



ALTERNATIV BÚSTAÐARBYGGING



Familju- og heilsumálaráðið & Fíggjarmálaráðið
Apríl 2003



Alternativ bústaðarbygging

Familju- og heilsumálaráðið

&

Fíggjarmálaráðið

Apríl 2003

Fororð

Í juli mánaði 2002 avgjördu landsstýrismennirnir í fíggjarmálum og familju- og heilsumálum at seta ein arbeiðsbólk mannaðan við embætisfólkum at gera eina frágreiðing um alternativa bústaðarbygging. Arbeiðsbólkurin varð formelt skipaður í oktober mánaði og samstundis varð avgjørt, at frágreiðingin skuldi latast Løgtinginum til aðalorðaskiftis í byrjanini av februar 2003.

Arbeiðssetningurin, sum varð latin bólknum tann 5. november 2002, var rættiliga umfatandi, og tí mátti arbeiðsbólkurin frá byrjan gera eina raðfesting av arbeiðinum, um nakar móguleiki skuldi vera at fáa frágreiðingina lidna til ásettu tíðarfreistina. Hóast arbeitt hevur verið miðvíst, hava aðrar skyldur í dagliga arbeiðinum hjá embætisfólkunum, sum mannaðu bólkinn, elvt til, at arbeiðið við frágreiðingini hevur vart tveir mánaðir longri enn upprunaliga ætlað.

Í alt hevur arbeiðsbólkurin havt 16 fundir. Arbeitt hevur verið við tøttum samskipti millum aðalráðini, og úrslitið er ein frágreiðing, sum Fíggjarmálaráðið og Familju- og heilsumálaráðið taka fult undir við. Vónandi kann henda frágreiðing skapa grundarlag fyri einum mennandi kjaki, sum kann føra til eina breiða politiska semju um at seta skjøtil á alternativa bústaðarbygging í Føroyum.

Í arbeiðsbólkinum hava sitið:

Ronnie Thomassen, fulltrúi, Familju- og heilsumálaráðið, formaður
Jóanis Erik Køtlum, ráðgevi, Familju- og heilsumálaráðið
Niels Juel Arge, fulltrúi, Fíggjarmálaráðið¹
Mortan Simonsen, ráðgevi, Fíggjarmálaráðið
Hallbjørg Hansen, deildarstjóri, Toll- og Skattstova Føroya

¹ Fór úr starvi í Fíggjarmálaráðnum tann 31. desember 2002, men helt kortini fram í arbeiðsbólkinum.

Innihald

| | |
|--|----|
| Fororð | |
| Kap. 1 Inngangur og høvuðsniðurstøður | 7 |
| 1.1 Høvuðsniðurstøður | 8 |
| 1.1.1 Høvuðsniðurstøða 1 – allýsing av alternativum bústøðum | 8 |
| 1.1.2 Høvuðsniðurstøða 2 – endurskipan av Húsalánsgrunninum og Íbúðagrunninum | 8 |
| 1.1.3 Høvuðsniðurstøða 3 – neyðug lóggáva | 9 |
| 1.1.4 Høvuðsniðurstøða 4 – lániveitingar | 9 |
| 1.1.5 Aðrar niðurstøður | 10 |
| 1.2 Raðfestingar og avmarkingar í mun til arbeiðssetningin | 10 |
| Kap. 2 Lýsing av støðuni á føroyska bústaðarmarknaðinum | 13 |
| 2.1 Bústaðarkanning hjá Gallup Føroyar | 14 |
| 2.1.1 Greining av áraraviðurskiftum og bústaðarútreiðslum | 14 |
| 2.1.2 Bústaðartørvurin | 20 |
| 2.1.3 Ognarviðurskiftini | 24 |
| 2.1.4 Burturhugur | 27 |
| 2.2 Spurnarkanning av bústaðarmarknaðinum í størri kommununum | 30 |
| 2.2.1 Eftirspurningurin eftir grundstykkjum | 30 |
| 2.2.2 Eftirspurningurin eftir leiguíbúðum | 31 |
| 2.3 Bústaðarkanning hjá Hagstovu Føroya | 31 |
| 2.4 Uppgerð frá Føroya Sparikassa av gongdini á sethúsamarknaðinum | 32 |
| Kap. 3 Búskaparlig stýringsamboð mótvegis bústaðarmarknaðinum | 37 |
| 3.1 Stuðul til ferðaútreiðslur | 37 |
| 3.2 Stuðul til rentuútreiðslur av lánum | 38 |
| 3.3 Meirvirðisgjaldsfrítøka av lönnum í sambandi við bygging og umvæling av eignum bústaði | 38 |
| 3.4 Húsalánsgrunnurin | 39 |
| 3.5 Bjálvingarstuðulslánsgrunnurin | 40 |
| 3.6 Íbúðagrunnurin | 40 |
| 3.7 Rentustuðul til samansparing til sethúsabygging o.a. | 40 |
| 3.8 Niðurstøða um verandi búskaparligu stýringsamboðini | 40 |
| Kap. 4 Allýsing av hugtakinum „alternativir bústaðir“ | 41 |
| Kap. 5 Almenni leikluturin í alternativu bústaðarbyggingini | 43 |
| 5.1 Bústaðarpolitiskar royndir úr grannalondunum | 43 |
| 5.2 Føroyskur bústaðarpolitikkur | 45 |
| 5.2.1 Royndirnar við Húsalánsgrunninum | 45 |
| 5.2.2 Royndirnar við Íbúðagrunninum | 47 |
| 5.2.3 Royndirnar við Bjálvingarstuðulslánsgrunninum | 48 |

| | | |
|--------|---|----|
| 5.2.4 | Royndirnar við rentustuðli til samansparing til sethúsabygging o.a. | 48 |
| 5.3 | Greining av lógargrundarlagnum | 49 |
| 5.4 | Uppskot um bústaðarpolitiskar fyriskipanir | 50 |
| 5.4.1 | Húsálansgrunnurin og Íbúðagrunnurin | 51 |
| 5.4.2 | Framtíðar skipan av Bjálvingarstuðulslánsgrunninum | 53 |
| Kap. 6 | Skipan av alternativari bústaðarbygging | 55 |
| 6.1 | Lóggargrundarlagið fyri alternativar bústaðir | 55 |
| 6.2 | Lániveitingar úr Húsálansgrunninum | 55 |
| 6.3 | Sosial atlit í sambandi við alternativa bústaðarbygging | 57 |
| 6.4 | Útbjóðingarglur í sambandi við alternativa bústaðarbygging | 58 |
| Kap. 7 | MVG-broytingar og rentustuðulin | 59 |
| | Fylgiskjal 1 Gallup kanningin | 61 |
| | Fylgiskjal 2 Yvirlit frá kommununum | 65 |

Kap. 1 Inngangur og høvuðsniður- støður

Endamálið við hesi frágreiðing er at skapa grundarlag fyri einum politiskum kjaki um alternativa bústaðarbygging og vísa á nakrar gongdar leiðir til at seta slíka bústaðarbygging í verk. Arbeidssetningurin hjá arbeidsbólkinum ljóðaði soleiðis:

Arbeidsbólkurin skal gera eina frágreiðing til aðalorðaskiftis um, hvussu alternativ íbúðarbygging kann fyriskipast. Frágreiðingin skal fevna um ítøkiligar tilráðingar til landsstýrismannin í familíu- og heilsumálum og landsstýrismannin í fíggjarmálum.

Í frágreiðingini skulu m.a. hesi viðurskifti lýsast:

1. Frágreiðingin skal vera ein lýsing av verandi viðurskiftum, har greinað verður, hvørjir trupulleikar eru á bústaðarmarknaðinum, hvar trupulleikarnir á bústaðarmarknaðinum eru, og hvussu útlitini eru tey næstu árin.
2. Arbeidsbólkurin skal gera eina greiða defínition av hugtakinum „alternativir bústaðir“.
3. Greið model skulu finnast fyri, hvussu landsmyndugleikar og kommunur kunnu samstarva um alternativa íbúðarbygging.
4. Greiða skal finnast á, hvørji sosial atlit skulu takast í sambandi við alternativa íbúðarbygging.
5. Uppskot skulu gerast um, hvønn leiklut Húsálansgrunnurin/Íbúðagrunnurin kunnu hava í alternativu íbúðarbyggingini.
6. Arbeidsbólkurin skal gera eina meting av, hvørjir ánarabættir (sjálvognarstovnar, íbúðarlutafeløg o.s.fr.) eru teir frægastu, um almennur peningur verður nýttur í sambandi við alternativa íbúðarbygging.
7. Arbeidsbólkurin skal gera eina meting av, hvørji árin møguligar broytingar í MVG-skipanini og rentustuðulsskipanini kunnu hava mótvegis alternativari íbúðarbygging. Eisini skal kannast, hvørjir aðrir fíggingarhættir ella – samansetingar kunnu hava somu ávirkan á byggikostnaðin, sum tær møguligu broytingarnar í MVG- og rentustuðulslóggunum kunnu fáa.
8. Greiða skal finnast á, hvørji búskaparlig stýringsamboð landsmyndugleikarnir nú hava – og framyvir eiga at hava – mótvegis bústaðarmarknaðinum.
9. Greiða skal finnast á, hvørjar útboðsreglur skulu vera galdandi fyri privatir entreprenørar, sum vilja byggja alternativar bústaðir.

Umframt tey omanfyri nevndu punktini stendur tað arbeidsbólkinum frítt at taka onnur viðurskifti, ið bólkurin heldur hava týðning, til viðgerar.

Hetta er ein umfatandi arbeiðssetningur, sum tað hevði tikið nógvar mánaðar afturat at lýst til fulnar. Arbeiðsbólkinum hevur áligið at gera eina frágreiðing, sum skal latast Løgtinginum til aðalorðaskiftis á vári 2003. Tí hevur verið neyðugt at gjørt ávísar raðfestingar millum tey einstøku punktini í arbeiðssetninginum.

1.1 Høvuðsniðurstøður

Frágreiðingin sýnir, at ein stórir meiriluti av feroyingum ynskir at búa í eignum bústaði. Um fólk kunnu velja, vilja næstan 90% búa í eignum bústaði, meðan einans umleið 10% eru áhugað í leigubústøðum. Hesi tøluni eru nakað átøk teimum á tí norska bústaðarmarknaðinum, har umleið 80% av fólkinum eiga bústaðin, tey búa í.

Høvuðsniðurstøðurnar hjá arbeiðsbólkinum eru byttar upp í fimm partar:

1. Allýsing av alternativum bústøðum.
2. Greining av, hvussu Húsálansgrunnurin kann gerast almenna amboðið til at íverkseta alternativa bústaðarbygging.
3. Uppskot til, hvørjar ásetingar skulu gerast í eini komandi lóg um alternativa bústaðarbygging.
4. Fíggingarmøguleikar av alternativari bústaðarbygging.
5. Aðrar niðurstøður.

1.1.1 Høvuðsniðurstøða 1 – allýsing av alternativum bústøðum

Alternativir bústaðir eru defineraðir á henda hátt:

- Alternativir bústaðir eru allir bústaðarhættir, har fólk eiga minni enn 49%, men meira enn 5% av lutaíbúðafelagnum, ið eigur bústaðin, har tey búa. Ongin lutaeigari kann eiga meira enn ein lut í lutaíbúðafelagnum.
- Sum alternativir bústaðir kunnu roknast eigaraíbúðir minni enn 90 m², men størri enn 45 m², har í minsta lagi 5 íbúðir eru í sama bygningi.
- Sum alternativir bústaðir kunnu roknast leiguíbúðir minni enn 90 m², men størri enn 45 m², har í minsta lagi 5 íbúðir eru í sama bygningi.
- Í bygdum við einum íbúgvartali undir 250 fólki kunnu sum alternativir bústaðir eisini roknast samanbygdur bústaðir minni enn 90 m², men størri enn 45 m², har í minsta lagi 2 bústaðir eru samanbygdur.

Spurningurin er viðgjørdur í kapittul 4.

1.1.2 Høvuðsniðurstøða 2 – endurskipan av Húsálansgrunninum og Íbúðagrúnninum

Húsálansgrunnurin og Íbúðagrúnnurin verða tað almenna bústaðarpolitiska amboðið. Grunnarnir verða lagdir saman við lóg og miðað verður ímóti, at

lógin verður samtykt í komandi tingsetu. Nýggi grunnurin verður skipaður eftir einum av hesum 3 móguleikum:

- Alment partafelag
- Vinnurekandi grunnur
- Landsstovnur uttanfyri fígjarlógina

Spurningurin er viðgjørdur í kapittul 5.

1.1.3 Høvuðsniðurstøða 3 – neyðug lóggáva

Gjørd verður ein lóg um alternativar bústaðir og miðað verður ímóti, at lógin verður samtykt í komandi tingsetu. Lógin skal m.a. innihalda hesar ásetingarnar:

- a) Nærri reglugerðir fyri lutaíbúðafeløg (dk: „andelsboliger“).
- b) Áseta leiklutin hjá kommununum í sambandi við alternativa bústaðarbygging.
- c) Áseta, at nærri reglur um bygginormar fyri alternativa bústaðarbygging verða gjørdar í kunngerð.

Spurningurin er viðgjørdur í kapittul 6.

1.1.4 Høvuðsniðurstøða 4 – lániveitingar

Í reglugerðini fyri endurskipaða Húsálansgrunnin, ella í lógini um alternativa bústaðarbygging, verður ásett, hvørji sløg av lánnum grunnurin kann veita. Hesi eru:

- a) Lán til alternativa bústaðarbygging (lágt rentað og afturgjaldstíð yvir 40 ár).
- b) Serlig ískoytislán til fólk við láginntøkum (eitt inntøkuhámark hjá húskinum skal ásetast). Lánini skulu svara til lánitypu a).
- c) Serlig lán til bygging av bústøðum til fólk við serligum tørvi til bústaðin, sum skulu svara til lánitypu a). Hesi lán mugu ikki fara upp um 50% av samlaða byggikostnaðinum.

Verður politisk avgerð tikið um, at Húsálansgrunnurin kann veita heildarfigging til sethús, mælir arbeiðsbólkurin til, at hesi lán verða bólkað í tveir høvuðsbólkar:

1. Lán til bústaðir eldri enn 5 ár (vanlig annuitetslán).
2. Lán til bústaðir yngri enn 5 ár (í minsta lagi 1% yvir rentuna á lánislagi 1).

Orsøkin til, at mælt verður til at skipa lánini á henda hátt, er, at strembað verður ímóti, at vinningurin av útlánunum hjá Húsálansgrunninum til vanlig sethús v.m. fyrst og fremst verður nýttur at læna út til alternativa bústaðarbygging.

Spurningurin er viðgjørdur í kapittul 6.

1.1.5 Aðrar niðurstøður

Afturat høvuðsniðurstøðunum hevur arbeiðsbólkurin viðgjørt og tikið støðu til aðrar spurningar. Mælt verður til, at endurskipaði Húsálansgrunnurin einans verður ein lánistovnur, sum veitir lán í tráð við høvuðsniðurstøðu 4. Harvið slepst undan samantvinning av áhugamállum við, at sami stovnur bæði er eigari og lániveitari til alternativa bústaðarbygging. Hetta er nærri viðgjørt í kapittul 6.

Mælt verður til, at dentur verður lagdur á at veita lagaliga fígging til alternativa bústaðarbygging í staðin fyri at gera fleiri undantøk í MVG-lóggávuni ella broytingar í rentustuðulslógini. Útrokningar hjá arbeiðsbólkinum hava víst, at lagaligar lániveitingar kunnu lætta eins nógv um kostnaðarstigið á alternativari bústaðarbygging sum MVG-undantøk og rentustuðul. Harumframt eru slíkar serligar lániveitingar munandi bíligari fyri landskassan, enn fleiri MVG-undantøk og øktur rentustuðul høvdu verið.

Spurningurin er viðgjørdur í kapittul 7.

1.2 Raðfestingar og avmarkingar í mun til arbeiðssetningin

Sum meginreglu hevur arbeiðsbólkurin valt at avmarka hugtakið „alternativir bústaðir“ til ikki at umfata bústaðir til fólk við serligum tørvi. Hesi kunnu vera eldri fólk, fólk við likamligum breki, ella fólk við sárligum breki, sum seta serstøk krøv til bústaðarumstøðurnar. Serligur bústaðartørvur merkir, at tørvur er á serligum fyriskipanum, sum almannaverkið hevur til uppgáva at loysa. Við álitinum um eldraøkið, sum Eldrabólkurin lat úr hondum í fjør, er skøtil longu settur á at lýsa henda partin av tørvinum á bústaðarøkinum. Arbeiðsbólkurin heldur tað hava avgerandi týdning, at tað er almannaøkið, sum hevur ábyrgdina av sosialum fyriskipanum, og at tað tí ikki eigur at verða flutt yvir á íbúðarpolitiska økið.

Hinvegin má ásannast, at ein ovurstórur tørvur er á bústøðum til fólk við serligum tørvi. Tí skjýtur arbeiðsbólkurin upp, at eitt serligt lánislag verður gjørt til slíkar bústaðir. Ásannandi, at almennu Føroyar hava eina skyldu móttvegis teim veiku samfelagsborgarunum, verður eitt loft sett á lánifíggingina av slíkum bústøðum. Hetta merkir, at tað framvegis er neyðugt við eini játtan á fíggarlógini, meðan lániveitingin úr Húsálansgrunninum kann vera upp til 50% av samlaða kostnaðinum.

Eftir at hava havt fundir við Kommunusamskipan Føroya og Føroya Kommunufelag kom arbeiðsbólkurin til ta niðurstøðu, at best er at loysa tann partin av arbeiðssetninginum, sum snýr seg um samstarv millum landsmyndugleikar og kommunur, ígjøgnum politiskar samráðingar við

kommunufeløgini. Tí helt Arbeiðsbólkurin ikki, at tað var rætt at taka henda partin við í frágreiðingina, tí slíkar samráðingar eiga at vera knýttar at lóggávuprossessini, sum kemur aftaná aðalorðaskiftið. Mælt verður tí til, at landsstýrið tekur upp samráðingar við kommunufeløgini til tess at finna tey samstarvsmodellini ímillum land og kommunur, sum eru umrødd í pkt. 3 í arbeiðssetninginum.

Á sama hátt er arbeiðsbólkurin ikki farin í dýpdina við spurninginum um útboðsreglur fyri alternativa bústaðarbygging. Hildið hevur ikki verið neyðugt at gera serligar útboðsreglur í hesum sambandi. Heldur eigur dentur at vera lagdur á at tryggja góðskuna á byggingini við, at gjørt verður ein kunngerð um bygginormar í tilknýti til lógina um alternativa bústaðarbygging, ið tilmæld er í parti 1.1.3. Verandi lisitátiónslóg er ikki nøkur forðing fyri eini tílkari kunngerð.

Arbeiðsbólkurin hevur somuleiðis kent seg noyddan til at viðurkenna, at tað ikki hevur verið møguligt at viðgjørt spurningin um sosial atlit í sambandi við alternativa bústaðarbygging út í æsir. Skuldi hetta verið gjørt, hevði tað ivaleyst longt um arbeiðið at gera hesa frágreiðing við umleið einum ári. Hinvegin er viðgerðin av spurninginum tikin inn í uppskotini um, hvørjar lániveitingar kunnu latast til alternativa bústaðarbygging. Serliga ískoytislánið, ið er umrøtt undir høvuðsniðurstøðu 4, er sostatt ein háttur at taka sosial atlit í hesum sambandi. Skotið verður upp, at hesi viðurskifti framhaldandi verða viðgjørd í sambandi við arbeiðið við lóggávuni um alternativa bústaðarbygging.

Kap. 2 Lýsing av støðuni á føroyska bústaðarmarknaðinum

Hagtalstílfarið um føroysk bústaðarviðurskipti og føroyska bústaðarmarknaðin eru sera avmarkað. Ongi verulig hagtøl vera gjørd yvir, á hvønn hátt fólk búa, og tað eru heldur ikki nøkur hagtøl yvir bústaðarútreiðslur hjá fólkum.

Seinastu trý árin eru fyra ymiskar bústaðarkanningar gjørdar², sum á ymiskan hátt viðgera bústaðartørvin hjá ymiskum samfelagsbólkkum. *Eldraálitið* hjá Tórshavnar kommunu vísti í høvuðsheitum á, at tørstur er á eldrabústøðum. Í tráð við hetta kann vístast á, at tá kommunan (í 80' unum) hevði ætlanir um at byggja eldaríbúðir á Skálatrøð, komu nógvir fyrispurningar frá eldri fólkum um hesar. *Kanningin av framtíðartørvi á eldrabústøðum* hjá Húsalánsgrunninum vísti somuleiðis, at tørstur er á eldrabústøðum, serliga í Suðurstreymoy. Ein niðurstøða í álitinum hjá Javna, um *bústaðarviðurskipti hjá brekaðum* var, at alt ov lítið verður gjørt fyri at útvega brekaðum bústaðir. *Álit um eldraøkið* frá einum arbeiðsbólki, ið settur varð av Almanna- og heilsumálastýrinum vísti m.a. á, at tørsturin á røktarheimplássum og sambýlisplássum er stórur.

Arbeiðsbólkurin metti, at úrslitini av hesum kanningum ikki vóru nóg góð at nýta sum grundarlag til eina samlaða meting av føroyska bústaðarmarknaðinum. Tí varð avgjørt at biða Gallup-Føroyar um at gera eina spurnarkanning, sum bæði varð ein støðumeting av bústaðarmarknaðinum og eisini kundir útgreina tørvin á bústaðarmarknaðinum munandi betri, enn tilfarið frá undanfarnu kanningum. Gallup-kanningin av bústaðarmarknaðinum fevnir nevnliga um allar føroyingar yvir 15 ár, og hetta er sostatt fyrstu ferð, at ein slík kanning er gjørd í Føroyum.

Arbeiðsbólkurin hevur eisini sett teimum størstu kommununum í landinum ávísar spurningar um bústaðarmarknaðin á staðnum. Kommunurnar vórðu spurdar um longdina av bíðilistum til grundstykki, útstykkjarætlanir og teirra meting um bústaðarmarknaðin og leigumarknaðin í kommununi. Umframt svarini frá kommununum hevur arbeiðsbólkurin fingið hagtalstílfar frá Føroya Sparikassa um gongdina á sethúsaprísunum seinastu 20 árin.

² 1. Eldraálit hjá Tórshavnar kommunu (kanning í mars-apríl 1999), 2. Kanning av framtíðartørvi á eldrabústøðum (Húsalánsgrunnurin oktober 1999, spurnarkanning, eldri enn 55 ár) 3. Álit um bústaðarviðurskipti hjá brekaðum í Føroyum 2000 (Javni) og 4. Álit um eldraøkið 2002 (Eldrabólkurin).

2.1 Bústaðarkanning hjá Gallup Føroyar

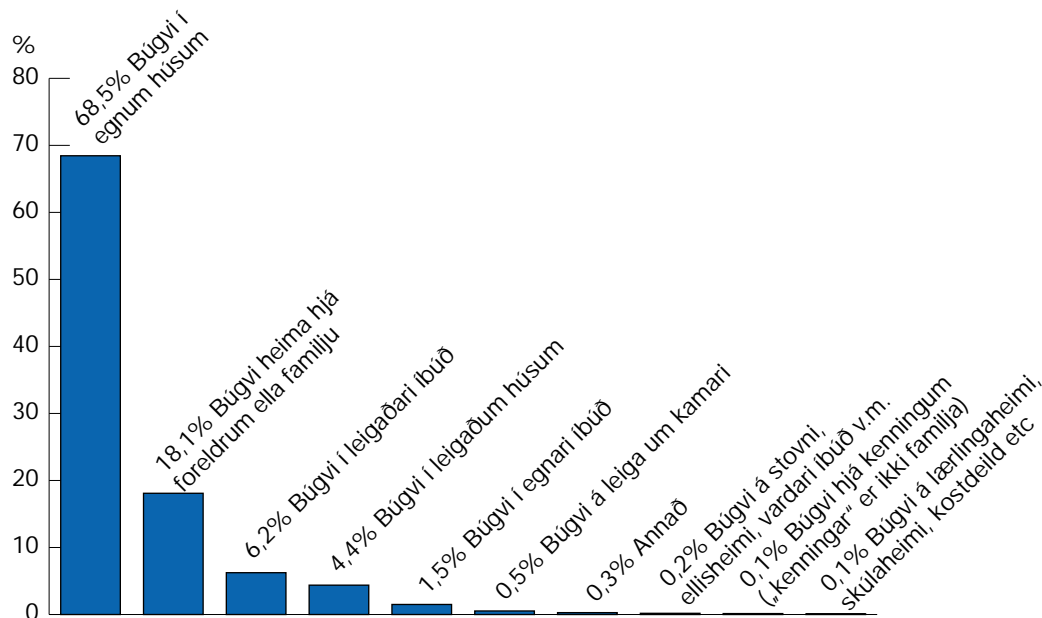
Gallup-kanningin av føroyska bústaðarmarknaðinum er gjørd sum ein vanlig spurnarkanning, ið varð framd í tveimum umførum, í desember 2002 og í januar 2003. Sum útgangsstøði skuldi ikki verið neyðugt við meira enn einari kanning, men arbeiðsbólkurin avgjórði at biða um eina eyka „eftirlitskanning“ fyri at tryggja eitt so gott hagtalsgrundarlag sum møguligt. Tað vísti seg ikki at vera stórvegis munur á úrslitunum av kanningunum.

