

Viðlíkahaldsreglugerð

REGLUGERÐ FYRI VIÐLÍKAHALDI AV LEIGUÍBÚÐUM HJÁ
BÚSTØÐUM – FØROYA BÚSTAÐARFELAG

ÚTG. 4. APRÍL 2019

Innihaldsvirlit

Viðlíkahaldsreglugerð.....	3
A. Yvirskipað.....	3
Gildiskoma.....	3
Kæturættur	3
B. Yvirtaka av bústaðnum tá flutt verður inn.....	3
Standurinn á bústaðnum.....	3
Sýn við innflyting.....	3
Innflytingarfrágreiðing	3
C. Viðlíkahald í leigutíðarskeiðnum.....	4
Viðlíkahaldsskylda leigarans.....	4
Viðlíkahaldsskylda útleigarans.....	4
Fráboðan av skaðum.....	5
D. Við fráflyting	5
Vanlig umvæling við fráflyting.....	5
Mishald.....	5
Umfatandi reingerð	6
Sleppa undan vanligari umvæling.....	6
Sýn í sambandi við fráflyting	6
Fráflytingarfrágreiðing.....	6
Upplýsingar um umvælingarútreiðslur	6
Endalig uppgerð.....	6
Fremjan av umvælingararbeiðinum.....	6
E. Serstakt viðlíkahald uttandura	6
F. Fyrirðomi fyri viðlíkahaldsstøðuna á bústaðnum, tá hann verður yvirtikin.....	7
Standurinn á íbúðini, tá leigumálið byrjar	7
Slit og aldur.....	7
Litaval	7
Kjallarar o.tíl.....	7
G. Broytingar av tí leigaða	7
Hvussu geri eg?.....	8
H Dømir um mishald	8
Væntandi viðlíkahald	8

Skeivt viðlíkahald.....	8
Óforsvarligur atburður.....	8
Væntandi reingerð.....	8
I Góð ráð til leigaran við fráflyting	9
J. Serstakar reglur fyri innandura viðlíkahald	9
Stovur, kømur, goymslurúm og gangir	9
Køkur og vásakøkur	10
Baðirúm og wc	10
Tímbur og innbúgv.....	10
Glasvev/filt.....	10

Viðlíkahaldsreglugerð

A. Yvirskipað

Gildiskoma

1. Henda reglugerð hefur gildi frá 4. apríl 2019 og kemur í staðin fyri ella afturat teim ásetingum um viðlíkahald og umvælingar, sum eru avtalaðar frammanundan.

Kærurættur

2. Ósemjur um, hvørt útleigari ella leigari uppfylla sína ábyrgd um viðlíkahald og umvælingar av bústaðnum, verða at leggja fyri leigunevndina til stjóðutakan, um semja ikki fæst millum partarnar.

Víst verður til Leigulógina, §26, sum m.a. sigur at:

“Leigunevndin kann viðgera kærur frá þórtunum um: ... 3. Rættin og skyldur hjá útleigara at fremja umvælingar...5. Afturhaldan av depositum.

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

Kærast kann beinleiðis á heimasíðuni hjá leigunevndini: www.leigunevndin.fo

Teldupostur: leigunevndin@leigunevndin.fo

B. Yvirthaka av bústaðnum tá flutt verður inn

Standurin á bústaðnum

1. Tá leigarin yvirtekur bústaðin, eru loft og veggir sum nýumvæld. Hetta merkir, at bústaðurin ikki nýtist at vera nýmálaður. Bert í teimum førum, tá útleigarin heldur, at tørvur hefur verið á tí, eru viður, innbúgv og gólv umvæld.

2. Leigarin má góðtaka, at timbur, innbúgv og tøkniligar innleggingar í bústaðnum eru merktar av vanligum sliti í einum leigumáli av hesum slag og við tí aldri, sum talan er um. Leigarin má góðtaka, at veggir, loft og timbur er málað og skal haldast í ljósum litum. Onkrar av íbúðunum hava panel og hurðar í natúr træ. Hesi skulu ikki málást uttan skrivligt loyvi frá útleigaranum.

