

# Frágreiðing

- um bústaðapolitísk átök

6. mars 2020



ALMANNAMÁLARÁÐIÐ



## Innihaldsyvirlit

Um arbeidsbólkin og arbeidssetningin.....	5
Forord.....	6
<b>1 Uppskot til at økja um útboðið av leigu-, luta- og eigarabústøðum kring landið.....</b>	<b>10</b>
1.1 Styttu um málsviðgerðartíðina í matrikulmálum.....	10
1.2 Víðka snarslóðarskipanina til fleiri lond enn í dag.....	11
1.3 Leikluturin hjá kommununum.....	12
1.3.1 Eggja kommununum at gera fleiri útstykkjar.....	13
1.3.2 Heimild til kommunurnar at langtíðarútleiga byggibúgvín grundøkir.....	13
1.3.3 Heimildir til kommunurnar at aktivera tøka býlishópin.....	14
1.4 Bústaðir fær fíggarligt rásarúm at halda fram við at byggja.....	15
<b>2 Uppskot til hættir at byggja vardar bústaðir.....</b>	<b>16</b>
2.1 Samstarv millum tað almenna, privata og íleggjarar.....	16
<b>3 Fígging til bústaðabygging kring landið.....</b>	<b>19</b>
3.1 Almenn bústaðafígging.....	19
3.2 Skipa ráðgeving um alternativar byggi- og fíggingarhættir.....	20
<b>4 Javnseting.....</b>	<b>22</b>
4.1 Um eina møguliga víðkan av MVG-afturbering til bygging hjá einstaklingum.....	22
4.2 Javnseting av treytunum hjá Bústøðum og privatum feløgum.....	23
4.2.1 Viðmerkingar ímóti javnseting.....	25
4.2.2 Viðmerkingar fyri javnseting.....	26
4.2.2.1 Ein møgulig umskipan av Bústøðum.....	27
4.2.2.2 Javnseting av atgongdini til kommunal grundøkir.....	30
4.2.2.3 Umskipan av kapitalinum hjá Bústøðum.....	30
<b>5 Samanumtøka.....</b>	<b>32</b>
5.1 Niðurstøður.....	32
5.2 Endaligar viðmerkingar.....	33
<b>6 Fylgiskjal: Arbeidssetningur.....</b>	<b>35</b>
<b>7 Fylgiskjal: Mettur leigukostnaður við ymsum avkastkrøvum.....</b>	<b>36</b>
<b>8 Fylgiskjal: Útboð: Bústaðabygging í Føroyum 2000-2018.....</b>	<b>37</b>
<b>9 Fylgiskjal: Kanning av eftirspurningi – Tórshavnar Kommuna 2018.....</b>	<b>38</b>
<b>10 Fylgiskjal - Hagtøl frá BankNordik og Betri viðvíkjandi bústaðafígging.....</b>	<b>40</b>



## Um arbeidsbólkin og arbeidssetningin

Sambært samgonguskjalinum frá 14. september 2019 er tað “..ein grundleggjandi tørvur hjá øllum at hava ein bústað, og eitt framkomið samfelag eigur at tryggja sínum borgarum henda møguleikan.”<sup>1</sup> Í hesum sambandi hevur samgongan sett sær sum mál:

- At økja um útboðið av leigubústøðum,
- at økja um útboðið av vardum bústøðum, og
- at stimbra bygging av bústøðum kring alt landið.

Við støði í hesum valdi landsstýrið at seta ein arbeidsbólkin – við breiðari umboðan úr bæði almenna og privata geiranum – at koma við uppskotum til landsstýrið um, hvussu hetta kann fremjast í verki.

Í arbeidsbólkinum hava sitið: Regin D. Hammer, formaður, Almanamálaráðið, Tórir Michelsen, Fíggjarmálaráðið, Andras Róin, Bústaðir, Elin Hentze, áhugafelagið Búgva, Rune Nørregaard, Felagið Peningastovnar, Niels Winther, Vinnuhúsið, Jóhan Lamhauge, Kommunufelagið, og Gordon Rajani, MARK. Jákup Andrias Kristiansen, Almanamálaráðið, hevur verið knýttur at arbeidsbólkinum sum skrivari.

Arbeidssetningurin hjá arbeidsbólkinum, ið er hjálagdur sum eitt av fylgiskjølunum til hesa frágreiðing, hevði hesi høvuðspunkt:

1. ítøkilig uppskot til, hvussu útboðið av bústøðum skjótast gjørligt kann økjast kring landið, bæði sum leigu-, luta- og eigarabústaðir,
2. ítøkilig uppskot til alternativar hættir at byggja vardar bústaðir,
3. ítøkilig uppskot til alternativar fíggjarmøguleikar, ið kunnu seta gongd á bygging av luta- og leigubústøðum, og sum betra um møguleikarnar at seta búgv uttanfyri miðstaðaðkini.

Aftaná at arbeiddið var byrjað, varð eitt nýtt høvuðspunkt knýtt uppí arbeidssetningin:

4. ítøkilig uppskot til, hvussu øll bústaðabygging kann verða javnsett í treytum, tað veri seg leigu-, luta-, eigarabústaðir og sethús, harvið eisini almenn bygging, privat feløg og føroyskar familjur.

Orsakað av broytta arbeidssetninginum varð arbeidsbólkurin ikki liðugur við frágreiðingina innan upprunaligu tíðarfreistina, sum landsstýrið hevði sett bólkinum.

Arbeidsbólkurin hevur havt 12 fundir, har aðrir áhugapartar eisini hava havt møguleika at leggja síni sjónarmið fram fyri arbeidsbólkinum.

---

<sup>1</sup> [https://lms.cdn.fo/media/13038/samgonguskjali-14-september-2019.pdf?s=8bcde2MYPm9aH\\_vmrsVxqsMEPYQ=](https://lms.cdn.fo/media/13038/samgonguskjali-14-september-2019.pdf?s=8bcde2MYPm9aH_vmrsVxqsMEPYQ=) (Samgonguskjalið, s. 26)

## Fororð

Fyri arbeiðsbólkin hevur tað havt stóran týdning at fáa eina hilling á, hvussu stórir tørvurin á nýggjum bústøðum veruliga er. Í almenna rúminum og í fjølmiðlum fyllir “bústaðaneyð” nógv, men hava vit veruliga eina bústaðaneyð í Føroyum? Og um so er, hvat slag av bústaðaneyð er talan so um? Samstundis hevur hetta kanska víst seg at vera truplasti partur av arbeiðstilgongdini, tí vitanin um føroyska bústaðaøkið er spjadd og sum heild ikki nøktandi.<sup>2</sup> Vit mangla grundleggjandi upplýsingar um:

- Hvussu nógvir bústaðir eru kring landið í Føroyum,
- hvussu nógvir tómir bústaðir eru,
- lutfallið millum eigara- og leigubústaðir o.s.fr.,
- vøksturin í útboðnum, og
- miðal húskisstødd.

Grundað á hetta, kann arbeiðsbólkurin ikki við vissu staðfesta, at tað er eitt bústaðatrot í Føroyum – tó at tað tykjast vera ábendingar um tað.

Arbeiðsbólkurin hevur skilt, at tað í næstum verður farið undir at skipa eina føroyska býlisskrá, sum fer at geva myndugleikum o.ø. yvirlit yvir omannevndu viðurskifti. Hetta er at fegnast um.

Ein slík skrá fer nevnliga at gera tað møguligt at reka ein meira langskygdan og vitanargrunndaðan bústaðapolitikk, eins og tað verður munandi tryggari hjá privatum og stovnsligum íleggjarum at gera íløgur í bústaðamarknaðin.

Embætisbólkurin, sum hin 13. november 2018 lat undanfarna landsstýri eina frágreiðing við uppskotum til bústaðapolitisk átøk<sup>3</sup>, vísti á, at fleiri viðurskifti hvør í sínum lagi høvdu við sær eitt økt trýst á bústaðamarknaðin. Teirra millum kunnu nevast:

- Metstóri fólkavøksturin síðani 2014,
- miðsavnanin (urbaniseringin),
- minkandi húskisstøddin,
- búskaparvøksturin, og
- ferðavinnan/Airbnb, sum trýstir leigumarknaðin.

Frágreiðingin hevði eina meting av, hvussu stórt eftirdragið av nýggjum bústøðum er, síðani fólkatalið byrjaði at veksa í 2014. Henda meting varð grundað á fólkavøksturin síðani 2014 (4000 persónar), tað, ið var bygt síðani 2014 og ávegis bygging kring landið (1000 bústaðir)<sup>4</sup>, umframt eina miðal húskisstødd upp á 2,5 persónar.

Út frá hesum bleiv mett, at tá ið tað, ið varð bygt og var ávegis í teirri løtuni<sup>5</sup>, varð liðugt, fóru vit í 2020 at standa eftir við einum tørvi upp á uml. 600 bústaðaeindir.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Tó skal nevast, at Tórshavnar kommuna gjørði eina umfatandi kanning í 2018 í sambandi við nýggja bústaðapolitikkin hjá kommununi.

<sup>3</sup> Íkast frá arbeiðsbólki latið landsstýrinum 13. november 2018.

<sup>4</sup> Ítøkiligar byggiverkætlanir og grundøkir, sum annaðhvørt eru ella verða útstykkjað.

<sup>5</sup> Ein uppteljing hjá bólkinum vísti, at uml. 600 privatir bústaðir og 400 almennir bústaðir annaðhvørt vóru í gerð ella ávegis. Bólkurin vísti tó á, at eisini her var talan var um eitt sera óvist tal, sbr. s. 3ff í íkasti frá arbeiðsbólki til bústaðapakka latið landsstýrinum 13. november 2018.

<sup>6</sup> Í frágreiðingini verður tó víst á, at um húskisstøddin annaðhvørt er størri ella minni enn 2,5 persónar, kann hetta hava lutfalsliga stóran týdning fyri úrslitið, og at slíkar metingar tíska mugu takast við stórum fyrivarni. Sum dømi kann nevast, at um miðal húskisstøddin ístaðin verður mett at vera 2,0 persónar, hækkar tørvurin til uml. 1000 eindir. Um húskisstøddin hinvegin er 2,8 persónar (sum var miðal húskisstøddin, tá ið Manntal varð gjørt í 2011), lækkar metti tørvurin til uml. 120 bústaðaeindir.

Í dag, umleið eitt ár seinni, ber tó til at staðfesta, at fleiri av stóru verkætlanunum, ið sambært frágreiðingini skuldu verða lidnar í 2020, ikki kunnu væntast at verða lidnar fyrr enn um nøkur ár. Teirra millum kunnu nevast verkætlanirnar hjá Bústøðum, Óðinshædd II (70 íbúðir) og Berjabrekka III (38 íbúðir). Verkætlanina, Dalavegur (36-48 íbúðir), hevur Bústaðir í lýtuni ikki fígging til.

Hetta kundi bent á, at eftirdragið síðani 2014 er munandi størri enn tær omanfyri nevndu 600 bústaðaeindirnar.

Sambært nýggjum upplýsingum frá Tórshavnar kommunu, sum arbeidsbólkurin hevur fingið útflyggjað til hesa frágreiðing, fara tað í 2022 at vera 1200 fleiri bústaðir í Tórshavnar kommunu samanborið við 2018. Talið fevnir um ítøkiligar byggiverkætlanir og útstykkingar, sum annaðhvørt eru gjørdar ella verða gjørdar í næstum.

Hetta er tó treytað av, at tað verður bygt á øll grundøkini, sum annaðhvørt eru ella verða útstykkjað, og at tíðarætlanir fyri stórar verkætlanir – eitt nú hjá Bústøðum – fara at halda. Hóast fleiri almennar og privatar byggiverkætlanir verða lidnar í næstum, verða nýggjar verkætlanir framvegis settar í gongd, og ongar greiðar ábendingar eru um, at ein stórir partur av arbeidsmegini í næstum verður tøk til bústaðabygging.

Tó vísir uppgerðin, at nógv virksemi er í gongd í lýtuni, og at útboðið í Tórshavnar kommunu fer at økjast munandi komandi árin.

Sum tað sæst í fylgiskjali 8, er nógv virksemi eisini í gongd aðrastaðni kring landið. Í Klaksvík verður arbeitt við útstykking til 20 sethús og 13 íbúðir. Í Runavíkar kommunu verða til og við 2020 planerað 87 grundstykkir til sethús og 7 størri grundstykkir til uml. 30-50 íbúðir.

Samanumtikið eru tað ábendingar um, at bústaðabyggingin ikki hevur megnað at fylgt við fólkvøkstrinum seinastu árin. Um verandi vøxstur upp á 1,68 % um árið heldur fram, fer fólkatálið at hækka við uml. 1750 íbúgvum afturat komandi tvey árin. Bara hetta fer at hava við sær ein øktan tørv upp á uml. 700 bústaðaeindir. Ein so stórir fólkvøxstur er tó treytaður av, at verandi hákonjunkturur heldur fram komandi árin, og undir øllum umstøður eru útlit fyri, at munandi fleiri bústaðir og grundstykkir verða tøk komandi 2-3 árin.

Javnan verður ført fram, at bústaðatrotið ikki er nýtt, og at vit hava havt eitt “bygnaðarligt eftirdrag” í Føroyum síðani tíðina kring 2. veraldarbardaga. Hetta merkir, at tað yvir fleiri áratíggju eru vorðnir bygdir ov fáir bústaðir í mun til fólkatálið. Metingin omanfyri leggur ikki upp fyri hesum móguleika. At svara hesum krevst tó eitt størri kanningar- og greiningararbeiði, sum hesin arbeidsbólkur ikki hevur neyðuga tíðarkarmin ella amboðini til at fremja. Tað er tó ikki óhugsandi, at siðbundna føroyska bústaðamynstrið, har tað at seta føtur undir egið borð svarar til at ognar sær eini sethús, hevur gjørt tað trupult hjá teimum, sum onkursvegna ikki hava havt henda móguleikan, at finna hóskandi bústað. Meðan grannalond okkara sostatt hava havt ein skipaðan leigumarknað í yvir 100 ár, er føroyski marknaðurin enn nýggjur og rættiliga avmarkaður.

Síðani á vári 2019 hevur tað verið móguligt hjá einsamøllum upphaldarum at skriva seg upp til ein bráðtørvslista til hýsing hjá Almannaverkinum. Tríggjar íbúðir hjá Bústøðum blivu settar av til endamálið, men higartil er tað bara tveir persónar, ið hava tikið av tilboði um hýsing, og sum heild eru tað bara heilt fáir borgarar, ið hava vent sær til Almannaverkið fyri at koma á listan. Tó at ein sjálvsagt skal vera varin við at gera ov víðfevndar niðurstøður út frá einum slíkum bíðilista, kundi hetta bent á, at tað ikki eru nógvir føroyingar, ið eru heilt uttan bústað, og at bústaðatrotið tískil fyri ein stóran part snýr seg um, at ein partur av føroyingum búgva í bústøðum, sum ikki eru nøktandi í mun til teirra tørv.