Tølini í kanningini skulu tó takast við tí fyrivarni, sum altíð má takast við spurnarkanningum av hesum slagi. T.d. kann vera trupult at gera niðurstøður í smáum økjum, har tilvildin kann hava stóra ávirkan á úrslitið. Í alt 1.054 persónar vórðu spurdir, og allir spurningarnir eru endurgivnir í fylgiskjali 1.

2.1.1 Greining av ánaraviðurskiftum og bústaðarútreiðslum

Tann fyrsta talvan í Gallup-kanningini er ein yvirskipað lýsing av bústaðarviðurskiftunum, ið eru víst við grundarlagi í ánaraviðurskiftunum viðvíkjandi bústøðum.

Mynd 1 Bústaðarviðurskifti hjá føroyingum



Stabbamyndin sýnir heilt greitt at nógv tann størsti bólkurin av fólkinum (68,5%) eigir sín bústað, og at hesin er eini sethús, íroknað tvíhús og raðhús. Harumframt er tað ein óvantaður stórur bólkur av fólki, ið býr

heima hjá foreldrum ella familju, nevnliga 18%. Ein nærri greining av tølunum sýnir, at tey heimabúgvandi eru úr tí yngsta endanum av aldursbýtinum. Skal hesin parturin av kanningini tulkast meira, er svarið helst, at ungir føroyingar búgva heldur longri heima hjá foreldrunum, enn ung í grannalondum okkara.

Talvan sýnir eisini, at tað einans eru umleið 10% av føroyingum, sum búgva til leigu. Hetta er nógv minni enn í grannalondunum. Verður hugt nærri at tølunum fyri leigubústaðir sæst, at parturin av teimum, sum búgva í leigaðari íbúð, er rættiliga ymiskur frá valdømi til valdømi. Í Suðurstreymoy svara 11%, at tey búgva í leigaðari íbúð, meðan tað í Eysturoyar valdømi einans eru 6%, sum siga seg búgva í leiguíbúðum. Í sambandi við greiningina av kanningini varð nevnt, at lága talið av teimum, ið siga seg búgva á leigaðum kamari, kundi vera ein feilkelda. Hetta verður ikki hildið at vera so, tí Gallup hevur eisini atgongd til øll fartelesnummurnar í landinum. Tað eru fyri tað mesta ungfólk, ið búgva á leigaðum kamari, og hesi hava nærum øll fartelesnum.

Ein kend feilkelda í talvuni er lága talið av fólki, ið búgva á stovni v.m. Hesi hava ikki fartelesnum, og eru sostatt ikki tøk í kanningini. Hinvegin er ikki sannlíkt, at stórar flytingar eru burturúr bólkunum. Um fólk eru flutt á stovni, vera tey flestu búgvandi har restina av lívinum.

Næsta myndin greinar tøluni úr mynd 1 eitt sindur meira, við at samanbera bústaðarviðurskiftini við borgarligu støðuna hjá fólki. Orsakað av, at nógv tey flestu búgva í eignum húsum, eru hesir stabbarnir sjálvandi nógv stórri enn allir hinir. Men hóast hesa heldur eintáttaðu myndina, eru tøluni áhugaverd kortini.

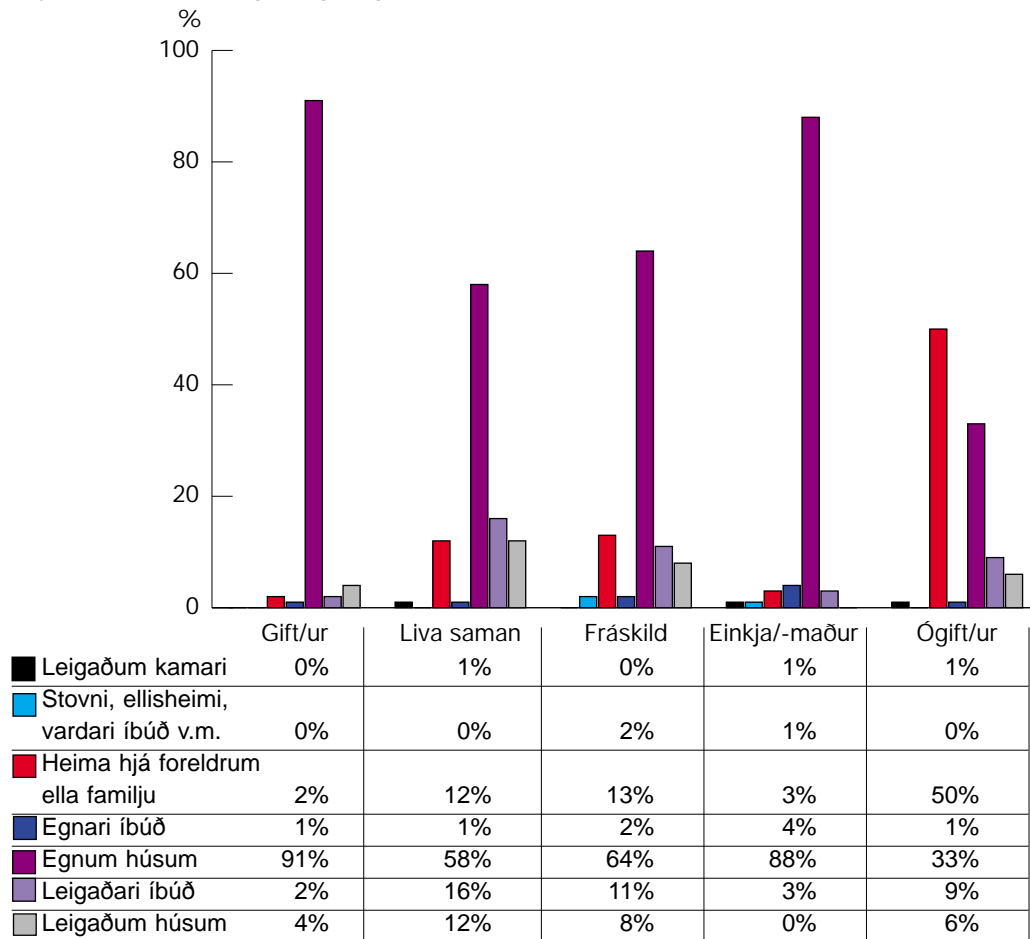
Stóra lutfallið av teimum, ið búgva í eignum húsum, er sjálvandi tann stabbinn, ið fyrst fellur í eyguni á mynd 2. Tað eru tó ikki hesi tøluni, sum eru mest áhugaverd í myndini, men heldur lutfallið millum borgarligu støðuna og aðrar bústaðarhættir enn egin hús.

Verður hugt eftir stabbunum yvir bústaðarhættirnar hjá teimum, ið eru gift, svara hesir til tað, ið væntast kundi. Heili 91% búgva í eignum húsum, meðan restin ávíkavist býr í egnari íbúð ella til leigu í sethúsum ella í íbúð. Tey 2%, ið siga seg búgva hjá foreldrum ella familju, kunnu vera fólk, ið læna eina hús, ella sum eru inngift, men henda tulkningin er bert eitt kvalifiserað boð.

Tølini viðvíkjandi bústaðarhættunum hjá fólki, sum liva saman uttan at vera gift, eru harímóti rættiliga áhugaverd. Hyggja vit at lutfallinum millum aldursbólkar, síggja vit, at 11% eru yvir 50 ár, 58% eru millum 30 og 50 ár, meðan 31% eru undir 30 ár. Men sæð í mun til fólk, ið eru gift, eru tað heili 33% færri, sum búgva í eignum sethúsum. Sostatt vísa tøluni aftanfyrri talvuna, at fólk, ið ikki eru gift, aftra seg við at seta búgv í eignum húsum, sæð í mun til tey, ið eru gift.

Hyggja vit at tølunum fyri einkjufólk eru so gott sum øll eldri enn 50 ár.

Mynd 2 Bústaður og borgarlig støða



Her búgva heili 88% í eignum húsum, og hetta hongur væl saman við rákinum, at gift fólk helst vilja búgva í eignum húsum. Hinvegin eru tað heili 40% av einkjufólkunum, ið helst vilja búgva í einum minni bústaði við eini stødd ímillum 45-90 m².

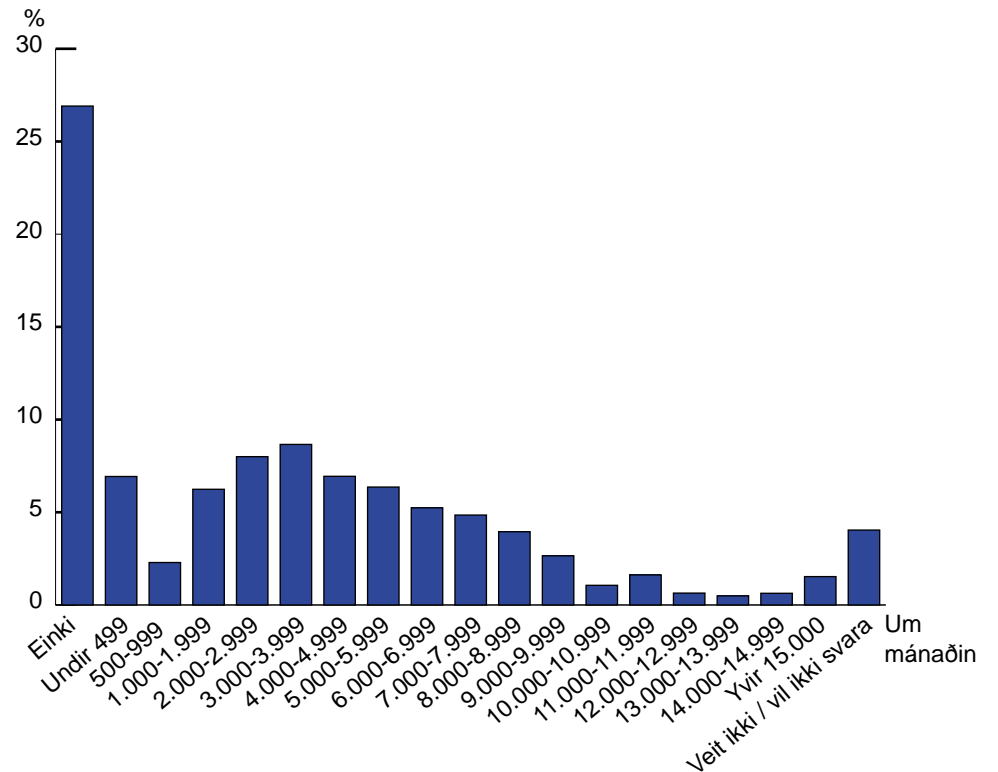
Aldursbýtið á teimum ógiftu, ið spurð vórðu í kanningini, er nakað á leið tað, ið væntast kundí. 54% eru undir 30 ár, og 17% eru millum 30 og 39 ár. Tey seinastu 29% eru yvir 40 ár. Hetta aldursbýtið hongur væl saman við lutfallinum av bústaðarhættunum, har helvtin sigur seg búgva heima hjá foreldrum ella familju.

Lutfallið av bústaðarhættunum hjá bólkinum av fráskildum minnir nakað um teimum, ið liva saman, og hesi tøluni eru sum so ikki so óvæntað. Tó eru tað heili 13% av teimum fráskildu, sum siga seg búgva heima hjá foreldrum ella familju. Hetta kann tulkast sum eitt gott dømi um, at familjubondini framvegis eru sterk í Føroyum.

Mynd 3 vísir, hvussu nógv fólk rindaðu í føstum brutto-bústaðar-

útreiðslum um mánaðin.³ Úrslitið er eitt sindur meira óvæntað enn í undanfarnu myndini. Leingi hevur verið hildið, at trýstið á bústaðarmarknaðin hevur við sær rættiliga høgar bústaðarútreiðslur. Men verður hugt at mynd 2 sæst greitt, at tað ikki eru øll, ið eru líka illa fyri.

Mynd 3 Yvirlit yvir fastar bústaðarútreiðslur (rentur og avdráttir ella leiga)



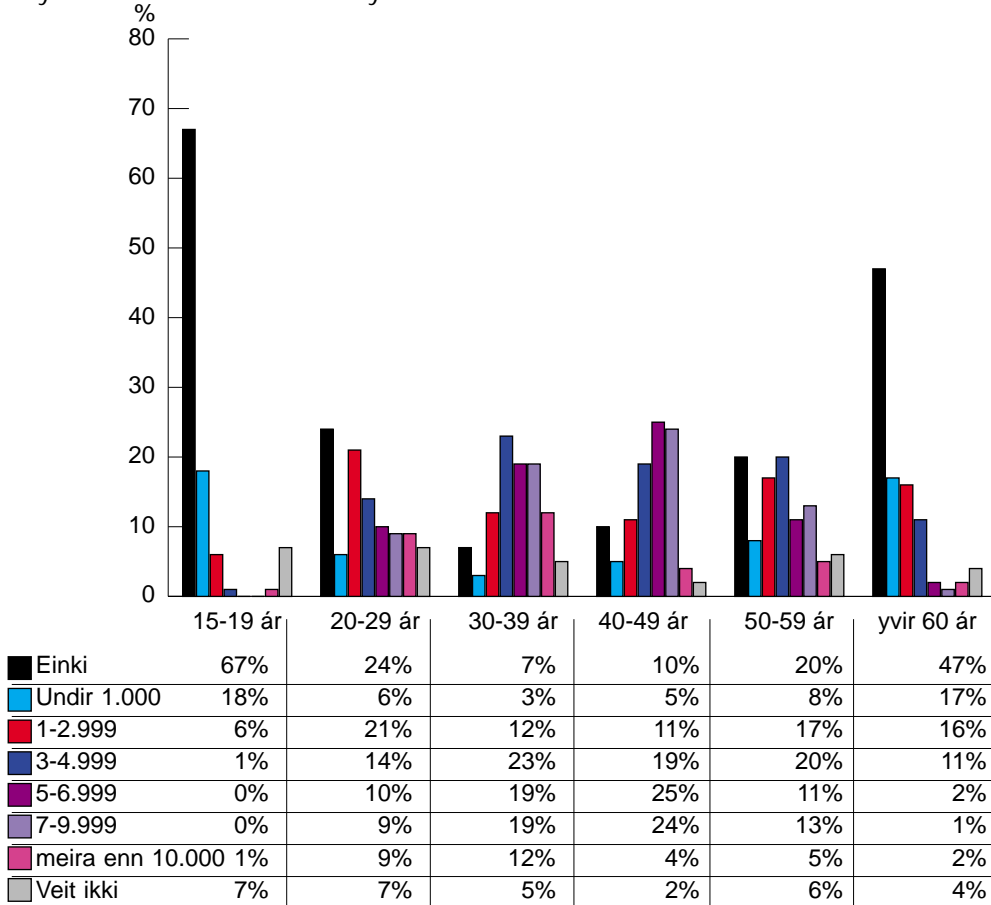
Stabbamyndin sýnir, at góð 36% av teimum spurdu í kanningini hava mánaðarligar bústaðarútreiðslur, ið eru niðanfyrir 1.000 kr. um mánaðin. Hinvegin hava bert umleið 20% av teimum spurdu lutfallsliga høgar mánaðarligar bústaðarútreiðslur, ið eru 7.000 kr. og hægri. Hini umleið 40% liggja millum 1.000 og 7.000 kr. um mánaðin.

Kanningin sýnir sostatt eina munandi spjading í bústaðarútreiðslunum, har meira enn 1/3 av teimum spurdu gjalda ógvuliga lítið, meðan umleið 1/5 hevur høgar útreiðslur. Restin liggur mitt ímillum. Tøluni eru rættiliga óvæntað, og tí er tørvur á, at tey vera greinað nærri.

Mynd 4 lýsir bústaðarútreiðslurnar í mun til aldursbólkar. Aldursbólkarin verða greinaðir hvør sær á tann hátt, at hugt verður at lutfallinum av bústaðarútreiðslunum fyri hvønn bólkin. Eisini her skal gerast vart við, at talan er um brutto-bústaðarútreiðslur.

³ Brutto-bústaðarútreiðslur eru rentur og avdráttir (uttan at møguligur rentustuðul er drigin frá), ella húsaleiga.

Mynd 4 Bústaðarútreiðslur bytt á aldursbólkar



Ikki heilt óvæntað sýnir stabbamyndin, at 2/3 av teimum spurdu í aldursbólkinum millum 15 og 19 ongar fastar bústaðarútreiðslur hava. Orsøkin er uttan iva, at hetta eru ungfólk, ið búa heima hjá foreldrunum. Meira óvæntað er kanska, at 1/4 í aldursbólkinum 20-29 ár heldur ikki hevur nakrar bústaðarútreiðslur. Hetta undirbyggir niðurstøðurnar til mynd 1 um, at føroyingar búa longri heima hjá foreldrunum enn vanligt er í grannalondunum.

Eitt annað sera áhugavert úrslit er úr hinum endanum av aldursbýtinum. Tølini vísa nevnliga, at knappliga helvtin av fólki yvir 60 ongar fastar bústaðarútreiðslur hava. Orsøkin er helst, at hesi fólk sita í húsum, har lánini eru útgoldin.

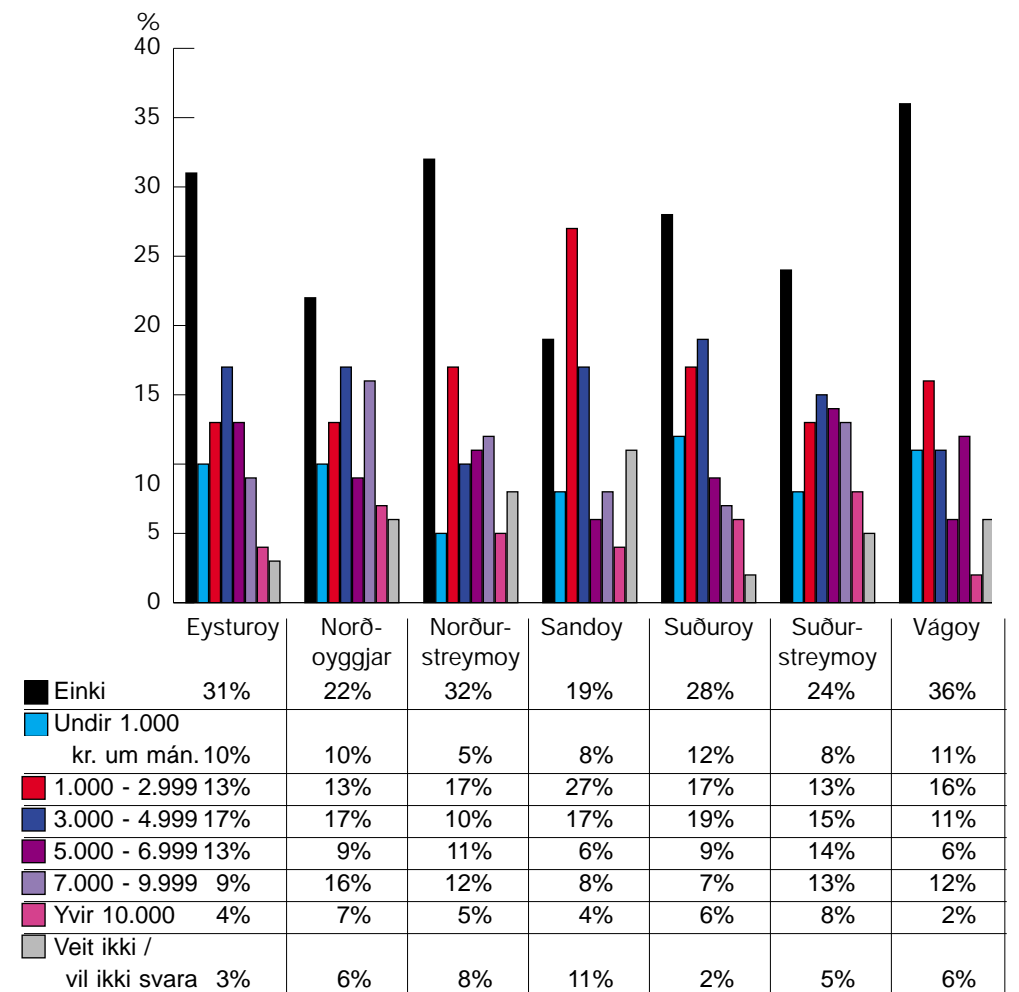
Verður hugt meira gjølla eftir grundarlagnum undir kanningini kemur fram, at umleið 9% av teimum, ið eru spurð, eru í aldursbólkinum 15 til 19 ár, meðan umleið 23% eru í aldursbólkinum yvir 60 ár. Sostatt eru fólk yvir 60 ár lutfallsliga betur umboðaði í kanningini og hetta undirbyggir niðurstøðuna um, at ein meiriluti av teimum, ið ongar bústaðarútreiðslur

hava, búa í húsum, har lániskuldin er niðurgoldin. Hesi fólk hava samstundis eitt høgt frívirði í bústøðum teirra, og harvið hava tey eina góða keypiorku, skuldu tey verið áhugað í at flutt í annan bústað.

Samstundis vísa tølini, at størsta búskaparlíga trýstið liggur á aldursbólkinum millum 30 og 39 ár, har heili 12% hava fastar bústaðarútreiðslur yvir 10.000 kr. um mánaðin. Hetta eru uttan iva ungar familjur, ið júst hava sett búa, og lítil ivi kann tí vera um, at hesar familjurnar eru lutfallsliga hart fyrispentar, samanborið við aðrar aldursbólkar.

Næsta myndin greinar bústaðarútreiðslurnar enn meira við at samanbera tey ymisku valdøminu í landinum. Hvørt valdømið verður roknað sum 100%, og tey verða síðani sundurgreinað í støði á bústaðarútreiðslunum.

Mynd 5 Bústaðarútreiðslur bytt á valdømi



Myndin vátar í ávísan mun, at bústaðarútreiðslurnar í Suðurstreymi eru nakað hægri enn aðrastaðni í landinum. Verður hugt at tølunum fyri tey, ið gjalda meira enn 5.000 kr. um mánaðin, liggur Suðurstreymur yvir miðal, samanborið við miðaltøluni fyri alt landið. Á sama hátt eru tøluni fyri Suðuroynna javnt lægri, tí har er bólkurin av teimum, ið gjalda millum 3.000 og 5.000 kr. hægri enn aðrastaðni í landinum.

Tøluni fyri Norðstreymoy eru eftir øllum at døma ávirkað av bústaðarmarknaðinum í Suðurstreymoy. Havandi í huga, at vit her samanbera eitt býarumhvørvi við smærri bygdir, má niðurstøðan verða, at gongdin í høvuðsstaðnum hevur eina munandi ávirkan á bústaðarmarknaðin í grannaøkinum.

Tøluni fyri Eysturoy og Norðoyggjar sýna eisini, at trýst er á marknaðin, men her eru tey eitt sindur verri at tulka. Líkt er til, at prísirnir eru nakað hægri í Norðoyggjum enn í Eysturoynni, har bólkurin við útreiðslum millum 7.000 kr. og 9.000 kr. er lutfallsliga størri enn í øllum øðrum pørtum av landinum. Ein frágreiðing kann vera, at tað seinnu árinu hevur verið trupult at fingið grundstykki í Klaksvík. Um útboðið av eldri húsum hevur verið lágt, kann hetta seinastu 5 árinu hava trýst húsaprísirnar upp.

Hildið verður ikki ráðiligt at gera ov nógvar tulkningar av tølunum fyri Vágoynna og Sandoyinna. Økini eru somikið smá, at tilvildin í valinum av fólki, ið ringt varð til, kann hava størri ávirkan enn í svarunum úr restini av landinum.

