó ikki krevja húsaleigu goldna áðrenn tann 5. í tí mánaðinum, tá leigan fellur til gjaldingar. Hinvegin kunnu útleigari og leigari avtala, at húsaleigan verður goldin eftir tann 5. í mánaðinum, t.d. tann 8. ella 10. í mánaðinum.

Um leigan ikki er íroknað ljós og hita, kann tað eftir ynski frá leigara verða avtalað, hvussu hesar útreiðslur skulu gerast upp. Til tess at sleppa undan møguligum ósemjum, eiga slíkar avtalur at verða skrivaðar inn í § 10 í leigusáttmálanum. Dømi um slíka avtalu kann vera, hvussu nógv ið skal gjaldast av einum felagsmálara.

Um húsaleigan inniheldur annað gjald enn tey, ið § 4, stk. 2, í leigusáttmálanum nágrennar, skal tað í § 10 í leigusáttmálanum verða grundgivið fyri, hví hetta er neyðugt.

Í samband við leigusáttmálar, ið eru gjørdir tann 14. mai 2019 og seinni, kann Leigunevndin seta til viks eina greitt órímiliga leigu og samstundis áseta aðra leigu, sambært Løgtingslóg nr. 64 frá 9. mai 2019 um broyting í løgtingslóg um útleigan av bústøðum (Leigulógin).

Leiguhækking

Verður leigan hækkað, skal leigari hava skrivliga fráboðan um hetta 4 mánaðir frammanundan. Leigunevndin kann sambært leigulógarinnar § 26, stk. 1, nr. 1, í sambandi við kærur frá leigara taka støðu til, um ein møgulig leiguhækking er rímilig. Metir leigunevndin, at hækkingin er órímilig, kann nevndin heilt ella lutvíst strika hækkingina.

Leigari kann krevja at síggja avrit fyri el, hita og annað, um haldgóð orsök er. Um útleigari krevur leiguhækking vegna øktar útreiðslur til eitt nú el og hita, er hetta ein haldgóð orsök hjá leigara at seta fram krav um avrit av skjalprógvi fyri útreiðslur.

Depositum

Sambært § 5, stk. 1, í leigulógini kann útleigari í mesta lagi krevja eitt depositum, ið svarar til 3 mánaða húsaleigu. Depositum er trygd fyri skyldur hjá leigara, tá leigari flytur úr aftur leigaðu hølunum.

Tað er ikki krav, at útleigari skal krevja depositum. Tað er upp til útleigara sjálfvan at gera av. Útleigari kann sostatt eisini krevja eina upphædd, ið svarar til minni enn 3 mánaða húsaleigu.

Depositum skal setast á deponeringskontu hjá útleigara í peningastovni. Hetta er tó ikki galdandi fyri leigumál, skipað sambært § 5 b í løgtingslóg um Húsálansgrunn.

Depositum kann bara takast av deponeringskontuni sambært deponeringsavtalu, ella við avgerð leigunevndarinnar.

Útleigari kann halda aftur depositum, 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, sí viðmerkingarnar til § 6 í sáttmálanum, 2) leigari skyldar leigugjald, ella 3) leigari á annan hátt kann lastast fyri, at útleigari hevur havt eitt fíggarligt tap, orsakað av leiguni. Útleigari hevur próvbyrðuna fyri, at hann hevur havt eitt slíkt tap. Sum dømi um fíggarligt tap hjá útleigara kunnu nevnt útreiðslur til streym, olju ella fjarhita, sum ikki eru íroknaðar húsaleiguna, og har leigari er í eftirstøðu.

Útleigari eigur møguligan rentuágóða av depositum.

Til § 5 í sáttmálanum:

Felagsantennur v.m.

Tað er frítt hjá leigara og útleigara at avtala antennuviðurskiptini í leigumálinum. Leigulógin nevntur ikki hesi viðurskipti.

Tað skal tó skrivast inn í § 5 í leigusáttmálanum, hvat er avtalað hesum viðvíkjandi, undir hesum um leigari fær loyvi at leggja stíkk til telefon, sjónvarps-, og útvarpsantennu, loyvi at seta upp parabol/antennu, og hvør í so fall skal rinda kostnaðin.

Til § 6 í sáttmálanum:

Standur á leigumálinum við inn- og útflyting.