Sýn við innflyting

3. Í sambandi við at lykklar verða útflyggjaðir til nýggjan leigara, verður gjørt innflytingarsýn.

Innflytingarfrágreiðing

4. Ein innflytingarfrágreiðing verður gjørd út frá innflytingarsýninum, har leigarin kann gera møguligar viðmerkingar.

Avrit av innflytingarfrágreiðingini verður send leigaranum.

5. Um leigarin við yvirthøku av bústaðnum leggur til merkis feilir, skaðar ella manglar, skal leigarin í seinasta lagi 14 dagar eftir yvirthøku skrivliga gera vart við hetta fyri útleigaranum.

6. Um útleigarin heldur, at talan ikki er um týðandi feilir, skaðar og manglar, kann latast vera við at bøta um tað, men feilir, skaðar og møguligir manglar verða settir í innflytingarfrágreiðingina, so leigarin ikki kemur at ábyrgdast fyri hesar við fráflyting.

7. At bøtt ikki verður um ein minni týðandi mangul frítekur ikki leigaranum fyri sína viðlíkahaldsskyldu.

8. Leigarin fær ekki endurrindað útreiðslur fyri at bøta um manglar, uttan at skrivlig avtala er gjørd við útleigarán um tað frammanundan.

C. Viðlíkahald í leigutíðarskeiðnum

Viðlíkahaldsskylda leigarans

Innandura viðlíkahald

1. Leigarin skipar fyri og rindar útreiðslur til at viðlíkahalda leigumálið innandura. Alt vanligt viðlíkahald, so sum at skifta ljósperur, og reingerð av borðplátum, veggjum, loftum o.tíl. er leigarans ábyrgd.

Leggur leigarin merki til, at eitt hvørt í leigumálinum ikki er, soleiðis sum tað skal vera, skal leigarin boða útleigarán frá sum skjótast. Um okkurt fer at leka, streymur og aðrar installatióinir ikki rigga, sum tær skulu, ella onkur hvítvøra, sum er partur av leigumálinum, er svikalig, so hevur leigarin skyldu til at boða útleigarán frá beinanvegin.

Mælt verður til at viðlíkahaldið av veggjum og øðrum flatum verður gjørt við máling í ljósum litum, sum kann dekkast við í mesta lagi 2 umførum av máling. Leigarin kann fáa litkoturnar frá útleigarán. Um víkt verður frá hesum, verður gjørt vart við part D um fráflyting, punkt 1. Leigarin hevur skyldu til at viðlíkahalda so ofta, at leigumálið ikki forferst, út yvir tað sum kemur av sliti, ið kemur av vanligum brúki og aldri.

2. Tað er leigarans ábyrgd at smyrja lás, festi- og læsimekanismur í hurðum og vindeygum eftir tøvri við sýrufríari olju, so tær ikki gerast trekar ella fastar.

3. Fyri at umganga fukt í bústaðnum, sum bæði kann oyðileggja bústaðin og innbúgv, skal leigarin lufta væl út. Ein stutt men kraftmikil útlufting er betur enn at lata eitt vindeyga standa á glopp. Eini góð ráð eru at lufta út í 5-10 minuttir í senn, og síðani lata vindeygu og hurðar aftur. Luftið út í minsta lagi tvær ferðir um dagin. Ein bústaður, sum ikki er útluftaður, fær vánaligt inniklima.

4. Ikki turka vaskiklæðini inni. Tað er neyðugt at nýta turkitrumlu ella at turka vaskiklæðir úti.

5. Bústaðir tryggja sjálva leiguíbúðina. Mælt verður til at leigarin tryggjar sítt innbúgv og búnýti. Setið tykkum í samband við tryggingarfelag um tykkum tørva nærri upplýsingar um trygging.

6. Um leigari missur lyklar burtur, skal hann seta seg í samband við útleigarán og rinda fyri nýggjan lykil og fyri umstilling av lásaskipan, har tað er neyðugt.

Uttandura viðlíkahald

7. Í parti E í hesi viðlíkahaldsreglugerð er ásett, hvussu leigarin skal viðlíkahalda og reingera nærri útgreinaði atkomu- og uppihaldsøkir, uttandura timbur og tílíkt, sum hoyrir til bústaðin.