Tað kunnu vera nógvar og ymiskar orsakir til, at ein bústaður ikki er nøktandi. Eitt nú kann tað vera støddin ella slagið av bústaði, sum ikki hóska seg. Kanningin hjá Tórshavnar kommunu frá 2017, sum vísti, at ein lutfalsliga stórir partur av borgarum í kommununi, sum annaðhvørt eru yngri enn 30 ár ella eldri enn 60 ár, høvdu ynskt sær at flutt í ein leigubústað, undirbyggir hesa fatan.<sup>7</sup>

Tað, at skipaði leigumarknaðurin í Føroyum er so avmarkaður, hevur harafturat við sær, at nógvir føroyingar í dag ikki hava annað val enn at búgva í sokallaðum “kjallaraíbúðum”, ið ofta ikki liva upp til tey minstukrøv til góðsku og tryggleika, sum eitt vælferðarsamfelag eigur at tryggja sínum borgarum. Støðan skal ikki undirmetast, tí tað er ein støðugt meira útbreidd fatan, at ónøktandi bústaðarviðurskifti í veruleikanum eru at meta sum eitt slag av heimloysi, sbr. í hesum sambandi evropeiska standardin fyri at gera metingar av heimloysi<sup>8</sup>. Men heldur ikki her vita vit, hvussu nógvt talan er um.

Samanumtikið er tað tó ymiskt, ið bendir á, at vit hava eitt slag av bústaðatroti í Føroyum, tó at tað í løtuni ikki ber til at gera neyvar metingar av tørvinum.

Ein meiriluti í arbeidshólkinum er tó av teirri fatan, at tað ikki finnast nakrar skjótar og einfaldar loysnir hesum viðvíkjandi. Heldur snýr tað seg um at leggja lunnar undir nýggj samstørv og hugsunarhættir, sum í longdini kunnu vera við til at økja um og fjøltáttáð útboðið.

Í hesum sambandi er tað av stórum týðningi, at vit eisini frameftir hava eitt sterkt alment bústaðafelag at slóða fyri einum meira skipaðum leigumarknaði. Men líka stóran týðning hevur tað, at privat feløg og stovnsligir íleggjarar eisini eru við.

Bústaðir hevur mangan víst á, at felagið ikki megna at loysa alla uppgávuna sjálv. Tí er umráðandi, at treytirnar hjá tí almenna og tí privata ikki eru so skeiklaðar, at tað privata ikki hættar sær inn á marknaðin. Tað eigur at vera rúm fyri báðum aktørum, bæði gjøgnum samstarv og kapping.

Hetta hevur arbeidshólkurin lagt dent á í sínum arbeiði, og frágreiðingin hevur tí uppskot til ein samstarvshátt millum tað almenna, privata og íleggjarar, umframt uppskot til, hvussu almenn og privat bústaðabygging kann verða meira javnsett í treytum.

Samanborið við frágreiðingina frá 2018 hevur frágreiðingin færri uppskot. Fleiri av átøkunum, ið eru viðgjørd í frágreiðingini frá 2018, eru longu sett í verk, og onnur kunnu lættliga setast í verk í dag; arbeidshólkurin sær tó onga orsök til at viðgera tey øll av nýggjum. Arbeidshólkurin hevur heldur valt at hugsavnað seg um nøkur fá, meira yvirskipað átøk, sum í longdini kunnu vera við til at broyta bústaðamynstrið í Føroyum og harvið eisini loysa aktuella bústaðatrotið.

Henda frágreiðing er ikki ein djúp og samhangandi greining av føroyska bústaðamarknaðinum; arbeidshólkurin hevur roynt at hildið seg til arbeidshetningin frá landsstýrinum, ið snúði seg um at koma við ítøkiligum uppskotum til móguligar loysnir viðvíkjandi teimum trupulleikum, ið verða nevndir í arbeidshetninginum.

At enda skal sigast, at uppskotini hjá arbeidshólkinum ikki eru at meta sum lidnar loysnir, klárar at seta í verk beinanvegin. Heldur skulu tey síggjast sum eyðmerking av móguligum átøkum, sum landsstýrið eigur at fara undir at kanna nærri.

---

<sup>7</sup> Bústaðapolitikurin hjá Tórshavnar kommunu frá 2018. Kanningin hjá Tórshavnar Kommununi vísir, at 70 % av teimum 18-29-ára gomlu kundu havt áhuga í eini leigubúð innan 10 ár, meðan 26 % av teimum 60-75-ára gomlu høvdu havt áhuga innan 10 ár.

<sup>8</sup> ETHOS standardurin er ein viðurkendur háttur at lýsa og býta sundur í ymsar flokkar av heimloysi. Felagsskapurin FEANTSA stendur aftanfyrir hetta arbeiðið, sí eisini <https://www.feantsa.org/>



Fleiri av uppskotunum fara at krevja lógarbroytingar, skulu tey setast í verk; summi enntá grundleggjandi umskipanir. Arbeidsbólkurin hevur tó ikki sæð tað sum sína uppgávu at eyðmerkja allar forðingar, men heldur at leggja dent á móguleikar.

Frágreiðingin hevur fyra høvuðsbrot – eitt fyri hvørt punkt í arbeidssetninginum. Hvørt høvuðsbrot hevur eitt ella fleiri undirbrot. Harafturat er ein samanumtøka við niðurstøðum og endaligum viðmerkingum í broti 5.

Arbeidsbólkurin er ikki samdur um øll uppskotini, og tí hevur bólkurin í fleiri førum býtt seg sundur í partar. Tískil vil henda frágreiðing í fleiri førum vísa á ymiskar móguleikar og sjónarmið.

Vegna arbeidsbólkin

Regin D. Hammer  
formaður

## 1 Uppskot til at økja um útboðið av leigu-, luta- og eigarabústøðum kring landið

Arbeiðsbólkurin hevur sum heild havt trupult við at eyðmerkja átøk, sum beinanvegin, ella innan heilt stutta tíð, kunnu økja um útboðið av bústøðum kring landið; tað tykjast ikki vera nakrar skjótar loysnir.

Arbeidsmegin er longu knýtt at stórum almennum og privatum byggiverkætlanum, ið fevna um annað enn bústaðabygging, og búskaparlíga støðan hevur við sær høgan byggikostnað. Tað er tí nærum ógjørligt at byggja skjótt og bíligt í lýtuni.

Spurningurin um stóru almennum byggiverkætlanirnar, ið framvegis leggja hald á ein stóran part av arbeiðsmegini innan byggivinnuna, verður ikki viðgjørdur gjølliga í hesi frágreiðing. Tað kann tó stutt viðmerkjast, at slíkar verkætlanir sjálvsagt hava eina negativa ávirkan á bústaðabyggingina kring landið, og at tað almenna, við at útseta nakrar av komandi ætlanunum, kann leysgeva ein part av arbeiðsmegini til vanliga bústaðabygging.

Tað eru tó eisini aðrir “fløskuhálsar” í skipan og lóggávu, sum í dag annaðhvørt forða fyri ella seinka bústaðabygging. Um hesir fløskuhálsar verða loystir, er tað møguligt, at bústaðabyggingin fer at taka dik á seg komandi árin.

Arbeiðsbólkurin hevur tí eyðmerkt tveir fløskuhálsar, sum landsstýrið eigur at seta sjóneykuna á. Hesir eru:

- Drúgv málsviðgerðartíð í sambandi við matrikulmál, og
- vantandi arbeiðsmegi innan byggivinnuna.

Harafturat hevur arbeiðsbólkurin hugt nærri at leiklutinum hjá kommununum; tí hvørjar heimildir hava kommunurnar í lýtuni innan bústaðarøkið, og er tað møguligt at styrkja leiklutin fræftir?

Partar av arbeiðsbólkinum hava í hesum sambandi trý uppskot:

- Eggja kommununum at gera fleiri útstykkingar,
- heimila kommununum at langtíðarútleiga byggibúgvin grundøkir, og
- styrkja møguleikarnar hjá kommununum at aktivera tøka býlishópin.

At enda mælir ein partur av arbeiðsbólkinum landsstýrinum til at geva Bústøðum fíggarligt ráðarúm at halda fram eftir verandi leisti, meðan hin parturin av arbeiðsbólkinum heldur, at Bústaðir bara eigur at fáa heimild til meira lántøku, um felagið lutvíst umskipar sítt virksema.

Niðanfyrri verða hesi evni viðgjørd undir hvør sínum broti samsvarandi raðfylgjuni omanfyri.

### 1.1 Styttu um málsviðgerðartíðina í matrikulmálum

Tað hoyrist javnan, at viðgerðartíðin fyri matrikulmál er ov drúgv, og at hetta er viðvirkandi til, at tað verða bygdur ov fáir bústaðir í Føroyum. Arbeiðsbólkurin hevur ikki havt møguleika at fara í dýpdina við hesum uppáhaldi.

Á heimasíðuni hjá Umhvørvisstovuni verður upplýst, at málsviðgerðartíðin kann vera ymisk alt eftir teimum ítøkiligum umstøðunum í málinum, men at roknast kann við eini viðgerðartíð upp á 6-12 mánaðir.

Í svari til fyrspurning nr. 40/2019 frá Johan Dahl ber tó til at lesa, at tað eru mál, sum av ymsum orsakum hava tikið longri tíð at avgreiða. Talan er tó ofta um viðurskifti, sum Umhvørvisstovan ikki hevur beinleiðis ávirkan á.

Umhvørvisstovan skilir millum netto- og bruttomálsviðgerðartíð. Brutto-málsviðgerðartíðin er tíðarskeiðið, frá tí at umsóknin er komin inn á Umhvørvisstovuna, til hon er avgreidd. Netto-málsviðgerðartíðin er tíðarskeiðið, har Umhvørvisstovan hevur møguleika at arbeiða við málinum og ikki skal bíða eftir øðrum myndugleikum.

Í svarinum upplýsir landsstýrismaðurin, Helgi Abrahamsen, harafturat, at Umhvørvisstovan í longri tíð hevur arbeitt við at endurskoða fyrisingarligu mannagongdirnar soleiðis, at málsviðgerðartíðin kann stytast. Sambært landsstýrismanninum hevði ein hægri játtan ikki sæst aftur beinanvegin í styttri málsviðgerðartíðum, tí málsøkið er serstakt, og tað tekur 2-3 ár at læra starvsfólk upp. Tey einastu, sum hava førleika at taka sær av matrikulerari málsviðgerð beinanvegin, eru landinspektørar og landmátarar. Seinastu 10 árin er tað bara ein føroyingur, sum hevur lokið slíka útbúgving.

Sambært Umhvørvisstovuni hevur matrikuldeildin áður roynt at leggja partar av sínum virkseimi út til privatar veitarar, men royndirnar við hesum hava ikki verið nøktandi. Eisini hevur Umhvørvisstovan í fleiri førum havt útlendingar í arbeiði, men hesir eru ofta farnir av landinum aftur eftir stutta tíð.

Umhvørvisstovan hevur fyri arbeiðsbólkinum upplýst, at um matrikulera arbeiðið skal ganga skjótari, er tað neyðugt at gera regluverkið greiðari við eini nýggjari kunngerð um matrikulert arbeiði við tilhoyrandi vegleiðingum.

Harafturat heldur Umhvørvisstovan tað vera neyðugt við einari nýggjari integreraðari fakskipan soleiðis, at umsitingin kann fáa ágóðan av talgildum fram brotum.

Arbeiðsbólkurin mælir landsstýrinum til at kanna, um tørvur er á einari nýggjari kunngerð á økinum við tilhoyrandi vegleiðingum, og um Umhvørvisstovan hevur tørv á eini nýggjari fakskipan.

## **1.2 Víðka snarslóðarskipanina til fleiri lond enn í dag**

Ein av høvuðsorsakunum til, at bústaðabyggingin ikki hevur megnað at fylgt við fólkavøkstrinum er, at byggivinnuni vantar arbeiðsmegi. Størsti partur av verandi arbeiðsmegi er frammanundan bundin at stórum almennum og privatum verkætlanum, ið fevna um annað enn bústaðabygging.

Líkt er til, at land, kommunur og tað almenna annars fara at seta fleiri stórri byggiverkætlanir á skrána, nú fleiri almennar byggiverkætlanir í næstum verða lidnar.

Í lýtuni kunnu byggifyritøkur verða undangóðkendar til at seta handverkarar úr ES-londum í starv eftir snarslóðarskipanini (fast-track-skipanini), um arbeiðsloysið er lægri enn 6 %. Um arbeiðsloysið fer niðrum 3,5 %, kunnu allir arbeiðsgevarar verða undangóðkendir til at seta starvsfólk úr ES-londum í starv eftir snarslóðarskipanini. Ymiskar treytir eru í hesum sambandi, eitt nú at starvsfólkini ikki verða sett eftir treytum, ið eru verri enn tær, sum eru avtalaðar í sáttmálum á føroyska arbeiðsmarknaðinum.

ES-arbeiðsmarknaðurin er tó so mikið troyttur fyri arbeiðsmegi, at tað er trupult at finna starvsfólk til byggivinnuna, serliga útbúnar handverkarar, gjøgnum ta skipanina. Arbeiðsloysið millum handverkarar í ES er nevniliga eisini lágt, og tí eru ikki líka nógv, sum eru áhugað í at fara uttanlands at arbeiða.

Sambært Hagstovu Føroya var arbeiðsloysið í Føroyum 0,9 % í desember 2019. Hetta er metlág, og innan byggivinnuna hevur tað sum avleiðing, at bústaðabyggingin gongur seint, og at prísirnir verða trýstir hægri upp, enn góðu tíðirnar einsamallar eru orsök til.

Sambært nýggja konjunkturbarometrinum hevur manglandi arbeiðsmegi ongantíð áður verið ein so stór forðing innan byggivinnuna. Ein niðurgongd er í metingunum um arbeiðstørvin komandi árið,

men tá hugt verður eftir mánaðum við tryggjaðum arbeiði, er talið økt úr 11 mánaðum í juni 2019 til 13 mánaðir í januar 2020.

Arbeidsbólkurin mælir tí landsstýrinum til at fara undir at kanna, um tað er grundarlag fyri at víðka snarslóðarskipanina soleiðis, at hon verður galdandi fyri fleiri lond enn í dag.