Innflyting

Leigarin ger av, í hvørjum standi hann vil góðtaka leigumálið.

Til tess at prógva standin á leigumálinum skal ein innflytingarfrágreiðing gerast. Frágreiðingin skal lýsa standin á leigumálinum, tá flutt verður inn.

Oyðublaðið til innflytingarfrágreiðing er at finna á s. 6 í standard leigusáttmálanum, og talan er sostatt um eitt og sama skjal. Endamálið við hesum er at skunda undir, at innflytingarfrágreiðingin verður gjørd í sambandi við innflytingina.

Leigari og útleigari skulu í felag gera innflytingarfrágreiðingina. Frágreiðingin skal undirskrivað av báðum pørtum, og eitt avrit av frágreiðingini skal útflyggjast leigara.

At leigari og útleigari skulu gera frágreiðingina í felag merkir skal skiljast soleiðis, at bæði leigari og útleigari skulu hava gjøgnumgingið og góðkent frágreiðingina. Leigari kann t.d. sjálvur fylla skjalið út og so biðja útleigara koma at hyggja eftir leigumálinum og samanbera við frágreiðingina. Báðir partar hava ábyrgdina av, at ein innflytingarfrágreiðing verður gjørd. Leigari kann sostatt ikki lasta ein útleigara fyri, at frágreiðingin ikki er gjørd, um viðkomandi leigari ikki sjálvur hevur tikið stig til at fáa frágreiðingina gjørda.

Endamálið við innflytingarfrágreiðingini er at minka um vandan fyri, at ósemjur stinga seg upp millum leigara og útleigara um standin á leigumálinum, tá flutt verður úr leigaðu hølunum.

Frágreiðingin skal eitt nú lýsa, um gólv, veggir, loft, køkur, køkshurðar, baðirúm o.a. ikki sær út, sum tað eigur, ella sum tað kann væntast at síggja út. Frágreiðingin kann eisini koma inn á vanligt slit, sum longu er til staðar.

Myndir kunnu leggjast við frágreiðingini. Tá er tó umráðandi, at myndirnar verða lagdar við frágreiðingini beinanvegin, soleiðis at útleigari hevur góðtikið hesar.

At sýna eitt leigumál tekur vanliga ikki langa tíð. Leigari og útleigari gera sjálvir eina gjøgnumgongd av leigumálinum, har hugt verður eftir sjónligum brekum. Kravt verður ikki, at serkøn fólk gera innflytingarfrágreiðingina, ella at leigari tekur burtur gólvteppir, flytur innbúgv ella nýtir hjálpartól til tess at kanna leigumálið (kanna fyri sopp o.l.). Av somu orsøk er ikki víst, at leigari varnast øll brek í sambandi við innflytingarsýnið.

Oyðublaðið til innflytingarfrágreiðing verður fyllt út soleiðis, at krossur verður settur út fyri ta rúmið, ið viðmerkingar eru til. Síðani skal ein tekstur, ið heilt stutt lýsir brekið, skrivast í rúmið til serligar viðmerkingar.

Dømi: Eru vindeyguni í køkinum ikki í góðum standi, tey leka í ávísari ætt, so verður ein krossur settur í teigin ”Vindeygu/køkur”, og undir viðmerkingum verður skrivað: “leka, tá tað er eysturætt” ella okkurt líknandi. Soleiðis verður øll íbúðin gjøgnumgingin.

Brek, sum koma til sjóndar eftir innflyting

Um so er, at leigari ikki hevur lagt til merkis øll brekini í leigumálinum, hevur leigarin sambært § 7, stk. 2, í leigulógini eina freist uppá 14 dagar eftir innflyting til skrivliga at krevja, at útleigari umvælir brek, sum hann seinni leggur til merkis.

Í tílíkum føri er talan um brek sum við vanligum eftiransni eru sjónlig, men sum leigarin ikki hevur sæð, fyrr enn hann hevur búð í leigumálinum eina tíð.

Endamálið er at tryggja leigara soleiðis, at leigari fær eina rímiliga tíð at tryggja standin á leigumálinum, og útleigara soleiðis, at leigari ikki til einhvørja tíð kann krevja smærri umvælingar framdar á leigumálið.

