



## Umhvervis- og vinnumálaráðið

Dagfesting: 1. nov. 2021  
Mál nr.: 20/01997  
Málsviðgjört: HI  
Ummælistíð: Skrivið frá/til  
Eftirkannað: Lógartænastan  
dagfestir

### Uppskot til

### Løgtingslóg um

### **broyting í lögtingslóg um eigaraíbúðir.**

(Broyting av reglum um sundurbýti av eldri bygningum í eigaraíbúðir)

§ 1. Í lögtingslóg nr. 11 frá 3. apríl 1970 um eigaraíbúðir, sum seinast broytt við lögtingslóg nr. 12 frá 11. februar 2013, verður § 10, stk. 1, orðað soleiðis:  
“Undir lógina koma bert íbúðir í bygningum, sum eru ætlaðir at leggja sundur í eigaraíbúðir.”

§ 2. Henda lögtingslógin kemur í gildi, dagin eftir at hon er kunngjörd.

## **Kapittul 1. Almennar viðmerkingar**

### **1.1. Orsakir til uppskotið**

Borgarar hava heitt á landsstýrismannin um at kanna møguleikan fyri at strika tíðaravmarkingina í § 10, stk. 1, í eigaraíbúðalógini, sum ásetur, at bygningar, sum eru grundaðir fyri 3. apríl 1970, ikki kunnu leggjast sundur í eigaraíbúðir.

### **1.2. Galdandi lóggáva**

Lógin um eigaraíbúðir kom í gildi tann 3. apríl 1970 og hevur fáar og einfaldar reglur um eigaraíbúðir og viðurskiftini millum eigarar av eigaraíbúðum og eigarafeløg.

§ 10, stk. 1, í galdandi lóggávu er soljóðandi:

*Undir lógina koma bert íbúðir í húsum, sum grundað eru, eftir at lógin er komin í gildi og ætlað til tess at leggja sundur í eigaraíbúðir.*

Ásetingin hevur við sær, at bygningar, sum eru eldri enn frá 3. apríl 1970, ikki kunnu býtast sundur í eigaraíbúðir.

### **1.3. Endamálið við uppskotinum**

Endamálið við lógaruppskotinum er at heimila sundurbýti av bygningum, sum eru eldri enn frá 3. apríl 1970, í eigaraíbúðir, um bygningarnir annars lúka treytirnar fyri sundurbýti.

### **1.4. Samandráttur av nýskipanini við uppskotinum**

Skal ein bygningur leggjast sundur í eigaraíbúðir, eru treytirnar í dag,

1. at allur bygningurin verður lagdur sundur í eigaraíbúðir, sbr. § 3,
2. at bygningurin er grundaður eftir 3. apríl 1970, sbr. § 10, stk. 1, og
3. at bygningurin er ætlaður til at leggja sundur í eigaraíbúðir, sbr. § 10, stk. 1.

Við lógaruppskotinum verður treyt nr. 2 omanfyri strikað, soleiðis at eldri bygningar eisini kunnu leggjast sundur í eigaraíbúðir. Hinar báðar treytirnar verða tó varðveittar.

Sambært viðmerkingunum til lógtingslóg nr. 11 frá 3. apríl 1970 er uppskotið gjørt *eftir danskari fyrimynd, lóg nr. 199 frá 8. juni 1966 "om ejerlejligheder"*.

Viðmerkingarnar siga eisini:

*Uppskotið víkir tó frá tí donsku lógini í § 10, síðani talan er um, at bert íbúðir í húsum, sum eru grundað eftir at lógin er komin í gildi, og ætlað til tess at leggja sundur í eigaraíbúðir, koma undir lógina, og ikki íbúðir í eldri húsum. Uppskotið er tó í hesum samsvarandi við danska lógaruppskotið. Motivini eru m.a., at torført er at býta eldri prioritetir millum eigararnar og vandin fyri ovurprísi.*

Í tí upprunaligu ásetingini í donsku eigaraíbúðalógini stóð:

*[...] ejendomme, hvis opførelse er påbegyndt efter 1890 kan frit opdeles.*

Munurin á føroysku lógini og tí upprunaligu orðingini í donsku lógini hevur sostatt verið, hvussu gamal bygningurin hevur skulað verið fyri at vera fevndur av lógini. Føroyska lógin ásetur harafturat, at húsið skal vera ætlað til at leggja sundur í eigaraíbúðir.