### 1.3 Leikluturin hjá kommununum

Arbeidsbólkurin er nærum samdur um, at um útboðið av bústøðum kring landið skal økjast, er neyðugt at hyggja nærri at móguleikunum hjá kommununum at virka innan bústaðaøkið. Kommunali leikluturin innan bústaðaøkið er sostatt heilt grundleggjandi; kommunurnar eru skipanarligur myndugleiki og hava harafturat eftirlit við tí, ið verður bygt.

Kommunurnar eru lokalir myndugleikar við egnum sjálvsavgerðarrætti, men virkseimið hjá eini kommunu skal annaðhvørt kunna rúmast innan kommunufulltrúnna ella hava heimild í lóg. Um kommunurnar skulu virka meira aktivt til at økja um útboðið á bústaðamarkaðinum í sínum økjum, eitt nú við at seta til vega byggibúgvinn grundøkir við langtíðarútleigu, verður tað sostatt neyðugt við serstøkum lógarheimildum, tí mett verður ikki, at slíkt virkseimi kann rúmast innan kommunufulltrúnna.

Partur av arbeidsbólkinum vísir á, at kommunurnar ikki eru ein samlað eind, og at avbjóðingarnar hjá kommununum kunnu vera sera ymiskar. Hetta ger seg ikki minst galdandi innan bústaðaøkið, og tí er umráðandi, at tað so vítt gjørligt verður kommunustýrið, ið ger av, hvørji átøk skulu setast í verk í lokala økinum.

Hesin partur av arbeidsbólkinum vísir eisini á, at heimildirnar hjá kommununum eiga at vera so smidligar, at tær gera tað móguligt hjá kommununum at luttaka aktivt saman við øðrum viðkomandi aktørum, men samstundis so avmarkandi, at tær ikki eru í stríð við aðra lóggávu um kommunala luttøku í vinnuligum virkseimi, stuðul til einstaklingar o.s.fr.

Hesin partur av arbeidsbólkinum ger harafturat vart við, at kommunurnar ikki hava nakra almenna skyldu ella heimild til at útvega borgarum sínum bústað, og at tað liggur uttanfyri arbeidssetningin at taka støðu til, um hetta skal broytast.

Sum heild hava kommunurnar hildið seg aftur við sjálvar at byggja og reka bústaðir.<sup>9</sup> Tað eru fleiri orsaker til hetta; eitt nú vilja kommunurnar helst sleppa undan at átaka sær byggiváðan, eins og umsitingarliga orkan og førleikin at reka og umsita bústaðirnar eru avmarkað.

Tá hetta er sagt, tykist tó vera greiður áhugi í kommunala geiranum fyri á annan hátt at stuðla undir og luttaka í arbeiðinum at nøkta lokala eftirspurningin eftir bústøðum.

Vísandi til tað omanfyri standandi hava partar av arbeidsbólkinum trý ymisk uppskot til, hvussu kommunurnar kunnu fáa heimild at stuðla einum øktum og meira fjøltáttaðum útboðið í sínum økjum.

---

<sup>9</sup> Sum liður í “bústaðapakkanum” frá 2019 fingur kommunurnar heimild at byggja eldrabústaðir at leiga út til borgarar, ið eru 60 ár og eldri, sbr. § 13, stk. 3 í lógtingslóg nr. 19 frá 7. apríl 2014 um heimatænastu, eldrarøkt v.m. Enn er eingin kommuna farin undir at byggja eldrabústaðir, og arbeidsbólkinum vitandi eru heldur ongar ætlanir um hetta. Ein orsök til hetta er sambært kommunufelagnum, at heimildin er ov ógreið; tað mangla nágreiningar um, hvussu ásetingin skal umsitast í verki, hvat ein eldrabústaður er, hvussu ávísing skal fara fram o.s.fr.

### 1.3.1 Eggja kommununum at gera fleiri útstykingar

Partur av arbeiðsbólkinum ger vart við, at hóast nógv virkseimi er í gongd í lýtuni kring landið, er tað yvir eitt langt áramál stykkjað alt ov lítið út til bústaðabygging. Búskaparráðið vísti á hetta í búskaparfrágreiðingini fyri 2002.<sup>10</sup>

Partur av arbeiðsbólkinum vísir á, at ein møguleiki fyri at fáa fleiri útstykingar – til leigu- og lutabústaðir eins væl og sethús – er at betra um fíggingarmøguleikarnar hjá kommununum. Sum stóðan er í dag, rinda kommunurnar fult MVG av íløgum í landskassan og fáa síðani 75 % av meirvirðisgjaldinum afturborið. Hetta merkir, at kommunurnar – tá samanum kemur – rinda 6,25 % í meirvirðisgjaldi av teimum íløgum, sum tær gera.

Hesin partur av arbeiðsbólkinum tekur ikki undir við, at ein kommuna, sum almennur myndugleiki, rindar eitt avgjald til ein annan almennan myndugleika, landskassan, í sambandi við at kommunan ger íløgur í karmar, sum tæna almannagagnligum endamállum.

Fyri at skunda undir aktiva kommunala luttøku í at loysa avbjóðingina á bústaðarmarknaðinum – eitt nú við fleiri útstykingum – eigur hendan skipanin at verða broytt soleiðis, at kommunurnar fáa endurrindað alt meirvirðisgjaldið av sínum íløgum.

Hesin partur av arbeiðsbólkinum ger harafturat vart við, at markið fyri, hvat kommunurnar kunnu læna, í lýtuni er avmarkað til eina skattaálfkning. Tá kommunurnar yvirtóku eldraðkið, øktist kommunali búskapurin við uml. 25 %, og kommunurnar yvirtóku samstundis ein framtíðar íløgutørv. Hóast hetta bleiv útrokningargrundarlagið undir lániloftinum ikki broytt, og er loftið sostatt tað sama í dag, sum tá kommunurnar yvirtóku eldraðkið. Hetta ávirkar sjálvsagt møguleikarnar hjá kommununum at stimbra lokala bústaðarmarknaðin.

Vísandi til tað omanfyri standandi mælir hesin partur av arbeiðsbólkinum til, at landsstýrið – saman við kommununum – fer undir at kanna, hvussu fíggingarmøguleikarnir hjá kommununum kunnu verða betraðir.

Ein annar partur av arbeiðsbólkinum vísir á, at ein yvirskipað lendisætlan fyri Føroyar í longdini kann hava við sær fleiri útstykingar. Í lýtuni er eingin slík ætlan gjørd fyri Føroyar.

Ein lendisætlan kann vera ein liður í einari nýggjari skipanarlóg (planlóg) fyri Føroyar, hvørs endamál er at tryggja samanhangi ætlanir, ið sameina ymisku samfelagsligu áhugamálini og sjónarmiðini, ið gera seg galdandi í sambandi við lendisnýtslu.

Hesin partur av arbeiðsbólkinum mælir tí landsstýrinum til at fara undir hesa tilgongd saman við kommununum.

### 1.3.2 Heimild til kommunurnar at langtíðarútleiga byggibúgvinn grundøkir

Ein møguleiki hevði harafturat verið, um kommunurnar fingur betri møguleikar at stuðla leigu- og lutaíbúðabygging hjá privatum ella Bústøðum við at seta til vega byggibúgvinn grundøkir við langtíðarútleigu.

Útreiðslur í sambandi við byggibúning av grundøkjum eru í dag ein týðandi partur av samlaða kostnaðinum fyri eina byggiverkætlan. Um kommunurnar fingur heimild at langtíðarútleiga byggibúgvinn grundøkir til leigu- og lutaíbúðaverkætlanir fyri eitt sámligt leigugjald, hevði hetta økt um áhugan at fara undir slíkar verkætlanir.

<sup>10</sup> [https://www.setur.fo/media/1106/br\\_2002.pdf](https://www.setur.fo/media/1106/br_2002.pdf) (s. 36)

Vansin við einari slíkari skipan er, at hon liggur uttanfyri vanliga kommunala virkseimið, sum kommunufultrúin loyvir. Hetta kann tó loysast við, at kommunurnar fáa serstaka lógarheimild í kommunustýrslógini at gera slíkar avtalur um langtíðarútleigu.

Ein lógarheimild í sær sjálvum merkir tó ikki, at øll ivamál harvið hvørva. Vansin við omannevndu skipan er, at hon lættliga kann verða fatað sum ein stuðul til einstaklingar; fyrst og fremst til byggiharran, men eisini til leigaran ella eigaran, sum fær ein kommunalt stuðlaðan leigu- ella lutabústað framum aðrar borgarar.

Hetta kann tó møguliga loysast við, at avtalur um langtíðarútleiga verða sendar út í alment útboð, og at kommunan, afturfyri lága leigugjaldið, tilskilar sær ávísingarrætt til eitt ávíst lutfall av bústøðunum, sum eitt nú kunnu verða tillutaðar eldri borgarum eftir tørvi.

Eisini kann kommunan avtala eitt loft fyri leigugjaldið ella søluprís fyri at tryggja, at kommunali stuðulin ikki bara kemur byggiharranum til góðar, men eisini leigarum og eigarum.

Nevnast kann, at í Danmark lata kommunurnar stuðul til sonevndar “almene boliger”, sum eru biligari enn íbúðir á privata leiguíbúðamarknaðinum.

Ein partur av arbejðsbólkinum heldur hetta liggja uttanfyri karmarnar av natúrliga virkseminum hjá einari kommunu, sum er at veita øllum sínum borgarum somu grundleggjandi tænastr innan undirstøðukervi, renovatióin o.s.fr., og mælir tí frá at geva kommununum hesa heimild.

Hin parturin av arbejðsbólkinum mælir til, at landsstýrið beinanvegin fer undir at kanna, hvørjar lögfrøðiligar avbjóðingar knýta seg til hendan møguleikan, og hvussu langtíðarútleiga av byggibúnum grundøkjum møguliga kann verða skipað.

### 1.3.3 Heimildir til kommunurnar at aktivera tøka býlishópin

Eitt annað amboð, sum tað møguliga eigur at verða hugt nærri at, er at geva kommununum heimild at áleggja bústaðarskyldu fyri ávís økir í kommununi.

Ein spurnakanning frá 2018, sum Kommunufelagið stóð fyri<sup>11</sup>, vísti, at uml. 5. hvørt hús stóð tómt. Í kjalarvørrinum av spurnakanningini vóru tað nógv, ið førdu fram, at møguleikarnir fyri bústaðarskyldu í Føroyum eiga at verða kannaðir. Spurnakanningin fevndi tó ikki um tær størstu kommunurnar í landinum.

Bústaðarskylda er, tá ein eigari av eini íbúð hevur skyldu at tryggja, at íbúðin verður nýtt sum bústaður. Um eigarin ikki sjálvur býr í íbúðini, hevur hann sostatt skyldu at leiga íbúðina út.

Nógvar avbjóðingar knýta seg til bústaðarskyldu; eitt nú er hon trupul at handheva og hava eftirlit við. Arbejðsbólkurin er sjálvsagt eisini vitandi um, at tað í løtuni helst ikki er politisk undirtøka fyri bústaðarskyldu í Føroyum.

Ein partur av arbejðsbólkinum heldur tíðina vera búna til at taka hetta kjakið upp av álvara. Hesin partur av arbejðsbólkinum mælir tí landsstýrinum til at fara undir at kanna nærri, um kommunurnar frameftir skulu hava eina slíka heimild.

Hin parturin av arbejðsbólkinum heldur bústaðarskyldu vera eitt ov víðfevnt inntriv umframt eitt umsitingarliga tungt amboð at økja um útboðið av bústøðum. Um landsstýrið hevur eitt ynski um at aktivera tómar bústaðir, kann hetta heldur gerast við at áleggja tænastrugjöld á bústaðir fyri ávísar

<sup>11</sup> <https://kvf.fo/greinar/2018/09/03/fimtahvort-hus-stendur-tomt>

kommunalar tænar sum partur av einari skattaumlegging, har kommunuskatturin verður lækkaður samsvarandi.

#### **1.4 Bústaðir fær fíggjarligt rásarúm at halda fram við at byggja**

Ein partur av arbeiðsbólkinum mælir til at økja fíggjarliga rásarúmið hjá Bústøðum soleiðis, at felagið kann halda fram eftir verandi leisti. Hesin partur av arbeiðsbólkinum mælir til, at Bústaðir fær víðkaða heimild til lántøku, men aðrir móguleikar eru eisini, t.d.:

- At Bústaðir selur burturav verandi ognum til íleggjarar,
- at Bústaðir fær játtan á fíggjarlógini, ella
- at Bústaðir selur verandi útlán (uml. 100 mió. kr.).

Hin parturin av arbeiðsbólkinum vísir á, at um lániheimildin hjá Bústøðum skal økjast, eigur hetta at verða gjørt samsvarandi uppskotunum, ið eru lýst undir broti 4 í frágreiðingini. Víst verður eisini á vansarnar við, at ein stórir partur av landsins virksemi verður stýrt umvegis landsgrunnar, sbr. álitid hjá Fíggjarmálaráðnum frá 2001 um landsstovnar og grunnar.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> <https://lms.cdn.fo/media/5370/álit-um-landsstovnar-og-grunnar.pdf?s=zDrKruEpDKH4gSNNvbxRMchcr3A=> (s. 5)

## 2 Uppskot til hættir at byggja vardar bústaðir

### 2.1 Samstarv millum tað almenna, privata og íleggjarar

Arbeidsbólkurin er samdur um, at um útboðið av vardum bústøðum skal økjast samsvarandi tørvinum komandi árin, er neyðugt at menna nýggjar frymlar fyri samstarvi millum tað almenna, privata og íleggjarar. Bústaðir hevir áður víst á hetta í sambandi við bústaðapakkan frá 2019.

Tað privata hevir styrkir, sum tað almenna ofta manglar – effektivitet og kreativitet – meðan tað almenna hevir tilfeingi, ein almannagagnligan hugburð og stórar uppgávar at loysa. Tíðin er búgvín at menna ein samstarvshátt, sum onkursvegna samantvinnar styrkirnar úr báðum geirum.

Alment-privat samstarv (APS) er vanligt í grannalondum okkara og hevir eisini verið roynt onkuntíð í Føroyum – tó ikki innan bústaðabygging. APS snýr seg heilt yvirskipað um, at tað almenna – við almennum útboði – fær privatar aktørar til at sniðgeva, projektera, byggja og reka ein ella fleiri bygningar yvir eitt longri tíðarskeið, t.d. 10-20 ár.