Í teim førum, har brekini fyrst koma til sjóndar eftir at leigarin hevur búð í hølunum eina tíð, skal leigarin sambært leigulógarinnar § 7, stk. 3, skjótast gjørligt, og ikki seinni enn 4 mánaðir eftir innflyting, skrivliga geva útleigara boð um at umvæla brekið. Tílík brek kunnu t.d. vera fuktur/slevja, gjóstur, svampur, álvarsamir lekar og annað, sum kunnu vera heilsuskaðilig og ikki nøktandi hjá fólki at liva við.

Kravið um, at fráboðanin til útleigara skal vera skrivlig, hevur sum endamál at tryggja prógv, um so er, at kærsmål um standin á leigumálinum seinni verður lagt fyri leigunevdina. Boðar leigari munnliga frá brekinum, eigur hann skjótast gjørligt at fylgja upp við einari skrivligari fráboðan. Leigari kann leggja myndir við fráboðanini til tess at skjalprógva brekið.

Aðrar skyldur útleigarans

Sambært § 9 í leigulógini hevur útleigari skyldu til at tryggja, at bústaðurin lýkur lógarasett krøv til bústaðabygging, brunatrygd o.l.

Mínstu brunakrøv til bústaðir eru í dag ásett í kunngerð um bygningskunngerð 2017 (BK17). Kunngerðin hevur heimild í § 3, nr. 1, í lógtingslóg nr. 60 frá 15. mai 2012 um at byggja bygningar o.a. (Byggilógin)

Frammanundan var tað kunngerð nr. 45 frá 9. mai 1992 um brunaverju og brunatrygd, sum broytt við kunngerð nr. 88 frá 9. november 1999 (KBB-99), ið var galdandi á hesum øki. Kunngerðin hevði heimild í § 25 í lógtingslóg nr. 78 frá 12. juni 1986 um eldsbruna, sum seinast broytt við lógtingslóg nr. 46 frá 11. mai 2009.

Byggilógin frá 2012 inniheldur eisini almennar reglur fyri bygging í Føroyum. Hesar reglur hava til endamáls at tryggja, at bygningar verða bygdar á skynsaman hátt og samsvarandi góðari venju innan byggivinnuna.

Áðrenn byggilógin kom í gildi 2012, vóru ongar almennar byggireglur galdandi í Føroyum. Tó kundu einstøku kommunurnar áseta reglur fyri brunatrygd og bygging.

Viðmerkjast skal, at ein bygningur bara skal lúka tey krøv, ið vóru galdandi, tá bygningurin varð bygdur. Bygningar, ið eru bygdar, áðrenn BK17 kom í gildi, eru sostatt ikki fevndir av hesi kunngerð. Eru somu bygningar bygdar aftaná 1992, eru teir tó fevndir av kunngerð nr. 45 frá 9. mai 1992 um brunaverju og brunatrygd, eins og bygningar, ið eru bygdar aftaná

1999, eru fevndir av kunngerð nr. 88 frá 9. november 1999 (KBB-99).

Verður ein bygningur umvældur, umbygdur o.l., skal hetta tó gerast samsvarandi teimum krøvum, ið eru galdandi, tá umvælingin ella umbyggingin fer fram. Hetta merkir, at ymsar reglur kunnu vera galdandi fyri ymsar partar av einum bygningi.

Sambært § 10 í leigulógini hevur útleigari skyldu til at viðlíkahalda alt, sum stendst av vanligum slit og elli. Útleigari hevur eitt nú skyldu til at halda viðlíka gólv, at mála veggir, ið eru litfarnir, at skifta fugur o.s.fr. Eru hvítvørur fevndar av leigumálinum, er tað ábyrgd útleigarans at umvæla ella skifta hesar út vegna slit og elli. Vanligt slit og elli fevnir eisini um úthurðar og vindeygu, ið byrja at leka. Einku er til hindurs fyri, at útleigari og leigari gera aðra avtalu um býti av viðlíkahaldi, um henda avtala er til fyrimuns fyri leigara.

Leigari og útleigari kunnu eisini avtala, at leigari slær grasplenuna, ella ruddar innkoyringina fyri kava. Tílk avtala skal tó vera partur av avtaluni um leigugjald. § 10 í leigulógini skal tí síggjast í samanhangi við § 1, stk. 2, ið tilskilar, at lógin fevnir um leigu, ið verður goldin við øðrum enn peningi, eitt nú við arbeiði.

