

Vegleiðing

Vegleiðing til standard leigusáttmálan, ið skal nýtast fyri alla leigu av húsum ella hølum, ið verða nýtt til bústað. 1. útgáva, september 2010.

Vegleiðingin er lýsing av galdandi lóggávu við ávísingum til ásetingar í leigusáttmálanum.

Hendan vegleiðing er fylgiskjal til standard leigusáttmálan frá 1. september 2010.

Vernd sambært leigulógini

Leigulógini ásetir rættindi og skyldur hjá útleigara og leigara.

Partarnir kunnu avtala frávik frá reglunum í leigulógini, men bert í tann mun leigari, hjúnafelagi, ella tann ið leigarin livir saman við í parlagi ikki fær verri rættindi, enn ásett er í leigulógini.

Doyr ein leigari, áðrenn leigumálið er endað, hevur hjúnafelagin ella tann, sum leigarin livir saman við í parlagi, sambært § 22 í leigulógini rætt til at halda fram í leigumálinum. Hetta er eisini galdandi, tá leigarin sjálvur av eini hvørjari orsök flytur út. Treytin er at leigumálið virkar sum felags bústaður hjá pørtunum í paragnum.

Avtalur um frávik kunnu ikki nevnast beinleiðis í sáttmálatekstinum (við at strika yvir ella líknandi), uttan so at loyvið er givið í prentaða tekstinum. Avtalað frávik frá reglunum í leigulógini skulu nevnast í § 10 í leigusáttmálanum.

Til § 1 og 2 í leigusáttmálanum: Partarnir og tað leigaða

Rættindi, ið leigari hevur sambært leigulógini eru galdandi móttvegis øllum uttan tinglýsing. Rættindi leigarans eru tí tryggjað, hóast leigumálið t.d. verður selt. Nýggjur ávari av ognini má ganga undir tey rættindi, ið leigari hevur eftir leigulógini.

Sama er galdandi fyri avtalur um leigu, ið verður rindað í forskoti, innskot og depositum, tá hesar upphæddir tilsamans ikki eru størri enn tað, sum svarar til 6 mánaða leigu.

Hevur leigari eftir avtalu við útleigara fingið **betur** rættindi enn leigulógini gevur, er leigarin ikki tryggjaður henda rættin, um ognin fær nýggjan eigara. Leigari kann krevja, at tilíkið rættindi verða tinglýst soleiðis at hesin rættur

verður tryggjaður.

Leigari verður sjálvur at rinda fyri útreiðslurnar til tinglýsingina, um so er, at onnur avtala ikki er gjørd.

Ikki vinnulig útleiga

Tað er avgerandi í mun til uppsagnarreglurnar, tá útleigari vil siga upp leigumál, hvørt talan er um ikki vinnuliga útleigu ella vinnuliga útleigu.

Ikki vinnulig útleiga, er útleiga, sum fevnir um í mesta lagi tvey leigumál, ið eru á sama bústaði, har útleigarin og húski hansara búa.

Fyri at koma undir ikki vinnuliga útleigu, skal útleigari veruliga búa á bústaðnum. Tað er ikki nóg mikið, at útleigari hevur sína postadressu á bústaðnum.

Um ikki vinnuligur útleigari velur at víðka um sítt leiguvirksemi, soleiðis at talið á leigumálum fer upp um 2, verða øll leigumálini á bústaðnum frameftir at meta sum vinnulig útleiga.

Vinnulig útleiga

Vinnulig útleiga er øll onnur leiga, ið ikki kemur undir reglurnar um ikki vinnuliga útleigu.

Útleigari, sum eigur eitt ella fleiri hús, ið verða útleigað, og útleigarin ikki hevur bústað í nørkum av teimum útleigaðu húsunum, er at rokna sum vinnuligur útleigari.

Býr sami útleigari í tí eina húsinum, samstundis sum hann leigar eina íbúð út í kjallaranum, er húsið, har útleigarin býr, at rokna sum ikki vinnulig útleiga, meðan hini húsin, har útleigari ikki hevur sín bústað, er at rokna sum vinnulig útleiga.

Leigumál, ið byrja sum vinnulig, t.d. tá talan er um 3 ella fleiri leigumál á bústaðnum hjá útleigara, eru at meta sum vinnulig, eisini um talið á leigumálum seinni fer niður um markið fyri vinnuliga útleigu.

Leigumál hjá landi og kommunum er altíð at meta sum vinnulig útleiga. Sama er fyri lögfrøðiligar persónar, sum virki og feløg.