APS kann fevna um nógvar ymiskar samansetingar og kann í prinsippinum nýtast til øll møgulig sløg av bygging. Arbeidsbólkurin heldur tað tó skynsamt at royndan leistin við búfelagsskapum til Almannaverkið, sum Almannaverkið kann langtíðarleiga í upp til 10 ár<sup>13</sup>.

Tað eru serliga tvinnar orsakir til hetta:

1) Ein búfelagsskapur inniheldur samanbygdar ella tættliggjandi sjálvstøðugar íbúðir við egnari inngongd og møguligum felagshøli. Íbúðirnar eru ætlaðar persónum, sum ikki hava so stóran tørv á sosialpedagogiskari hjálp og vegleiðing sum fólk á sambýlum. Talan er sostatt um íbúðir, sum lættliga kunnu umskipast til vanligar leiguíbúðir, um hetta av einhvørjari orsök gerst neyðugt í framtíðini.

2) Harafturat er tað ein fyrimunur, at Almannaverkið so at siga veit upp á talið, hvussu nógvum bústøðum tørvur er á. Næstu 10 árin verða tað sostatt 137 borgarar, ið fara at hava tørv á at búgva í einum búfelagsskapi. Váðin fyri tómgongd er tí avmarkaður, og hetta ger tað til eina tryggari íløgu fyri allar partar. Tessvegna vil áhugin fyri at luttaka sum íleggjari vera størri.

Tillagaða útgávan av APS, sum arbeidsbólkurin skjýtur upp, kann lýsast soleiðis:

1) Fyrsta stig er ein kravfesting frá Almannaverkinum. Ein kravfesting kann t.d. gera greitt, hvussu nógvar búfelagsskapir Almannaverkið hevir tørv á, hvussu nógvar íbúðir hvør búfelagsskapur skal hava, og um tað skulu vera felagshøli og skrivstovuhøli. Eisini kann kravfestingin gera greitt, hvussu stórar íbúðirnar skulu vera, og hvussu høg húsaleigan í mesta lagi kann vera.

2) Í einum almennum útboði verður lagt upp til, at aktørar taka seg saman í samtøk, sum kunnu veita lyklaklárar pakkaloysnir til Almannaverkið og tess leigarar. Samtøkini mugu so fevna um alt frá sniðgeving, bygging, fígging, ognarskap, rakstur og viðlíkahald. Bjóðast kann uppá ein búfelagsskap ella fleiri.

3) Metingin av møguligum tilboðum verður grundað á, hvussu skjótt loysnin kann fáast til vega, og hvør dygd fæst innanfyri fíggjarliga karmin, sum er givin av húsaleiguintøkunum.

---

<sup>13</sup> Sum meginregla er tað borgarin sjálvur, ikki Almannaverkið, ið ger leigusáttmála við eiganar/útleigarar. Hetta hóast Almannaverkið ávísir av sínum bídilista til hesi leigumál. Av tí, at Almannaverkið hevir ymsar heimildir at endurrinda vegna borgaran, er tað tó møguligt, at Almannaverkið skal standa sum langtíðarleigari, sum framleigar til brúkararnar av íbúðunum. Greiða má fáast á, hvussu hetta skal skipast lögfrøðiliga.



Yvirskipað er talan um tríggar partar. 1) Sniðgeving og bygging, 2) fígging og ognarskap og 3) umsiting, rakstur og viðlíkahald. Frá bygging til ognarskap fer ein handil fram. Og felagið, sum keypir, ger eina avtalu við umsitingarfelag um at taka sær av rakstri o.s.fr.:



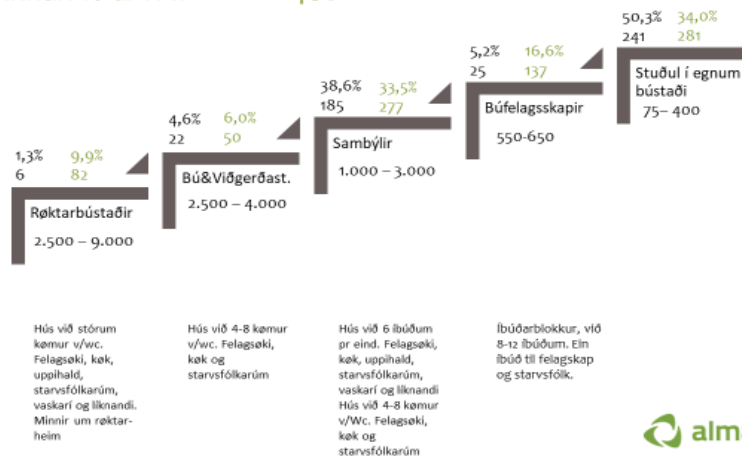
Ognarfelagið keypir bygningin/bygningarnar fyri ein frammanundan avtalaðan prís, har ein avtalaður vinningur er íroknaður til hann, ið byggir. Ognarfelagið kann vera ein einstakur eigari – t.d. eitt pensjónsfelag, vinnufelag ella persónur – men talan kann eisini vera um eina samanseting av eigarum. Ognarfelagið kann síðani fáa eitt annað felag til at taka sær av umsitingini, sum fylgir við bygninginum. Uppgáurnar hjá umsitingarfelagnum kunnu hugsast at vera innkrevjing av húsaleigu, viðlíkahald umframt aðrar fyrisitingarligar uppgávar.

Eigarin kann eisini gera avtalu við umsitingarfelagið um, at umsitarin hevur ábyrgdina av, at eitt ávíst tal av íbúðunum – tað veri seg 70, 80 ella 90 % - alla tíðina er útleigað. Umsitingarfelagið má so bera váðan, um tómgongdin verður størri enn hetta.

Tað ber eisini til, at ein og sami partur stendur fyri fleiri av stigunum, bygging, ognarskapur og umsiting.

### Avbjóðingar í AV – Bústaðarinfrakervið

Bústaðir í AV í dag = 246  
 Mettur tørvur innan 10 ár í AV = 468



Myndin omanfyri frá Almannaverkinum vísir stigini í tørvi á vardum bústøðum. Lægstu stigini umboða tey mest røktarkrevjandi fólkin, meðan ovast eru tey, ið bert hava tørv á stuðul í egnum heimi. Hjá Almannaverkinum er tað – í tann mun tað er møguligt – eitt mál at flyta persónar upp eftir stiganum.

Nevnast skal eisini, at ein øking av útboðnum av búfelagsskapum (næstovasta stigið) møguliga kann tálma útreiðslurnar hjá Almannaverkinum. Trotið av búfelagsskapum hevur nevniliga við sær, at nógvir borgarar, sum væl høvdu megnað at liva í einum búfelagsskapi, í dag bógva í einari munandi meira víðfevndari fyriskipan. Hetta minkar um lívsgóðskuna hjá persóninum, samstundis sum tað er

kostnaðarmikið fyri Almannaverkið, sí “trappuna” omanfyri, sum millum annað vísir, at tað hjá Almannaverkinum kostar millum 550 og 650 kr. um dagin at hava ein persón búgvandi í búfelagsskapi, meðan kostnaðurin fyri ein persón á sambyli er millum 1.000 – 3.000 kr. um dagin.

Tað er sannlíkt, at langtíðarleiga fer at krevja lógarbroying, ella aðra støðutakan frá politiska myndugleikanum, tí hon kemur móguliga undir fíggjarliga langtíðarleigu, sum ikki verður loyvd í dag. Sum nevnt er tað tó ivasamt, um tað yvirhøvur er Almannaverkið, ið fer at vera leigari av bygningunum.

Fyri at gera tað móguligt hjá Bústøðum at taka lut í slíkum samstørvum, á jøvnum føti við aðrar partar, er neyðugt hjá felagnum at hava móguleika at leggja partar av virkseminum sínum í dótturfeløg, skipað sum partafeløg, ið hava fríari og greiðari handilsligar karmar at virka undir.<sup>14</sup>

Endamálið við uppskotinum er at økja um útboðið av búfelagsskapum kring landið. Vónin hjá arbeiðsbólkinum er tó eisini, at hesar verkætlanir kunnu vera við til at aktivera tolna kapitalin í landinum, og at samstarvsleisturin, ella aðrar útgávur av honum, seinni kunnu flytast yvir á onnur sløg av bústaðabygging.

Ein av forðingunum í hesum sambandi er manglandi vitanin um, hvussu stórir tørvurin á nýggjum bústøðum er. Arbeiðsbólkurin minnir tí á týðningin av, at býlisskráin, sum landsstýrið er í ferð við at leggja lunnar undir, skjótast gjørligt fæst virka.

Vísandi til tað omanfyri standandi mælir arbeiðsbólkurin til, at Almannaverkið beinanvegin fer undir at gera eina kravfesting við støði í galdandi krøvum til búfelagsskapir, og at henda kravfesting verður send út í alment útboð.

Samstundis mælir arbeiðsbólkurin landsstýrinum til beinanvegin at fara undir at kanna, um tað í dag eru nakrar forðingar fyri samstarvsleistinum, ið er lýstur omanfyri.

---

<sup>14</sup> [https://www.bustadir.fo/sites/default/files/Bustadir\\_Arsroknskapur\\_2018\\_lowres.pdf](https://www.bustadir.fo/sites/default/files/Bustadir_Arsroknskapur_2018_lowres.pdf) (Ársfrágreiðing hjá Bústøðum fyri 2018, s. 7-8)

### 3 Fígging til bústaðabygging kring landið

Tað verður javnan havt á lofti, at tað er trupult – nærum ógjørligt – at fáa fígging til bústað uttanfyri miðstaðaøkini. Arbeidsbólkurin hevur valt at kanna hetta uppáhaldið. Til hetta hevur arbeidsbólkurin fingið útvegað tøl frá Bank Nordik og Betri, sum vísa býtið av lánnum millum økini í landinum.

Tølini vísa, at seinastu 8 árinum hevur vøksturur í tali av lánnum og stødd av lánnum sum heild verið hin sami uttanfyri Tórshavn sum í Tórshavn. Hóast størstu lánini (í krónum) verða veitt í Tórshavn, hevur vøksturur í tali av lánnum og stødd av lánnum lutfalsliga verið størstur í teimum stóru bygdunum, sbr. fylgiskjal 10 til hesa frágreiðing.

Hóast hetta hevur arbeidsbólkurin valt at viðgera spurningin um alternativar fíggingarmøguleikar til bústaðabygging kring landið.

Arbeidsbólkurin hevur í hesum sambandi hugt nærri at uppskotinum hjá Tjóðveldi – løgtingsmál nr. 26/2019 – ið snúði seg um at veita Bústøðum heimild at fígga sethúsabygging uttanfyri størri býirnar.

Harafturat hevur ein partur av arbeidsbólkinum eitt uppskot til, hvussu vit í Føroyum kunnu stimbra alternativum byggi- og fíggingarhættum.

#### 3.1 Almenn bústaðafígging

Um landið frameftir skal veita lán til bústaðabygging, eru tað heilt yvirskipað tveir ymiskir møguleikar:

1. Fyrri møguleikin er, at landið fer beinleiðis í kapping við peningastovnarnar. Av tí, at fíggingarvirksemi er sjálvstøð grundarlagið undir peningastovnunum, kann økta kappingin hava við sær, at peningastovnarnir verða meira váðafúsir og tað gerst lættari at fáa fígging.
2. Seinni møguleikin er, at landið avmarkar seg til tann partin av fíggingini, sum peningastovnarnir ikki eru sinnaðir at veita. Hevur kundin tørv á einum láni upp á 3 mió. kr., men peningastovnarnir bara vilja veita 2 mió. kr., kann landið sostatt fara inn og veita seinastu milliónina. Uppskotið hjá Tjóðveldi snúði seg um eina slíka skipan.

Báðir møguleikar hava tað til felags, at tað almenna átekur sær tann váðan, sum peningastovnarnir ikki kunnu átaka sær; og at lántakari átekur sær ein váða, ið liggur uttanfyri tað, ið peningastovnarnir meta vera fíggarliga ráðiligt hjá lántakara.

Sambært áður nevnda lógaruppskoti, ið varð felt, ávirkar tað ikki kredittmetingina av landsstýrinum, um Bústaðir fær heimild at veita tann partin av láninum, sum peningastovnarnir ikki eru sinnaðir at veita. Í lógaruppskotinum verður hetta lýst soleiðis:

*“Hetta er orsakað av, at Bústaðir fær trygd í føstu ognini, at Bústaðir ikki kann lána meira enn upp til 100 % av metingarvirðinum, og tí at tey, ið lánt verður til, skulu hava neyðugu inntøkurnar og gjaldevnini.”*

Ein meiriluti í arbeidsbólkinum ger tó vart við, at tað er júst hetta, sum peningastovnarnir hava grundað teirra kreditpolitikk á.

Um tað almenna skal betra um fíggingarmøguleikarnar, kann hetta sostatt bara gerast við at veita eitt lán, ið fer upp um metingarvirðið á ognini, ella við at veita lán til persónar, sum ikki hava inntøkur og gjaldføri at rinda lánið aftur, um umstøðurnar broytast bara eitt sindur.

Fíggarliga er hetta ikki skynsam, og frá einum etiskum sjónarhorni kann tað eisini setast spurningur við, um tað er rætt av landinum at seta sínar borgarar í hesa støðu.

Spurningurin um, hvussu ein almennur bústaðabanki skal fíggest, varð ikki umrøddur í lógaruppskotinum. Í arbeiðsbólkinum eru heldur eingin boð uppá, hvussu hetta kann gerast.

Samanumtikið heldur meirilutin í arbeiðsbólkinum, at tað eru peningastovnarnir, ið hava serførleika og royndir við útláni til bústað. Tá tað almenna roynir at skumpa undir at læna út meira, enn fakligi førleikin metir vera skynsam, er vandi fyri at enda í einari nýggjari fíggestarkreppu.

Ein meiriluti í arbeiðsbólkinum mælir sostatt landsstýrinum frá at fara víðari við ætlan um at veita bústaðalán frá almennari síðu.

Um landsstýrið vil betra um móguleikarnar hjá føroyingum fyri at seta búgv uttanfyri miðstaðaøkini, kann hetta gerast á annan hátt; eitt nú við at raðfesta uppgávuna hjá Bústøðum at økja um og fjøltáttu útboðið á smærru plássunum.

### 3.2 Skipa ráðgeving um alternativar byggi- og fíggingarhættir

Arbeiðsbólkurin hevur kjakast nógv um alternativa bústaðabygging. Alternativ bústaðabygging skal skiljast sum onnur sløg av bústaðabygging enn sethús, eigaraíbúðir og leigubústaðir.