Sambært § 4 í leigulógini er tað bannað útleigara at taka ímóti ella krevja aðra samsýning frá leigara enn leigu, ella at treyta sær, at leigari er partur av aðrari rættargerð, ið ikki er partur av leiguavtaluni. Útleigari kann t.d. ikki krevja eina upphædd frá einum leigara, soleiðis at hesin fær leigumálið fram um annan leigara, ella at leigari við síðuna av leigugjaldinum skal rinda onnur gjöld, ið annars ikki eru ein partur av leiguavtaluni. Allar serligar avtalur millum leigara og útleigara skulu setast inn í § 10 í sáttmálan.

Um so er, at útleigari ikki letur við seg koma og sýtir fyri at umvæla eitt leigumál, ella at halda tað viðlíka, kann leigari sambært § 26 í leigulógini leggja kærsmål fyri leigunevndina. Tó má leigari gera sær greitt manglandi verjuna í leigulógini móti uppsøgn frá ikki vinnuligum útleigara. Leigari kann eisini uppsiga leigumálið vegna mishald frá útleigarans síðu, sí leigulógarinnar § 23 og § 23 a.

Útflyting

Sambært § 12, nr. 4, í leigulógini skulu leigaði hølini latast aftur í sama standi, sum tey vóru í, tá leigumálið byrjaði, tó burtursæð frá vanligum slit og elli. Sambært leigulógarinnar § 12, nr. 3, hevur leigari skyldu til at endurrinda ella bøta um skaða á leigumálið. Vanligt slit og elli hevur útleigari skyldu til at umvæla ella halda viðlíka.

Vanligt slit og elli er ein avleiðing av vanligari og rímligari bústaðarnýtslu. Er talan um slit á trægólv vegna vanligt brúk, er hetta at meta sum vanligt slit og elli. Eru grovar foyrir ella brennimerki í gólvnum, er talan hinvegin um skaða, ið leigari skal endurrinda.

Leigari hevur ikki skyldu at mála leigumálið uttan so, at talan er um skaða. Hol í veggnum er at meta sum skaði, meðan litfarið tapet kemur undir slit og elli.

At mjólk, saft ella reyðvín er stoytt á eitt gólvteppi, má metast at vera hendiligt óhapp undir vanligari bústaðarnýtslu. Er hinvegin stoytt á alt gólvteppið, vil talan ikki vera um vanliga og rímliga bústaðarnýtslu.

“Óvanligt” slit kann eisini standast av húsdjórum, ið gnaga durakarmar, eta gólvteppi, skava við klóm í trægólv, ella vegna alt ov “harðligt” innispæl hjá børnum.

Tá flutt verður úr leigaðu hølnum, skulu leigari og útleigari í felag sýna bústaðin. Innflytingarfrágreiðingin, og móguligar skrivligar fráboðanir um brek sambært leigulógarinnar § 7, verða grundarlagið undir hesum sýninum.

Letur leigari ikki leigumálið aftur í sama standi, sum tá hann flutti inn, kann útleigari lata hølini umvæla fyri eigarans rokning. Útleigari hevur tá sambært § 5, stk. 3, nr. 1, í leigulógini rætt til at halda aftur depositum fyri útreiðslur sínar. Ásetingin skal síggjast í sambandi við § 12, nr. 3, sí niðanfyri, ið áleggur leigara at endurrinda skaða á leigumálið.

Til § 7 í sáttmálanum: Nýtsla, broytingar og mishald

Sambært leigulógarinnar § 12, nr. 3, hevur leigari skyldu til at endurrinda útleigara tap, ið stendur av, at húsfólk leigarans ella gestir hansara fremja skaða á leigaðu hølini. Hetta uttan mun til, hvørt skaðin er hendur við ósketni, óansni ella av aðrari orsök.

Húsfólk kunnu vera børn ella maki leigarans ella onnur, ið annars kunnu metast sum vanlig húsfólk. Sum gestir eru at skilja øll onnur, ið vitja leigumálið, uttan mun til, um leigari kennir hesar gestir. Leigari heftir eisini fyri gestir, sum húsfólk hansara hava við inn í leigaðu hølini.