Nýtslurættur

Sambært § 15 í leigulógini, má leigari ikki uttan loyvi frá útleigara nýta tað leigaða til annað endamál enn vanligu og rímuliga nýtslu av bústaði, og kann ikki lata nýtsluna av tí leigaða til onnur.

Um ein leigari ynskir at framleiga leigumálið, skal hann hava skrivligt loyvi frá útleigara til hetta. Sí nærri undir viðmerkingunum til § 11 í leigusáttmálanum.

Til § 3 í leigusáttmálanum: Byrjan og endi á leigumálinum

Leigusáttmálin kann nýtast sum skrivligt grundarlag undir einari uppsøgn frá bæði útleigara og leigara. Sí § 12 í leigusáttmálanum.

Tíðaravmarkað leiga

Partarnir hava rætt til at avtala tíðaravmarkaða leigu. Bert leiguavtalur, ið eru longri enn 3 mánaðir eru fevndar av leigulógini.

Verður ein tíðaravmarkað leiguavtala undir 3 mánaðar longd út yvir 3 mánaðar, verður avtalan fevnd av leigulógini. Ikki ber til at umganga reglurnar í leigulógini við at gera fleiri avtalur upp til 3 mánaðir.

Tíðaravmarkaðar leiguavtalur enda uttan uppsøgn tá avtalaða tíðarskeiðið er runnið.

Uppsagnarreglurnar í leigulógini eru eisini galdandi fyri tíðaravmarkaðar leiguavtalur. Tó ber til at gera avtalur, ið geva leigara betur rættindi enn sambært leigulógini t.d. at útleigari ikki kann uppsiga leiguavtaluna í tí avtalaða tíðarskeiðnum.

Tíðarskeiðið fyri leiguavtaluna skal setast í § 3 í sáttmálanum. Aðrar avtalur um tíðaravmarkaða leigumálið skulu nevast í § 10 í sáttmálanum.

Uppsøgn frá leigara

Leigari kann siga leigumálið upp við 1 mánaða freist til endan av einum mánaði. Uppsøgnin skal vera skrivlig og dagfest.

Partarnir kunnu avtala aðra freist, ið gevur leigara betur rættindi enn ásett í leigulógini, tvs., at avtala kann gerast, ið gevur leigara styttri freist enn 1 mánaða til endan av einum mánaða. Tílik avtala skal gerast í § 10 í leigusáttmálanum.

Dømi um uppsøgn frá leigara:

Sigur ein leigari upp leigumálið tann 10. Juni, verður freistin roknað frá tí degi og ein mánað fram (10. juli) og til endan av hesum mánaði,

tvs. til 31. juli.

Uppsøgn frá ikki vinnuligum útleigara

Ikki vinnuligur útleigari kann siga leigumálið upp við 3 mánaðar freist til endan av einum mánaði.

Ikki vinnuligur útleigari kann siga leigumálið upp uttan orsök.

Uppsøgnin skal vera skrivlig og dagfest.

Dømi um uppsøgn frá ikki vinnuligum útleigara:

Ein ikki vinnuligur útleigari sigur upp leigumálið t.d tann 10. juni. Freistin verður tá roknað 3 mánaðir fram (10. september) og til endan á hesum mánaða, tvs. til 31. september.

Uppsøgn frá vinnuligum útleigara

Vinnuligur útleigari kann siga leigumálið upp við 5 mánaðar freist til endan av einum mánaði.

Vinnuligur útleigari kann bert uppsiga leigumálið, um hann lýkur treytirnar fyri uppsøgn, ið settar eru í § 21 í leigulógini og skal grundgeva fyri síni uppsøgn.

Orsøkirnar til uppsøgn kunnu bert vera:

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

Til nr. 1.

Útleigari má veruliga hava til endamáls at nýta leigumálið til egnan bústað. Til dømis er tað ikki nóg mikið, at útleigari t.d. ynskir at nýta leigumálið til at gista í 2 ferðir um vikuna, ella at onnur nærstandandi í familjuni skulu nýta hølini til bústað.

Til nr. 2

Tað má veruliga verða neyðugt hjá leigara at flyta út úr leigaðu hølunum. Er ikki neyðugt hjá leigara at flyta út, og ein partur av hølunum framhaldandi kunnu nýtast til bústað, kann leigumálið ikki sigast upp við grundgeving nr. 2.