8. Útleigarin kann gera skrivliga avtalu við leigarán um serligt uttandura viðlíkahald, um tað ikki eru gjørdar ásetingar um tað í hesi viðlíkahaldsreglugerð, húsreglunum ella leigusáttmálanum.

Viðlíkahaldsskylda útleigarans

Innandura viðlíkahald

9. Útleigarin átekur sær:

- Viðlíkahald og neyðuga útskiftan av lásnum, kranum, kontaktum, WC-kummum, cisternum, køli- og frystiskápum, komfýrum og tílíkum, sum er sett upp av útleigarán.

- Útskiptan av battaríum í eldvarnara, gólvhitastýringum, lykklaskipan, termostatventilum o.tíl., tá tað er neyðugt.

- Umvæling ella útskiptan av fóstum innbúgv og tilhoyri til innbúgv, sum er sett upp av ella skrivliga góðkent sum yvirtikið av útleigaranum.

- Harumframt vera tað skift út, sum er lagt á gólv og køksborð, tá tað er gjørt ella frammanundan er góðkent av útleigaranum. Um leigari í hesum sambandi hevur skift út fast innbúgv o.tíl. í góðsku, sum er betur enn tað, sum er vanligt í bústaðnum, rindar útleigarin fyri part av umvælingini ella útskiptingini, svarandi til tað, sum vanligt er í bústaðnum.

10. Viðlíkahald, umvæling ella útskiptan av tí, sum er nevnt í stk. 9 omanfyri, verður gjørt av útleigaranum tá og í tann mun, útleigarin metir tað neyðugt, og ikki er grundað á mishald frá leigarans síðu.

11. Fyri einstakar býlingar kann avgerð takast um, at útleigari átekur sær innandura viðlíkahald út yvir tað, sum er nevnt í stk. 9.

Uttandura viðlíkahald

12. Útleigarin átekur sær viðlíkahald av felags uttandura økjunum. Um leigararnir í einum býlingi eru samdir um tað, kann avtala gerast við útleigaran, um at leigarar taka sær av viðlíkahaldi av felags uttandura økjunum.

Fráboðan av skaðum

13. Um bústaðurin fær skaða, hevur leigarin skyldu til beinan vegin at boða útleigaranum frá tí. Um ikki verður boðað frá, verður leigaranum álagt at endurrinda møguligar meirútreiðslur fyri umvælingar, sum stava frá, at ikki varð boðað frá í nóg góðari tíð.

D. Við fráflyting

Vanlig umvæling við fráflyting

1. Tá flutt verður úr íbúðini, skipar útleigarin fyri, at vanligu umvælingarnar verða gjørdar, og fevna tær um:

- Hvíttan ella máling av loftum ella vask/reingerð, alt eftir tilfari, um útleigarin metur at tørvur er á tí.
- Máling av veggjum, sum eru málaðir frammanundan, um útleigarin metur, at tørvur er á tí.
- Handverksreingerð av íbúðini.

Leigarin rindar av sínum depositum fyri vanligu umvælingarnar í sambandi við fráflyting, um tað ikki kemur frá vanligum sliti. Um leigarin hevur málað ella gjørt annað viðlíkahald av veggjum, sum ikki er í samsvari við part J í hesi viðlíkahaldsreglugerð, verður tað gjørt av nýggjum og umvælingin goldin av leigaranum.

2. Tá flutt verður úr íbúðini, skulu vanligu umvælingarnar sambært pkt. 1 omanfyri altíð gerast, um ikki íbúðin sum heild ella partar av flatunum síggja út sum nýumvæld og eru málað í ljósum litum.

Mishald

3. Leigarin rindar fyri allar útreiðslur til umvælingar vegna mishald. Hetta fevnir eisini um manglandi viðlíkahald av gólvum, har gólvini eru av timbri, og gáttir.

4. Talan er um mishald, t a  ib ud in ella partar av henni eru  i verri standi ella skadd vegna skeivt br uk, skeivt ella manglandi vi l ikahald ella  oforsvarligan atbur o av leigaranum,  o rum  i h usarhaldinum og m oguligum h usd jorum ella  o rum, sum leigarin hefur givi o atgongd til  ib ud ina.