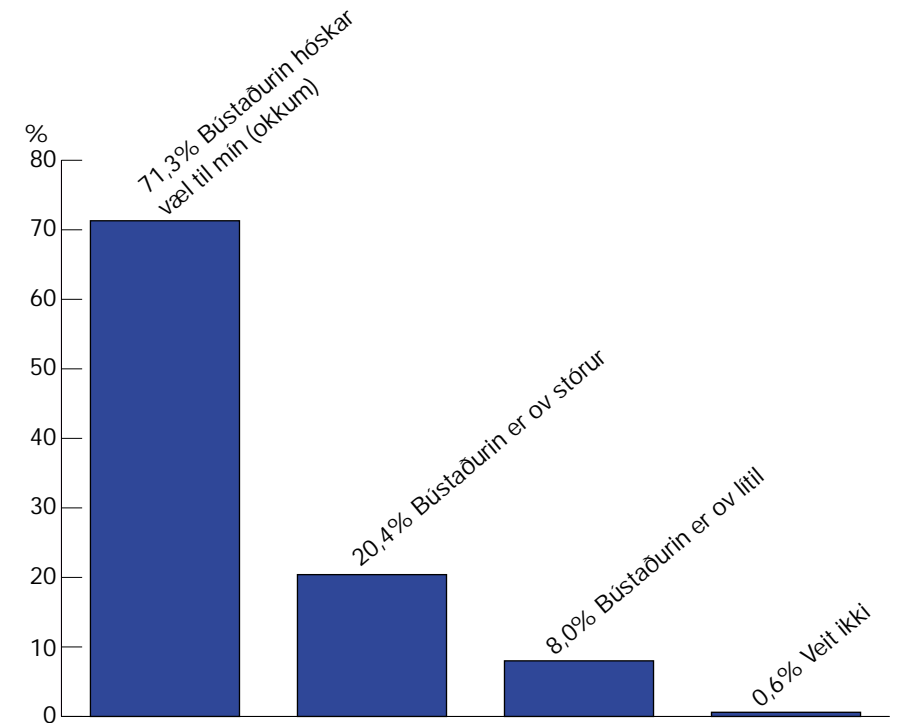
Hinvegin lýsir mynd 4, at talið av teimum, ið ongar bústaðarútreiðslur hava, liggur javnt millum 22% og 32%. Ikki heilt óvæntað eru tøluni lutfallsliga lægst fyri Suðurstreymoy og Norðoyggjar, sum hava lutfallsliga høgur bústaðarútreiðslur. Í hinum endanum liggja Norðstreymoy og Eysturoy, har hesin bólkurin er umleið 8-10% hægri. Her kann orsøkin vera, at fólk ikki flyta eins nogv sum í stóru býarøkjunum Tórshavn og Klaksvík. Høga talið fyri Vágoynna kann vera ein hagtalslig tilvild, meðan lága talið fyri Sandoyinna helst skal síggjast í sambandi við tann stóra bólkin, ið ikki vil svara spurninginum.

Samanumtikið er mest óvæntaða úrslitið av hesum partinum av kanninginini, at umleið 1/3 av øllum feroyingum yvir 15 ár ongar fastar bústaðarútreiðslur hava.

2.1.2 Bústaðartørvin

Næsti parturin av Gallup-kanningini lýsir tørvin á føroyska bústaðarmarknaðinum. Tá spurningarnir vórðu gjørdir, varð avgjørt einans at spyrja, um fólk vóru nøgd við støddina á bústaðnum. Hildið varð ikki vera ráðiligt eisini at spyrja um dygdina á bústaðnum, tí tað hevði ikki verið møguligt at gjørt nakrar greiðar tulkningar av hesum svarunum. Svarini til henda spurning fullu soleiðis:

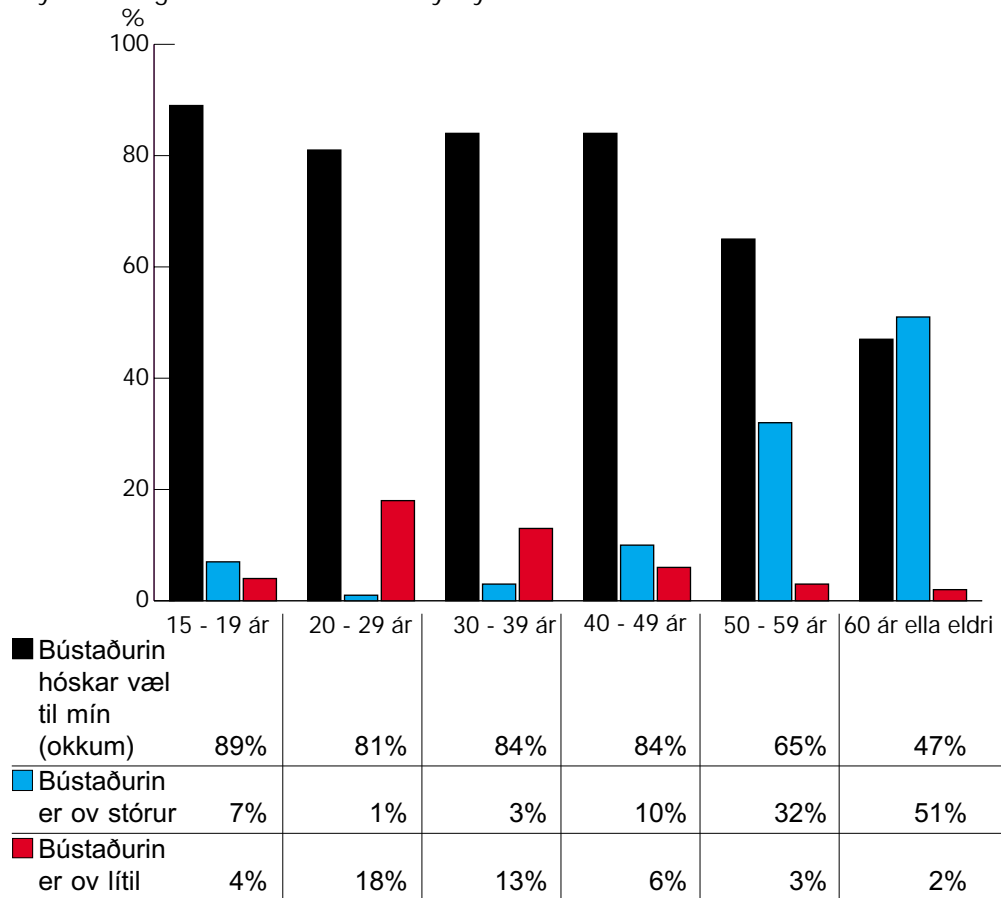
Mynd 6 Nøgðsemið við støddina á bústaðnum



Við fyrsta eygnakast kann tað tykjast heldur nóg, at heili 20% av feroyingum halda, at bústaður teirra er ov stórir. Verður hetta samanborið við, at bert 8% halda teirra bústað vera ov lítlan, er okkurt, sum kundi bent á, at feroyingar, sum meginreglu, byggja ov stórar bústaðir.

Verða hesi tøluni greinað nærri, gerst myndin tó nógv greiðari. Mynd 7 bólkar svarini viðvíkjandi støddini á bústaðnum upp í aldursbólkar við hesum úrsliti:

Mynd 7 Nøgdsemið við bústaðin fyri ymiskar aldursbólkar



Myndin letur ongan iva vera eftir, tí so hvørt sum fólk eldast, halda tey bústaðin vera ov stóran. Fyri aldursbólkin yvir 60 ár gevur kanningin eina greiða ábending um, at meira enn helvtin av eldri færoyingum halda seg búgva í einum ov stórum bústaði, meðan talið fyri aldursbólkin millum 50 og 60 ár er umleið 32%.

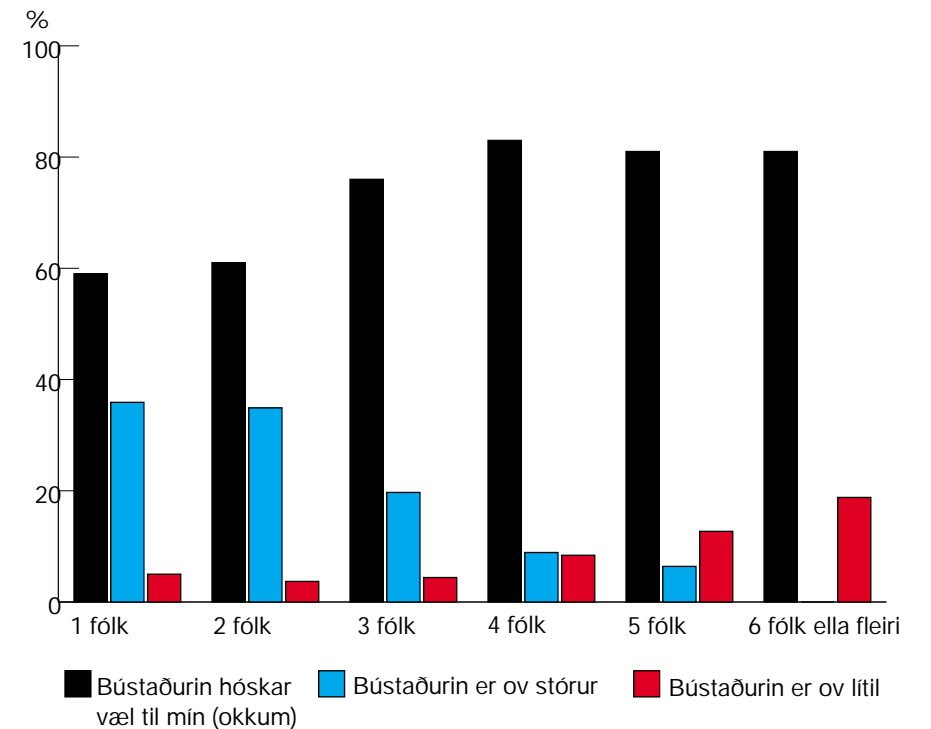
Hetta kann setast upp ímóti einum eitt sindur veikari tendensi, har ávíkavist 18% og 13% av aldursbólkunum 20-30 ár og 30-39 ár halda teirra bústað vera ov lítlan. Av teimum, sum siga seg hava ov lítlan bústað, búgva 31% í egnum húsum, ímeðan 94% av teimum, sum siga seg hava ov stóran bústað, búgva í egnum húsum.

Gallup-kanningin grundgevir sostatt, at alternativ bústaðarbygging í Føroyum fyrst og fremst má miða ímóti at nækta tørvin hjá aldursbólkunum 50 ár og eldri á smærri bústøðum. Henda niðurstøðan er eisini í tráð við úrslitið av áðurnevndu spurnarkanning hjá Húsálansgrunninum um fram-tíðartørvin á eldrabústøðum.

Hesi greiðu úrslitini av Gallup-kanningini sáða eisini ein iva um tað skilagóða í, at føroysku kommunurnar brúka nógvan pening til at gera sethúsaútstykingar til ungar familjur. Tað átti heldur at verið umhugsað at tikið stig til bygging av smærri bústøðum, so teir eldru aldursbólkarin kundu havt møguleika at flutt úr ov stórum bústøðum, sum yngri aldursbólkar síðani kunnu yvirtaka. Mynd 3 sýnir harumframt, at aldursbólkurin yvir 60 ár sum meginreglu hevur eitt stórt frívirði í bústøðum teirra, og tí ikki hevur nakrar fíggjarligar trupulleikar við at gera íløgur í minni bústaðir.

Tann næsta myndin útgreinar bústaðartørvin nakað meira við at samanbera støddina á húskinum við hugsanina um støddina á bústaðnum.

Mynd 8 Støddin á húskjunum samanborin við nøgdsemið við støddina á bústaðinum



Henda myndin er eisini greið. Svarini, ið siga, at bústaðurin er ov lítill, økjað javnt samanborið við støddina á húskinum. Hinvegin eru tað serliga húski við einum ella tveimum fólki, ið halda bústað teirra vera ov stóran. Hetta fellur eisini væl í tráð við talvu 6, sum sýndi, at tað serliga eru fólk yvir 50 ár, ið halda teirra bústað vera ov stóran.

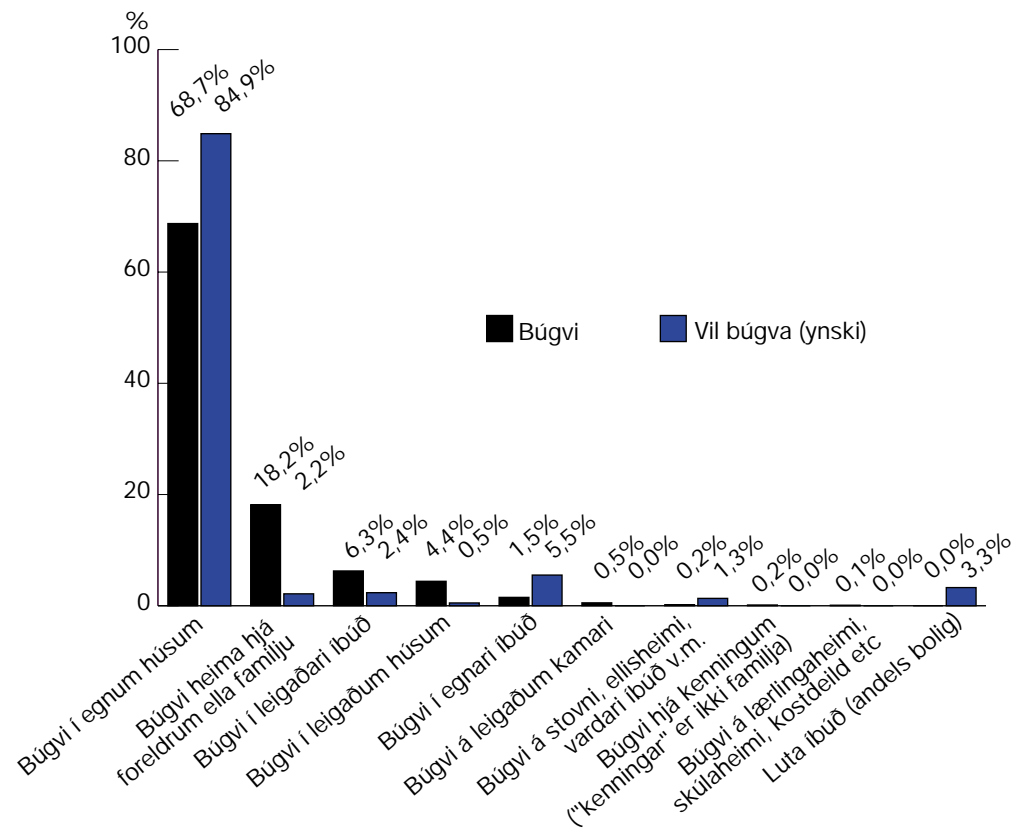
Gallup-kanningin vísti, at tað serliga vóru hús omanfyri 120 m², ið fólk hildu vera ov stór. 40% vildu búgva í einum bústaði millum 90-120 m², meðan 25% vildu búgva í einum bústaði millum 45-90 m².

2.1.3 Ognarviðurskiftini

Næsti parturin av Gallup-kanningini setir bústaðartørvin saman við eini lýsing av, hvørjum slagi av bústøðum eftirspurningur er eftir. Tá spurningarnir vórðu gjordir, varð valt at nýta ognarviðurskiftini av bústaðinum sum grundarlag fyri tørvsmetingini, tí hetta varð hildið at geva ta rættastu myndina. Hevði t.d. verið spurt um hugsanina og ynskini hjá fólki viðvíkjandi dygdini av bústøðunum, er lítil ivi um, at tøluni høvdu verið illa samanberilig.

Grundarlagið undir næstu talvu, sum lýsir bústaðartørvin samanborið við verandi støðu, er mynd 1, sum lýsti, hvussu feroyingar búa. Hetta úrslitið verður sett saman við einum spurningi um, hvussu fólk helst vilja búa.

Mynd 9 Núverandi ognarviðurskifti á bústaðarmarknaðinum og framtíðar ynski



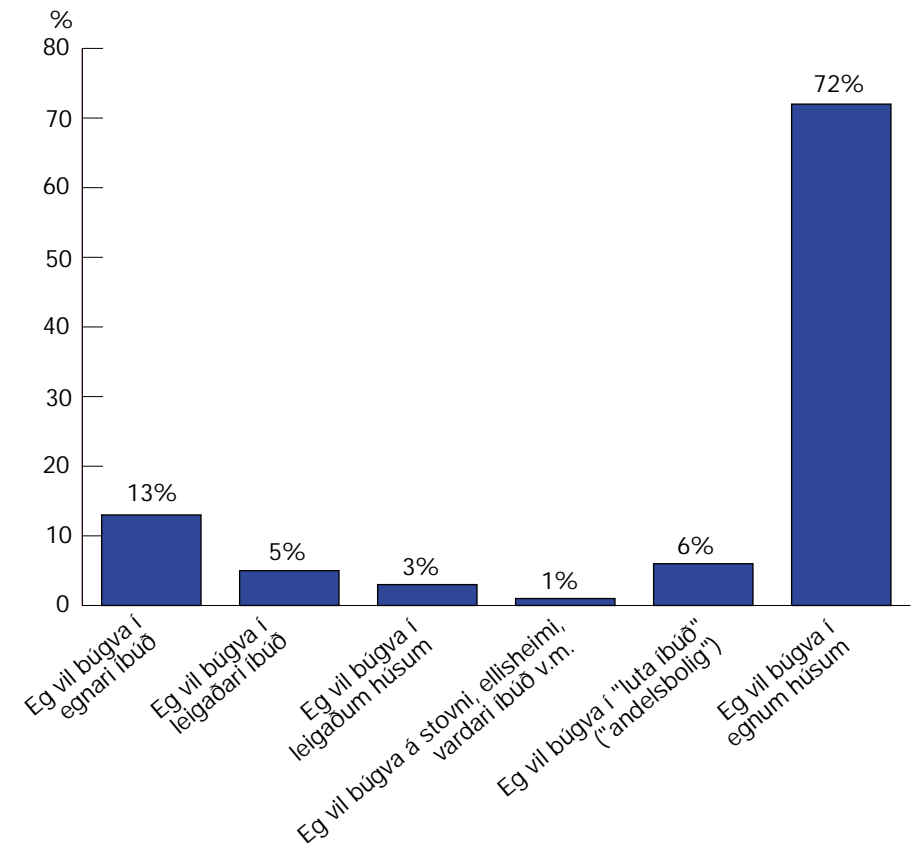
Myndin lýsir heilt greitt, at fólk helst sjálvi vilja eiga teirra bústað, tí yvir 90% av teimum spurdu svara, at tey helst vilja búa í egnum bústaði. Av teimum spurdu eru bert 1,5%, sum búa í eigaraíbúð, men heili 5,5% av teimum spurdu vilja helst búa í eini eigaraíbúð. Enn meira áhugavert er,

at 3,3% av teimum, ið svara, vilja búa í eini lutaíbúð. Hetta er eitt sera høgt tal, tá hugsað verður um, at hetta slagi av íbúðum ikki eru í Føroyum, Tí er lítil ivi um, at eftirspurningurin eftir hesum bústaðarhátti hevði verið nakað hægri, hevði hann verið tøkur í Føroyum.

Hóast hesi áhugaverdu tøluni er myndin tó merkt av stóra bólkinum, sum helst vil búa í egnum húsum. Kanska ikki heilt óvæntað er størsta gongdin í myndini, at bólkurin av teimum, sum búa heima hjá foreldrunum ella familju, minskar niður í næstan onki, meðan bólkurin av teimum, sum helst vilja búa í egnum sethúsum, veksur nærum tilsvarandi. Gongdin er tó ikki so einföld, at tað bert eru tey, ið búa heima, sum feigin vilja búa í egnum sethúsum. Ein ávísur partur av teimum, sum búa í egnum húsum, vil búa í eigaraíbúð. Tann samlaða myndin av Gallup-kanningini er tó, at størsti eftirspurningurin er eftir minni bústøðum, meðan best umtókki eigaraháttur er egin sethús. Orsøkin er helst tann, at føroyski bústaðarmarknaðurin framvegis er domineraður av sethúsum.

Nakað óvæntað vísir Gallup-kanningin, at fólk hava sera lítlan áhuga í leigubústøðum. Tøluni vísa, at umleið helvtin av teimum, ið búa í

Mynd 10 Bústaðareftirspurningur hjá fólki, sum búa í leigubústøðum



leigubústøðum, eru í aldursbólkunum frá 20 til 39 ár. Tí er kanska ikki so torført at skilja, at bústaðareftirspurningurin hjá hesum fólki gongur aðrar vegir. Í næstu stabbamyndini verður lýst, hvussu fólk, ið búa í leigubústøðum, helst vilja búa.

Mynd 10 letur ongan iva vera eftir, tí bert 8% av teimum, ið búa til leigu, eru nøgd við henda bústaðarháttin. Nóg tann størsti bólkurin vil helst búa í eignum sethúsum, men umleið 19% vil búa í eigaraíbúð ella lútaíbúð.

Hesi tølini eru áhugaverd, tá hugsað verður um, at tað leingi hevur verið tosað um at økja um útbøðið av leigubúðum við at lata skattafyrimumir til fólk, ið leiga partar av eignum sethúsum út. Líkt er til, at slíkar loysnir ikki eru í tráð við bústaðareftirspurningin, tí fólk vilja heldur eiga enn leiga. Hervið er ikki sagt, at eitt økt útbøði av slíkum leigubústøðum ikki hevði nøktað ein ávísan bústaðartørv. Hava fólk einki annað val, er sjálvandi áhugi í leigubústøðum. Men tá myndin av bústaðareftirspurninginum er so mikið greið, sum tølini úr Gallup-kanningini vísa, er kortini vert at umhugsað, hvørt eitt økt útbøði av leigubústøðum ikki skuldu verið raðfest lægri enn eitt økt útbøði av lútaíbúðum og eigaraíbúðum.

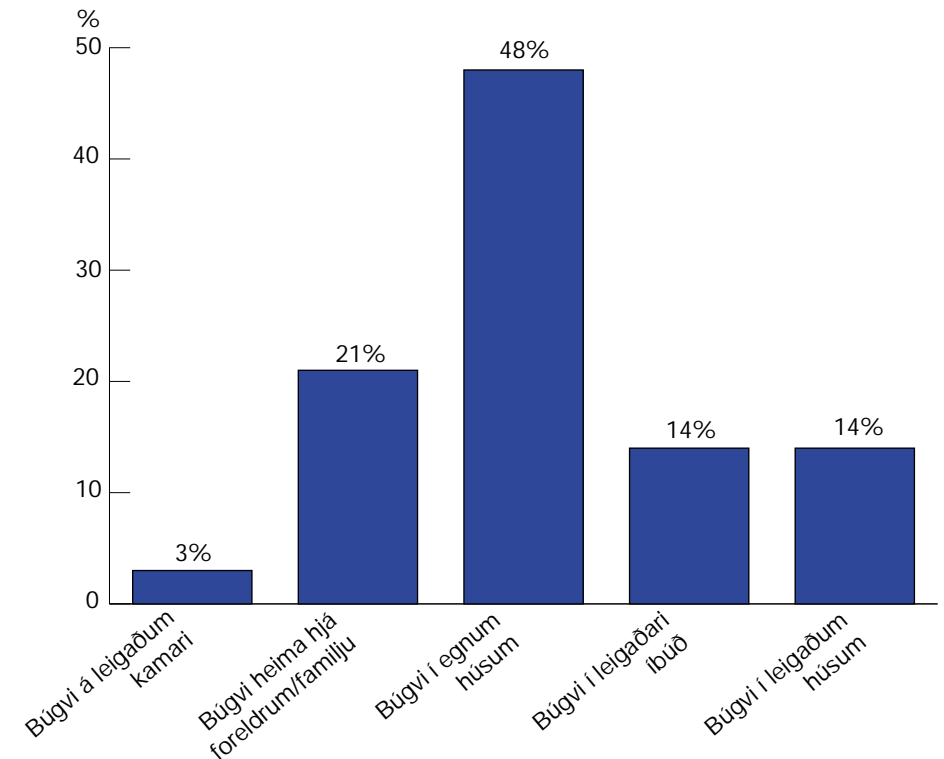
Í hesum sambandi er eisini vert at taka spurningin um ungdómsbústaðir til viðgerðar. Gallup-kanningin bendir á, at áhugin hjá heimabúgvandi ungfólki í leigubústøðum ikki er so stórur, sum tað áður hevur verið hildið. Sjálvandi skal hesin spurningurin ikki takast av skránni orsakað av eini spurnarkanning sum hesari. Men tølini úr kanningini lata ongan iva vera um, at tørvurin á ungdómsbústaðum er minni enn tørvurin á minni bústaðum til eldri fólk, ið búa í stórum húsum.

