

Ársfrágreiðing 2017

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 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.

Limirnir í leigunevndini eru Andrass Holm Arge, formaður, Gunnleyg Árnafjall og Jóhan Syderbø nevndarlimir. Varalimir eru Kristina Samuelsen, Birna Steingrímsdóttir og Petur Ritter

Leigunevndin hevur hildið 13 fundir í 2017. Harumframt hevur fundur verið við Almannamálaráðið, umframt at leypanði samskifti hevur verið millum limirnar í leigunevndini. Fundir í Leigunevndini verða vanliga hildnir hjá 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, øg at virka fyri einum vælskipaðum og vælvirkandi leigumarknaði og at seta krøv til leiguavtalur.

Leigulógin tekur hædd fyri teimum ymisku áhugamállum hjá leigarum og útleigarum, og at skapa eina javnvág teirra millum, sum kann gagna øllum pørtum.

Sambært leigulógini skulu allir útleigarar nýta ein standard leigusáttmála. Umframt hetta skulu partarnir í felag útfylla eina innflytingarfrágreiðing á serligum oyðublaði.

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 hjá leigunevndini. eru skjølini at finna á heimasíðuni hjá Brúkaraumboðnum – www.bruk.fo.

Leigumálið skal sýnast av báðum pørtum, tá leigari flytur út úr leigumálinum.

Útleigari og leigari hava avtalufrælsi um ymisk viðurskifti, tó kann leigari ongantíð fáa verri rættindi enn hann hevur sambært leigulógini. Endamálið er at tryggja leigara ímóti, at órímiligar avtalur verða gjørdar. Leigusáttmálin inniber, at partarnir sínámillum tó hava møguleika fyri at avtala annað. Tílikar avtalur skulu fylgja teimum minstukrøvum, ið verða ásett í lógini, m.a. tá ræður um verju av leigaranum.

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. Hesi skjøl finnast eisini á heimasíðuni hjá Brúkaraumboðnum – www.bruk.fo

Leigunevndin hevur ikki móttikið kærur um útgjald av deponeringskonto. Hinvegin viðgerð leigunevndin javnan klagur viðvíkjandi depositum, har tað vísir seg, at reglurnar um deponeringskonto ikki eru hildnar. Leigunevndin hevur í hesum førum átalað, 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 sbirt. lóggávuni, og at umsitingin av leigunevndini hjá Brúkaraumboðnum verður forsvarliga skipað.

Yvirlit yvir mál

Leigunevndin hevur skrásett 39 mál í 2017. Av teimum 39 málunum, ið vórðu skrásett, eru 20 klagur, 12 fyrispurningar og 7 mál av øðrum slag.

Av klagunum eru 6 mál frá útleigara, ið sendur uppsøgn til leigunevndina til góðkenningar orsakað av leigarans mishaldi. Mishaldið kann t.d. vera manglandi leigugjald. 4 mál eru frá leigara, ið klagar um vantandi endurrindan av depositum. 3 mál eru klagur frá leigarum um hækkan av húsaleigu. Aðrar klagur eru t.d. um mishald frá útleigara og uppsagnir av leigusáttmálanum frá útleigara.

Dømi um avgerðir í 2017

- *Góðkenning av uppsøgn*

Leigunevndin fekk uppsøgn av leigusáttmála vegna mishald til góðkenningar frá útleigara. Mishaldið var manglandi leigugjald.

Leigunevndin viðgjørði málið og tók hesa avgerð. Í § 24 í leigulógini stendur:

Heldur leigari ikki skyldur sínar eftir lógini og leigusáttmálanum, er hann í mishaldi. Er leigari í mishaldi, skal útleigari beinanveg geva leigara skrivlig boð um at fáa mishaldið steðgað innan 8 dagar frá tí, at boðini eru givin. Steðgar leigari ikki mishaldinum innan freistina í stk. 2, kann útleigari siga leiguavtaluna upp uttan aðra ávaring til upphald beinanvegin.

Uppsøgn eftir stk. 3 fær ikki virknað, fyrr enn hon er góðkend av leigunevndini sambært § 28, stk. 1 ella stk. 3 í leigulógini.

Tá leigari var í eftirstøðu við leiguni samanhildið við, at freistirnar í § 24, stk. 2 í leigulógini vóru hildnar, góðkendi leigunevndin uppsøgnina, sbrt. § 24, stk. 4 í leigulógini.

- *Kæra um hækking av húsaleigu*

Leigunevndin fekk kæru frá leigara um hækking av húsaleigu.

