

Almannamálaráðið

100 Tórshavn

Tórshavn, tann: 18. mars 2015

J.nr.: 15/00036-1
(at tilskila í svari)

Tykkara skriv:

Viðgjørt: RR

Ársfrásøgn 2014

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 útleigararum 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 viðurskipti brúkaranna.

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

Leigunevndin hevur hildið 6 fundir. Fundirnir verða vanliga 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 áhugamálunum hjá leigarum og útleigarum og at skapar 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. 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 sambært leigulógini. Endamálið er at tryggja leigara ímóti, at órímiligar 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.

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 sbt. lóggávuni, og at umsitingin av leigunevndini hjá Brúkaraumboðnum verður forsvarliga skipað.

Málsyvirilit

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

Av teimum 45 málunum, ið vórðu skrásett eru 21 klagur og 21 fyrispurningar og 3 mál av øðrum slag.

Av klagunum eru 11 mál um útleigara, ið sendur uppsøgn til leigunevndina til góðkenningar orsakað av leigarans mishaldi. Mishaldið kann t.d. vera manglandi leigugjald og 8 eru frá leigara, ið klagar um vantandi endurrindan av depositum.

Dømi um niðurstøður í 2014

Vantandi afturgjald av depositum (14/00311)

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

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

Leigari var samdur í at rinda fyri máling og vaskiarbeiði, umframt aðrar útreiðslur.

Út frá hesum metti leigunevndin ikki, at grundarlag var fyri at halda aftur depositum út yvir, hvat leigarin var samdur í.

Vantandi afturgjald av depositum (14/00212)

Leigari klagaði um vantandi afturgjald av depositum. Útleigari afturhelt depositum fyru eykagjald til olju og SEV, umframt umvæling av veggum spartling og máling.

Leigarin var ósamdur í at rinda eykarokning fyri streym og olju og kostnaðin av umvælingini.

Leigunevndin metti, at tá útleigari hevði lagt fram skjøl um gjald til olju og SEV samanheldið við avtaluna um, at leigari rindar 33 % av samlaða olju- og elgjaldinum, hevur útleigari rætt til at halda pening aftur fyri henda partin.

Útleigari hevur lagt fram tilboð um umvæling av veggum. Tá ongin skrivlig innflytingarfrágreiðing ella skrivligt sýn við frá fráflytan fyriliggur, metti leigunevndin ikki, at útleigari kundi prógva, hvør standurin á leigumálinum var við innflytan í mun til útflytan og kann tí ikki afturhalda depositum fyri umvæling av veggum, spartling og máling.

Klaga um vantandi ábøtur (14/00251)

Leigari klagði um manglandi ábøtur á leigumálinum. Klagð varð um fukt í vegg, allarhelst frá leka í oljufýr og mest sannlíkt var soppur í leigumálinum. Leigarin hevði lagt við myndir av klaguni.

Sambært § 10 hevur útleigari skyldu til at halda viðlíka alt sum stendst av vanligum sliti og elli.

Leigunevndin var av tí fatan vísandi til tær myndir, ið leigarin hevur lagt fram, at talan var um slíkan sopparvøkstur, ið útleigari hevði skyldu til at fáa burtur og fáa leigumálið í slíkan stand, at sopparvøkturin ikki kemur aftur.

Uppsøgn til góðkenningar (14/00259)

Útleigari sendi leigunevndini uppsøgn til góðkenningar. Uppsøgnin varð grundað á mishald. Mishaldið var áhaldandi ófriður frá leigumálinum. Útleigari hevði viðlagt frágreiðing frá granna um áhaldandi ófrið.

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

Aðrar viðmerkingar frá leigunevndini:

Leigunevndin fær javnan fyrspurningar frá útleigarum um, hvør leiguupphæddin skal vera. Í galdandi leigulóg er avtalufrælsi, tá talan er um sjálva leiguupphæddina. Hetta kann hava við sær, at leigumál, ið eru í ringum standi hava eina ov høga leigu og munur kanska ikki er á teimum góðu og minni góðu leigumálunum. Í undanfarnu leigulóg fyri Tórshavn góðkendi leigunevndin leiguprísir. Leigunevndin heitir vinarliga á Almannamálaráðið at umhugsa broytingar í leigulógini, ið hava við sær, at leigunevndin fær heimild til at lækka avtalaðu leiguupphæddina, um leigari klagar um ov høga leigu og at leigunevndin fær møguleikan at áseta ein miðalfermeturprís.

Leigunevndin hevur viðgjørt mál, har klagarin ikki leigar leigumálið longur, men er fyrrverandi leigari. Tá snýr klagan seg um, at leigumálið ikki er í nøktandi standi at búgva í og tí er viðkomandi fluttur úr leigumálinum. Leigunevndin kann ikki viðgera málið, tí talan er ikki um, at annar av pørtunum klagar sambært § 26 í leigulógini. Leigunevndin sær tí ein tørv á skráseting av leigubústøðum soleiðis at lætt er at síggja, hvar leigumál eru og um trupulleiki er við einstøku leigumálunum. Hetta at fyribygja, at ein leigari fyri og annar eftir flytir í sama leigumál, ið ikki er hóskandi sum bústaður.

Tá leigunevndin er úti og skoðar leigumál, sum liður í viðgerð av klagum, er komið fyri, at leigunevndin hevur sæð, at tað leigaða ikki lýkur lógarkrøv til bústað t.d. um brunatrygd. Hetta hevur tó ikki verið parti av klaguni og tí ikki málsviðgerðini. Leigunevndin er av tí fatan, at heimildirnar hjá Leigunevndini eru ov veikar og

hevði verið ynskiligt, at leigunevndin fær møguleika at taka tílík mál upp av sínum eintingum og møguleika at áleggja útleigara at fáa leigumálið í lógligan stand.

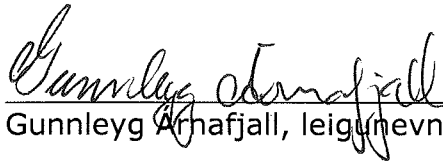
Tórshavn, tann 27. mars 2015

Leigunevndin:



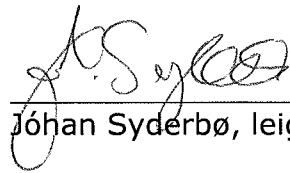
Andrass Holm Arge, formaður

Leigunevndin: 14/4-15



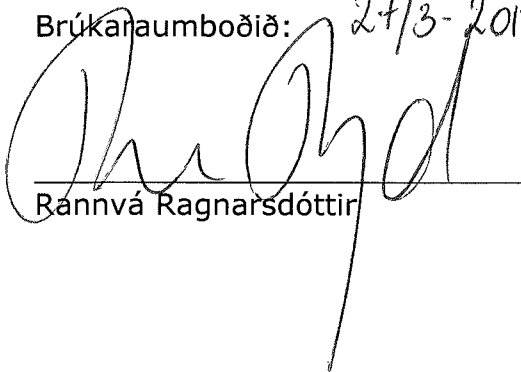
Gunnleyg Arnafjall, leigunevndarlimur

Leigunevndin: 18/3 - 2015



Jóhan Syderbø, leigunevndarlimur

Brúkarumboðið: 27/3-2015



Rannvá Ragnarsdóttir

