

KOMIÐ:
VÁTTAD:
ÁVIÐ:

18 NOV. 2009



ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Kommunusamskipan Føroya
R. C. Effersøesgøta 30
100 Tórshavn
Føroyar

16. november 2009
Mál: 09/00627-9
Tygara skriv:
Viðgjørt: Súsanna Nordendal

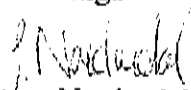
Uppskot til løgtingslóg um útleigan av bústøðum (leigulógin)

Hjálagt verður sent til hoyringar uppskot til løgtingslóg um útleigan av bústøðum (leigulógin)

Viðmerkingar til uppskotið skulu sendast til Almannamálaráðið skjótast gjørligt og í seinasta lagi mánadagin 7. desember 2009.

Eru spurningar til uppskotið ber til at venda sær til Almannamálaráðið.

Vinaliga


Súsanna Nordendal
fulltrúi



Løgtingið

Dato: 10. november 2009

Mál: 09/00627-2

Viðgjørt:

Løgtingsmál nr. ... /2009: Uppskot til løgtingslóg um útleigan av bústøðum (leigulógin)

Uppskot

til

løgtingslóg um útleigan av bústøðum

**Kapittul 1
Lógaræki v.m.**

§ 1. Lógin fevnir um alla leigu av húsum ella hølum, ið verða nýtt til bústað.

Stk. 2. Lógin fevnir um leigu, eisini tá leigan verður goldin við øðrum enn peningi, eitt nú arbeiði.

Stk. 3. Lógin fevnir ikki um leigu, ið sambært leiguavtalu bert fevnir um eitt styttri tíðarskeið, upp til triggjar mánaðir, og sum endar, tá hetta tíðarskeið er úti.

Stk. 4. Lógin fevnir ikki um leigu í tann mun, at hendan er fevnd av serligum reglum í aðrari lóggávu.

§ 2. Útleiga, sum fevnir um í mesta lagi tvey leigumál, ið eru á sama bústaði, sum útleigarin og húski hansara bógva, er eftir hesi lóg at rokna sum ikki vinnulig útleiga.

Stk. 2. Útleiga, ið ikki er fevnd av stk. 1, er eftir hesi lóg at rokna sum vinnulig útleiga.

Stk. 3. Útleiga hjá tí almenna ella lögfrøðiligum persónum er eftir hesi lóg at rokna sum vinnulig útleiga.

§ 3. Leiguavtala og aðrar avtalur um leigumálið skulu vera skrivligar.

Stk. 2. Landsstýrismaðurin ásetir í kunngerð neyvari reglur fyri standard leigusáttmála, ið skal verða nýttur sum sáttmáli í leigumálum, fevnd av lógini.

Stk. 3. Útleigarin hevur ábyrgdina av, at sáttmálin sambært stk. 2 verður nýttur.

§ 4. Tað er bannað útleigara at taka ímóti ella krevja samsýning frá leigara ella at treyta sær, at leigari er partur av aðrari rættargerð, ið ikki er partur av leiguavtaluni.

§ 5. Útleigari kann í mesta lagi krevja eitt depositum, svarandi til leigu fyri 3 mánaðir. Upphæddin verður standandi sum trygd fyri skyldum leigarans, tá hann flytur út úr leigaðu hølunum.

Stk. 2. Útleigari kann einans halda aftur depositum við fráflyting, 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,
- 2) leigari skyldar leigugjald, ella

3) leigari á annan hátt kann lastast fyri, at útleigari hevur havt eitt fíggarligt tap orsakað av leiguni. Útleigarin hevur próvbyrðuna fyri, at hann hevur havt eitt slíkt tap.

Stk. 3. Útleigari eigur møguligan rentuágóða av depositum.

Kapittul 2 Leigaðu høluni

§ 6. Tað leigaða verður yvirtikið í tí standi, ið leigari hevur sýnað og góðtikið, áðrenn leigusáttmálin er undirskrivaður.

Stk. 2. Leigari kann ikki krevja, at vælt verður um brek, ið hann átti at havt sæð við vanligum eftiransni, um hann ikki hevur sagt útleigara frá hesum innan tvær vikur frá tí, at leigusáttmálin er undirskrivaður.

Stk. 3. Leigari kann ikki krevja, at vælt verður um onnur brek enn umrødd í stk. 2, sum koma til sjóndar eftir innflyting, uttan so, at hann skrivliga boðar útleigarinum frá hesum skjótast gjørligt og í seinasta lagi 4 mánaðir eftir innflyting.

§ 7. Tá flutt verður inn í leigaða bústaðin, skulu útleigari og leigari í felag gera eina innflytingarfrágreiðing, sum skal lýsa, hvørjum standi bústaðurin er í. Frágreiðingin, sum verður gjørd á einum serligum oyðublaði, skal váttast av báðum pørtum, og eitt avrit skal útflýggjast leigara.

Stk. 2. Innflytingarfrágreiðingin er grundarlag undir sýni, ið verður framt, tá flutt verður út.

Stk. 3. Landsstýrismaðurin ásetir í kunngerð nærri reglur fyri oyðublaðið, ið skal nýtast sambært stk. 1.

§ 8. Útleigari hevur ábyrgdina av, at leigubústaðurin lýkur lógarásett krøv til bústaðarbygging, brunatrygd o.a.

Stk. 2. Lýkur bústaðurin ikki lógarásettu krøvini til bústaðir, tá leigari flytir inn ella seinni, skal útleigari eftir kravi leigarans beinanvegin lata slík brek umvæla.

§ 9. Útleigari hevur skyldu til at halda viðlíka alt, sum stendst av vanligum sliti og clli.

§ 10. Leigari kann ikki, uttan skrivligt loyvi frá útleigara, gera broytingar í tí leigaða.

Stk. 2. Um brot verða framd á ásetingina í stk. 1, kann útleigari krevja, at viðurskiptini verða fingin aftur í rættlag innan rímiliga freist.

Stk. 3. Um freistin sambært stk. 2 ikki verður hildin, hevur útleigari møgulcika at krevja endurgjald og hartil at siga leigumálið upp.

Kapittul 3 Rættindi og skyldur leigarans

§ 11. Leigari hevur skyldu til:

- 1) At gjalda húsaleigu rættstundis. Leigan skal rindast mánaðarliga frammanundan, í seinasta lagi tann 5. í mánaðinum. Er hesin ikki gerandisdagur, skal leigan rindast næsta gerandisdag.
- 2) At boða útleigara frá møguligum skaðum, sum henda á leigaðu høluni.
- 3) At bøta um ella endurrinda fyri skaða, sum leigari ella húsfolk ella gestir teirra fremja á leigaðu høluni.
- 4) At lata leigaðu høluni aftur í sama standi, sum tey vóru í, tá leigumálið byrjaði, tó burtursæð frá vanligum sliti og elli.
- 5) At lata útleigara fáa atgongd til leigaðu høluni beinanveg, tá hetta er bráðneyðugt, og annars eftir avtalu, tá hetta er neyðugt.

§ 12. Verður leigan hækkað, skal leigari hava skrivliga fráboðan um hetta 4 mánaðir frammanundan.

§ 13. Um útleigari ynskir at gera neyðugar umvælingar ella broytingar í leigaðu hølunum, skal leigari geva honum atgongd til bústaðin fyri at fáa hetta arbeiði gjørt.

Stk. 2. Slíkar umvælingar ella broytingar skulu skrivliga fráboðast leigara í seinasta lagi 4 vikur frammanundan, uttan so, at talan er um bráðneyðugar umvælingar.

Stk. 3. Arbeiðið skal taka so stutta tíð sum møguligt, og skal vera leigara til minst møguligan ampa.

§ 14. Leigari hefur rétt til at nýta leigaðu høluni til alt, ið kann metast sum vanlig og rimilig nýtsla av bústaði.

Stk. 2. Onnur nýtsla kann bert fara fram við loyvi frá útleigara.

§ 15. Framleiga av hølunum er bert loyvd, um skrivligt loyvi fyriliggur frá útleigara, áðrenn avtala verður gjörd um framleigu.

Stk. 2. Leigusáttmáli sambært § 3, stk. 2 skal nýtast millum leigara og framleigara.

Stk. 3. Áðrenn framleiga byrjar, skal hann, ið letur framleiguna, lata útleigara avrit av skrivligu framleiguavtaluni.

Kapittul 4 **Uppsøgn av leigumálinum**

§ 16. Er leiguavtalan tíðaravmarkað, heldur leigan uppát uttan uppsøgn, tá avtalaða tíðarskeiðið er runnið.

Stk. 2. Er leigumálið tengt at, at leigari er í starvi hjá útleigara, heldur tað uppát við 1 mánaðar freist, til endan av einum mánaði, eftir seinasta arbeiðsdag.

§ 17. Verða leigaðu høluni oyðiløgd av eldi ella aðrari slíkari ólukku, dettur leiguavtalan burtur.

§ 18. Leigari kann siga leigumálið upp við 1 mánaðar freist til endan av einum mánaði.

Stk. 2. Uppsøgn frá leigara til útleigara skal vera skrivlig og dagfest.

§ 19. Ikki vinnuligur útleigari sambært § 2 kann siga leigumálið upp við 3 mánaða freist til endan av einum mánaði. Uppsøgnin skal vera skrivlig og dagfest.

Stk. 2. Útleigarin kann tó ikki siga leigaran upp, meðan ein kæra um leigumálið er til viðgerðar í leigunevndini. Um leigarin fær fult ella lutvist viðhald frá leigunevndini, kann uppsøgn ikki fremjast fyrr enn 3 mdr. aftaná, at leigunevndin tók avgerðina.

§ 20. Vinnuligur útleigari sambært § 2 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 høluni 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.

Stk. 3. Uppsøgnin skal vera skrivlig, dagfest og grundgivin.

§ 21. Doyr ein leigari, áðrenn leigumálið er endað, hefur hjúnafelegin ella tann, sum leigarin livir saman við í parlagi, rétt til at halda fram í leigumálinum. Hetta er eisini galdandi, tá leigarin sjálvur av eini hvørjari orsøk flytur út.