Til nr. 3

Heimildin skal skiljast soleiðis, at tað fevnir um støður, har útleigarin hevur ein sakligan tørv á at verða loystur frá leigumálinum, **uttan** at talan er um beinleiðis mishald frá leigaranum.

Týðandi orsøkir kunnu vera nógvar, og reglan skal eisini tulkast soleiðis. Hendan reglan skal tó síggjast í ljósinum av § 15 í leigulógini, har

ásett er, at leigari hefur 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 fyri útleigara. Um útleigari hefur støðugar trupulleikar við leigara, kann hetta eisini tala fyri at siga leigumálið upp.

Søla av bygningi, ið er til vinnuliga útleigan, verður ikki at meta sum saklig orsök fyri at uppsiga leigumál.

Ein leigari hefur altíð móguleika fyri at kæra eina uppsøgn til leigunevndina, sambært § 26, stk. 1, nr. 4 í leigulógini. Leigunevndin kann so meta um, hvørt sakligar orsøkir eru fyri einari uppsøgn.

Uppsøgn vegna mishald

Umframt vanligu uppsagnarreglurnar kunnu leigari og útleigari uppsiga leiguavtaluna vegna mishald frá hinum avtalupartinum. Sí viðmerkingarnar til § 7 í sáttmálanum.

Til § 4 í leigusáttmálanum: Gjald av leigu og depositum

Leiguupphæddin verður ásett eftir avtalu millum leigara og útleigara. Við ósemju kann leigunevndin ikki taka støðu til ta upprunaligu leiguupphæddina, ið er avtalað millum leigara og útleigara.

Er talan um órímliga leiguavtalu, har leigan er sett alt ov høgt í mun til virðið á tí leigaða, kann avtalan umgerast sambært reglunum í avtalulógini. Leigunevndin hefur ikki heimild at viðgera upprunaligu leiguupphæddina. Tílik mál mugu leggjast fyri dómssvaldið.

Ynskir leigari at leggja mál um órímliga leiguavtalu fyri dómssvaldið, má leigari gera sær greitt manglandi verjuna í leigulógini móti uppsøgn frá ikki vinnuligum útleigara. Ikki vinnuligur útleigari kann siga leigumálið upp við 3 mánaða freist, uttan orsök.

Sambært leigulóg § 12, skal leigan gjaldast mánaðarliga frammanundan og í seinasta lagi tann 5. í mánaðinum. Fellur leigan til gjaldingar ein halgidag ella leygardag, verður gjaldsdagurin útsettur til fyrsta gerandisdag aftaná.

Útleigari avger hvar og hvussu leigan skal gjaldast.

Útleigari kann ikki krevja húsaleigu frá leigara áðrenn tann 5. í tí mánaða, ið leigan fellur til gjaldingar.

Útleigari og leigari kunnu tó avtala, at húsaleigan verður goldin eftir tann 5. í mánaðinum, til dømis tann 8. ella 10. í mánaðinum.

Um leigan ikki er íroknað ljós og hita, kann avtalast eftir ynski ella kravi frá leigara, hvussu hesar útreiðslur skulu gerast upp. Slík avtala skal skrivast í § 10 í leigusáttmálanum fyri at sleppa undan møguligum ósemjum.

Dømi: Hvussu nógv skal gjaldast av einum felagsmálara.

Dømi: Hvussu stóran part (t.d sett upp í %) av útreiðslum árliga/ársfj./mðr. av hita og ljós skal gjaldast. Um húsaleigan inniheldur annað gjald sambært § 4, stk. 2 í leigusáttmálanum, skal grundgevast fyri hesum í leigusáttmálanum, um tørvur er á hesum.

Leiguhækking

Leiguhækking skal fráboðast leigaranum skrivliga 4 mánaðir frammanundan. Um ósemja er millum partarnar, kann leigunevndin sambært § 26, stk. 1, nr. 1 í leigulógini taka støðu til, um møgulig leiguhækking er rímlig og heilt ella lutvist strika hesa hækking.

Leigari kann krevja at síggja avrit fyri el, hita og annað, um haldgóð orsök er. Um útleigari krevur leiguhækking vegna øktar útreiðslur til eitt nú el og hita, er hetta ein haldgóð orsök hjá leigara at seta fram krav um avrit og skjalprógvan av útreiðslunum.

Depositum

Sambært § 5 í leigulógini kann útleigari treyta sær, at leigari rindar eitt depositum fyri at tryggja sær leigarans skyldur við fráflyting. Depositum kann í mesta lagi svara til leigu fyri 3 mánaðir.

