

LANDSGRANNSKOÐANIN

FRÁGREIÐING

um Húsalánsgrunnin

latin lögtingsgrannskoðarunum
sambært § 14 í LI. nr. 25/1999
“um grannskoðan av landsroknskapinum v.m.”

Mars 2024

Innihaldsyvirlit

0. FRAMLØGA	7
1. NIÐURSTØÐA	9
1.1 SKIPAN AV HÚSALÁNSGRUNNINUM	9
1.2 HÚSALÁNSGRUNNURIN SUM BÚSTAÐAPOLITISKT AMBOÐ	10
1.3 ERU ROKNSKAPIR FYRI HVØRJA BÚSTAÐAEIND SÆR	11
1.4 ER TALAN UM EINA SAMHALDSFASTA LOYSN	11
1.5 TÁ IÐ BYGT VERÐUR SAMAN VIÐ ØÐRUM	12
2. STUTT SØGULIGT BAKSÝNI	13
2.1 ÁRINI 1964 TIL 1990	13
2.2 ÁRINI 1991 TIL 2010	13
2.3 ÁRINI 2011 TIL 2022	14
3. LÓGARGRUNÐARLAG	17
3.1 INNGANGUR	17
3.2 ENDAMÁL	17
3.3 FYRISITING	18
3.4 LÁNISLØG	18
3.4.1 BROYTINGAR VIÐ LL. NR. 140/2011	18
3.4.2 BROYTINGAR VIÐ LL. NR. 34/2021	19
3.5 FÍGGING AV BÚSTAÐABYGGING	19
3.5.1 BROYTING VIÐ LL. NR. 81/2017	19
3.5.2 BROYTING VIÐ LL. NR. 34/2021	20
3.5.3 BROYTING VIÐ LL. NR. 64/2023	21
3.6 STOVNA PARTAFELAG	21
3.7 ÚTLUTING OG SKATTUR	22
3.8 KUNNGERÐIR	22
3.8.1 K. NR. 86/2010 “UM ORKULÁN FRÁ HÚSALÁNSGRUNNINUM”	22
3.8.2 K. NR. 2/2012 “UM VIRKSEMI HJÁ HÚSALÁNSGRUNNINUM AT ÚTVEGA BÚSTAÐIR”	22
3.8.3 K. NR. 3/2012 “UM VEÐSKULDARLÁN FRÁ HÚSALÁNSGRUNNINUM TIL ÍBÚÐAFELØG OG ÍBÚÐASTOVNAR”	23
3.8.4 AÐRAR LÓGIR OG KUNNGERÐIR	23
3.9 SAMANUMTIKIÐ	23
4. SKIPAN AV HÚSALÁNSGRUNNINUM	25

4.1	TILKNÝTI TIL FÍGGJARLÓG OG LANDSROKNSKAP	25
4.1.1	FÍGGJARLÓG OG ROKNSKAPUR	25
4.1.2	GÓÐKENNING AV LANDSROKNSKAPINUM VIÐ TÝÐANDI FEILUM	30
4.1.3	FYRISITINGARÚTREIÐSLUR	31
4.1.4	UM HEIMILD SKAL DELEGERAST	31
4.1.5	SAMANUMTIKIÐ	32
4.2	FÍGGING	32
4.2.1	BYRJANIN HJÁ HÚSALÁNSGRUNNINUM	32
4.2.2	ÁRINI 1990 TIL 2010	32
4.2.3	HÚSALÁNSGRUNNURIN EFTIR NÝGGJU LÓGINI Í 2010	33
4.2.4	RAKSTRARINNTØKUR	35
4.2.5	GJALDFØRI	35
4.2.6	SAMANUMTIKIÐ	36
4.3	BYGNAÐUR	36
4.3.1	LEIÐSLA	36
4.3.2	MANNAGONGDIR FYRI ÚTINNAN AV VERKÆTLANUM	37
4.3.3	SAMANUMTIKIÐ	38
5.	HÚSALÁNSGRUNNURIN SUM BÚSTAÐAPOLITISKT AMBOÐ	39
5.1	BÚSTAÐAPOLITIKKUR LANDSINS	39
5.2	MÁLBÓLKAR	40
5.2.1	EIGARA- OG LUTABÚSTAÐIR	40
5.2.2	VARDIR BÚSTAÐIR	41
5.2.3	LEIGUBÚSTAÐIR	42
5.2.4	ALMENNAR ÍBÚÐIR	43
5.2.5	LESTRARBÚSTAÐIR	44
5.2.6	ELDRAÍBÚÐIR	45
5.2.7	SAMANUMTIKIÐ	45
5.3	INKLUÐERANDI OG KRING ALT LANDIÐ	46
5.3.1	INKLUÐERANDI	46
5.3.2	BÚSTAÐIR KRING ALT LANDIÐ	46
5.3.3	SAMANUMTIKIÐ	47
6.	KOSTNAÐARGRUNDAÐ HÚSALEIGA	49
6.1	ALMENN BÚSTAÐAFELÐG Í DANMARK	49
6.2	SKIPAN AV VIRKSEMI OG HÚSALEIGU HJÁ BÚSTØÐUM	50
6.2.1	LÁNSAFTURGJALD	52
6.2.2	RENTA	53
6.2.3	AVSKRIVINGAR	54
6.2.4	RAKSTRARKOSTNAÐUR	54
6.2.5	GRUNNUR OG LANGTÍÐARVIÐLÍKAHALD	56
6.3	ÚTROKNING AV KOSTNAÐARGRUNDAÐARI HÚSALEIGU	57
6.3.1	UM TREYTIÐ FYRI ÚTROKNINGARNAR	60
6.4	SAMANUMTIKIÐ UM KOSTNAÐARGRUNDAÐA LEIGU	61
7.	ROKNSKAPIR FYRI HVØRJA BÚSTAÐAEIND SÆR	63

7.1	KT-SKIPAN TIL VIRKSEMI	63
7.1.1	EG BOLIG	63
7.2	FRÁ BYGGING TIL RAKSTUR	64
7.2.1	NØKUR DØMI UM BYGGIKOSTNAÐ PR. VERKÆTLAN	65
7.3	SAMANUMTIKIÐ	67
8. ER TALAN UM EINA SAMHALDSFASTA LOYSN		69
8.1	SAMHALDSFESTI	69
8.2	BÚSTAÐAPOLITIKKUR LANDSINS – EITT SAMHALDSFAST ÁTAK	69
8.3	BÚSTAÐIR	70
9. TÁ IÐ BYGT VERÐUR SAMAN VIÐ ØÐRUM		73
9.1	SAMSTARV VIÐ PRIVATAR ÍLEGGJARAR	73
9.1.1	SAMSTARV VIÐ LÍV	74
9.1.2	MVG-FRÍTØKA	74
9.2	SAMSTARV VIÐ KOMMUNUR	74
9.2.1	SAMSTARV VIÐ TÓRSHAVNAR KOMMUNU	75
9.2.2	SAMSTARV VIÐ TVØROYRAR KOMMUNU	75
9.2.3	SAMSTARV VIÐ FUGLAFJARÐAR KOMMUNU	75
9.2.4	SAMSTARV VIÐ SANDAVÁGS KOMMUNU	76
9.2.5	SAMSTARV VIÐ VESTMANNA KOMMUNU	76
9.2.6	SAMSTARV VIÐ SANDS KOMMUNU	76
9.3	SAMSTARV VIÐ SJÁLVSOGNARSTOVNAR	77
9.3.1	SAMSTARV VIÐ KLAKSVÍKAR KOMMUNU OG SJÁLVSOGNARSTOVNIN UNDIR KRÁARBREKKU 77	
9.3.2	SAMSTARV VIÐ ÁHUGAFELAGIÐ SINNISBATI	77
9.4	SAMANUMTIKIÐ	78
10. AVMARKINGAR OG FRÁSJÓN		79
10.1	AVMARKINGAR	79
10.2	FRÁSJÓN	80
11. ORÐALISTI		81
FYLGISKJØL		83

0. Framløga

Yvirskipaðu reglurnar um grannskoðan av landsroknskapinum eru í § 45 í Stýris-
skipanarlógini. Neyvari reglur eru ásettar í LI. nr. 25 frá 21. apríl 1999 “um grannskoðan
av landsroknskapinum v.m.”

Sambært § 14, stk. 1, í grannskoðanarlógini kunnu løgtingsgrannskoðararnir áleggja
Landsgrannskoðanini at gera frágreiðingar um viðurskifti, ið teir vilja hava lýst.

Løgtingsgrannskoðararnir hava heitt á meg, um at gera eina frágreiðing um
Húsalánsgrunnin.

Frágreiðingin skal m.a. lýsa:

- Hvussu arbeiðið hjá Húsalánsgrunninum er skipað,
- hvussu Húsalánsgrunnurin verður brúktur sum eitt bústaðapolitiskt amboð,
- um roknskapir verða settir upp fyri hvørja bústaðaeind sær,
- um talan er um samhaldsfasta loysn, og
- hvussu viðurskiftini eru skipað, tá ið bygt verður saman við øðrum, herundir
um samanbland er millum kommunu og land.

Landsgrannskoðanin hevur gingið ígjøgnum Bústaðapolitikk landsins og tilhoyrandi
lógir, lógaruppskot við viðmerkingum umframt annað viðkomandi tilfar. Lands-
grannskoðanin hevur havt samrøður við Bústaðir um, hvussu bygt verður, hvussu
leigukostnaðurin verður ásettur, og hvussu viðurskiftini verða skipað, tá ið bygt verður
saman við øðrum. Landsgrannskoðanin hevur eisini brúkt grannskoðanarfrágreiðingar
og protokollir frá P/f Januar, sum er grannskoðari hjá Bústøðum.

Fremst í frágreiðingini er ein samlað niðurstøða.

Við hesum verður hjálagda frágreiðing um Húsalánsgrunnin, sum síðani 2012 eisini
hevur virkað undir navninum Bústaðir, latin løgtingsgrannskoðarunum.¹

Argir, 12. mars 2024

Beinta Dam
landsgrannskoðari

¹ Í frágreiðingini eru heitini Húsalánsgrunnurin og Bústaðir brúkt hvørt um annað.

1. Niðurstøða

1.1 Skipan av Húsalánsgrunninum

Løgtingsgrannskoðararnir spurdu, hvussu arbeiðið hjá Húsalánsgrunninum er skipað.

Húsalánsgrunnurin er skipaður við LI. nr. 62/2010, og tilhoyrandi kunngerðum. Síðani lógin kom í gildi, er hon broytt fimm ferðir, fyri m.a. at geva grunninum víðari heimild til lántøku og til at fígga bústaðabygging.

Húsalánsgrunnurin er skipaður við LI. nr. 62/2010.

Húsalánsgrunnurin er farin frá at vera fíggarstovnur, sum lænir pening út til sethúsa-bygging, til at vera stovnur, ið ger íløgur í íbúðaognir og lænir pening frá øðrum peningastovnum til sítt virksema.

Húsalánsgrunnurin er ikki í fíggarlógini og er tikin við í landsroknskapin sum eksternur grunnur. Húsalánsgrunnurin er ogn hjá landinum, og lógarheimild er ikki fyri at halda stovnin uttan fyri fíggarlóg og landsroknskap. Enn er spurningurin, um at raksturin av Húsalánsgrunninum skal verða í fíggarlógini, og at roknskapurin skal takast við í landsroknskapin sum annað enn ein eksternur grunnur, ikki loystur.

Lógarheimild er ikki at halda Húsalánsgrunnin uttan fyri fíggarlóg og landsroknskap.

Um Løgtingið heldur, at virksema hjá Húsalánsgrunninum framhaldandi skal verða hildið uttan fyri fíggarlógina, eigur lógargrundarlagið at verða broytt, soleiðis at heimild er fyri tí.

Hóast roknskaparupplýsingar verða latnar landsroknskapinum, er ikki samsvar ímillum grannskoðaða roknskapin hjá Húsalánsgrunninum og landsroknskapin. Í 2022 var munurin 120 mió.kr. Tí góðkennir Løgtingið roknskapir, har tøluni ikki eru røtt.

Bústaðir hava ikki strategiskar langtíðarætlanir at skipa sítt virksema eftir.

Bústaðir hava ikki langtíðarætlanir fyri virksema.

Lógin um Húsalánsgrunnin ásetir, at landsstýrismaðurin velur fimm fólk at manna stýrið hjá Húsalánsgrunninum. Stýrið ger av, hvørjar verkætlanir farið verður undir at byggja.

Byggiverkætlanir verða fyrireikaðar og lagdar fyri stýrið til góðkenningar. Verkætlanirnar verðar síðani mentar til at bjóða út, og stýrið tekur avgerð um endaliga góðkenning, áðrenn farið verður undir at byggja.

Í 2011 var eginognin hjá Húsalánsgrunninum 616 mió.kr. Síðani hevur Húsalánsgrunnurin í tveimum umførum fingið heimild at læna ávikavist 250 mió.kr. og 450 mió.kr.

Í oktober 2023 eru 1,3 mia.kr. brúktar ella bundnar í verkætlanir, sum eru í gerð ella ávegis, og tí hevur Húsalánsgrunnurin ikki móguleika at fara undir nýggjar verkætlanir, uttan at lánloftið verður hækkað.

1,3 mia.kr. eru bundnar í verkætlanum.

1.2 Húsálansgrunnurin sum bústaðapolitiskt amboð

Løgtingsgrannskoðararnir spurdu, hvussu Húsálansgrunnurin verður brúktur sum eitt bústaðapolitiskt amboð.

*Í 2012 var
Bústaðapolitikkur
landsins orðaður.*

Í 2012 orðaðu landsstýrisfólkini í fígjarmálum og almannamálum ein bústaðapolitikk. Endamálið við politikkinum var, at allir færoyingar skuldu hava atgongd til góðan og tryggan bústað, at flest øll skuldu verða sjálvhjálpin og við sínari inntøku fáa til vega egnan bústað. Málbólkar, sum eru nevndir í Bústaðapolitikkinum, eru: ung, lesandi, stök, barnafamiljur, eldri og tey við serligum avbjóðingum.

*Inkluderandi og kring
alt landið.*

Bústaðapolitikkurin vísir á, at umráðandi er, at bústaðamarknaðurin verður meira nútíðarhóskandi og inkluderandi við breiðum úrvali av leigubústøðum kring alt landið. Við lániheimildunum og móguleikanum fyri at fáa eitt fígjarliga sterkt bústaðafelag, kann hesin parturin av Bústaðapolitikkinum eisini verða uppfylltur.

Bústaðapolitikkurin nevnr serstakt ynski um at fáa til vega eigara- og lutabústaðir, leigubústaðir og vardar bústaðir.

*Bústaðir hava
útvegað 642 íbúðir
kring landið.*

Higartil hava Bústaðir bygt ella í aðrar mátar fingið til vega 642 íbúðir kring landið, harav 178 eru í gerð, og væntast lidnar seinast á sumri 2025. Bytið ímillum høvuðsstaðarøkið og restina av landinum er 60/40.

102 lestraríbúðir.

Bústaðir hava tilsamans 102 lestraríbúðir í fyra eindum. 81 lestraríbúðir eru í Tórshavn og 21 eru í Suðuroynni. Í løtuni eru 24 lestraríbúðir í gerð, sum hoyra til Húsarhaldsskúlan í Klaksvík.

*Almannaverkið leigar
52 íbúðir til vardar
bústaðir.*

Bústaðir byggja ikki serbygningar, men hava bygt vanligar íbúðabygningar, ið verða nýttir til vardar bústaðir. Í løtuni leigar Almannaverkið seks bygningar, tilsamans 52 íbúðir frá Bústøðum. Harafturat hevur Almannaverkið ávísingarrætt til fimta hvønn av hinum bústøðunum, sum ikki eru t.d. lestraríbústaðir.

*Higartil eru 8 luta-
íbúðir gjørdar, og
seldar.*

Bústaðir hava bygt 8 lutaíbúðir. Samanborið við ynskini í Bústaðapolitikkinum og við aðra lóggávu, sum er broytt, fyri at síggja til at lutaíbúðir kunnu útvegast, er ivasamt, um talið av lutaíbúðum er í samsvari við ynskini hjá politiska myndugleikanum.

Ynski í Bústaðapolitikkinum var eisini at fáa húsaleiguna niður. Stýrið hjá Bústøðum hevur gjørt av at brúka part av stovnsfænum hjá Húsálansgrunninum sum lut í fíggjngini av leigubústøðunum, soleiðis at leigukostnaðurin verður roknaður av 70% av byggikostnaðinum.

*Bústaðir troyta ikki
móguleikan at fáa
lægri rentu við at
brúka kredittvirðið hjá
landinum.*

Høvdu Bústaðir brúkt kredittvirðið hjá landinum, kundi tað verið ein háttur at fingið fíggjngarkostnaðin niður, og harvið fingið eina lægri húsaleigu.

*Húsaleigan skal vera
kostnaðargrunndað.*

Í Bústaðapolitikkinum stendur, at húsaleigan, sum Bústaðir áseta, skal vera kostnaðargrunndað. Bústaðir grunda húsaleiguna á lánsafturgjald, rakstrarútreiðslur og grunsgjald.

Byggikostnaður, sum er beinleiðis kostnaður, er størsti parturin av húsaleigu-grundarlagnum. Byggikostnaðurin verður umroknaður til lánsafturgjald við at rokna ein fíggjngarkostnað afturat byggikostnaðinum. Tað er ikki beinleiðis kostnaður, men útrokningin byggir á eina rentu, sum Bústaðir halda, er umboðandi veruliga kostnaðin.

Upphæddirnar, sum Bústaðir áseta til rakstur, byggja á søgulig tøl, og kunnu av góðum grundum ikki verða beinleiðis kostnaður, men kunnu metast heilt tætt upp undir veruliga kostnaðin.

Langtíðarviðlíkahald og grunsgjald eru upphæddir, sum skulu brúkast eina ferð úti í framtíðini, og kunnu tí ikki roknast sum beinleiðis kostnaður. Langtíðarviðlíkahald og grunsgjald hava sín tilverurætt sum partur av myndlinum, sum Bústaðir virka eftir, og eru kostnaðir fyri at kunna nútímansgera og byggja nýtt einaferð í framtíðini.

Samanumtikið ber til at siga, at Bústaðir brúka kostnaðargrunndaða húsaleigu.

Bágin við kostnaðargrunndaðari húsaleiga er, at leigan fyri nýggjastu íbúðirnar er hægri enn leigan fyri eldru íbúðirnar, hóast stødd og góðska eru eins, og íbúðirnar eru av sama slag.

Húsaleigan er kostnaðargrunndað

Kostnaðargrunndað leiga kann skapa mismun.

1.3 eru roknskapir fyri hvørja bústaðaeind sær

Løgtingsgrannskoðararnir spurdu, um roknskapir verða settir upp fyri hvørja bústaðaeind sær.

Bygging og rakstur verða stýrd í EG Bolig, sum er skipan, ið er gjørd til endamálið. Bústaðir hava við føstum mannagongdum neyvt eftirlit við byggikostnaði. Við at skráseta útreiðslur og inntøkur á bústaðaeindir, og at hava eina kontuskipan, sum er gjørd til endamálið, eru góðar fyrirtreytir fyri at gera nágreiniligar uppgerðir av, hvat hvør eind kostar, umframt at bera saman, hvat ein eind kostar samanborið við aðra. Skrásetingin vísir eisini, hvør kostnaðurin er yvir tíð, og hvørjum kostnaðurin stendst av.

Tað ber til at gera byggiroknskap upp fyri hvørja bústaðaeind sær.

Tá ið ein verkætlan er liðug, gera Bústaðir verkætlanarroknskap, sum verður grundarlag undir ásetingini av húsaleiguni.

Við hesum skrásetingarháttinum ber eisini til at gera rakstrarroknskap fyri hvørja bústaðaeind sær, og at kunna síggja, hvat hvør bústaðaeind kostar.

Tað ber til at gera rakstrarroknskap fyri hvørja bústaðaeind sær.

Samanumtikið ber til at siga, at Bústaðir halda roknskap við, hvat hvør eind kostar.

1.4 Er talan um eina samhaldsfasta loysn

Løgtingsgrannskoðararnir spurdu, um talan er um eina samhaldsfasta loysn.

Yvirskipað sæð, er Bústaðapolitikkur landsins eitt samhaldsfast politiskt átak, m.a. tí at ynski er at byggja í økjum, har eingin skipaður leigumarknaður er.

Nógv tann størsti parturin av húsaleiguni er fíggjarkostnaður, og sæst tað tí serliga væl aftur, at leigan fylgir marknaðarrentu og tilfarskostnaði í tíðarskeiðnum bygt verður. Munurin millum húsaleigur fyri íbúðir, ið eru bygdar við fáum árum ímillum, kann tí vera stórur, og eyka kostnaðurin fellur á leigaran.

Tað koma at verða munir á, hvussu nógv hvør leigari er við til at rinda til eginognina hjá Bústøðum, so leingi leigumarknaðurin ikki er so mikið mentur, at til ber at siga heilt neyvt, hvat leiguprísurin fer at verða. Í tí fòrinum er ikki talan um eina samhaldsfasta skipan. Heldur kemur munurin fram, tí marknaðurin vil ikki rinda "rætta" prís, sum er veruligi kostnaðurin.

Húsaleigan byggir á veruliga kostnaðin av leigumálinum, og prísurin verður ásettur á einum so at siga fríum, men avmarkaðum marknaði. Tí er skipanin, sum Bústaðir virka eftir, ikki samhaldsføst. Tað ber tó dóm av samhaldsfesti, at partur av eginognini hjá Bústøðum verður brúktur til at lækka húsaleiguna.

Talan er ikki um samhaldsfasta loysn.

Útreiðslur, sum kunnu standast av, at skeivleikar koma undan kavi í einari bygging, eftir at húsaleigan er ásett, og sum arbeiðstakari ella trygging ikki taka við, hækka ikki húsaleiguna, tí Bústaðir átaka sær tær. Hendan mannagongdin kemur ikki undir hugtakið samhaldsfesti, tí tað at gera kravdar og neyðugar ábøtur á eina byggiverkætlan, er ein váði, sum er til staðar í øllum byggiverkætlanum.

1.5 Tá ið bygt verður saman við øðrum

Løgtingsgrannskoðararnir spurdu, hvussu viðurskiftini eru skipað, tá ið bygt verður saman við øðrum, herundir um samanbland er millum kommunu og land.

*Húsalánsgrunnurin
nýtir ikki ávísan leist,
tá ið bygt verður
saman við øðrum.*

Húsalánsgrunnurin hevur ikki ávísan leist ella frymil fyri, hvussu viðurskiftini skulu vera, tá ið bygt verður saman við øðrum.

Sambært Bústøðum er neyðugt at samstarva við aðrar íleggjarar, um bústaðatørvurin skal nøktast.

Tá ið samstarvast skal við privatar íleggjarar, hevur ein avbjóðing verið, at íleggjararnir vilja byggja, har eftirspurningurin er størstur, og figgjarliga avkastið harvið er størst. Hinvegin er kravið til Húsalánsgrunnin, at byggjast skal kring alt landið, og hesi bæði krøvini sampakka ikki altíð.

Tá ið talan er um samstarv millum Bústaðir og kommunur er tvístøðan, at figgjarliga orkan hjá kommununum er so ymisk. Kommunufelagið hevur eisini áður víst á, at økið viðvíkjandi samstarvi millum Bústaðir og kommunur er óskipað.

Í 2017 boðaði stýrið hjá Bústøðum frá, at fyri at javnseta kommunurnar, høvdu Bústaðir saman við fleiri kommunum ment ein frymil fyri samstarvi, har kommunurnar gera grundøkini byggibúgvín og selja Bústøðum tey fyri 100.000 kr. fyri hvørja íbúð.

Sum víst í dømunum um samstarv við kommunur, sum eru nevnd í frágreiðingini, verður hesin frymilin bert brúktur hendingaferð.

Bústaðir hava kunnað Landsgrannskoðanina um, at viðurskiftini eru ikki skipað eftir nøkrum føstum leisti. Frymilin, sum er nevndur omanfyri, er bert vegleiðandi. Bústaðir gera eina ítøkiliga meting í hvørjum einstøkum førum.

2. Stutt søguligt baksýni

2.1 Árini 1964 til 1990

Húsalánsgrunnurinn var stovnaður í 1964 við tí endamáli “at veita sethúsabygging lagalig stovnslán²”. Húsalánsgrunnurinn kundi átaka sær at fígga størri part av lánum til sethús og íbúðir, enn peningastovnarinn vildu, og kom inn í bústaðafíggingina við at taka á seg størri váða við lægri veðrætti enn hinir peningastovnarinnir.

Húsalánsgrunnurinn var stovnaður í 1964 til at veita lagalig lán til sethúsabygging.

Í 1978 var nýggj lóg um Húsalánsgrunnin samtykt, har miðað var ímóti at veita størri fígging til smærri hús. Ein broyting, sum tá var gjørd, var, at rentur og avdráttir skuldu laga seg soleiðis eftir inntøkuni hjá lántakarunum, at hann ikki skuldi nýta meira enn 20% av inntøkuni til rentur og avdráttir. Lánstíðin kundi liggja millum 20 og 40 ár, alt eftir inntøkunum hjá lántakarunum. Skipanin vísti seg tó at vera trupul at umsita og var tikin av í 1982.³

Í 1984⁴, tá ið samfíðarskattaskipanin kom í gildi, var ásett í lóg, at løntakarar skuldu hava lønarkontu í peningastovni, og tað knýtti kundarnar tættari at peningastovnunum.

2.2 Árini 1991 til 2010

Búskaparkreppan fyrst í 1990-árunum hevði við sær, at Húsalánsgrunnurinn í 1993 gjørði av at gevast at veita nýggj sethúsálán, og tað vardi heilt fram til 1997. Í hálfvemsunum fóru peningastovnarinnir eisini at veita heildarfígging, og tað broytti virksema hjá Húsalánsgrunninum.

Í 1993 gavst Húsalánsgrunnurinn at veita nýggj sethúsálán.

Myndin niðanfyrir vísir m.a. gongdina í netto útlánunum⁵. Eftir kreppuna í hálfvemsunum og fram til 2008 veitti Húsalánsgrunnurinn bert fá nýggj lán, men gongdin vendi í 2009. Við árslok 1991 vóru netto útlánini 761,8 mió.kr., og við árslok 2008 vóru tey lækkað til 120,7 mió.kr.

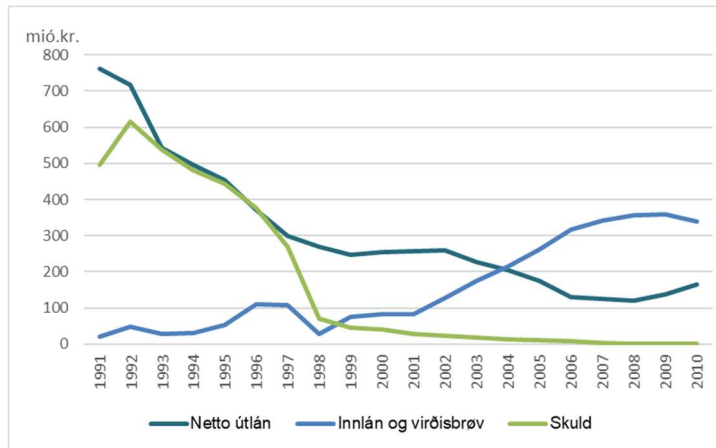
² Lf. nr. 49 frá 30. mai 1964.

³ Kelda: s. 45 í “Alternativ bústaðarbygging”, apríl 2003.

⁴ Lf. nr. 86 frá 1. september 1983.

⁵ Úr uppskoti til samtyktar, lögtingsmál nr. 72/2010 (dagført við 2010 tølum).

Mynd 2.1: Gongdin í útlánum, gjaldføri og skuld 1991 til 2010.



Á myndini sæst eisini gongdin í gjaldførinum, sum stendur á innlánskøntum og er sett í virðisbrøv. Síðani 1998 hækkaði gjaldførið stöðugt, og við árslok 2009 var tað 357,7 mió.kr.

Við árslok 1991 var skuldin hjá Húsálánsgrunninum 496 mió.kr., og í 1992 hækkaði hon til 614,9 mió.kr., av teimum vóru 405 mió.kr. uttanlandslán. Síðani minkaði skuldin, og við árslok 2010 var hon komin niður á 0 kr.

2.3 Árin 2011 til 2022

Í 2009 var gjørt av at gera nýggja lóg um Húsálánsgrunnin. Endamálið var, at Húsálánsgrunnurin skuldi virka beinleiðis í samsvari við politisku málini á bústað-økinum.

Í 2010 var nýggja lógin, løgtingslóg nr. 62 frá 31. mai 2010, “um Húsálánsgrunn” samtykt.

Í 2010 var lógar-grundarlagið broytt. Nú var endamálið at figgja orkusparing og alternativa bústaðabygging

Í viðmerkingunum til lógina stendur, at fremstu politisku málini á bústaðamarknaðinum snúgva seg um orkusparing og alternativa bústaðabygging. Ætlanin var at rækka hesum málunum við at avmarka útlánsvirksemið hjá Húsálánsgrunninum til tey endamálini.

Eitt høvuðsendamál hjá Húsálánsgrunninum gjørdist nú at veita lagalig lán til bústaðafeløg og bústaðastovnar. Hildið var, at føroyski bústaðamarknaðurin var ov einstáttaður, og tað hevði leingi verið eitt politiskt ynski at fáa føroyska bústaðamarknaðin fjølbroyttari. Sambært viðmerkingunum til lógina hevði føroyski bústaðamarknaðurin verið tillagaður pørum við góðari inntøku. Tey, ið ikki vóru í tí bólkinum, t.d. lesandi, fólk, ið bera brek, fyritiðarpensjónistar og stakir upphaldarar, høvdu ilt við at finna alternativan bústað til vanligu sethúsini í Føroyum. Tað gjørdist tá ein uppgáva hjá Húsálánsgrunninum at veita lagaliga figging, soleiðis at gongd kom á byggingina av alternativum bústøðum.

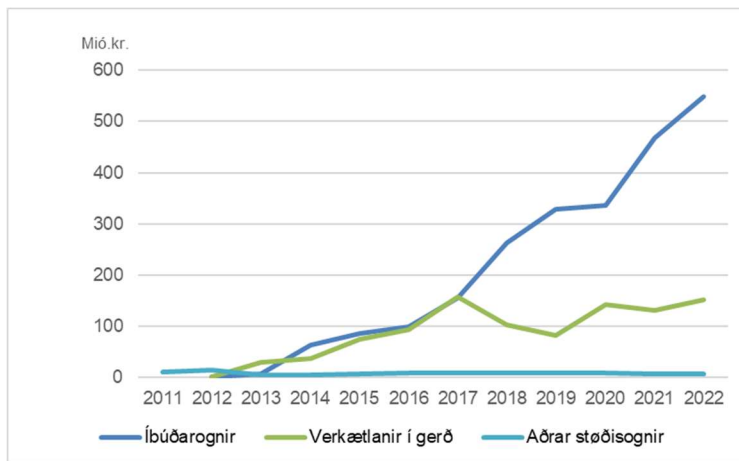
26. oktober 2012 lögdu landsstýrisfólkini í almannamálum og figgjarmálum fram Bústaðapolitikk Landsins.

Sambært lógarbroytingini í 2011 fór Húsalánsgrunnurin frá at virka sum útlánsstovnur til enn meira at virka sum eitt bústaðapolitiskt amboð, sum ger stórar íløgur í leigubústaðir.

Í 2011 fór Húsalánsgrunnurin frá at vera fíggingarstovnur til at gera íløgur í leigubústaðir.

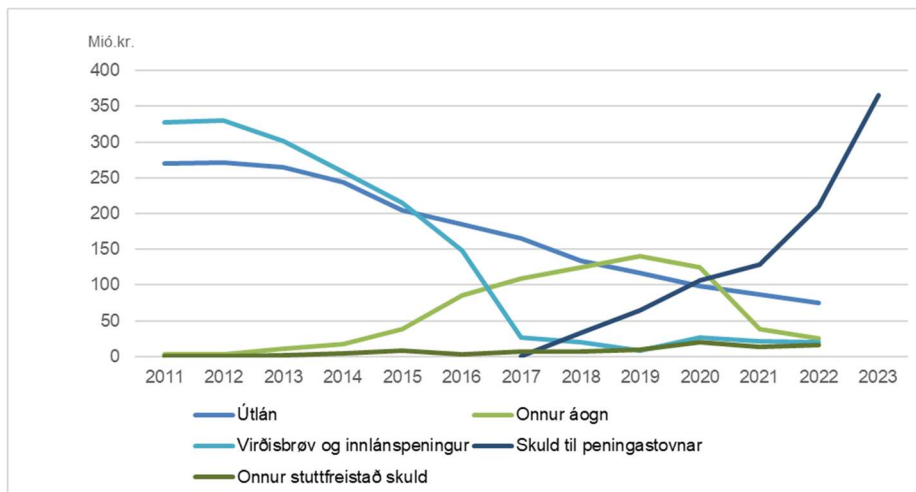
Á myndini niðanfyri sæst, at samlaða støðisognin hjá grunninum er farin frá 10 mió.kr. í 2011 til tilsamans 700 mió.kr. við árslok 2022. Stórt sæð øll støðisognin er íbúðarognir og verkætlanir í gerð.

Mynd 2.2: Gongdin í støðisognum.



Myndin niðanfyri vísir gongdina í fíggarstøðupostunum. Í 2017 fekk Húsalánsgrunnurin heimild til at taka lán frá stovnsligum íleggjarum og bankum. Skuld til peningastovnar var við árslok 2022 komin upp á 210 mió.kr., og útlánini vóru komin niður á 75 mió.kr.

Mynd 2.3: Gongdin í fíggarstøðupostum.



Við árslok 2019 var onnur áogn 138 mió.kr., harav 100,2 mió.kr. áogn fyri arbeiði á Biskupstorgi í Klaksvík.

3. Lógargrundarlag

Løgtingsgrannskoðararnir spyrja, hvussu arbeiðið hjá Húsalánsgrunninum er skipað. Landsgrannskoðanin hevur býtt spurningin í tveir partar. Kapittul 3 er um lógargrundarlagið og kapittul 4 er um tilknýtið til figgjarlóg og landsroknskap, og bygnaðin hjá Húsalánsgrunninum.

3.1 Inngangur

Upprunaliga var Húsalánsgrunnurin stovnaður við endamálinum “*at veita lán til sethús- og íbúðabygging og keyp*”⁶. Við lógarbroytingini í 2011 fór Húsalánsgrunnurin frá at virka sum útlánsstovnur til enn meira at virka sum eitt bústaðapolitiskt amboð, ið ger íløgur í leigubústaðir.

Stutt eftir lógarbroytingina, var Bústaðapolitikkur landsins, sum útgreinar hvørji mál Landsstýrið ynskir at Bústaðir skal rækka, lagdur fram.

Saman við Bústaðapolitikki landsins var eisini ein lógarpakki smíðaður, sum skuldi stuðla undir og gera bústaðapolitikkin ítøkilig. Í Bústaðapolitikkinum eru fleiri geirar og skipanir á íbúðamarknaðinum, og grípur hann eisini inn í annað lógarverk.

Í hesum brotinum verða lýstar nakrar av lógarbroytingunum og nýggju lógunum, sum mynda bústaðapolitikkin.

Bústaðapolitikkur landsins útgreinar, hvørji mál Landsstýrið ynskir, at Bústaðir rækka.

Lógarpakki skuldi stuðla og gera bústaðapolitikkin ítøkilig.

3.2 Endamál

Húsalánsgrunnurin virkar í dag við heimild í LI. nr. 62 frá 31. mai 2010 “um Húsalánsgrunn”. Lógin er býtt í 6 kapitlar. Endamálið við Húsalánsgrunninum, sum er ásett í kapittul 1, var broytt við LI. nr. 140/2011.

Í viðmerkingunum til lógarbroytingina stendur: “*..men tað hevur alla tíðina verið ætlanin, at Húsalánsgrunnurin skal hava víðari heimildir, soleiðis at Húsalánsgrunnurin kemur at virka sum eitt bústaðapolitiskt amboð hjá politisku skipanini at rækka ymsum samfelagsgagnligum málum, ið ikki verða rokkin undir vanligum marknaðarfortreytum á føroyska bústaðamarknaðinum.*”

⁶ LI. nr. 118/1997 “um húsalánsgrunn o.a.”

Við broyttu lógini fekk Húsalánsgrunnurin nýggjar heimildir. Við nýggju heimildunum kann Húsalánsgrunnurin, sjálvur ella saman við øðrum, byggja, eiga og reka leiguíbúðir. Tá setir Húsalánsgrunnurin sjálvur pengar í verkætlanina.

Upprunalógartekstur

§ 1. Endamálið við Húsalánsgrunninum er at veita lán sambært §5.

Broyting við løgtingslóg nr. 140/2011

§ 1. Húsalánsgrunnurin hevur til endamáls:
 1) at virka fyri at øll í Føroyum skulu hava møguleika fyri at útvega sær ein bústað
 2) at tryggja fjølbroytni á bústaðamarknaðinum, og
 3) at stuðla upp undir Veðurlagspolitikk Føroya at minka orkunýtsluna hjá føroyska býlishópinum.

3.3 Fyrisiting

Kapittul 2 í lógini viðger fyrisitingina av Húsalánsgrunninum. Broyingar vóru framdar í fyrisitingini við LI. nr. 34/2021.

Sambært viðmerkingunum var endamálið við broytingini at tryggja breiðari fakliga umboðan í stýrinum. Markingin av 200 mió.kr. til serligar málbólkar gjørdi tað neyðugt, at fólk við sosialfakligum kunnleika og/ella kunnleika til vardar bústaðaverkætlanir, eru umboðað í stýrinum. Harafturat skal landsstýrismaðurin tilnevna ávikavíst 3 og 2 stýrslimir annað hvørt ár.

Í lógarbroytingini var ásett, at landsstýrismaðurin tilnevnr alt stýrið fyri Húsalánsgrunnin av nýggjum, tá ið lógin er komin í gildi. Sitandi stýrið er tilnevnt í juni 2022.