Stk. 2. Ein leigari kann ikki bindandi sleppa tí rætti, sum hjúnafelegin ella sambúgvinn hava eftir stk. 1.

Kapittul 5 **Mishald v.m.**

§ 22. Heldur útleigari ikki skyldur sínar eftir lógini og leigusáttmálanum, er hann í mishaldi.

Stk. 2. Er útleigari í mishaldi, skal leigari beinanvegin geva útleigara skrivlig boð um at fáa mishaldið steðgað innan rimiliga freist.

Stk. 3. Steðgar útleigari ikki mishaldinum innan freistina í stk. 2, kann leigari siga avtaluna upp uttan aðra ávaring til upphald beinanvegin og krevja endurgjald fyri neyðugar beinleiðis útreiðslur, sum eru komnar í av mishaldinum.

§ 23. Heldur leigari ikki skyldur sínar eftir lógini og leigusáttmálanum, er hann í mishaldi.

Stk. 2. 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.

Stk. 3. Steðgar leigari ikki mishaldinum innan freistina í stk. 2, kann útleigari siga leiguavtaluna upp uttan aðra ávaring til upphald beinanvegin.

Stk. 4. Uppsögn eftir stk. 3 fær kortini ikki virknað, fyrr enn hon er góðkend av leigunevndini.

§ 24. Avtalur, sum geva leigara verri rættindi enn ásett í lógini, eru ógildugar.

Kapittul 6 Leigunevndin

§ 25. Landsstýrismaðurin setir eina leigunevnd til at taka avgerð í trætumálum millum leigara og útleigara.

Stk. 2. Leigunevndin verður mannað við einum formanni, sum skal vera lögfrøðingur, og 2 øðrum limum, sum allir verða tilnevndir fyrj eitt fyra ára skeið. Fyri formannin og hvønn av limunum verða tilnevnd varaumboð. Nevndin skal hava kunnleika um leiguvirksemi, byggifrøði, búskaparfrøði og viðurskifti brúkaranna.

Stk. 3. Landsstýrismaðurin ger nærri ástingar um virksemið og fundarskipan nevndarinnar.

§ 26. Leigunevndin kann viðgera kærur frá pørtunum um:

- 1) ein møgulig hækking av leiguni er rimilig, og kann heilt ella lutvíst strika hesa hækking.
- 2) leigubústaðurin lýkur ásettu krøvini í § 8, og kann í hesum sambandi áleggja útleigaranum at gera neyðugar ábøtur.
- 3) rættin hjá útleigara at fremja umvælingar sambært § 13.
- 4) grundarlagið fyrj uppsögn av leigumálinum og kann ógilda eina ólógliga uppsögn.
- 5) afturhaldan av depositum.

Stk. 2. Kærur til leigunevndina skulu vera skrivligar og hava eina grundgeving fyrj kæruni.

§ 27. Leigunevndin kann krevja upplýsingar frá pørtunum, herundir at sleppa at sýna leigaðu høluni.

§ 28. Leigunevndin skal skjótast gjørligt taka avgerð í málinum.

Stk. 2. Avgerðir í leigunevndini verða tiknar við vanligum meiriluta. Avgerðir kunnu bert takast, tá nevndin er fullmannað.

Stk. 3. Formaðurin í leigunevndini kann tó einsamallur taka støðu til mál, sum ikki kunnu útsetast, og kann geva eina kærur steðgandi virknað, til avgerð er tikin í málinum.

Stk. 4. Formaðurin kann avvísa kærur um viðurskifti, sum liggja uttanfyri málsøki nevndarinnar.

§ 29. Avgerðir hjá leigunevndini kunnu ikki kærast til annan fyrisingarmyndugleika.

Kapittul 7 Revsing v.m.

§ 30. Leigunevndin kann áleggja honum dagliga sekt, ið ikki letur leigunevndini upplýsingar, sum leigunevndin kann krevja eftir hesi lóg, ella sum ikki virðir avgerðir nevndarinnar ella ger eftir boðum frá nevndini sambært § 26, stk. 1, nr. 1-4.

Stk. 2. Støddin á sektini eftir stk. 1 verður ásett av leigunevndini. Sektin kann tó ikki vera hægri enn leiguupphæddin.

Stk. 3. Sekt áløgd eftir stk. 1 kann verða innheintað við panting saman við innkrevjingarkostnaði. TAKS fremur pantingina.

§ 31. Uttan so, at hardari revsing er ásett eftir aðrari lóggávu, verður útleigari revsaður við bót, sum við vilja ella við grovum ósketni brýtur § 3, stk. 1, § 3, stk. 3 ella § 4.

Stk. 2. Feløg v.m. (lögfrøðiligir persónar) kunnu koma undir revsiábyrgd eftir reglunum í kapitli 5 í revsilógini.

Stk. 3. Lógarbrot eftir stk. 1 verða viðgjørd sum lögreglumál.

Kapittul 8 Gildiskoma og skiftisreglur

§ 32. Løgtingslógin kemur í gildi 1. apríl 2010.

Stk. 2. Samstundis fer úr gildi Midlertidig bestemmelse for Færøerne nr. 41 af 2.

december 1940 om leje forhold, sbr. tó § 33, stk. 2.

§ 33. Løgtingslógin fevnir um leiguavtalur, sum verða gjørdar aftaná, at henda lóg er komin í gildi.

Stk. 2. Leigumál í Tórshavnar Kommunu, ið eru í gildi, tá henda lóg kemur í gildi, verða viðgjørd sambært §§ 1-10 í Midlertidig bestemmelse for Færøerne nr. 41 af 2. desember 1940 om leje forhold, som senest ændret ved lov nr. 186 af 7. juni 1958.

Kap. 1. Almennar viðmerkingar

Endamálið við hesi lóg er at tryggja rættindi hjá leigara og útleigara at virka fyri einum vælskipaðum og vælvirkandi leigumarknaði og at seta krøv til leiguavtalur. Lógaruppskotið roynir at taka hædd fyri teimum ymisku áhugamálunum hjá leigarum og útleigarum og at skapa eina javnvág teirra millum, sum kann gagna øllum pørtum.

Galdandi lóggáva á leiguøkinum í Føroyum, ella rættari pørtum av Føroyum, er “*Midlertidig bestemmelse for Færøerne nr. 41 af 2. december 1940 om leje forhold, som senest ændret med lov nr. 186 af 7. juni 1958*”, sum einans varð sett í gildi fyri Tórshavnar kommunu. Rættarstøðan í dag er stórt sæð óbroytt síðani 1940. Lógin er framvegis bert galdandi fyri Tórshavnar kommunu.

Hetta hevur so havt við sær, at rættarstøðan uttan fyri Tórshavnar kommunu í dag er tann, at ongar serligar niðurskrivaðar reglur eru galdandi á leiguøkinum, og at neyðugt tí er at falla aftur á vanligar obligasjonsrættarligar meginreglur. Hetta merkir, at munur er á rættarstøðuni fyri leigu í Tórshavnar kommunu og restini av landinum.

Tá vanligu obligasjonsrættarligu meginreglurnar ikki beinleiðis leggja seg eftir at verja nakran av pørtunum, sum verandi veikari enn hin, er støðan, at leigari av einum leigumáli uttan fyri Tórshavnar kommunu ikki er eins væl vardur og leigari í Tórshavnar kommunu, sum er vardur av fyribils ásetingunum frá 1940.

Í høvuðsheitum kann sigast um rættarstøðuna uttan fyri Tórshavnar kommunu, at leigumál er gjørt millum útleigara og leigara, tá báðir partar hava avtalað hetta. At rættarstøðan sostatt ikki hevur verið eins um alt landið, hevur brotið greitt frá flest øðrum rættarøkjum í Føroyum.

Tørvur er á eini nýggjari leigulóg, sum er galdandi fyri allar Føroyar.

Stuttur samandráttur av nýskipanini við lógaruppskotinum

Lógaruppskotið hevur, í mun til verandi lóg frá 1940, ymsar broytingar við sær.

Uppskotið hevur m.a. við sær:

- At leigari, sum verður uppsagdur, fær eina rímliga uppsagnartíð, og harvið høvi at finna sær annan bústað.
- At leigarin verður vardur ímóti tilvildarligari uppsøgn frá einum vinnuligum útleigara.
- At ikki vinnuligur útleigari kann sleppa burtur úr einum leigumáli uttan stórvegis trupulleikar, og at útboðið av leigubústaðum harvið kann økjast.
- At útleigari beinanvegin kann sleppa av við leigara, sum misheldur skyldur sínar sambært leigusáttmálanum.
- At leigari beinanvegin kann sleppa burturúr einum leigumáli, um útleigari misheldur skyldur sínar sambært leigusáttmálanum.

Í nøkrum førum hevur lógaruppskotið við sær, at rættarstøðan hjá leigaranum í Tórshavnar kommunu versnar í mun til verandi lóggávu. Her verður serliga hugsað um broytingina, at ikki vinnuligur útleigari lættari kann sleppa burturúr einum leigumáli, og at leigarin tí ikki er eins væl vardur móti uppsøgn. Orsøkin til hesa broyting skal finnast í tí serliga bústaðarmynstrinum, sum vit hava í Føroyum, har flestu leigubústaðirnir eru í somu sethúsum, sum útleigarin býr í. Verjan

hjá leigaranum liggur tí serliga í tí, at uppsagnarfrestin í slíkum færum er 3 mánaðir, soleiðis at leigarin kann hava eitt rímligt hævi til at finna sær annan bústað.

Sum stóðan er í dag, skulu allir sáttmálar í Tórshavnar kommunu góðkennast av leigunevndini. Henda skipan hevur ikki virkað á nøktandi hátt, tí staðfestast má, at tað bert er ein lítil partur av leigusáttmálunum, sum verða sendir nevndini til góðkenningar.