Serliga er tað áhugafelagið Búgva, ið hevur víst á nógvar áhugaverdar byggi- og fíggingarhættir, ið verða nýttir í grannalondum okkara. Sum dømi kunnu nevast:

- Lutaíbúðir,
- búfelagsskapir,
- heilt smá sethús (Tiny House Movement), og
- “Leiga til at eiga”.<sup>15</sup>

Tað er móguligt, at nakrir av hesum byggi- og fíggingarhættunum kunnu vera við til at gera tað lættari hjá ymsum borgarum at fáa atgongd til bústaðamarknaðin, og at hetta kann gerast lykilin til ein meira fevnandi bústaðamarknað. Eitt nú krevur ein lutaíbúð ikki líka nógva eginfígging sum eini sethús.

Ein partur av arbeiðsbólkinum heldur tað tó vera umráðandi at vísa á, at tað ikki er bíligari at byggja lutaíbúðir enn at byggja onnur sløg av bústøðum, og at ein persónur, sum ger íløgu í eina lutaíbúð, í longdini fer at gjalda minst líka nógv – kanska meira – enn ein persónur, sum ger íløgu í ein eigarabústað. Tað sama ger seg galdandi fyri aðrar fíggingarhættir.

Ein meiriluti í arbeiðsbólkinum heldur tó, at vit í Føroyum mangla vitan um alternativar byggi- og fíggingarhættir, og at okkurt eigur at verða gjørt við hetta.

Meirilutin heldur, at ein móguleiki hevði verið at skipað eina ráðgeving, ið fekk uppgávuna at savna og skráseta royndir við ymskum fíggingar- og byggihættum í Føroyum. Uppgávan kann leggjast til eina verandi stovn e.l., t.d. Bústaðir.

Ein slík ráðgeving kundi t.d. vegleitt borgarar um, hvussu eitt lutaíbúðafelag verður stovnað, ella hvussu borgarar kunnu taka seg saman um ein búfelagsskap.

---

<sup>15</sup> “Leiga til at eiga”-leisturin er m.a. kendur frá Noregi. Yvirskipað snýr hetta seg um, at ein uppsparing til móguligt keyp av ognini er innroknað í leiguna. Harafturat fevnir norska loysnin um, at bústaðirnir, ið verða bygdur til hetta endamálið, fáa stuðul frá kommununum og bíliga ella ókeypis fígging frá einum almennum bústaðabanka. Á henda hátt verður kostnaðurin fyri íbúðina hildin niðri. Sami leitur er tó móguligur uttan almennan stuðul.

Ein miðsavnan av vitanini hevur við sær, at hon verður atkomilig fyri øll. Harafturat verður tað møguligt hjá einari ráðgeving at miðla vitanina út í samfelagið.

Meirilutin í arbeiðsbólkinum er sannførdur um, at hetta kann hava við sær, at alternativir byggi- og fíggingarhættir fara at taka dik á seg komandi árinum.

Meirilutin í arbeiðsbólkinum mælir tí landsstýrinum til at kanna, hvussu ein slík ráðgeving kann verða skipað.

## 4 Javnseting

Arbeidsbólkurin skal koma við uppskotum til, hvussu øll bústaðabygging kann verða javnsett í treytum. Arbeidssetningurin nevnr í hesum sambandi tað almenna, tað privata og familjuna.

At familjur skulu javnsetast, hevur arbeidsbólkurin skilt sum, at tað ikki skal vera ein ov stórir fyrimunur at búgva í einum leigubústaði í mun til í einum sethúsum – ella umvent. Í hesum sambandi hevur verið nevnt, at MVG-afturberingin eigur at verða víðkað til eisini at fevna um vanliga sethúsabygging. Arbeidsbólkurin hevur valt at hyggja nærri at hesum undir broti 4.1.

Hin parturin snýr seg um, at Bústaðir og privat, ið fáast við útleiguvirksemi, skulu fáa somu treytir at virka undir. Hesin partur verður víðgjørdur undir broti 4.2.

### 4.1 Um eina møguliga víðkan av MVG-afturbering til bygging hjá einstaklingum

Tað hevur verið ført fram, at rentustuðulin eigur at verða lagdur um til MVG-afturbering, sum í dag er galdandi fyri leiguíbúðabygging, tí MVG-afturberingin er ein størri fíggjarligur fyrimunur enn rentustuðulin. Ein víðkan av MVG-afturberingsskipanini kann sostatt vera við til at javnseta eigarar og leigarar.

Arbeidsbólkurin hevur roynt at samanbera hesar skipanirnar, men ásannast má, at stór óvissa knýtir seg til hesa samanbering. Tí meðan rentustuðulin fer beinleiðis til eiganar, er tað sama ikki galdandi fyri MVG-afturberingina.; MVG-afturberingin er ein stuðul til tann, ið byggir leigubústaðirnar, og trupult er at siga, í hvønn mun hesin stuðul kemur leigaranum til góðar.

Við øðrum orðum: um byggiharrin/útleigarin fær MVG afturborið, merkir tað so, at húsaleigan hjá leigaranum verður 20 % lægri, enn hon hevði verið, um byggiharrin/útleigarin ikki fekk MVG afturborið?

Samanberingin niðanfyr er tí millum sethúsaeigarar og almennar/privatar útleigarar.

Um MVG-afturberingin varð víðkað til vanliga sethúsabygging, høvdu eini sethús, ið kosta 3,1 mió. kr., givið eiganarum rætt til 470 tús. kr. afturborðnar í MVG. Her verður roknað við, at 25% av byggikostnaðinum eru grundstykki o.l. har MVG ikki er á.

Um sama húsið var fíggjað 90 % við láni og 10 % við eiginfígging, hevði rentustuðulin við 3% p.a. rentu yvir 30 ár verið 520 tús. kr.

Samanhangurin millum lán og byggikostnað er vanliga soleiðis, at minstakrivið til eiginfígging er uml. 10 %. Myndin niðanfyr vísir, at tað hevur meirútreiðslur við sær fyri landskassan at leggja rentustuðulin um til MVG-afturbering, tá rentan er lægri enn 3 % p.a.

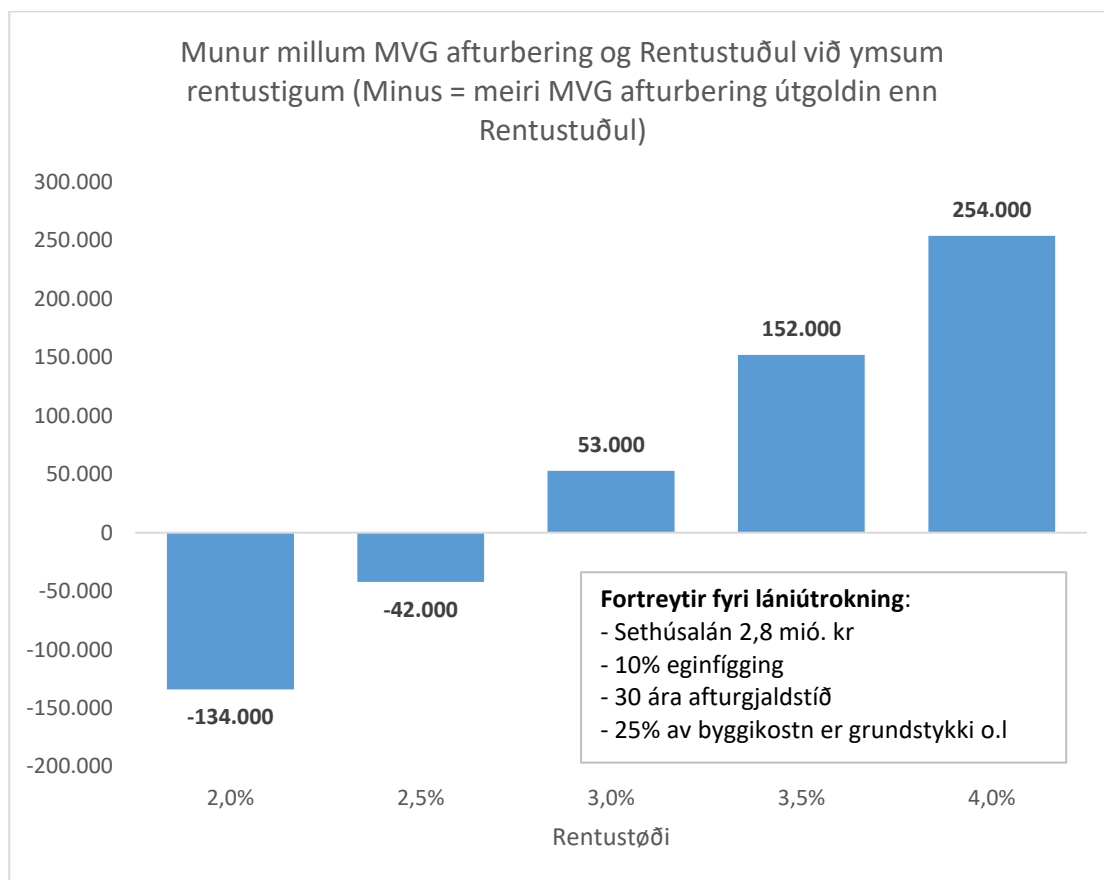
Hetta merkir, at tað í lýtuni, við realkredittrentum upp á 1,5-3 %<sup>16</sup>, er ein ójavni til fyrimuns fyri almennu og privatu útleigararnar í mun til sethúsaeiganar, tí fyri eitt sethúsálán upp á 2,8 mió. kr. fær útleigufyrirøkan, almenn ella privat, millum 42 og 134 tús. kr. meira enn sethúsaeigarin.<sup>17</sup>

Havast skal harafturat í huga, at MVG-afturberingin beinanvegin kemur byggiharranum til góðar, men at rentustuðulin verður útgoldin saman við rentugjaldinum, sum í hesum roknidømi fevnir um eitt tíðarskeið upp á 30 ár.

<sup>16</sup> Íroknað umsitingargjald til peningastovnin

<sup>17</sup> Av tí at almennu og privatu útleigufyrirøkurnar gjalda partafelagsskatt og kapitalvinningskatt, sum tilsamans svarar til umleið helmingin av hesum vinningi, kann argumenterast fyri, at ójavni bert er 50-100 tús. kr. Hetta er tó undir teirri fyrirreyt, at øll MVG afturberingin bert endar sum øktur vinningur fyri útleigaran og ikki verður latin leigara. Veruleikin er helst onkrastaðni mitt ímillum.

Eins og nevnt er omanfyri, er tað tó trupult at siga, í hvønn mun hesir fyrimunir koma leigaranum til góðar.



Myndin omanfyri vísir, at tess lægri rentan er, tess størri fyrimunur er MVG-afturbering heldur enn rentustuðul. Um rentan er 2,5% og sethúsalánið 2,8 mió. kr. (svarandi til ein byggikostnað upp á 3,1 mió. kr.), er fyrimunurin fyri borgaran 42 tús. kr.

Ein partur av arbeiðsbólkinum ivast í, um ein víðkan av MVG-afturberingini yvirhøvdur fer at gera tað lættari hjá fólki at fáa síni egnu sethús, tá arbeiðsmegin innan byggivinnuna er so avmarkað sum í løtuni. Hinvegin kann tað elva til ein enn hægri byggikostnað.

Yvirhøvdur eru tað nógvar óvissur, ið knýta seg til samanberingina, og tað er trupult at koma til nakra greiða niðurstøðu.

Ein partur av arbeiðsbólkinum mælir tó til, at landsstýrið fer undir at greina hetta nærri. Víst verður eisini á, at javnseting kann fremjast á annan hátt við at strika báðar stuðulsskipanirnar.

Ein annar partur av arbeiðsbólkinum mælir landsstýrinum frá at fara víðari við hesum møguleikum.

## 4.2 Javnseting av treytunum hjá Bústøðum og privatum feløgum

Sambært samgonguskjalinum skal almenn og privat bústaðabygging javnsetast, og landsstýrið hevur í pkt. 4 í arbeiðssetninginum heitt á arbeiðsbólkin um at koma við ítøkiligum uppskotum til, hvussu hetta kann gerast.

Samgonguskjalið og arbeidssetningurinn koma tó ongantíð nærri inn á, hvat skal skiljast við “javnseting”. Arbeidsbólkurinn hefur tí sett sær sjálvum hesar spurningar:

- Hvat merkir “javnseting”?
- Hvussu skal tað javnsetast?
- Hvørjar orsakir eru til at javnseta?
- Hvørjar avleiðingar hevir javnseting?

Í arbeidsbólkinum hava verið ymiskar fatanir hesum viðvíkjandi, men bólkurinn er komin ásamt um, at tað eru fylgjandi viðurskifti, sum “javnseting” sipar til:

- 1) Bústaðir nýtir í dag eitt stovnsfæ upp á 30 %, sum er rentu- og avdráttarfrítt fyrstu árin. Eftir hetta verður stovnsfæið umlagd og ein afturgjaldsprofilur verður innroknaður. Hini 70 % av íløgukostnaðinum verða fíggað sum eitt 30-ára lán við skiftandi rentum og avdráttum. Rentan er í lótu 2,75 %. Hetta svarar til 1,925 % av 100 % av ílögum. Uppskotini niðanfyrir taka stóði í hesum tali. Ein forrenting upp á 1,925 % er sera lág<sup>18</sup>, men er møgulig, tí Bústaðir ikki arbeiðir við vinningi fyrir eyga.
- 2) Kommunurnar hava í dag heimild at selja Bústøðum kommunal grundøkir uttanum alment útboð. Kommunurnar hava ikki heimild at gera líknandi avtalur við privat.

Javnseting skal tískil skiljast sum, at tað privata innan hesi økir fær somu treytir sum Bústaðir. Javnseting kann annaðhvørt fremjast við, at Bústaðir missir sínar fyrimunir, ella við at tað privata onkursvegna fær somu fyrimunir sum Bústaðir. T.d. kann heimildin, sum loyvir kommununum at selja Bústøðum kommunal grundøkir uttanum alment útboð, verða strikað, ella kann hon víðkast soleiðis, at kommunurnar eisini fáa heimild at gera hesar avtalur við privat feløg.

Arbeidsbólkurinn hevir eisini kjakast nógv um sjálvt endamálið við javnseting; hví skal javnsetast, og er tað yvirhøvur rætt at javnseta? Bólkurinn er ósamdur um hesar spurningarnar. Partur av arbeidsbólkinum gongur sostatt inn fyrir javnseting, meðan ein annar partur grundleggjandi er ímóti.

Bólkurinn er tó nærum samdur um, at javnseting helst fer at hava við sær rakstrarbroytingar, eitt nú húsaleiguhækkingar, hjá Bústøðum, og at ein avleiðing av hesum kann verða, at nakrir borgarar ikki longur fara at hava ráð at búgva í onkrum av teimum stórru íbúðunum hjá almenna bústaðafelagnum.