Upprunalógartekstur

§ 2. Grunnurin verður fyrisitin av einum stýri við 3 limum, sum landsstýrismaðurin tilnevnr.
 Stk. 2. Stýrið skipar seg sjálvtt við formanni.
 Stk. 3. Starvstiðin hjá stýrinum er 4 ár.
 Stk. 4. Stýrið setir stjóra at hava dagligu umsitingina av grunninum. Stýrið kann eisini leggja dagligu umsitingina til ein annan almennan stovn.
 Stk. 5. Samsýningin til stýrslimimar skal góðkennast av landsstýrismanninum.

Broyting við løgtingslóg nr. 34/2021

§ 2. Grunnurin verður fyrisitin av einum stýri við 5 limum, sum landsstýrismaðurin tilnevnr.
 Stk. 2. Stýrið skipar seg sjálvtt við formanni.
 Stk. 3. Landsstýrismaðurin tilnevnr á 2. hvørjum ári ávikavíst 3 og 2 stýrslimir.
 Stk. 4. Stýrið setir stjóra at hava dagligu umsitingina av grunninum. Stýrið kann eisini leggja dagligu umsitingina til ein annan almennan stovn.
 Stk. 5. Samsýningin til stýrslimimar skal góðkennast av landsstýrismanninum.

3.4 Lánisløg

Í kapittul 3 í lógini er ásett, hvørji lánisløg Húsalánsgrunnurin kann veita, og hvørjar treytir eru tongdar at lánunum. Í tveimum umførum eru broytingar framdar av kapittul 3 í lógini um Húsalánsgrunn: við LI. nr. 140/2011 og LI. nr. 34/2021.

3.4.1 Broyingar við LI. nr. 140/2011

Í § 5 stk. 2, í upprunaliga lógartekstinum var heimilað landsstýrismanninum at áseta nærri reglur og treytir um lánsveiting sambært stk. 1. Nærri ásetingar og treytir eru í kunngerð nr. 86/2010 “um orkulán frá Húsalánsgrunninum”. Í § 4 stk. 2, í kunngerðini var ásett, at øll lán skulu veðsetast innan fyri 80% av metingarvirðinum við tinglýstum veðbrævi, ognarbrævi, skaðaloysisbrævi o.l. í somu fastogn ella við aðrari samsvarendi trygd.

Í LI. nr. 140/2011 var markið fyrri at fáa orkulán hækkað til 90% av metingarvirðinum. Í viðmerkingunum til broytingina av § 5 stk. 2 stendur, at fleiri ikki høvdu móguleika at taka orkulán, tí lánini í húsunum vóru oman fyrri 80% av metingarvirðinum.

Ein onnur broyting í 2011 var, at § 5 a, § 5 b og § 5 c komu afturat. Nýggju ásetingarnar í § 5⁷ víðkaðu heimildirnar hjá Húsálansgrunninum til eisini at kunna útvega leiguíbúðir av ymiskum slagi, og at veita fígging til íbúðastovnar og íbúðafeløg.

Við nýggju § 5 b⁸ var staðfest, at Húsálansgrunnurin sjálvur ella saman við øðrum kundi útvega, reka og leiga út íbúðir, íbúðahús og lestrarbýlir.

Við ásetingini í § 5 c fekk Húsálansgrunnurin heimild at veita realkredittfígging á føroyska bústaðamarknaðinum.

3.4.2 Broytingar við LI. nr. 34/2021

Í LI. nr. 34/2021 var § 5 b broytt, soleiðis at Húsálansgrunnurin eisini fekk greiðari heimild at útvega lutaíbúðir til lutaíbúðafeløg.

Í hoyringssvari mæltu Bústaðir til greiðari heimild at byggja, umsita og selja lutaíbúðir. Bústaðir vístu á, at sambært § 5 a í LI. nr. 62/2010 “um Húsálansgrunn” er heimild at veita veðskuldarlán til íbúðafeløg og íbúðastovnar, sum eru skipað sum sjálvsognarstovnar ella lutafeløg, meðan heimildin hjá Bústøðum at byggja og selja lutaíbúðir er ógreiðari. Bústaðir mæltu tí til at broyta lógina soleiðis, at tað gongur greitt fram, at felagið eisini kann byggja og selja lutaíbúðir til lutaíbúðafeløg.

Í broytingini í LI. nr. 34/2021 kom nýggj § 8 d í lógina, sum ásetir, at *“Húsálansgrunnurin kann stovna partafeløg til virksemi,..... treytað av at verkætlanin hevur ein ella fleiri íleggjarar.”*

3.5 Fígging av bústaðabygging

Upprunaliga var eingin áseting um fremmanda fígging av bústaðabygging hjá Húsálansgrunninum. Lógin er broytt í trimum umførum viðvíkjandi fremmandari fígging. Fyrstu ferð í 2017, síðani í 2021 og seinast í 2023.

3.5.1 Broyting við LI. nr. 81/2017

Broyting við løgtingslóg nr. 81/2017

§ 8 b. Húsálansgrunnurin kann fígga bygging av bústøðum upp til 250 mió. kr. við at skriva út lánsbrøv til íleggjarar í Føroyum, við at taka lán frá stovnsligum íleggjarum í Føroyum ella við bankaláni úr føroyskum banka.
Stk. 2. Húsálansgrunnurin veitir trygd í fastari ogn hjá Húsálansgrunninum fyrri allari fígging sbrt. stk. 1.
Stk. 3. Landsbanki Føroya umsitur alla fígging sbrt. stk. 1.
Stk. 4. Landsstýrismaðurin í fígjarmálum skal í hvørjum einstøkum føri góðkenna fíggingina sbrt. stk. 1.
Stk. 5. Landsstýrismaðurin kann í serligum førum í samráð við Landsbanka Føroya loyva, at tann í stk. 1 nevnda upphædd heilt ella lutvist verður fíggað á annan hátt, enn ásett í stk. 1, men við somu trygd, sum ásett í stk. 2.

Við lógarbroytingini í 2017 fekk Húsálansgrunnurin heimild at fígga bygging av bústøðum upp til 250 mió.kr. við at skriva út lánsbrøv til íleggjarar í Føroyum ella við at taka lán frá stovnsligum íleggjarum í Føroyum. Húsálansgrunnurin veitir trygd í fastari ogn hjá Húsálansgrunninum fyrri allari fígging. Landsbanki Føroya umsitur alla fíggingina, og landsstýrismaðurin skal, sambært § 8 b, stk. 4 í hvørjum einstøkum føri góðkenna fíggingina. Í samráð við Landsbanka Føroya kann landsstýrismaðurin, í

⁷ Nærri treytir eru ásettar í K. nr. 3/2012 “um veðskuldarlán frá Húsálansgrunninum til íbúðafeløg og íbúðastovnar”.

⁸ Nærri treytir eru ásettar í K. nr. 2/2010 “um virksemi hjá Húsálansgrunninum at útvega bústaðir”.

serligum forum, loyva, at ter 250 mi.kr., heilt ella lutvst, verða figgjaar  annan hátt enn ásett í stk. 1, men við somu trygd.

Í viðmerkingunum til lógaruppskotið verður víst , at Bústaðir eru bstaapolitiska amboð landsins, og Bústaðir hava fingið boð um at leggja orkuna í at útvega leigubústaðir av ymiskum slag. Víðari stendur, at tey serligu atlitini, ið Bústaðir hava tikið, sum alment bústaðafelag, har húsaleigan skal haldast  nøktandi lgum stigi, hevur higartil fora fyri felags eigaraskapi við privatar samstarvspartar. Tað er lutvst t, at eigaraskapur av leigubústøðum, verður mettur at vera uttan fyri teirra virkiski, og lutvst t, at avkastkravið til slíkar ílgur er hægri, enn Bústaðir halda vera í samsvari við alment gagnliga útgangsi. Lutka við figging hevur ikki verið mgullig, t Bústaðir hava higartil ikki havt heimild til at figga virksemlu stt við lntku.

Figgingin, fyri samanlagt 250 mi.kr., kann fáast til vega við at skriva út lnsbrvn, ið allir føroyskir íleggjarar fa høvi at keypa, ella við at stovnsligir lnsveitarar í Føroyum lna pening til Bústaðir. Onnur figging kann eisini gerast viðkomandi, um tað t.d. vísir seg, at lntka frá stovnsligum íleggjarum gerst rmiliga dyr.

3.5.2 Broyting við LI. nr. 34/2021

Við lógarbroytingini í 2021 var § 8 c sett í lgina.

Broyting við lgtingslg nr. 34/2021

§ 8 c. Húsalánsgrunnurin kann harafturat, eftir teimum treytum, ið ásettar eru í § 8 b, stk. 1-5, figga bústaðabygging upp til 450 mió. kr.

Stk. 2. Av 450 mi. kr. skulu 250 mi. kr. figga bústaðabygging kring landið saman við rum íleggjarum, sbr. t stk. 4. Harafturat skulu 200 mi. kr. figga bústaðaverkætlanir til serligar málbólkar. Landsstrismurin og Húsalánsgrunnurin gera avtalu um staðseting og mlblk til íbarverktlanir til serligar málbólkar.

Stk. 3. T Húsalánsgrunnurin saman við íleggjarum fer undir verkætlanir  vanliga bústaðamarknaðinum, skal grunnurin virka undir somu treytum sum teir partar, ið luttaka í verkætlanini saman við Húsalánsgrunninum.

Stk. 4. Hóast setingina í stk. 2, 1. pkt., kann landsstrismurin loyva Húsalánsgrunninum at fara undir verkætlanir einsamallur, um ongin áhugi er hjá íleggjarum at verða við í verkætlanini ella trupult er at fáa semju við íleggjarar

Við lógarbroytingini fekk Húsalánsgrunnurin heimild til at figga nýggjar bústaðaverkætlanir fyri 450 mi.kr.

Í vimerkingunum⁹ til lgina stendur, at Húsalánsgrunnurin í fleiri umforum hevur víst , at hann megnar ikki einsamallur at nkta allan bstaatrvin í landinum; til tað er tørvurin ov stórur.

Eisini stendur í viðmerkingunum, at ter 250 mi.kr., sum Húsalánsgrunnurin í 2017 fekk heimild at figga bústaðabygging fyri, antin eru brúktar ella bundnar í verkætlanir, sum eru í gerð ella vegis. T hevði Húsalánsgrunnurin ikki mguleika at fara undir nýggjar bústaðaverkætlanir. Heimildin til at figga bústaðabygging fyri 450 mi.kr. er til at figga nýggjar bústaðaverkætlanir.

Av teimum 450 mi.kr. skulu 250 mi.kr. brúkast til at figga bústaðabygging kring landið, 200 mi.kr. skulu figga bústaðaverkætlanir til serligar málbólkar. Landsstrismurin og Húsalánsgrunnurin skulu gera avtalu um staðseting og mlblk til íbarverktlanir til serligar málbólkar. Í viðmerkingunum til lógaruppskotið sst, at dmi um slíkar verkætlanir eru búfelagsskapir ella samblir til fólk við serligum tørvi, barnaverndarstovnar og lestrarbústaðir. Í viðmerkingunum sst eisini, at verkætlanirnar, sum fevna um málbólkar uttanfyrir vanliga bústaðamarknaðin, skulu

⁹ Lgtingsml nr. 64/2020 "Uppst til lgtingslg um broyting í lgtingslg um Húsalánsgrunn (Vikan av stýri, heimild at útvega ltalbir, heimild at veita ráðgeving um alternativar byggihttir, kt lánsheimild til bústaðabygging, heimild at stovna partafelag o.a.)".

fremjast á javnsettum grundarlagi, hóast tær eru staðsettar í økjum í landinum, har tað annars er grundarlag fyri kapping.

3.5.3 Broyting við LI. nr. 64/2023

Endamálið við broytingini í LI. nr. 64/2023 var at loysa Bústaðir frá kravinum um, at allar bústaðaverkætlanir skuldu fremjast saman við øðrum íleggjarum.

Broyting við lögtingslóg nr. 64/2023

§ 8 c. Húsalánsgrunnurin kann harafturat, eftir teimum treytum, ið ásettar eru í § 8 b, stk. 1-5, fígga bústaðabygging upp til 450 mió. kr.

Stk. 2. Av 450 mió. kr. skulu 250 mió. kr. fígga bústaðabygging kring landið. Harafturat skulu 200 mió. kr. fígga bústaðaverkætlanir til serligar málbólkar. Landsstýrismaðurin tekur, í samráð við Húsalánsgrunnin, avgerð um staðseting og avmarking av málbólkum til íbúðarverkætlanir til serligar málbólkar.

Stk. 3. Húsalánsgrunnurin kann fígga verkætlanir sambært stk. 2, 1. punktum saman við øðrum íleggjarum, og skal grunnurin, tá um slíkar verkætlanir ræður, virka undir somu treytum, sum teir partar, ið luttaka í verkætlanini saman við Húsalánsgrunninum.

Stk. 4. (Strikað).

Broytingin tekur í høvuðsheitum aftur kravið um, at Húsalánsgrunnurin skal brúka 250 mió.kr. av teimum 450 mió.kr. at fígga bústaðabygging kring landið saman við øðrum íleggjarum.

Í viðmerkingunum til lógaruppskotið stendur eisini, at kravið um samstarv ber í sær, at Bústaðir, sum meginregla, skal rokna sær fíggjarligt avkast fyri bústaðir, sum Húsalánsgrunnurin byggir, svarandi til avkastkravið hjá hinum íleggjarunum. Av tí sama verður húsaleigan fyri bústaðirnar hægri, enn hon hevði verið, um Bústaðir einsamallir fíggaðu og róku bústaðirnar, uttan at rokna sær vinning.

Tað avgerðandi við lógarbroytingini er, at Bústaðir fær frælsi til at meta um og gera av, hvørjar verkætlanir stovnurin skal fremja einsamallur, og hvørjar verkætlanir best verða framdar saman við øðrum.

3.6 Stovna partafelag

Í LI. nr. 34/2021 var nýggj § 8 d sett í lógina, sum heimilar Bústøðum at stovna partafelag.

Í upprunaliga lógaruppskotinum var talan ikki um heimild til Húsalánsgrunnin at stovna partafelag, men um heimild hjá landsstýrismanninum at áseta reglur, sum heimilaðu Húsalánsgrunninum at stovna partafelag.

Í samtyktu lógini var tað broytt, so heimildin var givin beinleiðis til Bústaðir, og einki krav var um, at landsstýrismaðurin í kunngerð skuldi áseta reglur um stovnan av partafelag.

Húsalánsgrunnurin kann stovna partafeløg til virksemini, sum er fevnt av heimildini til at fígga bústaðabygging upp til 450 mió.kr. Treytin er tó, at verkætlanin hevur ein ella fleiri íleggjarar. Í viðmerkingunum til lógaruppskotið stendur, at partafelagsformurin ger tað møguligt hjá Húsalánsgrunninum at virka javnbjóðis við samstarvspartarnar í byggivinnuni og fíggjargeiranum.

3.7 Útluting og skattur

Í 2012¹⁰ kom áseting um útluting í lógina. Endamálið var at skapa eins fyrirteytir fyrri stovnar og feløg, ið virka á føroyska lánsmarknaðinum. Víst var á, at privatu peningastovnarnir gjalda partafelagsskatt og rinda eigarunum vinningsbýti, og at flestu almennu lánsgrunnar nú eru skattskyldugir. Húsálánsgrunnurin var ikki skattskyldugur tá, og tí var uppskot lagt fram um at gera grunnin skattskyldugan¹¹.

Mett var, at avleiðingin av lógarbroytingini fór at vera, at privatu peningastovnarnir og almennu lánsgrunnarnir kundu kappast á meira jøvnum føti.

3.8 Kunngerðir

Við heimild í lógini um Húsálánsgrunn eru lýstar hesar kunngerðir:

- Kunngerð nr. 86 frá 10. august 2010 um “orkulán frá Húsálánsgrunninum”
- Kunngerð nr. 2 frá 10. januar 2012 um “virksemi hjá Húsálánsgrunninum at útvega bústaðir”
- Kunngerð nr. 3 frá 19. januar 2012 um “veðskuldarlán frá Húsálánsgrunninum til íbúðafeløg og íbúðastovnar”

3.8.1 K. nr. 86/2010 “um orkulán frá Húsálánsgrunninum”

Sambært kunngerðini kann Húsálánsgrunnurin eins og áður, veita lán til orkusparandi tiltøk. Í ársfrágreiðingini hjá Bústøðum fyri 2012 stendur, at *“Higartil eru knappar 46 milliónir krónur latnar sum nýggj orkulán til 283 kundar”*. Sambært ársfrágreiðingini 2014 var talið vaksið til 355 orkulánskundar og 56,6 mió.kr.

Í ársfrágreiðingini 2016 er greitt soleiðis frá: *“Seinastu árin eru útlánini minkað munandi. Hetta bæði orsakað av innfrían av eldri lánnum og orsakað av, at tað ikki legst afturat við nýggjum orkulánnum.”* Útlánini minkaðu frá 216,3 mió.kr. í 2015 til 185,5 mió.kr. í 2016.

Sama viðmerking er í ársfrágreiðingini 2022; tá eru útlánini minkað til 75,1 mió.kr.

3.8.2 K. nr. 2/2012 “um virksemi hjá Húsálánsgrunninum at útvega bústaðir”

Í kunngerðini er ásett, at áðrenn Húsálánsgrunnurin fer undir virksemi at útvega bústaðir, skal tilfar, ið lýsir verkætlanina, so sum tekningar, kostnaðar- og figgjarætlan og onnur skjøl og tilfar, sum Húsálánsgrunnurin heldur verða neyðugt, vera tøkt í hvørjum einstøkum føri, til tess at gera eina heildarmeting um verkætlanina. Eisini eru ásetingar um, at fyrri hvønn einstakan íbúðastovn/-felag skulu gerast viðtøkur, ið stýrið fyrri Húsálánsgrunnin skal góðkenna.

Í kunngerðini stendur, at viðtøkurnar skulu áseta, hvørt talan er um luta- ella leiguíbúðir, og at tær m.a. skulu fevna um reglugerð fyrri roknskap, ársaðalfund, grannskoðan, nevnd ella stýrið, og hvussu verður við ognunum hjá felagnum/stovninum, um virksemið steðgar ella felagið/stovnurin verður tikin av. Húsálánsgrunnurin kann, sambært kunngerðini, seta byggitæknilig krøv til byggjarí, orkunýtslu, stødd, dygd, o.a. Húsálánsgrunnurin tekur avgerð um luttøku í verkætlanum við støði í heildarmeting av m.a. figgjarligu útlitunum, tørvinum á slíkum bústøðum og av luttakandi samstarvsþertum.

¹⁰ LI. nr. 125/2012. “um broyting í løgtingslóg um Húsálánsgrunn”.

¹¹ Sí LI. nr. 121/2012 “um broyting í løgtingslóg um landsskatt og kommunuskatt”.

3.8.3 K. nr. 3/2012 “um veðskuldarlán frá Húsalánsgrunninum til íbúðafeløg og íbúðastovnar”

Í kunngerðini er ásett, at Húsalánsgrunnurin kann veita veðskuldarlán til keyp av grundstykki, keyp av bygningi, nýbygging og umvæling.

Sambært kunngerðini skulu umsóknir vera skrivligar og tekningar, kostnaðarætlan, tilfar at meta um verkætlanina, viðtøkur, fíggarætlan og onnur skjøl, sum Húsalánsgrunnurin heldur vera neyðug, skulu fylgja við. Íbúðafeløg og íbúðastovnar, sum fáa lán úr Húsalánsgrunninum, skulu hava viðtøkur, sum eru góðkendar av stýrinum fyri Húsalánsgrunnin, og nærri reglur og ásetingar vera lýstar í § 3.

Í kunngerðini er eisini ásett, at Húsalánsgrunnurin tekur avgerð um lániumsókn við støði í meting av afturgjaldsevni og eftir einari heildarmeting. Stýrið ásetir mestu-upphædd, útlánsrentu og kostnað fyri lán hjá grunninum, sum landsstýrismaðurin skal góðkenna. Afturgjaldstíðin kann vera upp í 30 ár.

3.8.4 Aðrar lógir og kunngerðir

Afturat lógini um Húsalánsgrunn og tær kunngerðir, ið eru heimilaðar í henni, eru fleiri lógir, sum ávirka virksemi hjá Bústøðum, t.d.:

- LI. nr. 60 frá 26. mai 2010 “um útleigan av bústøðum” (Leigulógin)
- LI. nr. 136 frá 8. september 1992 “um meirvirðisgjald” (Meirvirðisgjaldslógin)
- K. nr. 58 frá 5. mai 2021 “um meirvirðisgjald av byggikostnaðinum av leigubústøðum”

Hóast hesar lógir og kunngerðir ávirka virksemið hjá Bústøðum, verða tær ikki nágreinaðar her, men verða tiknar við aðrastaðni í frágreiðingini.

3.9 Samanumtikið

Húsalánsgrunnurin virkar í dag við heimild í LI. nr. 62 frá 31. mai 2010 “um Húsalánsgrunn”.

Lógin er broytt fimm ferðir, síðani hon kom í gildi. Við:

- LI. nr. 140/2011 var endamálið hjá Húsalánsgrunninum broytt, og heimildirnar til útlán og virksemi víðkaðar,
- LI. nr. 125/2012 fekk Húsalánsgrunnurin heimild til at rinda landskassanum part av úrslitinum,
- LI. nr. 81/2017 fekk Húsalánsgrunnurin heimild til at fígga bústaðabygging,
- LI. nr. 34/2021 fekk Húsalánsgrunnurin heimild til at útvega lutaíbúðir, økta lánsheimild til bústaðabygging og heimild til at stovna partafelag, og við
- LI. nr. 64/2023 var kravið um fígging frá øðrum íleggjarum í sambandi við bústaðabygging strikað.

4. Skipan av Húsalánsgrunninum

Í hesum kapitlinum verður greitt frá, hvussu Húsalánsgrunnurin er skipaður.

Fyrst verður tilknýtið hjá Húsalánsgrunninum til fíggjarlóg og landsroknskap viðgjørt. Seinni í kapitlinum verður greitt frá bygnaðinum hjá Húsalánsgrunninum, og um tær mannagongdir, sum Húsalánsgrunnurin brúkar í sambandi við byggiverkætlanir.

4.1 Tilknýti til fíggjarlóg og landsroknskap

Síðst í 1980-árunum var stórir partur av virkseminum hjá landinum stýrt umvegis landsgrunnar. Landsroknskapur og fíggjarlóg góvu vánaliga heildarmynd av búskaparliga virksemi landsins, og búskaparstýringin var hareftir. Grein 19-nevndin, sum Løgtingið setti at kanna, hvør orsøkin var til álvarsligu búskaparkreppuna fyrst í 1990-árunum, var sannførd um, at skipanin við nógvu landsgrunnunum var ein orsök til, at politikarar og umsiting mistu tamarhaldið á útreiðslum og gjaldføri landskassans í 1980-árunum, serliga seinast í 1980-árunum.¹²

Í 1992 blivu fleiri grunnar tiknir av, og seinastu árin hevur verið arbeitt við at savna alt búskaparliga virksemi landsins í fíggjarlóg og landsroknskap, men enn er ikki komið á mál.

Húsalánsgrunnurin er ikki við í løgtingsfíggjarlógini, og roknskapurin er bert við í landsroknskapinum sum eksternur grunnur. Landsstýrismaðurin hevur í K. nr. 95/2013 ásett, at Húsalánsgrunnurin skal lata Gjaldstovuni roknskaparupplýsingar mánaðarliga.

4.1.1 Fíggjarlóg og roknskapur

Húsalánsgrunnurin, sum eitur Bústaðir í landsroknskapinum fyri 2022, er tikin við sum eksternur grunnur. Roknskapurin hjá grunninum verður grannskoðaður av laggildum grannskoðaravirki og lagdur fyri Løgtingið til samtyktar sambært § 45 í stýrisskipanarlógini. Eftir hesari greinini skulu roknskapir hjá almennum stovnum, sum hava sjálvstøðugan roknskap, verða lagdir fyri Løgtingið til samtyktar á sama hátt sum landsroknskapurin.

Síðani Løgtingið í mars 1994 samtykti lóg um roknskaparviðurskifti landsins, har tað er ásett, at landsstýrið skal leggja ein samlaðan landsroknskap fyri Tingið, hava Landsgrannskoðanin og løgtingsgrannskoðararnir víst á fleiri grundleggjandi ivaspurningar, tá ið ræður um játtanar-, roknskapar- og grannskoðanarviðurskifti, herundir m.a.:

- Um allar inntøkur landsins eru við í landsroknskapinum,
- um allar ognir og øll skuld er við í landsroknskapinum,
- um allar veitingar og umsitingarútreiðslur verða goldnar við heimild í fíggjarlógini, og

Húsalánsgrunnurin er í landsroknskapinum sum eksternur grunnur

¹² Kelda: Álit um landsstovnar og -grunnar.

- um allir stovnar/grunnar verða grannskoðaðir og lagdir fyrir Tingið sambært galdandi lóggávu.

Í 1999 segði táverandi lögmaður, at hann hevði heitt á landsstýrismannin í fíggjarmálum um at seta arbeiðsbólk at gera álit um nevndu viðurskipti. Í 2000 boðaði landsstýrismaðurin frá, at tað var ikki eydnast honum at manna arbeiðsbólkin, og tí hevði hann gjørt av at biðja fólk í umsitingini gera arbeiðið. Ætlanin var tá, at teir grunnar/stovnar, ið áttu at standa í fíggjarlógini, skuldu verða tiknir við í fíggjarlógina 2002.

Í november 2001 var Fíggjarmálaráðið liðugt við arbeiðið og læt úr hondum álit “um landsstovnar og -grunnar. Tilknyti til fíggjarlóg, landsroknskap og grannskoðanarviðurskipti”. Álitinum vóru grunnar/stovnar viðgjørdir, og støða var tikin til ognarrætt og tilknyti til fíggjarlóg, landsroknskap og grannskoðanarviðurskipti. Álitið gjørði, at nógvir ivasurningar vóru loystir.

Niðurstøðan í álitinum var, at fleiri landsstovnar og -grunnar, í stríð við galdandi lóg, vóru ikki tiknir við í fíggjarlóg og í landsroknskapin. Heldur ikki vóru roknskapirnir hjá fleiri av hesum grunnum/stovnum lagdir fyrir Løgtingið, eisini í stríð við galdandi lóg. Fyri flestu landsstovnar og -grunnar merkti tað, at alt virksemið átti at verið tikið við í fíggjarlógina og í landsroknskapin.

Húsalánsgrunnurin er landsstovnur.

Í álitinum¹³ er Húsalánsgrunnurin eisini viðgjørður. Niðurstøðan er, at:

- Húsalánsgrunnurin er landsstovnur, og er sostatt ogn landskassans.
- Grunnurin verður ikki tikin við í fíggjarlóg ella aðra játtanarlóg. Eingin lógarheimild er fyri tí.
- Húsalánsgrunnurin verður ikki tikin við í landsroknskapin. Eingin lógarheimild er fyri tí. Antin eigur virksemið at verða tikið við í landsroknskapin, ella eigur lógin at verða broytt, soleiðis at hon ásetir, at virksemið skal haldast sundurskilt frá landsroknskapinum. Talan er tó um ogn hjá landinum, og tískil eigur ognin at verða tikin við í landsroknskapin.

Heimild er ikki at halda Húsalánsgrunnin uttan fyri fíggjarlóg og landsroknskap.

Í serligum førum er møguligt at hava virksemi uttan fyri fíggjarlóg, um heimild at halda útreiðslur verður delegerað til almennan stovn ella grunn. Tílik delegatióin kann bert verða givin við lóg, og roknskapurin skal tó altíð leggjast fyri Løgtingið sambært § 45, stk. 4, í stýrisskipanarlógini.

Í uppskoti til samtyktar frá løgtingsgrannskoðarunum um at góðkenna landsroknskapin fyri fíggjarárið 2000¹⁴ vóru niðurstøðurnar í álitinum frá Fíggjarmálaráðnum umrøddar, og 12. mars 2002 samtykti Løgtingið at heita á lögmann um at síggja til, at stýrisskipanarlógin í framtíðini verður hildin, soleiðis:

- at allir stovnar/grunnar, sum skulu við í fíggjarlógina, verða tiknir við í fíggjarlógina 2003, og
- at allir almennir roknskapir, sum sambært § 45, stk. 4, skulu verða lagdir fyrir Tingið, verða lagdir fyrir Tingið fyri 1. juli 2002, galdandi fyri roknskapir frá fíggjarárinum 2001.

Í skrivi til lögmann í 2002 gjørði Landsgrannskoðanin vart við, at eingir av hesum stovnum/-grunnum vóru við í fíggjarlógaruppskotið fyri 2003, og at heldur eingin lógarbroyting var samtykt, sum heimilaði, at virksemið hjá ávísing stovnum/grunnum var hildið uttan fyri fíggjarlógina.

¹³ Álit um landsstovnar og -grunnar, nov. 2001, síða 32.

¹⁴ Lm. nr. 85/2001 “Uppskot til samtyktar um grannskoðan av almennum roknskapum - Landsroknskapurin 2000”.

Løgmaður svaraði, at hann helt støðuna als ikki vera nøktandi. Serliga harmiligt var tað, tá ið Fíggjarmálaráðið sjálvst hevði gjørt vart við trupulleikan longu í november 2001.

Seinastu 22 árinu hava lögtingsgrannskoðararnir í uppskotum til samtyktar aftur og aftur átalað, at landsroknskapurin ikki er fullfíggaður, og mint á, at allir stovnar, grunnar, feløg o.o., sum koma undir § 2, stk. 2, í lógini um landsins almenna roknskaparhald, eiga at verða tiknir við í landsroknskapin.

Ein stovnur, sum á hvørjum ári hevur verið nevndur, er Húsalánsgrunnurin, ella Bústaðir.

Løgtingsgrannskoðararnir hava seinastu 22 árinu átalað.

Dømi um broytingar seinastu árinu

Seinastu árinu hevur Løgtingið tikið nakrar stovnar av, aðrir eru tiknir við í fíggjarlóg og landsroknskap, og hjá øðrum stovnum hevur Løgtingið broytt lógargrundarlagið.

Sum dømi kann verða nevnt, at inntøkur og útreiðslur hjá Búnaðargrunninum eru ikki tiknar við í fíggjarlógir, men roknskaparhaldið skal, við ávísingum undantøkum, fylgja almennu roknskaparreglunum.

Í § 13 í LI. nr. 34/2013 um Búnaðargrunn er ásett, at *“Inntøkur og útreiðslur hjá Búnaðargrunninum skulu ikki takast við í lögtingsfíggjarlóg.”*

Búnaðargrunnurin skal ikki takast við í fíggjarlóg.

Í § 14 er ásett, at *“Roknskaparhaldið skal fylgja lógini um landsins almenna roknskaparhald v.m., tó soleiðis, at niðurskrivingar móti væntandi tapum upp á útlán roknskaparlíga skulu viðgerast samsvarandi reglunum fyri peningastovnarnar.*

Sambært § 14, stk. 2, annað punktum, skulu *“Roknskapirnir verða lagdir fyri Løgtingið sambært ásetingunum í stýrisskipanarlógini.”*

Annað dømi er reglurnar um Landsbankan. Í § 18 í LI. nr. 116/2016 um Landsbankan, er ásett, at *“Landsbanki Føroya er fíggaður við játtan á lögtingsfíggjarlógini.”*

Landsbankin skal takast við í fíggjarlóg.

Í § 1 er ásett, at *“Landsbanki Føroya er almennur fíggjarstovnur og greiningarstovnur, ið virkar fyri fíggjarlígum støðufesti í Føroyum.*

Stk. 2. Landsbanki Føroya er sjálvstøðugur almennur stovnur, sum virkar óheftur av politisku skipanini.”

Í § 20 er ásett, at *“Landsbanki Føroya er sum almennur stovnur undantikin øllum skattum og avgjaldum”.*

Í dømnum omanfyri, hevur Løgtingið tikið støðu til virksemd hjá tveimum stovnum. Virksemd hjá Landsbankanum skal játtast í fíggjarlóg og roknskapartølini eru við í landsroknskapinum. Hinvegin skal virksemd hjá Búnaðargrunninum ikki takast við í fíggjarlógina, men virksemd verður tikið við í landsroknskapin sum eksternur grunnur.

Uppskot til samtyktar frá lögtingsgrannskoðarunum árinu 2010 til 2019

Í uppskotið til samtyktar um at góðkenna roknskapin hjá Húsalánsgrunninum fyri 2009¹⁵ vístu lögtingsgrannskoðararnir á, at sambært lógaruppskotinum um Húsalánsgrunn¹⁶ er Húsalánsgrunnurin ogn hjá landinum og skal tí verða tikin við í landsroknskapin.

Løgtingsgrannskoðararnir vístu eisini á, at í álitinum til lógaruppskotið førði Fíggjarnevndin m.a. fram, at:

¹⁵ Lm. nr. 72/2010 “Grannskoðan av almennum roknskapum - Húsalánsgrunnurin fíggjarárið 2009”.

¹⁶ Lm. nr. 37/2009 “Uppskot til lögtingslóg um Húsalánsgrunn”.

“Uppskotið tykist ekki at fylgja nýggju játtanarlógini, tá avgjørt er at leggja stovnin uttan fyri figgjarlógina. Í álitinum til nýggju játtanarskipanina stendur m.a. “Annars eigur tað almenna ikki at átaka sær nakra ábyrgd av virksemi uttan fyri figgjarlógina, sum landsstýrismaður ikki hevur rætt til at geva tænaðstjóð um og/ella hevur eftirlitsskyldu við.

Um ynski er at leggja alment virksemi út um figgjarlógina, eigur Løgtingið samstundis at tryggja sær, at tað almenna stendur ikki við og kann ikki ábyrgdast í sambandi við hetta virksemið, uttan at eisini landsstýrismannaábyrgd kann verða gjørd galdandi. Tí eigur støða at verða tikin til, um fyrirtekkan kann fara í gjaldssteðg og/ella fara á húsagang. Í sambandi við, at alment virksemi verður stovnað uttan fyri figgjarlógina, eigur støða eisini at verða tikin til eigaraskap. Um tað almenna til eina og hvørja tíð skal kunna afturføra møgulig virði til landskassan, eiga øll áhugað at verða kunnað um tað frammanundan.”

Í verandi uppskoti er onki gjørt við hesar spurningar. Tað er tí neyðugt, at grunnurin er í figgjarlógini.

Við hesum er Húsalánsgrunnurin eisini, sum almennur stovnur, undirlagdur somu reglur, sum aðrir almennir stovnar. Soleiðis verða allar tær almennrættarlígu reglur, sum galda fyri stovnar o.a., sum eru í figgjarlógini, eisini at galda fyri grunnin. Tað snýr seg um almennar lønarsáttmálar, leigureglur, kappingarreglur, útboðsreglur, sjálvs-tryggingarskipanir.”

Spurdur, hví eingin játtan til Húsalánsgrunnin var í figgjarlógini 2011, svaraði landsstýrismaðurin í desember 2010:

“Í lógaruppskotinum um Húsalánsgrunnin, sum var lagt fyri Løgtingið, var ásett, at Húsalánsgrunnurin skuldi haldast uttan fyri løgtingsfiggjarlógina, men takast við í landsroknskapin. Orsøkin til ásetingina, um at Húsalánsgrunnurin ikki skuldi takast við á løgtingsfiggjarlógina, var, at Fíggjarmálaráðið metir tað ikki vera tækniliga gjørligt at taka útlánsvirksemið við í løgtingsfiggjarlógina. Fíggjarnevndin visti harafturímóti á, at tað tykist ikki at fylgja nýggju játtanarlógini, at Húsalánsgrunnurin liggur uttan fyri figgjarlógina.

Implementeringin av nýggju játtanarlógini er enn ikki komin á mál, og Fíggjarmálaráðið má í hesum sambandi taka spurningin upp við Fíggjarnevndina, hvussu Húsalánsgrunnurin skal takast við í løgtingsfiggjarlógina..”¹⁷

Fíggjarmálaráðið, skal finna út av, hvussu Húsalánsgrunnurin kemur í figgjarlógina.

Løgtingsgrannskoðararnir vístu á, at tað var Fíggjarmálaráðið, ið skuldi finna út av, hvussu Húsalánsgrunnurin skuldi verða tikin við í løgtingsfiggjarlógina.

Í uppskoti til samtyktar, Lm. nr. 119/2011, endurtóku løgtingsgrannskoðararnir, at tað var Fíggjarmálaráðið, ið skuldi fáa skil á, hvussu Húsalánsgrunnurin skuldi vera tikin við í løgtingsfiggjarlógina. Landsstýrismaðurin greiddi frá, at Fíggjarmálaráðið hevði viðgjørt spurningin, men var ikki komið til nakra endaliga niðurstøðu.

Í uppskoti til samtyktar, Lm. nr. 80/2012, endurtóku løgtingsgrannskoðararnir spurningin um tilknýti til figgjarlógina. Í desember 2012 kunnaði landsstýrismaðurin um, at ætlanin var, at Húsalánsgrunnurin skuldi rapportera til Gjaldstovuna sambært § 2, stk. 2, í LI. nr. 33/1994 “um landsins almenna roknskaparhald v.m.”. Løgtingsgrannskoðararnir vístu á, at LI. nr. 33/1994 snýr seg um landsroknskapin og ikki um løgtingsfiggjarlógina.

Sambært uppskoti til samtyktar, Lm. nr. 68/2014, er 2013 fyrsta árið, Húsalánsgrunnurin er tikin við sum skjal til landsroknskapin, men enn sum áður verður Húsalánsgrunnurin ikki tikin við í løgtingsfiggjarlógina.

¹⁷ Endurgeving úr Lm. nr. 72/2010 “Grannskoðan av almennum roknskapum - Húsalánsgrunnurin figgjarárið 2009”.

Í svari til løgtingsgrannskoðararnar¹⁸ í 2016 greiddi landsstýrismaðurin í figgjarmálum frá, at enn var mánaðarlíga innlatingin av roknskapartølum frá Búnaðargrunninum og Húsalánsgrunninum ikki heilt komin í rættlag, men arbeiðt var framvegis við tí. *”Grunnarnir eru tiknir við sum einstakir postar í notu í landsroknskapinum, og eru roknskapirnir við undir partinum “Eksternir grunnar”. Ætlanin er, at eginpeningurin í Bústøðum, Búnaðargrunninum, Granskingargrunninum, Mentanargrunninum og Vinnuframa í framtíðini verður tikin við í landsroknskapin undir “Innistandandi í landsfyrítøkum, grunnum o.t.”*

Í uppskoti til samtyktar um roknskapirnar í 2017¹⁹, 2018²⁰ og 2019²¹ verður endurtikið, at sambært landsstýrismanninum í figgjarmálum var framhaldandi arbeiðt fram ímóti fullfíggaðum landsroknskapi, men at enn var ikki komið á mál.