Hóast tann avmarkaða áhugin í leigubústøðum er tað kortini ein partur av fólkunum, ið vórðu spurð í kanningini, sum sýna leigubústøðum áhuga. Ein viðkomandi spurningur at eftirkanna er tí, hvussu bústaðarviðurskiftini eru hjá fólki við hesum eftirspurninginum.

Eisini hesi tølini eru eitt sindur óvæntað. Áðrenn kanningina varð roknað við, at tað fyrst og fremst vóru ung heimabúgvandi fólk, ið høvdu áhuga í leigubústøðum. Úrslitið av kanningini sýnir tó, at helvtin av teimum, ið eftirspyrja leigubústaðir, eru fólk, sum búa í eignum sethúsum. Hetta undirbyggir tí enn meira niðurstøðuna um, at størsti bústaðartørvurin í Føroyum er hjá eldri fólki, sum eru áhugað í einum minni bústaði.

Í sambandi við stabbamynd 11 er eisini vert at nevna tann lítla bólkin, ið sigur seg búa á leigaðum kamari. Hugsast kann, at hetta er tann bólkurin, ið hevur størstan áhuga í leigubústøðum. Men tá bert 0,5% av teimum, ið hava luttikið í kanningini, siga seg búa á leigaðum kamari, er ilt at gera størri niðurstøður burtúr hesum smáu tølunum. Áður hevur verið nevnt, at hetta lítla talið er ein mógulig feilkelda í kanningini. Niðurstøðan varð tó, at hesi fólkinu eru atkomulig hjá spyrjarunum, tí tey hava fartelefon, men kortini kann tað ikki við vissu avsannast, at bólkurin er undirumboð-

Mynd 11 Núverandi bústaðurin hjá teimum sum vilja búa í leigubústøðum



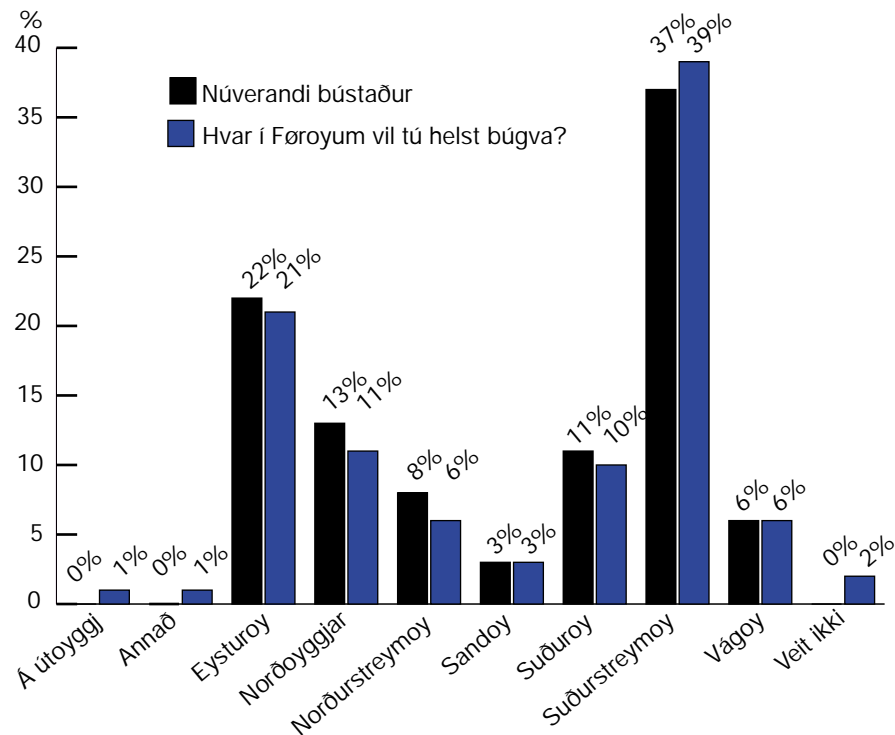
aður í kanningini. Um so er, hevði kanningin kanska víst ein størri eftirspurning eftir leigubústøðum.

2.1.4 Burturhugur

Tann seinasti partur av Gallup-kanningini, sum verður viðgjørdur í hesi frágreiðingini, snýr seg um, hvørt fólk hava hug at flyta til ávís øki í landinum, og harvið koma at leggja eitt størri trýst á bústaðarmarknaðin í hesum økjum. Eins og spurt varð um, hvønn bústað fólk vórðu áhugaði í, vórðu fólk spurð um, hvar í landinum tey helst vildu búa. Sigast skal beinanvegin frá, at myndin ikki er fullfíggað, tí kanningin er gjørd í Føroyum og harvið eru útisetar, ið eru áhugaðir í at flyta heim, ikki umboðaðir í kanningini. Vit vita tó frá yvirlitunum hjá Hagstovuni yvir flytingar til Føroya, at ein heldur størri partur av tilflytarunum koma til Suðurstreym, enn til onnur øki í landinum.

Mynd 13 er eitt yvirlit yvir lutfallið millum, hvørjum valdønum tey, ið hava luttikið í kanningini, búa í. Hetta verður samanboreið við svarini til spurningin um, hvar í Føroyum tey helst vilja búa.

Mynd 13 Hvar í Føroyum vilja fólk búgva?



Ikki heilt óvæntað hava tey flestu, ið vórðu spurð í kanningini, ikki hug at flyta til aðrar partar av landinum. Hinvegin vil nógv tann størsti parturin av teimum, ið hava hug at flyta, búseta seg í Suðurstreymi.

Mest óvæntaða talið er, at umleið 20% av norðstreymoyingunum, ið vórðu við í kanningini, siga seg hava hug at flyta til Suðurstreym (t.e. til Havnar). Kannað hevur verið eftir, um ein møgulig feilkelda er, at kollfirðingar aftaná kommunusamanleggingina við Tórshavnar kommunu, nú rokna seg sum suðurstreymoyingar. Eftirkanningin av tølunum vísir, at hetta ikki er nøkur feilkelda, tí frávik eru ikki í tølunum fyri Kollafjørð í mun til restina av Norðurstreymoy. Tí má niðurstøðan verða, at tey, sum búgva tættast við Havnina, eisini eru tey, sum hava størsta hugin at flyta hagar.

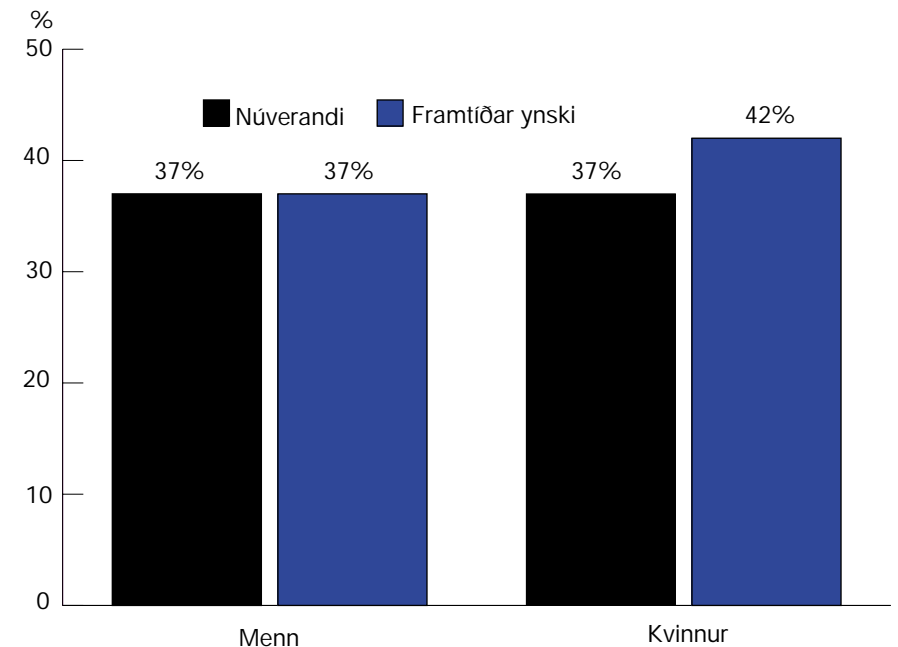
Av øðrum áhugaverdum tølum er vert at nevna, at umleið 5% av norðoyingunum, sum luttóku í kanningini, siga seg hava hug at flyta til Suðurstreym. Hetta er ikki heilt í tráð við ímyndina av Norðoyggjum sum eitt serstakliga lokalpatriotiskt øki.

Annars vísa tøluni, at hugurin til fráflyting er minst í Sandoyar og Vága valdønum. Tann bólkurin, ið hevur svarað annað til ynskið um, hvar tey helst vilja búgva, eru tey, sum hava hug at flyta úr Føroyum. Somuleiðis er áhugavert, at 1% av teimum spurdu siga seg hava hug at búgva á útoyggj.

Samanumtikið bendir Gallup-kanningin á, at tað framhaldandi verður eitt størri trýst á bústaðarmarknaðin í høvuðsstaðarøkinum enn í restini av landinum. Hetta skal vigast upp ímóti, at lutfallið millum bústaðarútreiðslurnar kring landið, sum vórðu lýstar í stabbamynd 5, bendir á, at trýst eisini er á bústaðarmarknaðin í Norðoyggjum. Tí má niðurstøðan vera, at størsta trýstið liggur á bústaðarmarknaðinum í Suðurstreymoy, meðan Klaksvíkin er tað økið uttanfyri høvuðsstaðarøkið, har størsta trýstið er á bústaðarmarknaðinum.

Tá ið nærri varð hugt eftir teimum, ið svaraðu, at tey høvdu hug at flyta til Suðurstreymoyar, kom eitt sera óvæntað úrslit fram. Tað vísti seg nevniliga, at tað var stórur munur á svarunum frá monnum og kvinnum.

Mynd 14 Hvør vil búgva í Suðurstreymoy?



Myndin vísir, at 37% av teimum spurdu í kanningini búgva í Suðurstreymoy. Eftir svarunum at døma vilja heili 42% av teimum spurdu kvinnunum búgva í Suðurstreymoy, meðan talið av teimum spurdu monnunum, ið vilja búgva í Suðurstreymoy, er at kalla tað sama, sum teir, ið búgva har frammanundan. Sostatt sýnir kanningin, at tað serliga eru kvinnur, ið vilja flyta til Suðurstreymoy.

Ít er at geva nakra fullgóða frágreiðing til hetta óvæntaða úrslitið. Helst eru orsökarnar tengdar at, at tann sosiali leikluturin hjá kvinnunum aðrastaðni enn í høvuðsstaðarøkinum er meira bundin av gomlum traditiónum.

um, men hetta er bert eitt kvalifiserað boð. Fyri tey, sum hava hug at granska í leiklutunum millum kynini, kundu hesi tøluni kanska verið ein kelda til undran, sum bleiv atvold til, at meira ljós varð varpað á henda spurningin.

2.2 Spurnarkanning av bústaðarmarknaðinum í størri kommununum

Fyri at lýsa eftirspurningin eftir bústøðum eitt sindur meira nágreiniliga enn møguligt er í eini spurnarkanning sum Gallup-kanningini, hevur arbeidsbólkurin vent sær til størstu kommunurnar í landinum⁴ við fyra spurningum viðvíkjandi bústaðarmarknaðinum í kommununi. Spurningarnir vóru hesir:

1. Hvussu langir eru bíðilistarnir til grundøkir?
2. Hvørjar útstykkingarætlanir hevur kommunan?
3. Hvussu er kommununnar meting av bústaðarmarknaðinum?
4. Hvussu er kommununnar meting av leigumarknaðinum?

Svarini frá kommununum eru heldur ymisk, og tí er ein longri samandráttur av teimum prentaður sum fylgiskjal 2.

2.2.1 Eftirspurningurin eftir grundstykki

Neyvan kemur tað óvart á nakran, at svarini frá størri kommunum benda á, at bústaðartørvurin er størstur í høvuðsstaðarøkinum. Fyrsta kommunala útstykkingin í mong ár er júst farin í gongd í Hoyvíkshaganum, har útstykkið verður til 130 sethús og 45 samanbygd hús. Lítil ivi er um, at virkseimið hjá privatari byggimeistarunum hevur verið við til at taka broddin av tí ringasta eftirspurninginum, meðan kommunalu útstykkingarætlanirnar hava ligið stillar.

Svarini frá Klaksvíkar kommunu og teimum spurdu kommununum í Eysturoynni sýna, at tað eisini í hesum økjum er ein rættiliga stórir eftirspurningur eftir grundstykki. Líkt er til, at eftirspurningurin eftir grundstykki somuleiðis er vaksandi í Vágum, eftir at Vágatunnin er tikin í nýtslu. Í stóru kommununum í Suðuroynni er harafturímóti líkt til, at nærum ongin eftirspurningur er eftir grundstykki. Her nøktar útboðið av eldri sethúsum eftir øllum at døma tørvin.

Størru kommunurnar vísa allar á, at teir veruligu bíðilistarnir oftast vísa seg at vera styttri enn tað almenna talið. Orsøkin er, at nógvir ungir borgarar (antin sjálvi, ella av foreldrunum) verða skrivað upp sum skjótast, men hesi falla ofta frá aftur, tá tey fáa eitt grundstykki í boðið. Tórshavnar

⁴ Spurningarnir vórðu settir til hesar kommunurnar: Tórshavnar kommuna, Klaksvíkar kommuna, Runavíkar kommuna, Fuglafjarðar kommuna, Gøtu kommuna, Tvøroyar kommuna, Vágs kommuna, Sandavágs kommuna og Miðvágs kommuna.

kommuna metir, at tann veruligi grundstykkiábylgin, helst „bert“ er 50% av tí almenna talinum. Klaksvíkar kommuna vísir tó á, at fleiri av teimum, sum falla frá til vanlig grundstykki, siga seg vera áhugað í minni alternativum bústøðum.

2.2.2 Eftirspurningurin eftir leiguíbúðum

Heitt varð eisini á tær spurdu kommunurnar um at gera eina meting av leigumarknaðinum í kommununi. Svarini frá teimum stóru kommununum (Suðuroyggin undantikin) vóru rættiliga greið – allar kommunurnar vístu á, at tørvurin á leiguíbúðum, eftir teirra áskoðan, ikki er nöktaður. Hesi svarini eru áhugaverd, tá hugsað verður um, at Gallup-kanningin bendir á, at áhugin fyri leiguíbúðum er sera lítil (sí mynd 9). Tí sær tað ikki mætari út enn, at fólk velja leigubústaðir av neyð og ikki av huga. Høvdu onnur alternativ verið, er lítil ivi um, at áhugin fyri hesum hevði verið rættiliga stórir. Í hesum sambandi er svarið hjá Klaksvíkar kommunu áhugavert, tí hetta er tann einasta kommunan, sum sigur tørv vera á alternativum til tann verandi bústaðarmarknaðin.

2.3 Bústaðarkanning hjá Hagstovu Føroya

Rættiliga stór óvissa valdar um, hvussu nógvar leiguíbúðir eru í Føroyum. Í sambandi við, at landsstýrismaðurin í fíggingarmálum í 2001 legði fram eitt lógaruppskot um, at fólkapersjónistar skuldu kunna leiga út skattafrítt, varð roynt at gera eina uppteljing av, hvussu nógvar kjallaraíbúðir vóru í øllum Føroyum. Sæð frá einum hagfrøðiligum sjónarmiði var uppteljingin rættiliga óviss, men komið varð fram til, at tað vóru umleið 2.400 leiguíbúðir í øllum landinum tilsamans.

Hagstovan heldur hetta talið vera yvirmett. Í februar 2001 gjørdi Hagstovan eina spurnarkanning í sambandi við prístalsuppgerðina fyri at finna út av, hvussu nógvir bústaðir eru eigarabústaðir, og hvussu nógvir eru leigubústaðir. Niðurstøðan av kanningini varð, at umleið 1.500 leiguíbúðir vóru í øllum landinum, herav umleið 900 í Tórshavn.

Sambært Hagstovuni eru ávísar óvissur við teirra kanning. Orsakað av, at bert varð ringt til fastnettelefonir, var ikki møguligt at fáa fatur á fólki, sum leiga kómur, tí hesi hava vanliga ikki fastnettelefon. Sum dømi varð nevnt, at t.d. næmingabeimini í Tórshavn fullu uttanfyri kanningina. Kanningin hjá Hagstovuni kann annars hava tann veikleikan, at fólk, sum leiga út „svart“, og fólk, sum leiga „svart“, ikki eru so altrá eftir at upplýsa, hvørt tey leiga út ella ikki.

2.4 Uppgerð frá Føroya Sparikassa av gongdini á sethúsamarknaðinum

Herfyri almannakunngjörði Føroya Sparikassi eina samanberandi kanning av gongdini á føroyska sethúsamarknaðinum frá 1985 til 2001. Hetta er eitt tíðarskeið við stórum samfelagsligum broytingum, sum høvdu munandi ávirkan á bústaðarmarknaðin. Tí hevur stórir saknur verið í hagtølum yvir bústaðarmarknaðin av slíkum slag, sum nú eru til taks fyri fyrstu ferð.

Kanningin hjá Føroya Sparikassa er ein uppgerð av øllum sethúsasølum í Føroyum fyri alt tíðarskeiðið, og hon fevnir sostatt ikki bert um tær sethúsasølu, sum Føroya Sparikassi sjálvur hevur verið ein partur av. Fyri at tryggja, at talan bert er um vanligar sethúsasølu, eru tøluni reinsað fyri ávísar feilkeldur. Tey minstu grundøkini eru sáldað frá, fyri at dupulthús ikki skulu telja við sum sethús. Húsaognir, har jørðin í sjálvum sær er stórir partur av keypinum, eru eisini sáldaðar frá. Húsasølu til óvanliga høgur söluprísir eru sáldaðar frá, eins og húsasølu til sera lágar prísir (t.d. millum nærskyld fólk) ikki eru við í yvirlitinum. Seinasti bólkurin av húsasølum, sum ikki eru við í yvirlitinum, eru hús, ið eru seld á tvingsilssølu. Hinvegin eru húsasølu, har ein peningastovnur selur víðari eftir at hava yvirtikið eini hús á tvingsilssølu, við í yvirlitinum. Húsasølu, sum eru eftir, aftaná at tøluni eru reinsað á henda hátt, skuldu sostatt umboðað prísir á vanligum sethúsum í fríari sølu.

Mynd 15 er ein samanseting av tveimum yvirlitum, har stabbarir vísa árliga talið av sethúsasølum í Tórshavn, meðan grafurin vísir miðalprísirnar á vanligum sethúsum fyri hvørt ár síðan 1985. Söluprísirnar verða avlísar til vinstru á myndini, meðan árligu sethúsasølu verða avlísar til høgru.

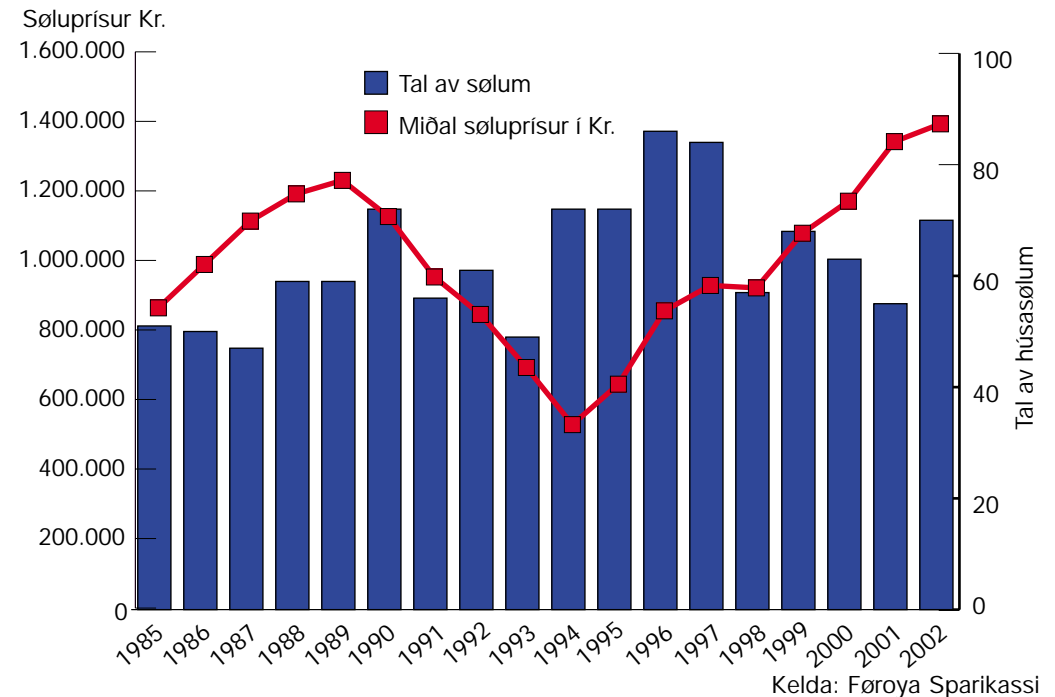
Myndin er sera áhugaverd, tí hon sera væl lýsir sambandið millum útboðið og eftirspurningin á sethúsamarknaðinum. Tøluni eru gjørd upp í leypanði prísnum, og tí kunnu tey ikki heilt samanberast orsakað av prís-vøkstrinum v.m. í tíðarskeiðnum.

Í seinnu helvt av 80'unum sæst ein greið gongd millum eitt heldur afturhaldandi útboð av sethúsum og ein tilsvarandi stóran eftirspurning. Avleiðingin av hesum er ein vøxtur í sethúsaprísunum, frá umleið 860.000 kr. í miðal í 1985 til umleið 1,2 mió kr. í miðal í 1989.

Í 1990 eru greið tekin um, at búskaparkreppan er við at taka seg upp, tí nú økist talið av sethúsasølum við umleið 20% í mun til árið frammanundan, meðan sethúsaprísirnar falla við umleið 10%. Og síðan kemur ferð á prísfallið á sethúsum soleiðis, at miðal söluprísirnar fyri 1992 komu niður á tað sama støðið, sum teir vóru á í 1985. Hesi tøluni eru sostatt ein greið ábending um, at kreppan longu var byrjað, góð tvey ár áðrenn Sjóvinnubankin fór av knóranum tann 6. oktober 1992.

Tíðarskeiðið 1992 til 1996 vóru nøkur heilt óvanlig ár á sethúsamarknaðinum, og hetta sæst ógvuliga greitt aftur í tølunum. Talið av sethúsasølum

Mynd 15 Yvirlit yvir sethúsaprísir og húsasølu í Tórshavn 1985-2001



Kelda: Føroya Sparikassi

fellur umleið 20% frá 1992 til 1993, fyri síðan at vaksa við 40% frá 1993 til 1994. Samstundis fullu sethúsaprísirnar við heili 40% frá 1992 til 1994, har miðal söluprísirnar á sethúsum í Tórshavn var komin heilt niður á umleið 520.000 kr. í miðal. Hetta er umleið 60% lægri enn söluprísirnar vóru, tá teir lógu hægst í 1989.

Sonevnda sethúsaloysnin frá 1. januar 1994⁵ megnaði eftir øllum at døma at stabilisera sethúsamarknaðin so mikið, at talið av tvingsilssølum minkaði. Samstundis var økta talið av húsasølum frá 1993 til 1994 eftir øllum at døma ein avleiðing av, at peningastovnarir hava roynt at selt húsini, sum teir høvdu keypt á tvingsilssølum. Hetta økta útboðið hevur uttan iva trýst prísirnar niðureftir, men í hesum sambandi má heldur ikki gloymast, at danska fíggingareftirlitið á heysti 1993 niðurskrivaði virðisásetingina á føroyskum sethúsum munandi. Hetta hevur uttan iva eisini havt ávirkan á sethúsamarknaðin.

