

Almannamálaráðið

100 Tórshavn

**Tórshavn, tann:** 5. mars 2014

**J.nr.:** 14/00057-1  
(at tilskila í svari)

**Tykkara skriv:**

**Viðgjørt:** RR

## Ársfrásøgn 2013

### 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 rímlig, 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 10 fundir. Fundirnir verða vanliga hildnir á Brúkarumboðnum 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 áhugamálunum hjá leigarum og útleigarum og at skapar eina javnvág teirra millum, sum kann gagna øllum pørtum.

Smbrt. 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 viðurskifti, 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

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

Av teimum 40 málunum, ið vórðu skrásett eru 22 klagur og 18 fyrispurningar. Átta mál eru um útleigara, ið sendur uppsøgn til leigunevndina til góðkenningar orsakað av leigarans mishaldi. Mishaldið kann t.d. vera manglandi leigugjald.

## **Dømi um niðurstøður í 2013**

### **Uppsøgn til upphald beinanvegin orsakað av mishaldi**

Útleigari ynskti at uppsiga leigumálið til upphald beinanvegin orsakað av ampa av gangi.

Vanliga uppsagnarfrestin, tá sum í hesum føri talan var um vinnuligan útleigara, er fimm mánaðir.

Leigunevndin metti ikki, at grundarlag var fyri uppsøgn til upphald beinanvegin, men metti hinvegin, at treytirnar fyri vanligari uppsøgn vóru til staðar.

Orsøkin til, at leigunevndin ikki vildi góðkenna uppsøgnina til upphald beinanvegin, var, at nevndin ikki metti, at tað varð nóg væl skjalprógva, at leigarin helt nógvan gang.

### **Vantandi afturgjald av depositum**

Leigarar klagaðu um vantandi afturgjald av depositum. Útleigari afturhelt depositum m.a. fyri arbeiðsløn til máling, eykarokning fyri streym o.a.

Útleigari hevði ikki brúkt kunngjördan og kravdan sáttmála, ongin innflytingarfrágreiðing var gjørd, so til bar ikki at siga nakað um standin á íbúðini, tá leigari flutti inn.

Út frá hesum metti leigunevndin ikki, at grundarlag var fyri at halda aftur depositum.

### **Vantandi afturgjald av depositum**

Leigari klagaði um vantandi afturgjald av depositum. Bæði útleigari og leigari vóru samd um, hvørji tveir skaðar vóru, men ósamd um kostnaðin av umvæling øðrum skaðanum og um leigari hevði ábyrgdina av hinum skaðanum.

Leigunevndin metti, at útleigari hevði skjalprógva umvælingarkostnað á øðrum skaðanum. Leigarin var samdur í at hava ábyrgd av sjálvum skaðanum. Leigunevndin góðtók afturhald fyri henda partin.

Í hinum førinum metti leigunevndin, at ivi var um talan var um skaða ella talan var um vanligt slit og brúk. Leigunevndin metti ikki, at skjalprógv var fyri, at leigari hevði elvt til skaðan, orsakað av viðmerkingum á innflytingarfrágreiðing. Leigunevndin góðtók ikki afturhald fyri henda partin av málinum.

## **Klaga um uppsøgn**

Leigari klagaði um uppsøgn hann hevði fingið frá útleigara og um manglandi endurrindan av depositum. Útleigari greiddi ikki leigunevndini frá uppsøgnini.

Leigunevndin ógildaði uppsøgnina, tí mannagongdin í leigulógini um uppsøgn ikki varð hildin m.a. varð ikki givin røtt uppsagnarfreisti á fimm mánaðir.

Sum málið var lýst var leigarin framvegis í tí leigaða og grundarlag var tí ikki fyri at taka støðu til, um útleigari kundi afturhalda depositum.

## **Uppsøgn til góðkenningar**

Útleigari heitti á leigunevndina um at góðkenna uppsøgn smbrt. § 24, stk. 4 í leigulógini. § 24 í leigulógini er um útleigaran møguleika til uppsøgn til upphald beinanvegin orsakað 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.

## **Uppsøgn til góðkenningar**

Útleigari sendi leigunevndini uppsøgn til góðkenningar. Uppsøgnin varð grundað á, at leigari var í eftirstøðu við leigugjaldinum.

Mett var, at treytirnar fyri uppsøgn til upphald beinanvegin sambært § 24 í lógini vóru uppfyltar og góðkendi uppsøgnina.

## **Broyting í leigulógini:**

Í mai í 2013 kom 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 deponeringsavtalar og útgjaldingarskjal eru at finna á heimasíðuni hjá leigunevndini – [www.leigunevndin.fo](http://www.leigunevndin.fo). Eisini finst vegleiðing til hesar reglur á heimasíðuni.

Leigunevndin hevur ikki móttikið ósemjur um útgjald av deponeringskonto til viðgerðar. 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.

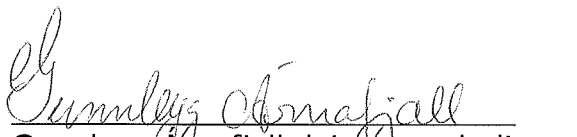
Leigunevndin metir tó, at ov stutt er fráliðið, at lógarbroytingin kom í gildi til at siga nakað alment um, hvussu deponeringsreglurnar virka í verki.

Tórshavn, tann 20. mars 2014


Leigunevndin:

  
Andráss Holm Arge, formaður

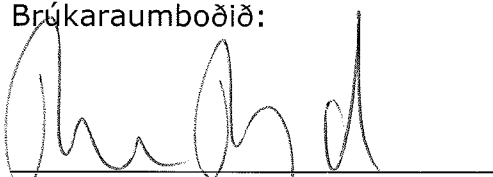
Leigunevndin:

  
Gunnleyg Arnafjall, leigunevndarlimur

Leigunevndin:

  
Jóhan Syderbø, leigunevndarlimur

Brúkaraumboðið:

  
Rannvá Ragnarsdóttir