Løgtingsgrannskoðararnir átalaðu harðliga, at roknskapirnir ikki vóru fullfíggaðir, og mintu á, at allir stovnar, grunnar og feløg o.o., sum komu undir § 2, stk. 2, í lógini um landsins almenna roknskaparhald, áttu at verða tiknir við í landsroknskapin.

Uppskot til samtyktar 2019

Í uppskotinum var víst á, at stórir munur var á ársúrslitinum 2018, sum í landsroknskapinum var 55.491 t.kr. í halli, og í ársfrásøgnini hjá grunninum var 2.493 t.kr. í halli. Eisini vóru stór frávik millum figgjarstøðupostarnar í landsroknskapinum og ársfrásøgnini hjá grunninum. Løgtingsgrannskoðararnir hildu tað als ikki vera nøktandi, at so stórir munur var á tølunum, og mæltu landsstýrismanninum til at bera so í bandi, at tað ikki endurtók seg.

Uppskot til samtyktar 2020

Í Lm. nr. 57/2020 var endurtikið, at sambært landsstýrismanninum var framhaldandi arbeiðt fram ímóti fullfíggaðum landsroknskapi, men at enn var ikki komið á mál.

Eisini var víst á stóra munin á ársúrslitinum, sum í landsroknskapinum 2019 var 48.861 t.kr. í halli, og í ársfrásøgnini hjá grunninum var 2.717 t.kr. í halli. Eisini vóru stór frávik ímillum figgjarstøðupostarnar í landsroknskapinum og figgjarstøðupostarnar í ársfrásøgnini hjá grunninum.

Stórir munur á ársúrslitinum í landsroknskapinum og í ársfrásøgnini hjá Húsalánsgrunninum.

Løgtingsgrannskoðararnir átalaðu enn eina ferð harðliga, at roknskapurin ikki var fullfíggaður.

Uppskot til samtyktar 2021

Í Lm. nr. 40/2021 endurtóku løgtingsgrannskoðararnir, at sambært landsstýrismanninum var framhaldandi arbeiðt fram ímóti fullfíggaðum landsroknskapi, men at enn var ikki komið á mál. Løgtingsgrannskoðararnir átalaðu enn eina ferð harðliga, at roknskapurin ikki var fullfíggaður.

Í samandráttinum av frágreiðingum frá privatum grannskoðarum var víst á, at í landsroknskapinum 2020 var úrslitið 65.169 t.kr. í halli, og í ársfrásøgnini hjá grunninum var úrslitið 329 t.kr. í vinningi. Eisini vóru stórir munir ímillum tøluni í figgjarstøðupostunum í landsroknskapinum og í ársfrásøgnini hjá grunninum.

Løgtingsgrannskoðararnir hildu tað als ikki vera nøktandi, at so stórir munir vóru á tølunum. Tað kundi ikki góðtakast, at samsvar ikki var ímillum roknskapin hjá

¹⁸ Lm. nr. 37/2016 “Uppskot til samtyktar um at leggja frágreiðing fyri Løgtingið um, hvussu viðurskifti, sum eru viðgjørd í grannskoðanarfrágreiðingum í fleiri ár, verða fingin í rættlag”.

¹⁹ Lm. nr. 62/2017 “Uppskot til samtyktar um grannskoðan av almennum roknskapum: Landsroknskapurin fyri figgjarárið 2016”.

²⁰ Lm. nr. 68/2018 “Uppskot til samtyktar um góðkenning av landsroknskapinum fyri figgjarárið 2017”.

²¹ Lm. nr. 39/2019 “Uppskot til samtyktar um grannskoðan av almennum roknskapum (figgjarárið 2018)”.

grunninum og landsroknaskapin. Lögtingsgrannskoðararnir mæltu enn eina ferð landsstýrismanninum til at bera so í bandi, at tað ikki endurtók seg.

Uppskot til samtyktar 2022

Í uppskoti til samtyktar Lm. nr. 78/2022 var aftur endurtikið, at sambært landsstýrismanninum var framhaldandi arbeitt fram ímóti fullfíggaðum landsroknaskapi. Enn var ikki komið á mál. Lögtingsgrannskoðararnir mintu enn eina ferð á, at allir stovnar, grunnar, feløg o.o., sum koma undir § 2, stk. 2, í lógini um landsins almenna roknskaparhald, eiga at verða tikin við í landsroknaskapin.

Í 2022 var munurin millum landsroknaskapin og ársfrásøgnina hjá Húsalánsgrunninum 120 mió.kr.

Í samandráttinum av frágreiðingum frá privatum grannskoðarum var víst á, at í landsroknaskapinum 2021 var úrslitið 119.626 t.kr. í halli, og í ársfrásøgnini hjá grunninum var úrslitið 189 t.kr. í vinningi. Eisini vóru stórir munir ímillum tøluni í fíggjarstøðupostunum í landsroknaskapinum og í ársfrásøgnini hjá grunninum. Lögtingsgrannskoðararnir hildu tað als ikki vera nøktandi, at stórir munir vóru á tølunum. Lögtingsgrannskoðararnir mæltu enn eina ferð landsstýrismanninum til at bera so í bandi, at tað ikki endurtók seg.

Uppskot til samtyktar 2023

Í uppskoti til samtyktar Lm. nr. 54/2023 um grannskoðan av almennum roknskapum er endurtikið, at sambært landsstýrismanninum verður framhaldandi arbeitt fram ímóti einum fullfíggaðum landsroknaskapi. Lögtingsgrannskoðararnir minna enn eina ferð á, at allir stovnar, grunnar, feløg o.o., eiga at verða tikin við í landsroknaskapin.

4.1.2 Góðkenning av landsroknaskapinum við týðandi feilum

Sum ásett í Stýrisskipanarlógini, skal landsroknaskapurin fyri hvørt fíggjarár leggjast fyri Løgtingið til samtyktar. Í landsroknaskapinum verða roknskapirnir hjá flestu stovnum landsins lagdir saman í ein samlaðan roknskap – ein konsolideraðan roknskap. Teir roknskapir, sum ikki verða konsolideraðir í landsroknaskapinum, verða antin tiknir við sum t.d. eksternir grunnar ella verða teir lagdir fyri Tingið sum sjálvstøðugir roknskapir, sum Tingið góðkennir fyri seg.

Teir roknskapir, sum verða tiknir við undir “eksternir grunnar”, endurspeгла virksemini hjá stovnunum, men verða ikki taldir við í samlaða roknskapinum. Felags fyri allar roknskapir – konsolideraðar ella undir “eksternir grunnar” – er, at teir skulu geva eina rættvísandi mynd av inntøkum og útreiðslum, eins og ogn og skuld hjá stovnunum. Við øðrum orðum, skal roknskapurin vísa Løgtinginum, hvat virksemini stovnurin hevur havt.

Húsalánsgrunnurin, sum í landsroknaskapinum eitur Bústaðir, er seinastu árin tikin við í landsroknaskapin sum “Eksternur grunnur”. Tøluni fyri virksemini hjá Húsalánsgrunninum hava tó á ongan hátt verið ein rættvísandi mynd av inntøkum og útreiðslum, ogn og skuld, tí rættviliga stórir munir hava verið á tí, sum landsroknaskapurin hevur víst, og tað sum grannskoðaði roknskapurin hjá Húsalánsgrunninum hevur víst.

Vísandi til § 12, stk. 4 í grannskoðanarlógini²², ásettu lögtingsgrannskoðararnir í 2017, at tá ið roknskapir hjá landsumsitingini og landsstovnum o.ø., verða grannskoðaðir, skal grannskoðarin kanna eftir og vátta, at roknskapurin er í samsvari við innrapporteraðu tøluni í landsroknaskapinum.

Sum nevnt omanfyri, var úrslitið 119.626 t.kr. í halli í landsroknaskapinum 2021, og í ársfrásøgnini hjá grunninum var úrslitið 189 t.kr. í vinningi. Stóru munirnir hava við sær, at Løgtingið hevur góðkent roknskapir, sum ikki hava verið rættir.

²² LI. nr. 25/1999 um grannskoðan av landsroknaskapinum.

4.1.3 Fyrisitingarútreiðslur

Fyrisitingarútreiðslur hjá almennum stovnum verða játtaðar í fíggjarlóg á serstakari játtan. Sambært játtanarskipanini skal í viðmerkingunum til fíggjarlóg verða:

- Frágreiðing um endamál við játtanini,
- ein sundurgreinað ætlan,
- eitt virksemisvirlit, og
- eitt starvsfólkayirlit.

Á tann hátt ger Løgtingið í síðsta enda av, hvussu stórar fyrisitingarútreiðslur stovnar skulu hava. Fyrisitingarútreiðslurnar hjá Húsalánsgrunninum eru ikki við í fíggjarlógini. Tær verða m.a. fíggjaðar við inntøkum frá leigumálum, og tí hevur Húsalánsgrunnurin í veruleikanum óavmarkaðar móguleikar at økja fyrisitingarútreiðslurnar uttan fyri ræði Løgtingsins.

Fyrisitingarútreiðslur hjá Húsalánsgrunninum eru ikki játtaðar í fíggjarlóg.

Hóast fíggjarnevndin í álitinum í viðgerðini av løgtingsmálinum um Húsalánsgrunnin gjørdi greitt, at Húsalánsgrunnurin skal í fíggjarlógina og staðfesti, at Húsalánsgrunnurin er ein almennur stovnur, er spurningur um tilknýti til fíggjarlógina enn ikki loystur.

Álitið hjá fíggjarnevndini er í samljóði við niðurstøðuna í álitinum frá Fíggjarmálaráðnum frá 2001 um, at fleiri landsstovnar og -grunnar, í stríð við galdandi lóg, verða ikki tiknir við í fíggjarlógina og í landsroknskapin.

Landsgrannskoðanin kann bert staðfesta, at í 2023 er støðan óbroytt, tá ið um fyrisitingarútreiðslur hjá Húsalánsgrunninum ræður.

4.1.4 Um heimild skal delegerast

Í álitinum frá Fíggjarmálaráðnum í 2001 um landsstovnar og -grunnar verður ført fram, at skal virksemi hjá einum almennum grunni ella stovni haldast uttan fyri fíggjarlóg og/ella roknskap, eiga sera týðningarmiklar grundgevingar at tala fyri tí. At tað er ynskiligt ella hóskandi, er ikki nóg mikið. Um fíggjarheimild skal delegerast, er avgerandi, at Løgtingið hevur eitt veruligt eftirlit við tí virksemi, ið delegerað verður.

Fyri at eftirlitið hjá Løgtinginum skal vera veruligt, er avgerandi, at roknskapir og grannskoðan fylgja teimum ásetingum, sum annars verða settar til landsstovnar.

Samanumtikið kann sostatt sigast, at fyri at ein delegatióin skal vera lóglig, er neyðugt:

- at delegatióin verður givin við lóg,
- at talan er um serligar umstøður, har tað er natúrligt og har sera týðningarmiklar, grundgevingar eru fyri, at fíggjarheimild verður delegerað,
- at tann, ið fær delegerað fíggjarheimild, er óheftur av landsstýrinum, og
- at Løgtingið hevur vanligt eftirlit við tí virksemi, ið delegatióin fevnir um.²³

Delegatióin verður givin við lóg.

At partur av virksemi hjá landinum liggur uttan fyri beinleiðis ávirkan frá landsstýrinum krevur, at viðurskiptini eru so greið sum gjørligt. Sambært álitinum frá 2001 eigur klárt at verða ásett í lóggávuni:

- at útreiðslur ikki skulu takast við í fíggjar- ella játtanarlóg,
- at inntøkur ikki skulu takast við í fíggjarlóg,
- at talan er um almennan grunn/stovn, sum er óheftur av beinleiðis ávirkan frá landsstýrinum, og
- hvørjar avleiðingarnar verða, um delegatióin verður tikin aftur, serliga viðvíkjandi ognini.

²³ Endurgeving frá s. 24-25 í álitinum um landsstovnar og grunnar frá 2001.

4.1.5 Samanumtikið

Lögtingsgrannskoðararnir hava í árávís gjørt vart við, at landsroknskapurin er ikki fullfíggaður, og at Húsalánsgrunnurin er ikki við í fíggjarlógini.

Støða er heldur ikki tikin til, um heimild er fyri at halda fyrisitingarútreiðslur hjá Húsalánsgrunninum uttan fyri fíggjarlógina.

Landsgrannskoðanin heldur, at tað er ikki nøktandi, at viðurskiftini viðvíkjandi tilknýtinum hjá Húsalánsgrunninum til fíggjarlógina ikki er komið upp á pláss. Um Løgtingið heldur, at virkseimið hjá Húsalánsgrunninum framhaldandi skal verða hildið uttan fyri fíggjarlógina, eigur lógargrundarlagið at verða broytt, soleiðis at heimild er fyri tí.

Húsalánsgrunnurin er ogn hjá landinum, og eigur tí eisini at verða við í landsroknskapinum, um lógarheimild ikki er fyri at halda stovnin uttanfyri.

Hóast roknskaparupplýsingar verða latnar landsroknskapinum, er ikki samsvar ímillum grannskoðaða roknskapin hjá Húsalánsgrunninum og landsroknskapin. Í 2021 var munurin 120 mió.kr. Tí góðkennir Løgtingið roknskapir har tøluni ikki eru røtt.

4.2 Fígging

4.2.1 Byrjanin hjá Húsalánsgrunninum

Húsalánsgrunnurin var upprunaliga stovnaður við LI. nr. 49/1964 og fekk í nógv ár játtan í fíggjarlógini. Sambært § 4 í lógini skuldi úr landskassanum verða lagt minst 1 mió.kr. í grunnin sum stovnsfæ. Peningurin úr landskassanum var veittur um "Sosialgrunnin"²⁴. T.d. vóru fluttar 1.250.000 kr. í fíggjarlógini fyri 1965/66 og 250.000 kr. í fíggjarlógini fyri 1966/67.²⁵

Í ársfrágreiðingum í trýssunum greiddi leiðslan í Húsalánsgrunninum frá, at trýst var á grunnin, tí hugurin at byggja var stórur, og rentan hjá Húsalánsgrunninum var lægri enn hjá hinum lánveitarunum. Í hálvfjersunum tók Húsalánsgrunnurin uttanlandslán og síðst í hálvfjersunum gjørdi leiðslan vart við, at fíggjarliga orkan gjørdi, at neyðugt var at seta hámark á lánsupphæddina til hvørt hús/íbúð.

4.2.2 Árini 1990 til 2010

Fíggjarliga kreppan í hálvfemsunum gjørdi, at fá hús vóru bygd, og eftir kreppuna fóru peningastovnarnir at veita heildarfíggingar. Frá 1993 til 1997 helt Húsalánsgrunnurin uppat við at veita nýggj sethúsálán. Tað gjørdi, at Húsalánsgrunnurin hevði avmarkað útlánsvirksemi.

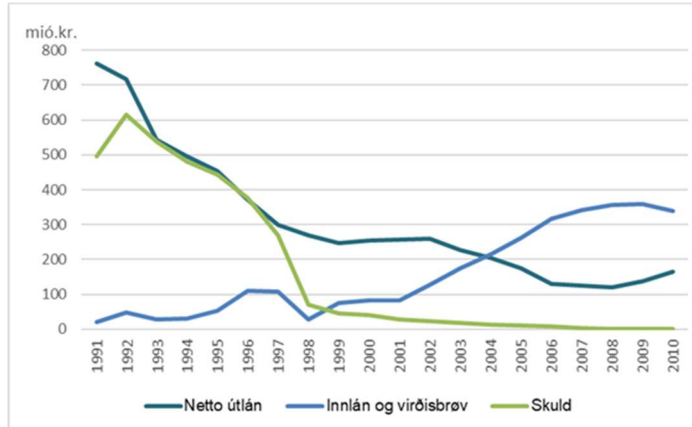
Eftir kreppuna í hálvfemsunum veitti Húsalánsgrunnurin bert fá nýggj lán og eisini vóru stórar upphæddir avskrivaðar sum tap. Við ársenda 1991 vóru netto útlánini 761,8 mió.kr., og við ársenda 2008 vóru tey minkað til 120,7 mió.kr.

Upprunaliga fekk Húsalánsgrunnurin játtan í fíggjarlóg.

²⁴ Sosialgrunnur lögtingsins, stovnaður í 1941.

²⁵ Ætlanin var, at so hvørt sosialgrunnurin hevði pening tøkkan skuldi peningurin flytast Húsalánsgrunninum, soleiðis at sosialgrunnurin "varð avtikin, nú hann onga sjálvstøðuga uppgávu hevur, síðani tey sosialu málini fáa tørvandi játtan á teim árligu fíggjarlógunum". Viðmerkingar í lögtingsmáli "um stuðul til húsalánsgrunnin" frá 19. august 1966.

Mynd 4.1: Gongdin í netto útlánum, gjaldføri og skuld ári 1991 til 2010



4.2.3 Húsalánsgrunnurin eftir nýggju lógini í 2010

Í 2010 kom nýggj lóg í gildi um Húsalánsgrunnin. Bjálvingarstuðulslánsgrunnurin og Íbúðagrundurin vórðu tiknir av, og “nýggi” Húsalánsgrunnurin tók yvir alla ogn og skuld hjá teimum. Nýggi Húsalánsgrunnurin kundi ikki veita lán til nýbyggingar. Tó kundi Húsalánsgrunnurin veita lán til orkusparandi tiltøk í sethúsum og íbúðum.

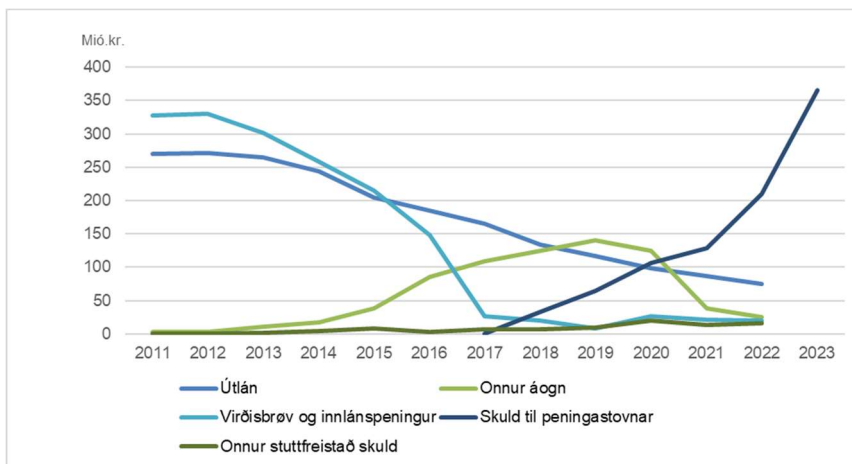
31. desember 2011 var eginognin hjá Húsalánsgrunninum 616,3 mió.kr.

Í 2017 fekk Húsalánsgrunnurin heimild at læna 250 mió.kr. og í 2021 fekk hann heimild at læna 450 mió.kr. afturat, upp í 700 mió.kr. samanlagt. Tað merkir, at Húsalánsgrunnurin, ári 2012 til 2023, hevur havt góðar 1,3 mia.kr. í fígging at ráða yvir.

Við árslok 2011 var eginognin hjá Húsalánsgrunninum 616,3 mió.kr.

Niðanfyrri er mynd, sum vísir gongdina í fíggjarstøðupostunum hjá Húsalánsgrunninum ári 2011 til 2022. Samanumtikið sæst, at útlánini eru farin frá sløkum 270 mió.kr. til 75 mió.kr. hesi ári. Virðisbrøv og innlánspeningur er farin frá sløkum 328 mió.kr. til 20 mió.kr.

Mynd 4.2: Gongdin í fíggjarstøðupostum ári 2011 til 2022.



Onnur áogn var við árslok 2019 tilsamans 138 mió.kr., og var m.a. sett saman av 12,5 mió.kr. í innskoti í sjálvsogvarstovnar Sólstræti og undir Kráarbrekku, 24,4 mió.kr. í meirvirðisgjaldi av verkætlanum, og 100,2 mió.kr. í áogn fyri arbeiði á Biskupstorgið. Við árslok 2022 var onnur áogn slakar 24 mió.kr.; meginparturin fyri meirvirðisgjald av byggverkætlanum.

Í 2017 fekk Húsálánsgrunnurinn heimild at taka lán, og við ársenda 2023 er skuldin til peningastovnar 365,5 mió.kr.

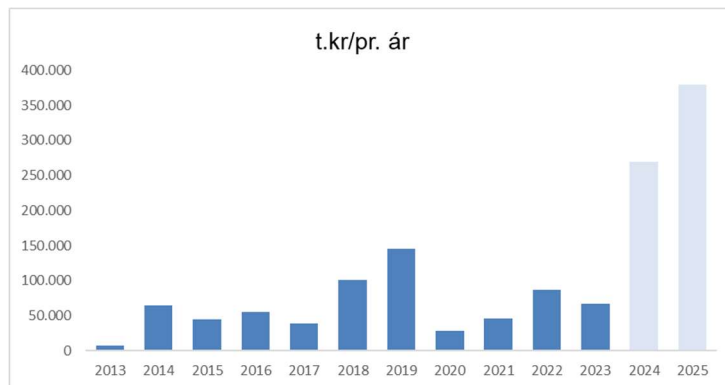
Í október 2023 eru ílögur fyrri tilsamans 1,3 mia.kr. bundnar í verkætlanum²⁶. Av teimum eru 685 mió.kr. ílögur í lidnar verkætlanir, og 400 mió.kr. er mettur íløgukostnaður fyrri verkætlanir í gerð. Harumframt eru 250 mió.kr. mettur íløgukostnaður fyrri verkætlanir, har fyrireikingar eru í gongd, tó at ikki er farið undir at byggja.

Í viðmerkingunum til uppskotið um broyting í lógina um Húsálánsgrunn (Heimild at stovna almannagagnlig bústaðafeløg, økt lániheimild og útlendsk fígging, o.a.)²⁷ stendur m.a., at “Húsálánsgrunnurinn hevur nú boðað frá, at ráðarúmið fyrri lánifígging er brúkt, og at grunnurinn tí ikki hevur móguleika fyrri at fara undir nýggjar verkætlanir.

Við lógaruppskötinum verður loftið fyrri, hvussu nógv Húsálánsgrunnurinn kann læna til bústaðabygging, hækkað 350 mió.kr. úr verandi 700 mió.kr. upp í 1.050 mió.kr.”

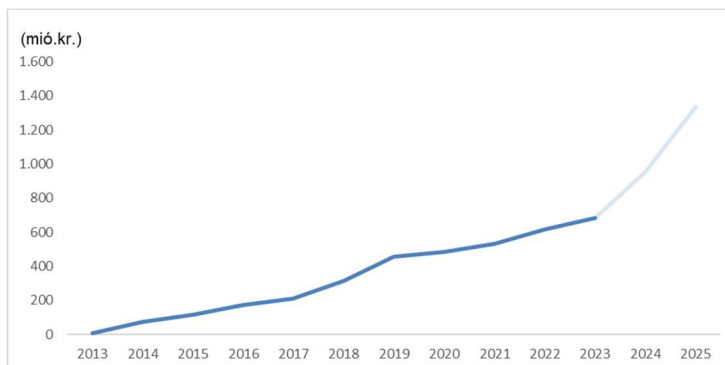
Í myndini niðanfyri hevur Landsgrannskoðanin lýst, hvussu stórar ílögur, Húsálánsgrunnurinn hevur gjørt í íbúðarbyggingar higartil.

Mynd 4.3: Útveganarvirði fyrri ognir, sum eru lidnar frá 2013 til 2023.



Myndin niðanfyri vísir samlaða útveganarvirðið fyrri lidnar ognir árinum 2013 til 2023. Tølini fyrri 2024 og 2025 eru mettir íløgukostnaðir fyrri tær byggiverkætlanir, sum ætlanir eru um komandi árinum.²⁸

Mynd 4.4: Samlað íløga 2013 til 2023.



²⁶ Sambært innanhýsis skjali frá Bústøðum í október 2023.

²⁷ Lm. nr. 59/2023 “Uppskot til lógtingslóg um broyting í lógtingslóg um Húsálánsgrunn (Heimild at stovna almannagagnlig bústaðafeløg, økt lániheimild og útlendsk fígging, o.a.)”.

²⁸ Úr arbeiðsskjali frá Bústøðum 25. október 2023. Tølini fyrri 2025 eru fyrri verkætlanir, sum eru í umbúna, men har bygging ikki er farin í gongd.

4.2.4 Rakstrarinntøkur

Í samsvari við ætlanirnar hjá Landsstýrinum at broyta virkseimi hjá Húsalánsgrunninum, eru rakstrarinntøkurnar hjá grunninum broyttar frá rentuinnøkum og úrsliti av virðisbrøvum, til at vera leiguinntøkur.

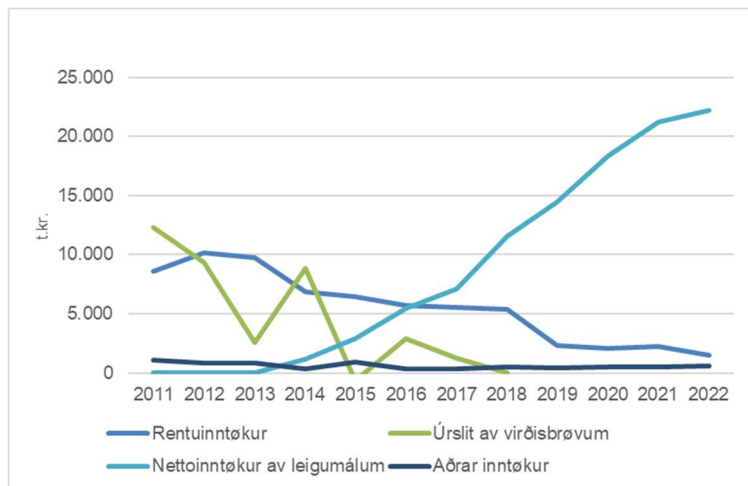
Inntøkur frá rakstri árinum 2011 til 2022:

	t.kr.											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rentuinnøkur	8.550	10.164	9.775	6.890	6.407	5.729	5.543	5.393	2.313	2.027	2.199	1.452
Úrslit av virðisbrøvum	12.325	9.304	2.549	8.836	-663	2.901	1.209	0	0	0	0	0
Nettoinntøkur leigumál	0	9	10	1.129	2.915	5.456	7.084	11.536	14.448	18.320	21.240	22.198
Aðrar inntøkur	1.082	836	806	298	930	308	314	489	422	499	471	544
	21.957	20.313	13.140	17.153	9.589	14.394	14.150	17.418	17.183	20.846	23.910	24.194

Talvan omanfyri vísir, at rentuinnøkur og úrslit av virðisbrøvum minka úr 10,1 mió.kr í 2012, tá ið tær eru størstar, niður í slakar 1,5 mió.kr. í 2022.

Ongar leiguinntøkur vóru frá 2011 til 2013. Í 2014 vóru tær 1,1 mió.kr. Í 2017 vóru leiguinntøkurnar 7 mió.kr.; tær hava síðani verið støðugt vaksandi, og í 2022 vóru inntøkurnar 22,1 mió.kr.

Mynd 4.5: Inntøkur árinum 2011 til 2022.



4.2.5 Gjaldføri

Húsalánsgrunnurin verður grannskoðaður av privatum grannskoðara. Landsgrannskoðanin hevur tí ikki nærri viðgjørt gjaldføri hjá grunninum.

Í grannskoðanarprotokollini fyri 2022 vísir grannskoðarin á, at "Gjaldføri hjá grunninum er nøktandi, tó alt eftir komandi tørvi á fíggjarorkuni. Tøki peningurin er t.kr. -41.788 pr. 31.12.2022. Hetta skal síggjast saman við, at grunnurin hevur tilsøgn upp á 300 mió.kr. sum byggikredit. Í 2021 fekk grunnurin víðkaða heimild til lántøku upp á 450 mió.kr. Av hesum eru 150 mió.kr. umlagdar til fast lán frá Betri Banka, Bank Nordik og LÍV.

Grannskoðarin sigur, at gjaldførið er nøktandi, tó alt eftir komandi tørvi á fíggjarorku.

Sambært avtaluni verða lánini afturgoldin sum annuitetslán í uml. 30 ár. Rentustigið er skiftandi, og var við stovnan av lánunum 1,35% p.a. Lámsgjöldini eru upplýst í skuldarbrøvunum, og eru sett í mun til treytirnar, tá lánið var stovnað. Avtalan sigur, at lánsgevarin hevur rætt til, men ikki skyldu, at hækka lámsgjaldið, um rentustigið hækkar, soleiðis at upprunaliga ætlaða afturgjaldstíðin verður hildin. Við núverandi rentustigi áleið 3%, og núverandi gjaldi, svarar afturgjaldstíðin til áleið 45 ár, og má tí roknað við, at lánsgevarin fer at hækka gjaldið. Tað vil ávirka gjaldførið negativt, og eigur leiðslan at hava tað fyri eyga og dagføra rakstrarætlanina samsvarandi."

Leiðslan eigur at hava hækkaðu rentuna fyri eyga og dagføra rakstrarætlanina samsvarandi.

4.2.6 Samanumtikið

Húsalánsgrunnurinn er farin frá at vera figgjarstovnur, sum lænir pening út til sethúsa-bygging, til at vera stovnur, ið ger íløgur í íbúðaognir og lænir pening frá øðrum peningastovnum til sítt virkseml.

Í 2011 var eginognin hjá Húsalánsgrunninum 616 mió.kr. Síðani hevur Húsalánsgrunnurinn í tveimum umførum fingið heimild at læna ávikavist 250 mió.kr. og 450 mió.kr.

Í oktober 2023 eru 1,3 mia.kr. bundnar í verkætlanum, harav 250 mió.kr. er mettur íløgukostnaður fyri verkætlanir, har fyrireikingar eru í gongd, tó at farið er ikki undir at byggja, og Húsalánsgrunnurinn hevur ikki møguleika at fara undir nýggjar verkætlanir uttan at loftið fyri, hvussu nógv hann kann læna, verður hækkað.

4.3 Bygnaður

4.3.1 Leiðsla

Í Fráboðan um málsøkjabýti frá desember 2022 hevur lögmaður latið landsstýris-kvinnuni í umhvørvismálum tær fyrisitingarheimildir, sum eru hjá landsstýrinum í lógini um Húsalánsgrunn.

Stýrið

Landsstýriskvinnan velur eitt stýri við 5 limum at fyrisita Húsalánsgrunnin. Stýrið skipar seg sjálvst og ger starvsskipan fyri virkseml, sum skal góðkennast av landsstýris-kvinnuni.

Í stýrinum sita:

- Teitur Samuelsen, formaður,
- Jóhanna Lava Køtlum,
- Henny á Líknargøtu,
- Regin W. Dalsgaard og
- Petur Even Djurhuus.

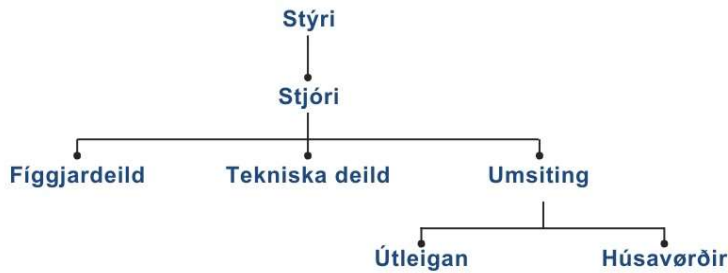
Seinasta starvsskipanin er samtykt á stýrisfundi 14. juli 2022, og er góðkend av landsstýrisfólkinum í almannamálum 5. oktober 2022.

Í starvsskipanini stendur, at regluligir stýrisfundir verða hildnir umleið eina ferð um mánaðin. Kallað verður skrivliga inn við í minsta lagi 7 daga freist. Fundarskrá verður send saman við innkallingini. Víkjast kann frá mannagongdini, um allir stýrslimirnir eru samdir um tað.

Stýrisformaðurin, ein meiriluti av stýrinum ella stjórin kunnu biðja um, at stýrisfundur verður hildin. Tá skal fundur haldast skjótast gjørligt, eftir at stýrisformaðurin hevur móttikið umbønina. Stýrið er viðtøkuført, tá ið tríggir stýrslimir eru møttir, og allar avgerðir verða tiknar við vanligum meiriluta. Stendur á jøvnum millum atkvøðurnar, er atkvøðan hjá formanninum avgerandi.

*Landsstýrisfólkið
velur stýri við 5
limum.*

Mynd 4.6: Bygnaður



Daglig leiðsla

Stýrið setir stjóra, sum hevir dagligu ábyrgdina av Húsalánsgrunninum. Stjórin setir starvsfólk innan karm, sum stýrið ásetir. Virkseimi hjá Bústøðum er skipað í triggjar deildir; fíggardeild, tekniska deild og umsitingardeild.

Í § 8 í lógini er ásett, at landsstýrismaðurin hevir eftirlit við stovninum, og at Tryggingar-eftirlitið útinnir uttanhýsis eftirlit sambært reglum, sum landsstýrismaðurin ásetir.

4.3.2 Mannagongdir fyri útinnan av verkætlanum

Bústaðir hava ikki strategiska langtíðarætlan at skipa val av verkætlanum eftir.

Kravið í lógini um at aðrir aktørar, t.d kommunur, skulu vera við í verkætlanunum, hevir eisini ávirkað støðutakanina til, hvørjar byggiverkætlanir farið er undir.

Niðanfyrir er greitt frá vanligu mannagongdunum í sambandi við verkætlanirnar. Tær kunnu bytast í 6 stig:²⁹



Stig 1: Úrveljing

Sambært stjóranum byrja verkætlanir vanligu við, at fyrispurningar koma frá kommunum ella øðrum áhugapørtum, um móguleika fyri at byggja íbúðir í einum øki.

Tá ið støða skal takast til eina verkætlan, gera Bústaðir eina tørvsmeting. Í tørvs-metingini greina tey fleiri viðurskifti, so sum staðseting, fólkasamanseting, vøkstur í økinum, tal av tónum húsum og eftirspurning eftir leiguíbúðum. Metingin byggir eisini á royndir frá verkætlanum í sambæriligum økjum.

Bústaðir gera tørvsmeting, áðrenn farið verður víðari við verkætlan.

Í hesum byrjanarstigi hevir stjórin ábyrgdina, og stýrið er ikki við í tí arbeiðinum.

Stig 2: Fyrirering, 1. partur

Heldur stjórin, at móguleiki er fyri at menna eina verkætlan, verður farið víðari til stig 2. Tá ger umsitingin hjá Bústøðum eina váða- og kostnaðarmeting og ger tilmæli til stýrið.

Stýrið viðger verkætlanina á stýrisfundi og kemur fram til eina niðurstøðu. Um stýrisfundurin metir, at leigukostnaðurin verður so høgur, at tað ikki ber til at leiga íbúðirnar út sambært krøvunum í Bústaðapolitikki landsins, gera Bústaðir ikki meira við verkætlanina.

²⁹ Uppbýtið er gjørt við íblástri frá yvirliti hjá Bústøðum.

Tekniska deildin hjá Bústøðum stendur fyri uppgávuni at gera metingar og tilmæli á hesum stiginum.

Stig 3: Fyrireiking, 2. partur

Um verkætlan verður góðkend, fer umsitingin hjá Bústøðum undir at fyrirreika útboð, samráðast og gera sáttmálauppskot. Eru tilboðini innan upphædd, sum er sett av til verkætlanina, verður farið í realitetssamráðingar við veitarar.

Stig 4: Bygging

Tá ið stýrið hevur góðkent eina verkætlan, og útboð, samráðingar og sáttmálar eru finin upp á pláss, verður farið undir at byggja.

Til at gera byggiroknskapin, brúka Bústaðir part av skipanini EG Bolig³⁰. Fíggjardeildin varðar av fakturinum, sum koma í skipanina, og sendir teir til gjøgnumgongd og góðkenning hjá ábyrgdarpersóni á teknisku deild.

Ábyrgdarpersónurin kannar fakturan og ansar eftir, at upphæddin samsvarar við sáttmálan.

Á mánaðarligum stýrisfundum fær stýrið yvirliit yvir allar verkætlanir, sum eru í gongd, við frágreiðing um frávik, og um okkurt kostar meira, enn ætlað.

Stig 5: Verkseting

Tá ið byggjaríð er liðugt ger fíggjardeildin, saman við stjóranum, eina kostnaðaruppperð. Húsaleigan verður síðani roknað út og endaliga ásett. Eftir tað verða íbúðirnar bjóðaðar út og tillutaðar.

Einar 3 vikur áðrenn leigarar flyta inn, gera Bústaðir leigusáttmálar við teir, og teir rinda depositum.

Umsitingardeildin stendur fyri uppgávuni at fáa leigarar til íbúðirnar og at fáa lögfrøðiligu viðurskiftini í rætt lag. Leigarar kunnu flyta inn, tá ið øll viðurskiftini eru komin upp á pláss.

Stig 6: Ognarføring

Tá ið byggiverkætlanin er liðug verður byggiroknskapurin gjørdur upp. Lánið verður lagt um, og ognin verður ognarførd í fíggjarstøðuna.

Hareftir verður ognin partur av rakstrarroknskapinum hjá Bústøðum.

4.3.3 Samanumtikið

Løgmaður hevur latið landsstýriskvinnuni í umhvørvismálum fýrisitingarheimildina av Húsalánsgrunninum. Húsalánsgrunnurin verður fýrisitin av einum stýri, sum landsstýriskvinnan velur. Stýrið setir stjóra til dagligu leiðsluna, og stjórin setir starvsfólk.

Kravið um, at aðrir aktørar, t.d kommunur, skulu upp í verkætlanir hevur ávirkað, hvørjar byggiverkætlanir Húsalánsgrunnurin er farin undir.

³⁰ Greitt verður nærri frá skipanini EG Bolig aðrastaðni í frágreiðingini.

5. Húsalánsgrunnurin sum bústaðapolitiskt amboð

Løgtingsgrannskoðararnir spyrja, hvussu Húsalánsgrunnurin er brúktur sum bústaðapolitiskt amboð.