Leigunevndin tók hesa avgerð: Sambært leigulógini § 26, stk. 1, nr. 1, kann leigunevndin viðgera kærur frá pørtunum um ein møgulig hækking av leiguni er rímlig, og kann heilt ella lutvíst strika hesa hækking.

Sambært viðmerkingunum til hesa lógargrein kann leigunevndin ikki taka støðu til upprunaliga avtalaðu leiguna. *“Tá leigunevndin metir um leiguhækkingar, verður støðið tikið í, hvørt hækkingin er rímlig sæð í mun til støðið á leigaðu hølunum og kostnaðarstöðið á leigumarknaðinum annars. Talan verður um eina meting frá nevndini í hvørjum einstøkum føri.”*

Tá leigusáttmálar verða gjørdir, stendur pørtunum frítt at avtala leiguupphæddina, og í hesum sambandi verður gingið út frá, at leigan verður ásett til eina upphædd, ið útleigari og leigari góðtaka. Leigusáttmálin í hesum máli varð gjørdur 2 ár frammanundan, og talan var um eina stóra hækking í leiguni. Útleigarin grundgav fyri, hví hann metti, at leigan skuldu hækka, tó uttan at skjalprógv vóru til taks fyri grundgevingunum.

Sambært upplýsingum í málinum, vórðu ongar ábøtur framdar á tað leigaða, ið kundu virka sum undirstøði fyri, at leigan skuldi hækka. Hinvegin týddu upplýsingar á, at ognin hevði tørv á ábótum, hetta sambært bæði upplýsingum frá útleigara og upplýsingum í innflytingarfrágreiðingini. Heldur ikki vóru upplýsingar um, at leigarin hevur fingið meira ella betri rættindi til tað leigaða, ella at onnur viðurskifti vóru til staðar, ið kundu grunda, at leigugjaldið skuldi hækka.

Metingin hjá leigunevndini í hesum málið var: Leigumarknaðurin er undir stórum trýsti í løtuni, serliga í Tórshavn, har eftirspurningurin eftir leigumálum til bústað er størri enn útboðið. Leigunevndin metir ikki, at til ber at javnseta kostnaðarstöðið á leigumálum í Tórshavnar kommunu yvirskipað, umframt at tað ikki fyrilógu skjalprógvaði dømi, at samanbera við, t.d. skjalprógvaðar upplýsingar um líknandi leigumál av líknandi stødd, líknandi standi og í grannaløgum ella sambærligum bústaðarøki.

Vísandi til leigulógina § 26, stk. 1, nr. 1 var ítøkilig metingin hjá leigunevndini, at hækkingin av leiguni var órímlig, og leigunevndin tók tiskil avgerð um at strikað hækkingina.

- *Endurrindan av depositum*

Leigunevndin fekk kærur frá leigarum um afturhaldan av depositum.

Leigunevndin staðfesti í hesum máli, at standard leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing, ið eru kravd sambært kunngerð nr. 89, dagfest 27. august 2010 um standard leigusáttmála og oyðublað til innflytingarfrágreiðing, ikki vóru nýtt. Heldur ikki var depositum rindað á deponeringskontu í peningastovni, men varð flutt á somu konto hjá útleigara, sum leigugjöldini. Leigunevndin átalaði, at lógkravdu oyðubløðini til standard leigusáttmála, innflytingarfrágreiðing og deponering ikki vóru útfylt.

Niðurstøðan hjá leigunevndini var, at av teirri orsök, at skrivlig innflytingarfrágreiðing og fráflytingarsýn ikki vóru gjørd, var ikki møguligt at staðfesta, hvørjum standi tað leigaða var í, tá leigumálið byrjaði, ella tá leigumálið endaði. Leigunevndin metti, at grundarlag var ikki hjá útleigara at afturhalda depositum fyri skaða á tað leigaða. Grundgevingin fyri hesum var manglandi innflytingarfrágreiðing samanhildið við teimum upplýsingum, ið vóru í málinum, og serliga at ongi skjalprógv vóru fyri hvørjar útreiðslur útleigari hevði havt at umvæla skaðar ella teir manglar, ið útleigarin vísti á.

- *Endurrindan av depositum*

Leigunevndin fekk kærur um endurrindan av depositum frá leigarum.