Hinvegin er bólkurinn nærum eisini samdur um, at javnseting, soleiðis sum hon verður lýst í uppskotunum niðanfyrir, kann geva Bústøðum størri fíggarligt frælsi, umframt betri møguleikar at taka lut í felags verkætlanum við privatum og stovnsligum íleggjarum.

---

<sup>18</sup> Arbeidsbólkurinn er ósamdur um stóddina av avkastinum, sum almenna bústaðafelagið forrentar sínar ílögur við í dag. Bústaðir hevir gjørt galdandi, at um felagið kann lánfígga 70 % av ílögum til 1,5 % (fíggarlig gearing), vil talið vera 2,92 % heldur enn 1,925 %. Harafturat roknar Bústaðir við einari árligari virðisøking av bygningunum upp á 1-2 %, og um hetta verður innroknað, kann avkastið vera umleið 4,92 % tilsamans, sí eisini fylgiskjal 7b.

Parturin av arbeidsbólkinum, ið er fyrir uppskotunum niðanfyrir, heldur ikki, at ein møgulig virðisøking er at rokna sum avkast, og undir øllum umstøðum má roknast við, at bygningarnir hjá einum privatum felagi – yvir eitt langt áramál – hækka umleið tað sama í virði sum bygningarnir hjá almenna bústaðafelagnum.

Arbeidsbólkurinn er ikki komin til botns í hesum spurninginum, og tað er tí møguligt, at rætta talið er eitt sindur hægri enn 1,925 % p.a. Parturin av arbeidsbólkinum, sum er fyrir uppskotunum niðanfyrir, heldur tó, at avkastið hjá Bústøðum undir øllum umstøðum er væl lægri enn tað hjá einum privatum felagi, tí Bústaðir kann ikki selja burturav verandi ognum í dag uttan at realisera eitt tap; húsaleigurnar forrenta helst ikki ílögum hjá einum møguligum keypara.

Endalig greiða má fáast á hesum, áðrenn landsstýrið fer víðari við uppskotunum um at áleggja Bústøðum eitt hægri avkastkrav.



Niðanfyri undir broti 4.2.1 eru viðmerkingar frá einum parti av arbeiðsbólkinum, sum er ímóti at javnseta treytirnar hjá tí almenna og privata. Undir broti 4.2.2 eru viðmerkingar frá tí parti av arbeiðsbólkinum, sum er fyri javnseting, og brot 4.2.2.1 og 4.2.2.2 innihalda uppskotini hjá hesum parti av arbeiðsbólkinum um, hvussu javnseting kann fremjast í verki.

#### 4.2.1 Viðmerkingar ímóti javnseting

Ein partur av arbeiðsbólkinum tekur als ikki undir við javnseting; talan er um grundleggjandi ymiskar aktørar við grundleggjandi ymiskum endamállum. At tosa um at javnseta Bústaðir við privatar fyrítøkur kann í veruleikanum sammetast við at javnseta ein almennan myndugleika við eina privata fyrítøku; tað er hópisleyst. Almennir leigubústaðir – sum øll, uttan mun til, hvar tey eru í lívinum, hava ráð til – eru at meta sum ein grundleggjandi vælferðartænasta á jøvnum føti við sjúkrahúsverk, eldrarøkt, fólkaskúla o.s.fr. Á slíkum økjum skal tað almenna ganga á odda.

Hesin partur av arbeiðsbólkinum setur eisini spurning við grundgevingina fyri javnseting; at hetta skuldi økt um áhugan hjá privatum og íleggjarum og harvið í sær sjálvum loyst bústaðaneyðina. Alment stuðlaðir leigubústaðir eru at finna í øllum framkomnum londum í Vesturheiminum. Í Norðurlondum við “almene boligselskaber”, í Bretlandi og USA við “council housing”, “social housing”, “public housing” og “housing associations”. Orsøkin til, at hesar skipanir eru komnar í Vesturheiminum, er, at privati marknaðurin ikki einsamallur hevur megnað at loyst uppgávuna at byggja leigubústaðir, sum øll hava ráð til.

Víst verður eisini á, at javnseting, soleiðis sum hon er lýst í uppskotinum niðanfyri, stríðir móti grundleggjandi meginregluni hjá Bústøðum um inklusjón, tí tað verður truplari hjá lág- og miðalløntum at fáa ráð til ein leigubústað hjá Bústøðum. Sama prinsipp er grundarlagið undir Bústaðapolitikki Landsins frá 2012, ið hevur sum endamál at tryggja, at “..allir samfelagsbólkar búa um lið um lið.”<sup>19</sup>

Hesin partur arbeiðsbólkinum heldur tað eisini vera neyðugt at vísa á, at Bústaðir – sum eitt amboð hjá tí almenna – hevur nógvar skyldur, sum ikki – ella ikki í sama mun – eru galdandi fyri tað privata. Sum dømi kunnu nevnast:

- at Bústaðir hevur eina politiska skyldu til at byggja kring alt landið – eisini har, sum áhugin hjá tí privata ikki røkkur,
- at Almannaverkið sambært § 24b í leigulógini hevur ávísingarrætt til 5. hvørja íbúð hjá felagnum, og
- at Bústaðir ikki hevur sama móguleika sum ein privatur at velja millum móguligar leigarar.

Yvirhøvur er Bústaðir í stóran mun fevnt av teimum reglum og krøvum, ið verða sett til almennar myndugleikar. Hetta merkir, at Bústaðir innan nógv økir ikki hevur sama ráсарúm og frælsi at virka sum ein privatur aktørur. Um ætlanin er at áleggja Bústøðum eitt avkastkrav, má fyrilit eisini takast fyri hesum.

Seinastu 8 árinum hevur almenna bústaðafelagið útvegað 333 leigubústaðir kring landið – uml. 170 eru ávegis – og vit hava á fyrsta sinni fingið ein skipaðan leigumarknað í Føroyum. Men tað privata hevur eisini viðvirkað til hesa gongdina. Sama tíðarskeiðið eru nevniliga fleiri privatar verkætlanir framdar, eins og fleiri verkætlanir eru ávegis. Hesin partur av arbeiðsbólkinum tekur tí ikki undir við

<sup>19</sup> <https://d3b1dqw2kzxi.cloudfront.net/media/1358/bústaðapolitikkur-landsins.pdf> (Bústaðapolitikkur Landsins, s. 5)

uppáhaldinum um, at støðan hjá Bústøðum er við til at køva privata áhugan. Um nøkur av átøkunum, ið eru nevnd í brotum 1 og 2, verða framd, kann áhugin hjá tí privata tó økjast munandi.

Hesin sami partur av arbeiðsbólkinum heldur, at javnseting, soleiðis sum uppskotini niðanfyrir leggja upp til, í veruleikanum hevur ta avleiðing, at Bústaðir frameftir skal rekast sum eitt vinnuligt felag. Tá hava vit ongan almennan aktør inni á marknaðinum longur, og bústaðapolitikkurin er harvið latin upp í hendurnar á vinnulívinum. Víst verður annars til pkt. 1.1 í frágreiðingini um at geva Bústøðum fíggarligt ráсарúm til at halda fram eftir verandi leisti.

#### 4.2.2 Viðmerkingar fyri javnseting

Hin parturin av arbeiðsbólkinum heldur, at javnseting, soleiðis sum hon er lýst í uppskotunum niðanfyrir, hevur greiðar fyrimunir við sær.

Í almenna kjakinum hevur javnan verið at hoyrt í seinastuni, at loysnin ikki er at javnseta treytirnar hjá Bústøðum og tí privata; heldur er loysnin at fáa “tolna kapitalin” at gera íløgur í leigumarknaðin. Eingin tykist geva sær far um, at hetta møguliga hongur saman; at ein av fyrirtreytunum fyri, at stovnsligir íleggjarar fara at vilja gera íløgur í hendan marknaðin, er, at treytirnar hjá tí almenna og tí privata verða meira javnsettar.

Arbeiðsbólkurin hevur havt fund við ein av størstu stovnsligu íleggjarunum í Føroyum, sum vátta hetta; at ein orsök til, at íleggjarin enn ikki hevur gjørt íløgur í føroyska bústaðamarknaðin, eru lagaligu treytirnar hjá Bústøðum.

Áhugin fyri einum samstarvi við Bústaðir tykist vera til staðar, men ymisk avkastkrøv og onnur formlig viðurskifti hava havt við sær, at tað enn ikki hevur borið til hjá íleggjaranum og Bústøðum at fara undir felags verkætlanir.

Við at javnseta treytirnar hjá tí almenna og privata, fær vinnan munandi betri treytir at virka undir. Hetta fer at hava við sær øktan á huga – ikki bara frá vinnuni, men eisini frá stovnsligum íleggjarum. Samstundis fær Bústaðir eina røð av nýggjum samstarvsmøguleikum. Í longdini verður úrslitið av hesum eitt økt og meira fjøltáttað útboð og bíligari bústaðir sum heild.

Bústaðir fekk í 2017 lógarheimild at læna 250 mió. kr. Hesir pengarnir eru nú bundnir í verkætlanir, sum annaðhvørt eru framdar ella eru í gerð. Bústaðir kann ikki upptaka nýggj lán uttan so, at løgtingið útvegar felagnum eina nýggja lániheimild. Í lötuni hevur Bústaðir tískil ikki móguleika at fara undir nýggjar verkætlanir, sum felagið annars er til reiðar at fara í gongd við. Virksemið hjá felagnum er sostatt støðugt treytað av politiska landslagnum – um tað ikki er ein meiriluti fyri nýggjari lániheimild, hevur felagið ikki móguleika at fara undir nýggjar verkætlanir, í øllum førum inntil politiska landslagið aftur broytist. Bústaðir hevur tí í ársfrágreiðingini fyri 2018 víst á týðningin av, at felagið frameftir fær støðugar langtíðarkarmar at virka undir:

*“Tað eydnaðist í 2017 at fáa heimild frá Føroya lögtingi at lána 250 mió. kr. frá føroyskum lánsveitarum. Hesin peningur er í dag bundin at verkætlanum, sum eru í gerð. Sjálvsagt kunnu Bústaðir ikki gera avtalur ella seta arbeiðir í gongd, uttan at vissa er fyri, at fíggingin eisini er upp á pláss. Tí er umráðandi, at støðugir langtíðarrøkkandi karmar eru fastlagdir. Uttan víðkaðar og støðugar fíggarligar heimildir, fáa Bústaðir ikki sett fleiri verkætlanir í gongd. Tá ber heldur ikki til at røkka bestu úrslitunum, um hugt verður longri fram.”<sup>20</sup>*

<sup>20</sup> Ársfrágreiðing hjá Bústøðum fyri 2018, s. 7

Hesin partur av arbeiðsbólkinum vísir á, tað er júst hetta, sum eitt avkastkrav kann vera við til at tryggja. Heldur enn at eitt møguligt avkast verður útlutað í landskassan, kann avkastið nevnliga nýtast sum grundarlag undir nýggjum verkætlanum.

Harafturat fer eitt avkastkrav at hava við sær, at Bústaðir fer at kunna selja burturav sínum ognum. Hesin møguleiki er í veruleikanum ikki til staðar í dag, tí húsaleigurnar eru ov lágar til at forrenta íløguna við einum vanligum avkasti. Hetta merkir, at um Bústaðir í dag vil selja burturav verandi ognum sínum, kann hetta ikki gerast uttan at realisera eitt tap. Um felagið frameftir fær møguleika at selja burturav nýggjum ognum við vinningi, kann vinningurin – eins og omannevnda avkast – verða nýttur sum grundarlag undir nýggjum leigu- og lutaíbúðaverkætlanum kring landið.

Tilsamans kann hetta viðvirka til, at Bústaðir verður eitt meira sjálvberandi bústaðafelag<sup>21</sup>, samstundis sum tað fer at virka meira óheft av politiska myndugleikanum.

Hesin partur av arbeiðsbólkinum ger harafturat vart við, at tað er órímligt, at nakrir borgarar – uttan mun til inntøku og ogn – hava møguleika at búa í einum alment stuðlaðum leigubústaði, meðan aðrir borgarar mugu taka til taks við einum leigubústaði, sum ikki er alment stuðlaður, og sum tískil kann vera munandi dýrari. Fyri hendan partin av arbeiðsbólkinum snúgva uppskotini niðanfyrir seg tí eisini um at javnseta føroyskar leigarar.

Vísandi til tað omanfyri standandi hevur hesin partur av arbeiðsbólkinum tvey uppskot til, hvussu treytirnar hjá tí almenna og tí privata kunnu javnsetast. Eitt uppskot til umskipan av Bústøðum verður viðgjørt undir broti 4.2.2.1, meðan kommunal grundøkir verða viðgjørdar undir broti 4.2.2.2. Ein minniluti í hesum parti av arbeiðsbólkinum hevur harafturat undir broti 4.2.2.3 eitt uppskot til umskipan av kapitalinum hjá almenna bústaðafelagnum.

#### *4.2.2.1 Ein møgulig umskipan av Bústøðum*

Bústaðir forrentar sum nevnt sínar íløgur við 1,925 % p.a. Hetta er lægri, enn ein vinnurekandi hevur møguleika fyri – eisini lægri, enn stovnsligir íleggjarar siga seg vera sinnaðar at fara. Orsøkin er heilt einfalt, at 1,925 % ikki stendur í mát við tann váðan, ið knýtir seg til at gera íløgur í bústaðamarknaðin.

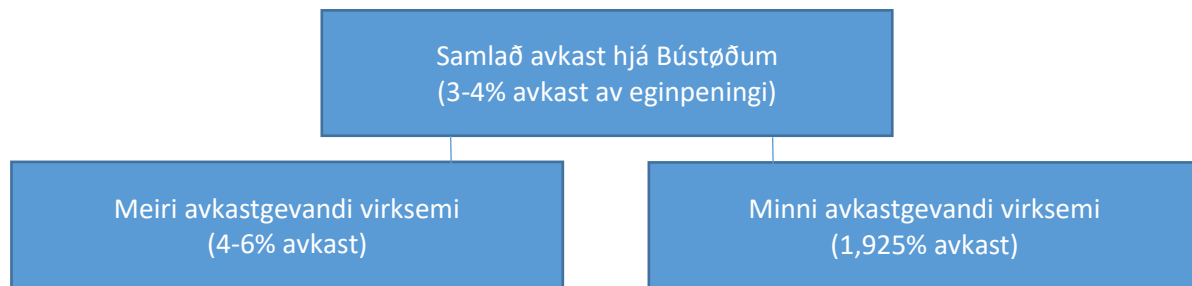
Um landsstýrið vil javnseta treytirnar hjá tí almenna og privata á hesum øki, kann hetta gerast við frameftir at seta almenna bústaðafelagnum eitt avkastkrav, sum er hægri enn tey 1,925 %. Hvussu stórt hetta avkastkravið skal vera, kunnu tað vera ymiskar meiningar um.