Í hesum kapitlinum verður greitt frá málunum í Bústaðapolitikki landsins, og fyri at kanna hvussu málini vera nádd, hava vit valt trý bústaðapolitisk evni burtúr politikkinum at viðgera nærri. Tær lógarbroytingar, ið eru framdar fyri at stuðla undir at rækka málunum, eru viðgjørðar í kapitli 3.

5.1 Bústaðapolitikkur landsins

Húsalánsgrunnurin var umskipaður í 2010 frá at vera ein fíggingarstovnur, sum veitti lán til føroysk húsarhald, til at vera eitt alment bústaðafelag, hvørs endamál er at útvega leigubústaðir. Í 2012 orðaðu landsstýrismaðurin í fíggjarmálum og landsstýriskvinnan í almannamálum Bústaðapolitikk landsins³¹, sum er ein yvirskipað ætlan fyri, hvussu bústaðamarknaðurin í Føroyum skal skipast í framtíðini.

Bústaðapolitikkurin vísir á, at fólk, ið bígva leingi og óvilja til leigu, noyðast tíðum at flyta. Avleiðingin er, at tey ikki kenna seg trygg og kunnu ikki knýta seg at bústaðnum. Tað er umráðandi, at føroyski bústaðamarknaðurin verður meira nútíðarhóskandi og inkluderandi við breiðum úrvali av leigubústøðum kring alt landið til fólk, sum í dag ikki hava møguleika at finna hóskiligan bústað undir tryggum viðurskiftum. Eisini verður ítøkilig nevnt, at húsaleigan skal ásetast í mun til veruliga kostnaðin, sum er viðlíkahald, umsiting og afturgjald av lániskuld.

Bústaðapolitikkur landsins ásetir, at húsaleigan skal ásetast eftir veruliga kostnaðinum.

Til tess at svara løgtingsgrannskoðarunum, um Húsalánsgrunnurin verður brúktur sum bústaðapolitiskt amboð, hevur Landsgrannskoðanin valt at viðgera hesi evni burtúr Bústaðapolitikkinum, t.e.:

- Málbólkar.
- Inkluderandi og kring alt landið.
- Kostnaðargrunndað húsaleiga.

Hesi evni eru vald, tí tey í ávisan mun gera, at til ber at ítøkiliggera, um ætlanirnar hjá landsstýrinum við bústaðapolitikkinum bera frukt.

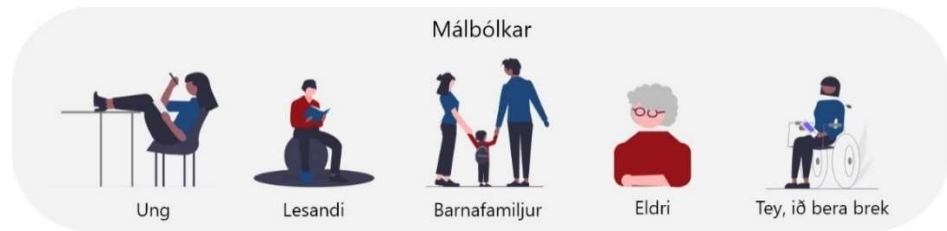
³¹ Bústaðapolitikkur landsins, Føroya Landsstýri, 26. oktober 2012.

Bústaðapolitikkur landsins viðger tríggar bólkar av bústøðum.

5.2 Málbólkar

Í fororðunum til Bústaðapolitikk landsins, nevna landsstýrisfólkini, at tað er týðningarmikið at hava ein fjøltáttaðan bústaðamarknað. Bústaðapolitikkurin nevnr nakrar samfelagsbólkar, sum Bústaðir skulu virka fyri at fáa bústað til. Ítøkilig eru ungfólk, lesandi, stök, barnafamiljur, eldri fólk og fólk við serligum avbjóðingum, nevnd. Bústaðapolitikkurin viðger eisini tríggar bólkar av bústøðum: Eigara- og lutabústaðir, leigubústaðir og vardir bústaðir.

Mynd 5.1: Sundurbýti í málbólkar.



Í hesum brotinum viðgera vit, hvussu Bústaðir hevur virkað fyri at loysa uppgávuna viðvíkjandi bygging til ymiskar málbólkar, hvussu nógvir bústaðir av ymisku sløgunum eru bygdar ella eru í gerð, og hvar í landinum teir eru. Eisini verður viðgjørt, hvussu ymisku málbólkarnir í Bústaðapolitikkinum síggjast aftur í virkseminum hjá Bústøðum og í ymisku sløgunum av bústøðum.

5.2.1 Eigara- og lutabústaðir

Í Bústaðapolitikkinum verður greitt frá, at við nýggju lutaíbúðalógini³² ber betur til hjá fólki útvega sær egnan bústað, og at fleiri fyrimunir eru við lutaíbúðum.

Rentustuðulslógin javnsetir lutaíbúðir við eigarabústaðir.

Broytingar eru gjørdar í rentustuðulslógini³³ soleiðis, at lutaíbúðir verða javnsettar við aðrar eigarabústaðir.

Í lutaíbúðafelag heftir luthavari ikki persónliga fyri skuld felagsins, men heftir bert við innskotinum³⁴. Innskotið í lutaíbúðafelag er lægri enn í eigarabústað, harvið verður fíggarliga bindingin lægri, eins og lutaíbúðir kunnu væntast at verða lættari umsetiligar enn eigarabúðir.

Fyri at vísa fíggarligu munirnar á eigarabúðum, leiguíbúðum og lutaíbúðum, hava Bústaðir sett upp dømi niðanfyri, sum tekur støði í íbúð, sum kostar 2,2 mió.kr. at byggja³⁵:

	Eigaraíbúð	Leiguíbúð	Lutaíbúð
Innskot/kostnaður	2.200.000	20.100	400.000
Mánaðargjald	8.000	6.700	6.400
Harav fíggingarkostnaður	7.300	-	5.400
Niðurgjalding av láni	4.000	-	2.800

kr.

Fyri 2021 bygdu Bústaðir ongar lutaíbúðir, tí sambært lógini hevði Húsálansgrunnurin heimild at veita veðskuldarlán til íbúðafeløg og íbúðastovnar, sum vóru skipað sum sjálvsognarstovnar ella lutafeløg. Heimildin at byggja og selja lutaíbúðir var ógreiðari tá. Í mars 2021 samtykti Løgtingið lógarbroyting³⁶, sum gav Bústøðum greiða heimild at byggja og selja lutaíbúðir til lutaíbúðafeløg.

³² LI. nr. 138/2011 "um lutaíbúðir".

³³ LI. nr. 148/1996 "um stuðul til rentuútreiðslur av lánum", sum broytt við LI. nr. 172/2011.

³⁴ LI. nr. 138/2011 "um lutaíbúðir".

³⁵ Í framløgu fyri landsstýriskvinnuni 31. januar 2023.

³⁶ LI. nr. 34/2021 "um broyting í løgtingslóg um Húsálansgrunn".

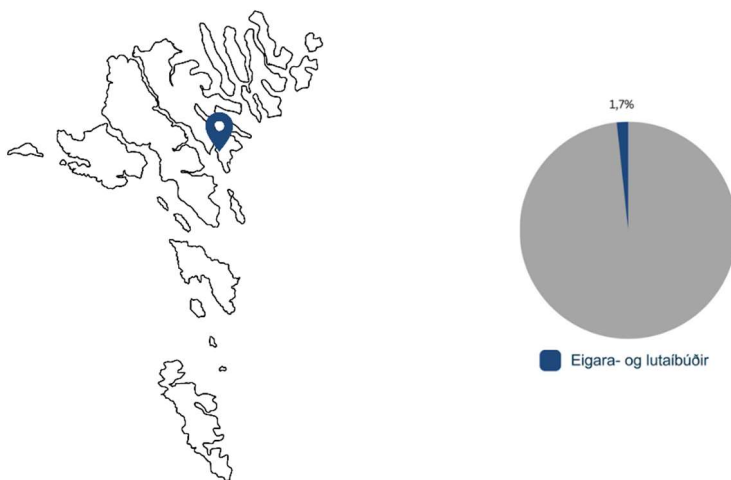
Fýra mánaðir eftir at lógarbroytingin var samtykt, vóru 8 lutaíbúðir, ið eru staðsettar á Kneysum á Toftum, seldar. Í 2023 var ætlanin at 6 íbúðir í Vági eisini skuldu vera lutaíbúðir, men sambært Bústøðum metti bankin, at söluvirðið á íbúðunum var ikki nóg høgt samanborið við byggikostnaðin. Íbúðirnar eru nú leiguíbúðir.

Í løtuni hava Bústaðir ongar nýggjar eigara- og lutaíbúðir í gerð ella í umbúnað. Vanligi bíðilistin til leigubústaðir, verður ikki nýttur til lutaíbúðir. Tá ið lutaíbúðir verða seldar, boða Bústaðir í hvørjum einstøkum føri frá, tá ið til ber at tekna seg til at keypa eina lutaíbúð, og síðani verður lutakast.

Ongar nýggjar eigara- ella lutaíbúðir eru í gerð.

Á myndini niðanfryi sæst, at 8 íbúðir av teimum 464 bústøðunum³⁷ ella 1,7%, ið Bústaðir hava bygt ella fingið til vega, eru lutaíbúðir.

Mynd 5.2: Staðseting og tal av lutaíbúðum.



5.2.2 Vardir bústaðir

Um vardar bústaðir stendur í Bústaðapolitikki Landsins: *“Vardir bústaðir, skipaðir sum sambýli, búfelagsskapir ella røktarbústaðir, eru bústaðir til fólk, ið ikki kunnu búgva í sjálvstøðugum bústøðum úti í samfelagnum, men sum hava tørv á sosial-pedagogiskum stuðli, felags virksemi og felagsskapi út yvir vanligt grannalag, umframt møguligari røkt og viðgerð.”*

Bústaðir byggja vanligar íbúðarbygningar og ikki serligar bygningar til sambýlir, búfelagsskapir ella røktarbústaðir við serligum endamáli til fólk, ið bera brek. Sambært Bústøðum er tað fryi at tryggja, at íbúðirnar í framtíðini kunnu nýtast av øllum, um tørvurin hjá Almannaverkinum broytist.

Í løtuni leigar Almannaverkið 6 bygningar frá Bústøðum, ið eru eyðmerktir at vera vardir bústaðir, og vera nýttir sum búfelagsskapur ella sambýli. Har eru tilsamans 52 íbúðir:

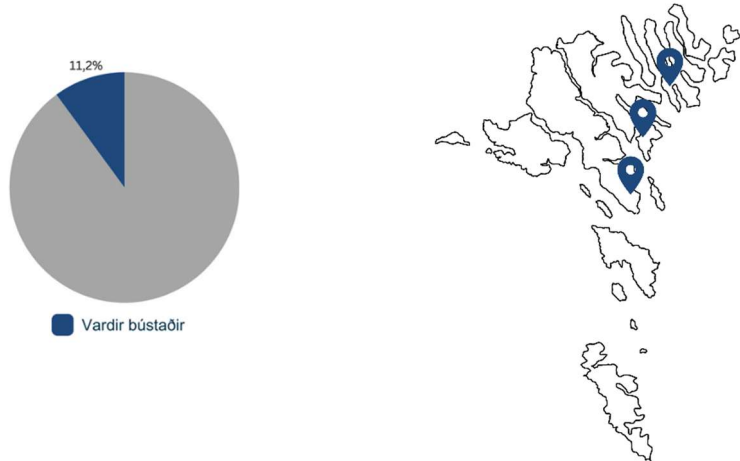
Almannaverkið leigar 6 bygningar til vardar bústaðir.

- 4 íbúðir á Íslandsvegi, Tórshavn
- 8 íbúðir á Heygavegi, Klaksvík
- 8 íbúðir í Stoffalág, Tórshavn
- 8 íbúðir í Blikagøtu, Runavík,
- 12 íbúðir á Karlamagnusarbreyt, Hoyvík
- 12 íbúðir í Berjabrekku, Tórshavn

³⁷ Innanhýsis yvirlit yvir lidnar íbúðir í oktober 2023. 456 lidnar íbúðir + 8 lutaíbúðir, ið eru seldar frá.

Sum sæst á myndini niðanfyri verða 52 av 464, t.e. 11,2% av talinum av íbúðum, ið Bústaðir hava bygt ella útvegað, nýttar til vardar bústaðir. Tær íbúðirnar eru staðsettar í Hoyvík, Klaksvík, Runavík og Tórshavn.

Mynd 5.3: Staðseting og mongd av vardum bústøðum.



5.2.3 Leigubústaðir

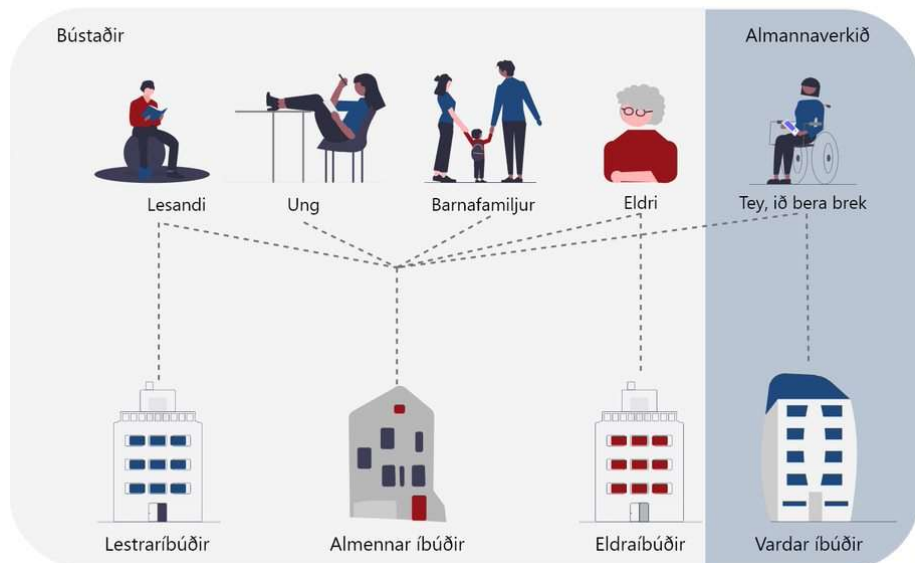
Um leigubústaðir stendur í bústaðapolitikkinum: *“Bústaðir kann saman við kommunum átaka sær at útvega leigubústaðir, ið øll eiga at hava somu atgongd til. Tó eiga fólk, ið vegna almannahending, av heilsuligum ella sosialum ávum hava tørv á einum leigubústaði, at fáa framíhjárætt til ein part av leigubústøðunum, sum Bústaðir umsitir.*

Kostnaðarstøðið á leigubústøðum umvegis Bústaðir verður hildið á nøktandi støði við lagaligari figging frá Bústaðir, mvg-afturbering og kommunalum grundøki og byggibúning til lagaligar afturgjaldstreytir. Hesir fyrimunir skulu málrættast hesum leigubústøðum.”

Serligar treytir fyri at skriva seg upp til lestrar-, eldra- ella vardar bústaðir.

Málbólkarnir, ið eru nevndir í Bústaðapolitikki landsins, kunnu allir skriva seg upp til almennar íbúðir, tó at Bústaðir byggja 4 sløg av bústøðum, og at serligar treytir eru fyri lestrar-, eldra- og vardar bústaðir. Sum umrøtt, kunnu fólk vegna almannahending fáa leigubústað eftir ávísing frá Almannaeverkinum, uttan ávirkan frá Bústøðum.

Mynd 5.4: Hvørjar bústaðir málbólkar kunnu skriva seg upp til.



Leiguíbúðirnar, ið Bústaðir byggja og umsita bíðilistan til, kunnu býttast í trý; almennar íbúðir, lestraríbúðir og eldraíbúðir. Niðanfyrri viðgera vit einstøku slögini av íbúðum, og hvørjar treytir eru knýttar at hvørjum slagi.

5.2.4 Almennar íbúðir

Í oktober 2023 høvdu Bústaðir 305 liðug leigumál, ið øll eru almennar íbúðir, umframt 136 íbúðir í gerð, og 61 í umbúnað.³⁸

Bíðilistar

Øll, ið eru 15 ár og eldri, kunnu tekna seg sum lim hjá Bústøðum og verða skrivað á bíðilista til almenna íbúð. Gjaldið fyrri at skriva seg upp er 200 kr., og hareftir kostar tað 150 kr. um árið at standa á bíðilistanum.

Limir hava sjálvir ábyrgd av at rinda øll kravd gjöld. Verður árliga gjaldið hjá søkjandi ella hvílandi limi ikki rindað, verður limaskapurin strikaður, og viðkomandi verður koyrdur av bíðilistanum.

Sambært Bústøðum hava tey valt eina einfalda og smidliga loysn, har nummarið á bíðilistanum einans er grundað á, hvussu leingi persónur hevur staðið á bíðilistanum. Støddin á húski ella skerdir førleikar ávirka ikki plássíð á bíðilistanum.

Fyrimunurin við tí er, at broytist bústaðatørvurinn hjá persóni, t.d. tí hann ynskir íbúð í einum øðrum øki í landinum, letur tað seg gera uttan at missa nummarið á bíðilistanum.

Umsøkjari ger sjálvur av, hvussu stóra ella líttla íbúð hann vil verða skrivaður upp til, og fær tilboð hareftir.

Limur, sum hevur fingið tillutað íbúð frá Bústøðum, fer av øllum bíðilistum. Í viðtøkunum fyrri leiguvirksemið hjá Bústøðum stendur, at leigarar, ið hava leigað frá Bústøðum í minsta lagi tvey ár, kunnu skriva seg upp á innanhýsis bíðilista. Leigarin fær tá framíhjárætt til aðrar íbúðir hjá Bústøðum. Nýtt tilmeldingargjald og árligt umsitingargjald skal rindast fyrri at skriva seg upp á innanhýsis bíðilista.

Innanhýsis bíðilistin ger harumframt mun á, um tað er ein leigari, ið býr í sama bygningi, sum stendur á innanhýsis bíðilista. Um ein t.d. leigar á Óðinshædd, og ynskir stórri íbúð í sama byggjarí, hevur hann framíhjárætt framum ein, sum leigar aðrastaðni frá Bústøðum, sum aftur hevur framíhjárætt fram um limir, ið standa á bíðilista, men ikki leiga frá Bústøðum.

Tey, ið leiga frá Bústøðum, hava búskyldu á adressuni og skulu vera skrásett hjá Landsfólkayvirlitinum at búgva har. Tað ber sostatt ikki til at framleiga íbúð. Í serligum førum kann umsókn um at framleiga tó verða játtað í upp til tvey ár, t.d. um talan er um sjúku ella lestrarørindi uttanlands.

Leigarar, sum hava búð í minsta lagi trý ár í ávísari íbúð, kunnu søkja Bústaðir um at sleppa at býta um íbúð við annan leigara hjá Bústøðum, sum eisini skal hava búð í minsta lagi í trý ár í ávísari íbúð. Umbýtið verður handfarið, við at báðir leigarar siga síni leigumál upp, avgreiða øll viðurskifti við verandi leigumáli, og síðani gera nýggjan leigusáttmála fyrri nýggja leigumálið. Munurin á vanligari uppsøgn av íbúð og at býta um íbúð er, at leigarin sjálvur hevur funnið nýggjan leigara, og íbúðin tí ikki skal bjóðast til leigu eftir bíðilistanum.

Nummarið á bíðilistanum er einans grundað á, hvussu leingi persónur hevur staðið á listanum.

Limir á innanhýsis bíðilista hava framíhjárætt.

³⁸ Sambært Bústøðum eru 456 lidnar íbúðir, 8 lutaíbúðir og 178 íbúðir í gerð, ið væntast lidnar í seinasta lagi á sumri 2025.

Leggjast kann afturat, at Bústaðir eru í holt við at menna bíðilistan soleiðis, at tey, ið standa á listanum, sjálvi kunnu velja, hvørjar íbúðir tey ynskja at standa á bíðilista til.

**Almannaverkið tillutar
5. hvørja íbúð.**

Samstarv við Almannaverkið

Bústaðir hava samstarv við Almannaverkið og Almanna- og mentamálaráðið, har Almannaverkið tillutar umleið 5. hvørja íbúð³⁹ hjá Bústøðum til fólk, ið hava serligan bústaðatørv. Tað kunnu bæði vera heilsuligar og sosialar orsøkir til, at fólk ikki megna at útvega sær bústað á jøvnum føti við onnur.

Almannaverkið umsitur tveir bíðilistar til íbúðir frá Bústøðum. Til bíðilistan til fólk við serligum bústaðatørv, verður umsókn latin Almannaverkinum, og út frá einari heildarmeting tekur ein nevnd hjá Almannaverkinum støðu til, hvør umsøkjari er best skikkaður at fáa tøka bústaðin. Í teimum førinum er eingin tíðaravmarking á leigutíðini.

Hin bíðilistin er einans til stakar uppihaldarar, ið hava bráðfeingis tørv á bústaði, og sum eru ella innan stutta tíð verða uttan bústað. Talan er tá bert um bústað í avmarkað tíðarskeið, í 3 til 12 mánaðir. Sambært Bústøðum verða tvær íbúðir brúktar til tað endamálið.

Almannaverkið ger tá eisini heildarmeting, har m.a. dentur verður lagdur á, hvussu støddin á húskinum svarar til tøka bústaðin, og um persónurin er serliga knýttur at øki í landinum, har tøki bústaðurin er. Bústaðir hava tí onga ávirkan á, hvør fær tillutað íbúð gjøgnum Almannaverkið.

5.2.5 Lestrarbústaðir

Treytirnar fyri at fáa lestrarbústað eru, at umsøkjari til lestrarkamar ikki er fyltur 30 ár og á Finsin er fyltur 20 ár, tá ið leigumálið byrjar, og at viðkomandi skjalprógvar, at hann er lesandi ella í læru. Sum meginregla ber til at flyta inn í lestrarbústað, í fyrsta lagi 3 mánaðir áðrenn lestrar- ella lærutíðin byrjar. Bústaðir biðja árliga um skjalprógvgv fyri, at leigari framvegis er undir útbúgving. Bústaðir hava ongar serligar íbúðir til ung, ið ikki eru undir útbúgving.

**Bústaðir hava 102
lestrarbústaðir.**

Bústaðir hava tilsamans 102 lestrarbústaðir í fyra eindum. 81 lestrarbústaðir eru í Tórshavn og 21 eru í Suðuroynni. Í løtuni eru 24 lestrarbústaðir í gerð, sum hoyra til Húsarhaldsskúlan í Klaksvík.

Næmingabústaðirnir til Ítróttaháskúlan í Vági hava pláss fyri 48 fólkum í 21 kømurum. Trý kømur eru egnað til fólk við rørlutarni.

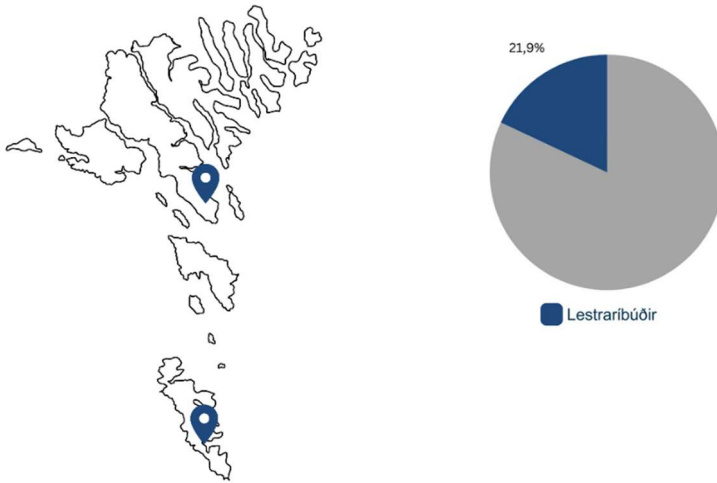
Í Finsin í Havn, sum Bústaðir og Tórshavnar kommuna hava umvælt í felag, eru 33 lestrarbúðir - 20 eitrúms-íbúðir, 11 tveyrúms-íbúðir og 2 fýrarúms-íbúðir. Lestrarbústaðirnir á Finsin eru ætlaðir fólk í læru ella undir hægri lestri, og leigari skal sum meginregla verða fyltur 20 ár fyri at leiga har.

Studentaskúlaheimið í Berjabrekku hevur 16 kømur og Næmingaheimið undir Fjalli hevur 24 kømur og 6 íbúðir, sum einamest eru ætlað lesandi á miðnámi.

Myndin niðanfyrir vísir býtið millum lestraríbúðir og samlaða talið av íbúðum, ið Bústaðir hevur bygt ella útvegað.

³⁹ § 24 b í LI. nr. 60/2010 "um útleigan av bústøðum (leigulógin)".

Mynd 5.5: Staðseting og mengd av lestraríbúðum.



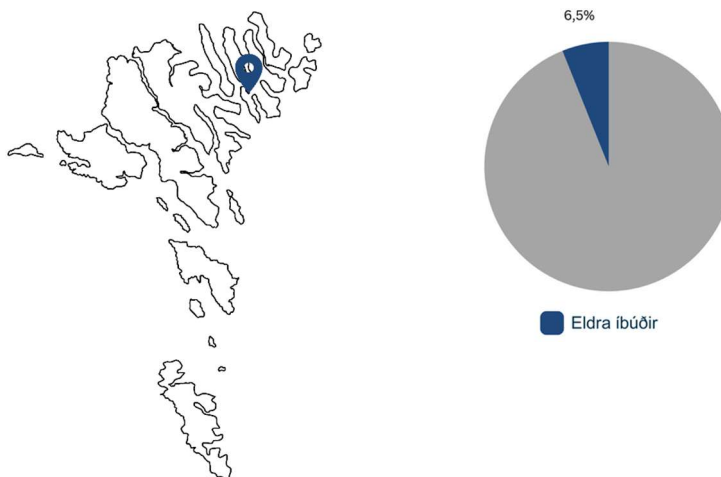
5.2.6 Eldraíbúðir

Á umsóknarblaðnum hjá Bústøðum stendur, at eldraíbúðir eru fyri tey, sum eru 60 ár ella eldri. Í løtuni eru 24 íbúðir til eldri á Kráarbrekku í Klaksvík, og 6 av teimum 18 íbúðunum, ið verða bygdar Úti á land í Fuglafirði, eru ætlaðar til eldri fólk.

Kráarbrekka byrjaði sum eldrabústaðir, men er við tíðini blivið leigað út til meira blandaðan aldursból, hóast tey flestu eru 60 ár ella eldri.

Á myndini niðanfyri sæst, at 30 íbúðir av 464, ella 6,5%, verða nýttar til eldraíbúðir.

Mynd 5.6: Staðseting og mengd av eldraíbúðum.



5.2.7 Samanumtikið

Av teimum málbólkunum, ið eru nevndir í Bústaðapolitikki landsins, ung fólk, lesandi, stök, barnafamiljur, eldri fólk og fólk við serligum avbjóðingum, síggjast málbólkarnir lesandi, eldri og fólk við serligum avbjóðingum beinleiðis aftur í virkseminum hjá Bústøðum. Hinir málbólkarnir eru óbeinleiðis fataðir av teimum almennu íbúðunum.

Av teimum trimum sløgunum av bústøðum, sum eru umrødd í Bústaðapolitikki landsins, hava Bústaðir raðfest at byggja leigubústaðir, harav nakrar eru nýttar til vardar bústaðir.

5.3 Inkluderandi og kring alt landið

Onnur ynski í Bústaðapolitikkinum eru, at bústaðamynstrið skal gerast fjøltáttað, soleiðis at allir samfelagsbólkar bógva dyr um dyr.

Í hesum partinum verður viðgjørt, hvussu Bústaðir hava lagt seg eftir at eftirlíka hesum ynskjum, og hvussu tað sæst aftur í virkseminum.

5.3.1 Inkluderandi

Í Bústaðapolitikkinum verður sagt, at føroyski bústaðamarknaðurin skal verða inkluderandi, soleiðis at allir samfelagsbólkar bógva lið um lið.

Leigubústaðirnir eru úr 45 m² upp í 140 m².

Bústaðir hava seinastu árin bygt fleiri leigubústaðir, og eftir ætlanini verða 550 leigubústaðir lidnir á sumri 2024. Tað er tí blivið lættari at koma inn á bústaðamarknaðin. Leigubústaðirnir eru úr 45 m² upp í 130 m², hava 1 til 4 kømur, og passa tískil til fleiri ymisk sløg av húskjum.

Sum nevnt, hevur Almannaverkið ávísingarrætt til umleið 5. hvørja íbúð, sum verða latnar til umsøkjara á bíðilistunum hjá Almannaverkinum. Tað ber tó til bæði at standa á bíðilistanum hjá Bústøðum og hjá Almannaverkinum.

Bústaðir og Almannaverkið hava tætt samstarv um bíðilistarnar. Tá ið persónur, ið bæði stendur á vanliga bíðilistanum og bíðilistanum hjá Almannaverkinum, fær bjóðað íbúð frá Bústøðum, verður tað samskipað millum Bústaðir og Almannaverkið.

5.3.2 Bústaðir kring alt landið

Í Bústaðapolitikkinum er ynski um at hava eitt breitt úrval av leigubústøðum kring alt landið.

Hjá Bústøðum ber til at skriva seg upp til 7 økir; Norðoyggjar, Eysturoy, Norðstreymoy, Suðuroy, Suðurstreymoy, Vágar og Sandoy.

Myndin niðanfyrir vísir, hvar Bústaðir hava bygt ella hava fingið til vega íbúðir.

Mynd 5.7: Bústaðir kring landið.

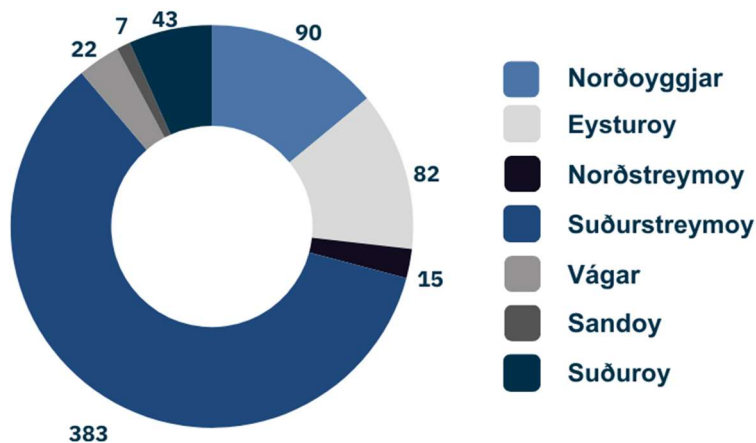


Sambært Bústøðum eru tilsamans 642 íbúðir kring landið, 456 lidnar íbúðir, 8 lutaíbúðir og 178 íbúðir í gerð, ið væntast lidnar seinast á sumri 2025 ⁴⁰.

Tilsamans 642 íbúðir kring landið.

Á myndini niðanfyri sæst, hvussu nógv procentvíst er bygt í ymisku økjunum; 60% í Suðurstreymoy, 14% í Eysturoy, 14% í Norðoyggjum, 7% í Suðuroy, 2,5% í Vágum, 2,5% í Norðstreymoy og 1% í Sandoy.

Mynd 5.8: Býtið av bústøðum kring landið.



5.3.3 Samanumtikið

Bústaðir hava bygt íbúðir kring alt landið, og hava á tann hátt livað upp til politiska ynski, um at vera eitt bústaðapolitiskt amboð til av fáa eitt úrval av leigubústøðum ymiskar staðir í landinum. Býtið millum høvuðsstaðarøkið og hini økini er 60/40.

⁴⁰ Innanhýsis skjal hjá Bústøðum.

Bústaðir hava bygt í øllum størri oyggjum, og er úrvalið av leigubústøðum kring landið tí betrað.

Bústaðir hava eisini eitt úrval av leigubústøðum, í ymiskum støddum og til ymiskar málbólkar.

Ávísingarrætturin hjá Almannaverkinum tryggjar, at samfelagsbólkar við serligum tørvi eisini hava møguleika at finna sær bústað.

Ynskið um ein inkluderandi og fjøltáttaðan bústaðamarknað sæst tí aftur í raðfestingunum og arbeiðinum hjá Bústøðum.

6. Kostnaðargrunndað húsaleiga

Sum nevnt frammanfyri, vísir Bústaðapolitikkur landsins á, at húsaleigan skal ásetast eftir veruliga kostnaðinum, sum er afturgjald av lániskuld, viðlíkahald og umsiting.

Eftir at innihaldið í virkseminum hjá Bústøðum bleiv broytt við lógarbroytingini í 2010, mentu Bústaðir ein myndil til útrokning av húsaleigu. Bústaðir hava greitt frá, at fyrmyndin til útrokningina er frá donsku skipanini av almennum bústaðafeløgum.

Í hesum kapitlinum lýsa vit fyrst myndilin hjá almennum bústaðafeløgum í Danmark. Síðani verður myndilin hjá Bústøðum lýstur; hvussu Bústaðir áseta húsaleiguna, hvørjar útreiðslur eru roknaðar við í húsaleiguna, og hvussu útreiðslurnar eru settar saman. Seinast í kapitlinum hava vit sett upp dømi um, hvussu húsaleigan verður ásett.

6.1 Almenn bústaðafeløg í Danmark

Í bókini Den almene boligsektors finansiering⁴¹ verður danska skipanin við almennum bústaðafeløgum lýst. Har stendur m.a., at fíggingin av byggiverkætlanum byggir á innskot frá leigaranum, sum er 2%, kommunan letur upp til 14% í grundkapitali og restin, 84%, er obligatiósslán við almennum stuðli. Innskotið frá leigarum verður sum høvuðsregla goldið aftur við fráflyting. Kommunali grundkapitalurin verður veittur sum rentu- og avdráttarfrítt lán í 50 ár. Restin av fíggingini kann antin gerast við realkredittlánnum ella við SDO obligatiónum⁴².

Sum part av húsaleiguni rindar leigarin eitt íbúgvaragjald, sum er til afturgjalding av láninum. Sum útgangsstøði er gjaldið 3,4% av upphæddini, sum byggingin hevur kostað. Av tí at húsaleigan ikki er tongd at rentuni, slagi av láni ella afturgjaldingartíð, hevur leigarin trygd fyri at vita, hvussu stór húsaleigan verður yvir tíð. Húsaleigan verður javnað eina ferð um árið eftir prís- og lønarvøkstri, og leigararnir rinda í mesta lagi 0,27% av høvuðsstólinum fyri íbúgvaragjald av láninum.

Staturin rindar munin millum tað, sum lánið veruliga kostar og íbúgvaragjaldið, sonevndan leigustuðul. Árliga javningin av íbúgvaragjaldinum ger, at leigustuðulin minkar og til síðst dettur burtur. Hesin stuðul kemur frá Landsbyggefonden.

Hendir tað, at íbúgvaragjaldið verður hægri enn veruligi kostnaðurin av láninum, dettur leigustuðulin burtur, og munurin verður latin einum grunni undir Landsbyggefonden. Á myndini niðanfyri vísir stiplaða linjan lánsafturgjaldið. Lánsgjaldið broytist í tíðini, lánið

⁴¹ Den almene boligsektors finansiering, Anden rapport fra udvalget om den fremtidige styring av den almene boligsektor, Velfærdsministeriet 2009, ISBN 978-87-754-6426-5/ISBN 978-87-754-6427-2.

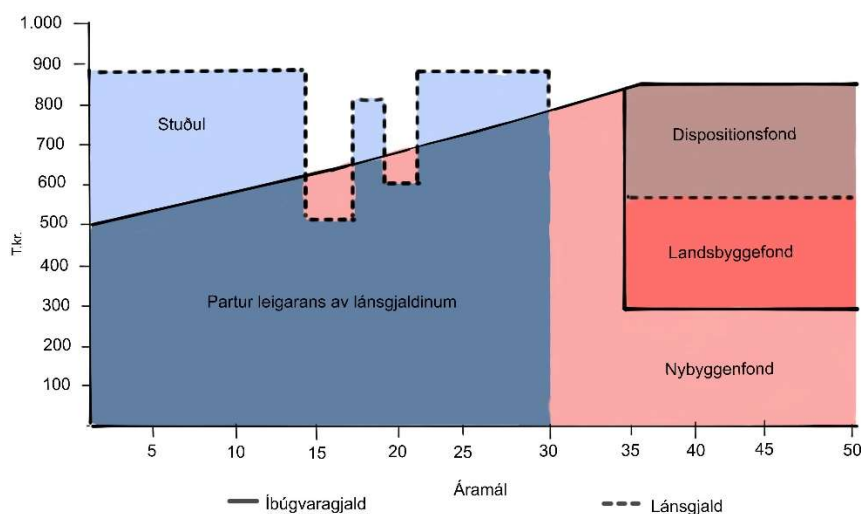
⁴² "Særligt dækkende obligationer" er heiti á obligatiónum, sum bæði realkredittinstitutt og bankar kunnu útskriva. Ein høvuðsmunur millum realkreditt obligatiónum og SDO er, at SDO hevur einki mark fyri, hvussu leingi afturgjaldingartíðin er og einki mark fyri avdráttarskáa. Hinvegin skal størri trygd setast fyri SDO, um prísurin á bygninginum fellur, og obligatiónum tí kemur at verða meiri enn 80% av prísinum.

verður rindað aftur, tí lámsgjaldið er treytað av rentuni, sum lánið verður endurfíggað við.

Húsaleigan fellur ikki burtur, tá ið lánið er goldið aftur eftir tretivu árum, men verður ístaðin øll goldin til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden er sjálvsognarstovnur, sum er stovnaður av almennu bústaðafeløgnum í Danmark og virkar eftir almenboligloven⁴³.

Landsbyggefonden veitir stuðul til størri og smærri byggiverkætlanir sum part av teimum 84 prosentunum av fíggjngini av byggingini.

Mynd 6.1: Danska skipanin



6.2 Skipan av virkseml og húsaleigu hjá Bústøðum

Bústaðir hava skipað sítt virkseml við íblástri frá dansku skipanini. Skipanin hjá Bústøðum byggir á, at húsaleigan skal rinda lánið til byggingina aftur, rinda fyr rakstur og umsiting av bygninginum og rinda eitt gjald, sum skal brúkast til nýtímanngerð og nýgerð í framtíðini.