5. Um ta  koma ska ar  a  ib ud ina vi  lukti ella liti, av t i at ta  hefur veri o roykt  i  ib ud ini, og ta  t i er ney ugt vi  meira umfatandi reinger o og/ella m aliarbei i  i sambandi vi  fr aflyting enn vanligu umv elingarnar, ver ur ta  mett sum mishald. Leigarin rindar allar eyka  utrei slur, sum koma av at umv ela og reingera vegna nikotinska a, t a flutt ver ur.

Umfatandi reinger o

6. Um ta  er ney ugt at hava serliga umfatandi reinger o av hv itv orum, innb ugvi, ba ir umi o.t il., ver ur ta  eisini mett sum mishald.

Sleppa undan vanligari umv eling

7. Til ber at sleppa undan at gera vanligu umv elingarnar  a byggiflatum, sum  i sambandi vi  fr aflytingars yni o eru  i g o um handverksligum standi og s ynast n yumv eld og eru  i lj osum litum.

S yn  i sambandi vi  fr aflyting

8.  tleigarin s ynir  ib ud ina  i seinasta lagi 2 vikur aftan a at ver a gj rdu kunnugur vi , at fr aflytingin er farin fram. Leigarin kallar inn til hetta s yni o vi  eini freist upp a  i minsta lagi 1 viku.

G o  r a o til leigara  i sambandi vi  fr aflyting eru at finna  i parti I.

Fr aflytingarfr agrei ing

9.   sambandi vi  s yni o ger  tleigarin eina fr aflytingarfr agrei ing, sum sigur, hv rjar umv elingar, i o skulu gerast sum vanligar umv elingar, og hv rjar, i o eru mishald, og hv rjar, i o skulu gjaldast av  tleigara. D mir um mishald eru at finna  i parti H.

10. Avrit av fr aflytingarfr agrei ingini ver ur send leigaranum.

Uppl ysingar um umv elingar utrei slur

11. Leigarin f er at vita, hvussu st orar mettu  utrei slurnar til umv eling eru, og hvussu n gv av hesum leigarin skal gjalda, b ytt upp  i vanligar umv elingar og m oguligt mishald.

 utrei slurnar  i sambandi vi  at taka burtur og umv ela aftan a broytingar, sum leigarin hefur gj rt, og sum  tleigarin ikki hefur givi o skrivligt loyvi til, skal leigarin rinda.

Endalig uppger o

12.  tleigarin sendir endaligu uppger ina vi  umv elingar utrei slunum til leigaran uttan  ney uga seinkan, har ta  framgongur, hv rji umv elingararbei i, i o eru gj rd, hvat tey hava kosta o, og hvussu leigarans partur av hesum  utrei slum er  trokna ur.

Fremjan av umv elingararbei inum

13.  tleigarin skipar fyri, at umv elingararbei i o ver ur gj rt.

E. Serstakt vi l ikahald uttandura

1. Talan kann vera um urta- og bl omugar o, terrassuskermar, hegn, parkerings- og gongu okir o.t il., i o hoyrir til  ib ud ina (s i leigus ttm alan og h sreglurnar). Gar urin skal vera v el vi l ikahildin. Um  tleigarin m a gera vi l ikahaldsarbei i  i gar inum o.t il., i o hoyrir til  ib ud ina, ver ur ta  gj rt fyri leigarans rokning.

2.    ib u um, sum hava altan ella terrassu, skal leigarin javnan gera reint og reinsa m ogulig fr arensli fr  altanini og terrassuni.

3. Um leigari ynskir at gera stórri broytingar í garðinum, ið hoyrir til íbúðina, skal leigarin søkja útleigaran skrivliga um loyvi til tað. Um tað ikki er søkt og játtað skrivliga, kunnu allar broytingar verða rættaðar aftur fyri leigarans rokning.

4. Arbeiðir, sum loyvir eru givin til, og sum eru framd, verða ikki kravd rættaði aftur í sambandi við fráflyting, um tað ikki framgongur av loyvinum, at leigarin skal gjalda fyri tað.