Broytingar

Leigari kann ikki av sínum eitingum fremja umvælingar ella broytingar í leigumálinum fyri síðani at krevja endurgjald frá útleigara.

Er talan um skaða á leigumálið, hevur leigari tó sambært vanligum ábyrgdarreglum skyldu til eftir førimuni at avmarka skaðan, eitt nú við at koyra stoppikranan fyri,

um eitt vatnrør brestur, ella við at seta plátu fyri, um ein rútur brotnar.

Útleigari kann gera av, hvørjir handverkarar skulu gera umvælingar ella broytingar í leigumálinum.

Ynskir leigari at fremja broytingar í leigumálinum, skal hann sambært § 11 í leigulógini frammanundan hava skrivligt loyvi frá útleigara. Avtala skal, hvør ið skal halda útreiðslurnar, og hvørjir handverkarar skulu standa fyri arbeiðinum. Eisini skulu partarnir avtala, um broytingarnar skulu broytast aftur til tað upprunaliga í sambandi við fráflyting.

Um leigari ger broytingar í leigumálinum uttan at halda hesar treytir, kann útleigari krevja, at viðurskiftini verða fingin aftur í rættlag innan eina rímiliga freist. Verður henda freist ikki hildin, kann útleigari fáa viðurskiftini aftur í rættlag fyri útleigarans rokning. Eisini kann útleigari uppsiga ella ógilda leiguavtaluna, um freistin ikki verður hildin, tó soleiðis, at uppsøgnin ella ógildingin skal vera góðkend av leigunevndini, áðrenn hon fær virknað.

Mishald útleigarans

Heldur útleigari ikki tær skyldur, ið áliggja honum sambært leigulógini og leigusáttmálanum, er hann sambært leigulógarinnar § 23 í mishaldi. Leigari skal tá beinanvegin geva útleigara skrivlig boð um at steðga mishaldinum innan eina rímiliga freist. Henda freist skal standa í mát við mishaldið. Steðgar útleigari ikki mishaldinum innan hesa freist, og er talan um týðandi mishald ella svikagerð frá útleigarans síðu, kann leigari ógilda leiguavtaluna og krevja endurgjald fyri tær útreiðslur, ið stava beinleiðis frá mishaldinum.

Tá metast skal um, hvørt útleigari er í mishaldi, verður støði tikið í tí avtalaða. Tað er vanliga leigusáttmáli, innflytingarfrágreiðing og møguligar eftirfylgjandi skrivligar fráboðanir um brek o.a.

Leigari skal altíð kunna nýta leigumálið til bústað uttan bága. Dømi um, at útleigari ikki lýkur hesa treyt, kann vera, um útleigari ikki setir neyðug tiltøk í verk til tess at basa mýs ella rottum í bygninginum, ella um útleigari setir blinkandi lýsingaskelti á bygningin, sum órógvur leigara.

Leigari skal skrivliga boða frá mishaldinum. Somuleiðis skal leigari áseta eina rímiliga freist fyri útleigara at steðga mishaldinum. Henda meting verður gjørd við støði í tí, sum mishaldið snýr seg um, og metast skal tískil um freistina í hvørjum einstøkum føri. Avgerandi er, at útleigari hevur rímiligan møguleika at steðga mishaldinum innan ásettu freistina. Steðgar útleigari ikki mishaldinum innan freistina, kann leigari ógilda

leiguavtaluna og fara úr leigumálinum beinanvegin. Hetta er tó bara galdandi, um talan er um týðandi mishald ella svikagerð frá útleigarans síðu. Í øðrum førum kann leigari bara siga leigumálið upp sambært § 19 í leigulógini.

Metast skal í hvørjum einstøkum føri um, hvørt talan er um týðandi mishald. Í tann mun leigari hevur skjálprógv fyri neyðugum útreiðslum, ið stava beinleiðis frá mishaldinum, kann hann krevja hesar endurrindaðar frá útleigara.

Dømi um útreiðslur kunnu vera útreiðslur til at goyma innbúgv og útreiðslur til ein fyribils bústað.