Mett verður, at tað ikki er neyðugt, at sáttmálarnir skulu góðkennast av leigunevndini. Sama endamál kann røkkast á annan hátt. Lógaruppskotið hevur við sær, at øll leigumál skulu nýta ein og sama leigusáttmála, ið landsstýrismaðurin ásetir í kunngerð. Hetta verður gjørt fyri at tryggja leigara móti, at órímligar avtalur verða gjørdar. Leigusáttmálin inniber, at partarnir sínámillum tó hava møguleika at avtala annað. Tilíkar avtalur skulu fylgja teimum minstukrøvum, ið verða ásett í lógini, tá ræður um verju av leigaranum. Við øðrum orðum eru leiguavtalur, sum geva leigaranum verri rættindi enn ásett í lógini, heilt ella lutvíst ógildugar.

Við lógaruppskotinum verður tryggjað, at ein útleigari ikki kann siga ein leigara upp uttan uppsagnarfrest. Henda freist er býtt upp, alt eftir um talan er um vinnuligar útleigarar ella ikki vinnuligar útleigarar. Hugtakið vinnuligur og ikki-vinnuligur útleigari er allýst í § 2, og hevur einans týðning fyri freistirnar og treytirnar fyri at siga leigara upp.

Ein vinnuligur útleigari kann bert siga leigumálið upp, um ávísar treytir eru uppfyltar. Sama treyt er ikki sett til ein ikki vinnuligan útleigara.

Grundgevingin fyri, at tað er neyðugt at skyna millum vinnuligar útleigarar og aðrar útleigarar, ið leiga síni egnu sethús ella partar av hesum út, er at hesir útleigarar kunnu hava ein størri tørv á at sleppa av við ein leigara. Tað skal tí vera rímliga lætt at siga leigumálið upp. Mett verður, at møguleikin er stórur fyri, at útleigari velur ikki at leiga út, um tað verður ov trupult at sleppa burtur úr leigumálum. Verður hetta stóðan, verður endamálið hjá politisku skipanini um at økja um tøku bústaðarmongdina ikki rokkið við lógini. Um hendan broyting kann hava við sær, at talið av leigubústaðum økist, kann roknast við, at leigarar fáa ágóðan av hesum við lægri prísum.

Galdandi lóggáva hevur ikki ásetingar um, hvussu stórt eitt depositum kann vera. Við lógaruppskotinum er mark sett fyri, at hetta gjald í mesta lagi skal samsvara við leigu í 3 mánaðir.

Við verandi stóðu kann leigunevndin ikki seta nøkur krøv til útleigara um, hvørjum standi tað útleigaða skal vera í. Hetta er óheppið, tí vandi kann vera fyri, at høli og rúm verða útleigað, sum ikki lúka treytirnar, ið eitt nútímans samfelag setir til íbúðir. Fyri at bøta um hetta er ein áseting í lógaruppskotinum um, at leigumálið skal lúka tey krøv, sum eru um byggitreytir og brunatrygd sambært galdandi lógum.

Fyri at fyrbyggja ósemjum um, hvørjum standi eitt leigumál er í, hevur lógaruppskotið áseting um, at tá flutt verður inn, skal gerast ein innflytingarfrágreiðing. Frágreiðingin er grundarlag fyri sýni, ið verður gjørt, tá flutt verður út.

Í lógaruppskotinum er gjørd áseting um, at leigari skal hava skrivliga fráboðan um, at leigan hækkar. Hetta skal fráboðast minst 4 mánaðir frammanundan. Á henda hátt hevur leigari rímliga tíð at siga leigumálið upp og finna sær annan bústað, um semja ikki er um tílíka hækking. Hækkingin kann eisini leggjast fyri leigunevndina til stóðutakan.

Lógin fevnir um útleigan av bústaði, har fólk búgva. Í mun til verandi lóg, sum umframt vanliga bústaðarleigu eisini fevnir um útleigan til vinnuligt virkseini, fevnir lógaruppskotið ikki um hesi leigumál. Leigulógin eigur ikki at fevna um tilík leigumál, tí tað ikki verður mettt neyðugt, at vinnuligir partar á sama hátt nýtast at verða vardir við eini lóg um leigu av privatum bústöðum. Talan er aloftast um tveir eins sterkar partar, og tískil kann vanligur obligasjónsrættur vera galdandi á hesum øki, til serstøk lóg verður samtykt hesum viðvíkjandi.

Galdandi lóggáva

Galdandi lóggáva finst í *“Midlertidig bestemmelse for Færøerne nr. 41 af 2. december 1940 om lejeforhold, som senest ændret med lov nr. 186 af 7. juni 1958”*.

Ásetingarnar viðvíkja bæði leigu av húsum og leigu av hølum, ið verða útleigað til bústað. Undantikin cru tíðaravmarkað leigumál, ið vara styttri enn 3 mánaðir.

Ásetingarnar viðføra eitt ófrávikiligt krav um, at allir leigusáttmálar skulu vera skrivligir, og teir skulu góðkennast av eini leigunevnd ella av prísásetingarmyndugleikanum, um leigunevnd ikki finst. Sum nú er, finst ein leigunevnd í Tórshavnar kommunu.

Ein leigari kann leggja spurning, um leiguuppsøgn hevur gildið, fram fyri leigunevndina, ið kann skúgva uppsøgnina til vikis. Er grundgevingin fyri uppsøgnini tann, at leiguupphæddin hækkar, kann leigunevndin umframt at ógilda uppsøgnina áseta leiguna til rímiliga upphædd.

Um so er, leigari doyri, áðrenn leigutíðarskeiðið gongur út, hevur hjúnafeingin framhaldandi rætt til leigumálið, uttan so at útleigari hevur týðandi orsøkir fyri at seta seg upp ímóti einari slíkari yvirtøku av leigumálinum.

Um leigari ikki rindar skylduga húsaleigu í seinasta lagi 3 dagar aftaná gjaldkomudag, ella um leigari annars á grovan hátt misheldur skyldur sínar sambært leigusáttmálanum, kann útleigari siga leigumálið upp.

Um so er, at leiguupphæddin, ið kravd verður, og virðið á tí leigaða ikki standa mót við hvørt annað, kann leigari leggja málið fyri leigunevndina, ið kann lækka leiguna niður í eina rímiliga upphædd. Nevndin kann í hesum sambandi áseta, at ein møgulig ov nógv goldin leiga skal endurrindast ella mótróknast í framtíðar leigu, eins og nevndin eisini kann áseta, at leigumálið skal halda fram og ikki kann sigast upp í einum tíðarskeiði upp til 1 ár – eisini sjálvt um leigarin ikki fær viðhald í, at leigan skal lækkast. Hesin møguleikin er ikki við í hesum lógaruppskoti.

Tórshavnar kommuna hevur sambært lógini eina leigunevnd. Ásett er, at sorinskrivarin er formaður í nevndini, meðan hinir limirnir skulu vera serkønir í bygging, harav annar skal vera húsaeygari og hin leigari. Tórshavnar kommuna velur hesar báðar liminar fyri 2 ár í senn. Útreiðslurnar av virkseminum hjá leigunevndini verða goldnar av Tórshavnar kommunu.

Leigunevndin kann gera ein úrskurð, ið kann tvingsilsfullgerast eftir reglunum um fullgerð av dómum. Hesin rættur til tvingsilsfulnað av eini nevndaravgerð hongur óivað saman við, at sorinskrivarin er formaður í leigunevndini, og at talan er um eitt dómstólslíknandi organ. Um serligar umstøður tala fyri tí, kann Ríkisumboðið geva loyvi til, at málið fer fyri rættin.

Galdandi lóg er bert galdandi í Tórshavnar kommunu, men kann eftir ásetingum í Løgtinginum setast í gildi fyri tær kommunur, ið biðja um tað.

Virksomhøvd hjá leigunevndini er í høvuðsheitum á tveimum økjum:

- góðkenning av leigusáttmálum viðvíkjandi leigu av bústøðum í Tórshavnar kommunu,
- viðgerð av ósemjum viðvíkjandi uppsøgn ella avtøku av leigumálum og ósemjum um upphædd av leiguni.

Leigunevndin hevur í miðal viðgjørt 50-60 mál árliga, og sambært leigunevndini hava stórt sæð øll mál snúð seg um góðkenning av leigusáttmálum, ið eru undirskrivaðir. Harafturat hevur annar av partunum, í næstan øllum málunum, verið privatúr útleigari. Mett verður, at bert 2-3 mál árliga, hava snúð seg um gildi av uppsøgn ella ósemju um leiguupphædd.

Leigunevndin hevur sjálv ta fatan, at tað allarhelst verða gjørdur nógv fleiri leigusáttmálar í Tórshavnar kommunu enn teir, ið verða lagdir fyri leigunevndina. Grund er tí at halda, at stórir partur av leigumarknaðinum er ein “gráur” marknaður, har ongir skrivligir sáttmálar eru gjørdur, og/ella leigusáttmálin ikki verður lagdur fyri leigunevndina til góðkenningar – sjálvt um útleigari, við ikki at lata við seg koma, kann fáa staðfest skettarábyrgd.

Hesi seinastu árin hevur leigunevndin tó merkt eitt vaksandi tal av vanligum áhættum og fyrispurningum til leigunevndina, serliga frá leigarum.

Galdandi lóggáva fevnir eisini um vinnulig leigumál. Ikki nógv mál hjá leigunevndini snúgva seg um vinnulig leigumál. Tey seinastu nógvu árin hevur cinki mál av hesum slagi verið lagt fyri leigunevndina. Í øðrum londum eru lóg um vinnulig leigumál og lóg um leigu av bústaðum skildar at. Lagt er upp til, at lógaruppskotið ikki fevnir um hesi leigumál.

Í galdandi lóggávu eru ongar reglur, ið áseta, hvussu farast skal fram í sambandi við møguligar ósemjur, ið kunnu stinga seg upp partanna millum. Hugsað verður serliga um fíggjarliga uppgerð í sambandi við, at flutt verður úr leigumálinum. Við lógaruppskotinum eru ásetingar um depositum, hvør skal rinda umvælingar og ábøtur, og hvørjar skyldur leigari og útleigari hava.

Galdandi lóggáva hevur ikki reglur um, hvørji minstu krøv eru til eitt leigumál, tá talan er um brunatrygd og byggitreytir.