Eftir metlágur sethúsaprísir í 1994 byrja prísirnar aftur at ganga hinvegin. Í 1997 eru miðal söluprísirnar í Tórshavn aftur komnar upp á tað sama støðið, sum teir vóru á í 1991. Samstundis vóru peningastovnarirnar við at sleppa av við tey seinastu húsini í Tórshavn, sum teir høvdu keypt á tvingsilssølunum undir kreppuni, og harvið byrjaði sethúsamarknaðurin aftur at virka eftir vanligum búskaparligum fyrirtreytum. Frá 1997 til 1998

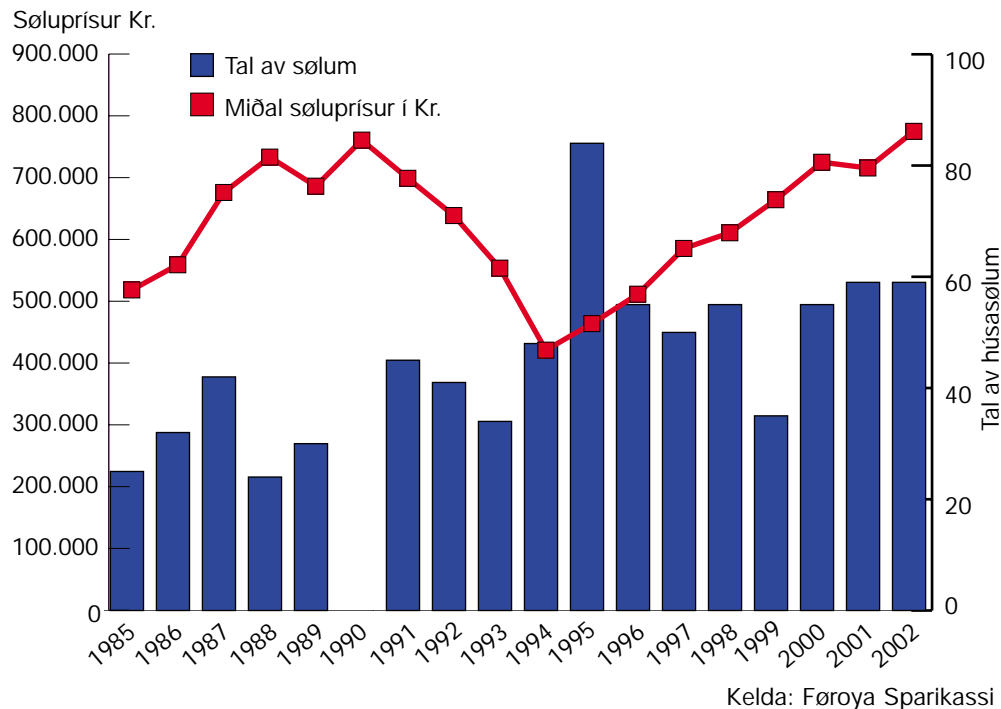
⁵ Sethúsaloysnin er umrødd í 5.2.1

minkaði talið av sethúsasølum við góðum 30%, og hetta er eitt greitt tekin um, at stóra útboðið av sethúsum í sambandi við kreppuna nú var við at hasa av. Saman við tí minkandi útboðnum fóru söluprísirnir nú aftur at vaksa við umleið 10-15% um árið. Í 2001 komu miðal söluprísirnir á sethúsum í Tórshavn upp um prísirnir í 1989, tá marknaðurin var í hæddini.⁶

Samanumtikið vísir henda søguliga gjøgnumgongdin, at sethúsamarknaðurin nú er komin aftur á tað støðið, sum hann var á í endanum av 80'unum. Stóra útboðið av sethúsum í mun til eftirspurningin upp gjøgnum 90'ini elvdi til, at tørvin á alternativum bústøðum í mun til tann verandi sethúsamarknaðin ikki var so stórur, tí somikið nógv sethús vóru til taks. Henda støðan er nú broytt, og tí kann niðurstøðan verða, at tørvin á alternativum bústøðum á mangan hátt kann samanberast við tørvin í endanum av 80'unum.

Yvirlitið yvir gongdina á sethúsamarknaðinum í størri bygdunum minnir á mangan hátt um gongdina í høvuðsstaðnum, men tó við ávísingundantøkum. Sethúsaprísirnir í størri bygdunum eru nevniliga umleið 30% lægri í miðal enn miðalprísirnir í Tórshavn.

Mynd 16 Yvirlit yvir sethúsaprísir og húsasølur í størri bygdum 1985-2001



⁶ Her skal fyrivarni tó takast fyri, at prísavøkstururin hetta tíðarskeiðið ger, at tøluni ikki eru heilt sambærilig.

Ein samanbering av myndunum 15 og 16 sýnir somu gongdina í sethúsaprísunum. Prísirnir eru í topp seinast í 80'unum fyri síðan at fella niður á lágmarkið í 1994. Síðani tá kemur gongd spakuliga aftur á marknaðin, men ikki eins skjótt sum í Tórshavn. Í mynd 16 fellur bóga talið av sethúsasølum í 1995 í eyguni. Hetta er uttan íva orsakað av, at nógv hús, sum fóru á tvingsilsølu í 1993 og 1994, eru seld víðari í 1995.

Frágreiðingarnar til, at sethúsaprísirnir ikki vaksa eins skjótt í størri bygdunum sum í høvuðsstaðnum, eru helst fleiri, enn myndin vísir. Hyggja vit at mynd 5, síggja vit, at munur er á bústaðarútreiðslunum í t.d. Suðuroy og Norðoyggjum ella Eysturoy. Orsøkin til, at mynd 16 vísir ein minni vøkstur í sethúsaprísunum í størri bygdunum enn í Tórshavn, er tí helst, at tað enn eru øki í landinum, har verulig gongd ikki er komin aftur í sethúsamarknaðin eftir kreppuna. Svarini, sum Tvøroyrar og Vágs kommunur lótu til spurnarkanningina (sí fylgiskjal 2), benda eisini á, at so er.

Kap. 3 *Búskaparlig stýringsamboð mótvegis bústaðar-marknaðinum*

Búskaparlig stýringsamboð eru amboð, sum myndugleikarnir hava at stýra búskaparligu gongdini í útvaldum økjum í samfelagnum. Stýringsamboðið kann vera lóggáva, sum beinleiðis regulerar virksemið á viðkomandi øki, ella lóggáva, sum ávirkar atburðin ella nýtsluvalið hjá borgarum og fyrirkomandi soleiðis, at politisku stevnumiðini verða rokkin.

Stýringsamboðini, sum politisku myndugleikarnir í dag hava mótvegis føroyska bústaðar-marknaðinum, eru hesi:

- Stuðul til ferðaútreiðslur.⁷
- Stuðul til rentuútreiðslur av lánum.⁸
- Fritøka fyri meirvirðisgjald av lønum í sambandi við bygging og umvæling av eignum bústaði.⁹
- Húsálansgrunnurin.¹⁰
- Bjálvingarstuðulslánsgrunnurin.
- Íbúðagrunnurin.
- Rentustuðul til samansparing til sethúsabygging o.a.

3.1 Stuðul til ferðaútreiðslur

Persónar, sum hvønn dag skulu ferðast longri enn 15 kilometrar millum bústað og arbeiðsstað, fáa sambært hesi lóg fíggjarligan stuðul fyri hvønn kilometur fyri hvønn arbeiðsdag.

Endamálið við lógini er at skapa størri mobilitet á arbeiðsmarknaðinum. Lógin er sostatt ein arbeiðsmarknaðarlóg og ikki ein bústaðarmarknaðarlóg. Hóast lógin ikki er ein bústaðarmarknaðarlóg, hevur hon óbeinleiðis ávirkan á bústaðarmarknaðin, tí lógin ger tað fíggjarliga lættari at búseta seg langt frá arbeiðsstaðnum.

⁷ Løgtingslóg nr. 93 frá 6. juni 1997 um stuðul til ferðaútreiðslur.

⁸ Løgtingslóg nr. 148 frá 30. desember 1996 um stuðul til rentuútreiðslur av lánum.

⁹ Løgtingslóg nr. 136 frá 8. september 1992 um meirvirðisgjald, § 12, stk. 1 litra l.

¹⁰ Lógargrundarlagið fyri Húsálansgrunnin, Bjálvingarstuðulslánsgrunning, Íbúðagrunnurin og rentustuðul til samansparing til sethúsabygging o.a. finnst í Løgtingslóg nr. 118 frá 18. juni 1997 um Húsálansgrunnin o.a.

3.2 Stuðul til rentuútreiðslur av lánnum

Upprunaliga er lógin um stuðul til rentuútreiðslur ikki ein bústaðarmarknaðarlóg, men ein stuðulslóg til rentuútreiðslur á øllum privatum nýtslulánnum. Lógin varð tó í kreppuárunum avmarkað til bert at fevna um stuðul til nøkur fá lánislóg, har íbúðarlán eru nógv tann størsti parturin.

Av fyrstan tíð var hetta ein lóg, sum gav borgarum møguleika at draga 40% av øllum rentuútreiðslum á øllum privatum nýtslulánnum frá í skattskyldugu inntøkuni. Undir búskaparkreppuni, sum ferð av álvara kom á í 1992, varð lógin broytt til bert at fevna um rentuútreiðslur av lánnum til egnan bústað, útbúgvingarlánnum og innfrían av effektivum veðhaldum. Í kreppuárunum vóru flestu húsaegjarar við stórum lánnum rættiliga illa fyri fíggarliga, og avgjørt var tí at hækka rentufrádráttin á húsalánnum úr 40 uppí 48%. Hetta var ein kreppuloysn, og tí skuldi rentufrádrátturin lækka aftur stigvíst niður í 40% seinni.

Í 1996 varð rentufrádrátturin lagdur um til ein beinleiðis rentustuðul uppá 48%, men samtyktin um at lækka rentustuðulin stigvíst aftur niður 40% stóð framvegis við. Hetta er tann lógin, sum er galdandi í dag, og í 2003 verður rentustuðulin 40%. Av hesum lata kommunurnar 13 av teimum 40%. Í løtuni eru ongar ætlanir um at lækka rentustuðulin enn meira.

Lógin um stuðul til rentuútreiðslur er sostatt ein generell stuðulslóg, sum fíggarliga veitir privatfólki stuðul at taka lán til keyp av eignum bústaði. Ein slík generell stuðulslóg kann vera ein bjarnatænasta móttvegis føroyska bústaðarmarknaðinum. Í ringasta føri kann lógin vera atvoldin til, at generella prísstøðið á føroyska bústaðarmarknaðinum hækkar eins nógv og støddin á rentustuðlinum.

3.3 Meirvirðisgjaldsfrítøka av lønum í sambandi við bygging og umvæling av eignum bústaði

Henda ásetingin, sum frítekur lønir fyri meirvirðisgjald í sambandi við bygging og umvæling av eignum bústaði, kom í MVG-lóggávuna í 1998.

Ætlanin var at gera tað fíggarliga lættari at byggja og umvæla bústaðir, og soleiðis økja um byggivirksemið í landinum, sum hevði verið sera lítið í búskaparligu kreppuárunum. Endamálið var tí fíggarpolitiskt at økja um virksemið í landinum, men eisini at lætta um hjá húsaegjarum. Byggivirksemið vaks tó ikki av hesi ásetingini men av einum generellem vøkstri í virkseminum í føroyska búskapinum um somu tíð, sum henda ásetingin kom í gildi.

3.4 Húsalánsgrunnurin

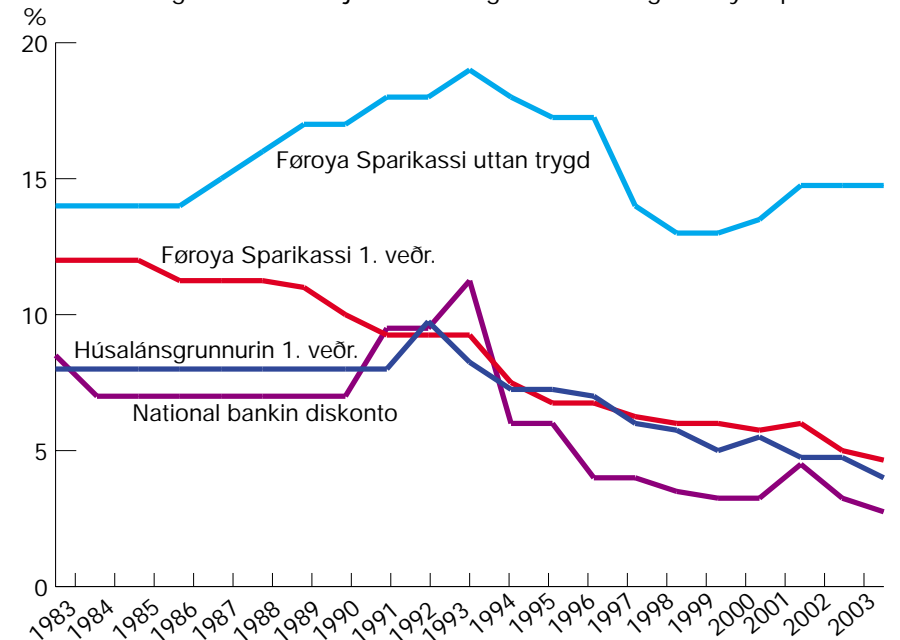
Húsalánsgrunnurin verður fyrisitin av einum stýri við 3 limum, sum landsstýrismaðurin tilnevni. Stýrið setir dagligan stjóra.

Húsalánsgrunnurin veitir lán til somu endamál sum privatu fíggingarstovnarnir á bústaðarlánmarknaðinum. Hetta eru lán til bygging og keyp av vanligum sethúsum, grundstykkjum og íbúðum. Húsalánsgrunnurin kann ávirka bústaðarlánmarknaðin við at áseta sína egnu útlánsrentu og provi-sjón.¹¹ Tað er tó ivasamt, um hetta amboðið hevur nakra ávirkan á bústaðarlánmarknaðin í dag.

Sum tað sæst á myndini á næstu síðu, var rentan á 1. veðrættarlánnum hjá Húsalánsgrunninum støðug og væl lægri enn rentan á 1. veðrættarlánnum hjá Føroya Sparikassa fram til fyrru helvt av 90'um. Tá hækkaði rentan hjá Húsalánsgrunninum upp um 1. veðrættarrentuna hjá Føroya Sparikassa, sum annars hevur verið støðugt lækkandi alt tíðarskeiðið. Síðani tá, hevur gongdin í rentuni hjá Húsalánsgrunninum og Sparikassanum verið áráka tann sama, og munurin á rentunum hevur verið lítil.

Høvuðsorsøkin til hesa gongdina er, at tá nýggja banka- og sparikassalógin kom í gildi í 1993, broyttist fíggingarmynstrið til sethús. Privatu peningastovnarnir fóru at kappast um at veita heildarfígging til sethús undir somu veðrættarfortreytum, og tað er tí marknaðurin, ið ásetir rentuna. Húsalánsgrunnurin er nærri viðgjørdur í kapitull 5.

Mynd 1 Samanbering av rentuni hjá Húsalánsgrunninum og Føroya Sparikassa



Kelda: Húsalánsgrunnring, heimasiða Sparikassans og Nationalbankans.

3.5 Bjálvingarstuðulslánsgrunnurin

Húsálansgrunnurin og stýrið fyri Húsálansgrunnin um- og fyrisita Bjálvingarstuðulslánsgrunnin, sum veitir stuðulslán til bjálving og orkusparandi tiltøk til fyririðar- og fólkpensjónistar, sum búgva í eignum húsum ella íbúð. Bjálvingarstuðulslán eru rentu- og avdráttarfrí, men broytast umstøðurnar, kann rentu- og avdráttarfrítøkan halda uppat. Lánið kann eisini verða afturkravt í einum. Bjálvingarstuðulslánsgrunnurin er nærri viðgjørdur í kapittul 5.

3.6 Íbúðagrundurinn

Húsálansgrunnurin og stýrið fyri Húsálansgrunnin um- og fyrisita Íbúðagrundurinn. Grundurinn veitir lán til íbúðafeløg og íbúðarstovnar, ið skulu verða skipað sum sjálvsofnarstovnar ella lutafeløg. Íbúðagrundurinn er nærri viðgjørdur í kapittul 5.

3.7 Rentustuðul til samansparing til sethúsabygging o.a.

Húsálansgrunnurin og stýrið fyri Húsálansgrunnin um- og fyrisita skipanina við rentustudningi til samansparing til sethúsabygging. Skipanin hevur til endamáls at veita rentustudning úr landskassanum til samansparing til sethúsa- og íbúðabygging ella keyp. Eisini verður veittur rentustudningur til at keypa grundstykki til sethúsa- ella íbúðabygging.

3% verða latin um árið í rentustudningi úr landskassanum. Tað eru ávísar avmarkingar um, hvussu stórir studningurin kann vera, og hvussu langa tíð hann kann verða latin. Studningurin skal nýtast til endamálið, annars skal hann rindast aftur í landskassan. Hesar skipanir verða eisini viðgjørdar í kapittul 5.

3.8 Niðurstøða um verandi búskaparligu stýringsamboðini

Nakrar lögtingslógir og ásetingar í lögtingslógum ávirka viðurskiftini á bústaðarmarknaðinum. Flestu lógirnar hava til endamáls at veita beinleiðis og óbeinleiðis figgjarligan stuðul til allar húsaeygarar. Aðrar skipanir stuðla húsaeygarum í ymiskum samfelagsbólum, t.d. pensjónistum og fólki, ið spara saman til egnan bústað. Endamálið við lógunum hevur í fleiri førum verið annað enn bústaðarpolitiskt.

Politisku myndugleikarnir hava sostatt fleiri búskaparligu stýringsamboðini í dag, sum tó ikki eru ætlað til at stuðla ella stimbra nøkrum ávísam bústaðarmynstri. Arbeidsbólkurin fer tí at mæla til, at lógarbroytingar verða gjørdar soleiðis, at núverandi stýringsamboð verða broytt og tillagað politisku ætlanunum um alternativa bústaðarbygging. Hetta verður viðgjørt í teimum næstu kapitlunum.

Kap. 4 Allýsing av hugtakinum „alternativir bústaðir“

Sum lýst í umrøðuni av Gallup-kanningini, kapittul 2, er føroyski bústaðarmarknaðurin stórt sæð settur saman av sethúsum, har kjallarahæddin kann vera innrættað til íbúð. Umframt hetta finnst eitt sløð av privatum eigaraíbúðum og leiguíbúðum í høvuðsstaðnum. Hugtakið „alternativir bústaðir“ skal tí fatast sum eitt alternativ til tað vanligu føroyska bústaðarmynstrið.

Arbeidsbólkurin er av tí fatan, at greiðasti hátturin at greina alternativði í mun til verandi bústaðarmarknað er at nýta eigaraviðurskiftini sum grundarlag fyri allýsingini. Á henda hátt kunnu nakrar generellar fyrirtreytir setast upp fyri, nær ein bústaðarháttur kann roknast sum eitt alternativ. Tí verða bústaðarhættir, ið bróta við teir vanligu áarahættirnar og tað kenda leigumynstrið, roknaðir sum alternativir bústaðir eftir hesum meginreglum:

- *Alternativir bústaðir eru allir bústaðarhættir, har fólk eiga minni enn 49%, men meira enn 5% av íbúðalutafelagnum, ið eigur bústaðin, har tey búgva. Ongin lutaeygari kann eiga meira enn ein lut í lutaíbúðafelagnum.*
- *Sum alternativir bústaðir kunnu roknast eigaraíbúðir minni enn 90 m², men størri enn 45 m², har í minsta lagi 5 íbúðir eru í sama bygningi.*
- *Sum alternativir bústaðir kunnu roknast leiguíbúðir størri enn 45 m², men minni enn 90 m², har í minsta lagi 5 íbúðir eru í sama bygningi.*
- *Í bygdum við einum fólkatáli undir 250 kunnu sum alternativir bústaðir eisini roknast samanbygdur bústaðir minni enn 90 m², men størri enn 45 m², har í minsta lagi 2 bústaðir eru samanbygdur.*

Við hesum verður eitt nýtt hugtak brúkt í sambandi við bústaðarbygging í føroyskum høpi. Aðrastaðni eru lutaíbúðir („andelsboliger“) ein vanligur bústaðarháttur, ið er eitt millumting millum eigarabústaðir og leigubústaðir. Skipanin byggir á, at fólk keypa ein ognarlut í einum felag eftir einum frammanundan ásettum býti, ið svarar til støddina á bústaðnum. Kostnaðurin á lutunum verður ásettur av lutaíbúðafelagnum. Hesin ognarhátturin er kapitalkrevjandi, og tí slepst ikki undan, at lagalig lán eru ein fyrirtreyt fyri at hetta letur seg gera í Føroyum. (Spurningurin um MVG-skyldu hjá lutaíbúðafelögum er enn ikki avgreiddur).

Ognarmørkini á í mesta lagi 49% og í minsta lagi 5% av íbúðalutafelagnum eru ásett av tveimum orsökum. Hægstamarkið er ásett fyri at sleppa undan, at ein eygari einsamallur kann eiga meirilutan í lutaíbúðafelagnum. Minstamarkið á 5% er ásett fyri at sleppa undan, at lutaíbúðafeløgin gerast ov stór. Avmarkingin um, at lutaeygari bert kann eiga ein lut

í íbúðalutafelagnum er somuleiðis gjörð til tess at forða fyrri, at ein eigari fær nógv størri ávirkan enn hinir eigararnir.

Fyrri bæði eigara- og leiguíbúðir eru ásett nøkur mørk fyrri støddunum á íbúðunum. Minstamarkið á 45 m² er ásett, tí nyttuvirði á einum bústaði, ið er minni enn 45 m², ikki stendur í einum rímligum lutfalli til kostnaðin á bústaðnum. Við at áseta hetta markið slepst undan spekulatiónsbyggjarí, ið sum frálíðir kann gerast til slummbústaðir.

Hægstamarkið á 90 m² fyrri alternativar eigara- og leiguíbúðir er ásett av tveimum orsökum: Gjörður verður munur á støddini á alternativum bústøðum og vanligum sethúsum, (har standard-støddin er 120 m²). Hin orsøkin er, at við at áseta hægstamarkið fyrri støddini til tað dupulta sum minstamarkið, vera bústaðarstøddirnar í einum rímligum lutfalli til hvørja aðra.

Orsøkin til kravið um, at minst 5 íbúðir skulu vera í sama bygningi, um íbúðirnar skulu roknast sum alternativar eigara- og leiguíbúðir, er tann, at tað á henda hátt fæst eitt størri nyttuvirði burturúr grundøkjunum, við at meira verður bygt á tey. Somuleiðis tryggjar hetta minstamarkið, at privatir entreprenorar, ið móguliga eru áhugaðir fyrri slíkari bygging, eru førir fyrri at handfara størri byggjætlanir. Harvið eru betri fyrirtreytir fyrri, at sleppast kann undan byggiharrum, ið ikki hava nóg stóran førleika til slíka bygging.

Arbeidsbólkurin hevur harumframt avgjørt at taka atlit til menningina av smærri bygdum við at gera eina víðkaða tulkning av hugtakinum „alternativir bústaðir“ fyrri bygdur við einum skrásettum fólkatáli, ið er minni enn 250. Við hesum ber til at stimbra upp undir bygging í smærru bygdunum, og harvið kann bústaðarpolitikkurin eisini skipast í tráð við yvirskipaðu politisku ætlanirnar um økismenning. Tó skal gerast vart við, at treytin fyrri, at slík bygging á smábygdunum kann roknast sum alternativ, er, at fólk, ið eiga bústaðirnar, hava adressu og fastan bústað í bygdini.

Til seinast kann eisini nevnast, at hesar meginreglur fyrri, nær ein bústaður kann roknast sum alternativur, merkja, at heilt lítlar íbúðir og kømur ikki koma undir meginregluna. Orsøkin er, at slíkir bústaðir ofta eru merktir av spekulatión, og hildið verður ikki, at bústaðarbygging av slíkum slag skal kunna fíggest við almennum peningi.

Kap. 5 Almenni leikluturin í alternativu bústaðarbyggingini

5. 1 Bústaðarpolitiskar royndir úr grannalondunum

Eins og Norðurlondini eru kend fyrri sínar serligu vælferðarskipanir, er tann almenni bústaðarpolitiski leikluturin munandi størri enn aðrastaðni í Europa. Í Danmark og Svøríki eiga ymiskir stovnar, fíggaðir við almennum peningi, og fakfeløg umleið 1/3 av øllum bústøðum. Harafturat eru ymiskar stuðulsskipanir knýttar at leigubústøðum og lutabústøðum, t.d. tann danska skipanin við „boligsikring“.

Í Noregi er støðan nakað øðrvísi enn í grannalondunum, tí har eru umleið 80% av bústøðunum privatir. Íslensku viðurskiftini minna heldur meira um støðuna í Noregi enn í hinum skandinavisku londunum, men landið hevur tó ávísar serligar skipanir. Bæði í Noregi og í Íslandi eru skipanir, ið minna um føroyska Húsálansgrunnin. Í Noregi hevur Husbanken fíggað privatar bústaðir síðani 1946, meðan íslendingar stovnaðu „Íbúðalánasjóður“ í 1999.