F. Fyridømi fyri viðlíkahaldsstøðuna á bústaðnum, tá hann verður yvirtikin Standurin á íbúðini, tá leigumálið byrjar

1. Tá leigarin yvirtekur íbúðin, eru loft og veggir sum nýumvæld.

2. Timbur, innbúgv, tøkniligar innleggingar og gólv eru bert umvæld, um útleigarin hevur mett tørv vera á tí.

Slit og aldur

3. Timbur, innbúgv, tøkniligar innleggingar og gólv kunnu vera merkt av vanligum sliti í einum leigumáli av hesum slag og við tí aldri, sum talan er um.

Litaval

4. Tað ber ikki til at seta serlig krøv til litaval í sambandi við innflyting.

Kjallarar o.tíl.

5. Tey møguligu kjallararúm, úthús o.tíl., ið hoyra til íbúðina, eru bert roknaði at nýta sum goymslurúm. Við innflyting skal ikki roknast við, at hesi eru umvæld ella nýmálað. Tað kann vera fuktur í hesum økjum.

Um leigari ynskir at fáa loyvi at mála, skal útleigarin spyrjast skrivliga um tað. Verður loyvi givið, upplýsir útleigarin samstundis hvør máling, ið skal nýtast.

Tað hevur týðning at útlufta møgulig kjallararúm regluliga. Mælt verður til ikki at seta nakað upp at veggjum og ikki seta tað, sum verður goymt í hesum hølum, beinleiðis á gólvið.

G. Broytingar av tí leigaða

1. Eftir umsókn til útleigaran kann loyvi verða fingið til at einstaki leigarin kann gera nakrar broytingar av íbúðini. Talan kann m.a. vera um:

2. Orkusparandi tiltøk, sum t.d. kann vera innandura bjálving og skiftan av termostatventilum.

3. Onnur orkusparandi tiltøk, sum t.d. skifta kranar og skifta til vatnsparandi brúshøvd.

4. Etablering, batar og umvæling av baðifasilitetum, wc og køki. Flyting, burturtøka og uppsetan av skilaveggjum, skermar til brúsu, skáp og ljós í baðirúmi, uppsetan av føstum skápum, baðikari o.a.

5. Tøkniligar innleggingar, her uppií el, nýggjar kontaktir og avbrótarar. Uppsetan av lyftum í baðirúmi og køki og uppsetan av hvítvørnum (sí eisini ásetingar í leigusáttmála).

6. Tær í pkt. 2-5 nevndu útskiftingar og broytingar kunnu bert verða gjørdir, har tøkniligu innleggingarnar í íbúðini hava nóg mikið av kapasiteti til tað.

Hvussu geri eg?

7. Leigarin skal altíð sækja útleigaran skrivliga um loyvi til at gera broytingar av tí leigaða. Arbeiðið skal gerast handverksliga forsvarligt. Nøkur arbeiðir skulu gerast av útbúnum handverkarum. Tað, sum verður sett upp, skal ikki vera av verri góðsku enn tað, sum tað kemur í staðin fyri.

8. Í loyvinum frá útleigaranum vil síggjast, um tað fer at vera kravt, at einstaku broytingarnar skulu vera gjørdir aftur sum upprunaliga leigað, tá flutt verður úr íbúðini.

H Dømir um mishald

Væntandi viðlíkahald

- Roykur/nikotin
- Borð + gólv
- Festi- og læsimekanismur til hurðar og vindeygu.

Skeivt viðlíkahald

- Ymiskir litir á veggjunum
- Máling
- Málað yvir soppavøkstur
- Klistrimerkir
- Skaddar hurðar og skuffur

Óforsvarligur atburður

- Oyðilagdar hurðar
- Skøvvur á hurðum
- Skøvvur í gólvinum
- Ymiskt el-arbeiði, sum ikki loyvi er givið til, ella sum ikki er gjørt á lógligan hátt
- Borað í veggja-/gólvflísar
- Ikki ansa nóg væl eftir HVS-innleggingum ella tikið tær niður uttan skrivligt loyvi frá útleigara
- Broyting av bústaðnum uttan skrivligt loyvi frá útleigara

Væntandi reingerð

Í sambandi við væntandi reingerð, rindar fráflytari fyri reingerð + møguliga reingerð áðrenn sýn.