Mishald leigarans

Heldur leigari ikki tær skyldur, ið áliggja honum sambært leigulógini og leigusáttmálanum, er hann sambært leigulógarinnar § 24 í mishaldi. Sambært § 23 a í leigulógini er leigari í mishaldi, um hann hevur eina atferð, ið er til ampa fyri bygningin, útleigara, starvsfólk hjá útleigara, aðrar leigarar í bygninginum ella onnur, ið lógliga ferðast í bygninginum. Í ásetingini verður útgreinað, hvørja atferð talan kann vera um.

Útleigari skal beinanvegin geva leigara skrivlig boð um at steðga mishaldinum innan eina freist uppá 8 dagar frá tí, at boðini eru givin. Steðgar útleigari ikki mishaldinum innan hesa freist, kann útleigari ógilda leiguavtaluna soleiðis, at leigumálið heldur uppat beinanvegin. Slík uppsøgn fær tó ikki gildi, fyrr enn hon er góðkend av leigunevndini. Um mishaldið ikki kann nýtast sum grundarlag fyri uppsøgn ella ógildan, kann útleigari geva leigara ávaring ella gera leiguavtaluna treytaða í upp til 1 ár.

Sambært § 28, stk. 1, í leigulógini skal leigunevndin skjótast gjørligt taka avgerð í einum máli. Kann málið ikki útsetast, kann nevndarformaðurin sambært § 28, stk. 3, í leigulógini einsamallur taka støðu í einum máli.

Til § 8 í sáttmálanum:

Innbúgv

Innbúgvslisti

Í § 8 í leigusáttmálanum kunnu partarnir avtala at gera ein innbúgvslista. Innbúgvslisti kann eitt nú gerast, tá leigumálið heilt ella lutvíst verður yvirtikið við innbúgv. Innbúgv er at meta sum alt, ið ikki er naglafast.

Um ein innbúgvslisti verður gjørdur, eigur hann at verða undirskrivaður av báðum pørtum. Báðir partar skulu harafturat hava eitt avrit av listanum, og listin skal leggjast við sáttmálanum.

Alt naglfast innbúgv, undir hesum hvítvørur, sum fylgja við leigumálinum, er fevnt av viðlíkahaldsskyldu útleigarans.

Til § 9 í sáttmálanum:

Húsdjórahald og húsordan

Útleigari hevur ábyrgdina av, at ordan valdar í leigumálinum. Útleigari kann tí áseta húsreglur til tess at tryggja góða húsordan og forsvarliga nýtslu av leigumálinum.

Í § 9 í leigusáttmálanum eigur at verða gjørt greitt, hvørt tað er loyvt at halda húsdjór í leigumálinum, og hvørt royking er loyvd í leigumálinum. Eisini eigur at verða gjørt greitt, um tað finnast skipaðar húsreglur fyri leigumálið.

Til § 10 í sáttmálanum:

Serligar treytir

Sambært § 3, stk. 4, í leigulógini eru avtalur, sum geva leigara, hjúnafelaga ella persóni, sum leigari livir saman við í parlagi, verri rættindi enn tey, sum leigulógin tilskilar, ógildugar. Leigulógin inniheldur sostatt minstukrøv fyri rættindi leigarans. Avtalur, ið geva leigara betri rættindi enn tey, sum leigulógin tilskilar, skulu skrivast í § 10 í leigusáttmálanum.

Til § 11 í sáttmálanum:

Framleiga og yvirtøka

Framleiga

Sambært § 16 í leigulógini kann leigari ikki framleiga leigaðu hølini uttan so, at útleigari hevur givið skrivligt loyvi til hetta. Eisini skal hjúnafelagi ella persónur, ið leigari býr saman við í parlagi, geva samtykki til framleiguna, um leigumálið virkar sum felags bústaður fyri partarnar í parlagnum. Hetta til tess at tryggja bústaðin hjá familjuni soleiðis, at familjan ikki bráðliga kann gerast hús vill. Ásetingarnar í § 19, stk. 2, í leigulógini um samtykki til uppsøgn av leigumálinum, og ásetingarnar í § 22 í leigulógini um rættin til at halda fram í leigumálinum, um hjúnafelagi ella persónur, sum leigari livir saman við í parlagi, doyir ella flytur úr leigumálinum.

Ein avtala um framleigu millum leigara og framleigara skal gerast á sama standard leigusáttmála, ið er galdandi fyri øll leigumál til bústað. Eisini skal innflytingarfrágreiðing gerast millum framleigara og leigara.