Tað er ikki eitt krav sambært leigulógini ella leigusáttmálanum at krevja depositum. Hetta er upp til partarnar sjálvar at avgera. Partarnir kunnu avtala eitt minni gjald enn eina upphædd, ið svarar til leigu fyri 3 mánaðir.

Útleigari kann afturhalda depositum 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. Sí viðmerkingarnar til § 6 í sáttmálanum,
- 2) leigari skyldar leigugjald, ella
- 3) leigari á annan hátt kann lastast fyri, at útleigari hefur havt eitt fíggarligt tap, orsakað av leiguni. Útleigarin hefur próvbyrðuna fyri, at hann hefur havt eitt

slíkt tap.

Dæmi um fíggjarligt tap hjá útleigara kann t.d. vera, um útreiðslur til streym, olju ella fjarhita ikki eru íroknaðar húsaleiguna, og leigarin er í eftirstøðu.

Útleigari eigur møguligan rentuágóða av depositum.

Til § 5 í sáttmálanum: Felagsantennur v.m.

Tað er frítt hjá leigara og útleigara at avtala antennuviðurskiftini í leigumálinum. Leigulógin nevnr ikki hesi viðurskifti.

Tað skal tó standa í leigusáttmálinum hvat er avtalað hesum viðvíkjandi, og um leigari fær loyvi at leggja stikk til telefon, sjónvarps-, og útvarpsantennu, at seta upp parabol/antennu og hvør í so fall skal rinda kostnaðin.

Til § 6 í sáttmálanum: Standur á leigumálinum við inn- og útflyting.

Innflyting

Leigarin avger í hvørjum standi hann vil gódtaka leigumálið.

Fyri at prógva standin á leigumálinum skal ein innflytingarfrágreiðing gerast, ið lýsir standin á leigumálinum, tá flutt verður inn. Leigari og útleigari skulu í felag gera innflytingarfrágreiðingina, og hon skal undirskrivast av báðum pørtum og eitt avrit skal útflyggjast leigara.

At leigari og útleigari skulu gera frágreiðingina í felag, merkir, at leigari og útleigari skulu hava gjøgnumgingið og góðkent frágreiðingina. Leigari kann t.d. fylla skjalið út, og so biðja útleigara koma og hyggja eftir leigumálinum og samanbera við frágreiðingina. Báðir partar hava ábyrgdina av at ein innflytingarfrágreiðing verður gjørd. Leigari kann t.d. ikki lasta ein útleigara fyri at frágreiðing ikki er gjørd, um viðkomandi leigari ikki sjálvur hevur tikið stig til at fáa frágreiðingina tilvega.

Endamálið við innflytingarfrágreiðingini er at minka um vandan fyri at ósemjur stinga seg upp millum leigara og útleigara, um standin á leigumálinum, tá flutt verður úr leigaða bústaðnum.

Frágreiðingin skal lýsa um t.d. gólv, veggir, loft, køkur, køkshurðar, baðirúm o.a. ikki sær út, sum tað eigur, og kann væntast at síggja út.

Vanligt slit, ið longu er til staðar kann eisini skrivast inn í frágreiðingina. Myndir kunnu leggjast við frágreiðingini. Tá er umráðandi, at myndirnar verða lagdar við frágreiðingini beinanvegin, soleiðis at útleigari hevur góðtikið hesar.

At sýna eitt leigumál vil vanliga ikki taka serliga langa tíð. Tað eru leigari og útleigari, ið gera eina sjónska gjøgnumgongd av leigumálinum. Tað er ikki krav at serkøn fólk skulu gera innflytingarfrágreiðingina ella at leigari t.d. skal taka burtur gólvteppir, flyta møblar ella nýta hjálpartól at kanna leigumálið - t.d. taka soppa-ella aðrar royndir. Tí er ikki víst, at leigari varnast øll brek/manglar í sambandi við innflytingarfrágreiðingina.

Oyðublaðið til innflytingarfrágreiðing verður fyllt út soleiðis, at krossur verður sett fyri ta rúmið, ið viðmerkingar eru til. Síðan skal ein tekstur skrivast út fyri hvørt t.d. vindeygu, loft, ið lýsir hvørjir manglar eru.

Dæmi:

Eru vindeyguni í køkinum ikki í góðum standi, tøy leka í ávísari ætt, so verður ein krossur settur í teigin "Vindeygu/køkur", og undir viðmerkingum (har eru 3 linjur til tað) skriva tit "leka, tá tað er eysturætt" ella okkurt tílíkt.