Í Danmark, har ásetingin stundum er smalkað og stundum víðkað, hava broytingarnar víst seg at hava bústaðarpolitiskar avleiðingar, m.a. at lutaíbúðir í eldri bygningum eru lagdar um til eigaraíbúðir. Í 2020 kom nýggj og nútímansgjørd lóg um eigaraíbúðir í gildi í Danmark. Henda lógin setur fleiri innihaldslig krøv til, nær ein bygningur kann leggjast sundur í eigaraíbúðir, men ásetur enn sum áður, at bygningar, sum eru eldri enn frá 1. juli 1966, ikki kunnu leggjast sundur í eigaraíbúðir. Sambært viðmerkingunum til danska lógaruppskotið og frágreiðing frá 2018 um donsku eigaraíbúðalógina skal miðast eftir einum fjølbroyttum bústaðarmarknaði, og mett verður, at ein avleiðing av at loyva sundurlegging av eldri bygningum í eigaraíbúðir hevði verið, at 2/3 av øllum eldri fjølbýlisbygningum (beboelseejendomme) í Danmark høvdu verið lagdir sundur í eigaraíbúðir. Hetta hevði gjørt danska íbúðamarknaðin dýrari og minni fjøltáttaðan enn í dag.

Føroyski bústaðamarknaðurin er nakað øðrvísi enn tann danski. At loyvt sundurlegging av eldri bygningum í eigaraíbúðir hevði tí neyvan havt somu avleiðingar í Føroyum sum í Danmark. Ein avleiðing kundi verið, at fingi fleiri eigarabústaðir í Føroyum, og hesum hava vit tørv á, hava vit tað vaksandi fólkatálið í huga.

Tá ið Umhvørvisstovan fær eina umsókn um at leggja ein bygning sundur í eigaraíbúðir, skal hon sambært § 10, stk. 2, í eigaraíbúðalógini senda avvarðandi kommunu málið til ummælis. Er ein møgulig sundurlegging ikki í samsvari við lóggávuna um byggi- og brunaviðurskifti, eina góðkenda byggisamtykt ella býarskipan ella lóggávuna annars, skal kommunan greitt tilskila hetta í ummælinum. Kom viðurskifti fram, sum ikki samsvara við omanfyri nevndu lóggávu, verður sundurbýtið ikki góðkent uttan við undantaksloyvi frá avvarðandi myndugleika, sbr. § 10, stk. 3. Hetta verður framvegis galdandi.

### **1.5. Ummæli og ummælisskjal**

Lógaruppskotið verður XXX til ummælis ...

## **Kapittul 2. Avleiðingarnar av uppskotinum**

### **2.1. Fíggjarligar avleiðingar fyri land og kommunur**

Lógaruppskotið verður ikki mett at hava fíggjarligar avleiðingar fyri land og kommunur.

### **2.2. Umsitingarligar avleiðingar fyri land og kommunur**

Roknast kann við, at Umhvørvisstovan fær fleiri umsóknir um at leggja bygningar sundur í eigaraíbúðir. Somuleiðis kann roknað við, at byggimáls málsviðgerðin hjá kommununum veksur nakað í vavi, og at kommunurnar fáa fleiri mál um brunagóðkenning av slíkum bygningum.

### **2.3. Avleiðingar fyri vinnuna**

Lógaruppskotið verður ikki mett at fáa avleiðingar fyri vinnuna.

### **2.4. Avleiðingar fyri umhvørvið**

Lógaruppskotið verður ikki mett at fáa avleiðingar fyri umhvørvið.

## 2.5. Avleiðingar fyri serstøk øki í landinum

Lógaruppskotið verður ikki mett at fáa avleiðingar fyri serstøk øki í landinum.

## 2.6. Avleiðingar fyri ávísar samfelagsbólkar ella felagsskapir

Lógaruppskotið verður ikki mett at fáa avleiðingar fyri ávísar samfelagsbólkar ella felagsskapir.

## 2.7. Millumtjóðasáttmálar á økinum

Eingin millumtjóðasáttmáli er á økinum.

## 2.8. Tvørgangandi millumtjóðasáttmálar

Uppskotið verður hvørki mett at vera í ósamsvari við hoyvíkssáttmálan, evropeiska mannarættindasáttmálan, ST-sáttmálan um rættindi hjá einstaklingum, ið bera brek, ella aðrar tvørgangandi millumtjóðasáttmálar.

## 2.9. Marknaforðingar

Mett verður ikki, at lógaruppskotið elvir til marknaforðingar.