Eisini í hesum máli var staðfest, at útleigari ikki hevði brúkt standard leigusáttmála og innflytingarfrágreiðing, ið eru kravd sambært leigulógini § 2, stk. 2 og 3 og § 8, sbr. kunngerð nr. 89, dagfest 27. august 2010 um standard leigusáttmála og oyðublað til innflytingarfrágreiðing. Heldur ikki var deponeringskonto stovnað, men depositum var flutt á sjálvstöðuga konto hjá útleigara. Leigunevndin átalaði, at lógkravdu oyðubløðini til standard leigusáttmála, innflytingarfrágreiðing og deponering ikki vóru útfylt.

Hóast innflytingarfrágreiðing ikki var gjørd, sendi útleigari leigunevndini rúgvismikið skjalatilfar, t.d. myndatilfar áðrenn og aftaná. Í hesum máli gjørdi leigunevndini eina heildarmeting út frá skjølunum í málinum; tað var, myndatilfar, skaðayvirilit, rokningar, tilboð o.a., og kom til ta niðurstøðu, at skjalprógv vóru fyri, at skaði var gjørdur á tað leigaða, fyri í minsta lagi ta upphædd, ið leigari hevði goldið í depositum. Leigunevndin tók avgerð um, at útleigari kundi afturhalda inngoldna depositumið.

Kæra um uppsögn av leigusáttmála

Leigunevndin fekk kæru um uppsögn frá leigara. Leigari hevði fingið uppsögn við teirri grundgeving, at húsini skuldu seljast. Í hesum máli gjørði formaðurin í leigunevndini av, at geva kæruni steðgandi virkna til avgerð varð tikin í málinum.

Leigunevndin tók hesa avgerð: Tá talan er um uppsögn er í leigulógini § 21 ásett: at vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 2 og 3 kann siga leigumálið upp við 5 mánaða freist til endan av einum mánaði.

Stk. 2. Vinnuligur útleigari kann bert siga leigumálið upp:

- 1) Tá útleigari sjálvur skal nýta leigumálið at búgva í.
- 2) Tá leigaðu hølini skulu rívast niður, ella byggjast um, og tískil ikki kunnu nýtast til bústað eftir hetta.
- 3) Tá týðandi orsøkir annars gera tað umráðandi fyri útleigara at verða loystur frá leigumálinum.

Útleigari hevði ikki víst á skjalprógv fyri uppsögn sambært § 21, stk. 2. Tað er ikki ein gyldug uppsagnargrund, at ognin skal seljast. Harumframt var uppsagnarfrestin ikki hildin. Leigunevndin tók tí avgerð um at ógilda uppsögnina.

Eisini í hesum máli staðfesti leigunevndin, at útleigari ikki hevði brúkt standard leigusáttmála og innflytingarfrágreiðing. Leigunevndin heitti á útleigara um at fáa formligu viðurskiftini í rættlag og at nýta lógarkravda leigusáttmálan og innflytingarfrágreiðing.

Aðrar viðmerkingar frá leigunevndini

Heimild at gera skrá yvir góðkendrar leigubústaðir

Leigunevndin hevur í undanfarnu ársfrágreiðingunum víst á, at leigunevndin stundum hevur kærsmål til viðgerðar, har ivasamt er, um brunatrygd og brunaverja eru samsvarandi galdandi lóggávu, t.d. viðvíkjandi tryggum rýmingarleiðum og tá boðað verður frá eldi, ella tørvur er á hjálp. Leigunevndin hevur mælt til, at reglur verða gjørdar um góðkenning av leigubústøðum. Tann 1. august 2018 kemur í gildi lógaráseting í leigulógini, ið heimilar kommunum at gera almenna skrá yvir leigubústaðir, ið lúka lógarásett krøv til bústað og heimild til kommunur at sýna leigubústaðir. Sambært heimildini er tað upp til kommunurnar at gera av, um tær raðfesta at fremja góðkenningar av leigubústøðum, og tað er tískil ikki nøkur trygd fyri at hetta verður framt í verki. Hóast leigunevndin hevur mælt til at hetta verður ásett sum krav, er tað kortini eitt jaligt stig á leiðini, at henda heimild verður sett í leigulógina.

Standard leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing í sama skjali

Tað er krav sambært leigulógini at brúka standard leigusáttmála, at gera innflytingarfrágreiðing og at gera fráflytingarsýn við støði í innflytingarfrágreiðingini. Leigunevndin hevur áður víst á at tað tíðum fyrkemur í málum, ið eru til viðgerðar, at krøvini ikki verða hildin. Serligani er tað innflytingarfrágreiðingin, ið ikki er gjørd og tá leigari flytur út og møguligt fráflytingarsýn verður gjørt, er trupult at skjalprógva standin á leigumálinum, tá flutt var inn. Frá 1. august 2018 verða leigusáttmáli og innflytingarfrágreiðing í sama skjali, og

er endamálið at tryggja, at innflytingarfrágreiðing verður nýtt við innflyting. Leigunevndin metir, at hetta fer at gagna viðgerðini í ávísam kærumálum viðvíkjandi skjálprógvum.