Soleiðis verða øll húsini gjøgnumgingin.

Eftirfylgjandi manglar

Um so er, at leigari ikki hevur sæð allar manglarnar við leigumálinum, hevur leigarin sambært § 7, stk. 2 í leigulógini eina freist uppá 14 dagar eftir innflyting, **skrivliga** at krevja at útleigarin umvælir hesi brekini/manglarnar.

Í tílíkum føri er talan um manglar/brek sum við vanligum eftiransni eru sjónlig, men sum leigarin ikki hevur sæð fyrr enn hann hevur búð í leigumálinum eina tíð. Endamálið er bæði at tryggja leigara, soleiðis at leigari fær eina tíð at tryggja standin á leigumálinum, og eisini at tryggja útleigara ímóti at leigari til eina og hvørja tíð kann krevja smærri umvælingar gjørdar á leigumálið.

Í teimum førum har brekini fyrst koma til sjóndar eftir at leigarin hevur búð í hølunum eina tíð, skal leigarin sambært § 7, stk. 3 í leigulógini, skjótast gjørligt og ikki seinni enn 4 mánaðir eftir innflyting, skrivliga geva útleigara boð um at umvæla brekið. Tílík brek kunnu t.d. vera fuktur/slevja, gjóstur, svampur, álvarsamir lekar og annað, sum kunnu vera heilsuskaðilig og ikki nøktandi fyri fólk at liva við.

Kravið um skrivligheit er fyri at tryggja prógvíð

um so er, at kærúmál um standin á leigumálinum seinni verður lagt fyri leigunevndina. Boðar leigari fyrst munnliga frá manglunum, eigur hann eisini skrivliga at boða frá hesum. Leigari kann leggja við myndir av brekinum.

Aðrar skyldur útleigarans

Útleigari hevur altíð sambært § 9 í leigulógini skyldu til at tryggja, at bústaðurin lýkur lógarásett krøv til bústaðabygging, brunatrygd o.l.

Minstu brunakrøv til bústaðir eru ásett í kunngerð nr. 45 frá 9. mai 1992 um brunaverju og brunatrygd, sum broytt við kunngerð nr. 88 frá 9. november 1999. (KBB-99). Kunngerðin hevur heimild í § 25 í løgtingslóg nr. 78 frá 12. juni 1986 um eldsbruna, sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 46 frá 11 mai 2009.

Ongar almennar byggireglur eru settar í verk í Føroyum, men arbeitt verður við hesum. Tó kunnu einstøku kommunurnar áseta reglur fyri brunatrygd og bygging.

Sambært § 10 í leigulógini hevur útleigari skyldu til at halda viðlíka alt, sum stendst av vanligum sliti og elli. Vanligt slit og elli, umfatar til dømis alt vanligt slit á gólv, at skifta fukur, at mála veggir, ið eru litfarnir og skøvaðir og annars alt, ið stendst av vanligum brúki. Eru hvítvørur umfataðar av leigumálinum, er tað ábyrgd útleigarans at umvæla hesar ella skifta tær út vegna slit og elli. Vanligt slit og elli umfatar eisini úthurðar og vindeygu, ið byrja at leka.

Einki er til hindurs fyri at útleigari og leigari gera aðra avtalu, ið er til fyrimuns fyri leigaran, um t.d. býti av viðlíkahaldi millum leigara og útleigara. T.d. kunnu leigari og útleigari avtala, at leigari slær grasplenuna, ella ruddar innkoyringina fyri kava. Tílik avtala skal tá vera partur av avtaluni um leigugjald.

§ 10 í leigulógini skal tí síggjast í samanhangi við § 1, stk. 2, ið sigur at lógin fevnir um leigu, eisini tá leigan verður goldin við øðrum enn peningi, eitt nú arbeiði.

Sambært § 4 í leigulógini er tað bannað útleigara at taka ímóti ella krevja aðra samsýning frá leigara enn leigu ella at treyta sær, at leigari er partur av aðrari rættargerð, ið ikki er partur av leiguavtaluni. Útleigari kann t.d. ikki krevja eina upphædd frá einum leigara, soleiðis at hesin fær leigumálið fram um annan leigara, ella at leigari við síðuna av leigugjaldinum skal rinda onnur gjöld, ið annars ikki er ein partur av leiguavtaluni.

Allar avtalur millum leigara og útleigara skulu setast í § 10 í sáttmálan.