Ummæli

Uppskotið hevur verið til ummælis hjá:

- Leigunevndini hjá Tórshavnar kommunu
- Føroya Kærustovni
- Stjórnarráðunum
- Brúkarasamtakinum
- Brúnaumsjón Landsins
- Føroya Rætti
- Kommunusamskipan Føroya
- Føroya Kommunufelag
- Føroya Landfúta
- Vinnuhúsinum

- Advokatfelag Føroya
- Felagnum fyri føroyskar peningastovnar
- Arbeidsfirlitinum
- Hcilsufrøðiligu Starvsstovuni
- MBF
- Herberginum
- Nærverkinum
- Almannastovuni
- Landsverk

...

Kap. 2. Avleiðingar av uppskotinum

Figgjarligar avleiðingar fyri land og kommunur

Galdandi leigulóg hevur eina leigunevnd. Útreiðslur av virkseminum hjá verandi leigunevnd verða goldnar av Tórshavnar kommunu. Størsti parturin av arbeiðinum hjá leigunevndini er at góðkenna leigusáttmálar. Harafturat stinga nakrar ósemjur seg upp í sambandi við uppsøgn av leigumáli og ósemjur um leiguupphædd. Hesar eru tó ikki so nógvur í tali. Leigunevndin hevur ta fatan, at orsøkin til hetta er manglandi kunnleiki hjá bæði útleigara og leigara, bæði til fyribils ásetingarnar frá 1940 og til virksemið hjá leigunevndini.

Sambært lógaruppskotinum verður ein leigunevnd sett fyri alt landið.

Í tí sambandi er tó ilt at siga, um tað kann væntast ein størri umsiting í leigunevndini, og um útreiðslurnar verða størri, enn tær eru í dag. Endamálið við lógini er, at so fáar ósemjur sum gjørligt fara at stinga seg upp.

Um tørvur er á tí, skal eitt starvsfólk verða knýtt at leigunevndini, sum skal umsita og samskifta arbeiði nevndarinnar og vera bindilið millum nevnd og ávikavist leigara ella útleigara. Ilt er at siga, um eitt tilíkt starvsfólk kemur at virka burturav hálva tíð, ella hetta verður fulltíðarstarv. Harafturat skulu hølir fáast til vega. Fyri at gera leigumarknaðin og nýggju leigulógina meira brúkaravinarliga, verður mettt, at tørvur er á at fáa eina heimasíðu til endamálið. Harafturat er neyðugt við hóskaði telefonviðtalutíð.

Verandi leigunevnd hevur nýtt hølir hjá Føroya Rætti, har formaðurin í leigunevndini, sorinskrivarin, dagliga starvast. Sambært Tórshavnar Býráð og formanninum í leigunevndini, sorinskrivararanum, hevur núverandi leigunevnd ikki havt stórvegis útreiðslur. Árliga hava útreiðslurnar ligið undir kr. 50.000 tilsamans. Útreiðslurnar fevna um fundarsamsýning, starvsfólkahjálp og ymsar útreiðslur til bókhald og annað tilíkt.

Størsta arbeiðsorkan hjá verandi leigunevnd er at góðkenna leigusáttmálar, og við nýggju lógini fellur hetta arbeiðið burtur. Ein leigunevnd skal, sambært nýggju lógini, ikki longur góðkenna allar leigusáttmálar, ið verða gjørdir. Ístaðin skulu partarnir nýta ein sáttmála, sum er knýttur at lógini. Hetta fer at lætta um hjá eini leigunevnd.

Tó kann væntast, at leigunevndin fer at hava eitt sindur av virksemi av, at lógin skal fevna um alt landið, og ikki sum í dag, har hon bert virkar fyri Tórshavnar kommunu.

Það kann væntast, at í sambandi við, at nýggja leigulógin kemur í gildi, fara útleigari og leigari at venda sær til leigunevndina við ymiskum fyrispurningum. Rákið í dag er soleiðis, at borgarin er vorðin meiri tilvitaður og krevjandi í mun til fyrr. Væntast kann, at borgarin eftir teimum nýggju reglunum í størri mun fer at gera brúk av teimum rættindum, ið lógin ásetir.

Ítt er at siga, hvussu nógvur ósemjur og kærur kunnu stinga seg upp í framtíðini.

Lógin kemur eftir ætlan í gildi 1. januar 2010. Ivaleyst fer tað at taka tíð, áðrenn lógin verður arbeidd inn fyri partar á leigumarknaðinum, men tó kunnu nakrar kærur væntast beinanvegin, lógin kemur í gildi. Tá ein tíð er fráliðin, koma væntandi fleiri mál fyri leigunevndina.

Til tær figgjarligu avleiðingarnar av útreiðslum til leigunevndina kann væntast gjald til tann, ið umsitur arbeiðið, og málsviðgera. Hetta fer at kosta umleið 84.000 kr. til nevndararbeiði, 60.000 kr. til grundleggjandi skrivstovuhalð og avgreiðslu og 80.000 kr. samsvarandi við 1/5 ársverk til ein málsviðgera.

Hóskandi er eisini við eini heimasíðu. Tílik heimasíða fer at kosta umleið 15.000 krónur.

Samanlagt kemur lógarbroytingin at kosta umleið 240.000 kr. árliga.

Fyri at røkka teimum málum, sum leigunevndin skal taka sær av, ger landsstýrismaðurin nærri ásetingar um virksemi og fundarskipan nevndarinnar.

Figgjarligar og umsitingarligar avleiðingar fyri vinnuna

Útleigari skal nýta nakað av orku til at seta seg inn í nýggju leigulógina. Í nýggju leigulógini verður ásett, at landsstýrismaðurin við kunngerð ásetir og orðar ein fastan standard leigusáttmála og eina innflytingarfrágreiðing, ið skulu nýtast til øll leigumál, sum lógin fevnir um. Afturat tí skulu partarnir seta seg inn í teirra egnu rættindi sambært lógini, so sum uppsagnarfrestir, mest loyvda gjald av depositum o.a.

Mál og kærur í leigumálum lögð fyri leigunevndina, áðrenn nýggja lógin kemur í gildi, detta ikki burtur, men skulu avgreiðast skjótast gjørligt.

Serligar figgjarligar, umsitingarligar ella umhvørvisligar avleiðingar fyri serstøk øki í landinum

Ongar serstakar avleiðingar eru fyri serstøk øki í landinum annað enn, at nú kemur leigulógin at galda fyri alt landið.

Sosialar avleiðingar fyri ávísar samfelagsbólkar ella felagsskapir

Nýggja lógin fer at skapa eina øðrvísi og í nøkrum førum verri rættarstöðu fyri leigarar í Tórshavnar kommunu, umframt at nú verður lógarregulering fyri økir uttan fyri Tórshavnar kommunu. Talan er um ein bata á tann hátt, at krøv verða sett til støðið á leigubústaðum, men samstundis er tann uppsagnarverjan, sum leigarar í Tórshavnar kommunu hava havt, ikki til longur, tá talan er um leigu frá einum ikki vinnuligum útleigara.

Lógin tryggjar, at ein útleigari vanliga í fyrsta lagi kann siga einum leigara upp við 3 mánaða freist til endan av einum mánaði. Hervið fær leigari ta trygd, at hann ikki verður noyddur at flyta uttan ávaring. Hartil kann ein útleigari í mesta lagi krevja depositum, ið samsvarar við leigu í 3 mánaðir.

Hetta er vanligt gjald í londum kring okkum, og hetta er at meta sum ein mesta upphædd, ið loyvd er at krevja frá einum leigara.

Álegging av skyldum á borgarar, vinnu v.m.

Rættarstøðan uttan fyri Tórshavnar kommunu í dag er tann, at ongar skrivaðar reglur eru galdandi á økinum, og neyðugt er sostatt at fella aftur á vanligar obligasjónsrættarligar meginreglur. Lógaruppskotið skal galda fyri allar Føroyar. Verandi reglur eru bert galdandi fyri Tórshavnar kommunu.

Lógaruppskotið hevur við sær, at álagt verður útleigara skyldur í mun til verandi lóg. Ein útleigari hevur ábyrgd av, at leigumál sambært lógaruppskotinum skulu lúka minstukrøv fyri áseting um byggitreytir og brunatrygd o.a., sambært galdandi lóg um hetta.

Í lógaruppskotinum eru eisini ásetingar um, í hvønn mun tað kann vera kravt eitt depositum frá leigaranum, soleiðis at móguligar figgjjarligar ósemjur partanna millum m.a. kunnu loysast við hesum gjaldi. Í verandi lóg eru ongar ásetingar um hetta.

Talva 1: Yvirlit yvir avleiðingar

	Fyri landið/ landsmyndug- leikar	Fyri kommunalar myndugleikar	Fyri pláss/øki í landinum	Fyri ávísar samfelagsbólkar/ felagsskapir	Fyri vinnuna
Figgjarligar/ búskaparligar avleiðingar	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
Umsitingarligar avleiðingar	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
Umhvørvisligar avleiðingar	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Avleiðingar í mun til altjóða avtalur og reglur	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Sosialar avleiðingar			Ja	Ja	

Kap. 3. Serligar viðmerkingar

Til § 1:

Ásctingin skal gera greitt, hvørji leigumál lógin fevnir um.

Lógin fevnir einans um leigu av bústaðum. Tað er sostatt ein treyt, at talan er um ein bústað, sum verður leigaður móti gjaldi. Lógin fevnir ikki um mál, har eigarinuttan gjald letur onkran, t.d. skildfólk bógva ókeypis í hølunum í eitt styttri ella longri tíðarskeið.

Lógin fevnir ikki um leigu av hølum til annað endamál, t.d. goymslu, vinnuvirksemið o.l. Leiga av hølum, sum bæði verða nýtt til bústað og annað endamál, eru fevnd av lógini.

Lógin fevnir bert um leigumál, sum eru avtalaði millum útleigara og leigara, men ikki um stovnsupphald o.l., har búfólk rinda leigu fyri at bógva á stovninum. Um stovnsupphald høvdu verið fevnd av lógini, hevði hetta tarnað einari móguligari umskipan av stovnsøkinum og gjørt tað truplari at flutt fólk millum stovnar, tá tørvur er á hesum.