Rímilig hækking av húsaleigu

Sambært leigulógini § 26, stk. 1, nr. 1 kann leigunevndin viðgera kærur frá þórtunum um ein møgulig hækking av leiguni er rímilig, og kann heilt ella lutvíst strika hesa hækking.

Tað verður javnan klaga til leigunevndina, um hækking av húsaleigu, ið leigari metir er órímilig. Sambært viðmerkingunum skal ítøkiliga metingin hjá leigunevndini gerast við støði í, *“hvørt hækkingin er rímilig sæð í mun til støðið á leigaðu hølunum og kostnaðarstøðið á leigumarknaðinum annars.”*

Hvat verður sipað til, tá støði skal takast í kostnaðarstøðinum á leigumarknaðinum annars? Leigunevndini kunnugt finnast ongar kanningar, serkønar metingar ella tilfar frá góðkendum fakmyndugleika, ið vísa hvat kostnaðarstøðið á føroyska leigumarknaðinum er. Møguliga skal føroyski leigumarknaðurin býttast upp landafrøðiliga, tá metast skal um kostnaðarstøðið. Ábendingar eru um, at tað er stórur munur á kostnaðarstøðinum í ymiskum økjum, t.d. Tórshavn og úti á bygd, tó uttan at vit hava skjálprógv fyri hesum.

Heldur ikki er greitt, hvat verður sipað til, tá støði skal takast í støðinum á leigaðu hølunum?

Yvirskipað tørvar leigunevndin amboð at meta útfrá, um hvørji atlit, og hvat støði skal takast í, tá leigunevndin skal gera eina ítøkiliga meting, hvørt ein leiguhækking er rímilig.

Leigunevndin mælir til at reglur verða gjørdar hesum viðvíkjandi.

Um tað ikki verða sett upp nøkur meira og minni føst atlit og kriteriir, kann verða trupult at varðveita eina fasta praksis í avgerðum, t.d. tá nevndarlimir og starvsfólk í umsitingini skifta.

Útgangsstøðið er, tá partarnir gera leigusáttmála, at avtalað verður ein leiguupphædd, sum báðir partar hava góðtikið. Leigunevndin kann ikki taka støði til avtalaðu upphæddina, men einans hækkingina. Eftirspurningurin eftir leigubústøðum, kanska serliga í Tórshavn, er í lýtuni størri enn útboðið, og sannlíkt er, at leigarar í ávísam førum gjalda okursprís fyri ein leigubústað. Í ársfrágreiðingini fyri 2014 heitti leigunevndin vinarliga á landsstýriskvinnuna at umhugsa broytingar í leigulógini, soleiðis at leigunevndin fær heimild til at lækka avtalaðu leiguupphæddina, um leigari klagar um ov høga leigu, og at leigunevndin fær móguleika at áseta ein miðal fermetraprís, eins og leigunevndin hevði heimild til í undanfarna leigulóg, ið var galdandi fyri Tórshavn.

Meiri umsitingarliga orku

Leigumarknaðurin sum heild er undir stórum trýsti í lýtuni og tískil er alneyðugt, at umsitingin av økinum verður raðfest, og at nøktandi umsitingarlig orka verður sett av til økið.

Undanfarna árið hevur leigunevndin haft fleiri mál til viðgerðar, ið hava verið munandi meira orkukrevjandi enn áður, og trætarnar millum partarnar hava í ávísam førum verið heldur ógvusligari og áhaldandi enn áður. Dømi er um, at útleigari hevur sløkt fyri hita og tikið úthurðina úr leigumálinum. Leigunevndin er ein fysisitingarlig nevnd, sum í høvudsheitum

tekur avgerðir út frá skrivligum grundarlagi, og leigulógin inniheldur ikki heimildir at handfara slíkar bráðfeingis støður. Harumframt hava tað verið nøkur mál, har annar parturin, ikki virðir avgerðir hjá leigunevndini, og nevndin metir, at heimildirnar í lógini eru ov veikar í tílikum førum.

Vegna leigunevndina

Tórshavn, tann 12/6-18


Andráss Holm Arge, formaður

Tórshavn, tann 11/6-18


Gunnleig Arnafjall, nevndarlimur

Tórshavn, tann 11/6-18


Johan Syderbø, nevndarlimur