Áðrenn framleigan byrjar, skal framleigari lata útleigara avrit av framleiguavtaluni.

Yvirtøka av framleigumálinum

Leigulógin fevnir eisini um framleigu, sí reglurnar í kap. 2 í leigulógini og viðmerkingarnar til § 6 í sáttmálanum.

Til § 12 í sáttmálanum:

Uppsøgn

Leigusáttmálin kann nýtast sum grundarlag fyri uppsøgn, ið skal vera skrivlig og dagfest.

Hjúnafelagi ella tann, ið leigari býr saman við í parlagi, skal geva samtykki til, at leigumálið verður sagt upp. Er viðkomandi ómyndigur, skal verji geva samtykki. Ásetingarnar í § 19, stk. 2, og § 20 í lov om ægteskabets retsvirkninger eru rleiðis galdandi.

Ásetingin er í samsvari við ásetingarnar í § 16, stk. 2, í leigulógini um samtykki til framleigu, og § 22 í leigulógini um rættin at halda fram í leigumálinum, um hjúnafelagi ella persónur, sum leigari livir saman við í parlagi, doyir ella flytur úr leigumálinum. Treytin er, at leigumálið virkar sum felags bústaður fyri partarnar í parlagnum. Endamálið er at tryggja, at annar parturin í parlagnum ella familjan ikki gerst hús vill.

Til § 13 í leigusáttmálanum:

Trætumál o.a.

Eru leigari og útleigari ósamdir, kunnu ávís trætumál leggjast fyri leigunevndina til stødutakan.

Sambært § 26 í leigulógini kann leigunevndin viðgera kærur frá þórtunum um:

1) leiguupphæddin, sum partarnir sínámillum hava avtalað, er greitt órímilig – sí **“Í samband við leigusáttmálar, ið eru gjørdir tann 14. mai 2019 og seinni”** her niðanfyri, 2) ein møgulig hækking av leiguni er rímilig, 3) leigubústaðurin lýkur ásettu krøvini til brunatrygd, bústaðarbygging o.l. 4) rættin og skyldur hjá útleigara at fremja umvælingar, 5) grundarlagið fyri uppsøgn av leigumálinum, 6) grundarlag fyri at ógilda leiguavtalu vegna mishald leigarans, og 7) afturhaldan av depositum.

Í hesum sambandi kann leigunevndin seta til viks eina greitt órímiliga leigu og samstundis áseta aðra leigu, heilt ella lutvíst seta til viks eina hækking av leiguni, áleggja útleigara at gera neyðugar umvælingar, seta ólógliga uppsøgn úr gildi o.s.fr.

Í samband við leigusáttmálar, ið eru gjørdir tann

14. mai 2019 og seinni, kann Leigunevndin seta til viks eina greitt órímiliga leigu og samstundis áseta aðra leigu, sambært Løgtingslóg nr. 64 frá 9. mai 2019 um broyting í lögtingslóg um útleigan av bústøðum (Leigulógin) – Leigunevndin hevur ikki heimild at seta til viks leigu í samband við sáttmálar, sum eru gjørdir áðrenn 14. mai 2019.

Leigunevndin kann eisini, við samtykki frá leigara, taka mál upp av sínum eintingum, tá nevndin í sambandi við viðgerð av einari kærni kemur fram á viðurskifti, ið benda á, at leigaðu hølini ikki lúka lógarásett krøv til bústað sambært § 9.

Leigunevndin er ein fyrisitingarlig nevnd, sum í høvuðsheitum tekur avgerðir út frá skrivligum grundarlagi. Kærur skulu sostatt vera skrivligar og grundgevast skal fyri kærni. Leigunevndin kann krevja aðrar upplýsingar frá pørtunum og kann í ávísnum førum eisini krevja at sýna sjálvst leigumálið.

Leigunevndin kann velja at avvísa mál, um nevndin metir, at málið ikki hóska seg at viðgera í nevndini.

Avgerðirnar hjá leigunevndini eru endaligar innan fyrisitingina og kunnu tískil bara roynast í rættinum.

Til § 14 í sáttmálanum:

Undirskrift

Leigusáttmálin skal undirskrivast av bæði leigara/leigarum og útleigara.