Husbanken varð stovnaður í sambandi við endurbyggingina av Noregi eftir seinna heimsbardaga. Hugsanin var, at tað almenna ikki skuldi átaka sær alla ábyrgdina fyrri endurbyggingina, men gjøgnum Husbanken veita lagalig lán til privatfólk. Hetta eydnaðist, tí síðani tá hevur norski bústaðarmarknaðurin verið grundaður á eitt ábyrgdarbýti millum statin, kommunurnar, privatfólk og vinnulívið. Hildið verður, at Husbanken hevði ein avgerðandi leiklut í, at umleið 80% av øllum bústøðum í Noregi eru á privatum hondum, antin sum vanlig sethús ella gjøgnum íbúðalutafeløg („boligsamvirke“).

Endamálið við Husbanken er at benda bústaðarmarknaðin á tann bógvinn, at atlit eisini verða tikin fyrri teimum bústaðarpolitisku endamálnum, sum marknaðarkreftirnar ikki einsamallar megna at nökta. Hesir bústaðarpolitisku málsetningar eru lýstir í regluverkinum fyrri Húsbanken, og bankin røkir teir við á marknaðarbúðskaparligum grundarlagi at veita lagaliga fígging til nýbygging, umvæling og keyp av bústøðum. Harumframt veitir Husbanken í ávísan mun eisini fígging til bústaðir til fólk við serligum tørv. Síðani 1996 hevur útlánsrentan hjá Husbanken einans verið stýrd av marknaðinum, men orsakað av, at bankin verður hildin at hava eitt høgt kredittvirði, hevur tað verið móguligt hjá Husbanken at fingið lagalig lán. Harvið hevur eisini verið móguligt at hildið fast við eina útlánsrentu, ið liggur undir rentuni, sum peningastovnararnir kunnu bjóða. Rentuspurningurin elvdi til, at norsku peningastovnararnir kærdu Husbanken inn fyrri tann

sonevnda EFTA-dómstólin („ESA“) við kravi um, at rentuásetingin hjá Husbanken varð dómnd at vera kappingaravlagandi. Tá dómurinn varð sagdur tann 28. juni 2000, var úrslitið, at Husbanken varð fríkendur, tí rentuásetingin hjá bankanum hevði til endamáls at røkja eitt týðningarmikið sosialt- og bústaðarpolitiskt endamál.

Husbanken grundar ikki avgerðir sínar um lánveiting á inntøkuna hjá fólki. Veðrætturin í sjálvum bústaðinum er nóg mikil trygd fyri lánunum, sum verða veitt sum eitt grundlán, ið vanligu eru umleið 75-80% av byggikostnaðinum. Hetta er ein øðrvísi skipan enn í flest øðrum londum, har almenna figgingin vanligu verður veitt sum ískoytisfigging. Sum treyt fyri lánveitingum krevur Husbanken, at dygdin á bústøðunum stendur mót við nøkur minstumørk, ið eru ásett í bústaðarpolitisku endamálum bankans. Saman við lutfallsliga høga talinum av privatum bústøðum í Noregi, sum ger, at fólk kenna størri ábyrgd fyri viðlíkahaldi, vera dygdarásetingarnar hjá Husbanken mettar at vera høvuðsorsøkirnar aftanfyrir tí gjøgnumgangandi góða standinum á norskum bústøðum.

Í 1999 var íslendski „húsálansgrunnurin“, „Íbúðalánasjóður“, settur á stovn. Grunnurin er skipaður sum vinnurekandi grunnur, ið er avloysari fyri eldri skipanir („State Housing Board“). Íbúðalánasjóður hevur til endamáls at styrkja bústaðarmarknaðin soleiðis, at fólk hava betri atgongd til at keypa ella leiga sær bústað. Hetta verður gjørt við at bjóða lagaliga figging við pantibrøvum. Íbúðalánasjóður skal vera ein búskaparliga sjálvstøðugur grunnur, ið skal figgja virksemd við eignum inntøkum.

Íslendski bústaðarmarknaðurin er sermerktur við, at ein stórur partur av bústaðarfiggingini verður fingin til vega gjøgnum pantibrøv – tey sonevndu „Húsbréfalán“ og „Húsnaðisbréf“¹² – sum eru frítt umsetilig á íslenska partabrævamarknaðinum. Íslendski staturin veðheldur fyri bústaðarpantibrøvunum, og tey kunnu tí roknast sum ein trygg íløga hjá figgjarmarknaðinum. Hetta sæst eisini aftur á partabrævamarknaðinum, tí í 2001 vóru keyp og søla av bústaðarpantibrøvum heili 42% av samlaða umsetninginum á íslenska partabrævamarknaðinum.

Húsbréfalán eru tey vanligu húsapantibrøvini, sum verða nýtt til keyp og bygging av bústøðum. Húsnaðisbréf eru eitt serligt slag av húsapantibrøvum, ið m.a. verða nýtt til ískoytislán ætlað fólki í serliga truplum korum, og til figging av leigubústøðum. Nógv tey flestu útlánini hjá Íbúðalánasjóður verða latin í sambandi við keyp av eldri bústøðum (umleið 80%), meðan lánveitingarnar til nýbygging eru fallandi. Í 2001 vóru einans 17% av útlánunum úr Íbúðalánasjóður veitt í sambandi við bygging av nýggjum bústøðum.

Eins og í Noregi hava íslensku peningastovnarnir verið ónøgdir við

¹² Húsbréfalán eru tey vanligu pantibrøvini, meðan Húsnaðisbréf er eitt serligt slag av pantibrøvum, sum eftir ávísingum treytum verða veitt sum ískoytisfigging til fólk við láginntøkum.

tann stóra leiklutin, sum Íbúðalánasjóður hevur á bústaðarmarknaðinum. M.a. orsakað av tí serstaka figgingarmynstrinum við bústaðarpantibrøvum hava peningastovnarnir havt trupult við at staðið seg í kappingini, tí vanligu bankalánini hava eina hægri rentu enn bústaðarpantibrøvini hjá Íbúðalánasjóður. Ávíst kjak hevur verið í Íslandi um hetta, og hava peningastovnarnir ført fram, at Íbúðalánasjóður avlagar kappingina um bústaðarmarknaðin ígjøgnum lánibrøv síni. Íbúðalánasjóður hevur vart seg við, at bústaðarpantibrøvini verða útboðin á almenna partabrævamarknaðinum, og tí bæði eru frítt umsetilig og marknaðarregulerað ígjøgnum kursásetingina.

5.2 Føroyskur bústaðarpolitikkur

5.2.1 Royndirnar við Húsálansgrunninum

Í Føroyum varð tað fyrsta bústaðarpolitiska inntrivið gjørt í 1964, tá Húsálansgrunnurin varð stovnaður. Endamálið við grunninum var at skapa betri fyrirteytir hjá fólki at seta búgv, við at tað almenna gjøgnum grunnin átók sær partar av bústaðarfiggingini.

Áðrenn Húsálansgrunnurin varð settur á stovn, var vanligu figgingarmynstrið av sethúsum soleiðis, at sparikassarnir figgjaðu tey fyrstu 40% við 1. veðrætti, bankarnir tey næstu 20% við 2. veðrætti, meðan fólk sjálvi máttu fáa tey seinastu 40% á einhvønn hátt. Nýggja Húsálansgrunninum varð heimilað at veita ískoytisfigging upp til 80% av metingarvirðinum. Støddin á láninum úr Húsálansgrunninum kundi tó í mesta lagi vera helvtin av støddini á 1. veðrættarláninum úr sparikassanum. Húsálansgrunnurin fekk sostatt 3. veðrætt, og fólk høvdu nú bert tørv á eini eginfigging á 20%. Gjøgnum tann fasta 3. veðrættin átók Húsálansgrunnurin sær sostatt ein størri váða enn peningastovnarnir. Úrslitini av teimum nýggju lánimøguleikunum, sum komu við Húsálansgrunninum, vóru tó rættiliga sjónlig. Frá miðskeiðis í 60'unum kom rættilig ferð á bústaðarbyggingina í Føroyum, sum neyvan hevði verið eins stór, um lánimøguleikarnir úr Húsálansgrunninum ikki vóru.

Sum fráleið broyttist lutfallið millum veðrættirnar, men lánini úr Húsálansgrunninum høvdu framhaldandi stóran týðning fyri sethúsafiggingina. Í 1974 broyttist siðvenjan við at fylgja støddini á sparikassalánunum, meðan meira gjøgnumgangandi broytingar vórðu gjørdar, tá nýggj lóg um Húsálansgrunnin varð samtykt í 1978. Broytingarnar miðjaðu, fyri tað mesta, ímóti at veita størri figging til minni hús, men kortini var ein sosialpolitisk broyting eisini gjørd. Renta og avdráttir skuldu nevnliga laga seg soleiðis eftir inntøkuni hjá fólki, at lántakarinn ikki skuldi nýta meira enn 20% av inntøkuni til rentur og avdrátt til bústaðarútreiðslur. Eisini kundi lánstíðin liggja millum 20 og 40 ár, alt eftir inntøku. Skipanin vísti seg tó at vera trupul at umsita, og hon varð avtikin við næstu lógarbroyting í 1982.

Grundarlagið undir einum broyttum figgingarmynstri til sethús varð

lagt, tá samtíðarskattaskipanin kom í gildi í 1984. Við skipanini fylgdi eitt lógarkrav um, at allir løntakarar skuldu hava eina lønarkontu í peningastovni, og harvið gjørdust viðurskiftini millum peningastovn og borgara heilt øðrvísi. Tænastuútbøðið hjá peningastovnunum øktist, men lógarbundna figgingarmynstrið á bústaðarmarknaðinum var tó framvegis tað sama. Í 1986 fekk Húsálansgrunnurin eisini heimild til at figgja onnur hús enn nýbyggingar. Avmarkingin var, at húsini skuldu vera eldri enn 10 ár, og veitast kundi í mesta lagi 60% av upphæddini, ið veitt varð til nýggj sethús.

Búskaparkreppan í byrjani av 90'unum rakti Húsálansgrunnin meint. Talið av tvingsilsælum øktist og neyðugt varð hjá grunninum at gera munandi burturleggingar ímóti møguligum tapum. Orsakað av álvarsligu búðskaparligu støðuni avgjórði Húsálansgrunnurin í 1993 heilt at steðga við at veita nýggj sethúsálán. Steðgurin í útlánsvirkseminum stóð við til í 1997, tá kreppan var við at hasa av aftur.

Í januar 1994 samdust peningastovnarnir og Húsálansgrunnurin um ta sonevndu „sethúsaloysnina“, ið varð ætlað at lætta um tað stóra trýstið, ið bústaðarútreiðslurnar lögdu á fólk undir kreppuni, og harvið geva sethúsaeigarunum møguleika at varðveita húsini. Sethúsaloysnin var ein 5-ára avtala millum Húsálansgrunnin og peningastovnarnir, sum miðaði ímóti, at fólk skuldu hava figgjarligar møguleikar at megna dagligu tilveruna, meðan upphæddir, omanfyri eina ásetta tilveruupphædd, skuldu nýtast til rentur og avdráttir. Fólk kundu harumframt søkja lánistovnarnar um at fáa avdráttartíðina av bústaðarlánnum longda upp í 30 ár, og á aftastu veðrættarlánunum kundi eisini verða talan um, at bæði renta og avdráttir blivu niðurfryst. Allar avtalur undir sethúsaloysnini skuldu endurskoðast eina ferð um árið. Í 1995 varð sethúsaloysnin útbýgd nakað, og sama ár samtykti Løgtingið eitt krepputiltak, har rentufrádrátturinn á bústaðarlánnum varð hækkaður úr 40% upp í 48%. Í dag er breið semja um, at hesi krepputiltøkini forðaðu fyri, at botnurin fór undan húsamarknaðinum undir kreppuni – nakað, sum kundi havt við sær sera álvarsligar samfelagsligar avleiðingar.

Nýggja banka- og sparikassalógin varð sett í gildi miðskeiðis í 90'unum, sum eitt beinleiðis úrslit av kreppuni. Víðkaðu útlánsmøguleikarnir við nýggju lógini broyttu figgingarmynstrið fyri sethúsálán heilt nógv, tí peningastovnarnir nú fóru at veita heildarfigging, ið elvdi til beinleiðis kapping millum peningastovnarnar um sethúsálánini. Avleiðingin av kappingini gjørdist, at Húsálansgrunnurin so at siga smokkaði burturímillum, tí grunnurin ikki hevði lógarheimild til at veita heildarfigging eins og peningastovnarnir gera. Hesir hava míðvíst keypt veðrættir út úr Húsálansgrunninum, við at hava boðið viðskiftafólki hjá grunninum at leggja um til heildarfigging, meðan Húsálansgrunnurin einans hevur havt møguleika at svara aftur við kapping um sjálva útlánsrentuna. Orsakað av lógaravmarkingini um útlánsloftið á 80% av metingarvirðinum er Húsálansgrunnurin nú komin í ta löggu støðu, at tað einans eru sethúsaeigarar

við høgari eginfigging, sum hava fingið gleði av lánunum úr grunninum, tí eginpeningurin skal í minsta lagi svara til 20% av metingarvirðinum. Sostatt virkar Húsálansgrunnurin í dag beint ímóti teimum sosialu atlitunum, ið vóru grundarlagið undir stovnanini av grunninum og kjarnin í virksemin grunsins tey fyrstu 25 árin.

Sambært seinastu roknskapartølunum hevði Húsálansgrunnurin við ársenda 2001 eina eginogn á 337 mió kr. Av hesum eru 72 mió kr. tøkur peningur.

5.2.2 Royndirnar við Íbúðagrúnninum

Íbúðagrúnnurin varð stovnaður í 1978 við tí endamáli at stimbra upp undir alternativa leiguíbúðarbygging. Upprunaliga politiska ætlanin var, at Íbúðagrúnnurin, eins og Húsálansgrúnnurin, skuldi vera ein sjálvstøðugur grúnnur. Í lógini varð tí ásett, at grúnnurin skuldi hava egið stýri og fyrisiting, men hetta bleiv ongantíð sett í verk. Ikki fyrr enn í 1982 varð grúnnurin endaliga skipaður og lagdur undir Húsálansgrúnnin at umsita. Men veruleikin er tann, at grúnnurin ongantíð kom at virka eftir ætlan. Í lógini fyri grúnnin vóru nógv viðurskifti, sum forðaðu honum í at gerast tað bústaðarpolitiska amboðið, ið upprunaliga ætlanin miðaði ímóti. M.a. varð ásett, at kommunurnar skuldu rinda ein ávísan part av innskotinum til íbúðarbyggingar, fyriskipaðar av Íbúðagrúnninum, men samstundis skuldi grúnnurin einsamallur eiga íbúðirnar. Somuleiðis var ein onnur áseting, sum segði, at leigarar av slíkum íbúðum í mesta føri kundu hava íbúðina í 5 ár, áðrenn eigarin skuldi keypa hana. Tá lógin varð endurskoðað í 1987, varð hetta hildið at hava verið høvuðsorsøkin til, at grúnnurin ikki hevði virkað eftir ætlan.

Hóast nýggja lógin frá 1987 gjørdi nógv viðurskifti greiðari, kom Íbúðagrúnnurin kortini ikki at virka. Orsøkirnar vóru partvíst, at nógvur peningur ikki bleiv settur í grúnnin og partvíst, at ætlaða samstarvið við kommunurnar um figgingina av alternativum bústøðum ongantíð varð lögð í fastar karmar. Í 1992 varð Íbúðagrúnnurin í skundi avtikin saman við 66 øðrum grúnnum. Tá inntrivið varð umhugsað av nýggjum, gjørdist úrslitið, at nakrir av grúnnunum vórðu endurstovnaðir.

Íbúðagrúnnurin varð lutvíst endurstovnaður í 1995, men uttan at nakað stovnsfæ varð sett í hann. Tá lógin varð endurskoðað í 1997, fekk Íbúðagrúnnurin tó ein part av stovnsfænum aftur, sum grúnnurin hevði mist, tá hann varð niðurlagdur í 1992. Grúnnurin fekk ikki tann partin av stovnsfænum aftur, sum landskassin hevði játtað, men ikki útgoldið. Endurskipaði Íbúðagrúnnurin hevur til endamáls at fremja og stuðla kommunum, feløgum og stovnum at útvega og reka íbúðahús. Grúnnurin kann veita lán til íbúðafeløg og íbúðarstovnar, ið skulu verða skipað sum sjálvsogvarstovnar ella lutafeløg. Íbúðagrúnnurin kann saman við kommununum stovna slík íbúðafeløg, har íbúðahúsini ikki eru ætlað nøkrum serligum samfelags-

bólkum. Síðani 1997 hefur Íbúðagrunnurinn tó einans verið partvís virkin, tí hann hefur verið merktur av trongum fígurjarkarmum, sum sjálvandi hava avmarkað útlámsmöguleikarnar munandi.

Sambært seinastu roknskapartølunum hevði Íbúðagrunnurinn við ársenda 2001 eina eginogn á 14,7 mió kr. Gjaldføri grunsins var 9,5 mió kr. Samstundis hevur grunnurinn eina millumrokning við Húsálánsgrunnin í sambandi við tilskeyting av ávísam fastognum á 13,5 mió kr. Spurningurinn um keypið av fastognunum er m.a. lýstur í lögtingsmálunum 71-1/2002 og 71-2/2002 (góðkenning av ársroknskapunum hjá Húsáláns- og Íbúðagrunnunum fyri 2001) og í viðgerðini hjá landsstýrismálanevndini av fastognarmálinum, sum endaði 23. januar 2003.

5.2.3 Royndirnar við Bjálvingarstuðulslánsgrunninum

Bjálvingarstuðulslánsgrunnurinn varð stovnaður í 1982 sum ein partur av almannaverkinum. Grunnurinn skuldi virka í einum samstarvi millum Húsálánsgrunnin og Almennastovuna, men sum fráleið vísti skipanin seg at vera rættiliga tung at umsita. Í 1991 varð nýggj lóg um bjálvingarstuðulslán samtykt, har skipanin broyttist frá at vera ein sosiallóggáva, til at vera ein generel lóg við sosialpolitiskum dámi. Samstundis varð Bjálvingarstuðulslánsgrunnurinn tí fluttur til Húsálánsgrunnin at umsita.

Eftir galdandi lóggávu um- og fyrisita Húsálánsgrunnurinn og Stýrið fyri Húsálánsgrunnin Bjálvingarstuðulslánsgrunnin, hvørs endamál er at veita stuðulslán til bjálving og orkusparandi tiltøk til fólka- og fyriritíðarpensjónistar, sum búgva í egnum húsum ella íbúð. Bjálvingarstuðulslán eru rentu- og avdráttarfrí, men broytast umstøðurnar, kann rentu- og avdráttarfrítøkan halda uppát, og lánið kann eisini verða kravt aftur í einum.

Bjálvingarstuðulslánsgrunnurinn hevur verið fígurjaður gjøgnum eina játtan á fígurjarlógini, men seinastu tvey árin hefur henda játtan ikki verið veitt. Stýrið fyri Húsálánsgrunnin hevur tí avgjørt at steðga við at veita nýggj bjálvingarstuðulslán, so leingi eingin játtan er til taks. Sambært roknskapinum fyri 2001 hevur Bjálvingarstuðulslánsgrunnurinn eitt stovnsfæ á umleið 60 mió kr. Tann árligi tørvurinn á bjálvingarstuðulslánum verður av Húsálánsgrunninum mettur at vera umleið 9 mió kr., svarandi til umleið 100-120 árligar umsóknir.

5.2.4 Royndirnar við rentustuðli til samansparing til sethúsabygging o.a.

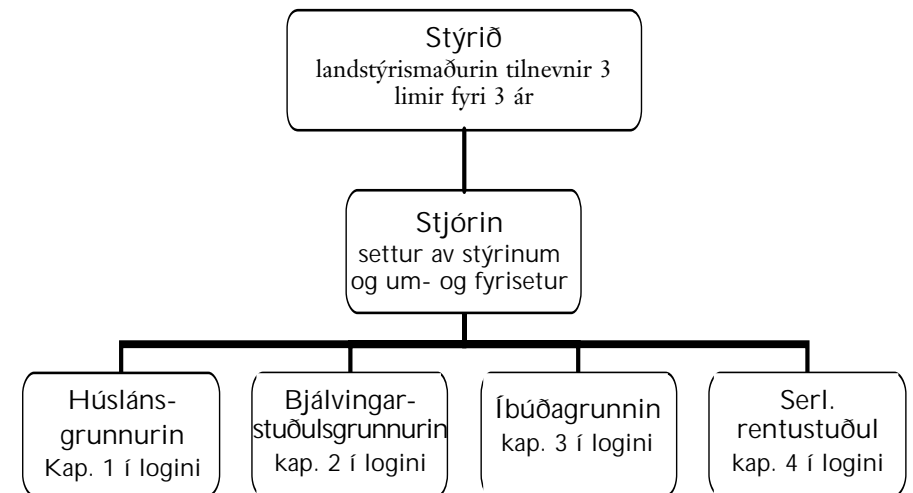
Skipanin við rentustuðli til samansparing til sethúsabygging varð stovnssett í 1978 við tí endamáli at eggja fólki til at spara saman til bústaðarbygging. Treytin fyri at koma undir skipanina var, at peningurinn skuldi vera bundin til bústaðarbygging og einans kundi leysgevast undir heilt serligum umstøðum. Rentustuðulin var skattafríur, og støddin á honum varð ásett í

lógini. Uppspardi peningurinn skuldi standa á kontu í peningastovni, meðan skipanin við rentustuðlinum varð löggt til Húsálánsgrunnurinn at umsita.

Minni lógarbrotingar vórðu gjørdar í 1982 og 1986, har tað m.a. varð gjørt møguligt eisini at nýta uppsparda peningin til at keypa eldri hús ella grundstykki. Í 1994 samtykti Løgtingið eina lógarbroting, ið heimilaði leysgeving av uppspardum peningi undir skipanini til fólki, ið komin vóru í fígurjarliga trongstøðu undir kreppuni. Sambært lógaruppskotinum var ætlanin at lata aftur fyri tilgongd til skipanina, men undir politisku viðgerðini var breið semja um, at hetta var ein góð skipan, ið átti at halda fram. Tí var undirtøka ikki fyri at taka av skipanina við rentustuðli til samansparing til sethúsabygging.

5.3 Greining av lógargrundarlægnum

Lógargrundalagið fyri Húsálánsgrunnin, Íbúðagrunnin, Bjálvingarstuðulslánsgrunnin og skipanini við rentustudningi til samansparing til sethúsabygging er alt í somu lóg, nevnliga lögtingslóg nr. 118 frá 18. juni 1997 um Húsálánsgrunn o.a. Hetta varð gjørt við tí fyri eyga at gera lógarverkið einfaldari. Men endamálini við skipanunum eru heilt ymisk, og tí er tað lógarteknikkt ein vánalig loysn at savna so ymiskar skipanir undir einari lóg. Lógin leggur ein samlaðan bygnað fyri rakstur og fyrisiting av grunnunum og serskipanini, ið kann lýsast við myndini niðanfyri:



Upprunaliga varð Húsálánsgrunnurinn stovnaður við lögtingslóg nr. 49 frá 30. mai 1964. Lógin varð broytt við lögtingslóg nr. 37 frá 26. apríl 1974. Í 1978 varð tann fyrsta lógin um Húsálánsgrunnin avtikin og avloyst av lögtingslóg nr. 97 frá 1. november 1978. Henda varð broytt fleiri ferðir, m.a. við lögtingslóg nr. 65 frá 11. mai 1982, lögtingslóg nr. 44 frá 2. mai

1986, lögtingslóg nr. 32 frá 7. maí 1991 og lögtingslóg nr. 93 frá 13. júní 1995. Við lögtingslóg nr. 118 frá júní 1997, varð 1978-lógin avtíkin, og samstundis varð lógargrundarlagið undir Húsálánsgrunninum samanskrið við trimum øðrum lógum.

Íbúðagrunnurin varð stovnaður við lögtingslóg nr. 100 frá 1. desember 1978, ið varð broytt við lögtingslóg nr. 66 frá 11. maí 1982. Lógin varð avtíkin í 1987 og avloyst av lögtingslóg nr. 52 frá 7. maí 1987. Við lögtingslóg nr. 33 frá 27. mars 1992 varð Íbúðagrunnurin avtíkin saman við 66 øðrum grunnum. Íbúðagrunnurin varð lutvíst endurstovnaður (tvs. uttan stovnsfæ) við lögtingslóg nr. 65 frá 13. júní 1995. Íbúðagrunnurin varð endaliga endurskipaður við lögtingslóg nr. 118 frá 18. júní 1997, har lögtingslóg nr. 65 frá 13. júní 1995 samstundis varð avtíkin.