Lógin er ikki galdandi fyri gestir á hotelli ella á øðrum støðum, ið kunnu sammetast við tílíkt virksemi.

Av og á verða avtalur gjørdar partanna millum, um at leiguupphæddin fult ella lutvíst kann gjaldast á annan hátt enn við peningi. Lógin fevnir eisini um slík leigumál, um talan annars er um verulig leiguviðurskipti. Dømi um hetta kann vera arbeiði, tænastr, hjálp ella líknandi. Til dømis kann avtala gerast um lægri gjald av húsaleigu, samstundis sum leigari aftur fyri ger okkurt arbeiði t.d. passar urtagarðin, timburarbeiði, gongur til handa ella annað.

Lógin fevnir ikki um leigumál, sum bert eru galdandi fyri styttri avmarkað tíðarskeið upp til 3 mánaðir. Tørvurin á teirri verju, sum lógin annars skal veita leigaranum, er ikki eins stórur fyri slík leigumál. Er talan um eitt styttri tíðaravmarkað leigumál, sum ikki endar, men verður langt út um 3 mánaðar freistina, so gerst hetta til eitt vanligt leigumál, ið er fevnt av lógini.

Til § 2:

Greinin býtir leigumál upp í ávikavist vinnulig og ikki vinnulig leigumál og harvið eisini, hvørt útleigarin sambært leigulógini er at meta sum vinnuligur ella ikki vinnuligur útleigari. Hetta uppbytið hevur einans týðning fyri, hvørjar treytir eru galdandi í sambandi við uppsøgn av leigumálinum.

Stórur munur er á, hvørjar treytir eru galdandi, tá ávikavist ein ikki vinnuligur og ein vinnuligur útleigari ætla at siga upp leigumál sambært §§ 18 og 19.

Ætlanin við lógini er at verja leigara ímóti tilvildarligari uppsøgn, eins væl og at tryggja útleigarán, sum leigar ein part av egna bústaði sínum út. Hesin útleigarin kann hava ein sakligan tørv á at sleppa burtur úr einum leigumáliuttan stórvegis forðingar. Somu atlit gera seg ikki galdandi fyri ein útleigara, sum leigar út aðrar ognir. Ti eigur leigari í hesum førum at hava størri trygd móti móguligari uppsøgn og longri freist at finna sær nýggjan bústað, tá ein uppsøgn fyriliggur.

Upprunauppskotið, sum varð sent til hoyringar í 2007, legði upp til, at hugtakið ikki vinnuligur móttvegis vinnuligur leigari skuldi metast eftir, hvørt viðkomandi leigaði út fleiri enn 3 leigumál. Hetta markið sigur ikki nakað serligt um, hvør støðan hjá útleigaranum er. Stórur munur er á tøvnum á verju, alt eftir um viðkomandi t.d. leigar út kømur ella íbúð í kjallaranum á egna bústaði sínum, ella um hann t.d. leigar út 3 sethús, sum hann eigur, men ikki býr í. Spurningur kann eisini

setast við, hvør veruligi munurin er á honum, sum leigar út 3 sethús, og honum sum leigar út 4 sethús.

Lógaruppskotið er broytt samsvarandi hesum, soleiðis at ikki vinnulig útleiga fevnir um útleigu av í mesta lagi 2 leigumálum, ið eru á sama bústaði, har útleigarin og húski hansara búa. Eitt leigumál skal í hesum sambandi skiljast sum ein sáttmáli um leigu av t.d. einum kamari, einum kamari við atgongd til felagsøki ella einari íbúð. Tað almenna eins væl og lögfrøðiligir persónar hava heldur ikki sama tørv á verju, sum privatpersónar og eru tí at rokna sum vinnuligir útleigarar.

Leigumál, ið byrja sum vinnulig, t.d. tá talan er um 3 ella fleiri leigumál á bústaðnum hjá útleigara, eru at meta sum vinnulig, cisini um talið av leigumálum seinni fer niður um markið í § 2, stk. 1. Um ikki vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 1 velur at víðka um sítt leiguvirksemið, soleiðis at talið av leigumálum fer upp um 2, verða øll leigumálini á bústaðnum frameftir at meta sum vinnulig.

Til § 3:

Við ásetingini í stk. 1 er ynski at tryggja, at allar leiguavtalur skulu vera skrivligar. Hetta er eisini galdandi í verandi lóg, har krav er um, at leiguavtalur skulu vera skrivligar. Tó skulu leigusáttmálar í dag sendast leigunevndini til góðkenningar. Hetta verður nú broytt.

Við ásetingini í stk. 2 verður krav sett leigumarknaðinum um, at ein ávísur leigusáttmáli skal nýtast í øllum leigumálum.

Á hendan hátt skal leigari tryggjast ímóti, at órímiligar og tyngjandi avtalur verða gjørdar til skaða fyri leigara. Møguleiki er fyri partarnar at avtala onnur viðurskifti, enn leigusáttmálin ásetir. Hetta kann tó bert gerast innan fyri teir karnar og reglur, sum settar verða í sáttmálanum. Tilíkar avtalur skulu skrivast niður í sama sáttmála undir grein fyri seg ella sum iskoyti. Sum dømi kunnu nevast reglur um royking ella húsdjór í leigaðu hølunum.

Trupulleikin við, at tað almenna í dag ynskir at góðkenna leigusáttmálar, og harvið hava eina ávísa stýring við, at órímiligar treytir ikki verða settar í leigusáttmálum, verður í lógaruppskotinum loystur á tann hátt, at ein standard leigusáttmáli verður tengdur at lógini – ásettur við kunngerð – sum allar leiguavtalur skulu gerast eftir.

Við einum slíkum standard sáttmála kann avvarðandi myndugleiki tryggja sær, at ásetingar í lógini um minstukrøv verða hildin, sí nærri í viðmerkingunum til grein 23. Onnur viðurskifti kunnu partarnir tó semjast og gera avtalu um. Slíkar avtalur skulu skrivast í leigusáttmálan.

Útleigari hevur ábyrgd av, at sáttmálin verður nýttur, og hann kann revsast sambært § 31, um hesar treytir ikki verða hildnar.

Til § 4:

Henda áseting snýr seg um at tryggja leigara, soleiðis at hann ikki verður tvungin at gjalda “undir borðið” fyri at fáa tillutað eina ávísa íbúð. Eitt tilíkt gjald eru vit ikki so von við í Føroyum sum aðrastaðni. Ásetingin skal verja leigumarknaðin, so at fólk ikki verða trýst til eykagjöld, umframt at tryggja, at fólk kunnu fáa peningin aftur.

Royndir vísa, at um eftirspurningurin eftir íbúðum er størri enn útboðið, verður leigumarknaðurin upphitaður, og útleigari kann móguliga freistast av taka ímóti gjaldi afturfyri at leiga sína íbúð út. Sjálvt um hetta ikki er so kent fyribrigdi í Føroyum, er hugskotið at fyrbyrgja hesum.

Brot á hesa grein er at rokna sum revsivert. Tí eru gjørdar revsireglur til hesa grein, sum eru at finna í § 31.

Til § 5:

Útleigari eigur einans at kunna afturhalda depositum, um skaði er gjørdur á leigumálið. Tað vil siga, at depositum ikki eigur at kunna afturhaldast fyri vanligt viðlíkahald av teimum leigaðu hølunum.

Í stk. 2 eru nevndar 3 orsøkir til, at útleigari kann afturhalda depositum.

Sambært stk. 2, nr. 1 fær útleigari heimild at afturhalda pening, um leigumálið ikki er í sama standi, sum tá leigari flutti inn. Innflytingarfrágreiðingin sambært § 7 verður nýtt sum grundarlag undir sýningini av hølunum, tá flutt verður út. Fyri at skjálprógva, hvørjum standi leigumálið er í, er skilagott, um ein av pørtunum hevur tikið myndir av leigumálinum, áðrenn flutt varð inn.

Sambært stk. 2, nr. 2 hevur útleigari rætt til at afturhalda depositum fyri ta upphædd, sum leigarin móguliga skyldar í leigugjaldi.

Sambært stk. 2, nr. 3 kann útleigari, um hann kann prógva, at hann hevur havt fíggjarligt tap av leigara orsakað av leigumálinum, afturhalda depositum fyri hetta. Treytin er, at leigarin kann lastast fyri hetta tap. Henda regla fevnir ikki um kostnað orsakað av vanligum sliti og elli.

Fyri at sleppa undan móguligum trætum er í stk. 3 sett inn regla um, at ágóðin av móguligum rentum frá depositum, skal falla til útleigara.

Til § 6:

Sum nú er, kann leigunevndin ikki seta krøv til útleigara um, hvørjum standi leigumálið skal vera í. Hetta er óheppið, tí vandi kann vera fyri, at høli og húsrúm verða útleigað, sum ikki lúka treytirnar, ið eitt nútímans samfelag setir til íbúðir, ella tey minstukrøv, sum lóggávan annars setir til trygd o.t. í bústaðarleigumálum.

Samstundis skal útleigarin verjast ímóti, at leigarin ikki kann krevja allar hugsandi ábøtur gjørdar í teimum leigaðu hølunum.

Við ásetingini verður gjørt greitt, at leigari yvirtekur leigumálið í tí standi, hann sjálvur hevur sæð tað. Sýn av einum leigumáli tekur stutta tíð, og ein komandi leigari hevur tí ikki mógulcika at varnast øll brek.

Av somu orsök er ásett í stk. 2, at leigarin upp til tvær vikur eftir, at leigusáttmálin er undirskrivaður, kann biðja útleigarán umvæla hesi brek. Tá hesar 2 vikurnar eru gingnar, kann leigarin ikki krevja, at hesi brek verða umvæld. Hendan regla fevnir um brek, sum leigari við vanligum eftiransni kundi havt sæð. Tað vil siga, at øll vanlig fólk kunnu síggja tilíkk brek, um tey kanna eftir við umhugsni.