## 2.10. Revsing, fyrisitingarligar sektir, pantheimildir ella onnur størri inntriv

Lógaruppskotið hevur ikki ásetingar um revsing, fyrisitingarligar sektir, pantheimildir ella onnur størri inntriv.

## 2.11. Skattir og avgjöld

Lógaruppskotið hevur ikki ásetingar um skattir og gjöld.

## 2.12. Gjöld

Lógaruppskotið hevur ikki ásetingar um gjöld.

## 2.13. Áleggur lógaruppskotið likamligum ella lögfrøðiligum persónum skyldur?

Lógaruppskotið áleggur ikki likamligum ella lögfrøðiligum persónum skyldur.

## 2.14. Leggur lógaruppskotið heimildir til landsstýrismannin, ein stovn undir landsstýrinum ella til kommunur?

Lógaruppskotið leggur ikki heimildir til landsstýrismannin, ein stovn undir landsstýrinum ella kommunur.

## 2.15. Gevur lógaruppskotið almennum myndugleikum atgongd at privatari ogn?

Lógaruppskotið gevur ikki almennum myndugleikum atgongd at privatari ogn.

## 2.16. Hevur lógaruppskotið aðrar avleiðingar?

Lógaruppskotið kann fáa bústaðarpolitiskar avleiðingar.

## 2.17. Talvan: Yvirlit yvir avleiðingarnar av lógaruppskotinum

	Fyri landið ella landsmyndugleikar	Fyri kommunalar myndugleikar	Fyri pláss ella øki í landinum	Fyri ávísar samfelagsbólkar ella felagsskapir	Fyri vinnuna
--	------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	---	--------------

Fíggjarligar ella búskaparligar avleiðingar	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Umsitingarligar avleiðingar	Ja	ja	Nei	Nei	Nei
Umhvørvisligar avleiðingar	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Avleiðingar í mun til altjóða avtalur og reglur	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Sosialar avleiðingar			Nei	Nei	

### Kapittul 3. Serligar viðmerkingar

#### Til § 1

Galdandi avmarking, at bygningar, sum eru eldri enn frá 3. apríl 1970, ikki kunnu leggjast sundur í eigaraíbúðir, verður strikað, so at lógargreinin fer at fevna um bæði nýbygging og eldri bygningar. At bygningurin skal vera ætlaður til endamálið, merkir, at ein nýggjur ella eldri bygningur skal vera soleiðis bygdur, at hann lýkur øll krøv til brunatrygd og onnur møgulig byggiteknisk krøv, sum avvarðandi kommuna hevur ásett. Eldri bygningar, sum eru um- ella endurbygdir, so at teir lúka áðurnevndu krøv, koma undir greinina við somu treytum.

Tá ið talan er um nýggjar ella eldri um- ella endurbygdar bygningar, verður umsókn um at leggja sundur í eigaraíbúðir send matrikkulmyndugleikanum saman við projekt- og plantekningum. Tá ið talan er um eldri bygningar, sum ikki eru um- ella endurbygdir, verður avrit av kommunalu byggimálsviðgerðini og upprunatekningunum sent matrikkulmyndugleikanum saman við umsóknini.

Broytingin í tíðaravmarkingini í donsku eigaraíbúðalógini hevur havt bústaðarpolitiskar avleiðingar, við tað at nógvar eldri byggingar, serliga lutaíbúðir, hava tillagað ognarviðurskiftini, so at íbúðirnar í dag eru eigaraíbúðir. Hetta hevur gjørt íbúðirnar nakað dýrari at sita í. Føroyski og danski bústaðarmarknaðurin eru tó ikki eins. Talið á lutaíbúðum í eldri bygningum er avmarkað í Føroyum, og tí er ivasamt, um broytingin fær somu avleiðingar í Føroyum sum í Danmark,

Broytingin fer helst at hava við sær, at nakað fleiri eigaraíbúðir fara at verða stovnaðar. Broytingin kann eisini hava við sær, at onkrar leiguíbúðir og lutaíbúðir, sum eru á marknaðinum í dag, í framtíðini verða eigaraíbúðir.

Í broytingaruppskotinum verður orðið “húsum” broytt til “bygningum”. Hetta er ein málslig broyting uttan nakað rættarligt innihald.

#### Til § 2

Áseting um gildiskomu.

Umhvørvis- og vinnumálaráðið, 1. nov. 2021.

**Magnus Rasmussen**  
landsstýrismaður

/ Herálvur Joensen

**Yvirlit yvir fylgiskjøl:**

Fylgiskjal 1: Javntekstur

Fylgiskjal 2: Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven fra Marts 2018