Um so er, at útleigari ikki letur við seg koma og sýtir fyri at umvæla leigumálið, og at halda tað viðlíka, kann leigari sambært § 26 í leigulógini leggja kærúmál fyri leigunevndina. Tó má leigari gera sær greitt manglandi verjuna í leigulógini móti uppsøgn frá ikki vinnuligum útleigara. Leigari kann eisini uppsiga leigumálið vegna mishald frá útleigarans síðu. Sí nærri reglurnar í § 23 í leigulógini.

Útflyting

Sambært § 12, nr. 4 í leigulógini, skal leigumálið latast aftur í sama standi, sum tað var í, tá flutt var inn, tó burtursæð frá vanligum sliti og elli. Ábyrgdin hjá leigara at lata leigumálið aftur í sama standi tað var í við innflyting, skal síggjast í sambandi við § 10 í leigulógini, ið áleggur útleigara at halda viðlíka alt, ið stendst av vanligum sliti og elli og í sambandi við § 12, nr. 3 í leigulógini, ið sigur at leigari hevur skyldu at endurrinda ella bøta um skaða á leigumálið.

Vanligt slit og elli kemst av allari vanligari og rímuligari bústaðarnýtslu. At bøta um slit og elli verður gjørt við t.d. at mála, hvítta, tapetsera og lakera gólv. Er talan um slit á trægólv vegna vanligt brúk, er hetta at meta sum slit og elli. Eru t.d. grovar foyrur og brennimerki í gólvinum, er talan um skaða, ið leigari skal endurrinda.

Leigari hevur ikki skyldu at mála leigumálið uttan so, at talan er um skaða. Hol í veggini, er at meta sum skaði. Litfarið tapet, er ikki at meta sum skaði, men sum slit og elli.

At mjólk, saft ella reyðvín er stoytt á teppið, má metast at vera hendiligt óhapp undir vanligari bústaðarnýtslu. Er hinvegin stoytt á alt gólvteppið, vil talan ikki vera um vanliga og rímuliga bústaðarnýtslu.

“Óvanligt” slit kann t.d. standast av húsdjórum, ið gnaga durakarmar, eta gólvteppi, skava við klørnum í trægólv ella vegna alt ov “hardligt” innispæl hjá børnum.

Tá flutt verður úr leigaða bústaðnum, skulu leigari og útleigari í felag sýna bústaðin og tá verður innflytingarfrágreiðingin og møguligar skrivligar fráboðanir um brek/manglar sambært § 7 í leigulógini, grundarlagið undir sýninum.

Letur leigari ikki leigumálið aftur í sama standi, sum tá hann flutti inn, kann útleigari lata hølini umvæla fyri eigarans rokning. Hetta merkir eisini, at útleigari sambært § 5, stk. 2, nr. 1 í leigulógini kann afturhalda depositum.

Ásetingin skal síggjast í sambandi við § 12, nr. 3, sí niðanfyri, ið áleggur leigara at endurrinda skaða á leigumálið.

Til § 7 í sáttmálanum: Nýtsla, broytingar og mishald

Sambært § 12, nr. 3 í leigulógini, hevur leigari skyldu til at endurrinda útleigarinum tap, ið kemst av at húsfólk hansara ella gestir hansara elva til skaða á leigumálið. Hetta uttan mun til hvørt skaðin er hendur við ósketni, óansni ella av aðrari orsök.

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 uttan mun til hvørt 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.

Broytingar

Leigari kann ikki sjálvur gera umvælingar ella broytingar í leigumálinum, og síðan krevja endurgjald frá útleigara.

Er talan um skaða á leigumálið hevur leigari tó sambært vanligum ábyrgdarreglum skyldu til, eftir førimumi, at avmarka skaðan, við t.d. at koyra stoppikranan fyri, um eitt vatnrør brestir ella at seta plátu fyri, um ein rútur brotnar.

Útleigari kann avgera hvørjir handverkarar skulu gera umvælingar ella broytingar í leigumálinum.