Í summum førum krevst, at ein hevur búð í hølunum eina tíð, áðrenn brek koma til sjóndar. Tá so er, er ásett í stk. 3, at leigarin skal boða útleigara frá hesum skjótast gjørligt. Um hetta ikki er gjørt innan 4 mánaðir eftir innflyting, kann leigarin ikki krevja, at vælt verður um hesi brek. Tilíkk brek

kunnu til dæmis vera fuktur/slevja, gjóstur ígjögnum vindeygu, svampur, álvarsamir lekar og annað, sum kunnu vera heilsuskaðilig og ikki nøktandi fyri fólk at liva við.

Til § 7:

Henda grein skal fyrbygja ella minka um vandan fyri, at ósemjur stinga seg upp, tá flutt verður út úr leigaðu hølunum.

Ein innflytingarfrágreiðing skal gerast, tá flutt verður inn í leigubústaðin. Hetta kenna vit frá øðrum londum. Í hesum liggur, at partarnir í felag kanna hølina, serliga í sambandi við viðurskifti, ið møguliga kunnu lastast einum leigara, tá viðkomandi flytuir út.

Innflytingarfrágreiðingin verður eitt standard oyðublað, ið skal ásetast við kunngerð. Í frágreiðingina kann skrivast, um t.d. gólv, veggir, loft, køkur, køkshurðar, baðirúm o.a. ikki sær út, sum tað eigur, og kann væntast at siggja út.

Henda innflytingarfrágreiðing skal skiljast sum tryggleiki fyri, at útleigari ikki kann koma aftaná og lasta ein leigara, t.d. fyri at ein riva er komin í vegg, meðan viðkomandi leigaði ella annað. Vanligt slit kann eisini skrivast inn í somu frágreiðing.

Uppgávan liggur hjá báðum partum, og ger útleigari einki við eina innflytingarfrágreiðing, er ábyrgdin hjá leigara at syrgja fyri, at ein slík frágreiðing verður gjørd. Leigari kann fylla skjalið út og so biðja útleigara koma og hyggja eftir leigumálinum og samanbera eitt sokallað sýn við frágreiðingina.

Kravið er, at frágreiðingin skal vera váttað av báðum partum, og at hvør partur skal hava eitt avrit.

Til § 8:

Í hesi áseting eru reglur settar fyri, at tað er útleigarans ábyrgd at syrgja fyri, at leigumálið lýkur øll krøv, ið sett eru sambært øðrum lógarreglum í sambandi við bústaðarbygging, brunatrygd og annað, ið hoyrir til hetta økið. Ynski við hesi áseting er at skapa tryggjar karmar, fyri at fólk, ið leiga, eisini skulu hava rætt at krevja, at teirra bústaður lýkur minstu krøv, ið sett eru til búrum.

Um leigumálið ikki lýkur minstukrøv til bústaðir, kann leigari seta fram krav um, at útleigari skal umvæla hetta. Um útleigari ikki ger eftir boðum leigarans, hevur leigari møguleika at leggja hetta fyri leiguvndina.

Greinin skal kortini ikki skiljast soleiðis, at eini eldri sethús, sum í dag lógliga kunnu nýtast sum bústaður, í sambandi við eina møguliga útleigu skulu nútímansgerast, soleiðis at hesi somu húsini lúka tær treytir, sum verða settar fyri nýbygging.

Til § 9:

Við hesi grein er ábyrgdin lögð á útleigara at viðlíkahalda vanligt slit og elli í leigumálinum.

Útleigari eigur í mest møguligan mun at fremja møguligar ábøtur á leigumálið, tá leigumál er endað, og leigarin er fluttur út. Er tørvur á at bøta um leigumálið, meðan leigari býr í leigumálinum, skulu partarnir gera avtalu um, hvussu hetta skal loysast. Arbeiðið skal tá fremjast samsvarandi ásetingini í § 13. Greinin skal tí ikki skiljast soleiðis, at ein útleigari í tíð og ótíð skal fara inn í leigumálið at gera ábøtur.

Til § 10:

Endamálið við greinini er at tryggja útleigaran, soleiðis at broytingar ikki verða gjørdar í leigaðu hølunum, uttan at útleigari gevur loyvi til hetta skrivliga. Leigari hevur onga heimild at broyta upp á leigaðu høluni av sínum eintingum. Broytingar skulu ikki misskiljast við innrætting hjá leigara. Dømir um broytingar kunnu vera, um leigari ger ella flytur ein vegg, flytur kontaktir, køk, køkselementir, baðirúmsbroytingar o.a.

Um broytingar verða gjørdar í leigaðu hølunum, sum útleigari ikki hevur givið skrivligt loyvi til, hevur útleigari heimild til at biðja leigara broyta hetta aftur innan eina rímliga freist. Ein tilík freist verður sett í mun til, hvussu stór broytingin er, og hvussu langa tíð, tað kann og cigur at taka at rætta hetta.

Um leigari ikki ger eftir boðum frá útleigara, kann útleigarin sjálvur bøta um hetta fyri leigarans rokning. Í slíkum førum, skal arbeiðið gerast samsvarandi ásetingini í § 13. Annar møguleiki er, at útleigari kann siga leigara upp.

Til § 11:

Hendan grein ásetir, hvørjar skyldur liggja á leigara í sambandi við leigumálið.

Í nr. 1 er sett freist á, nær húsaleiga skal rindast. Leigari kann ikki verða kravdur at gjalda húsaleigu fyrr enn tann 5. í mánaðinum.

Er talan um ein vinnuligan útleigara sambært § 2, skal hesin koma við eini áminning til leigaran um at gjalda húsaleigu, áðrenn vinnuligi útleigarin kann siga leigara upp, sí § 22.

Skaðar, sum kunnu lýsast sum álvarsligir og hava stóran týðning fyri trygdina, skulu fráboðast útleigara beinanvegin. Tað vil siga, at fatur má fáast á útleigara beinanveg, eftir at leigari ella onkur annar hevur staðfest skaðan. Aðrar skaðar skal útleigari hava boð um skjótast gjørligt.

Í stk. 1, nr. 3 er ásett, at ein leigari hevur ábyrgd av skaðum, ið gestir ella húsfólk hansara gera. Húsfólk kunnu vera børn ella maki leigarans, og fólk, ið annars kunnu metast sum vanlig húsfólk. Sum gestir eru at skilja øll onnur, ið vitja leigumálið. Tað ger ongan mun, um leigari kennir ella ikki kennir gestin, sum er inni í leigumálinum. Leigari heftir eisini fyri gestir, sum húsfólk hansara hava við inn í leigaðu høluni.

Ætlanin við nr. 5 er, at leigari skal geva útleigara atgongd til leigumálið, um tað er stórir tørvur á tí. Við øðrum orðum hevur ein útleigari rætt at fara inn í leigumálið, tá nóg stórir tørvur er á tí. Ein slíkur tørvur er, tá sjálvt leigumálið ella restin av húsinum kann fáa skaða. Til dømis, um eitt rør lekur, aðrir lekar (kølikáp, frystiboks, vindeyga o.a.), eldur, trupulleiki við kloakk (at eitt vask flýtur yvir), orsök til at halda, at mannskaði er hendur, at oljufýringin hevur brek ella er farin/slóknað.

Ein útleigari skal ikki bara kunna fara inn í leigubústaðin, uttan so, at góðar orsøkir eru til tað. Vandin er annars, at hetta kann misnýtast.

Um það ekki er bráðneyðugur törvur, skal útleigari avtala við leigara um at sleppa inn. Ein leigari skal tó ekki seinka útleigara at sleppa inn í leigubústaðin. Alt eftir hvørjar umstøður eru til tess, skal leigari loyva útleigara inn, so skjótt það er mögult fyrir báðar partar.

Til § 12:

Reglan um fráboðan er sett fyrir at verja leigara imóti, at leigan uttan ávaring verður hækkað. Hetta hevði verið órimiligt fyrir leigaran. Freistin er tí sett soleiðis, at leigarin skal hava møguleika at sleppa sær burtur úr leigumálinum, áðrenn leigan verður hækkað. Uppsagnarfreistin fyrir leigara er nevnd í grein 18. Um leigarin ikki vil góðtaka leiguhækkanina, hevur hann við hesari regluni eitt rimiligt høvi at leita sær eftir øðrum bústaði og at siga leigumálið upp.

Leigarin kann eisini velja at leggja spurningin um leiguhækkanina fyrir leigunevndina til støðutakan sambært § 25, stk. 1. Hetta fevnir tó ikki um leiguhækkingar, ið eru avtalaðar í leiguavtaluni frá byrjan av.

Er talan um ikki vinnuligan útleigara, er tann verjan, sum liggur í hesari ásetingini, sera avmarkað. Tí hóast leigunevndin kolloðmir leiguhækkingina, kann leigarin til eina og hvørja tíð siga upp leigaran.

Til § 13:

Greinin er ætlað at gera það mögult fyrir útleigara at gera umvælingar og broytingar av leigumálinum, meðan útleiga fer fram. Men hetta skal ikki órógva leigara meira enn neyðugt, og tí verður sett í stk. 3, at útleigari skal gera hetta arbeiði til minst möguligan ampa fyrir leigara. Eisini skal arbeiðið sambært stk. 2 fráboðast leigara í góðari tíð frammanundan.

Útleigari eigur í mest möguligan mun at tilrættaleggja vanligt viðlíkahaldsarbeiði soleiðis, at arbeiðið kann verða gjørt millum tvey leigumál. Men það kann sjálvandi gerast neyðugt at gera slíkt arbeiðið, meðan leigari býr á bústaðnum. Talan kann bæði vera um ábøtur, sum ikki tola at bíða, til leigarin flytur, ella vanligt viðlíkahald, sum má gerast við jøvnum millumbilum í einum drúgvum leigumáli.

Umvælingar og broytingar, ið skulu gerast sambært grein 13, skulu hava til endamáls at betra um umstøðurnar í leigaðu hølunum.

Leigari skal hava fráboðan um slíkt arbeiði 4 vikur, áðrenn arbeiðið fer fram. Hetta fyrri at fyrireika og ávara leigara. Á hendan hátt veitir lógaruppskotið leigara eina ávísa trygd fyrri, at útleigari ikki bara frá degi til dags, kann koma inn í leigubústaðin at gera ymisk arbeiðir.