Har danska skipanin setir alla húsaleiguna í eina samansparing í Landsbyggefonden, tá ið lániskuldin er goldin, verður í skipanini hjá Bústøðum tikið eitt sokallað grunsgjald frá byrjan. Gjaldið verður tikið inn so hvørt, og flytir tí ein part fram av tí, sum skuldi verði goldið til grunnin, tá ið lániskuldin er goldin. Sum frálíður fara inngjöldini til samansparingina hjá Bústøðum at koma bæði sum grunsgjald í húsaleiguni og sum øll húsaleigan, tá ið lánið er goldið aftur. Bústaðir kunnu soleiðis byrja at byggja eitt kapitalgrundarlag til endurnýggjan og nýgerð beinanvegin, heldur enn at bíða til lániskuldin er goldin.

Har danska skipanin, gjøgnum Landsbyggefonden, letur ein stuðul til húsaleiguna, hevur stýrið hjá Bústøðum gjørt av bert at rokna 70% av lániskuldini uppí húsaleiguna fyr at fáa húsaleiguna niður. Tey írestandi 30% verða latin sum rentu- og avdráttarfrítt stovnsfæ tey fyrstu 15 til 20 árin. Tá ið tey fyrstu 15 til 20 árin eru runnin, er ætlanin, at stovnsfæið skal roknast inn í eina endurfíggjng av bygninginum.

⁴³ <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2023/1343> - almenboligloven.

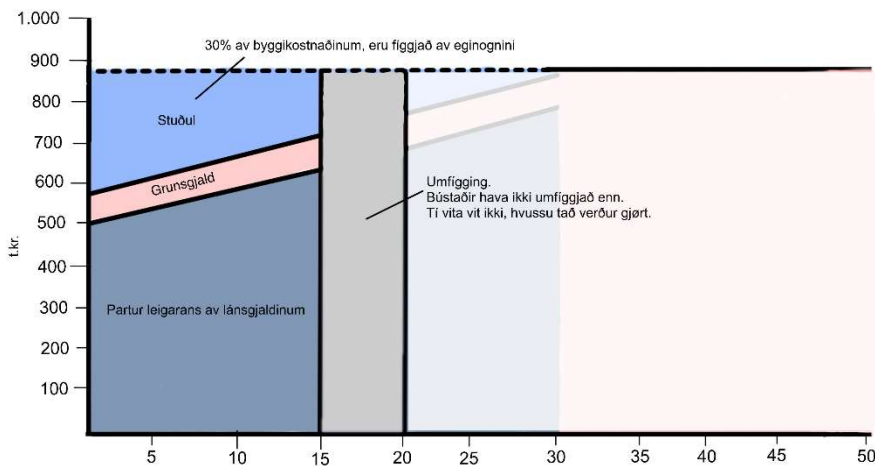
Samanbera vit við donsku skipanina við almennum bústaðafelögum, hava hesi feløg verið til so leingi, at í einum stórum parti av bygningunum er lániskuldin goldin niður fyri nógvum árum síðani. Tað ger, at nógvir bygningar verða ríknir við avlopi og á tann hátt leypanði leggja pening í Landsbyggefonden. Eftirsum Bústaðir ikki enn eru komnir har til, at fleiri bygningar geva avlop, verður eitt grunsgjald lagt afturat húsaleiguni, fyri at framskunda ta gongdina. Fyritreytin gerst tá, at grunsgjaldið, ella tann neyðuga uppsparingin, verður roknað upp í hvørja húsaleigu.

Bústaðir hava greitt frá, at so hvørt skuldin minkar, og húsaleigan gerst størri, er møguligt at fígga endurnýggjan ella nýgerð við peninginum, sum loypur av frá húsaleiguni. Fyritreytin er tó, at nógvir bygningar eru útgoldnir og tí geva avlop. Eftir danska myndlinum fellur øll húsaleigan til Landsbyggefonden, tá ið skuldin í bygninginum er afturgoldin. Hendan fyritreytin er ikki til staðar hjá Bústøðum.

Hugtøkini langtíðarviðlíkahald og grunsgjald eru hugtøk, sum knýta seg til roknaða modelið.

Bústaðir hava greitt frá, at parturin av húsaleiguni, sum fer til langtíðarviðlíkahald og grunsgjald, er uppsparing til endurnýggjan av verandi bygningum og til nýbyggingar, sum koma undir endamálið hjá Bústøðum. Tað minnir um danska Landsbyggefonden.

Mynd 6.2: Skipanin hjá Bústøðum.



Roknskaparlíga verða upphæddirnar til langtíðarviðlíkahald og grunsgjald viðgjørðar sum húsaleiguinntøka.

Bústaðir rokna húsaleiguna eftir:

- Lánsofturgjaldi, sum er beinleiðis byggiútreiðslur og fíggingarkostnaður,
- rakstrarútreiðslur, sum eru mettar út frá hagtalsligum grundarlagið, umframt
- upphædd til langtíðarviðlíkahald og
- upphædd til grunsgjald.

Mynd 6.3: Samanseting av húsaleiguni



Í brotunum sum koma, fara vit at ganga ígjøgnum teir fyra lutirnar, sum eru grundarlagið undir húsaleiguni.

Bústaðir brúka eitt húsaleiguásetingarskjal, har samansetingin av húsaleiguni inngongur. Húsaleigan verður ásett trýggjar vikur áðrenn leigararnir flyta inn.

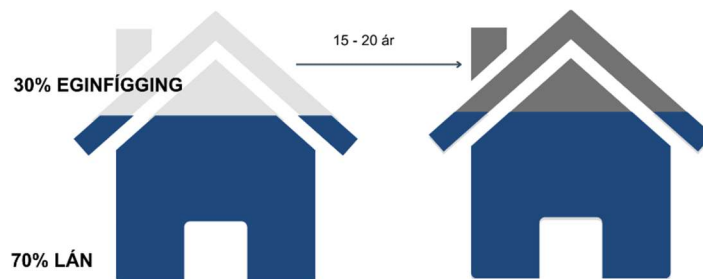
6.2.1 Lánsafturgjald

Lánsafturgjald er størsti einstaki partur av húsaleiguni.

Lánsafturgjaldið er byggikostnaður og fíggingarkostnaður av einari búðeind. Lánsafturgjaldið kann vera millum millum 60 og 70 prosent, sum við hækkaðu rentuni kann koma at vera omanfyri 70 prosent av húsaleiguni og er tí størsti einstaki lutur í húsaleiguni. Byggikostnaður er allur kostnaður, sum kann knýttast beinleiðis til byggingina, m.a. grundøki og planering, handverkaraútreiðslur, tilfar, ráðgeving og eftirlit, umframt útreiðslur til byggiplássið so sum byggistreyms og trygging í byggitíðarskeiðnum. Útreiðslur til byggileiðslu til starvsfólk hjá Bústøðum og rentur í byggitíðini verða eisini roknaðar upp í samlaða kostnaðin av byggingini.

Fyri at rækka endamálinum í Bústaðapolitikki landsins um at lækka kostnaðin á leigubústøðum, hevur stýrið gjørt av, at 70 prosent av byggikostnaðinum skulu fíggjast fyrstu 30 árinum og tey írestandi 30 prosentini av byggikostnaðinum skulu fíggjast árinum aftaná tey fyrstu 15 til 20 árinum. Afturgjaldingin av byggingini verður tí toygd, soleiðis at fleiri leigarar verða um at rinda.

Mynd 6.4: 70% av byggikostnaðinum skulu fíggjast fyrstu árinum.



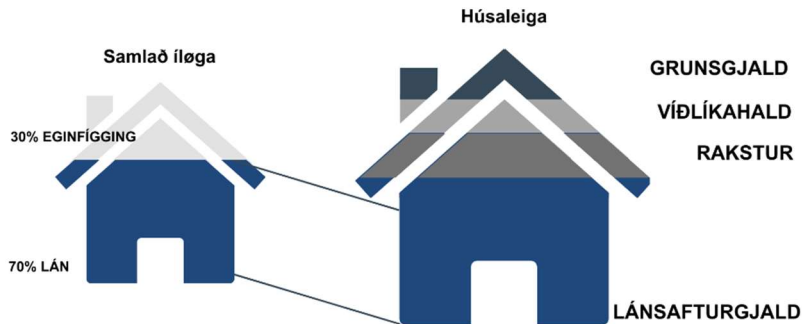
Stýrið fyri Bústaðir hevur gjørt av at brúka eginognina hjá Bústøðum til at tryggja lægri húsaleigu.

Stýrið heldur tað vera eina rættvísari loysn, at fyrsti leigarin ikki rindar alla byggingina aftur, tá ið leigarar, sum koma aftaná, ikki skulu rinda skuld.

Húsaleigan verður roknað av 70% av byggikostnaðinum.

Myndin niðanfyri vísir, at húsaleigan, sostatt bert er roknað við 70% av samlaða kostnaðinum.

Mynd 6.5: 70% av byggikostnaðinum verða roknað í húsaleiguna.



Mánaðarliga lámsgjaldið fyrri eina verkætlan, verður funnið við annuitets frymlinum:

$$S = y \cdot \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$$

S er samlaða lámsgjaldið, r er rentan, y er mánaðarligi avdrátturinn, n er terminir/ár.

Hugsa vit okkum eina byggiverkætlan, sum kostar 14.285.714,30 kr. at byggja, so skulu 70% av byggikostnaðinum roknað upp í húsaleiguna. Fyrirtreytin er, at 70% av samlaða láninum (S) er 10 mió.kr., afturgjaldstíðin (n) er 30 ár og rentan (r) er 2,75%, gevur ein árigan avdrátt uppá:

$$y = 10.000.000 \cdot \frac{0,0275}{1 - (1 + 0,0275)^{-30}} = 493.844 \text{ kr.}$$

Mánaðarligi avdrátturinn verður tá:

$$\frac{493.844}{12} = 41.153 \text{ kr.}$$

Mánaðarliga afturgjaldið fyrri tær 10 mió.kr. er soleiðis roknað til 41.153 kr.⁴⁴ Afturgjaldið verður síðani býtt eftir talinum av íbúðum, og miðal fíggjarkostnaðurin verður roknaður. Um tað t.d. vóru 6 íbúðir, sum allar høvdu somu stødd, hevði miðal fíggjarkostnaðurin pr. íbúð verið 6.858 kr./mðr. Eru íbúðirnar ymiskar í stødd, verður fíggjarkostnaðurin roknaður eftir støddini av íbúðini.

Tá ið byggingin er liðug, verður byggikostnaðurin fyrri verkætlanina gjørdur upp og brúktur sum grundarlag undir útrokningunum í húsaleiguásetingarskjalinum.

6.2.2 Renta

Bústaðir hava greitt frá, at rentusatsurin, sum í flestu førum er brúktur til at rokna fíggjarkostnaðin, er settur til 2,75% p.a. Rentusatsurin er settur eftir lægstu lánrentu á orkulánum, sum Bústaðir veittu. Bústaðir hava greitt frá, at roknaða rentan fylgir rentustignum og fer tí at hækka til næstu verkætlanirnar.

Í flestu førum er rentusatsurin settur til 2,75% p.a.

Bústaðir hava ikki tikið lán til hvørja byggiverkætlan sær, men rokna fíggjarkostnaðin við einari rentu, sum ikki er fingin á marknaðinum. Hetta kann koma Bústøðum í ein rentuváða. Er rentustigið á marknaðinum lægri enn tey ásettu 2,75%, sum Bústaðir hava brúkt at rokna við, fáa Bústaðir eyka inntøku samanborið við, um húsaleigan var roknað út frá einum láni, sum var tikið til endamálið. Fer rentan hinvegin upp um 2,75%, verður peningur settur til, samanborið við húsaleiguútrokningina, tí húsaleigan ikki er fyrri fíggjarkostnaðin, og etið verður inn á avlopið.

Ikki tikið lán til hvørja byggiverkætlan sær.

⁴⁴ Fyrivarni: Hetta er bert støddfrøðiligi frymilin. Møguligur eykakostnaður til banka o.a. er ikki tikin við.

Í 2023 er gjørt av at rokna við 3,65% p.a. í rentu.

Í 2023 hefur stýrið gjørt av at rokna við 3,65% í rentu, t.d. verður figgingarkostnaðurin fyri verkætlanina, Heinagerði á Streymnesi, roknaður við 3,65% í rentu.

6.2.3 Avskrivningar

Bústaðir aktivera kostnaðin av byggiverkætlanum og útreiðsluføra avskrivningarnar.

Av tí at Bústaðir ikki hava játtan til at byggja ella keypa bygningar við t.d. verklagslóg ella fáa figging á annan hátt, má byggikostnaðurin toyggjast yvir eitt áramál, soleiðis at øll útreiðslan ikki fellur í keypsárinum, men verður javnað yvir fleiri ár. Tað verður gjørt við at aktivera útreiðsluna – t.v.s. bókað kostnaðin sum eitt aktiv í figgjarstøðuni og bókað lánið sum eitt passiv. So hvørt sum skuldin verður goldin, verður aktivið avskrivað.

Almennir stovnar avskriva ikki ognir sínar, men skulu útreiðsluføra nýtsluna alt fyri eitt – sokallaðar straksavskrivningar. Tað ber til, tí álagt er almennum stovnum at hava serstaka heimild til byggiverkætlanir, sum eru omanfyri 10 mió.kr., og landið figgjar byggingina.

Við avskrivningum minskar avskrivaða ognin yvir tíð, og virðisminkingin verður rakstrarførd. Tað merkir, at skjótari avskrivað verður, meira tyngir tað raksturin. Avskrivningin skal hinvegin setast í mun til livitíðina hjá aktivinum, sum verður avskrivað.

Bústaðir avskriva bygningarnar yvir 30 ár við 30% restvirði. Avskrivningarprofilurin er samlíkur við figgingina, har figgingin verður roknað av 70%. Leigan samsvarar tí við avskrivningina.

Høvdu Bústaðir avskrivað aktivini yvir 50 ár, niður á 50% í restvirði, tyngdi tað raksturin munandi minni. Tað hevði givið rúmd fyri enn lægri húsaleigu og hægri avkasti. Hinvegin skal havast í huga, at myndilin, sum Bústaðir brúka til virksemd, er lagdur fastur, og júst tað ger, at virksemd er gjøgnumskygt og samanberiligt millum ár.

6.2.4 Rakstrarkostnaður

Rakstrarkostnaðir eru útreiðslur, sum knýta seg til tað at hava bygningin færan fyri at hýsa fólki.

Bústaðir hava greitt frá, at tá ið myndilin fyri útrokning og áseting av húsaleigu bleiv gjørdur í 2013, brúktu Bústaðir søgulig tøl frá BL – Danmarks almene boliger. Av góðum grundum ber ikki til at siga, hvat ein bygningur kostar í rakstri, áðrenn hann verður tikin í nýtslu, og tí má metast um kostnaðin.

Bústaðir hava brúkt tøl frá BL, sum hava drúgvar royndir frá rakstri av bygningum, og so hvørt sum bygningarnir hjá Bústøðum verða settir í rakstur, fáa Bústaðir eitt størri talgrundarlag at meta raksturin á, tá ið húsaleigan skal ásetast. Bústaðir gera sær sínar royndir og hava rættað gjøldini til yvir tíð. Í gjøgnumgongdini av dømunum niðanfyri sæst, at gjøldini í eldru verkætlanunum eru lægri, enn gjøldini í nýggjaru verkætlanunum.

Sambært Bústøðum er umsitingargjaldið ásett út frá einum miðaltali, frá einari umsiting í Danmark, og byggir á tað, sum umsitingin fer at kosta, tá ið talið á íbúðum at umsita er um 700.

Bústaðir áseta kostnaðin út frá einari meting av, hvat rakstrar- og víðlíkahald kostar í miðal fyri hvørja íbúð.

Bústaðir avskriva bygningar yvir 30 ár við 30% restvirði.

Mánaðarligu gjöldini, sum í lètuni verða brúkt, eru:

- Trygging: Tryggingargjaldið er sum oftast ásett til 1 kr./m².
- Umsiting: 350 kr. pr. íbúð fyri lönir o.a. til umsitingina.
- Húsavørður: 200 kr. pr. íbúð, fyri lönir o.a. til húsavørðirnar.
- Viðlíkahald: 150 kr. pr. íbúð, fyri útreiðslur til tilfar, so sum máling o.a.
- BL-limagjald: 20 kr. pr. íbúð, fyri limaskap hjá Danmarks Almene boliger, og ráðgeving v.m.
- Langtíðar viðlíkahald: Um 10 kr. pr. m², tó er mestaupphædd, sum Landsgrannskoðanin hevur sæð, 900 kr. Gjaldið er til at skifta tak, vindeygu, fallstammur o.a.
- Vanligt viðlíkahald, inn- og útflyting: 300 kr. pr. íbúð.
- Eyka h/p: Íbúðirnar, ið hava hitapumpu, rinda 163 kr. svarandi til gjaldið fyri hitatænastu.

Í hugsaða døminum niðanfyrir eru útreiðslurnar útgreinaðar. Dømið tekur støði í 6 íbúðum, sum eru 100 m², og ikki hava hitapumpu. Miðal kostnaðurin fyri hvørja íbúð er 2.020 kr./m²:

Útreiðsla (kr./m ² .)	100 m ²
Trygging	100
Umsiting	350
Húsavørðir	200
Viðlíkahald	150
BL-limagjald	20
Langtíðar viðlíkahald	900
Vanligt viðlíkahald við inn- og útflyting	300
Eyka h/p	-
Kostnaðir pr. íbúð	2.020
Tal av íbúðum	6
Kostnaðir tilsamans	12.120

Við miðal fíggar- og rakstrarkostnaðinum pr. íbúð, ber sostatt til at finna samlaðu mánaðarligu leiguinntøkuna fyri allan íbúðablokkin eftir tali av íbúðum.

Í døminum eru allar íbúðirnar eins stórar, tí verður miðal rakstrarkostnaðurin hin sami hjá øllum.

Eru íbúðirnar ymiskar í stødd verða 85% av leiguni roknað eftir fermetratali og 15% eftir tali av rúmmum. Tey 15%ini vera býtt javnt ímillum íbúðirnar, og restin, 85% av kostnaðinum, verður býtt eftir fermetratali.

Leigan verður roknað soleiðis:

Fyrst verða 15% býtt javnt ímillum íbúðirnar:

$$(Samlað mánaðarinntøka \times 0,15) / \text{tal av íbúðareindum}$$

Síðani verða 85% av leigukostnaðinum býtt eftir fermetratali, so størri íbúðir rinda meira.

$$(Samlað mánaðarinntøka \times 0,85) / \text{samlað tal av fermetrum}$$

Síðani verður fermetrakostnaðurin faldaður við fermetrunum á einstøku íbúðini.

$$\text{Fermetrakostnaður} \times \text{fermetrar}$$

Bústaðir hava greitt frá, at leisturin er valdur út frá, at allar íbúðir hava sama tørv á umsiting, sum tí ikki tongd at fermetratalinum. Harafturat kosta nøkur rúm meira enn onnur. Allar íbúðir hava t.d vesi og køk, ið kosta meira pr. fermetur at byggja og halda viðlíka.

6.2.5 Grunnur og langtíðarviðlíkahald

Afturat byggi-, figgjar- og rakstarkostnaðinum verður lagt eitt grunsgjald og eitt gjald til langtíðarviðlíkahald. Grunsgjaldið skal sum meginregla vera 10% av leigu-kostnaðinum, og langtíðarviðlíkahald er ásett eftir væntaðum útreiðslum til endurnýggjan.

Grunsgjaldið og gjaldið til langtíðarviðlíkahald eru ætlað til samansparing.

Bústaðir hava greitt frá, at grunsgjaldið og gjaldið til langtíðarviðlíkahald eru til at spara upp til at endurnýggja verandi íbúðir, t.d. skifta tak, vindeygu ella fallstammu og til grundkapital til bygging av nýggjum íbúðum. Við at taka gjøldini við í yvirlitið yvir kostnaðarútrokningina, verður uppsparingin gjørd sjónligari og húsaleiguútrokningin meira gjøgnumskygd.

Hóast heitið á gjaldinum er til grunn, so er gjaldið at rokna sum inntøka hjá Bústøðum. Peningurin, sum kemur inn frá grunsgjaldinum, er ikki markaður til ávíst endamál ella undirlagdur aðrar avmarkingar, sum tá ið talan er um ein grunn. Hinvegin er peningurin heldur ikki vardur fyri at verða brúktur til annað enn tað, hann var ætlaður til. Bústaðir siga, at endamálið er langtíðar uppsparing.

Grunsgjaldið er ikki eitt gjald, sum leigari eigur ella fær við sær, sigur hann leigumálið upp. Tað er ein felags uppsparing, sum skal koma verandi og komandi leigarum tilgóðar, hóast tað er einstaki leigarin, sum rindar gjaldið. Samanborið við danska leistin við Landsbyggefonden, sum fær inntøkur og letur stuðul, verður grunsgjaldið ikki vart, sum tað hevði verið í einum grunni, sum var stovnaður til endamálið.

Av tí at grunsgjaldið kann verða ymiskt frá leigumáli til leigumál, rinda summir leigarar hjá Bústøðum fult grunsgjald, meðan aðrir rinda partvíst ella einki grunsgjald.

Í talvuni niðanfyri, hevur Landsgrannskoðanin sett upp yvirlit yvir 9 húsaleigu-ásetingarskjøl hjá Bústøðum.

Eind	Miðal pr. íbúð		
	Húsaleiga ⁴⁵	Grunsgjald	Prosent
1 Óðinshædd II, bs 4, Tórshavn	8.194 kr.	200 kr.	2,4%
2 Í Mýrunum, Vági	7.396 kr.	740 kr.	10,0%
3 Oman Mattalág, Tórshavn	6.616 kr.	300 kr.	4,5%
4 Bakkavegur, Vestmanna	6.717 kr.	44 kr.	0,7%
5 Heiðatrøðin II, Tvøroyri	8.846 kr.	884 kr.	10,0%
6 Berja-/Blómubrekka, Tórshavn	6.520 kr.	230 kr.	3,5%
7 Heinagerði, Streymnesi	9.348 kr.	400 kr.	4,3%
8 Undir Bólheyggi, Sørvági	6.733 kr.	673 kr.	10,0%
9 Við Steigarbrekku, Sandavági	8.227 kr.	823 kr.	10,0%

Bústaðir hava greitt frá, at sum meginregla eigur grunsgjaldið at verða 10%. Av tí at Føroyar ikki hava ein bústaðamarknað, har tað, áðrenn bygt verður, ber til at siga júst, hvat húsaleigan skal verða, hevur verið neyðugt at slaka húsaleiguna fyri at fáa leigarar. Einasti táttur at slaka við er grunsgjaldið, tí restin av húsaleiguni er so at siga beinleiðis kostnaður, og kann ikki slakast, undantikið gjaldið til langtíðarviðlíkahald.

Landsgrannskoðanin skal vísa á, at tá ið grunsgjaldið verður tikið inn sum leiguinttøka, verður tað roknskaparliga viðgjørt sum onnur inntøka, og gerst harvið partur av skattliga úrslitinum hjá Bústøðum og kann verða goldið út sum vinningsbýti.

Sæð í ljósinum av, at Bústaðir er almennur stovnur, heldur Landsgrannskoðanin fyri tað fyrsta, at tað er heilt margháttligt, at Bústaðir skulu rinda skatt av avlopinum og fyri tað næsta, at Bústaðir kann rinda vinningsbýti.

⁴⁵ Upphæddin eru miðalkostnaður pr. íbúð og tiskil ikki endalig húsaleiga.

Til tess at myndilin, sum Bústaðir hefur skipað sítt virkseimi eftir, skal tæna sínum endamáli er neyðugt, at eyka inntøkan, sum kemur frá grunsgjaldinum og gjaldinum til langtíðarviðlíkahald, verður verandi í Bústøðum, og hon eigur at verða vard samsvarandi.

Grunsgjald og gjald til langtíðarviðlíkahald kann samanberast við avkast til eiganar í kapitalfeløgum. Bústaðir er tó eitt alment bústaðafelag og er ikki undir teimum reglum, har skattning av avlopi og rindan av vinningsbýti geva meining.

6.3 Útrokning av kostnaðargrunndaðari húsaleigu

Landsgrannskoðanin hefur í dømum niðanfyri gingið ígjøgnum, hvussu húsaleigan ítøkilig verður ásett í nýggju íbúðaeindunum: Heinagerði í Streymnesi, Bakkavegur í Vestmanna, Sundsvegur í Hvannasundi, Oman Mattalág í Havn, Við Steigarbrekku í Sandavági, Biskupstorg í Klaksvík og Finsen í Havn.

Landsgrannskoðanin hefur kannað, um byggikostnaðurin í EG Bolig-skipanini samsvarar við byggikostnaðin, ið er grundarlag undir húsaleiguni, og um ásetti leigukostnaðurin sæst aftur, tá ið leigumál verða stovnað í skipanini.

Heinagerði í Streymnesi

Fyrst er eitt dømi um eitt húsaleiguásetingarskjal frá Bústøðum, sum vísir húsaleigu útrokningina fyri verkætlanina Heinagerði.

Dømi um útrokning av húsaleigu.

Heinagerði Streymnesi								
Nr	Gøta	Stødd brt. m ²	Stødd nt. m ² (v)	Mánaðarleiga 85% eftir fermetrum	Mánaðarleiga 15% eftir antal	Roknað leiga/md	Húsaleiga ásett til	
1	Heinagerði	77	3	7.946	1.402	9.348	9.350	
2	Heinagerði	77	3	7.946	1.402	9.348	9.350	
3	Heinagerði	77	3	7.946	1.402	9.348	9.350	
4	Heinagerði	77	3	7.946	1.402	9.348	9.350	
5	Heinagerði	77	3	7.946	1.402	9.348	9.350	
6	Heinagerði	77	3	7.946	1.402	9.348	9.350	
7	Heinagerði	77	3	7.946	1.402	9.348	9.350	
		539	21	55.623	9.816	65.439	65.450	
		77 m ²	Samlað	Fíggjarkostnaður í miðal		7.001,43 kr.		
Trygg	77	539	Miðal mánaðarleiga aðrenn grunnar		8.948,43 kr.			
Umsiting	350	2.450	Grunnar í miðal um mánaðin		400,00 kr.			
Húsv.	200	1.400	mdr leiga miðal		9.348,43 kr.			
Viðlíkah.	150	1.050	samlað mdr leiga 12		65.439,01 kr.			
BL	20	140						
Langtíðar	700	4.900	Samlað leiguinntøka um árið		785.268,12 kr.			
Vanl.viðl.	300	2.100	avsett til rakstur		163.548,00 kr.			
Eyka H/P	150	1.050	avsett til grunnar o.a.		33.600,00 kr.			
Kostnaðir íbúðir	1.947	13.629	Samlaður árligur fíggjarkostnaður		588.120,12 kr.			
	7							
	13.629	1.947						

Mettur samlaður kostnaður fyri alla verkætlanina við byggirentu 15.300.000 kr.

Lánsrokning

Avdr.	49.010	Fyrsti avdr.	jun-23
Lán	10.710.000		
Renta p.a.	0,0365	Eftir 30 ár	- 4.889

Í útrokningini fyri Heinagerði, hefur stýrið hjá Bústøðum valt at seta rentuna til 3,65% p.a. Verkætlanin er ein av teimum nýggjaru hjá Bústøðum, og rentan er hækkað.

Í skjalinum eru mettu rakstrarútreiðslurnar 1.947 kr. fyri hvørja íbúð, og niðast síggjast fortreytirnar fyri láninum. Lámsgjaldið er roknað at vera 49.010 kr. um mánaðin, og hvør av teimum sjei íbúðunum skal rinda 7.001 kr. um mánaðin fyri byggikostnaðin. Rakstrarkostnaður og fíggjarkostnaður eru tilsamans 8.948,43 kr. um mánaðin.

Oman á tað verða lagdar 400 kr. fyri grunsgjald, og mánaðarlíga húsaleigan verður tí 9.348,43 kr., sum er rundað til 9.350 kr.

Bakkavegur í Vestmanna

Í fylgiskjali 1 hevur Landsgrannskoðanin gingið ígjøgnum húsaleiguásetingina fyri Bakkaveg í Vestmanna. Har er lámsgjaldið roknað at vera 33.922 kr. um mánaðin, soleiðis at hvør íbúð skal rinda 4.846 kr. um mánaðin í lánsafturgjaldi.

Miðal rakstrarkostnaðurin fyri smærru íbúðirnar er mettur til 1.568 kr., og fyri tær størru til 2.173 kr., t.e. í miðal 1.827 kr. pr. íbúð.

Sum fylgiskjalið vísir, hava Bústaðir vikið frá vanligu 85/15 býtinum, og hava ásett hægri leigu fyri smærru íbúðirnar og lægri leigu fyri tær størru. Fíggar- og rakstrar-kostnaðurin er tilsamans 6.717 kr. um mánaðin. Í húsaleiguásetingarskjalinum stendur, at Bústaðir hava gjørt av at taka grunsgjaldið burturúr, soleiðis at bert ein restupphædd, umleið 44 kr., eru settar av til tað.

Bústaðir hava tikið grunsgjaldið burtur úr leiguni fyri íbúðirnar á Bakkavegi.

Um so var, at 10% grunsgjald, t.e. 740 kr./mðr. pr. íbúð, hevði verið lagt oman á leiguna, ella tilsamans 62 t.kr. um árið, hevði miðal húsaleigan verið 7.457 kr./mðr., ella 5.339 kr. fyri tær smærru og 10.123 kr. fyri tær størru.

Sambært EG Bolig-skipanini var byggikostnaðurin 11,7 mió.kr., og samlaða mánaðarlíga leigan er 45,8 t.kr.

Sambært heimasíðuni hjá Bústøðum er mánaðarlíga leigan fyri íbúðirnar á Bakkavegi 5.400 kr. fyri 45 m² og 8.000 kr. fyri 93 m².

Sundsvegur í Hvannasundi

Landsgrannskoðanin bað Bústaðir um útrokningargrundarlagið fyri húsaleiguna í Hvannasundi. Bústaðir svaraðu, at tað var ikki tøkt, men at tey høvdu sett leigukostnaðin í Hvannasundi út frá leigukostnaðinum á Strondum og á Biskupstorgi. Húsaleigan á Strondum bleiv sett út frá leigukostnaðinum í Runavík, tí tær báðar verkætlanirnar vóru bjóðaðar út samstundis. Bústaðir mettu, at íbúðirnar í Hvannasundi fóru at kosta nakað minni enn tilsvarandi íbúðir á Biskupstorgi, sum blivu bjóðaðar út samstundis sum tær í Hvannasundi.

Í fylgiskjali 2 hevur Landsgrannskoðanin gingið ígjøgnum húsaleiguásetingina á Sundsvegi í Hvannasundi. Lámsgjaldið er roknað at vera 12.272 kr. um mánaðin, og hvør íbúð skal rinda 4.091 kr. um mánaðin í lánsafturgjaldi.

Miðal rakstrarkostnaðurin fyri hvørja íbúð er mettur til 1.804 kr. Allar íbúðirnar eru líka stórar, tí er ikki neyðugt at býta upp í støddir.

Fíggar- og rakstrarkostnaðurin er tilsamans 5.895 kr. um mánaðin. Um 10%, ella 655 kr./mðr., høvdu verið lagdar afturat í grunsgjaldi, hevði samlaða mánaðarleigan verið 6.550 kr.

Sambært heimasíðuni hjá Bústøðum er mánaðarlíga leigan 6.304 kr., t.v.s. at 409 kr. eru til grunsgjald, sum svarar til 6,5%.

Oman Mattalág í Tórshavn

Húsaleiguásetingin fyri íbúðirnar Oman Mattalág er gjøgnumgingin í fylgiskjali 3. Lámsgjaldið er roknað at vera 211.700 kr. um mánaðin, og hvør av teimum 46 íbúðunum skal í miðal rinda 4.602 kr. um mánaðin í lánsafturgjaldi.

Miðal rakstrarkostnaðurin fyri hvørja íbúð er mettur til 1.374 kr., 2.020 kr. og 2.024 kr. fyri ávikavíst 54, 100 og 104 m².

Sambært húsaleiguásetingarskjali hjá Bústöðum verða í miðal 300 kr./mðr. settar av til grunsgjald, sum svarar til 4,5%.

Av tí at íbúðirnar eru ymiskar í stødd, er húsaleigan ásett út frá 15/85 frymlinum, har tey 15%ini eru fastar upphæddir fyri hvørja íbúð, og 85% av leigukostnaðinum er grundaður á fermetratal. Talva 4 vísir samlaðu húsaleiguna fyri hvørja íbúðastødd sær.

Íslandsvegur

Tað serstaka við døminum í fylgiskjali 3, Oman Mattalág, er, at har eru vardu bústaðirnir á Íslandsvegi 22 og 24 uppií. Sum sæst í fylgiskjalinum, eru upphæddirnar fyri rakstrarútreiðslur ásettar nakað øðrvísi; m.a. er umsitingargjaldið lægri enn á øðrum íbúðum. Miðal rakstrarkostnaðurin er 1.870 kr./mðr. Sambært útrokningarskjalinum frá Bústöðum átti samlaða leigan fyri Íslandsveg 22 og 24 at verið 48.918 kr./mðr. Bústaðir og Almannaverkið hava avtalað eitt sokallað blokk-leigumál, har mánaðarlíga leigan fyri Íslandsveg 22 er 20.840 kr.

Sambært EG Bolig-skipanini er samlaði byggikostnaðin 74,2 mió.kr., og samlaða leiguinntøkan fyri Oman Mattalág og Íslandsveg er 290 t.kr./mðr.

Við Steigarbrekku, Sandavágur

Húsaleiguásetingin fyri bústaðirnar við Steigarbrekku er gjøgnumgingin í fylgiskjali 4. Lámsgjaldið er roknað at vera 27.200 kr. um mánaðin, og hvør av teimum fimm íbúðunum skal rinda 5.440 kr. í lánsafturgjaldi.

Miðal rakstrarkostnaðurin er mettur til 1.965 kr. fyri hvørja íbúð. Afturat tí eru 163 kr. í eykagjaldi um mánaðin, tí íbúðirnar hava jarðhita. Allar íbúðirnar eru eins stórar, t.e. 82 m², tí er ikki neyðugt at býta leiguna út frá stødd.

Fíggjar- og rakstrarkostnaðurin eru tilsamans 7.404 kr. um mánaðin. Oman á tað er lagt grunsgjald á 10%, sum er 822 kr., og samlaða húsaleigan er sett til 8.260 kr./mðr.

Sambært EG Bolig-skipanini var samlaði byggikostnaðurin fyri Steigarbrekku 9,87 mió.kr., t.e. 300 t.kr. meira enn íløgan, ið húsaleigan er grundað á. Mánaðarlíga húsaleigan er 8.400 kr.⁴⁶

Biskupstorg, Klaksvík

Bygningurin, Biskupstorg, sí fylgiskjal 5, er bygdur í 2018, og mettu gjøldini til rakstrarútreiðslur eru lægri, enn hjá nýggjari verkætlanum.

Sambært EG Bolig-skipanini var byggikostnaðurin hjá Bústöðum fyri Biskupstorg, 73,2 mió.kr. Samlaði kostnaðurin fyri Biskupstorg var 102,6 mió.kr. og sjálvsognarstovnurin Kráarbrekka hevur rindað 29,4 mió.kr.

Í januar 2019 roknaðu Bústaðir samlaðu leiguna fyri Biskupstorg til 256 t.kr.

Sambært húsaleiguútrokningarskjalinum er mánaðarlíga gjaldið grundað á 49,4 mió.kr., sum er 67% av byggikostnaðinum, og ikki 51,2 mió.kr., sum tað hevði verið, um 70%, sum annars hava verið brúkt. Eginognin hjá Bústöðum fíggjar sostatt 33% av byggikostnaðinum, sum gevur eina lægri húsaleigu.

Í mars 2019 var samlaða mánaðarlíga leigan niðurregulerað til 240 t.kr.

Bústaðir hava greitt frá, at húsaleigan á Biskupstorgi er regulerað, tí eitt natúrligt loft er fyri, hvat fólk vilja og kunnu rinda í húsaleigu.

Í januar 2019 var leigan fyri Biskupstorg roknað til 256 t.kr.

Í mars 2019 var leigan sett til 240 t.kr.

⁴⁶ Sambært EG Bolig-skipanini.

Grannskoðarin hjá Bústøðum hefur hesar viðmerkingar í grannskoðanarprotokollini fyri 2021:

“Í 2021 er tann endaliga yvirtøkan av Biskupstorgi framd, og úrslitið av rakstrinum fyri 2021, áðrenn avskrivningar og innanhýsis fíggingarkostnað, var t.kr. 2.506. Avskrivningar vóru t.kr. 1.153, og innanhýsis renta roknað til t.kr. 1.442. Úrslitið fyri árið eftir innanhýsis fígging og avskrivningar gjørdist sostatt eitt hall á t.kr. 90. Eftir leistinum, sum er góðkendur av stýrinum hjá Bústøðum, verður leiguinntøkan ásett til 2,75% avkast yvir 30 ár av 70% av virðinum á ognini.

Virðið av ognini varð yvirtikið til 76 mió.kr., og svarað 70% til 53,2 mió.kr. 2,75% avkast av hesum svarar til eina leiguinntøku árliga upp á góðar 2,6 mió.kr. Bústaðir fekk í 2021 eina bruttoleigu uppá 2,8 mió.kr. Vit vísa í hesum sambandi til okkara tilmæli frá 2018, s. 61 og 2020 s. 77, har vit heittu á stýrið um at gera eina ítøkiliga meting av útrokningini av forrentingini av Biskupstorgi, har støða verður tikin til, um virðið av ognini er í tráð við galdandi meginreglu fyri avkastútrokning, um frávik skal gerast, ella um ein niðurskriving av virðinum av ognini Biskupstorg eigur at verða gjørd, tá henda ætlandi skuldi yvirtakast í 2021. Bústaðarognin Biskupstorg er í 2021 formliga yvirtikin av Bústøðum, og sær tað út til at avkastkravið uppá 2,75% er uppfyllt við eini bruttoinntøku á 2,8 mió.kr.”

Finsin í Tórshavn

Í fylgiskjali 6 sæst, at støddirnar á íbúðunum í Finsin eru ímillum 24 og 78 m². Í húsaleiguásetingarskjali hava Bústaðir gjørt av at brúka somu upphæddir til rakstrarútreiðslur hjá øllum íbúðunum.