Ynskir leigari at gera broytingar í leigumálinum, skal hann sambært § 11 í leigulógini hava skrivligt loyvi frá útleigara. Útleigari og leigari skulu í hesum sambandi eisini avtala hvør heldur útreiðslurnar fyri broytingarnar, hvør skal gera arbeiðið og um broytingarnar skulu takast burtur aftur við fráflyting

Mishald frá útleigara

Um útleigari ikki heldur seg til ásetingarnar í leigulógini og leigusáttmálanum, verður hann sambært § 23 í leigulógini settur at vera í mishaldi. Leigari kann ták biðja útleigara steðga mishaldinum, annars hevur leigari móguleika at siga leigumál upp uttan nakra freist. Hvørt ein útleigari er í mishaldi, verður m.a. at meta um við stóði í tí avtalaða. Hvat er avtalað kann síggjast í leigusáttmálanum, innflytingarfrágreiðingini og móguligum eftirfylgjandi skrivligum fráboðanum sambært § 7, stk. 2 og 3 í leigulógini. Harumframt hevur útleigari skyldu til sambært § 9 í leigulógini at halda lógarásett krøv til bústaðarbygging og brunakrøv og sambært § 10 í leigulógini at halda viðlíka alt, ið stendst av vanligum elli og

sliti. Harumframt skal ein leigari kunna nýta leigumálið til bústað uttan bága. Hetta kann t.d. vera um útleigari ikki setir neyðug tiltøk í verk at basa mýs og rottum í bygninginum, ella um útleigari setir reklamuskilti á bygningin, ið upplýsir bústaðin við blinkandi ljósi.

Leigari skal **skrivliga** boða frá mishaldinum. Somuleiðis skal leigari áseta eina rímliga freist fyri útleigara at stegða mishaldinum. Ein rímlig freist skal metast við stóði 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 umfatandi mishaldið er.

Ein leigari kann fara úr leigumálinum beinanvegin um útleigari ikki steðgar mishaldinum innan ásettu freistina.

Tó skal mishaldið vera týðandi ella útleigari hava gjørt eina svikagerð. Er talan um ikki týðandi mishald, er uppsøgn av leiguavtaluni til upphald beinanvegin ikki ein lutfalslig avleiðing, um ikki útleigari hevur gjørt eina svikagerð. Ynskir leigari at siga upp leigumál vegna **ikki** týðandi mishald, skal hann siga upp eftir vanligum reglum sambært § 19 í leigulógini.

Metast skal í hvørjum einstøkum føri um, hvørt talan er um týðandi mishald. Leigari kann krevja endurgjald fyri útreiðslur, sum eru komnar av hesum mishaldi. Skjalprógvast skal, um leigari hevur havt neyðugar og beinleiðis útreiðslur av hesum mishaldi.

Dømi um útreiðslur kunnu vera útreiðslur til at goyma møblar og útreiðslur til ein fyribils bústað.

Mishald frá leigara

Um leigari ikki heldur seg til skyldur sínar sambært leigulógini og leigusáttmálanum, er hann í mishaldi sambært § 24 í leigulógini. Útleigari skal geva leigara eina freist 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, hevur útleigari móguleika at siga leigara upp beinanvegin. Útleigari er ták ikki bundin av uppsagnarfrestini í § 20 ella § 21 fyri ávikavist vinnulig og ikki vinnulig leigumál. Hinvegin er talan um eitt so stórt inntriv í viðurskiftini hjá leigarinum, at ein slík uppsøgn ikki fær gildi, fyrr enn hon er góðkend av leigunevndini.

Leigunevndin skal sambært § 28, stk. 1 í leigulógini taka avgerð í einum máli skjótast

gjörlikt. Kann málið ekki útsetast, kann formaðurin í leigunevndinni einsamallur taka stöðu sambært § 28, stk. 3.

Til § 8 í sáttmálanum: Innbúgv

Innbúgvslísti

Í § 8 í leigusáttmálanum kunnu partarnir avtala at gera ein innbúgvslísta. Innbúgvslísti kann gerast um leigumálið heilt ella lutvíst verður yvirtíkið við innbúgv. Innbúgv er at meta sum alt, ið ikki er naglafast.

Um ein innbúgvslísti verður gjørdur, eigur hann at undirskrivast av báðum pørtum, báðir partar skulu hava eitt avrit, og listin skal leggjast við sáttmálanum.

Alt naglafast innbúgv, herundir hvítvørrur, sum fylgja við leigumálinum, er fevnt av viðlíkahaldsskyldu útleigarans.

Til § 9 í sáttmálanum: Húsdjórahald og húsdordan

Útleigari hevur ábyrgdina fyri at ordan sum heild valdar í leigumálanum og kann tí áseta húsreglur, ið tryggjar góðan húsdordan og forsvarliga nýtslu av leigumálinum.