Fráboðanarfreistin í stk. 2 er ikki galdandi fyrir bráðneyðugar umvælingar, tí hesar skulu gerast beinanvegin. Freistin er heldur ikki galdandi fyrir umvælingar, sum verða gjørdar eftir áheitan frá leigaranum sambært § 6, stk. 2 og 3.

Til § 14:

Heilt stutt snýr hendan greinin seg um, at útleigari ikki hevur loyvi at nokta leigara at nýta leigumálið til vanligan bústað. Sjálvandi hevur eigarin rætt til at gera av, undir hvørjum treytum hann ynskir at leiga ogn sína út. Hetta kunnu t.d. vera treytir um húsdjór ella royking í leigaðu hølunum. Slíkar avmarkingar ella treytir kunnu ásetast í leigusáttmálanum sambært § 3.

Tað skal vera mögulegt at nýta leigumálið til annað enn það, sum framgongur av lógini og sáttmálaunum, um loyvi fyriliggur frá útleigara.

Til § 15:

Um leigari ætlar at framleiga sítt leigumál, má hann biðja útleigara um loyvi. Útleigari, um hann loyvir framleigu, skal vátta hetta skrivliga.

Ein útleigari hevur áhuga í, hvør býr í hansara leigumáli. Tí skal ein leigari altíð fyrst spyrja útleigara um loyvi til at framleiga. Ein framleiga skal fylgja ásetingunum sambært grein 3 um krav at brúka leigusáttmálan, sum landsstýrismaðurin ásetir í kunngerð. Slikur sáttmáli skapar tryggjar karnar millum leigara og útleigara soleiðis, at tann, ið framleigar, eisini fær somu rættartrygd, sum er ásett við lóg.

Ein framleiga skal tulkast soleiðis, at tá fólk, ið ikki hoyra til tað vanliga húsarhaldið, búgva í leigumálinum, er hetta framleiga. Gestir hjá leigara, ið gista ella eru á vitjan í styttri tíð, eru ikki fevnd av hesi grein. Talan kann bæði vera um framleigu av øllum bústaðnum ella pørtum av hesum.

Tá framleiga er loyvd av útleigara, og sáttmáli er gjørdur, er hartil eitt krav um, at leigarin skal geva sínum útleigara eitt avrit av skrivligu framleiguavtaluni. Avritið skal handast, áðrenn framleigan byrjar, so vissa er fyri, at viðurskiptini eru í lagi.

Til § 16:

Um leigari og útleigari gera eina tíðaravmarkaða avtalu um longdina av leigumálinum, gongur leiguavtalan út, tá avtalaða tíðarskeiðið er úti. Slikar avtalur skulu standa í leigusáttmálanum. Partarnir kunnu altíð avtala, at leigumálið bert verður leigað til leigara í eitt ávíst tíðarskeið. Partarnir kunnu eisini leingja um hetta tíðarskeiðið. Hetta skal so skoytast upp í leigusáttmálan.

Til § 17:

Sambært hesari ásetingini verða bæði leigari og útleigari loystir frá leigumálinum, um leigaðu høluni av eini hvørjari orsök verða oyðiløgd og tí ikki longur kunnu nýtast sum bústaður hjá leigara. Leigumálið endar sostatt beinanvegin.

Til § 18:

Ásetingin snýr seg um, nær ein leigari kann siga leigumálið upp, um hann ikki longur ynskir at leiga. Ein freist er sett á hesa uppsøgn. Hetta fyri at útleigari skal kunna hava eitt ávíst tíðarskeið til at finna ein nýggjan leigara. Freistin er sett til 1 mánað og til endan av einum mánaði. Tað vil siga, at tá leigari skal siga leigumálið upp, ger hann hetta, tá ið hann ynskir tað. Freistin er frá tí degi, hann sigur upp, og ein mánað fram, og til endan av mánaðinum. Soleiðis er freistin í minsta lagi ein mánað.

Dømi um freist er, at sigur leigari leigumálið upp tann 15. juni, so er hann ikki leysur av at gjalda húsaleigu fyrr enn tann 31. juli. Eitt annað dømi er, at um leigari sigur upp tann 30. juni, so er hann eisini leysur av leigumálinum tann 31. juli. Tað stendur leigara frítt at flyta út áðrenn hendan dag, men húsaleigan skal gjaldast, til uppsagnarfreistin er úti.

Í stk. 2 er sett krav um, at ein uppsøgn skal vera skrivlig. Í eini uppsøgn skal tað skjálprógvast við navni, at leigari vil siga upp, og uppsøgnin skal dagfestast.

Reglan er frávíkilig í tann mun, at avtala kann gerast um, at leigari fær styttri uppsagnarfrest. Tað vil siga, at reglan kann frávíkjast til fyrimums fyri leigara.

Til § 19:

Ein ikki vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 1 hevur eina øðrvísi lógarreglu um uppsøgn, enn ein vinnuligur útleigari. Freistin hjá einum ikki vinnuligum útleigara til at siga einum leigara upp er 3 mánaðir, til endan av einum mánaði. Freistin skal skiljast sum omanfyri nevndu dømir undir grein 16, at minsta freist er 3 mánaðir, sum er galdandi frá tí degi, uppsøgnin verður latin leigara. Um uppsøgnin t.d. verður latin tann 15. juni, skal leigari út úr leigumálinum tann 30. september. Sammett við vinnuligar útleigarar hevur ein ikki vinnuligur útleigari móguleika at siga leigara upp uttan serliga grundgeving.

Ein av grundgevingunum fyri, at ikki vinnuligir útleigarar kunnu siga leigara upp uttan orsök, er, at neyðugt er, at útleigari, sum leigar síni egnu sothús ella partar av hesum út, skal rímliga lætt sleppa av aftur við leigara, tí mettt verður, at móguleikin fyri, at útleigari velur móguliga útleigan frá, er stórus, um tað verður ov trupult at sleppa av við leigara.

Ein uppsøgn skal vera skrivlig. Í eini uppsøgn skal tað skjalprógvast at leigari er uppsagdur, navnið hjá leigara skal standa á, og uppsøgnin skal dagfestast.

Í stk. 2 verður ásett, at útleigarin ikki kann siga ein leigara upp, meðan eitt kærsmål teirra millum er til viðgerðar í leigunevndini. Hetta er gjørt fyri at verja leigaran í móti, at hann verður uppsagdur sum hevnd fyri, at hann hevur roynt at fáa sín rætt sambært lógini ella sáttmálanum. Hetta verður gjørt við at suspendera uppsagnarheimildina meðan málið koyrir í leigunevndini, og at útseta hana í 3 mdr. frá tí, at leigarin hevur fingið viðhald frá leigunevndini.

Til § 20:

Greinin fevnir um leigumál, ið eru nevnd í grein 2, stk. 2 og 3. Í greinini verða nevndar nakrar serligar orsøkir fyri uppsøgn. Ein vinnuligur útleigari sambært § 2, stk. 2 kann bert siga einum leigara upp eftir reglunum í hesi grein.

Í stk. 1 verður nevnt, at uppsagnarfrestin er 5 mánaðir, til endan av einum mánaði. Sum omanfyri nevndu dømi, skal hetta skiljast soleiðis, at um uppsøgnin verður latin tann 15. juni, skal leigari út tann 30. november. Um uppsøgnin verður latin tann 30. juni, heldur leigumálið eisini uppat tann 30. november.

Mettt verður ikki, at tað er neyðugt at taka somu atlit til vinnuligar útleigarar sum til ikki vinnuligar útleigarar. Teir hava ikki í sama mun tørv á at brúka leigumálið sjálvir, og skulu vanliga heldur ikki bógva undir sama taki sum leigari. Av somu orsök eru treytir ásettar í stk. 2 fyri, undir hvørjum umstøðum ein ikki vinnuligur útleigari kann siga leiguavtaluna upp.

Nr. 1 snýr seg um, tá útleigari sjálvur skal bógva í leigumálinum. Útleigari má veruliga hava til endamáls at nýta leigumálið til egnan bústað. Til dømis er tað ikki nóg mikið, at útleigari ynskir at nýta leigumálið til at gista í 2 ferðir um vikuna, ella at onnur nærstandandi í familjuni skulu nýta hølina til bústað.

Nr. 2 snýr seg um, tá leigumálið skal rívast niður ella byggjast um, soleiðis at tað ikki longur er egnað at nýta til bústað. Havast skal eisini í huga, hvørt tað er neyðugt hjá leigara at flyta út. Um hetta ikki er neyðugt, talar tað ímóti mógulikanum at siga leigumálið upp.

Undir nr. 3 er heimild hjá útleigara að siga leigara upp, tákýðandi orsökir tala fyrir hesum. Hetta skal skiljast soleiðis, at það fevnr um stöður, har útleigarin hevr ein sakligan törv á at verða löystur frá leigumálinum, uttan at talan er um beinleiðis mishald frá leigaranum.

Týðandi orsökir kunnu vera nógvur, og reglan skal eisini tulkast soleiðis. Hendan reglan skal tó síggjast í ljósinum av § 14, har ásett er, at leigari hevr rætt at nýta leigumálið til alt, ið kann metast sum vanlig og rímlig nýtsla av bústaði. Fyri at leigarin kann verða uppsagdur eftir nr. 3, er avgerandi, hvørt hann er til stóran ampa fyrir útleigara. Um útleigari hevr stöðugar trupulleikar við leigara, kann hetta eisini tala fyrir at siga leigumálið upp. Tað er upp til leigunevdina at meta um, hvørt sakligar orsökir eru fyrir einari uppsøgn eftir hesari reglu.

Í stk. 3 er sett krav um, at ein uppsøgn skal vera skrivlig. Í eini uppsøgn skal tað skjalprógvast, at leigari er uppsagdur, navnið hjá leigara skal standa á, og uppsøgnin skal dagfestast. Samstundis skal grundgeving fyrir uppsøgn standa á.