Bjálvingarstuðulslánsgrunnurin varð stovnaður við lögtingslóg nr. 87 frá 1. júní 1982. Við lögtingslóg nr. 40 frá 7. maí 1991 varð fyrsta lógin avtíkin og skipanin broytt frá eini sosialari skipan til eina generella skipan. Við lögtingslóg nr. 29 frá 14. februar 1995 varð ein minni broyting gjord, har hægstamarkið á lánunum bleiv hækkað. Við lögtingslóg nr. 118 frá 18. júní 1997 varð 1991-lógin avtíkin. Samstundis varð lógargrundarlagið undir Bjálvingarstuðulslánsgrunninum broytt nakað og samanskrið við trimum øðrum lógum.

Skipanin við rentustuðli til samansparing til sethúsabygging varð stovnað við lögtingslóg nr. 85 frá 24. oktober 1978. Lógin bleiv broytt í 1982 og 1986. Somuleiðis bleiv lógin broytt við lögtingslóg nr. 67 frá 10. maí 1994. Við lögtingslóg nr. 118 frá 18. júní 1997 varð 1978-lógin avtíkin, men innihaldið í gomlu lógini varð samstundis samanskrið við trimum øðrum lógum.

5.4 Uppskot um bústaðarpolitiskar fyriskipanir

Gongdin seinastu árin hevur víst, at tíðin er farin frá bústaðarpolitisku endamálanum hjá Húsálánsgrunninum. Lógin um Húsálánsgrunnin svarar ikki longur til sosiala tørvin, sum hon upprunaliga var ætlað til. Harafturímóti er tørvur á teimum bústaðartilboðum,¹³ sum Íbúðagrunnurin er ætlaður at røkja, men hesin grunnur hevur ongan kapital at arbeiða við.

Bústaðarpolitiski leikluturinn hjá almennu myndugleikunum í hinum Norðurlondunum er nógv virknari enn í Føroyum, her marknaðarkreftirnar hava ein størri leiklut. Úrslitið av Gallup-kanningini¹⁴ vísir, at marknaðarkreftirnar ikki einsamallar megna at tryggja ein fjølbroyttan bústaðarmarknað. Hetta er ikki ein uppgáva hjá privatnu peningastovnunum, sum tí heldur ikki taka bústaðarpolitisk atlit í sambandi við bústaðarfígging.

13 Sí kap. 2

14 Sí kap. 2

Fremsta uppgávan hjá privatnu peningastovnunum er at skapa størst møgulegan kapitalvinning.

Bústaðarviðurskifti eru viðkomandi fyri allar borgarar. Eru politisk ynski um at loysa teir bústaðarmarknaðarligu trupulleikarnar, sum marknaðarkreftirnar ikki einsamallar megna, mugu teir almennu myndugleikarnir átaka sær hesa uppgávuna. Arbeidsbólkurin er samdur um, at tað besta bústaðarpolitiska amboðið hjá landsmyndugleikunum er ein endurskipaður Húsálánsgrunnur, ið verður skipaður við einum nýggjum lógar- og regluverki.

5.4.1 Húsálánsgrunnurinn og Íbúðagrunnurin

Arbeidsbólkurin er komin til ta niðurstøðu, at tíðin er farin frá upprunaliga bústaðarpolitiska endamálanum hjá Húsálánsgrunninum, sum tí ikki longur hevur nakran munagóðan bústaðarpolitiskan leiklut. Tørvur er samstundis á einum fjølbroyttum bústaðarmarknaði, og tað var júst fyri at nøkta henda tørv, at Íbúðagrunnurin varð endurstovnaður. Trupulleikin er, at Íbúðagrunnurin hevur ongan kapital at arbeiða við, samstundis sum Húsálánsgrunnurinn hevur kapital, men ikki neyðugar lógarheimildir at fígga alternativar bústaðir.

Tí heldur arbeidsbólkurin, at besta loysnin er at leggja Húsálánsgrunnin og Íbúðagrunnin saman til ein stovn, sum skal fígga alternativa bústaðarbygging. Nýggi stovnurin skal hava nýtt og tíðarhóskandi regluverk at virka eftir, sum skal minna nakað um norska *Husbanken* og íslenska *Íbúðalánisjóður*. Júst tað, at íslendingar í 1999 stovnssettu *Íbúðalánisjóður*, er eitt dømi um, at tað í grannalondunum verður mettt neyðugt at hava almennar bústaðarpolitiskar stovnar.

Arbeidsbólkurin hevur ta støðu, at spurningurinn um, hvussu tann samanlagdi stovnurin Húsálánsgrunnurinn og Íbúðagrunnurin skal skipast, er politiskur. Tí verður einki tilmæli gjørt um hetta. Hinvegin hevur arbeidsbólkurin avgjørt at vísa á, hvørjir møguleikar eru mest nærliggjandi.

5.4.1.1 Alment partafelag

Húsálánsgrunnurinn kann skipast sum eitt partafelag á sama hátt, sum tá Telefonverk Føroya Løgtings varð skipað sum partafelagið Føroya Tele í 1997, har landið eigur allan partapeningin.

Verður Húsálánsgrunnurinn skipaður sum partafelag, verður hann reguleraður eftir ásetingunum í partafelagslógini. Tá landið eigur allan partapeningin, kann almenni myndugleikin einsamallur avgera, hvat viðtøkurnar skulu siga um endamálið við stovninum.

Vansin við at skipa Húsálánsgrunnin sum partafelag er, at møguligt verður at taka politiska avgerð um at selja so mikið stóran part av partapeninginum, at politiski myndugleikin misira avgerðarrættin. Verður hetta gjørt, missir politiski myndugleikin hetta bústaðarpolitiska amboðið.

Fyrimunurin við at skipa stovnin sum partafelag er, at formligu viðurskiftini viðvíkjandi stovninum eru púra greið, tí stovnurin verður reguleraður eftir partafelagslógini.

5.4.1.2 Vinnurekandi grunnur

Húsálansgrunnurin kann eisini skipast sum ein vinnurekandi grunnur. Ein slíkur grunnur er altíð at rokna sum ein sjálvsogunarstovnur. Verður Húsálansgrunnurin skipaður á henda hátt, verður hann reguleraður eftir lógini um vinnurekandi grunnar. Landsmyndugleikin ger viðtøkurnar fyri grunnin. Skrásetingarmyndugleikin, sum er Skráseting Føroya, skal góðkenna viðtøkurnar og allar viðtøkubroytingar, sum verða gjørdar frameftir. Skráseting Føroya hevur eisini eftirlit við, at grunnurin heldur ásetingarnar í lógini um vinnurekandi grunnar. Grunnarmyndugleikin er danska Erhvervsministeriet.

Verður Húsálansgrunnurin skipaður sum vinnurekandi grunnur, skal Løgtingið játta stovnsfæið. Landið eigur hereftir einki í grunninum, sum verður ein sjálvsogunarstovnur, ið eigur seg sjálfvan. Fyri ein vinnurekandi grunn ella sjálvsogunarstovn er galdandi, at:

- grunnurin hevur eitt endamál
- grunnurin hevur ein kapital
- grunnurin hevur eina nevnd, sum er leys av stovnararum
- fæið kann ikki fella aftur til stovnararum

Vansin við at skipa Húsálansgrunnin sum ein vinnurekandi grunn er, at eftir at landsmyndugleikarnir hava fingið viðtøkurnar fyri grunnin góðkendar av Skráseting Føroya og flutt stovnsfæið yvir í grunnin, eigur grunnurin seg sjálfvan. Ávirkanin hjá landsmyndugleikunum avmarkar seg til at velja nevndina fyri grunnin, sambært viðtøkum grunsins.

Fyrimunurin við at skipa grunnin sum vinnurekandi grunn er, at formligu viðurskiftini viðvíkjandi grunninum eru púra greið, tí grunnurin verður reguleraður eftir lógini um vinnurekandi grunnar.

5.4.1.3 Landsstovnur

Húsálansgrunnurin er ein av grunnunum hjá landinum, har viðurskiftini viðvíkjandi fíggjarlóg og landsroknskap eru ógreið. Løgtingsgrannskoðararnir hava í fleiri ár víst á henda trupulleika. Í álitinum um landsstovnar og -grunnar kom Fíggjarmálaráðið til ta niðurstøðu, at Húsálansgrunnurin er ein landsstovnur, sum skal við í bæði løgtingsfíggjarlóg og landsroknskap. Í heilt serligum fornum kann Løgtingið tó við lóg samtykkja at hava virksemi uttanfyri fíggjarlógina.

Í frágreiðingini frá løgtingsgrannskoðarunum frá februar 2003 er niðurstøðan um grunnatrupulleikan, at málið tykist vera endað sum ein lög-

frøðiligur stríðsspurningur um niðurstøðurnar í álitinum, sum Fíggjarmálaráðið gjørdi í november 2001. Løgtingsgrannskoðararnir halda, at fleiri ivamál kundu verið loyst við, at landsstýrið út frá einum heildarsjónarmiði tók politiska støðu til, hvat ætlanin er við grunnunum/stovnunum í framtíðini, og legði uppskot um hetta fyri tingið til støðutakan. Løgmaður hevur avgjørt, at ivamálini viðvíkjandi grunnunum hjá landinum skula vera loystir áðrenn 1. september 2003. Landsstýrismaðurin í familju- og heilsu-málum hevur áður biðið um at fáa freist til 1. november 2003.

Á hesum grundarlagi hevur arbeðsbólkurin hildið seg aftur við at taka støðu til, hvussu Húsálansgrunnurin skal skipast. Arbeðsbólkurin hevur bert mælt til, at grunnarnir verða lagdir saman og ger harumframt eisini eitt tilmæli um, hvat endamálið við Húsálansgrunninum og Íbúðagrundinum skal verða frameftir. Hetta verður gjørt í næsta kapitli.

5.4.2 Framtíðar skipan av Bjálvingarstuðulslánsgrunninum

Arbeðsbólkurin hevur ikki mett, at Bjálvingarstuðulslánsgrunnurin hevur verið fevndur av arbeðssetninginum hjá bólkinum, og tí verður ikki gjørt meira við henda spurningin. Tó verður mælt til, at grunnurin verður endurskoðaður í sambandi við eina endurskipan av Húsálansgrunninum og Íbúðagrundinum – bæði við atliti til broyting í lógargrundarlagnum og tilknýtinum til fíggjarlógina. Skal grunnurin varðveitast, mælir arbeðsbólkurin av lógartekniskum orsökum til, at ásetingarnar viðvíkjandi grunninum verða gjørdar í eini serligari lóg, eins og støðan varð áðrenn seinastu lógarbroyting í 1997.

Kap. 6 Skipan av alternativari bústaðarbygging

Orsakað av avmarkaðu tíðini, ið arbeiðsbólkurin hevur havt til at skriva álitid, hevur ikki verið møguligt at gjøgnumarbeitt tey ítøkiligu uppskotini til, hvussu alternativ bústaðarbygging kann skipast. Skuldi hetta verið gjørt til fulnar, hevði tað eftir øllum at døma verið neyðugt hjá bólkinum at brúkt umleið 1/2 ár afturat til at skriva frágreiðingina. Í staðin varð valt at arbeiða skjótt fyri at fáa frágreiðingina lidna og lagda fyri Løgtingið til aðalorðaskiftis. Tí verða tey ítøkiligu uppskotini sett fram í verandi líki.

6.1 Lóggargrundarlagið fyri alternativar bústaðir

Skal alternativ bústaðarbygging í Føroyum fara fram undir skipaðum viðurskiftum, er rættiliga umráðandi at gera av, hvørji viðurskifti í hesum sambandi eru neyðug at regulera við lóg. Arbeiðsbólkurin er av tí áskoðan, at tað hevði verið óheppið bert at samtykt lagaligar fíggingarskipanir uttan samstundis at gera lógarásetingar um, eftir hvørjum leisti alternativa bústaðarbyggingin skal fara fram. Mælt verður tí til, at gjørd verður ein samlað lóggáva fyri alternativar bústaðir. Hinvegin er støða ikki tikin til lógartekniskar spurningar í hesum sambandi, m.a. um neyðugu reguleringarnar kunnu gerast í eini serstakari lóg um alternativar bústaðir, ella um neyðugt er at gera fleiri nýggjar lógir.

Ein av týðningarmiklastu tilráðingunum í hesi frágreiðingini er, at skaptir verða neyðugir lógarkarmar fyri skipan av lutaíbúðafeløgum. Eingin ivi er um, at hetta má gerast við lóg. Í henni er neyðugt við ásetingum um stovnan, reglugerð, roknskap og grannskoðan av lutaíbúðafeløgum. Í sambandi við lóggávuvarbeiðið má støða eisini takast til skattaviðurskifti o.a. hjá lutaíbúðafeløgum. Fyri at tryggja dygdina á slíkari bygging er neyðugt, at lógin heimiðlar avvarðandi landsstýrismanni at áseta nærri reglur um bygginormar í kunngerð.

Sum nevnt í kapittul 1, hevur arbeiðsbólkurin ikki gjørt nøkur ítøkilig uppskot til samstarvið millum land og kommunur í sambandi við alternativa bústaðarbygging. Í staðin verður mælt til, at neyðugu loysnirnar verða funnar við samráðingum. Tá komið er ásamt um leiklutin hjá kommununum, verður mælt til, at hesi viðurskiftini verða staðfest í lóggávuni, ið gjørd verður fyri alternativu bústaðarbyggingina.

6.2 Lániveitingar úr Húsálansgrunninum

Arbeiðsbólkurin er samdur um, at Húsálansgrunnurin ikki skal seta pening

í men einans veita lán í sambandi við alternatíva bústaðarbygging. Heimildirnar, sum Íbúðagrunnurinn í dag hefur til bæði at veita lán og innskot í sjálvsagnarstovnar, ið luttaka í byggjætlanum, er óheppin, tí grunnurinn lænir í veruleikanum út til byggjætlanir, sum hann sjálvur er ein partur av. Verður í staðin hildið fast við, at tann endurskipaði Húsálánsgrunnurinn¹⁵ verður ein lánistovnur, sleppst undan hesum trupulleikanum.

Endamálið við lániveitingunum úr Húsálánsgrunninum til alternatíva bústaðarbygging er at tryggja slíkari bygging biligast móguliga fíggingina. Húsálánsgrunninum skal tí áleggjast (við lóg ella í viðtøkunum fyri grunnin) at arbeiða við minst móguliga rentumarginalinum á lánunum til alternatíva bústaðarbygging. Samstundis eigur nýggja lógin um endurskipaða Húsálánsgrunnin (ella reglugerðin fyri grunnin) eisini at heimiðla grunninum at taka lán til at fígga útlánini. Hinvegin er eisini neyðugt at umhugsa, hvørt Húsálánsgrunninum framvegis skal vera loyvt at veita fígging til tann vanligu bústaðarmarknaðin. Fyri hesum talar, at grunnurinn á henda hátt kann vinna sær pening í vanligari kapping, sum síðan aftur kann lánast út til alternatíva bústaðarbygging. Um hetta ikki skal virka kappingaravlagandi móttvegis vanligu peningastovnunum, er treytin tó, at Húsálánsgrunnurinn virkar undir somu skatta- og avgjaldstreytum sum teir vanligu peningastovnarir.

Á hesum grundarlagi mælir arbeiðsbólkurin til, at Húsálánsgrunninum verður heimilað at veita hesi lánislóg:

a) Lán til alternatíva bústaðarbygging

Lánini kunnu veitast til øll sløg av alternativari bústaðarbygging, sambært allýsing í kapittul 4. Treytin fyri at fáa lánini er, at bústaðurin lýkur treytirnar, ið eru ásettir í áður umrøddu kunngerðini um bygginormar. Lánini verða veitt við eini variablari rentu, ið altíð er ásett so lágt sum gjørligt. Afturgjaldstíðin á hesum lánnum verður 40 ár.

b) Serlig ískoytislán til fólk við láginntøkum

Hesi lánini verða bert veitt til húski við láginntøkum. Eitt inntøkuhámark hjá húskinum verður ásett í mun til lønarlagið í samfelagnum, nakað átøkt skipanini við útgjaldsveitingunum frá ALS. Ískoytislánini verða rentað á sama hátt sum lánini til alternatíva bústaðarbygging, og afturgjaldstíðin á teimum kann verða upp til 40 ár. Eitt hámark verður ásett fyri støddina á ískoytislánnum, sum skal svara til vanligu eginfígging av bústøðum.

c) Lán til bygging av bústøðum til fólk við serligum bústaðartørvi

Lánini verða veitt sum ískoytislán til aðra almenna fígging av bústaðar-

¹⁵ Framtíðarskipanin av Húsálánsgrunninum er nágreiniliga viðgjørd í undanfarna kapitli.

bygging til fólk við serligum bústaðartørvi. Treytin fyri at fáa lánini er, at stovnarir lúka ásetingarnar um bygginormar fyri stovnar, sum eru gjørdar í áður umrøddu kunngerð um bygginormar. Lánini mugu ongantíð fara upp um 50% av samlaða byggikostnaðinum. Tey verða rentað á sama hátt sum lánini til alternatíva bústaðarbygging, og afturgjaldstíðin á teimum kann verða upp til 40 ár.

Er politisk undirtøka fyri, at Húsálánsgrunnurinn kann veita heildarfígging til sethús, mælir arbeiðsbólkurin til, at hesi lán verða bólkað í tveir høvuðsbólkar.

1. Lán til bústaðir eldri enn 5 ár (vanlig annuitetslán við variablari rentu).
2. Lán til bústaðir yngri enn 5 ár (vanlig annuitetslán við variablari rentu, sum í minsta lagi er 1% yvir rentuna á lánislagi 1).

Orsøkin til hetta tilmæli er ynkið um, at lán úr Húsálánsgrunninum til vanlig sethús v.m. í størstan mun verða nýtt til alternatíva bústaðarbygging. Tá munur er á rentustigunum, alt eftir hvussu gomul húsini eru, er sjálvandi minni áhugi í at fígga nýggj sethús gjøgnum Húsálánsgrunnin. Men við at grunnurinn hefur henda útlámsmøguleikan, eru dyrnar framvegis opnar fyri inntøkum henda vegin, ið m.a. kunnu nýtast til alternatíva bústaðarbygging.

Arbeiðsbólkurin skjýtur upp, at Húsálánsgrunnurinn eisini fær til uppgávu at hava eftirlit við, at byggingin av alternativum bústøðum verður framd í tráð við ásetingarnar í kunngerðini um bygginormar í sambandi við alternatíva bústaðarbygging. Grunnurinn hefur frammanundan ein ávísan førleika á økinum við metingarmonnunum, sum virka í sambandi við umsitingina av teimum verandi lániveitingunum hjá grunninum. Tað skuldi sostatt ikki verið so trupult at ment hesa tænaðuna til uppgávuna viðvíkjandi eftirlitinum í sambandi við kunngerðina um bygginormar til alternatíva bústaðarbygging. Harvið eru tað eysæddir fyrimunir við at lata Húsálánsgrunnin á henda hátt hava eftirlitið við, at lánini, sum grunnurinn veitir, verða nýtt í tráð við treytirnar, tey eru veitt eftir.

6.3 Sosial atlit í sambandi við alternatíva bústaðarbygging

Í innganginum í kapittul 1 varð nevnt, at arbeiðsbólkurin ikki helt seg hava móguleika at fara í dýpdina av hesum partinum av arbeiðssetninginum, skuldi frágreiðingin verða liðug í hesi tingsetuni. Hóast hetta fyrivarnið hefur arbeiðsbólkurin roynt at tikið sosial atlit í sambandi við tilráðingarnar í frágreiðingini. Ítøkiligast sæst hetta aftur á tveimum økjum.

Millum nýggju lániveitingarnar, ið endurskipaði Húsálánsgrunnurinn er ætlaður at standa fyri, er ætlanin at skipa eitt serligt ískoytislán til fólk við lágum lønum (sí 6.2). Slík ískoytislán eru kend bæði úr Íslandi og Noregi,

har royndirnar við teimum eru góðar. Lánini virka sum eitt slag av „hjálp til sjálvhjálp“ í staðin fyri beinleiðis stuðul ígjøgnum ymiskar almanna-skipanir.

Sosialu atlitini síggjast eisini aftur í eini aðrari lániveiting, ið skotin verður upp, at endurskipaði Húsálansgrunnurin skal standa fyri. Hóast bygging av bústøðum til fólk við serligum tørvi má roknast fyri at vera ein almenn uppgáva, ið verður fíggjað gjøgnum almannaverkið, ásannar arbeidsbólkurin, at bústaðartørvurin er stórur á hesum øki. Tí verður skotið upp, at Húsálansgrunninum verður heimilað at fíggja upp til 50% av byggi-kostnaðinum av slíkum stovnum. Hámarkið er ásett fyri at tryggja, at almannaverkið framvegis stendur við endaligu ábyrgdini av hesum veika samfelagsbólkinum.

Sum áður nevnt mælir arbeidsbólkurin til, at samrátt verður um, hvussu bústaðarpolitiska samstarvið millum land og kommunur skal fremjast. Í hesum sambandi er umráðandi, at sosialu atlitini í bústaðarpolitikkinum eisini gerast partur av hesum samráðingunum.

6.4 Útbjóðingarreglur í sambandi við alternativa bústaðarbygging

Eins og sagt varð í undanfarna parti, hevur arbeidsbólkurin ikki nýtt so nógv orku til henda partin av arbeidssetninginum. Galdandi útbjóðingar-reglur¹⁶ eru tó kannaðar fyri at vita, hvørt nakrar lógarforðingar eru fyri at áseta nakrar bygginormar viðvíkjandi alternativari bústaðarbygging. Niðurstøðan er, at so er ikki, og tí eru ongar lógarforðingar fyri, at slíkir bygginormar verða gjørdir.

Arbeidsbólkurin heldur tað ikki vera neyðugt at gera serligar útbjóðing-arreglur fyri alternativa bústaðarbygging. Um bygginormar verða gjørdir í tilknýti til lóggávuna um alternativa bústaðarbygging, og treytin fyri at fáa bíligu lánini úr Húsálansgrunninum er, at hesir skulu haldast, skuldi hetta verið nóg mikið til at tryggja eitt nóg høgt byggitekniskt støði á slíkari bygging.

¹⁶Útbjóðing er regulerað í lótingslóg nr. 106 frá 15. november 1984 um útbjóðing v.m.

Kap. 7 MVG-broytingar og rentu-stuðulin

Arbeidsbólkurin hevur tí viðgjørt spurningarnar, hvørt besta loysnin er at gera broytingar í MVG-lógini og rentustuðulslógini ella at mæla til aðrar fíggingarhættir, herundir broytingar í lógini um Húsálansgrunnin, sum hava somu ávirkan á kostnaðin á alternativari bústaðarbygging, sum møguligar broytingar í MVG- og rentustuðulslógini kunnu fáa.

Niðurstøðan hjá arbeidsbólkinum er, at besta loysnin er at fara beinleiðis eftir málinum og mæla til eina loysn, sum beinleiðis stimbrar alternativari bústaðarbygging. Hetta verður gjørt við at broyta lógina um Húsálansgrunnin, soleiðis at hon verður samsvarandi allýsingunum av alternativari bústaðarbygging. Arbeidsbólkurin er sostatt samdur um at mæla til at nýta Húsálansgrunnin og Íbúðagrunnin sum framtíðar bústaðarpolitisk amboð, heldur enn at gera broytingar í MVG- og rentustuðulslógini.

Framtíðarleikluturin hjá Húsálansgrunninum og Íbúðagrunninum í sambandi við alternativa bústaðarbygging er viðgjørdur í kapitli 5. Mælt verður til, at Húsálansgrunnurin og Íbúðagrunnurin verða lagdir saman, har endamálið verður at veita lagaliga fígging til bygging av alternativum bústøðum frameftir.

Alt eftir hvussu lagalig lánini úr Húsálansgrunninum verða, fær loysnin viðvíkjandi Húsálansgrunninum somu ávirkan á kostnaðin fyri alternativa bústaðarbygging, sum møguligar broytingar í MVG- og rentustuðulslógini, ið høvdu javnsett alternativa bústaðarbygging við bygging av privatum sethúsum.