Bústaðir hava gjørt avtalu við Tórshavnar kommunu, um at kommunan rindar 21.282 kr. um mánaðin, tí er samlaða húsaleigan fyri íbúðirnar 163 t.kr. um mánaðin.⁴⁷ Húsaleigan í Finsin er ikki roknað á sama hátt, sum í teimum fyrr nevndu dømnum. Tað sæst ikki av útrokningini, at lagt er upp fyri langtíðarviðlíkahaldi og grunsgjaldi, tí Bústaðir avtalaðu, at samlaðu leiguinntøkurnar upprunaliga skuldu verða 163 t.kr. um mánaðin, og húsaleigan var sett eftir tí.

Afturat leiguni er gjald fyri internet, el, hita og vaskarí, soleiðis at samlaða mánaðarliga gjaldið fyri Finsin er 179,6 t.kr. Sambært EG Bolig-skipanini er byggikostnaðurin fyri Finsin 41,8 mió.kr.

6.3.1 Um treytirnar fyri útrokningarnar

Tølini í húsaleiguásetingunum, sum eru brúkt í dømnum omanfyri, eru útrokningar hjá Bústøðum,

Landsgrannskoðanin hefur fingið útskriftir úr EG Bolig-skipanini hjá Bústøðum, sum vísa, hvat umrøddu byggiverkætlanir hava kostað, og hvør húsaleiga er skrásett í EG Bolig.

Samanumtikið verður húsaleiguásetingarskjalið brúkt, og Bústaðir áseta húsaleigur eftir upplýsingunum úr EG Bolig um byggikostnaðin. Bústaðir brúka eisini upphæddirnar fyri rakstrarkostnað og grunsgjald. Húsaleiguásetingarskjalið er brúkt í 8 av teimum 9 dømnum, og í einum dømi var húsaleigukostnaðurin “kopieraður” frá bygningum í líknandi stødd.

Gjøgnumgongdin hjá Landsgrannskoðanini vísir eisini, at tað er ymiskt í nevndu dømnum, hvussu upphæddirnar til rakstrarkostnað eru ásettar. Í onkrum føri er upphæddin til at halda bygningin lægri, enn hon er í øðrum førum. Í øllum teimum nýggjaru verkætlanunum er grunsgjaldið tó lægri, enn tey ætlaðu 10 prosentini.

Í nýggjaru verkætlanunum er grunsgjaldið lægri enn 10%.

⁴⁷ Í mars 2024 hava Bústaðir kunnað um, at Tórshavnar kommuna nú rindar 34.354 kr. um mánaðin, tí er samlaða húsaleigan fyri íbúðirnar 179.604 kr.

Landsgrannskoðanin hefur ekki kannað, um það eru saklig atlit, sum gera, at munir eru í upphæddunum.

Bústaðir hava greitt frá, at í summum færum er grunsgjaldið lækkað fyrri at fáa leigarar, tá ið Bústaðir hava mett, at leigan er blivin ov høg. Marknaðurin klárar ikki altíð hægstu húsaleiguna.

Myndilin, sum Bústaðir brúka til yvirskipaðu útrokningina, krevur eitt ávíst avlop, t.e. grunsgjald, eftir at lánsafturgjald og rakstrarkostnaður eru drigin frá inntøkuni av húsaleigu.

Talvan niðanfyrri vísir, hvussu stórir partur av samlaðu árligu leiguinntøkuni er eftir til rakstur og avlop, tá ið lánsafturgjaldið er tikið frá. Sum sæst, er munur á, hvussu stórir partur av leiguinntøkuni fer til rakstur, langtíðarviðlíkahald og grunn hjá ymisku verkætlanunum

Býti av leiguinntøku (kr.)	Húsaleiga	Lánsafturgjald.	Eftir til rakstur og avlop	%
Bakkavegur, Vestmanna	564.204	407.064	157.140	27,9
Sundsvegur, Hvannasundi	212.400	147.264	65.136	30,7
Oman Mattalág, Tórshavn	3.482.112	2.540.000	942.112	27,1
Steigarbrekku, Sandavágur	504.000	326.400	177.600	35,2
Biskupstorg, Klaksvík	2.880.000	2.419.920	460.080	16,0
Finsen, Tórshavn	1.956.000	1.405.800	550.200	28,1

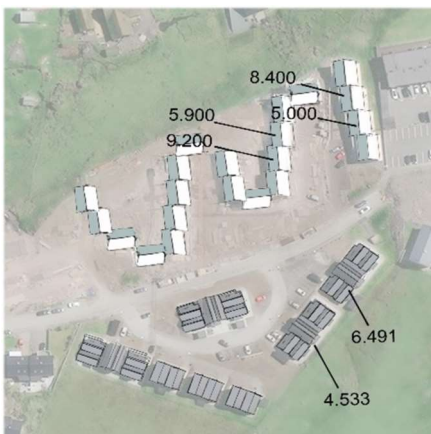
Nøkur dømi um, hvussu stórir partur av leiguinntøku er eftir til rakstur og avlop.

6.4 Samanumtikið um kostnaðargrunndaða leigu

Við at Bústaðir brúka kostnaðargrunndaða húsaleigu, rinda leigarar tað, sum leigubústaðirnir veruliga kosta at byggja, fígga og reka. Skipanin er gjøgnumskygd, og størsti parturin av leigukostnaðinum er beinleiðis útreiðslur, sum standast av antin bygging, fígging ella rakstri.

Hækkar prísurin á byggiltfari, hækkar byggikostnaðurin samsvarandi, og sama er við fíggingarkostnaðinum, tá ið rentan hækkar. Tveir leigarar, sum búgva dyr um dyr, kunnu tí rinda ymiska húsaleigu. Tað kann óivað tykjast órættvíst, at leigarar í sama øki fyrri umleið tilsvarandi íbúðir kunnu rinda 4.533 kr., 5.000 kr. ella 5.900 kr., og fyrri størri íbúðir 6.491 kr., 8.400 kr. ella 9.200 kr. (sí mynd 6.6 niðanfyrri), men tað er ein avleiðing av kostnaðargrunndaðum leiguprísi.

Mynd 6.6: Dømi um prísir í sama grannalagi.



Kostnaðargrunndað húsaleiga ger, at leigan fyrri nýggjastu íbúðirnar er hægri enn leigan fyrri eldru íbúðirnar, hóast stóddin kann vera eins og íbúðirnar av sama slagi.

Kostnaðargrunndað húsaleiga ger, at leigan fyrri nýggjastu íbúðirnar er hægri enn fyrri tær eldru.

Bústaðir avskriva bygningarnar yvir 30 ár til 30% restvirði. Avskrivningar ávirka ársúrslitið, tí tær verða drignar frá sum útreiðsla. Jú skjótari ein bygningur verður avskrivaður, meira tyngist raksturin, og harvið gerst úrslitið tað minni. Hevði Húsálansgrunnurin valt ein lakari avskrivningarprofil, gjørdist úrslitið tað betri, og harvið kundi leiguprísurin lækkað.

Viðmerkingar til grunsgjaldið

Tá ið Bústaðir lækka grunsgjaldið fyri nøkur leigumál, og ikki fyri onnur, ber til at siga, at øll rinda ikki júst tað sama fyri leigumálini. Hevði ein væl virkandi og gjøgnumskygdur leigumarknaður verið, hevði borið til at rokna leigukostnaðin á sama hátt hvørja ferð. Støðan er, at skulu íbúðir byggjast, har tað frammanundan ikki hevur borið til at fáa bústað til leigu, má metast um, hvat leiguprísurin er, og harvið taka Bústaðir á seg ein váða, sum sæst aftur í lægri grunsgjaldi.

Fylgjurnar av at brúka avkastið, ella grunsgjaldið, at lora við fyri at fáa leigukostnaðin at passa við eftirspurningin, eru tvinnar: Onnur er, at leigarar koma at rinda ymiskt fyri somu tænaðu, og hin er, at útrokningin av leigukostnaðinum verður ikki gjørd á júst sama hátt í hvørjum einstøkum føri.

Skuldi tað verið ført fram, at líkareglan ikki verður hildin, eigur tað at síggjast í mun til, at leigukostnaðurin ikki verður settur út frá einum etableraðum íbúðamarknaði við kendum leiguprís, men soleiðis er ikki.

Annað er, at grunsgjaldið kann verða skattað og goldið út sum vinningsbýti. Leigarin hevur tá goldið grunsgjald sum part av húsaleiguni undir skeivum fortreytum.

Í dømnum omanfyri sæst, at ymiskt er, hvussu ásetta húsaleigan passar við myndilin hjá Bústøðum um at grunsgjaldið skal vera 10%. Gjøgnumgongdin vísir, at grunsgjaldið hjá leigarunum við Steigarbrekku í Sandavági er 9,2%, á Sundsvegi í Hvannasundi er tað 6,5%, og Oman Mattalág í Havn 4,5%.

Rinda leigarar lægri grunsgjald, verður uppspárd virðið ikki sum ætlað.

Tað kann ávirka møguleikarnar hjá Bústøðum at halda bygningarnar.

Grunsgjaldið er at roknað sum eitt avkast av íløguni. Rinda leigarar lægri grunsgjald, verður uppspárd virðið ikki so stórt, sum ætlað. Tann støðan kann, sum frálíður, ávirka møguleikarnar hjá Bústøðum at halda bygningarnar og at byggja nýtt.

Um Biskupstorgið

Ein fyrirtreyt, fyri at myndilin hjá Bústøðum kann virka, er, at upphæddirnar til húsaleigu verða ásettar eftir frymlinum fyri kostnaðargrunndaða húsaleigu. Spurningur kann setast við, um myndilin, sum Bústaðir brúka, tænar sínum endamáli, bæði har grunsgjaldið ikki er 10 prosent og viðvíkjandi leiguni hjá Biskupstorgi, sum bert strekkir til part av rakstrarkostnaðinum og ikki til grunsgjaldið.

Bústaðir rokna grunsgjald og gjald til langtíðarviðlíkahald til tess at byggja upp kapital til nútíðarsgerð og nýbyggingar. Hesi gjøldini skulu javnt og samt økja um kapitalgrundarlagið, so peningur frameftir verður til størri viðlíkahald og nýgerðir. Havast skal í huga, at kapitalgrundarlagið eisini skal rinda fyri neyðugar ábøtur, ið mugu gerast á byggiverkætlanir, og sum trygging ella arbeiðstakari ikki rinda fyri, og sum heldur ikki kunnu leggjast oman á húsaleiguna. Tað skal eisini rinda fyri aðrar váðar, sum eru við bygging og figging.

Grannskoðarin hjá Bústøðum hevur í grannskoðanarprotokollini fyri 2021 eisini viðmerkt, at “virði av ognini varð yvirtikið til 76 mió.kr., og svarað 70% til 53,2 mió.kr. 2,75% avkast av hesum svarar til eina leiguinntøku árliga upp á góðar 2,6 mió.kr. Bústaðir fekk í 2021 eina bruttoleigu uppá 2,8 mió.kr.” Við øðrum orðum svarar bruttoleigan til figgingarkostnaðin, og tikið verður ikki hædd fyri rakstrarkostnaði og grunsgjaldi. Grannskoðarin minnir á, at grannskoðarin “heitti á stýrið um at gera eina ítøkiliga meting av útrokningini av forrentingini av Biskupstorgi.”

Myndilin, sum Bústaðir virka eftir, verður avbjóðaður, um leigan ikki røkkur til grunsgjald.

Landsgrannskoðarin ásannar, at tað ber ikki altíð til at fáa leigarar, um teir skulu rinda tað í húsaleigu, sum svarar til kostnaðin. Neyðugt er tí at lora; men tað skerst ikki burtur, at myndilin, sum Bústaðir virka eftir, verður avbjóðaður, tá ið húsaleiga ikki røkkur til grunsgjald, og í verri førum, bert til partar av rakstrinum.

7. Roknskapir fyri hvørja bústaðaeind sær

Løgtingsgrannskoðararnir spurdu, um roknskapir verða settir upp fyri hvørja bústaðaeind sær.

Í hesum kapitlinum hevur Landsgrannskoðanin greitt frá, at Bústaðir brúka eina búskaparskipan til bæði bókhald og byggiroknskapir.

7.1 KT-skipan til virksemi

Bústaðir hava greitt frá, at allar byggiverkætlanir hjá Bústøðum verða stovnaðar í skipanini EG Bolig við einum verkætlanarnummari.

7.1.1 EG Bolig

Skipanin EG Bolig verður brúkt til bókhald, byggiroknskapir, bíðilistar og rakstrarroknskapir. EG Bolig er ein stór útlendsk skipan, sum m.a. umsitur 400.000 leigumál í Danmark. Skipanin er ment til almenn bústaðafeløg.

Bókhald

Bókhaldið hjá Bústøðum er skipað í eindirnar “Selskab” har hvørt “Selskab” aftur er býtt sundur í “Afdeling”. Ein “Afdeling” verður kallað deild, og kann skiljast sum ein avmarkað búskaparlig eind og roknskaparøki sum t.d. ein byggiverkætlan, ein bygningur til útleigan ella umsiting.

Í bókhaldinum eru trý “Selskab”:

“Selskab 01” er skipað í hesar deildir:

- Deild 00 Administration. Deildin verður brúkt til skrásetingar ella bókingar av inntøkum og útreiðslum í sambandi við umsiting, umframt av ogn og skuld. Deild 00 skrásetir í kontuskipan 800.
- Deildirnar 01-69 Útleigan. Deildirnar verða brúktar til at skráseta transaktiónir, sum knýta seg at leigumálum, har hvør deild er ein íbúðabygningur ella íbúðabygningar, sum saman eru ein natúrlig eind.
- Deildirnar 70-98 Verkætlanir.
 - Deild 97 Útlán er har lánini, sum Bústaðir hevur veitt, eru skrásett

“Selskab 02”

Er skipað í deildirnar 01-99 Verkætlanir.

“Selskab 10”

Verður brúkt til virksemi saman við øðrum, bæði verkætlanir og útleigan.

Kontuskipan

Uppsetingin av deildunum er tongd at, hvat slag av virksemi skal vera í deildini. Uppsetingin tekur støði í hvørji búskaparlig viðurskifti skulu skrásetast, og hvørjari kontuskipan bókast skal eftir í deildini. Bústaðir hevur fimm ymisk kontusløg í bókhaldsskipanini:

- 800 Umsiting
- 801 Útleigan: Orkunýtsla, renovatió, vanlig viðlíkahald t.d. máling, grasvøllir, lekar. Kontuskipanin fer í smálutir við, hvørjar útreiðslur kunnu skrásetast til leigumálið.
- 802 Verkætlanir: Lendis-, handverkara-, ráðgevingar- og tryggingarútreiðslur og aðrar útreiðslur, sum knýta seg at bygging og byggiplássi.
- 803 Útlán HGR: Transaktiónir, sum knýta seg til lánveiting, í høvuðsheitum figgjarstøðupostar, sum t.d. skuldarar, avsetingar og tøkur peningur umframt inntøkur og útreiðslur.
- 804 Útleigan saman við øðrum. Tann kontuskipanin er ikki allýst.

7.2 Frá bygging til rakstur

Tá ið ein byggiverkætlan byrjar, stovna Bústaðir eina deild til verkætlanina. Bókað verður eftir kontuskipan 802. Allar útreiðslur til verkætlanina verða bókaðar á ta deildina.

Bústaðir hava greitt frá, at flest allar rokningar koma inn við web-fakturum. Rokningar skulu ígjøgnum eina góðkenningarmannagongd, har verkætlanarleiðari skal góðkenna hvørja rokning, sum kemur til eina verkætlan, áðrenn hon verður latin til útgjaldingar. Rokningarnar koma til figgjardeildina, sum skrásetir tær á kontuslag. Konteringin er talgild og boð verða givin til avvarðandi verkætlanarleiðara, sum skal inn á skipanina at síggja rokningarnar. Verkætlanarleiðarin kann broyta verkætlanarnúmer, um tað er skeivt, ella góðkenna rokning, um hon er røtt. Verkætlanarleiðarin tekur síðani avrit sum skjalprógv fyri veitingini, áðrenn rokningin verður send til útgjaldingar.

Verkætlanarleiðarin hevur egið eftirlit í einum rokniarki. Rokniarkið verður gjørt út frá einari ávísari fyrmynd, so allar verkætlanir verða stýrdar á sama hátt. Rokniarkið hevur sama bygnað sum EG Bolig kontustrongurin. Verður ein rokning skeivt konterað, verður ósamsvar millum EG Bolig og eftirlitsskjalið, og feilurin má rættast.

Aðruhvørja viku er fundur, har verkætlanin verður eftirhugd. Á fundinum eru fólk frá teknisku deildini og frá figgjardeildini, og rokniark og EG Bolig verða stemmað av. Stjórin er ofta við á fundunum fyri at tryggja, at bókhaldið stemmar við eftirlitsskjølina.

Tá ið byggingin er liðug, verður byggiroknskapurin gjørdur upp og “trykktestaður” í mun til húsaleiguna fyri at tryggja, at húsaleigan er skynsom. Deildin skiftir tá status til rakstur, og verður tá flutt til kontuskipan 801 útleigan.

Konsolidering av roknskapum

Deildarroknskapirnir, sum avmynda virksemi á deildunum, verða lagdir saman í ein samlaða roknskap fyri Bústaðir – ein konsolideraðan roknskap. Tó verður roknskapurin í “Selskab 10” ikki konsolideraður.

Innanvirkis roknskapur

Bústaðir hava greitt frá, at roknskapur verður ikki gjørdur og kunnaður fyri hvørja eind sær. Skrásetingarnar eru tó gjørdar soleiðis, at innanvirkisroknskapir kunnu gerast við upplýsingum um, hvussu útreiðslur og inntøkur eru liðað út á deild og virksema. Eisini gevur skrásetingargrundarlagið móguleika fyri at lýsa og greina, hvat einstaka virksema kostar, og eisini hvørji viðurskipti eru avgerandi fyri, hvussu tilfeingið verður brúkt.

7.2.1 Nøkur dømi um byggikostnað pr. verkætlan

Fyri at kanna, um til ber at síggja byggikostnað fyri hvørja bústaðaeind sær, hevur Landsgrannskoðanin biðið Bústaðir um útskriftir úr EG Bolig fyri nakrar byggiverkætlanir. Í talvuni niðanfyrri, hevur Landsgrannskoðanin sett upp 6 dømi um, hvat byggiverkætlanir hava kostað, sambært EG Bolig skipanini:

Verkætlan	mió.kr.	Bústaða- eindir	Byggiár
Óðinshædd, Tórshavn	28,3	22	2017
Í Mýrunum, Vági	9,8	6	2023
Biskupstorg, Klaksvík	73,2	30	2019
Heiðatrøðin I, Tvøroyri	3,8	3	2013
Heinagerði, Streymnesi	15,3	7	2024
Við Steigarbrekku, Sandavági	9,9	5	2023

6 dømi um, hvat byggiverkætlanir hava kostað.

Dømi um rakstrarroknskap fyri verkætlan

Fyri at kanna, um til ber at gera rakstrarroknskap fyri hvørja bústaðaeind sær, hevur Landsgrannskoðanin biðið Bústaðir um útskrift úr EG Bolig fyri leigumálið í Hvannasundi fyri árinum 2019 til 2022. Landsgrannskoðanin hevur sett upp ein rakstrarroknskap út frá saldubalansunum, sum Bústaðir hava latið okkum.

Saldubalansurnar eru lagdar við sum fylgiskjal 7.

Sundsvegur, Hvannasund

Selskab 1, afdeling 58	kr.			
	2019	2020	2021	2022
Inntøkur	132.750,00	203.550,00	213.462,00	207.205,50
- Vanligar útreiðslur	11.085,54	1.766,56	3.540,68	3.240,00
- Broytiligar útreiðslur	963,30	12.525,70	28.811,75	44.925,69
- Óvanligar útreiðslur		1.372,33		1.697,15
- Avskrivningar	37.710,12	66.083,97	67.903,81	69.794,88
Útreiðslur tilsamans	49.760,96	81.748,56	100.256,24	119.657,72
Úrslit	82.989,04	121.801,44	113.205,76	87.547,78

Dømi um rakstrarroknskap fyri eina verkætlan.

Bústaðir hava greitt frá, at rakstrarroknskapurin fyri deildirnar í Hvannasundi kann ikki standa einsamallur. Allar deildir, t.e. bygningar, viðføra útreiðslur til íløgur, tryggingar, umsiting og viðlíkahald. Hesir kostnaðir eru ikki fult sjónligir í rakstrinum hjá teimum einstøku deildunum. Tær útreiðslur, sum ikki eru beinleiðis sjónligar hjá deildunum, liggja sum felagsútreiðslur í roknskapinum hjá Bústøðum 01-00⁴⁸.

⁴⁸ Bústaðir 00-01 er selskab 00 deild 01, sum er samlaði roknskapurin hjá Bústøðum.

Venda vit aftur til myndilin hjá Bústøðum fyri útrokning av húsaleigu, sær eitt hugsað dømi um eina byggiverkætlan, sum kostar 1 mió.kr. soleiðis út:

	Kr.	%
Nettokapitalútreiðslur	2.858	63
Trygging	117	3
El v.m. Felagsøkir	-	0
Umsiting Bústaðir	318	7
Húsavørðir	117	3
Dagligt viðlíkahald	100	2
BL-kontingent	20	0
Felagsaktivitetir	-	0
Rakstur	617	15
Planlagt + periodiskt viðlíkahald	417	9
Ístandsetan við fráflyting	133	3
Viðlíkahald	550	12
Útreiðslur í alt	4.079	90
Grunnar 10%	453	10
Húsaleiga	4.532	100

Av punktunum í frymlinum verða hesi umsitin á "Bústaðir 01-00":

- Umsiting Bústaðir
- Húsavørðir
- Planlagt viðlíkahald
- Grunnar

Undir Bólheyggi, Sørvágur

Eitt annað dømi er verkætlanin Undir Bólheyggi í Sørvági. Niðanfyri hava vit sett upp húsaleiguútrokningina og rakstrarroknskapin í tvey ár.

	70 m ²	Samlað/mør	Samlað/ár
1. Rakstrarútreiðslur			kr.
Trygging	90	450	5.400
Umsiting	350	1.750	21.000
Húsavørðir	200	1.000	12.000
Viðlíkahald	150	750	9.000
BL-limagjald	20	100	1.200
Langtíðar viðlíkahald	600	3.000	36.000
Vanligt viðlíkahald við inn- og útflyting	200	1.000	12.000
Eyka h/p	50	250	3.000
Miðal pr. íbúð	1.660	-	-
Tal av íbúðum	5	5	5
Kostnaðir tilsamans		8.300	99.600

	kr.
2. Áseting av miðal húsaleigu	
Fíggjarkostnaður í miðal	4.400
Miðal mánaðarleiga áðrenn grunsgjald	6.060
Grunnar í miðal um mánaðin	673
Miðal mánaðarleiga við grunsgjaldi	6.733
Samlað mánaðarliga leiga fyri 5 leigumál	33.667
Samlað árliga leiga fyri 5 leigumál	404.004

	2021	2022
3. Rakstrarroknskapur		
Inntøkur	266.625	391.500
Vanligar útreiðslur	12.031	6.516
Broytiligar útreiðslur	12.211	2.261
Tap við fráflyting	1.361	434
Avskrivningar	78.148	121.933
Útreiðslur tilsamans	103.751	131.144
Úrslit	162.874	260.356

Rakstrarúrslitið fyri Undir Bólheyggi vísir 163 t.kr í vinningi í 2021, og 260 t.kr. í vinningi í 2022. Íbúðirnar vóru tiknar í nýtslu í 2021, og tí eru leiguinntøkurnar ikki fyri eitt heilt ár.

7.3 Samanumtikið

Samantikið ber til at siga, at Bústaðir halda roknskap við, hvat hvør eind kostar. Við at skráseta útreiðslur og inntøkur á deildir, og at hava kontuskipan, sum er gjørd til endamálið, eru góðar fyrirreytir fyri at gera nágreiniligar uppgerðir av, hvat hvør eind kostar, umframt eisini at bera saman, hvat ein eind kostar í mun til aðra. Skrásetingin vísir eisini, hvør kostnaðurin er yvir tíð og hvørjum kostnaðurin stendst av.

8. Er talan um eina samhaldsfasta loysn

8.1 Samhaldsfesti

Orðið samhaldsfastur ella samhaldsfesti stavar frá latínska orðinum solidum, sum merkir samanlagt ella summur í felag. Hugtakið verður brúkt bæði ítøkiliga og hugmyndaliga. Ítøkiliga merkingin verður brúkt í lögfrøðiligum høpi, har merkingin er, at ein persónur heftir fyri aðrar persónar t.d. í skuldarviðurskiftum. Hugmyndaliga verður orðið samhaldsfesti brúkt bæði ítøkiliga og í fluttari merking, ofta við løðing, og bæði jaligar og neiligar hjámerkingar loða upp við tí.

Landsgrannskoðanin heldur, at tá ið hugtakið samhaldsfesti verður havt á lofti í viðgerð av “Bústøðum”, ber til at skilja tað sum, at talan er um:

- eitt politiskt átak, at fremja ella betra umstøður og viðurskifti hjá ávísnum bólkum í samfelagnum, ella
- ein felagsskap, har luttakandi persónar rinda til felagsskapin eftir greiðum reglum, uttan at kunna hava í væntu at fáa aftur í sama lutfalli, sum tey rinda inn; v.ø.o. persónar seta egin áhugamál til viks, fyri at skapa størri virði í felagsskapinum.

Landsgrannskoðanin fer í hesum brotinum at ganga ígjøgnum Bústaðapolitikk landsins og politiska amboðið Bústaðir við atliti at samhaldsfesti.

8.2 Bústaðapolitikkur landsins – eitt samhaldsfast átak

Við Bústaðapolitikki landsins ynskir Landsstýrið at fáa ein fjøltáttaðan og dynamiskan bústaðamarknað, sum mætir tørvinum hjá tí einstaka. Staðfest er í politikkinum, at føroyski bústaðamarknaðurin er fátáttaður samanborið við bústaðamarknaðirnar, sum vit kenna í okkara grannalondum; og málið er at broyta tann veruleikin.

Málið við Bústaðapolitikkinum er, at fólk flest skulu verða sjálvbjargin, og at hvør einstakur skal megna við inntøku sínari at fáa til vega egnan bústað. Í Bústaðapolitikkinum verður sagt, at politiska uppgávan er at tryggja, at útboðið av bústøðum og kostnaður á teimum er á slíkum stigi, at øll – uttan mun til hvar tey eru stødd í lívinum – fáa eitt heim, ið passar til tørvin hjá tí einstaka.

Í Bústaðapolitikkinum verður nomið við, at øll eru ikki før fyri sjálvi at útvega sær egnan bústað, og at orsøkin til tað helst er fíggjarliga støðan hjá tí einstaka. Eisini verður nevnt, at líkamligir og/ella sálarligir førleikar kunnu forða onkrum í at ognar sær egnan bústað. Hendan støðan er langt frá einans eitt føroyskt fyribrigdi; hon sæst aftur allastaðni kring okkum⁴⁹.

⁴⁹ <https://www1.lbf.dk>; <https://shelterforce.org>; <https://habitat.org>; <https://www.nlihc.org>;

Fyri at kunna lýsa samhaldsfesti við atlit at almennum bústøðum ella almenna bústaðafelagnum, er neyðugt at meta samhaldsfestið eftir, um Bústaðir raðfesta íbúðir til tey, sum ikki megna tað sjálvi. Fortreytin er eisini, at tað kann gerast fyri ein leigukostnað, ið fólkinu kunnu rinda, at íbúðir eru um alt landið, og at tær eru bygdar á umhvørvisliga burðardyggan hátt.

Bústaðapolitikkur landsins tekur nevndu atlit, og ein av loysnunum er almenna bústaðafelagið - Bústaðir. Yvirskipað sæð er Bústaðapolitikkur landsins tí eitt samhaldsfast politiskt átak.

8.3 Bústaðir

Landið brúkar Bústaðir (Húsálansgrunnin) til at rækka Bústaðapolitikkinum. Bústaðir hava ábyrgd av at fáa til vega – keypa ella byggja – íbúðir, at leiga út til teir málbólkar, sum eru nevndir í Bústaðapolitikki landsins. Byggjast skal eisini um alt landið. Bústaðir keypa ella byggja bygningar til íbúðir og áseta húsaleiguna eftir, hvat bygningurin hevur kostað at fáa til vega, og hvat tað kostar at reka hann.

Frymilin, sum Bústaðir hava gjørt at rokna fíggingina eftir, byggir á, at í fyrsta stiginum, tá ið bygningarnir eru bygdir, er skuldarbyrðan stór. Sum frálíður er skuldin í bygningunum goldin, og fleiri og fleiri bygningar geva positivt rakstraríkast til Bústaðir; harvið kunnu Bústaðir virka sum alment sjálfvígjandi íbúðafelag.

Fyri at fáa frymilin at virka, brúka Bústaðir veruliga byggikostnaðin, mettan rakstrar-kostnað, sum byggir á hagtøl frá líknandi umstøðum, og ein roknaðan afturgjaldsprofil at rokna húsaleiguna út frá. Fyri at styttu um tíðina, til bygningurin kemur at geva avlop, leggja Bústaðir eina upphædd til uppsparing omaná, sum skal stingast til síðis til nútímansgerð og nýbygging. Upphæddin, ið eitt líknandi privat felag hevði lagt oman á húsaleiguna at rinda eiganum sum vinningsbýti, hevði, eftir modellinum hjá Bústøðum, verið tikið inn og spart upp.

Marknaðurin ásetir húsaleiguna

Byggingin ella útveganarparturin verður útvegaður til marknaðarprís. Eftir at byggiverkætlan er vald út og projekterað, verður byggingin boðin út. Rakstrarkostnaðurin byggir á hagtøl frá bygningum, ið til ber at samanbera við, fyri at koma so nær veruliga kostnaðinum sum gjørligt. Lánsafturgjaldið verður roknað eftir einari rentu, sum liggur upp at marknaðarrentuni. Húsaleigan verður sostatt grundað á veruliga kostnaðin.

Tá ið húsaleigan er roknað, er næsta stigið at finna leigarar. Um bústaðamarknaðurin í Føroyum var vælverkandi og gjøgnumskygdur, høvdu stór sannlíkindi verið fyri at fingið leigarar, ið vildu rinda útroknaðu húsaleiguna. Tað ber tó ikki altíð til. Finst eingin leigari, sum vil ella kann rinda útroknaða prís, mugu Bústaðir royna við einum lægri prisi, til tess at fáa leigað íbúðirnar út.

Um Bústaðir lækka húsaleiguna, verður avlopið av útleiganini sjálvsagt minni; og møguliga tekur tað longri tíð at fáa bygningin útgoldnan og at geva avlop. Parturin av húsaleiguni, sum so at siga skuldi vera til at lóna eiganum, verður lækkaður fyri at fáa húsaleiguna at svara til tað, sum marknaðurin heldur, at til ber at leiga fyri. Fyri einstaka leigumálið merkir tað, at ymiskt er, hvussu nógv hvør leigari rindar til uppsparingina. Spurningur kann tá stinga seg upp, um onkur leigari rindar meira enn onkur annar, samanborið við kostnaðin av leigumálinum, og um tað so er samhaldsfast.

Íbúðirnar hjá Bústøðum skulu leigast út, og tær flestu verða leigaðar út á verandi leigumarknaði. Leigumarknaðurin í Føroyum er ikki enn vorðin so mikið mentur og gjøgnumskygdur, at tað ber til at siga heilt neyvt, hvat ein íbúð kann leigast út fyri, ella hvat ella hvussu byggjast skal, fyri at raka júst tann prís.

Hendan stöðan ger, at tað sum fæst fyri at leiga eina íbúð út, er ikki nóg mikið til bæði fasta og broytiliga kostnaðin, og eisini at geva avlop til at renta eginognina.

Bústaðir leiga íbúðirnar út á tí marknaði, sum nú einaferð er; harvið verður leigan ásett eftir tí, leigarar kunnu rinda. Finst eingin leigari til eina ávísa íbúð, noyðast Bústaðir at lækka prísinn, fyri at vita, um nakar vil leiga fyri eina lægri upphædd o.s.fr.

Bústaðir leiga út á tí marknaði, sum nú einaferð er.

Tað koma at verða munir á, hvussu nóg hvør leigari er við til at rinda til eginognina hjá Bústøðum, so leingi leigumarknaðurin ikki er so mikið mentur, at til ber at siga heilt neyvt, hvat leiguprísurin er.

Í tí førinum er ikki talan um eina samhaldsfasta skipan. Heldur kemur munurin fram, tí eingin á marknaðinum vil rinda "rætta" prísinn, sum er tann veruligi kostnaðurin, men tey vilja heldur rinda ein prís, sum liggur nakað undir.

Eginognin lækkar húsaleiguna

Bústaðir virka eftir einari skipan, ið er lagað soleiðis, at partur av eginognini hjá Bústøðum verður brúktur til at lækka húsaleiguna. Tað verður gjørt við at veita rentu- og avdráttarfrían grundkapital til byggiverkætlanir hjá Bústøðum í eitt ávíst áramál.

Partur av eginognini verður brúktur til at lækka húsaleiguna.

Rentu- og avdráttarfrían grundkapitalurin fellur til gjaldingar, tá ið nakað er goldið niður av lánunum, t.e. seinni í lívstíðini hjá bygningunum. Av tí at afturgjaldingin av lánum verður spjadd yvir longri tíðarskeið og til fleiri leigarar, eru fleiri um at gjalda. Við hesum háttinum at spjaða útreiðslurnar, er talan um samhaldsfast tiltak fyri at fáa húsaleiguna hjá almenna bústaðafelagnum niður; og harvið kann endamálið við Bústaðapolitikki landsins sigast at vera rokkið. Hinvegin er hesin avsláttur í veruleikanum ikki sørt hugskaptur.

Bústaðir brúka ein frymil til afturrindan av lánum, har tey til 2023 hava roknað við 2,75% í rentu p.a. Rentusaturin er sum so ikki lagdur fastur á nøkrum marknaði, tí lán verður ikki tikið til júst tann ávísa bygningin, sum leigari rindar til. Heldur rokna Bústaðir eitt lánsgjald at rokna húsaleiguna eftir, sum so aftur er við til at rinda skuldina.

Bústaðir hava greitt Trivnaðarnevndini hjá Løgtinginum frá, at um Bústaðir høvdu roknað figgingarkostnaðin við umleið 2% p.a. av 100 prosentum, t.e. av allari skuldini, heldur enn 2,75% p.a. av einum minni parti, hevði húsaleigan verið tann sama, sjálvt um eingin rentu- og avdráttarfrían grundkapitalur var latin fyrstu árin.⁵⁰

Útreiðslur, sum kunnu standast av, at skeivleikar koma undan kavi í einari bygging, eftir at húsaleigan er ásett, og sum arbeiðstakari ella trygging ikki taka við, hækka ikki húsaleiguna, tí Bústaðir átaka sær tær. Hendan mannagongdin kemur ikki undir hugtakið samhaldsfesti, tí tað, at gera kravdar og neyðugar ábøtur á eina byggiverkætlan, er ein váði, sum er til staðar í øllum byggiverkætlanum.

Fyrr í hesari frágreiðingini hevur Landsgrannskoðanin lýst, hvussu Bústaðir áseta húsaleigu. Byggi- og rakstrarkostnaðir eru roknaðir við í leiguna, og afturat tí eru grunsgjald og gjald fyri langtíðar viðlíkahald. Yvirskipað svarar byggikostnaðurin til fasta kostnaðin, rakstrarkostnaðurin svarar til broytiliga kostnaðin, og grunsgjaldið og langtíðarviðlíkahaldið til avlopið, sum skal renta eginognina.

Opinleiki um myndil

Bústaðir býta inntøkurnar sundur í grunsgjald og langtíðarviðlíkahald fyri at gera sjónligt, hvussu stórir partur av húsaleiguni fer til at vaksa um eginognina. Myndilinn hjá Bústøðum krevur, at hvørt einstakt leigumál er við til at spara saman í eitt langt

⁵⁰ Svar frá Bústøðum til Trivnaðarnevndina í viðgerðini av Lm. nr. 64/2020: Uppskot til løgtingslóg um broyting í løgtingslóg um Húsálansgrunn (Viðkan av stýri, heimild at útvega lútaíbúðir, heimild at veita ráðgeving um alternativar byggihættir, økt lánsheimild til bústaðabygging, heimild at stovna partafelag o.a.)

tíðarskeið, soleiðis at Bústaðir við tíðini fáa eitt kapitalgrundarlag til at kunna halda og nútíðmangera verandi bygningar, og til at byggja nýtt. Samanumtikið er sostatt talan um gjøgnumskygni móttvegis myndugleikum og leigarum um, hvussu skipanin er sett saman, og hvussu hon riggar í verki.

Roknskaparlig viðgerð

Roknskaparliga rokna Bústaðir grunsgjald og langtíðarviðlíkahald sum inntøku. Bústaðir kunnu ikki leggja grunsgjaldið og gjaldið til langtíðarviðlíkahald í grunn, fyri harvið at verja peningin. Hesi gjöldini síggjast harafturímóti aftur í árliga avlopinum hjá Bústøðum. Eigarar í privatu vinnuni hava, sum kunnugt, rætt til at fáa avlop tikið úr felagnum sum vinningsbýti. Tað vildi í hesum høpinum svarað til, at grunsgjald og gjald til langtíðarviðlíkahald kundu verið rindað út sum vinningsbýti, sum í teoriini er heimilað.

Tvístøða

Tað er ein tvístøða, at Bústaðir lata upplýsingar um, hvussu húsaleiga verður roknað, soleiðis at leigarar heilt neyvt kunnu síggja, hvussu leigan er ásett. Býtið í grunsgjald og langtíðarviðlíkahald ger tað gjøgnumskygt fyri leigarum, hvat tað er, teir rinda fyri. Einstaki leigarin kann harvið fáa ta fatan, at hann rindar hægri grunsgjald enn aðrir leigarar, og at hann harvið rindar meira til eginognina hjá Bústøðum, enn onkur annar.

Tað er eitt “marknaðarbrek”, og er tí ikki tekin um samhaldsfesti, tá ið upplýsingar, um hvussu húsaleigan verður ásett á einum marknaði, eru sjónligar og vísa, at tað er munur á, hvat hvør rindar, at onkur leigumál rinda fult grunsgjald og onnur ikki.