- Máling á borðplátum
- Teppirestir
- Rusk í skápunum
- Komfýrur, ovnur, eimhetta, útluftingarventilar

I Góð ráð til leigaran við fráflyting

Er gjört	Hvat skal gerast
	Reingerð: Øll skáp, skuffur, skápshurðar – bæði uttan og innan – og eisini omaná skápunum.
	Reingerð: Komfýrur og plátur, lúka á ovni, bakiplátur, bradepannur og rist. Har tað er gjørligt, taka komfýrin framfrá og gera hann reinan aftanfyrri og á síðunum. Gera gólv og veggir reinar, áðrenn komfýrurin verður settur uppá pláss aftur.
	Reingerð: Eimhetta – eisini filtur – køliskáp og frystara. Hitapumpa, vaskimaskina og turkitrumla, um tað er partur av tí leigaða.
	Reingerð: Yvir køksborðinum, køksborðplátuna, køksvaskið og kranan.
	Reingerð: Allar hurðar innandura, geriktir og durakarmar.
	Reingerð: Allar stikkkontaktir, avbrótarar o.tíl.
	Reingerð: Allar útluftingarventilar.
	Reingerð: WC, hondvask, kranar, spegl, gólv og veggir í baðirúminum.
	Reingerð: Evt. skáp við málara og hitapumpu skulu vaskast, um tørvur er á tí, annars dustsúgvast.
	Reingerð: Vindeygu – innan og uttan - og vindeygakarmar.
	Reingerð: Radiatorar – eisini undir og aftanfyrri.
	Reingerð: Øll gólv.
	Um klistrimerkir eru á hurðum, speglum ella skápshurðum, skulu hesi takast burtur áðrenn reingerð. Sjálvklistrandi hyllaplast og hyllapappír skal takast burtur.
	Naglar og skrúvur skulu takast burtur.
	Kjallarárum, hjallar, altanar o.tíl. skulu ruddast og vera rein.
	Garðurin skal vera ruddiligur og vera væl hildin. Hetta merkir m.a. at gras skal vera sligið, runnar vera kliptir og ókrút tikið burtur.
	Allir lykklar skulu latast til útleigaran.
	Minst til at siga øllum viðkomandi frá, at tú flytur, so sum kommununi, telefonveitara, internetveitara o.tíl., og at upplýsa útleigaranum nýggja bústaðin.

Um nýggi leigarin skal yvirtaka gardinur ella annað, skal tað skrivast niður og vera góðtikið og undirskrivað av bæði tí, sum flytur, og nýggja leigaranum. Útleigarin skal hava avrit av avtaluni í seinasta lagi, tá íbúðin verður sýnað. Við fráflyting skal leigumálið tó altíð vera tómt og ruddiligt, so umvælingar kunnu verða gjørdar, uttan at nakað er í vegin fyri handverkarunum. Burturbeining av innbúgvi o.ø., sum stendur eftir, tá flutt er út íbúðini, verður gjørt fyri leigarans rokning.

Um leigari sjálvur umvælir leigumálið, skal alt gerast handverksliga rætt og vera gjørt áðrenn útflytingarsýnið verður framt.

J. Serstakar reglur fyri innandura viðlíkahald Stovur, kømur, goymslurúm og gangir

1. Veggir: Spyr útleigaran.
2. Loftini: Spyr útleigaran.
3. Gólv og gáttir: Spyr útleigaran.

Køkur og vásakøkur

4. Veggir: Spyr útleigaran.
5. Loftini: Spyr útleigaran.
6. Gólv og gáttir: Spyr útleigaran.

Baðirúm og wc

7. Veggir: Spyr útleigaran.
8. Loftini: Spyr útleigaran.
9. Gólv og gáttir: Spyr útleigaran.

Timbur og innbúgv

10. Spyr útleigaran.

Glasvev/filt

11. Søkjast skal skrivliga um loyvi til at seta upp glasvev og/ella filt í íbúðini.