Eitt vanligt avkastkrav fyri útleiguognir í Danmark er tó 4-6 % p.a. Hetta samsvarar við tað, sum stovnsligur íleggjari hevur upplýst fyri arbeiðsbólkinum, sbr. omanfyri.

Bústaðir hevur ymiskar uppgávur, sum ikki eru fíggjarliga burðardyggar í sær sjálvum – eitt nú at byggja bústaðir kring alt landið. Harafturat hevur Bústaðir ávísar skyldur, sum ikki eru galdandi fyri vinnuna. Av tí sama er helst ikki rímligt at áseta eitt avkastkrav upp á 4-6 % til allan eginpeningin hjá Bústøðum. Eitt lægri avkastkrav upp á t.d. 3-4 % er tí rímligari:

---

<sup>21</sup> Skilt á tann hátt, at virksemd hjá felagnum kann brúkast til at fíggja nýggjar verkætlanir.



Eginognin hjá Bústøðum er í dag uml. 600 mió. kr. Um eitt samlað avkastkrav verður sett til eginpeningin upp á 3-4 %, merkir hetta, at felagið kann at útluta landskassanum uml. 18-24 mió. kr. um árið. Ein møguleiki er, at avkastið ikki verður útlutað landskassanum, men at tað heldur verður nýtt til at fígga nýggjar leigu- og lutaíbúðaverkætlanir kring landið.

Felagið avgerð sjálvt, hvussu avkastkravið skal røkkast. Hesin partur av arbeidsbólkinum sær tó ein leist fyri sær, har virkseimið hjá felagnum frameftir verður bytt sundur í ein meira avkastgevandi part og ein minni avkastgevandi part.

Í hesum sambandi verður mælt til, at Bústaðir fær heimild at stovna partafeløg sum dótturfeløg hjá Bústøðum.

Kravda avkastið verður í høvuðsheitum vunnið inn gjøgnum tann meira avkastgevandi partin, ið fevnir um nýggjar verkætlanir á støðum, har grundarlag er fyri einum væl virkandi leigumarknaði – t.d. í Tórshavn, Runavík og Klaksvík.

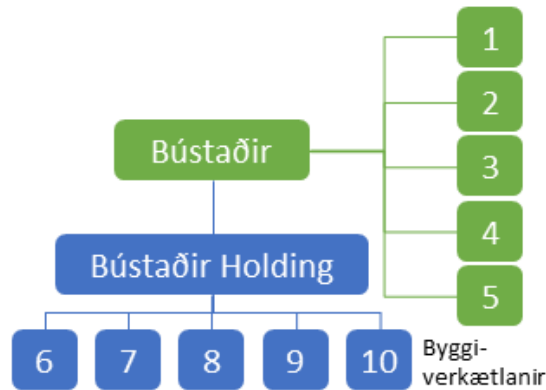
Fyri hesar verkætlanir verður eitt hægri avkastkrav upp á 4-6 % galdandi.

Verkætlanir, ið eru ávegis – eitt nú Óðinshædd II við uml. 70 íbúðum – verða príssettar við hesum í huga.

Meira avkastgevandi parturin fevnir ikki um verandi leigumál. So hvørt sum leigusáttmálar verða uppsagdir, verða nýggju leigusáttmálarnir tó gjørdir við hækkaða avkastkravinum í huga.

Meira avkastgevandi verkætlanirnar (blái liturin) kunnu leggjast í dótturfeløg hjá høvuðsfelagnum. Hesi feløg kunnu eisini fáa aðrar partaeigarar inn soleiðis, at ognarparturin hjá Bústøðum minskar úr 100 % niður í t.d. 50 %.

Eisini eiga slík partafeløg at hava møguleika fyri at upptaka lánifígging. Á henda hátt kann Bústaðir frígeva kapital til at fara undir nýggjar verkætlanir, samstundis sum bygnaðurin tryggjar, at hetta fer fram á javnsettum grundarlagi.



- Aðrir íleggjarar kunnu eiga í byggiverkætlanum **6 – 10**.
- Lánifigging til byggiverkætlanir **6-10**.
- Onki veðhald millum ■ og ■

Minni avkastgevandi parturinn (grøni liturinn) fer at fevna um verandi leigumál, umframt nýggjar verkætlanir uttanfyri miðstaðaøkini. Harafturat fer hesin partur at fevna um vardar bústaðir.

Tað er sannlíkt, at eitt hægri avkastkrav fyri meira avkastgevandi partin fer at merkja, at húsaleigurnar fyri nýggjar verkætlanir í miðstaðaøkjunum verða hægri, enn húsaleigurnar hjá felagnum higartil hava verið.

Verður avkastkravið hækkað til 5 %, fer ein húsaleiga upp á 5.130 kr./mán. at hækka til 5.781 kr./mán. Hetta er ein hækking upp á 13 %. Um avkastkravið hinvegin verður hækkað til 4 % ella 6 %, verður hækkingin ávikavist 7% og 19%, sbr. annars fylgiskjal 7.

Mint verður á, at hesin partur av arbeidsbólkinum ikki mælir til at hækka húsaleigurnar í verandi leigumálum.

Tað er ein møguleiki fyri, at ein hækking upp á t.d. 13 % kann hava við sær, at ein partur av teimum, ið standa á bíðilista hjá Bústøðum, ikki longur fara at hava ráð til eina av størri íbúðunum hjá felagnum í miðstaðaøkjunum. Hesin partur av arbeidsbólkinum er tó sannførdur um, at hetta í longdini kann gerast lykilin til eitt økt og meira fjøltáttað útboð kring landið, sum eisini rúmar lág- og miðalløntum, sí viðmerkingarnar í broti 4.2.2.

Fyri at ganga tørvinum hjá hesum borgarum á mæti bráðfeingis, kann landsstýrið tó kanna møguleikarnar fyri at seta í verk eina skipan við býlisstuðli. Býlisstuðulin kann t.d. verða fíggaður við hækkaða avkastinum hjá Bústøðum. Arbeidsbólkurin hevur ikki mett um, hvussu ein býlisstuðul kann virka saman við verandi sosialu veitingarskipan, men møguleikin eigur at verða kannaður.

Hesin partur av arbeidsbólkinum ger at enda vart við, at uppskotið omanfyri ikki er ein liðug loysn, ið er klár at seta í verk. Fyrimunir og vansar – avleiðingar sum heild – mugu sostatt kannast og lýsast meira gjølliga, áðrenn landsstýrið fer víðari við hesum møguleikanum.

#### 4.2.2.2 *Javnseting av atgongdini til kommunal grundøkir*

Bústaðir hefur gjørt avtalu við nakrar kommunur um, at felagið rindar 100.000 kr. pr. íbúð, ið skal byggjast á grundøkinum. Er talan um eina byggiverkætlan við 10 íbúðum, rindar felagið sostatt 1 mió. kr. fyri eitt byggibúgvíð grundøki.

Meginreglan er annars, at kommunal fastogn skal bjóðast út alment, sbr. brot 1.5. omanfyri. Sambært § 2, stk. 1, nr. 2 í kunngerð nr. 122 frá 22. december 2000 um alment útboð av kommunalari fastogn, nýtist kommunal fastogn tó ikki at verða boðin út alment, um talan er um sølu til felag, stovn o.l., sum kommunan lógliga kann veita stuðul til, og Bústaðir er í hesum sambandi at meta sum ein landsstovnur.<sup>22</sup>

Ásetingin heimilar kommununum at gera áður nevndu avtalu við Bústaðir, men kommunurnar hava ikki heimild at gera somu avtalu við ein privatari byggiharra.

Um tað almenna og privata skal vera javnsett á hesum øki, krevst, at Bústaðir heldur seg til at keypa grundøkir á almennum útboði. Bústaðir hefur váttað fyri arbeiðsbólkinum, at um eitt slíkt krav kemur frá landsstýrinum, hefur felagið ikki hefur nakran trupulleika við at arbeiða eftir hesi fyriritreyt frameftir.

Um almenna bústaðafelagið heldur seg til hetta, fer javnseting sostatt ikki at krevja nakra lógar- ella kunngerðarbroyting. Ein partur av arbeiðsbólkinum heldur hesa loysnina vera nøktandi.

Partur av arbeiðsbólkinum heldur tó, at heimildin hjá kommununum at selja Bústøðum kommunal grundøkir uttanum alment útboð skal strikast.

#### 4.2.2.3 *Umskipan av kapitalinum hjá Bústøðum*

Ein minniluti í hesum parti av arbeiðsbólkinum mælir harafturat til at umskipa kapitalin hjá almenna bústaðafelagnum. Um fíggjarjavnin verður broyttur soleiðis, at minni partur er eginpeningur og størri partur skuld, kann kapitalkostnaðurin nevnliga haldast niðri.

Um felagið verður niðurkapitaliserað úr 600 mió. kr. til 250 mió. kr., hevði borið til at útlutað eitt vinningsbýti upp á 350 mió. kr.

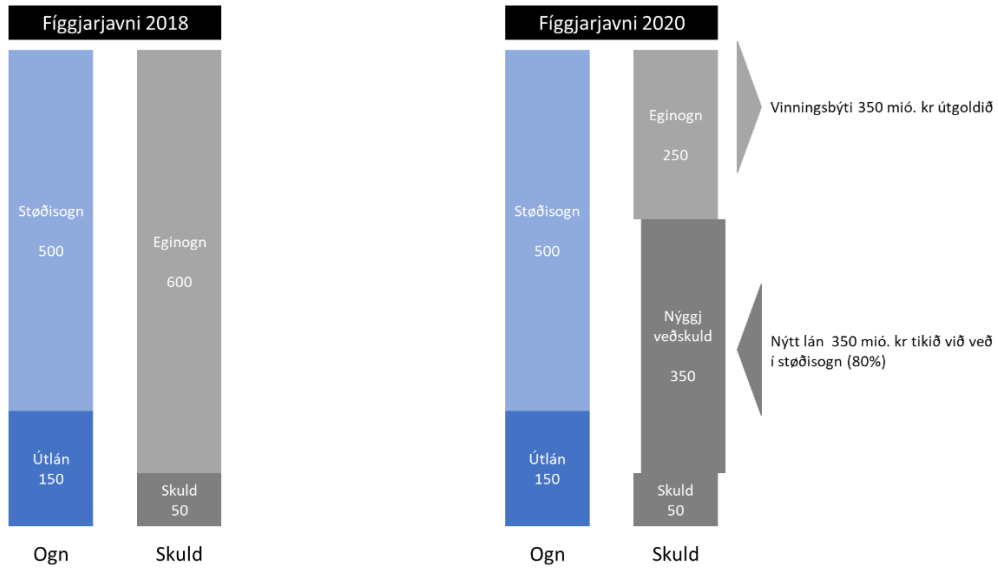
Fyri at fíggjarliga megin hjá Bústøðum ikki skal minka – og fyri at felagið skal hava møguleika at virka einum grundarlagi javnsett við aðrar aktørar á marknaðinum – er neyðugt hjá felagnum at kunna upptaka lánifígging.

Í løtuni er Bústaðir einamest fíggjað við eginpeningi. Ein meira natúrligur kapitalstrukturur hevði verið, um bæði lánifígging og eginpeningur vóru inni. Um roknað verður við, at peningastovnar vildu fíggjað 70-80 % av virðinum av verandi ognum, merkir hetta, at Bústaðir kundi upptikið lán upp á 350 mió. kr. við veð í verandi ognum.

---

<sup>22</sup> Seljast skal tó fyri marknaðarprís.

Javnseting: Niðurkapitalisering av Bústaðir + óavmarkað heimild til lántøku



Skal Bústaðir økja um sítt virksemi, ber til, samsvarandi omannevnda roknidømi, at útluta eitt vinningsbýti minni enn tað nýggja lánið, t.d. 250 mió. kr., soleiðis at 100 mió. kr. eru eftir til at seta gongd á nýggja bygging fyri.

## 5 Samanumtøka

### 5.1 Niðurstøður

Landsstýrið hefur heitt á arbeidsbólkin um at koma við uppskotum til, hvussu útboðið av bústøðum kring landið kann økjast skjótast gjørligt. Samanumtikið hefur tað verið trupult hjá arbeidsbólkinum at eyðmerkja nakrar loysnir, sum beinanvegin, ella heilt skjótt, kunnu økja um útboðið av bústøðum kring landið.

Arbeidsbólkurin er ikki samdur um øll uppskotini, men fylgjandi uppskot verða viðgjørd í hesum parti av frágreiðingini:

- Geva Bústøðum fíggarligt ráсарúm at halda fram við at økja um útboðið av leigu- og lutabústøðum kring landið. Ein partur av arbeidsbólkinum mælir til, at Bústaðir heldur fram eftir verandi leisti. Ein annar partur mælir til, at hetta bert verður gjørt, um felagið lutvíst umskipar sítt virkseml.
- Tiltøk verða sett í verk, sum kunnu stytta um málsviðgerðartíðina í matrikulmálum.
- Snarslóðarskipanin at fáa útlenska arbeidsmegi til landið verður víðkað til fleiri lond enn í dag.
- Kommunurnar fáa betri fíggarligar móguleikar til tess at virka meira aktivt á bústaðaøkinum, eitt nú við fleiri útstykkingum.
- Kommunurnar fáa heimild at stuðla leigu- og lutaíbúðabygging við at seta til vega byggibúgvinn grundøkir við langtíðarútleigu.
- Kommunurnar fáa heimild at aktivera tøka býlishópin.

Eisini hefur landsstýrið heitt á arbeidsbólkin um at koma við uppskotum til alternativar hættir at byggja vardar bústaðir. Arbeidsbólkurin hefur tí roynt at lýsa ein leist, har tað almenna og privata, saman við íleggjarum, fara undir eina ella fleiri felags verkætlanir við búfelagsskapum. Endamálið er sjálvsagt at økja um útboðið av búfelagsskapum kring landið til tey, ið hava tørv á hesi fyriskipan.

Endamálið er tó eisini at fáa tolna kapitalin inn í myndina. Um samstarvsleisturin, ið er lýstur í frágreiðingini, vísir seg at rigga í verki, kann leisturin, ella aðrar útgávur av honum, seinni kann flytast yvir á onnur sløg av bústaðabygging.