Arbeidsbólkurin hevur í hesum sambandi gjørt eina simulering av kostnaðinum fyri byggiverkætlanina Sjálvsognarstovnurin Berjabrekka 3,¹⁷ sum ikki er farin í gongd enn, tí stýrið fyri sjálvsognarstovnin vil hava MVG- og rentustuðulslógina broytta, soleiðis at hesin stovnur verður javnsettur við vanliga sethúsabygging, áðrenn byggiverkætlanin verður sett í gongd.

Simuleringin vísir, at undir verandi fortreytum, har rentan hjá Húsálansgrunninum er 4% p.a., verður leigukostnaðurin fyri leiguíbúðirnar á Berjabrekku 3 á leið tann sami, um afturgjaldstíðin fyri alla lánsupphæddina verður longd til 40 ár, ella um nevndu broytingar verða gjørdar í MVG- og rentustuðulslógini.

Ásetingin um at frítaka arbeidslønina í sambandi við bygging og umvæling

¹⁷Tórshavnar Kommuna og Íbúðagrunnurin settu 10. november 2000 á stovn Sjálvsognarstovnin Berjabrekka 3, hvørs endamál er at byggja umleið 60 íbúðir í 3 støddum á Berjabrekku. Meira fæst at vita um hesa verkætlanina í byggiprogramminum „Íbúðir á Berjabrekku 3“ frá 28. mai 2001, sum sjálvsognarstovnurin lat gera.

av eignum bústaði fyri MVG og lógin um stuðul til rentuútreiðslur hjá sethúsaegarum vórðu lýst í kapitli 3. Víst varð á, at lógin um stuðul til rentuútreiðslur hjá sethúsaegarum í ringasta føri hækkar generella sethúsa-prísir. Eisini varð víst á, at aðrar mekanismur í búskapinum køvdu ætlaða endamálinum við at frítaka arbeiðslønina í sambandi við bygging og umvæling av eignum bústaði fyri MVG.

Tað er tí rættiliga ivasamt, hvussu skilagott tað er óbeinleiðis at stuðla alternativari bústaðarbygging umvegis MVG- og rentustuðulslógina. Arbeiðsbólkurin mælir tí frá at gera broytingar í MVG- og rentustuðulslógini fyri at fremja og stimbra alternativa bústaðarbygging. At nýta Húsálansgrunnin og Íbúðagrundin sum framtíðar bústaðarpolitisk amboð er ein einfaldari loysn, sum gevur størri gjøgnumskygni. Hetta er eisini ein bíligari loysn fyri landskassan.

Viðmerkjast skal eisini, at ført hevur verið fram, at útboðið av leiguíbúðum hevði verið størri, um leiguinntøkan var skattafrí. Í einum skrivligum fyrispurningi í Løgtinginum varð víst til slíka norska lóggávu. Arbeiðsbólkurin hevur spurt í Noregi, um tann lagaliga skattingin av útleigu av eignum bústaði økti um útboðið av leiguíbúðum. Svárið var, at eingi hagtøl eru um hetta, men lógarbroytingin hevði ivaleyst við sær, at fleiri leiguíbúðir komu á marknaðin. Einkin varð tó sagt um, hvørt leigan lækkaði orsakað av lagaligari skatting.

Gallup-kanningin, ið er viðgjørd í kapitl 2 bendir á tann bógvin, at føroyingar eru munandi meira áhugaðir í at eiga teirra bústað, enn at búgva til leigu (sí mynd 10 og 11 í kapitl 2). Tað er møguligt, at ein slík skipan við skattafrítøku hevði økt um útboðið av leigubústøðum, men ivasamt er, um hetta hevði verið nøkur varandi loysn av trupulleikunum á føroyska bústaðarmarknaðinum.

Fylgiskjal 1 Gallup kanningin

Hetta skjalið er ein útskrift av svarunum úr Gallup-kanningini, sum er viðgjørd í kapitl 2. Tilfarið er óviðgjørt, og talan er sostatt um tey "ráu" tøluni.

| Núverandi bústaður | | | | | | | | |
|--------------------|----------|--------------|-----------------|--------|---------|----------------|-------|-----------|
| Valdømi | Eysturoy | Norð-oyggjar | Norður-streymoy | Sandoy | Suðuroy | Suður-streymoy | Vágoy | Tilsamans |
| Svar | 21,9% | 12,9% | 7,9% | 3,2% | 11,2% | 37,0% | 5,9% | 100,0% |

| Aldursbýtið | | | | | | | |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------|-----------|
| Aldursbólkar | 15 - 19 ár | 20 - 29 ár | 30 - 39 ár | 40 - 49 ár | 50 - 59 ár | 60 ár ella eldri | Tilsamans |
| Aldursbýti | 8,8% | 15,1% | 20,0% | 16,6% | 16,4% | 23,1% | 100,0% |

| Kynsbýtið | | | |
|-----------|--------|-------|-----------|
| Kyn | Kvinna | Maður | Tilsamans |
| Býti | 48,0% | 52,0% | 100,0% |

| Spurningur 1. Hvussu mong fólk eru fastbúgvandi í húskinum, har tú býr? (húskinum hjá tykkum)? | | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Tal av fastb. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Tilsamans |
| Býti | 13,8% | 25,1% | 18,3% | 21,8% | 12,9% | 8,1% | 100,0% |

| Spurningur 2. Hvussu mong eru yvir 18 ár? | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|
| Tal | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 10 | 20 | 30 | 50 | 60 | 82 | Hoved-total |
| Býti | 0,2% | 15,8% | 50,3% | 20,3% | 7,6% | 2,5% | 0,3% | 0,1% | 0,2% | 0,3% | 1,6% | 0,6% | 0,1% | 0,2% | 0,1% | 100,0% |
| | | | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | |

| Spurningur 3. Hvussu mong eru undir 18 ár? | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| Tal | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 10 | 20 | 30 | 40 | Hoved-tota |
| Býti | 51,1% | 16,7% | 18,5% | 9,3% | 1,8% | 0,3% | 0,2% | 0,2% | 0,5% | 1,1% | 0,4% | 0,2% | 100,0% |

| Spurningur 4. Civil status | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------|---------|-------------------------|----------|-----------|-----------|
| Annað | Einkja ella einkjumaður | Fráskild/ur | Gift/ur | Liva saman (Papírleyst) | Ógift/ur | Veit ikki | Tilsamans |
| 2,5% | 6,9% | 4,1% | 50,9% | 12,6% | 23,0% | 0,1% | 100,0% |

| Spurningur 5. Hvussu eru tíni bústaðarviðurskifti í dag ? | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|---|--|---|---|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------|
| Annað | Búgvi á leigaðu m kamari | Búgvi á lærling aheimi, mi, íbúð kostdei ld etc | Búgvi á stovni, ellishei vardari m ella v.m. | Búgvi á heima hjá foreldru um ella familju v.m. | Búgvi hjá kenning íbúð ("kenni ngar" er ikki familja) | Búgvi í egnari íbúð | Búgvi í eignum húsum | Búgvi í leigaðar íbúð m | Búgvi í leigaðu húsum | Tilsamans |
| 0,3% | 0,5% | 0,1% | 0,2% | 18,1% | 0,1% | 1,5% | 68,5% | 6,3% | 4,4% | 100,0% |

| Spurningur 6. Hvør eigur bústaðin, har tú býr? | | | | | | | |
|--|---|--|------------------------|--|-------------------------|-------|-----------|
| Annað | Búgvi ókeypist hjá foreldrum, familju, kenningum v.m. | Eg eigi sjálv/ur (Saman við hjúnarfelag a) | Leigi frá foreldrunu m | Leigi frá kommunu ella almennum stovni/myn duleika | Leigi frá privatpersóni | (Tom) | Tilsamans |
| 0,8% | 16,2% | 0,3% | 3,2% | 1,4% | 8,2% | 70,1% | 100,0% |

| Spurningur 7. Er tú sjálvstøðugt vinnurekandi? | | | |
|--|-------|-----------|-----------|
| Ja | Nei | Veit ikki | Tilsamans |
| 15,3% | 84,6% | 0,1% | 100,0% |

| Spurningur 8. Hvat er títt starv? | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|-------|----------------|---|--|---------------------|--------------|--|--|----------------------------------|-------|-----------|
| Almannaverkið, heilsuverk | Almenn fyrirsiting v.m. (aðalstýri v.m. kommunal umsiting) | Annað | Arbeidsleys/ur | Fiskaværuádnáður, Framleiðsla annars, byggivirksemi | Fiskiskapur, Alivinnuryrvirkni, Ráevnisvinna | Handil og tænastrur | Heimagaðandi | Lesandi-lærlingur v.m. (øll í útbúgving) | Pensjónistur (fólkpensjónistur & fyrirtáðpensjónistur) | Undirvísing-Felagsskapir-Mentan. | (Tom) | Tilsamans |
| 11,3% | 6,1% | 2,5% | 1,1% | 12,2% | 10,7% | 21,4% | 4,0% | 11,2% | 14,6% | 4,8% | 0,2% | 100,0% |

| Spurningur 9. Hvussu stór er brutto ársinntøkan hjá tær sjálvum? (Eisini fólkpensjón) (Brutto = Tað ein hevur í inntøku, áðrenn skatt) | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------|----------------|-------|-----------|
| 100.000-199.999 | 200.000-299.999 | 300.000-399.999 | 400.000-499.999 | 500.000-999.999 | Undir 100.000 | Veit ikki | Yvir 1.000.000 | (Tom) | Tilsamans |
| 21,7% | 24,2% | 12,2% | 4,9% | 3,5% | 25,6% | 6,9% | 0,9% | 0,1% | 100,0% |

| Spurningur 10. Hvussu stór er brutto ársinntøkan hjá øllum í húskinum tilsamans? (Eisini fólkpensjón) (Brutto = Tað ein hevur í inntøku, áðrenn skatt) | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------|----------------|-------|-----------|
| 100.000-199.999 | 200.000-299.999 | 300.000-399.999 | 400.000-499.999 | 500.000-999.999 | Undir 100.000 | Veit ikki | Yvir 1.000.000 | (Tom) | Tilsamans |
| 6,6% | 8,2% | 9,9% | 13,5% | 24,7% | 1,3% | 17,6% | 4,5% | 13,8% | 100,0% |

| Spurningur 11. Hvussu nógv situr tú fyri um mánaðin? (Hvat betalur tú í rentum og avdrátti ella í húsaleigu) - Endiliga ikki taka ljós, hita tryggingar v.m. við) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|
| 1.000-1.999 | 10.000-10.999 | 11.000-11.999 | 12.000-12.999 | 13.000-13.999 | 14.000-14.999 | 2.000-2.999 | 3.000-3.999 | 4.000-4.999 | 5.000-5.999 | 500-999 um mánaðin | 6.000-6.999 | 7.000-7.999 | 8.000-8.999 | 9.000-9.999 | Einki |
| 6,2% | 1,1% | 1,6% | 0,6% | 0,5% | 0,6% | 8,0% | 8,7% | 6,9% | 6,4% | 2,3% | 5,2% | 4,9% | 4,0% | 2,8% | 26,9% |

| Spurningur 12. Hvussu hóskar stóddin á bústaði tínum til tén (tykkum) í dag? | | | | | |
|--|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Annað | Bústaðurin er ov lítil | Bústaðurin er ov stórur | Bústaðurin hóskar væl til mín (okkum) | Veit ikki | Tilsamans |
| 0,3% | 7,4% | 20,4% | 71,3% | 0,6% | 100,0% |

| Spurningur 13. Hvussu stórur er bústaðurin, har tú býr í dag? | | | | | | |
|---|-----------|-------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 45-90 m2 | 90-120 m2 | Annað | Undir 45 m2 | Veit ikki | Yvir 120 m2 | Tilsamans |
| 18,1% | 30,9% | 0,2% | 2,5% | 8,3% | 40,0% | 100,0% |

| Spurningur 14. Hevur tú serligan tørv til bústað? | | | | | | |
|---|---|--|-------|-----------|-------|-----------|
| Annað | Ja, vegna serlig viðurskifti við familju, næstringum v.m. | Ja, vegna serligt brek ið eg sjálv/ur havi | Nei | Veit ikki | (Tom) | Tilsamans |
| 3,2% | 1,7% | 2,8% | 91,9% | 0,2% | 0,2% | 100,0% |

| Spurningur 15. Hvørji krøv setur tú til stóddina á bústaði tínum í framtíðini? | | | | | | | |
|--|-----------|-------|-------------|-----------|-------------|-------|-----------|
| 45-90 m2 | 90-120 m2 | Annað | Undir 45 m2 | Veit ikki | Yvir 120 m2 | (Tom) | Tilsamans |
| 24,8% | 40,3% | 0,8% | 1,5% | 9,4% | 23,1% | 0,2% | 100,0% |

| Spurningur 16. Hvat er tín hugsan um ognarviðurskifti á bústaði tínum? | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------|-------|---|--|---|----------------------|-----------|-------|-----------|
| Eg vil búgva í egnari íbúð | Eg vil búgva í leigaðari íbúð | Eg vil búgva í leigaðu m húsum | Annað | Eg vil búgva á stovni, ellishei mi, vardari íbúð v.m. | Eg vil búgva heima hjá foreldru m ella familju | Eg vil búgva í "luta íbúð" ("andels bolig") | Eg vil búgva í húsum | Veit ikki | (Tom) | Tilsamans |
| 5,4% | 2,3% | 0,5% | 0,6% | 1,3% | 2,1% | 3,2% | 83,0% | 1,5% | 0,2% | 100,0% |

| Spurningur 17. Um tú skal ímynda tær, hvussu tú býr um nøkur ár (3-10 ár), tvs. títt høvuðs ynski, hvussu býr tú so? | | | | | | | | | |
|--|-------|---------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------|-------|-----------|--|
| Á Ellisheimi, røktarhei mi, sambýli, vardari íbúð vm. | Annað | Í egnari íbúð | Í egnum sethúsum | Í leigaðari íbúð | Í luta íbúð ("andelsbolig") | Veit ikki | (Tom) | Tilsamans | |
| 6,3% | 0,8% | 7,7% | 74,3% | 3,0% | 4,2% | 3,8% | 0,2% | 100,0% | |

| Spurningur 18. Hvar í Føroyum vil tú helst búgva? | | | | | | | | | | | |
|---|-------|------------|---------------|---------------|--------------|-----------|------------------------------|---------|-----------|-------|-----------|
| Á útoyggj | Annað | Í Eysturoy | Í Norðoyggjum | Í Norðstremoy | Í Sandoyinni | Í Suðuroy | Í Tórshavn ella Suðurstreymi | Í Vágum | Veit ikki | (Tom) | Tilsamans |
| 0,8% | 1,1% | 20,7% | 11,0% | 6,0% | 3,2% | 10,3% | 39,1% | 5,7% | 2,0% | 0,2% | 100,0% |

Fylgiskjal 2 Yvirlit frá kommununum

Tórshavnar kommuna:

1. Bíðilistin til grundstykki er 903 (frároknað 130 grundstykki í Hoyvíkshaganum Suður). Royndirnar hjá kommununi eru, at 50% taka av tilboðum um grundstykki. Hetta er sama mynstur sum í 80'unum, tvs. at foreldur skriva 18 ára gomul børn upp. Eingin serstakur bíðilisti er til bústaðir. Kommunan vísir til Sjúkhusstovnin Berjabrekka 3 og Høgna Mikkelsen viðvíkjandi eftirspurningum eftir íbúðum til teirra byggjarí.

2. Ein stór ætlan er um útstykking í Hoyvíkshaganum av stykkjum til 130 sethús. Í somu útstykking er ætlanin at byggja 45 samanbygd hús. Eisini ætlan kommunan at stykkja út til bygging av 150-200 íbúðum í Hoyvíkshaganum, og ætlanin er eisini at stykkja út onnur 30-50 grundir til sethúsabygging. Undir Fjalli er ætlanin at byggja 60-80 íbúðir (høgar bygningar). Kommunan er eisini, umvegis ein sjúksognarstovn, stigtakari til byggætlanina Berjabrekka 3, har ætlanin er at gera 65 leiguíbúðir. Haraftrat eru í privatum høpi fleiri byggætlanir í gongd: Í Berjabrekku ætlan ein byggimeistari í gongd við 65 íbúðir. Við Løgmannabreyt ætlan ein annar í gongd við 30 íbúðir og við Løgmannabreyt er eisini ein byggimeistari í gongd við 99 samanbygd raðhús. Samanlagt er her talan um:

| | |
|----------------|-------------------|
| 160-180 | sethúsgrundstykki |
| 144 | samanbygd raðhús |
| <u>370-440</u> | <u>íbúðir</u> |
| 674-764 | Í alt |

Harumframt kunnu nevntast nakrar aðrar privatar útstykkingar: Á Heygnum Mikla 16 samanbygd hús (øll seld). Í Stoffalág 13 sethúsgrundstykki. Á Cepa Trøðni á Argjum 40 samanbygd hús. Í Gundadali 17 sethúsgrundstykki. Í alt roknar kommunan sostatt við 760-850 ætlaðum útstykkingum til hús ella íbúðir. Útskrivað byggiloyvi í 2002 (1/3-15/12): 45 byggiloyvir til sethús og 65 byggiloyvir til um- og afturatbygging; 110 byggiloyvir í alt.

3. Kommunan metir tað vera torført at meta um tørvin á bústøðum frameftir. Tað velst um nógv ymisk viðurskifti, m.a. gongdina í búskapinum og fiskivinnuni og eisini einari møguligari oljuvinnu osv. Familjumynstrið í Føroyum er eisini í ein ávísan mun farið at líkjast meira og meira tí í útlandinum, har familjurnar hava færri børn, fleiri ynskja at liva einsamøll, hjúnarskilnaðir eru fleiri í tali osv. Tí økist eftirspurningurin eftir minni húsum og íbúðum.

Kommunan er farin undir at gera eina heildarætlan fyri bygging í Tórshavnar kommunu fyri tey komandi 20 árin. Í hesi ætlan verður roknað við einum vøkstri uppá 1,75%. Fyri alla kommununa er talið á fólki pr. húski 2,9 fólk. Hetta svarar til ein vøkstur uppá uml. 315 fólk ella 113 sethús/íbúðir um árið. Tær nýggjastu útstykkingarnar hava ligið um 100 hús pr. útstykking.

Í dag eru umleið 500 hús í Hoyvíkshaganum, og við omanfyri nevndu útstykkingum koma umleið 400 hús ella íbúðir afturat, soleiðis at tað í alt verða eini 900 hús/íbúðir. Møguleiki er at byggja nógv fleiri hús afturat í

Hoyvíkshaganum, og roknast kann við, at tá Hoyvíkshagin er fult útbygður, koma uml. 5-6.000 fólk at búgva har.

Ein annar spurningur er, hvussu nógv hús tað ber til at byggja, uttan at skula innflyta arbeiðsmegi. Roknast kann við uml. 1500 handverkaratímar til eini sethús, hetta svarar til eini 90 ársverk til at gera 113 hús um árið.

4. Kommunan hevur einki yvirlit yvir eftirspurningin eftir leiguíbúðum, men einki er at ivast í, at eftirspurningurin er stórur og nógv innrætta kjallarar ella byggja út, soleiðis at ein íbúð kann gerast afturat.

Klaksvíkar kommuna:

- 1.** Bíðilistin er umleið 55.
- 2.** Útstyking júst gjørd á Helnabrekku, 21 stykkir. Tá útstykingin fór í gongd, stóðu 86 á bíðilista. Tá tilboðið kom, vóra tað 12, sum ikki høvdu áhuga vegna húsakeyp, 12, sum kki høvdu áhuga vegna privat grundstykkjakeyp og 21, sum ikki tóku av av øðrum orsakum. Sostatt vóru 66 umsøkjara avgreiddir við 21 stykkjum.
- 3.** Varhugi av, at fleiri av teimum 21, ið ikki tóku av, kundu ynskt sær alternativan bústað. Kommunan metir við teimum ætlanum, hon hevur í lötuni, at hon klárar at nøkta tørvin.
- 4.** Varhugi av, at eftirspurningurin ikki verður fult nøktaður. Metingin byggir m.a. á talið av umsøkjara til leiguíbúðirnar undir Kráarbrekku. Fleiri av hesum hava ikki brúkiligan bústað í lötuni (tó torført at seta tal á).

Runavíkar kommuna:

- 1.** Bíðilistin til grundøkir er umleið 50 (serliga til grundstykkir í Runavík/Saltangará). Kommunan hevur varhugan av, at áhugin fyri grundstykkjum ikki er so stórur, sum bíðilistin vísir. Fólk vita, at bíðilistin er rímliga langur, og tí senda tey bara eina umsókn, uttan at venda sær til kommununa við einum fyrispurningi fyrst. Fleiri av teimum, ið fáa boðið grundøki, meina tí, at freistin at byggja (eitt ár), er ov stutt. Hetta sær kommunan sum eitt tekin um, at tørvurin nokk ikki er so akuttur kortini.
- 2.** 12 grundøkir eru júst seld í Runavík, og 12 verða klár í vár at selja í Saltangará. Harumframt eru ætlanir um at gera eina útstyking í Söldarfirði. Nøkur fá grundstykki eru í Æðuvík, Rituvík og Skipanesi.
- 3.** Flestu hús, ið verða lýst til sølu, verða seld skjótt til ein rímligan prís.
- 4.** Bert nakrar fáar leiguíbúðir eru umframt kjallaraíbúðirnar. Men tað er ógvuliga torført at fáa eina leiguíbúð í Runavíkar kommunu. Kommunan metir, at onkrar tómar kjallaraíbúðir kundu verið leigaðar út, um skattalógin varð broytt.

Tvøroyrar kommuna:

- 1.** Bíðilistin er 0. Heldur ikki bíðiligsti til aðrar bústaðir.
- 2.** Einki útstykingararbeiði er í gongd.
- 3.** Nógv yngri fólk keypa eldri hús, ið hava staðið tóm. Nógv eldri fólk ynskja at flyta í minni íbúðir.
- 4.** Vanliga eingin eftirspurningur, men í samband við almanna- og heilsuskúlan er tørvur hjá umleið 20 næmingum 3 mðr. í senn. Kommunan hevur ongar íbúðir

at leiga út. Kunningarstovan hjálpir næmingunum, og ofta leiga teir saman í eldri húsum og lknandi.

Vágs kommuna:

- 1.** Bíðilistin er 0. 5 grundstykkir eru tøk, eins og nógv privat stykkir eru til sølu.

Fuglafjarðar kommuna:

- 1.** 35 umsøkjara eru á bíðilista. Kommunan metir, at allar umsóknir eru reellar.
- 2.** Útstykingar eru í gongd.
- 3.** Ikki viðmerkt, um “trýst” er á, men tað sær út til, at “hildið verður tørn”.
- 4.** Kommunan sigur tað vera sera trupult at fáa sethús, íbúðir ella rúm til leigu. Eftirspurningurin er stórur og av tí, at hann ikki verður nøktaður, flyta onkrir borgarar í aðrar kommunur at búgva. Kommunan hevur í 1½ ár arbeitt við at fáa bygt íbúðir á Kambsdali (sjálvsoðnarstovnur), men ætlanin liggur still orsakað av spurninginum um MVG- og rentustuðul. Arbeitt verður eisini við eini ætlan um næmingaheim á Kambsdali í sambandi við miðnámskúlarnar og møguligu framhaldsdeildina. Kanningar vísa, at omanfyri 100 næmingar hava tørv á at leiga. Teir koma úr Norðoyggjum, Eysturoy og Norðurstreymoy.

Sandavágs kommuna:

- 1.** Bíðilistin er 15. Av hesum ætla fleiri ikki at byggja fyrstu 3-5 árin. Kommunan metir, at allar umsóknir eru “reellar”.
- 2.** Nýggj útstyking á 23 stykkir er gjørd (Niðaru Sørpum). 20 stykkir eru umbiðin, og fleiri væntast at hava bygt innan 2 ár. Aðrar ætlanir eru at gera nýggja útstyking. Óvist nær (Ovaru Sørpum).
- 4.** Tørvur er á húsum/íbúðum til leigu, men langt frá altíð kann tørvurin nøktast. Tey nógvu “tómu húsini” eru ofta ogn hjá uttanbyggjafólki.

Gøtu kommuna:

- 1.** Bíðilistin er 25 fólk.
- 3.** Kommunan metir, at borgararnir fáa stykkir so hvørt, sum tørvur er á teimum.

Miðvágs kommuna:

- 1.** Bíðilistin er 27.
- 2.** Kommunan er í ferð við at gera 22 stykkir byggiklár. 60% byggja innan 2 ár.
- 3.** Fá hús eru til sølu fyri tíðina, men tey “gomlu” húsini fara fyri høgan prís.