Til § 21:

Ætlanin við hesari ásetingini er framhaldandi at tryggja tann rættin, sum hjúnafelegin hevr sambært galdandi lóg. Av tí, at umstøðurnar og familjumynstrið eru nógv broytt, síðani galdandi lóg varð orðað, hevr verið mettt rættast at javntstilla hjún og pør, sum liva saman uttan at vera gift. Endamálið við ásetingini er jú, at familjan, umframt at hava mist annan upphaldaran, ikki eisini skal gerast húsivill.

Ásetingin verður harumframt viðka soleiðis, at makin hevr rætt til at halda fram í leigumálinum um leigarin flytur. Talan kann vera um fleiri ymiskar orsökir, t.d. at leigarin sjálvur fer uttanlands í arbeiðsrindum, at hann flytir á ellisheim ella annan stovn at búgva ella, at samlívið partanna millum endar og tey fara hvør til sítt.

Til § 22:

Um útleigari ikki heldur seg til ásetingarnar í leigusáttmálanum, verður hann mettur at vera í mishaldi. Leigari kann tákýðja útleigara steðga mishaldinum, annars hevr leigari móguleika at siga leigumál upp uttan nakra freist. Tað vil siga, at leigari kann fara úr leigumálinum beinanvegin.

Tað er eitt krav, at leigari ger hetta skrivliga. Somuleiðis er krav um, at leigari ger hetta innan rímliga freist. Ein rímlig freist skal metast við stöði í tí, sum mishaldið snýr seg um. Um mishaldið krevur tíð at steðga, krevur hetta eina longri freist enn lættari mál. Freistin skal síggjast í sambandi við mishaldið, og skal metast í hvørjum einstøkum føri út frá, hvussu stórt og umfangandi mishaldið er.

Ein leigari kann krevja endurgjald fyrir útreiðslur, sum eru komnar av hesum mishaldi. Skjalprógvast skal, um leigari hevr havt neyðugar og beinleiðis útreiðslur av hesum mishaldi.

Til § 23:

Um leigari ikki heldur seg til skyldur sínar sambært leigusáttmálanum, er hann í mishaldi. Leigari kann fáa eina freist frá útleigara til at steðga mishaldinum. Hesi boð skulu vera skrivlig, og freistin hjá leigara er 8 dagar frá tí degi, leigari fær boðini. Um boðini ikki verða fylgd, hevr útleigari móguleika at siga leigara upp beinanvegin. Útleigari er tákýðja ikki bundin av uppsagnarfrestini í

ávikavist grein 18 eða 19. Hinvegin er talan um eitt so stórt inntriv í viðurskiptini hjá leigaranum, at ein slík uppsögn ekki fær gildi, fyrr enn hon er góðkend av leigunevndini.

Til § 24:

Fleiri ásetingar í hesi lóg eru "præceptivar". Tað vil siga, at tær við avtalu ikki kunnu broytast til nakað, sum gevur leigara eina verri stöðu, enn tey minstukrøv, sum lógin ásetir. Avtalur, sum eru í ósamsvar við hesa grein, eru tí ógildugar.

Avtalur kunnu hinvegin altíð gerast, treytað av, at hetta er til fyrimuns fyri leigara. Sum dømi um slíkar avtalur kann nevast, at leigari sjálvur kann siga upp við styttri freist, enn ásett í § 17, eða at útleigari bert kann siga leigumálið upp við einari longri freist, enn ásett í §§ 18 og 19.

Ein avtala skal altíð vera skrivlig og cigur at kunna skjálprógvast. Í leigusáttmálanum er ein teigur, har partarnir kunnu seta slíkar avtalur.

Til § 25:

Landsstýrismaðurin setir eina leigunevnd at taka stöðu í trætumálum millum útleigara og leigara. Nevndin tekur stöðu til tey viðurskiptini, sum eru umrødd í § 26.

Til § 26:

Neyðugt er, at leigunevndin fær heimild at taka avgerðir um allar ósemjur av týðningi, sum kunnu stinga seg upp millum partarnar. Avgerðir hjá leigunevndini kunnu leggjast fyri rættin í vanligum sakarmáli.

Lógin hevur ongar ásetingar um, hvussu leiguupphæddin skal ásetast. Hetta merkir, at tað í sambandi við leiguavtaluna stendur þortunum frítt at avtala leiguna. Leigarin hevur tá ávirkan á, um leigan er á einum stöði, sum hann kann góðtaka. Møguleiki er eisini fyri, at partarnir longu tá avtala eina skipaða leiguhækkan, t.d. eina árliga hækking í kr. eða prosentum. Støðan hjá leigaranum er ein heilt onnur, tá útleigarin av sínum eintingum ynskir at hækka leiguna, uttan at hetta er avtalað frammanundan. Í slíkum førum kann leigarin kæra til leigunevndina um hesa hækking, og nevndin kann góðkenna eða fult ella lutvíst strika hækkingina. Leigunevndin kann hinvegin ikki taka stöðu til upprunaliga avtalaðu leiguna. Tá leigunevndin metir um leiguhækkingar, verður stöðið tikið í, hvørt hækkingin er rimilig sæð í mun til stöðið á leigaðu hølunum og kostnaðarstöðið á leigumarknaðinum annars. Talan verður um eina mæting frá nevndini í hvørjum einstøkum føri.

Greinin inniheldur krav um, at kærur skulu vera skrivligar og hava eina grundgeving fyri kæruni. Um kæran ikki lýkur hesar treytir, kann leigunevndin avvísa kærana eða biðja viðkomandi útgreina hana nærri.

Til § 27:

Greinin heimilar leigunevndini at krevja upplýsingar, um tørvur er á hesum. Hevur leigunevndin tørv á at fáa ymiskt tilfar til vega, fyri at kunna taka eina avgerð í einum máli eða fyri sítt virksema sum heild, er heimild til tað. Innheiting av elektroniskum upplýsingum er eisini umfatað av ásetingini.

Leigunevndin hevur heimild at sýna ein leigubústað, um tørvur er á tí. Fyri ikki at gera seg ov nógv inn á frælsið hjá leigara og útleigara, hevur leigunevndin bert heimild til tilíkt sýn, tá haldgóð orsök og tørvur er á tí. Leigunevndin skal í slíkum førum geva þortunum boð um tað, áðrenn sýning fer

fram. Um ein leigari ella útleigari noktar sýn, kann tað verða honum sjálvum at skaða. Hetta tí, at leigunevndin sostatt ikki hevur góðan møguleika fyri at leggja annað til grund, enn teir pástandir og upplýsingar, ið frammanundan eru í málinum.

Til § 28:

Leigunevndin skal viðgera tey mál, sum verða lögð fyri nevndina, so skjótt sum gjørligt, tvs. uttan óneyðugt drál. Í hesum liggur eisini, at summi mál óivað hava størri skund enn onnur; hetta ger seg serliga galdandi, tá talan er um uppsøgn vegna mishald frá leigara. Tá talan er um bráðmál, sum ikki tola at bíða, til nevndin er savnað, kann formaðurin sjálvur taka støðu til hesi, eins og formaðurin fær heimild til at geva einari kærú stöðgandi virknað, til avgerð er tikin í málinum.

Til § 29:

Í hesi grein verður staðfest, at møguleiki ikki er at kæra avgerðir, ið leigunevndin hevur tikið, til annan fyrisitingarmyndugleika.

Til § 30:

Henda grein loyvir leigunevndini at áleggja dagliga sekt til tann, ið ikki aktar leigunevndina. Leigunevndin ger av sektarupphæddina. Leigunevndin metir, í mun til hvussu týðningarmikið málið er, hvussu stór upphæddin skal verða. Sektin kann tó ikki vera størri enn dagliga bruttoleiguinntøkan í tí leigumálinum, sum er til viðgerðar í nevndini.

Um leigunevndin hevur trupult við at gera eina niðurstøðu ella taka eina avgerð í einum máli, orsakað av manglandi upplýsingum frá einum parti, er møguligt at áleggja partinum dagliga sekt, til hann hevur latið nevndini umbidnu upplýsingarnar ella prógvini. Tað kann eisini koma fyri, at ein útleigari ella ein leigari tilvitað forhálar eitt mál ella eina avgerð so mikið langt út, at hetta kann verða tyngjandi fyri hin partin og leigunevndina. Í slíkum føri kann leigunevndin koma í ta støðu at hon antin má áleggja sekt, ella tá tað ræður um manglandi upplýsingar, lata hetta vera mótpartinum til fyrimunar. Sekt kann cisini koma upp á tal, tá annar parturin ikki vil rætta seg eftir avgerð nevnarinnar sambært § 26, stk. 1, nr. 1-4.

Til § 31:

Bøtur skulu vera í minsta lagi 2.000 kr. Er talan um endurtøkubrot innan fyri eitt 5 ára skeið, verður bóttin hækkað 50% hvørja ferð. Harumframt verða upphæddirnar pristalsviðgjørðar árliga við ársbyrjan, fyrstu ferð við ársbyrjan 2010 við útgangsstøði í degnum, tá lógin kom í gildi.

Sambært grein 3, stk. 3 hevur útleigarin ábyrgd av, at ein leigusáttmáli verður nýttur. Um hann brýtur hesa áseting, kann útleigarin verða revsaður. Hetta er fyri at tryggja, at allir partar á leigumarknaðinum nýta ein standard leigusáttmála.

Um peningur verður goldin sum ein liður í broti á grein 4, kann hesin krevjast aftur til eina og hvørja tíð, eins og slik brot kunnu revsast.

Til § 32:

Gildiskomuregla.

Til § 33:

Skiftisreglur.

ALMANNAMÁLARÁÐIÐ

Ásetingin í stk. 2 hefur til endamáls at tryggja, at verandi leigumál, sum eru fevnd av galdandi lóg, framvegis kunnu viðgerast, tó av nýggju leigunevndini. Nýggja leigunevndin skal viðgera málið eftir ásetingunum í gomlu lógini - ítøkiliga er talan um §§ 1-10.

Almannamálaráðið, 10. november 2009

Rósa Samuelsen
landstýriskvinna

/ Eyðun Mohr Hansen