Líta vit yvirskipað at privatu vinnuni, er eisini ymiskt, hvussu nógv hvør vøra ella tænasta leggur til avlopið hjá fyrirkum. Summir vørubólkar leggja meira og aðrir minni. Munurin ímillum privatu vinnuna og Bústaðir er eisini, at skyldan hjá privatum vinnuvirkjum, móttvegis almenninginum, er at kunna um bruttovinningin og ikki um t.d. vørukeyp og vørusølu. Við øðrum orðum fæst ikki at vita, hvussu nógv hvør vøra ella hvør tænasta leggur til avlopið.

Í hesari frágreiðingini verða innanhýsis viðurskifti hjá Bústøðum lögð fram, sum ikki einans vísa bruttovinningin. Her sæst, hvussu stórir vinningur er av hvørum av kannaðu leigumálunum. Tað ber tí til hjá almenninginum at fáa størri innlit í, hvussu húsaleigan hjá Bústøðum er ásett, enn um talan var um privat virki.

Samanumtikið

Av tí at húsaleigan byggir á veruliga kostnaðin av leigumálinum, og at prísurin verður ásettur á einum so at siga fríum, men avmarkaðum marknaði, heldur Landsgrannskoðanin, at skipanin, sum Bústaðir virka eftir, er ikki samhaldsføst.

Aðrir spurningar

Bústaðir hava bygt leigubústaðir runt allar Føroyar. Á nøkrum plássum, har bygt hefur verið, hefur ikki verið nakar skipaður bústaðamarknaður, tí hava Bústaðir átikið sær stóran figgjjarligan váða við at byggja á hesum plássum. Sæð í tí ljósinum eru Bústaðir ein samhaldsføst loysn.

Tann, sum ger avtalu við Bústaðir um leigumál, fær ein leigusáttmála við bústaðafelagið um eina veiting, sum er atgongd til at leiga eina búeind. Leigarin heftir ikki fyri skuld ella í aðrar mátar fyri Bústøðum og hefur heldur ongan ognarrætt yvir búeindini. Leigarin heftir tí ikki samhaldsfast fyri Bústøðum.

Bústaðir er almennur stovnur, sum hefur heimild at taka lán. Kemur tann støðan í, at Bústaðir ikki kunnu rinda falna skuld, heftir landið fyri skuldini. Á sama hátt kann hugsast, at um Bústaðir ikki kunnu røkja síni leigumál á nøktandi hátt, kann inntriv frá landsins síðu gerast neyðugt.

Skipanin, sum Bústaðir virka eftir, er ikki samhaldsføst.

9. Tá ið bygt verður saman við øðrum

Bústaðir hava støðugt arbeiðt við at menna samstarvið við aðrar íleggjarar. Bústaðir hava gjørt vart við, at skal bústaðatørvurin nøktast, er neyðugt at taka upp samstarv við aðrar íleggjarar, ið kunnu koma við fíggarligum ískoyti.

Aðrir íleggjarar kunnu í høvuðsheitum býttast í tvey:

- Privatir íleggjarar, eitt nú fíggingarstovnar, bankar, grunnar og pensjónsfeløg.
- Almennir íleggjarar, serliga kommunur.

9.1 Samstarv við privatar íleggjarar

Ein av størstu forðingunum fyri samstarvi við privatar íleggjarar hevur verið, at privatu íleggjararnir vilja hava vinnuligt avkast av sínum íløgum. Tað samsvarar ikki við kravið hjá til Bústøðum um, at húsaleigan skal vera so lág sum gjørligt, og at eginognin skal brúkast til at lækka húsaleiguna.

Ein onnur avbjóðing er, at privatir íleggjarar vilja byggja, har eftirspurningurin er, og tískil har fíggarliga avkastið er størst. Hetta hevur eisini gjørt tað trupult at fáa avtalur í lag um at byggja í útjaðaranum.

Tað er trupult at fáa avtalur í lag um at byggja í útjaðaranum.

Bústaðir hava leingi eftirlýst greiðari heimildir fyri samstarvi; m.a., stendur í ársfrásøgnini 2018, at ein treyt fyri samstarvi við aðrar íleggjarar er, at frymlar fyri samstarv og felags eigaraskap verða mentir, soleiðis at Bústaðir saman við øðrum kunnu stovna partafeløg, sum tað virkseimið verður lagt í.

Í ársfrásøgnini sigur leiðslan hjá Bústøðum m.a., at ynskiligt hevði verið at *“fáa fríari og greiðari handilsligar karmar at virka undir. Hetta soleiðis, at eitt javnbjóðis samstarv millum pensjónsfeløg, aðrar íleggjarar, kommunur, arbeiðstakarar og Bústaðir kann koma at virka.”*

Við lógarbroytingini í LI. nr. 34/2021 var kravt, at Húsalánsgrunnurin skuldi fígga bústaðabygging kring landið saman við øðrum íleggjarum. Samstundis var heimilað Húsalánsgrunninum at stovna partafelag. § 8 c, stk. 4, heimilaði landsstýrisfólkinum at loyva Húsalánsgrunninum at fara undir verkætlanir einsamallur, um eingin áhugi var hjá íleggjarunum.

Við broytingini í LI. nr. 64/2023 var kravið um, at tað er landsstýrisfólkið, ið kann geva loyvi til undantak, strikað. Sambært landsstýrismánum í umhvørvismálum, var tað ikki rætt at avmarka móguleikarnar hjá Bústøðum við at krevja, at privatir íleggjarar skuldu vera við, og tí tók hon stig til at fáa lógina broytt í 2023, soleiðis at tað nú stendur

Bústøðum frítt at samstarva við privatar íleggjarar, heldur enn sum frammanundan at Bústaðir skuldu samstarva við privatar íleggjarar.⁵¹

9.1.1 Samstarv við LÍV

Í mars 2023 stovnaðu Bústaðir og LÍV partafelagið Heimasta Horn II, ið fevnr um verkætlan við 22 leigubústøðum. Partarnir hava gjørt avtalu, ið tryggjar, at LÍV fær tað avkast, sum krevst fyri at vera innan fyri lógarinnar karmar, tá ið talan er um eftirlønir.

Í ársfrásøgnini hjá Bústøðum fyri 2022 vísir stjórin í LÍV á, at LÍV fyrst og fremst skal tryggja tryggingartakarunum, at eftirlønarpendingurin gevur eitt nøktandi langtíðar avkast. LÍV kann í mesta lagi brúka fimm procent av sínari uppsparing til íløgur í leigubúðir í Føroyum, sum svarar til umleið 175 mió.kr.⁵²

Bústaðir keypti í 2016 grundstykkið frá Bank Nordik (Sp/f Íbúðir undir Gráasteini) fyri 3 mió.kr. Tá ið partafelagið Heimasta Horn II var stovnað, var grundøkið virðismett av nýggjum og skotið inn í partafelagið fyri 6 mió.kr.

9.1.2 MVG-fritøka

Spurningurin um fritøku fyri meirvirðisgjald av byggikostnaðinum spælir eisini inn, tá ið eigaraviðurskifti verða viðgjørd. Sambært K. nr. 58/2021 “um meirvirðisgjald av byggikostnaðinum av leigubústøðum” fáa tey, sum byggja ella umbyggja bygningar til leigubústaðir, eftir umsókn meirvirðisgjaldið afturgoldið 100%.

Sambært § 6 fær TAKS tinglýst veðskuldarbræv í leigubústaðaverkætlanum, svarandi til meirvirðisgjaldið sbt. figgjarætlanini og kostnaðarætlanini.

Um Bústaðir byggja fyri onnur, og ikki eru eigarar, hava Bústaðir ikki rætt til MVG-fritøku.

9.2 Samstarv við kommunur

Endamálið hjá kommunum er, eins og hjá Bústøðum, at tryggja bústaðir til eina lagaliga húsaleigu, og tí er spurningurin um avkast ikki ein avbjóðing sum hjá tí privata.

Ein tvístøða, sum tó ofta verður tosað um, tá ið talan er um samstarv millum Bústaðir og kommunur er, at figgjarliga orkan er sera ymisk hjá kommununum.

Bústaðir er almennur stovnur, og til ber hjá kommunum at selja ognir til Bústaðir uttan at ognirnar verða bodnar alment út.

Í ársfrásøgnini hjá Bústøðum frá 2016, vísti stjórin í Kommunufelagnum á, at økið viðvíkjandi samstarvi millum Bústaðir og kommunur var rættiliga óskipað, og eingin felags leistur var fyri, hvussu skuldi farast fram í einstøku førunum. Kommunur kunnu lata ískoyti til verkætlanir t.d. við at lata grundøki ella verandi bygningar.

Stjórin vísti eisini á, at partarnir máttu gera sær greitt, hvussu eitt slíkt felags átak skuldi skipast. “*Eru tað Bústaðir, sum burturav skulu figgja byggingina av íbúðunum, verður húsaleigan sett eftir tí. Vil man hinvegin hava eina lægri húsaleigu, má onkur serlig skipan finnast til figgingina.*”

Stýrið hjá Bústøðum boðaði í 2017 frá, at saman við fleiri kommunum høvdu Bústaðir ment ein frymil fyri samstarvi, har kommunurnar gera grundøkini byggibúgvín og selja Bústøðum tey fyri 100.000 kr. fyri hvørja íbúð. “*Hetta tryggjar, at kommunurnar verða settar líka, og at báðir partar víta, hvat ið teir fáa.*”

⁵¹ Úr ársfrásøgn hjá Bústøðum 2022.

⁵² Úr ársfrásøgn hjá Bústøðum 2022.

Ein tvístøða er, at figgjarliga orkan hjá kommununum er ymisk.

Bústaðir hava kunnað Landsgrannskoðanin um, at viðurskiftini eru ikki skipað eftir nøkrum føstum leisti. Frymilin, sum er nevndur aðrastaðni í frágreiðingini, er bert vegleiðandi. Bústaðir gera í hvørjum einstøkum førum eina ítøkiligá meting.

Viðurskiftini við kommunurnar eru ikki skipað eftir føstum leisti.

9.2.1 Samstarv við Tórshavnar kommunu

Eitt dømi um samstarv millum Bústaðir og Tórshavnar kommunu er, tá ið gamli kommunuskúlin bleiv umvældur til lestraríbúðir og fekk navnið Finsen.

Upprunaliga søkti Bústaðir um at langtíðarleiga tann partin av bygninginum, sum vendir móti Sjúrdargøtu/Tróndargøtu fyri 1.000 kr. um árið, yvir eitt 30 ára tíðarskeið við møguleika fyri framleingja í 10 ár. Tórshavnar Kommuna vildi, at tað skuldi verða útreiðsluneutralt hjá kommununi. Bústaðir skuldi bera allan kostnaðin av verkætlanini.

Í hesum sambandi blivu fleiri viðurskifti kannað, t.d. MVG frítøka og reglurnar fyri alment útboð. Í svarskrivi, sum Tórshavnar kommuna fekk frá Innlendismálaráðnum í apríl 2013, framgongur, at Bústaðir skal javnsetast við almennan myndugleika, og at til ber at selja ognir til Bústaðir, uttan at ognirnar verða bodnar alment út.

Tórshavnar kommuna og Bústaðir komu ásamt um treytirnar í einari rammuvavtalu fyri verkætlanina at gera Kommunuskúlan til lestraríbústaðir. Málið bleiv lagt fyri fíggarnevndina og býráðið at góðkenna. Ein meiriluti tók undir við tilmælinum at játta kr. 400.000 vísandi til § 8 í rammuvavtaluni og mælti býráðnum til at góðkenna rammuvavtaluna.

Úrslitið var, at Tórshavnar kommuna seldi grundstykkið og bygningin til Bústaðir fyri 1 kr., við teimum treytum at skulu íbúðirnar ella einstakar íbúðir í bygninginum nýtast til annað endamál enn til lestraríbúðir ella til eldraíbúðir, skal tað góðkennast av Tórshavnar kommunu.

Um Bústaðir ynskir at selja ognina, hevur Tórshavnar kommuna forkeypsrætt svarandi til tann kostnað, sum Bústaðir hava lagt í íløguna í sambandi við verkætlanina.

Verður Finsen selt triðjaparti, skal Tórshavnar kommuna góðkenna søluna, og sölupphæddin skal býfast millum Bústaðir og Tórshavnar Kommunu.

Umvælingararbeiðið tók 14 mánaðir, og kostnaðurin var 41 mió.kr.

9.2.2 Samstarv við Tvøroyrar kommunu

Í mai 2013 keyptu Bústaðir matr. nr. 208av, Froðba frá Tvøroyrar kommunu. Stykkið er 2.420 m² stórt óbyggt grundøki. Ein servituttur er lýstur á stykkið sum ásetir, at ger keyparin ikki brúk av økinum innan 2 ár, fellur økið aftur til kommununa móti, at keypsprísurin verður endurgoldin.

Sambært ársfrágreiðingini hjá Bústøðum frá 2019 fluttu leigarar í fyrstu íbúðirnar í Heiðunum á Tvøroyri í 2014.

9.2.3 Samstarv við Fuglafjarðar kommunu

Í 2023 hava Bústaðir, smápartafelagið Toftanes 2 og Fuglafjarðar kommuna gjørt avtalu um, at Bústaðir yvirtekur verkætlanina "Úti á landi" frá Toftanes 2.

Bústaðir keyptu grundstykkið fyri somu upphædd, sum smápartafelagið upprunaliga keypti tað fyri, t.e. 2 mió.kr. Afturat tí hava Bústaðir rindað 987 t.kr. u/MVG til Sp/f Toftanes 2 fyri arbeiðið, sum var gjørt.

Verkætlanin fevnir um bygging av 18 leiguíbúðum. Í sáttmálanum stendur, at borgarar 60+ á bíðilista hjá Bústøðum hava framhjárætt til at fáa tilboð um 6 av teimum 18 íbúðunum.

Sambært sáttmálanum skal íbúðarbyggingin vera byrjað innan 2 ár. Bústaðir kunnu ekki utan loyvi frá Fuglafjarðar kommunu selja stykkið víðari óbyggt, undantikið til felag, sum Bústaðir eiga ella kunnu eiga saman við felagi.

Á heimasíðuni hjá Fuglafjarðar kommunu 25. mai 2023, stendur:

“Vit eru sera fegin um, at semja er fingin um eina loysn, sum tryggjar, at íbúðirnar verða bygdar sum ætlað” sigur Dávur Juul, borgarstjóri og leggur afturat, “at við hesi avtalu, er kommunan leys av figgjartiligu bindingunum, sum annars høvdu tyngt løgukarmin fleiri ár frameftir. Hetta tí, at um hildið bleiv fram eftir upprunaligu avtaluni, verður mett, at kommunan skuldi gjørt íløgur fyri umleið 32 mió.kr. u/mvg afturat til at gera núverandi lendisarbeði liðugt, at gjalda restupphædd fyri 6 íbúðir og at byggibúgva 18 íbúðir afturat.

Avtalan inniber somuleiðis, at Fuglafjarðar kommuna og feløgini handan Toftanes 2 verkætlanina eru vorðin samd um, at enda samstarvið og í øllum lutum at gera upp viðurskiftini partanna millum. Uppgerðin millum Fuglafjarðar kommunu og Toftanes 2 viðførir at kommunan ímóti at rinda netto 0,9 mió.kr., sleppur undan øllum framtíðar bindingum.”

9.2.4 Samstarv við Sandavágs kommunu

Í rammuvtalu frá 23. desember 2020 avgjørdu Sandavágs kommuna og Bústaðir, at kommunan skuldi gera byggibúgvíð matrikul 4y til víddar 2.029m², ið liggur við Steigarbrekku 24. Kommunan skuldi síðani selja Bústøðum økið. Avgjørt var eisini, at Bústaðir skuldu rinda Vága kommunu 100 t.kr. fyri hvørja íbúð, ið bygd var á grundøkinum. Fimm íbúðir vóru bygdar á økinum, og sostatt skuldu Bústaðir gjalda Vága kommunu 500 t.kr. fyri økið.

Í § 3 í avtaluni verða leiklutirnir hjá báðum pørtum ásettir, har kommunan skal byggibúgva fyri egnan kostnað klárt til Bústaðir at byggja á, og Bústaðir skulu rinda kommununi 500 t.kr. fyri matr. nr. 4y til at byggja fimm íbúðir á.

Rammuvtalan hevur eisini ásetingar um tíðarætlan fyri verkætlanina, forkeypsrætt og aðrar avtalur og skjøl umframt ásetingar um afturtøku. Í avtaluni tryggja Bústaðir sær, at samlaði kostnaðurin, alt íroknað, kann halda seg innan fyri ein kostnað, ið Bústaðir finna hóskandi.

9.2.5 Samstarv við Vestmanna kommunu

Vestmanna kommuna hevur 30. januar 2019 skeytað Bústøðum ognina matr.nr. 2i í Vestmanna. Ognin er eitt 787 m² stórt grundstykki við har á standandi bygningi, sum er gamla kommunuskrivstovan, ið liggur á Bakkavegi 16 í Vestmanna. Við í keypinum var alt grund-, múr- og naglafast tilhoyri, og annars alt, sum av røttum hoyrir ognini til sambært § 37 og § 38 í tinglýsingarlógini.

Keypspeningurin var ásettur til 16 kr.

Í § 3 í skeytingini er ásett, at Bústaðir eftirfylgjandi fer í gongd við at umvæla gomlu kommunuskrivstovuna til íbúðir.

9.2.6 Samstarv við Sands kommunu

Í rammuvtalu frá 21. september 2018 hava Sands kommuna og Bústaðir avgjørt, at kommunan útvegar sær matrikul 256b til víddar 1752m², ið liggur við Heimasandsvegin. Kommunan hevur síðani selt Bústøðum grundøkið fyri 600 t.kr. sum tað liggur við ástandandi sethúsum. Í avtaluni verður eisini avgjørt, at Bústaðir rinda Sands kommunu fyri eitt heilt liðugt byggibúgvíð grundøki fyri 100 t.kr. fyri hvørja íbúð, ið verður bygd á grundøkinum.

Í § 3 í avtaluni verða leiklutirnir hjá báðum pørtum ásettir, har kommunan skal byggibúgva fyri egnan kostnað, klárt til Bústaðir at byggja á. Bústaðir skulu rinda

kommununi 600 t.kr. fyri matr. nr. 256b, umframt 500 t.kr. eyka, tí 5 íbúðir eftir ætlan verða bygdar.

Rammavtalan hevur eisini ásetingar um tíðarætlan fyri verkætlanina, forkeypsrætt og aðrar avtalur og skjøl, umframt ásetingar um afturtøku. Í avtaluni tryggja Bústaðir sær, at samlaði kostnaðurin, alt íroknað, kann halda seg innan fyri ein kostnað, ið Bústaðir finna hóskandi.

20. november 2017 var stykkið skeytað til Bústaðir. Sambært skeytinum skuldu Bústaðir byggja 4 íbúðir á stykkinum og skuldu rinda Sands kommunu 400 t.kr. fyri at gera øll fyra grundøkini byggibúgvín. Ein forkeypsrættur var undirskrivaður 10. mai 2017 og tinglýstur 11. mai 2017, har Sands kommuna fekk forkeypsrætt at keypa stykkið fyri 900 t.kr. Yvirtøkudagur var settur til í seinasta lagi 1. november 2017.

9.3 Samstarv við sjálvsogvarstovnar

Ein sjálvsogvarstovnur er ein stovnur, har ogn og vinningur skulu nýtast til endamál, sum standa í viðtøkunum. Stovnurin ábyrgist fyri kreditorum við ogn síni.

Stýrið hjá Bústøðum hevur samtykt at vera við at seta á stovn og seta innkot í tveir sjálvsogvarstovnar: Sjálvsogvarstovnurin Sólstræti, við 500 t.kr innkot, og Sjálvsogvarstovnurin Undir Kráarbrekku við 12 mió.kr.

Afturat hesum hava Bústaðir samstarva við sjálvsogvarstovnin “íbúðir til ung undir útbúgving” og yvirtikið næmingaheimið undir Fjalli.

9.3.1 Samstarv við Klaksvíkar kommunu og sjálvsogvarstovnin Undir Kráarbrekku

Bústaðir hava í fleiri umførum samstarvað við Klaksvíkar Kommununi og sjálvsogvarstovnin Undir Kráarbrekku. Í desember 2015 keyptu Bústaðir sjálvsogvarstovnin Undir Kráarbrekku fyri 17,8 mió.kr.

Sambært viðtøkunum er endamálið hjá sjálvsogvarstovninum at eiga og reka, so bíliga sum tilber, tíðarhóskandi eldraíbúðir, íbúðir til røðslutarnað, sambýli og aðrar íbúðir til einlig og yngri fólk.

Verður sjálvsogvarstovnurin tikin av, verða allar ognir stovnsins seldar best møguliga. Eftir at øll skuld sjálvsogvarstovnsins er goldin, verður tað, sum eftir er, býtt millum stovnararnar í lutfalsliga eftir býstali, sum hvør stovnari eigur í sjálvsogvarstovninum, tá ið avtøka fer fram.

Talan er um verkætlanirnar Undir Kráarbrekku, vardu íbúðirnar á Heygavegnum 56, og verkætlanina Biskupstorg. Bústaðir bygdu Biskupstorg fyri sjálvsogvarstovnin, og keyptu íbúðapartarnar í bygninginum í juni 2021 frá sjálvsogvarstovninum fyri 62 mió.kr.

9.3.2 Samstarv við áhugafelagið Sinnisbati

Í 2001 var sjálvsogvarstovnurin Sólstræti stovnaður av Sinnisbata og Húsálánsgrunninum. Sambært viðtøkunum er endamálið hjá sjálvsogvarstovninum Sólstræti at eiga og reka/leiga bústovnar til fólk við serligum tørvi.⁵³

Í 2010 keypti Sjálvsogvarstovnurin Sólstræti eitt grundøki í Berjabrekku frá Tórshavnar kommunu.

⁵³ Upprunaliga var endamálið hjá Sólstræti at eiga og reka ognirnar Sólteigur 11 og Eysturstræti 4 í Havn. Áðrenn átti Íbúðagrunnurin ognina Sólteigur 11 og Sinnisbati átti Eysturstræti 4.

Í 2016 keyptu Bústaðir grundstykkið fyrri 238 t.kr., og avtalað var, at partur av íbúðunum skuldi vera til fólk, ið eru fevnd av endamálsorðingini hjá Sinnisbata um bústaðir. Sinnisbati skuldi ikki hava nakað við umsitingina av íbúðunum at gera. Tað skuldi Almannaverkið taka sær av, tá ið íbúðirnar vóru klárar at flyta inn í.

9.4 Samanumtikið

Samantikið dugir Landsgrannskoðanin ikki at síggja, at Húsalánsgrunnurin hevur havt ávísan leist ella frymil fyrri, hvussu viðurskiftini skulu vera, tá ið bygt verður saman við øðrum.

Sambært Bústøðum er neyðugt at samstarva við aðrar íleggjarar, um bústaðatørvurin skal nøktast.

Tá ið samstarvast skal við privatar íleggjarar, hevur ein avbjóðing verið, at íleggjararnir vilja byggja har eftirspurningurin er størstur, og harvið fíggjarliga avkastið størst. Hinvegin er kravið til Húsalánsgrunnin, at byggjast skal kring alt landið, og hesi krøvini sampakka ikki altíð so væl.

Ein tvístøða, tá ið talan er um samstarv millum Bústaðir og kommunur, er, at fíggjarliga orkan er so ymisk hjá kommununum. Kommunufelagið hevur eisini áður víst á, at økið viðvíkjandi samstarvi millum Bústaðir og kommunur er rættiliga óskipað.

Í 2017 boðaði stýrið hjá Bústøðum frá, at fyrri at seta kommunur líka, høvdu Bústaðir saman við fleiri kommunum ment ein frymil fyrri samstarvi, har kommunurnar gera grundøkini byggibúgvín og selja Bústøðum tey fyrri 100.000 kr. fyrri hvørja íbúð.

Sum víst í dømnum um samstarv við kommunur, sum eru nevnd omanfyri, verður hesin frymilin ikki altíð brúktur.

Bústaðir hava eisini kunnað Landsgrannskoðanin um, at viðurskiftini eru ikki skipað eftir nøkrum fóstum leisti. Frymilin, sum er nevndur omanfyri, er bert vegleiðandi. Bústaðir gera í hvørjum einstøkum førum eina ítøkiliga meting.

10. Avmarkingar og frásjón

10.1 Avmarkingar

Kanningin skal fyrst og fremst svara spurningunum frá lögtingsgrannskoðarunum.

Í hesari frágreiðingini hevur Landsgrannskoðanin valt at taka útgangsstøði í Bústaðapolitikki landsins frá 2012. Onnur møgulig politisk ynski viðvíkjandi føroyska bústaðamarknaðinum eru ikki viðgjørð í frágreiðingini.

Bústaðapolitikkur landsins hevur ikki ítøkilig mál fyri, hvussu nógv skal byggjast, hvar í landinum skal byggjast, og hvørjir málbólkar skulu raðfestast, tá ið bygt verður. Heldur ikki hava Bústaðir nakrar ítøkiligar langtíðar ætlanir fyri, hvussu nógv, nær og hvar skal byggjast. Tað ber tískil einans til at staðfesta, hvat Bústaðir hava og eru í holt við at byggja, hvussu virkseimið er skipað og til hvørjar málbólkar.

Landsgrannskoðanin kann tí bert í avmarkaðan mun siga, um ætlanirnar við politikkinum eru náddar, og um raðfestingarnar eru í samsvari við Bústaðapolitikkin.

Roknskapurin hjá Húsalánsgrunninum/Bústøðum verður grannskoðaður av privatum grannskoðara. Landsgrannskoðanin hevur ikki framt fígjargrannskoðan ella aðrar kanningar, sum koma undir vanligu grannskoðan, t.d. kanna verkætlanarroknskapir, byggjuroknskapir ella mett um gjaldføri hjá Húsalánsgrunninum. Í nøkrum førum hava vit endurgivið úr frágreiðingum frá privata grannskoðaranum.

Landsgrannskoðanin hevur ikki byggitekniskar førleikar, og hevur heldur ikki førleika at meta um, hvussu langt byggiverkætlanir eru komnar í mun til ætlanirnar, ella um góðskuna í mun til kostnaðin.

Í frágreiðingini hava vit endurgivið úr upplýsingum, dátum og útsøgnum frá Bústøðum. Vit hava ikki í hvørjum einstøkum føri eftirkannað upplýsingarnar, men hava tikið tær fyri áljóðandi.

Kanningin er gjørð við stakroyndum, og eru allar verkætlanir ikki kannaðar. Verkætlanirnar, ið eru viðgjørðar, eru frá tíðarskeiðnum 2018 til 2024.

10.2 Frásjón

Føroyski leigumarknaðin er avmarkaður, og í summum økjum hevur eingin leigumarknaður verið. Tá ið Bústaðir byggja í økjum har eingin leigumarknaður er, kann tað broyta viðurskiftini og skapa ein eftirspurning, ið ikki var áðrenn. Eyðvitað átaka Bústaðir sær ein stóran váða við at byggja, har eingin ella lítil marknaður er.

Tí váðanum kundu Bústaðir sloppi undan, um landið tók hann á seg, við at tryggja munin millum tað, sum veruligi kostnaðurin er, og tað sum marknaðurin er førur fyri at rinda.

Landsgrannskoðanin skal eisini vísa á, at skipanin, sum Bústaðir eru skipaðir eftir, krevur eina langa innkoyringartíð, til tað neyðuga talið av íbúðum er blivið so stórt, at Bústaðir kunnu fíggja seg sjálvar. Bústaðir eru á veg tann vegin, men avbjóðingar við at taka inn pening til hesa framtíðar fíggjarorku gera, at tíðspunktið fyri nær Bústaðir kunnu náa hesum, skjýtist alsamt longur út.

11. Orðalisti

Annuitetur: ein røð av eins stórum gjaldingum við líka stórum millumbili.

Avskrivningar: roknaður kostnaður fyri nýtslu, ið minkar virðið á ognini og tyngir roknskapin samsvarandi.

Bústaðaeind: Bólkur av bústøðum, sum kunnu vera ein ella fleiri bygningar ella íbúðir, sum tilsamans geva eina búskaparlíga.

Bústaðapolitikkur landsins: Ætlan fyri bústaðamarknaðin, sum landsstýriskvinnan í almannamálum og landsstýrismaðurin í figgjarmálum lögdu fram 26. oktober 2012.
<http://tilfar.lms.fo/logir/aliit/2012.10%20B%C3%BAsta%C3%B0arpolitikkur%20landsins.pdf>

Bústaðapolitiskt amboð: amboð at ávirka bústaðamarknaðin við í tann mun politiska valdið ynskir tað, eitt nú er rentustuðul eitt bústaðapolitiskt amboð.

Byggiroknskapur: roknskaparamboð, ið er grundleggjandi neyðugt fyri at kunna stýra bygging av t.d. bygningum í byggitíðini. Tað er neyðugt at dagføra byggiroknskapin støðugt í allari byggitíðini.

Delegera: flyta/lata øðrum ábyrgd av einhvørjum.

EG bolig: útlendsk KT-skipan, sum verður brúkt til bókhald, byggiroknskapir, bíðilistar og rakstrarroknskapir. Skipanin er ment til almenn bústaðafeløg.

Eksternur grunnur: grunnur, sum hevur sjálvstøðugan roknskap, og sum ikki er tikin við í figgjarstøðu landskassans.

Figgingarkostnaður: kostnaður fyri figging: renta, provisió, kursmissur og tilfíkt.

Fremmand figging: peningur, ið stavar aðrastaðni frá enn beinleiðis av játtanarlóg.

Gjaldføri: evni at gjalda skuld, so hvørt hon fellur til gjaldingar.

Grannskoðanarlógin: løgtingslóg nr. 25/1999 “um grannskoðan av landsroknskapinum v.m.”

Grunsgjald: gjald, ið Bústaðir taka inn til størri umvælingar og nýbygging.

Grein-19 nevnd: nevnd, ið er skipað við heimild í § 19 í stýrisskipanarlógini, at kannað alment umvarðandi mál.

Innanvirkisroknskapur: skrásetingar við upplýsingum um, hvussu útreiðslur, inntøkur og kostnaðir eru liðað út á endamál, stað, framleiðslu, virksesemi o.t. fyri at lýsa, hvat einstaka virksesemi og ymisku veitingarnar kosta.

Játtanarskipanin: lögtingslóg nr. 42/2009 “um landsins játtanarskipan”.

Kostnaðargrunndað: grundað á veruliga kostnaðin.

Konsolidering: at leggja saman, sameina roknskapir.

Landsbyggefonden: Danskur grunnur, ið hevur til endamáls at stuðla og byggja íbúðabygningar í Danmark.

Landsgrunnur: grunnur, ið landið eigur, ið kann spara árliga játtan saman, og har lögtingið onga ella avmarkaða ávirkan hevur á fíggjarliga virkseimið.

Landsroknskapurin: samlaði ársroknskapurin hjá landinum og fevnir um allar inntøkur og útreiðslur landsins fyri farið fíggjarár og aktiv og passiv landsins. Gjaldstovan setir landsroknskapin upp.

Landsstovnur: stovnur, ið landið eigur og rekur.

Langtíðarviðlíkahald: umvæling av vindeygum, taki o.ø., ið ikki skulu umvælast regluliga.

Lógarpakki: savn av lógum, ið skulu fremja ávíst endamál ella viðurskipti.

Rakstur: tað arbeiðið, ið krevst at reka virki ella fyrirtøku

Rakstrarkostnaður: kostnaður av at reka eitt virki ella stovn, lönir, el, hita o.a.

Rammuavtala: avtala, sum ásetir yvirskipaðu krøvini fyri sáttmálum, sum partarnir fara at gera.

Roknskaparlógin: lögtingslóg nr. 33/1994 “um landsins almenna roknskaparhald v.m.”

Roknskaparkunngerðin: kunngerð nr. 22/2007 “um roknskaparverk landsins o.t.”

Starvsskipan: røð av reglum fyri, hvussu arbeiði skal gerast.

Stovnsfæ: upprunalig upphædd ella virði, sett í virki, stovn ella grunn.

Strategiska langtíðarætlan: ætlan, ið vísur, hvussu virkseimi 10-20 ár fram í tíðina skal síggja út, og sum avgerðir verða tiknar eftir.

Støðisogn: ogn, serliga bygningar, sum Bústaðir hava útvegað sær.

Verklagslóg: lóg, sum eigur at verða lögð fyri Løgtingið, tá ið lögverkætlan er 10 mió.kr. ella størri.

Verkætlan: tíðaravmarkað uppgáva, ið fevnir um fyrireiking og bygging. Tá ið ein verkætlan er liðug, verður hon til eina ella fleiri bústaðaeindir.

Fylgiskjøl

Fylgiskjal 1. Bakkavegur í Vestmanna

Byggiár: 2022

Tal av íbúðum: 7

1. Lánsútrokning	
Íløga tilsamans (t.kr.)	11.775
Lán (70%) (t.kr.)	8.242
Renta p.a.	2,75%
Áramál	30 ár
Árligur avdráttur (kr.)	407.064
Mánaðarligur avdráttur (kr.)	33.922
Mánaðarligur avdráttur pr. íbúð (kr.)	4.846

kr.

2. Rakstrarútreiðslur	45m²	93 m²	Samlað/mðr.	Samlað/ár
Trygging	70	90	550	6.600
Umsiting	350	350	2.450	29.400
Húsavørðir	200	200	1.400	16.800
Viðlíkahald	150	150	1.050	5.400
BL-limagjald	20	20	140	1.680
Langtíðar viðlíkahald	450	900	4.500	54.000
Vanligt viðlíkahald við inn- og útflyting	165	300	1.560	18.720
Eyka h/p	163	163	1.138	21.924
Miðal pr. íbúð	1.568⁵⁴	2.173	1.827	
Tal av íbúðum	4	3	7	
Kostnaðir tilsamans	6.270	6.517	12.788	154.524

kr.

3. Áseting av miðal húsaleigu	
Fíggingarkostnaður í miðal	4.846
Miðal mánaðarleiga áðrenn grunsgjald	6.673
Grunnar í miðal um mánaðin	44
Miðal mánaðarleiga við grunsgjaldi	6.717
Samlað mánaðarliga leiga fyri 7 leigumál	47.019

kr.

4. Áseting av endaligari húsaleigu⁵⁵	45 m²	93 m²
Mánaðarleiga, 85% eftir m ²	3.802	8.111
Mánaðarleiga, 15% eftir tal av íbúðum	1.008	1.008
Tilsamans	4.810	9.119
<i>Leiga avrunað</i>	5.400	7.900

Ovast í døminum eru fortreytirnar fyri láninum. Avdrátturin er roknaður at vera 33.922 kr. um mánaðin, og hvør íbúð skal rinda 4.846 kr. um mánaðin í lánsafturgjaldi.

Í næstu talvuni eru útreiðslurnar roknaðar, og miðal rakstrarkostnaðurin er mettur at vera 1.568 kr. fyri tær smærru íbúðirnar, og 2.173 kr. fyri tær størru, og 1.827 kr. í miðal pr. íbúð.

Sum sæst í 4. talvuni hava Bústaðir valt at víkja frá vanliga 85/15 býtinum, og hava hækkað leiguna fyri smærru íbúðirnar og lækkað hana fyri tær størru.

Fíggar- og rakstrarkostnaður eru tilsamans 6.717 kr. um mánaðin. Í húsaleigu-ásetingarskjalinum stendur, at Bústaðir hava gjørt av at taka grunsgjaldið burturúr, so bert ein restupphædd, umleið 44 kr., er sett av til tað.

⁵⁴ Tær íbúðirnar, ið hava altan, rinda 200 kr./mðr. eyka.

⁵⁵ Sambært útrokningarskjali hjá Bústøðum.

Fylgiskjal 2. Sundsvegur í Hvannasundi

Byggiár: 2019

Tal av íbúðum: 3

1. Lánsútrokning	
Íløga tilsamans (t.kr.)	4.260
Lán (70%) (t.kr.)	2.982
Renta p.a.	2,75%
Áramál	30 ár
Árligur avdráttur (kr.)	147.264
Mánaðarligur avdráttur (kr.)	12.272
Mánaðarligur avdráttur pr. íbúð (kr.)	4.091

kr.

2. Rakstrarútreiðslur	84 m²	Samlað/mðr.	Samlað/ár
Trygging	84	252	3.024
Umsiting	350	1.050	12.600
Húsavørðir	200	600	7.200
Viðlíkahald	150	450	5.400
BL-limagjald	20	60	720
Langtíðar viðlíkahald	700	2.100	25.200
Vanligt viðlíkahald við inn- og útflyting	300	900	10.800
Eyka h/p	-	-	-
Kostnaðir tilsamans	1.804	5.412	64.944
Tal av íbúðum	3		
Miðal pr. íbúð	1.804		

kr.

3. Áseting av miðal húsaleigu	
Fíggjarkostnaður í miðal	4.091
Miðal mánaðarleiga áðrenn grunsgjald	5.895
Grunnar í miðal um mánaðin	655
Miðal mánaðarleiga við grunsgjaldi	6.550

Ovast í døminum omanfyri eru fortreytirnar fyri láninum. Avdrátturin er roknaður at vera 12.272 kr. um mánaðin, og hvør íbúð skal rinda 4.091 kr. um mánaðin í lánsafturgjaldi.

Í næstu talvuni eru útreiðslurnar roknaðar, og miðal rakstrarkostnaðurin er mettur til 1.804 kr. fyri hvørja íbúð. Íbúðirnar eru eins stórar, og tí er ikki neyðugt at býta leiguna út frá stødd.

Fíggjar- og rakstrarkostnaður eru tilsamans 5.895 kr. um mánaðin. Um 10% høvdu verið lögð afturat í grunsgjaldi, t.e. verið 655 kr./mdr., hevði samlaða húsaleigan verið 6.550 kr./mdr.

Sambært heimasíðuni hjá Bústøðum er mánaðarliga leigan 6.304 kr., t.v.s. at 409 kr. eru til grunsgjald, sum svarar til 6,5%.