Um so er, at útleigari ikki hevur húsreglur fyri leigumálið, leggur leigusáttmálin upp til at støða verður tikin til í hvønn mun leigari kann roykja á leigumálinum og hava húsdjór.

Til § 10 í sáttmálanum: Serligar treytir

Sambært § 3, stk. 4 í leigulógini eru avtalur, sum geva leigara, hjúnafelaga ella tí, ið leigari livir saman við í parlagi verri rættindi, enn ásett í lógini, ógildugar.

Leigulógin inniheldur tískil minstureglar fyri rættindi leigarans. Avtalur, ið geva leigara **betur** rættindi enn ásett í leigulógini, skulu skrivast í § 10 í sáttmálanum.

Til § 11 í sáttmálanum: Framleiga og yvirtøka

Framleiga

Sambært § 16 í leigulógini skal ein leigari hava skrivligt loyvi frá útleigara at framleiga leigumálið.

Eisini skal hjúnafelagi ella tann, ið leigari býr saman við í parlagi, geva samtykki til framleiguna um leigumálið virkar sum felags bústaður fyri partarnar í parlagnum. Hetta er fyri at tryggja bústaðin hjá familjuni, soleiðis at familjan ikki kann gerast húsíll. Ásetingin er í samsvari við ásetingarnar í § 19, stk. 2 í leigulógini um samtykki til uppsøgn av leigumálinum, og í § 22 í leigulógini um rættin at halda fram í leigumálinum, um hjúnafelagin ella samlivarin doyir ella flytur úr leigumálinum.

Ein framleiguavtala skal gerast á sama standard leigusáttmálanum, ið er galdandi fyri øll leigumál til bústað.

Áðrenn framleigan byrjar, skal hann, ið letur framleiguna, lata útleigara avrit av framleiguavtaluni.

Yvirtøka av framleigumálinum

Leigulógin fevnir eisini um framleigu. Sí reglurnar í kap. 2 í leiglógini og viðmerkingarnar til § 6 í sáttmálanum.

Til § 12 í sáttmálanum: Uppsøgn

Leigusáttmálin kann nýtast sum grundarlag fyri uppsøgn, ið skal vera skrivlig og dagfest.

Hjúnafelagi ella tann, ið leigarin livir saman við í parlagi, skal geva samtykki til at uppsiga leigumálið. Er hesin ómyndigur gevur verjin samtykki. Ásetingarnar í § 19, stk. 2. og § 20 í lov om ægteskabets retsvirkninger eru somuleiðis galdandi.

Ásetingin er í samsvari við ásetingarnar í § 16, stk. 2 í leigulógini um samtykki til framleigu, og í § 22 í leigulógini um rættin at halda fram í leigumálinum, um hjúnafelagin ella samlivarin doyir ella flytur úr leigumálinum. Treytin er at leigumálið virkar sum felags bústaður fyri partarnar í parlagnum, og hevur til endamáls at tryggja at annar parturin í parlagnum ella familjan ikki gerst húsíll.

Til § 13 í leigusáttmálanum: Trætumál

Eru leigari og útleigari ósamdir kunnu **ávís** trætumál leggjast fyri leigunevndina til støðutakan.

Sambært § 26 í leigulógini kann leigunevndin viðgera kærur frá pørtunum um:

- 1) ein möguleg hækking av leiguni er rímlig, og kann heilt ella lutvíst strika hesa hækking,
- 2) leigubústaðurin lýkur ásettu krøvini til brunatrygd, bústaðarbygging o.l. og kann í hesum sambandi áleggja útleigararum at gera neyðugar ábøtur,
- 3) rættin og skyldur hjá útleigara at fremja umvælingar,
- 4) grundarlagið fyri uppsøgn av leigumálinum og kann ógilda eina ólógliga uppsøgn,
- 5) afturhaldan av depositum

Leigunevndin er ein fyrisitingarlig nevnd, sum í høvuðsheitum tekur avgerðir út frá skrivligum grundarlagi. Kærur skulu sostatt vera skrivligar og grundgevast skal fyri kæruni. Leigunevndin kann krevja aðrar upplýsingar frá pørtunum og

kann í ávísum førum krevja at sýna sjálvt leigumálið, tá hetta krevst fyri at kunna taka avgerð í málinum.

Avgerðirnar hjá leigunevndini eru endaligar innanfyri fyrisitingina, og kunnu bert roynast í rættinum.

Til § 14 í sáttmálanum: Undirskrift

Leigusáttmálin **skal** undirskrivast av bæði leigara/leigarum og útleigara.