Fylgiskjal 3. Oman Mattalág, Tórshavn

Byggiár: 2019

Tal av íbúðum: 38 (+8 á Íslandsvegi)

1. Lánsútrokning	
Íløga tilsamans (t.kr.)	74.000
Lán (70%) (t.kr.)	51.800
Renta p.a.	2,75%
Áramál	30 ár
Árligur avdráttur (kr.)	2.540.00
Mánaðarligur avdráttur (kr.)	211.700
Mánaðarligur avdráttur pr. íbúð (kr.)	4.602

<i>kr.</i>						
2. Rakstrarútr.	54 m²	100 m²	104 m²	Íslandsv.	Saml./mðr.	Saml./ár
Trygging	54	100	104	550	7.312	87.744
Umsiting	350	350	350	200	14.900	178.800
Húsavørðir	200	200	200	200	9.200	110.400
Viðlíkahald	150	150	150	150	6.900	82.800
BL-limagjald	20	20	20	20	920	11.040
Langtíðar viðlíkahald	450	900	900	450	28.800	345.600
Vanligt viðlíkah. inn- og útflyting	150	300	300	300	10.800	129.600
Eyka h/p	-	-	-	-	-	-
Miðal pr. íbúð	1.374	2.020	2.024	1.870	1.713	-
Tal av íbúðum	20	10	8	8	-	-
Kostn. tilsamans	27.480	20.200	16.192	14.960	78.832	945.984

<i>kr.</i>	
3. Áseting av miðal húsaleigu	
Fíggjarkostnaður í miðal	4.602
Miðal mánaðarleiga áðrenn grunsgjald (fíggjar- og rakstrarkostnaður)	6.316
Grunnar í miðal um mánaðin	300
Miðal mánaðarleiga við grunsgjaldi	6.616
Samlað mánaðarlig leiga fyri 46 leigumál	304.332

<i>kr.</i>			
4. Áseting av endaligari húsaleigu⁵⁶	54 m²	100 m²	104 m²
Mánaðarleiga, 85% eftir m ²	4.037	7.476	7.775
Mánaðarleiga, 15% eftir tal av íbúðum	992	992	992
Tilsamans	5.029	8.468	8.767
<i>Leiga avrunað</i>	<i>5.030</i>	<i>8.500</i>	<i>8.800</i>

Ovast í døminum omanfyri eru fortreytirnar fyri láninum. Avdrátturin er roknaður at vera 211.700 kr. um mánaðin, og hvør av teimum 46 íbúðunum skal rinda í miðal 4.602 kr. um mánaðin í lánsafturgjaldi.

Í næstu talvuni eru útreiðslurnar útroknaðar og miðal rakstrarkostnaðurin fyri hvørja íbúð Oman Mattalág er mettur at vera 1.374 kr., 2.020 kr. og 2.024 kr. fyri ávikavíst 54, 100 og 104 m².

Sambært húsaleiguútrokningarskjali hjá Bústøðum vera í miðal 300 kr./mðr. settar av til grunsgjald. Tað svarar til at grunsgjaldið er 4,5%.

Av tí at talan er um fleiri ymiskar støddir av íbúðum, er húsaleigan ásett út frá einum 15/85 frymli, har 15% er føst upphædd fyri hvørja íbúð, og 85% eru grundað á tal av m². Talva 4 vísir samlaðu húsaleiguna fyri ymisku støddirnar á búðum.

⁵⁶ Sambært útrokningarskjali hjá Bústøðum

Íslandsvegur

Tað serstaka við dæminum, Oman Mattalág er, at vardu bústaðirnir á Íslandsvegur 22-24 eru við. Sum sæst, eru upphæddirnar fyri rakstrarútreiðslur ásettar nakað øðrvísi, m.a. er tryggingargjaldið munandi hægri, og umsitingargjaldið er lægri. Miðal rakstrarkostnaðurin er 1.870 kr./mðr. Sambært húsaleiguútrokningarskjalið frá Bústøðum átti samlaða leigan fyri Íslandsveg 22 og 24 at verið 48.918 kr./mðr. Bústaðir og Almannaaverkið hava avtalað blokk-leigumál. Samlaða leigan er 38.517 kr.

Fylgiskjal 4. Við Steigarbrekku, Sandavágur

Byggiár: 2023

Tal av íbúðum: 5

1. Lánsútrokning	
Íløga tilsamans (<i>t.kr.</i>)	9.500
Lán (70%) (<i>t.kr.</i>)	6.650
Renta p.a.	2,75%
Áramál	30 ár
Árligur avdráttur (<i>kr.</i>)	326.400
Mánaðarligur avdráttur (<i>kr.</i>)	27.200
Mánaðarligur avdráttur pr. íbúð (<i>kr.</i>)	5.440

<i>kr.</i>			
2. Rakstrarútreiðslur	82 m²	Samlað/mðr.	Samlað/ár
Trygging	82	410	4.920
Umsiting	350	1.750	21.000
Húsavørðir	200	1.000	12.000
Viðlíkahald	150	750	9.000
BL-limagjald	20	100	1.200
Langtíðar viðlíkahald	700	3.500	42.000
Vanligt viðlíkahald við inn- og útflyting	300	1.500	18.000
Eyka h/p	163	813	9.756
Miðal pr. íbúð	1.965	-	-
Tal av íbúðum	5	-	-
Kostnaðir tilsamans		9.822	117.870

<i>kr.</i>	
3. Aseting av miðal húsaleigu	
Fíggingarkostnaður í miðal	5.440
Miðal mánaðarleiga áðrenn grunsgjald (fíggingar- og rakstrarkostnaður)	7.404
Grunnar í miðal um mánaðin	822
Miðal mánaðarleiga við grunsgjald	8.227
Samlað mánaðarliga leiga	41.135

Í ovastu talvuni eru fortreytirnar fyri láninum. Avdrátturin er roknaður at vera 27.200 kr. um mánaðin, og hvør av teimum fimm íbúðunum skal rinda 5.440 kr. í lánsafturgjaldi.

Í næstu talvuni eru útreiðslurnar roknaðar, og miðal rakstrarkostnaðurin er mettur at vera 1.965 kr. fyri hvørja íbúð. Íbúðirnar hava jarðhita, og tí er eitt eyka gjald á 163 kr. um mðr.

Allar íbúðirnar eru 82 m², tí er ikki neyðugt at býta leiguna út frá stødd.

Fíggingar- og rakstrarkostnaður eru tilsamans 7.404 kr. um mánaðin. Grunsgjald á 10% t.e. 822 kr. er lagt omaná og samlaða húsaleigan er ásett til 8.260 kr./mðr.

Fylgiskjal 5. Biskupstorg, Klaksvík

Byggiár: 2018

Tal av íbúðum: 30

1. Lánsútrokning	
Íløga í alt (<i>t.kr</i>)	73.400
Lán (70%) (<i>t.kr</i>)	49.400
Renta p.a.	2,75%
Áramál	30 ár
Árligur avdráttur (<i>kr.</i>)	2.419.920
Mánaðarligur avdráttur (<i>kr.</i>)	201.660
Mánaðarligur avdráttur pr. íbúð (<i>kr.</i>)	6.722

<i>kr.</i>			
2. Rakstrarútreiðslur	71-154 m²	Saml./mør.	Saml./ár
Trygging	117	3.510	42.120
El. v.m. felagsøkir	175	5.250	63.000
Umsiting	318	9.540	114.480
Húsavørðir	100	3.000	36.000
Viðlíkahald	100	3.000	36.000
BL-limagjald	20	600	7.200
Langtíðar viðlíkahald	417	12.510	150.120
Vanligt viðlíkah. inn-/útflyting	133	9.000	108.000
Eyka h/p	-	-	-
Miðal pr. íbúð	1.379	-	-
Tal av íbúðum	30	-	-
Kostnaðir tilsamans	41.370	41.370	556.920

<i>kr.</i>	
3. Áseting av miðal húsaleigu	
Fíggjarkostnaður í miðal	6.722
Miðal mánaðarleiga áðrenn grunsgjald (fíggjar- og rakstrarkostnaður)	8.102
Grunnar í miðal um mánaðin	426
Miðal mánaðarleiga við grunsgjald	8.528
Samlað mánaðarliga leiga fyri 30 leigumál	255.840

<i>kr.</i>			
4. Áseting av endaligari húsaleigu⁵⁷	70-90 m²	119-126 m²	130+ m²
Mánaðarleiga 85% eftir m ²	5.832	9.882	11.826
Mánaðarleiga 15% eftir tal av íbúðum	1.570	1.570	1.570
Tilsamans	7.402	11.452	13.396

Biskupstorg er bygt í 2018, og mettu gjøldini fyri rakstrarútreiðslur eru lægri enn hjá teimum nýggjaru verkætlanunum, sum vit hava við í hesari frágreiðingini.

Í januar 2019 var samlaða roknaða leigan fyri Biskupstorg roknað til 256 t.kr., og leigan ásett eftir tí, men í mars 2019 var samlaða mánaðarliga leigan niðurregulerað til 240 t.kr.

Bústaðir hava greitt frá, at húsaleigan á Biskupstorgi er regulerað, tí tað er eitt natúrligt loft fyri, hvat fólk vilja og kunnu rinda í húsaleigu.

Sambært EG Bolig skipanini var byggikostnaðurin hjá Bústøðum fyri Biskupstorg 73,2 mió.kr. Samlaði kostnaðurin fyri Biskupstorg var 102,6 mió.kr.

⁵⁷ Sambært útrokningarskjali hjá Bústøðum

Fylgiskjal 6. Finsen í Tórshavn

Byggiár: 2017

Tal av íbúðum: 33

1. Lánsútrokning	
Íløga tilsamans (<i>t.kr.</i>)	41.000
Lán (70%) (<i>t.kr.</i>)	28.700
Renta p.a.	2,75%
Áramál	30 ár
Árligur avdráttur (<i>kr.</i>)	1.405.800
Mánaðarligur avdráttur (<i>kr.</i>)	117.150
Mánaðarligur avdráttur pr. íbúð (<i>kr.</i>)	3.550

2. Rakstrarútr.	24-78 m²	Saml./mør.	Saml./ár
Trygging	80	2.640	31.680
El v.m. felagsøkir	600	19.800	237.600
Umsiting	318	10.494	125.928
Húsavørðir	300	9.900	118.800
Viðlíkahald	100	3.300	39.600
BL-limagjald	10	330	3.960
Langtíðar viðlíkahald	202	6.666	79.992
Vanligt viðlíkah. inn- og útflyting	113	4.389	52.668
Eyka h/p	-	-	-
Miðal pr. íbúð	1.743		
Tal av íbúðum	33	-	-
Kostn. tilsamans	57.519	57.519	690.228

3. Áseting av miðal húsaleigu		<i>kr.</i>
Fíggingarkostnaður í miðal		3.550
Miðal mánaðarleiga áðrenn grunsgjald		5.293
Grunnar í miðal um mánaðin		294
Miðal mánaðarleiga við grunsgjaldi		5.587
Samlað mánaðarliga leiga fyri 33 leigumál		184.371

Íbúðirnar á Finsen eru ímillum 24 og 78 m². Í húsaleiguásetingarskjali hava Bústaðir gjørt av at brúka somu upphæddir til rakstrarútreiðslur hjá øllum íbúðunum.

Bústaðir hava gjørt leigusáttmála við Tórshavnar kommunu, og hava lækkað samlaða leigukostnaðin samsvarandi, niður á 163 t.kr.

Afturat leiguni er eisini gjald fyri internet, el, hita og vaskarí, tá er samlaða húsaleigan fyri Finsen 179,6 t.kr.

Fylgiskjal 7. Dømi – Saldojavni, Hvannasund

Bústaðir		01-01-2019 til 31-12-2019			Ult. 31-12-2019		28-02-2024	
Ráðgjafi					abf109		1	
13:54:07								
Selskab	I	Bústaðir						
Afdeling	58	Sundsvegur; Hvannasund						
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget			
10000	Ordinære udgifter							
10001	Samlede ordinære udgifter							
10600	Offentlige og andre faste udgifter							
11011	Forsikringer (bygn.brand, løsøre, flådepolicer m.v.)	0,00	11.085,54	11.085,54				0,00
11399	Offentlige og andre faste udgifter i alt	0,00	11.085,54	11.085,54				0,00
11400	Variable udgifter							
11401	Renholdelse							
11500	Almindelig vedligeholdelse							
11570	Inventar og udstyr							
11572	Køleskab	0,00	965,30	965,30				0,00
11579	Inventar og udstyr i alt	0,00	965,30	965,30				0,00
11599	Almindelig vedligeholdelse i alt	0,00	965,30	965,30				0,00
11600	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser							
11800	Særlige aktiviteter							
11996	Variable udgifter i alt	0,00	965,30	965,30				0,00
12000	Hentæggelser							
12499	Samlede ordinære udgifter	0,00	12.050,84	12.050,84				0,00
12500	Ekstraordinære udgifter							
13280	Avskrivninger							
13281	Avskrivninger	0,00	37.710,12	37.710,12				0,00
13299	Avskrivninger i alt	0,00	37.710,12	37.710,12				0,00
13395	Afvikling i alt	0,00	37.710,12	37.710,12				0,00
13795	Ekstraordinære udgifter i alt	0,00	37.710,12	37.710,12				0,00
13999	Udgifter i alt	0,00	49.760,96	49.760,96				0,00
15095	Udgifter i alt inkl. overskud	0,00	49.760,96	49.760,96				0,00
20000	Indtægter							
20010	Ordinære indtægter							
20100	Boligafgifter og leje for beboelse							
20111	Almene boliger	0,00	-132.750,00	-132.750,00				0,00
20119	Boligafgifter og leje for beboelse i alt	0,00	-132.750,00	-132.750,00				0,00
20199	Boligafgifter og leje i alt	0,00	-132.750,00	-132.750,00				0,00
20399	Ordinære indtægter i alt	0,00	-132.750,00	-132.750,00				0,00
20400	Ekstraordinære indtægter							
20900	Indtægter i alt	0,00	-132.750,00	-132.750,00				0,00
22000	Indtægter og evt. underskud i alt	0,00	-132.750,00	-132.750,00				0,00

Bústaðir		01-01-2019 til 31-12-2019			Ult. 31-12-2019		28-02-2024	13:54:07	
Ráðgjafi							abf009	2	
Selskab	1	Bústaðir							
Afdeling	58	Sundsvegur; Hvannasund							
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget				
22010	Resultat (overskud - /underskud +)	0,00	-82.989,04	-82.989,04	0,00				
30000	Aktiver								
30010	Anlægsaktiver								
30306	Afskrivninger	0,00	-37.710,12	-37.710,12	0,00				
30307	Afdrag og afskrivninger i alt	0,00	-37.710,12	-37.710,12	0,00				
30308	Forbedringsarbejder og renoveringer i alt	0,00	-37.710,12	-37.710,12	0,00				
30395	Forbedr.og renoveringer, saldo ultimo	0,00	-37.710,12	-37.710,12	0,00				
30499	Anlægsaktiver i alt	0,00	-37.710,12	-37.710,12	0,00				
30500	Omsætningsaktiver:								
30501	Tilgodehavender								
30505	Lejertilgodehavende inkl. vask og boligsikring								
30510	Lejertilgodehavende	0,00	-5.900,00	-5.900,00	0,00				
30519	Lejertilgodehavende inkl. vask og boligsikring i alt	0,00	-5.900,00	-5.900,00	0,00				
30599	Tilgodehavender i alt	0,00	-5.900,00	-5.900,00	0,00				
30700	Likvide beholdninger								
30716	Mellemregning med boligorganisation	0,00	179.699,16	179.699,16	0,00				
30719	Likvide beholdninger i alt	0,00	179.699,16	179.699,16	0,00				
30998	Omsætningsaktiver i alt	0,00	173.799,16	173.799,16	0,00				
31000	Aktiver i alt	0,00	136.089,04	136.089,04	0,00				
40000	Passiver								
40798	Langfristet gæld								
40799	Finansiering af anskaffelse								
40901	Beboerindskud	0,00	-53.100,00	-53.100,00	0,00				
41299	Finansiering af anskaffelse i alt	0,00	-53.100,00	-53.100,00	0,00				
41748	Langfristet gæld i alt	0,00	-53.100,00	-53.100,00	0,00				
41800	Kortfristet gæld								
42500	Anden kortfristet gæld								
43000	Passiver i alt	0,00	-53.100,00	-53.100,00	0,00				
43100	Balance aktiver og passiver	0,00	82.989,04	82.989,04	0,00				
43125	Balance drift/status	0,00	0,00	0,00	0,00				
Total for afdeling	1 58	0,00	0,00	0,00	0,00				

Bústaðir		01-01-2020 til 31-12-2020			Ult. 31-12-2020		28-02-2024	
Ráðgjafi					abf109		14:06:01	
Selskab		1 Bústaðir						
Afdeling		58 Sundsvegur; Hvannasund						
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget			
10000	Ordinære udgifter							
10001	Samlede ordinære udgifter							
10600	Offentlige og andre faste udgifter							
11011	Forsikringer (bygn.brand, løssore, flådepolicer m.v.)	0,00	1.766,56	1.766,56	0,00			
11399	Offentlige og andre faste udgifter i alt	0,00	1.766,56	1.766,56	0,00			
11400	Variable udgifter							
11401	Renholdelse							
11500	Almindelig vedligeholdelse							
11530	Kompletterende bygningsdele							
11533	Uttandura hurðar og lykklaskipan	0,00	6.180,14	6.180,14	0,00			
11538	Rúður, vindur m.v.	0,00	-5.956,25	-5.956,25	0,00			
11539	Komplementerende bygningsdele i alt	0,00	223,89	223,89	0,00			
11550	VVS-anlæg							
11556	Varmeanlæg og varmerør	0,00	8.781,00	8.781,00	0,00			
11559	VVS-anlæg i alt	0,00	8.781,00	8.781,00	0,00			
11570	Inventar og udstyr							
11572	Køleskab	0,00	1.234,00	1.234,00	0,00			
11579	Inventar og udstyr i alt	0,00	1.234,00	1.234,00	0,00			
11580	Øvrige dele og anlæg							
11584	Udenomsarealer, stier, belægninger	0,00	1.875,00	1.875,00	0,00			
11589	Øvrige dele og anlæg i alt	0,00	1.875,00	1.875,00	0,00			
11599	Almindelig vedligeholdelse i alt	0,00	12.113,89	12.113,89	0,00			
11600	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser							
11800	Særlige aktiviteter							
11920	BL-kontingent, eigarafelagsáútr. m.v.							
11921	Kontingent BL	0,00	411,81	411,81	0,00			
11929	BL-kontingent m.v. i alt	0,00	411,81	411,81	0,00			
11995	Diverse udgifter i alt	0,00	411,81	411,81	0,00			
11996	Variable udgifter i alt	0,00	12.525,70	12.525,70	0,00			
12000	Henlæggelser							
12499	Samlede ordinære udgifter	0,00	14.292,26	14.292,26	0,00			
12500	Ekstraordinære udgifter							
12900	Tab ved lejedighed							
12911	Udgifter til tab ved lejedighed	0,00	1.372,33	1.372,33	0,00			
12995	Tab ved fraflytning, netto	0,00	1.372,33	1.372,33	0,00			
13098	Tab ved lejedighed og fraflytning, netto	0,00	1.372,33	1.372,33	0,00			
13280	Avskrivninger							

Bústaðir		01-01-2020 til 31-12-2020			Ult. 31-12-2020		28-02-2024	14:06:01
Ráðgjafi							abf009	2
Selskab	1	Bústaðir						
Afdeiling	58	Sundsvegur; Hvannasund						
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget			
13281	Avskrivningar	0,00	66.083,97	66.083,97	0,00			
13299	Avskrivningar í alt	0,00	66.083,97	66.083,97	0,00			
13395	Afvikling í alt	0,00	66.083,97	66.083,97	0,00			
13795	Ekstraordinære udgifter í alt	0,00	67.456,30	67.456,30	0,00			
13999	Udgifter í alt	0,00	81.748,56	81.748,56	0,00			
15095	Udgifter í alt inkl. overskud	0,00	81.748,56	81.748,56	0,00			
20000	Indtægter							
20010	Ordinære Indtægter							
20100	Boligaftir og leje for beboelse							
20111	Almene boliger	0,00	-203.550,00	-203.550,00	0,00			
20119	Boligaftir og leje for beboelse í alt	0,00	-203.550,00	-203.550,00	0,00			
20199	Boligaftir og leje í alt	0,00	-203.550,00	-203.550,00	0,00			
20399	Ordinære indtægter í alt	0,00	-203.550,00	-203.550,00	0,00			
20400	Ekstraordinære indtægter							
20900	Indtægter í alt	0,00	-203.550,00	-203.550,00	0,00			
22000	Indtægter og evt. underskud í alt	0,00	-203.550,00	-203.550,00	0,00			
22010	Resultat (overskud - /underskud +)	0,00	-121.801,44	-121.801,44	0,00			
30000	Aktiver							
30010	Anlægsaktiver							
30100	Ejendommens anskaffelsessum							
30101	Ejendommens anskaffelsessum	0,00	4.258.115,45	4.258.115,45	0,00			
30195	Ejendommens anskaffelsessum í alt	0,00	4.258.115,45	4.258.115,45	0,00			
30298	Ejendommens anskaffelsessum incl. evt. indexreg. í alt	0,00	4.258.115,45	4.258.115,45	0,00			
30306	Afskrivninger	-37.710,12	-66.083,97	-103.794,09	0,00			
30307	Afdrag og afskrivninger í alt	-37.710,12	-66.083,97	-103.794,09	0,00			
30308	Forbedringsarbejder og renoveringer í alt	-37.710,12	-66.083,97	-103.794,09	0,00			
30395	Forbedr.og renoveringer, saldo ultimo	-37.710,12	-66.083,97	-103.794,09	0,00			
30499	Anlægsaktiver í alt	-37.710,12	4.192.031,48	4.154.321,36	0,00			
30500	Omsætningsaktiver:							
30501	Tilgodehavender							
30505	Lejertilgodehavende inkl. vask og boligsikring							
30510	Lejertilgodehavende	-5.900,00	5.900,00	0,00	0,00			
30519	Lejertilgodehavende inkl. vask og boligsikring í alt	-5.900,00	5.900,00	0,00	0,00			
30599	Tilgodehavender í alt	-5.900,00	5.900,00	0,00	0,00			
30700	Likvide beholdninger							

Bústaðir		01-01-2020 til 31-12-2020			Ult. 31-12-2020		28-02-2024		
Ráðgjafi							abf109		
							3		
							14:06:01		
Selskab	1	Bústaðir							
Afdeling	58	Sundsvegur; Hvannasund							
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget				
30716	Mellemregning med boligorganisation	179.699,16	4.074.155,54	-3.894.456,38	0,00				
30719	Likvide beholdninger i alt	179.699,16	-4.074.155,54	-3.894.456,38	0,00				
30998	Omsætningsaktiver i alt	173.799,16	-4.068.255,54	-3.894.456,38	0,00				
31000	Aktiver i alt	136.089,04	123.775,94	259.864,98	0,00				
40000	Passiver								
40710	Opsamlet resultat	-82.989,04	0,00	-82.989,04	0,00				
40795	Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-82.989,04	0,00	-82.989,04	0,00				
40798	Langfristet gæld								
40799	Finansiering af anskaffelse								
40901	Bebocrindskud	-53.100,00	0,00	-53.100,00	0,00				
41299	Finansiering af anskaffelse i alt	-53.100,00	0,00	-53.100,00	0,00				
41748	Langfristet gæld i alt	-53.100,00	0,00	-53.100,00	0,00				
41800	Kortfristet gæld								
42100	Skyldige omkostninger								
42150	Samlekreditorer	0,00	-1.974,50	-1.974,50	0,00				
42199	Skyldige omkostninger i alt	0,00	-1.974,50	-1.974,50	0,00				
42500	Anden kortfristet gæld								
42600	Kortfristet gæld i alt	0,00	-1.974,50	-1.974,50	0,00				
43000	Passiver i alt	-136.089,04	-1.974,50	-138.063,54	0,00				
43100	Balance aktiver og passiver	0,00	121.801,44	121.801,44	0,00				
43125	Balance drift/status	0,00	0,00	0,00	0,00				
Total for afdeling	1	58	0,00	0,00	0,00				

Bústaðir					28-02-2024	14:06:42
Ráðgjafi	Ráðgjafi	01-01-2021	til	31-12-2021	Ult. 31-12-2021	abf109
Selskab	1	Bústaðir				
Afdeling	58	Sundsvegur; Hvannasund				
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget	
10000	Ordinære udgifter					
10001	Samlede ordinære udgifter					
10600	Offentlige og andre faste udgifter					
11011	Forsikringer (bygn.brand, løsøre, flådepolice m.v.)	0,00	3.540,68	3.540,68		0,00
11399	Offentlige og andre faste udgifter i alt	0,00	3.540,68	3.540,68		0,00
11400	Variable udgifter					
11401	Renholdelse					
11500	Almindelig vedligeholdelse					
11530	Kompletterende bygningsdele					
11533	Uttandura hurðar og lykklaskipan	0,00	0,00	0,00		0,00
11538	Ruder, vinduer m.v.	0,00	0,00	0,00		0,00
11539	Komplementerende bygningsdele i alt	0,00	0,00	0,00		0,00
11540	Overflader					
11547	Tagbelægning	0,00	23.907,53	23.907,53		0,00
11549	Overflader i alt	0,00	23.907,53	23.907,53		0,00
11550	VVS-anlæg					
11556	Varmeanlæg og varmerør	0,00	4.485,00	4.485,00		0,00
11559	VVS-anlæg i alt	0,00	4.485,00	4.485,00		0,00
11570	Inventar og udstyr					
11572	Køleskab	0,00	0,00	0,00		0,00
11579	Inventar og udstyr i alt	0,00	0,00	0,00		0,00
11580	Øvrige dele og anlæg					
11584	Udenomsarealer, stier, belægninger	0,00	0,00	0,00		0,00
11589	Øvrige dele og anlæg i alt	0,00	0,00	0,00		0,00
11599	Almindelig vedligeholdelse i alt	0,00	28.392,53	28.392,53		0,00
11600	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser					
11800	Særlige aktiviteter					
11920	BL-kontingent, eigarafelasgútr. m.v.					
11921	Kontingent BL	0,00	419,22	419,22		0,00
11929	BL-kontingent m.v. i alt	0,00	419,22	419,22		0,00
11995	Diverse udgifter i alt	0,00	419,22	419,22		0,00
11996	Variable udgifter i alt	0,00	28.811,75	28.811,75		0,00
12000	Henlæggelser					
12499	Samlede ordinære udgifter	0,00	32.352,43	32.352,43		0,00
12500	Ekstraordinære udgifter					
12900	Tab ved lejeledighed					
12911	Udgifter til tab ved lejeledighed	0,00	0,00	0,00		0,00

Bústaðir		01-01-2021 til 31-12-2021			Ult. 31-12-2021		28-02-2024		14:06:42	
Ráðgjafi							abf109		2	
Selskab	1	Bústaðir								
Afdeling	58	Sundsvegur; Hvannasund								
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget					
12995	Tab ved fraflytning, netto	0,00	0,00	0,00	0,00					
13098	Tab ved lejeledighed og fraflytning, netto	0,00	0,00	0,00	0,00					
13280	Avskrivningar									
13281	Avskrivningar	0,00	67.903,81	67.903,81	0,00					
13299	Avskrivningar i alt	0,00	67.903,81	67.903,81	0,00					
13395	Afvikling i alt	0,00	67.903,81	67.903,81	0,00					
13795	Ekstraordinære udgifter i alt	0,00	67.903,81	67.903,81	0,00					
13999	Udgifter i alt	0,00	100.256,24	100.256,24	0,00					
15095	Udgifter i alt inkl. overskud	0,00	100.256,24	100.256,24	0,00					
20000	Indtægter									
20010	Ordinære Indtægter									
20100	Boligafgifter og leje for beboelse									
20111	Almene boliger	0,00	-213.462,00	-213.462,00	0,00					
20119	Boligafgifter og leje for beboelse i alt	0,00	-213.462,00	-213.462,00	0,00					
20199	Boligafgifter og leje i alt	0,00	-213.462,00	-213.462,00	0,00					
20399	Ordinære indtægter i alt	0,00	-213.462,00	-213.462,00	0,00					
20400	Ekstraordinære indtægter									
20900	Indtægter i alt	0,00	-213.462,00	-213.462,00	0,00					
22000	Indtægter og evt. underskud i alt	0,00	-213.462,00	-213.462,00	0,00					
22010	Resultat (overskud - /underskud +)	0,00	-113.205,76	-113.205,76	0,00					
30000	Aktiver									
30010	Anlægsaktiver									
30100	Ejendommens anskaffelsessum									
30101	Ejendommens anskaffelsessum	4.258.115,45	0,00	4.258.115,45	0,00					
30195	Ejendommens anskaffelsessum i alt	4.258.115,45	0,00	4.258.115,45	0,00					
30298	Ejendommens anskaffelsessum incl. evt. indexreg. i alt	4.258.115,45	0,00	4.258.115,45	0,00					
30306	Afskrivninger	-103.794,09	-67.903,81	-171.697,90	0,00					
30307	Afdrag og afskrivninger i alt	-103.794,09	-67.903,81	-171.697,90	0,00					
30308	Forbedringsarbejder og renoveringer i alt	-103.794,09	-67.903,81	-171.697,90	0,00					
30395	Forbedr.og renoveringer, saldo ultimo	-103.794,09	-67.903,81	-171.697,90	0,00					
30499	Anlægsaktiver i alt	4.154.321,36	-67.903,81	4.086.417,55	0,00					
30500	Omsætningsaktiver:									
30501	Tilgodehavender									
30700	Likvide beholdninger									
30716	Mellemregning med boligorganisation	-3.894.456,38	202.710,45	-3.691.745,93	0,00					

Bústaðir		01-01-2021 til 31-12-2021			Ult. 31-12-2021		28-02-2024	14:06:42
Ráðgjafi							abf109	3
Selskab	1	Bústaðir						
Afdeling	58	Sundsvegur; Hvannasund						
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget			
30719	Likvide beholdninger i alt	-3.894.456,38	202.710,45	-3.691.745,93	0,00			
30998	Omsætningsaktiver i alt	-3.894.456,38	202.710,45	-3.691.745,93	0,00			
31000	Aktiver i alt	259.864,98	134.806,64	394.671,62	0,00			
40000	Passiver							
40710	Opsamlet resultat	-204.790,48	0,00	-204.790,48	0,00			
40795	Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-204.790,48	0,00	-204.790,48	0,00			
40798	Langfristet gæld							
40799	Finansiering af anskaffelsessum							
40901	Beboerinskud	-53.100,00	0,00	-53.100,00	0,00			
41299	Finansiering af anskaffelsessum i alt	-53.100,00	0,00	-53.100,00	0,00			
41748	Langfristet gæld i alt	-53.100,00	0,00	-53.100,00	0,00			
41800	Kortfristet gæld							
42100	Skyldige omkostninger							
42150	Samlekreditorer	-1.974,50	-21.600,88	-23.575,38	0,00			
42199	Skyldige omkostninger i alt	-1.974,50	-21.600,88	-23.575,38	0,00			
42500	Anden kortfristet gæld							
42600	Kortfristet gæld i alt	-1.974,50	-21.600,88	-23.575,38	0,00			
43000	Passiver i alt	-259.864,98	-21.600,88	-281.465,86	0,00			
43100	Balance aktiver og passiver	0,00	113.205,76	113.205,76	0,00			
43125	Balance drift/status	0,00	0,00	0,00	0,00			
Total for afdeling	1 58	0,00	0,00	0,00	0,00			

Bústaðir 28-02-2024 14:07:11
 Ráðgjafi abff09 1

Selskab 1 Bústaðir
 Afdeling 58 Sundsvegur; Hvannasund

Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget
10000	Ordinære udgifter				
10001	Samlede ordinære udgifter				
10600	Offentlige og andre faste udgifter				
11011	Forsikringer (bygn.brand, løsøre, flådepolicer m.v.)	0,00	3.240,00	3.240,00	0,00
11399	Offentlige og andre faste udgifter i alt	0,00	3.240,00	3.240,00	0,00
11400	Variable udgifter				
11401	Renholdelse				
11500	Almindelig vedligeholdelse				
11540	Overflader				
11547	Tagbelægning	0,00	37.048,90	37.048,90	0,00
11549	Overflader i alt	0,00	37.048,90	37.048,90	0,00
11550	VVS-anlæg				
11551	Kloak	0,00	750,00	750,00	0,00
11552	Faldstammer, gulvafløb, vandlåse	0,00	1.481,25	1.481,25	0,00
11556	Varmeanlæg og varmerør	0,00	5.025,00	5.025,00	0,00
11559	VVS-anlæg i alt	0,00	7.256,25	7.256,25	0,00
11560	El-anlæg				
11561	El-installationer	0,00	91,93	91,93	0,00
11568	Brand-inventar	0,00	79,90	79,90	0,00
11569	El-anlæg i alt	0,00	171,83	171,83	0,00
11599	Almindelig vedligeholdelse i alt	0,00	44.476,98	44.476,98	0,00
11600	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
11800	Særlige aktiviteter				
11920	BL-kontingent, eigarafelagsútr. m.v.				
11921	Kontingent BL	0,00	448,71	448,71	0,00
11929	BL-kontingent m.v. i alt	0,00	448,71	448,71	0,00
11995	Diverse udgifter i alt	0,00	448,71	448,71	0,00
11996	Variable udgifter i alt	0,00	44.925,69	44.925,69	0,00
12000	Henlæggelser				
12499	Samlede ordinære udgifter	0,00	48.165,69	48.165,69	0,00
12500	Ekstraordinære udgifter				
12900	Tab ved lejeledighed				
12911	Udgifter til tab ved lejeledighed	0,00	1.697,15	1.697,15	0,00
12995	Tab ved fraflytning, netto	0,00	1.697,15	1.697,15	0,00
13098	Tab ved lejeledighed og fraflytning, netto	0,00	1.697,15	1.697,15	0,00
13280	Avskrivninger				
13281	Avskrivninger	0,00	69.794,88	69.794,88	0,00

Bústaðir		01-01-2022 til 31-12-2022			Ult. 31-12-2022		28-02-2024	14:07:11	
Ráðgjafi							abf109	2	
Selskab	1	Bústaðir							
Afdeling	58	Sundsvegur; Hvannasund							
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget				
13299	Avskrivningar í alt	0,00	69.794,88	69.794,88	0,00				
13395	Afvikling í alt	0,00	69.794,88	69.794,88	0,00				
13795	Ekstraordinære udgifter í alt	0,00	71.492,03	71.492,03	0,00				
13999	Udgifter í alt	0,00	119.657,72	119.657,72	0,00				
15095	Udgifter í alt inkl. overskud	0,00	119.657,72	119.657,72	0,00				
20000	Indtægter								
20010	Ordinære Indtægter								
20100	Boligaftir og leje for beboelse								
20111	Almene boliger	0,00	-207.205,50	-207.205,50	0,00				
20119	Boligaftir og leje for beboelse í alt	0,00	-207.205,50	-207.205,50	0,00				
20199	Boligaftir og leje í alt	0,00	-207.205,50	-207.205,50	0,00				
20399	Ordinære indtægter í alt	0,00	-207.205,50	-207.205,50	0,00				
20400	Ekstraordinære indtægter								
20900	Indtægter í alt	0,00	-207.205,50	-207.205,50	0,00				
22000	Indtægter og evt. underskud í alt	0,00	-207.205,50	-207.205,50	0,00				
22010	Resultat (overskud - /underskud +)	0,00	-87.547,78	-87.547,78	0,00				
30000	Aktiver								
30010	Anlægsaktiver								
30100	Ejendommens anskaffelsessum								
30101	Ejendommens anskaffelsessum	4.258.115,45	0,00	4.258.115,45	0,00				
30195	Ejendommens anskaffelsessum í alt	4.258.115,45	0,00	4.258.115,45	0,00				
30298	Ejendommens anskaffelsessum incl. evt. indexreg. í alt	4.258.115,45	0,00	4.258.115,45	0,00				
30306	Afskrivninger	-171.697,90	-69.794,88	-241.492,78	0,00				
30307	Afdrag og afskrivninger í alt	-171.697,90	-69.794,88	-241.492,78	0,00				
30308	Forbedringsarbejder og renoveringer í alt	-171.697,90	-69.794,88	-241.492,78	0,00				
30395	Forbedr.og renoveringer, saldo ultimo	-171.697,90	-69.794,88	-241.492,78	0,00				
30499	Anlægsaktiver í alt	4.086.417,55	-69.794,88	4.016.622,67	0,00				
30500	Omsætningsaktiver:								
30501	Tilgodehavender								
30700	Likvide beholdninger								
30716	Mellemregning med boligorganisation	-3.691.745,93	138.969,28	-3.552.776,65	0,00				
30719	Likvide beholdninger í alt	-3.691.745,93	138.969,28	-3.552.776,65	0,00				
30998	Omsætningsaktiver í alt	-3.691.745,93	138.969,28	-3.552.776,65	0,00				
31000	Aktiver í alt	394.671,62	69.174,40	463.846,02	0,00				
40000	Passiver								

Bústaðir		01-01-2022 til 31-12-2022			Ult. 31-12-2022		28-02-2024	
Ráðgjafi					abf109		14:07:11	
Selskab		1 Bústaðir						
Afdeling		58 Sundsvegur; Hvannasund				3		
Konto	Navn	Primo	Perioden	Ultimo	Budget			
40710	Opsamlet resultat	-317.996,24	0,00	-317.996,24	0,00			
40795	Henlæggeser +/- opsamlet resultat	-317.996,24	0,00	-317.996,24	0,00			
40798	Langfristet gæld							
40799	Finansiering af anskaffelse							
40901	Beboerindskud	-53.100,00	-177,00	-53.277,00	0,00			
41299	Finansiering af anskaffelse i alt	-53.100,00	-177,00	-53.277,00	0,00			
41748	Langfristet gæld i alt	-53.100,00	-177,00	-53.277,00	0,00			
41800	Kortfristet gæld							
42100	Skyldige omkostninger							
42150	Samlekreditorer	-23.575,38	18.550,38	-5.025,00	0,00			
42199	Skyldige omkostninger i alt	-23.575,38	18.550,38	-5.025,00	0,00			
42500	Anden kortfristet gæld							
42600	Kortfristet gæld i alt	-23.575,38	18.550,38	-5.025,00	0,00			
43000	Passiver i alt	-394.671,62	18.373,38	-376.298,24	0,00			
43100	Balance aktiver og passiver	0,00	87.547,78	87.547,78	0,00			
43125	Balance drift/status	0,00	0,00	0,00	0,00			
Total for afdeling		1	58	0,00	0,00	0,00	0,00	

djafsjkfhakjdfh