Landsstýrið hefur harafturat heitt á arbeidsbólkin um at koma við uppskotum til alternativar fíggingarmóguleikar, ið kunnu betra um móguleikarnar hjá føroyskum familjum at seta búgvn uttanfyri miðstaðaøkini.

Bólkurin hefur í hesum sambandi hugt at uppskotinum hjá Tjóðveldi frá 2019, ið snúði seg um at geva Bústøðum heimild at veita bústaðalán uttanfyri størri býirnar. Ein meiriluti í arbeidsbólkinum mælir frá einari slíkari loysn, tí hon hefur við sær, at landið veitir lán, sum fer upp um metingarvirðið á ognini – og at borgarin fær lán, sum hann ikki hefur inntøku og gjaldføri at rinda aftur, um umstøðurnar broytast bara eitt sindur. Nevnast skal eisini, at arbeidsbólkurin hefur fingið útvegað tøl frá tveimum peningastovnum, ið vísa, at vøksturinn í útlánum stórt sæð er hin sami kring landið.

Ein meiriluti í arbeidsbólkinum mælir tó landsstýrinum til at skipa eina ráðgeving, sum kann miðsavna vitan um og royndir við alternativum byggi- og fíggingarhættum og harafturat ráðgeva borgarum í spurningum um, hvussu eitt lutaíbúðafelag verður stovnað, hvussu borgarar kunnu taka seg saman um ein búfelagsskap o.s.fr.

At enda hefur landsstýrið heitt á arbeidsbólkin um at koma við uppskotum til, hvussu øll bústaðabygging frameftir kann verða javnsett í treytum.



Arbeidsbólkurin hevur í hesum sambandi kannað, um rentustuðulin móguliga kann leggjast um til eina MVG-afturberingsskipan.

Arbeidsbólkurin hevur eisini hugt eftir, hvussu treytirnar hjá Bústøðum og privatum feløgum kunnu verða meira javnsettar. Arbeidsbólkurin hevur í hesum sambandi hugsavnað seg um, hvussu Bústaðir forrentar sínar íløgur samanborið við, hvussu ein privatur forrentar sínar íløgur, umframt atgongdina til kommunal grundøkir.

Ósemja er í arbeidsbólkinum um hesar spurningar, og ein partur av arbeidsbólkinum mælir beinleiðis frá at javnseta. Hin parturin av arbeidsbólkinum hevur tvey uppskot til, hvussu treytirnar hjá Bústøðum og tí privata kunnu javnsetast.

Fyrri uppskotið snýr seg um, at Bústaðir frameftir verður býtt sundur í ein meira avkastgevandi part og ein minni avkastgevandi part. Meira avkastgevandi parturin fevnir um verkætlanir í miðstaðaøkjum, meðan minni avkastgevandi parturin fevnir um verkætlanir aðrastaðni í landinum, umframt vardar bústaðir. Fyri meira avkastgevandi partin verður eitt avkastkrav upp á 4-6 % galdandi, meðan avkastkravið upp á 1,925 % framvegis verður galdandi fyri minni avkastgevandi partin.

Seinna uppskotið snýr seg um, at heimildin hjá kommununum at selja Bústøðum kommunal grundøkir uttanum alment útboð verður víðkað til privat feløg, ella at Bústaðir frameftir heldur seg til at keypa kommunal grundøkir á almennum útboði.

Harafturat er eitt minnilutauppskot um niðurkapitalisering av almenna bústaðafelagnum.

## 5.2 Endaligar viðmerkingar

Arbeidsbólkurin vísir á, at manglandi vitan um bústaðaøkið er ein stór forðing fyri einum øktum útboði og einum meira fjøltáttaðum bústaðamarknaði. Fleiri av uppskotunum, ið eru nevnd í hesi frágreiðing, eru so at siga treytað av, at vit fáa meira vitan innan økið.

Soleiðis sum arbeidsbólkurin hevur skilt tað, kann ein býlisskrá geva myndugleikum o.ø. yvir lit yvir:

- Hvussu nógvir bústaðir eru kring landið,
- hvussu nógvir tómir bústaðir eru,
- lutfallið millum eigara- og leigubústaðir o.s.fr.,
- hvussu útboðið veksur, og
- miðal húskisstødd kring landið

Hesar upplýsingar fara at gera tað tryggari hjá Bústøðum, privatum feløgum og stovnsligum íleggjarum at gera íløgur í bústaðamarknaðin. Harvið fer áhugin sjálvsagt eisini at vaksa. Harafturat fara hesar grundleggjandi upplýsingar at gera tað móguligt hjá tí almenna at føra ein meira vitanargrunndaðan bústaðapolitikk við málrættaðum átøkum kring landið.

Arbeidsbólkurin ger tí enn einaferð vart við, hvussu stóran týðning tað hevur, at býlisskráin, ið er í umbúna, skjótast gjørligt fæst at virka. Víst verður á, at tað eisini er neyðugt við einari landsfevnandi kanning av bústaðatørvinum hjá føroyingum.

Arbeidsbólkurin vísir harafturat á, at tað í lýtuni eru nógvir grundleggjandi bústaðapolitiskir spurningar, har tað mangla semjur tvørturum samgongur og andstøður. Tað manglar sostatt ein yvirskipað politisk støðutakan á økinum.

Tørvur er á at fáa yvirskipaða politiska greiðu á spurningum sum t.d.:

- Hvønn leiklut skal tað almenna gjøgnum Bústaðir hava?

- Hvønn leiklut skal tað privata hava?
- Hvussu stórt skal tað almenna bústaðafelagið vera?
- Hvør skal kommunali leikluturin vera?

Arbeðsbólkurin mælir tí at enda til, at tað í næstum verður skipað fyri einum aðalorðaskifti á lögtingi um bústaðapolitikk – og um leiklutin hjá Bústøðum frameftir.

## 6 Fylgiskjal: Arbeidssetningur

### Arbeidssetningur

Viðvíkjandi setan av arbeidsbólki at koma við tilmælum um átøk at fremja innan bústaðaøkið

Tað er ein grundleggjandi tørvur hjá øllum at hava ein bústað, og eitt framkomið samfelag eigur at tryggja sínum borgarum henda møguleika. Siðvenja føroyinga er at seta fótur undir egið borð. Ávegis til egnan bústað er tó neyðugt at kunna leiga, og samgongan hevur í hesum sambandi sett sær fyri at loysa trupulleikarnar, sum seinastu árin hava merkt føroyska bústaðamarknaðin. Fortreytin fyri einum fjøltáttaðum bústaðamarknaði, ið rúmar tørvin hjá einstaklinginum og familjuni, har møguleiki er fyri at eiga og at leiga, er, at tað almenna og privata verður javnsett.

Ítøkilig hefur samgongan sett sær fyri, at:

- Útboðið av leigubústøðum skal økjast,
- útboðið av vardum bústøðum skal økjast,
- og at møguleikarnir at seta búgv uttanfyri miðstaðarøkini skulu betrast.

Til tess at røkka hesum málum mugu alternativir fíggingarmøguleikar fáast í lag, eitt nú samstarv millum pensjónsfeløg, bankar, privat feløg og Bústaðir.

Landsstýriskvinnan í bústaðamálum hevur í hesum sambandi valt at seta ein arbeidsbólki, sum – við støði í tí omanfyri standandi – skal koma við einum tilmæli um, hvussu avbjóðingarnar innan bústaðaøkið kunnu verða loystar.

Uppgávan hjá hesum arbeidsbólki verður:

1. at koma við ítøkiligum uppskotum til, hvussu útboðið av bústøðum skjótast gjørligt kann økjast kring landið, bæði sum leigu-, luta- og eigarabústaðir.
2. at koma við ítøkiligum uppskotum til hættir at byggja vardar bústaðir
3. at koma við ítøkiligum uppskotum til alternativar fíggingarmøguleikar, ið kunnu seta gongd á bygging av luta- og leigubústøðum, og sum betra um møguleikarnar at seta búgv uttanfyri miðstaðarøkini.
4. At koma við ítøkiligum uppskotum um hvussu øll bústaðarbygging kann verða javnsett í treytum, tað verið seg leigu-, luta-, eigarabústaðir og sethús og harvið eisini javnseta almenna bygging, privat feløg og føroysku famljurnar.

Møgulig átøk skulu lýsa fyrimunir og vansar, kostnað og tilmæli um íverksetan. Til tess at tryggja, at óneyðugt arbeiði ikki verður gjørt, gjøgnumgongur arbeidsbólkinum tilfar, sum áður er framleitt til bústaðapolitikk.

Til tess at tryggja breiðar førleikar og ymisk sjónarmið í bólkinum, verður harafturat mælt til, at hesir partar velja umboð í arbeidsbólkin:

Almannamálaráðið, Fíggingarmálaráðið, Bústaðir, umboð fyri privatar útleigufyrirøkur, Vinnuhúsið, Kommunufelagið og umboð fyri fíggingarstovnar.

Afturat hesum skulu allir viðkomandi áhugapartar hava møguleika at greiða arbeidsbólkinum frá sínum sjónarmiðum.

## 7 Fylgiskjal: Mettur leigukostnaður við ymsum avkastkrøvum

### a) Útrokning av leigu við ymsum avkastkravum

		Bústaðir í dag	Bústaðir v/hægri avkastkravi (4%)	Bústaðir v/hægri avkastkravi (5%)	Bústaðir v/hægri avkastkravi (6%)
<b>Byggikostnaður</b>		1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000
	100% eginogn	1.250.000	375.000	375.000	375.000
	0% lán	-	875.000	875.000	875.000
<b>Fortreytir fyri roknidømi</b>					
	Lánrenta	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
	Avkastkrav til eginpening	1,925%	<b>4,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>6,00%</b>
<b>Viðlíkahald og umsiting, 3%</b>		37.500	37.500	37.500	37.500
<b>Kapitalkostnaður</b>		24.063	28.125	31.875	35.625
	<i>Herav: Kostnaður av láni</i>	-	13.125	13.125	13.125
	<i>Kostnaður av eginpeningi</i>	24.063	15.000	18.750	22.500
<b>Árligt gjald</b>		61.563	65.625	69.375	73.125
<b>Mánaðarlig leiga</b>		<b>5.130</b>	<b>5.469</b>	<b>5.781</b>	<b>6.094</b>
<b>Broyting í mánaðarligari leigu (kr)</b>			<b>339</b>	<b>651</b>	<b>964</b>
Broyting í mánaðarligari leigu (%)			7%	13%	19%

### b) Íkast frá Bústaðir til úrokning av leigukostnaði og avkasti

Tá ein verkætlan verður fíggjað, verður tað vanliga gjørt við einum lutfalli millum eginfígging og lánsfígging.

Bústaðir hevur fíggjað fyrstu verkætlanirnar sum eginfígging. Fyri at kunna áseta húsaleiguna, hevur Bústaðir valt at grundað húsaleiguna á eina útrokning, sum hon vildi verið, um 70% av íløguni er lánsfígging til 2,75% p.a. og restin er eginfígging (stovnsfæ). Í roknimodellinum verður roknað við at kapitalkostnaðurin er á leið 2/3 av húsaleiguni og at rakstur, viðlíkahald og avsetingar er 1/3.

Í døminum niðanfyrir er íløgan uppá kr. 1.250.000, 100% eginfíggjað, og tí vil allur kapitalkostnaðurin falla aftur á íleggjaran sum forrentning.

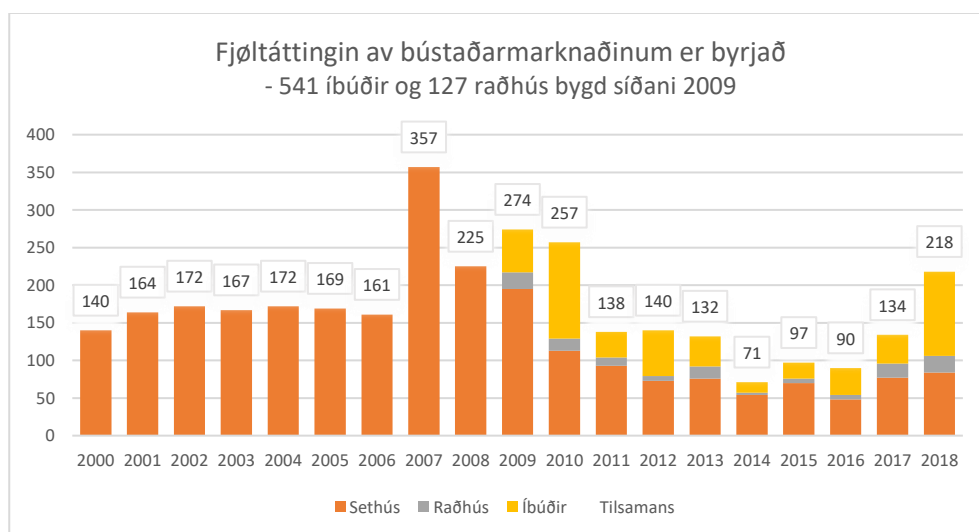
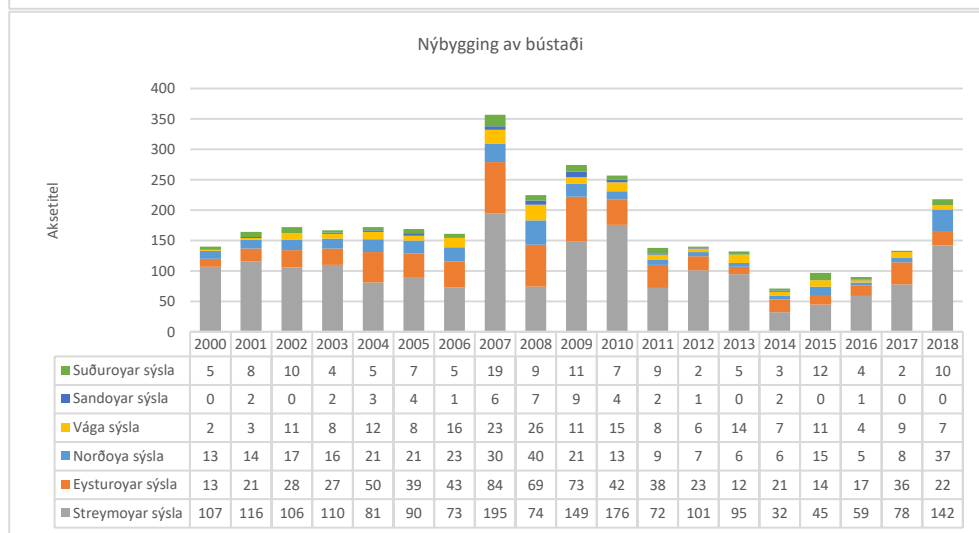
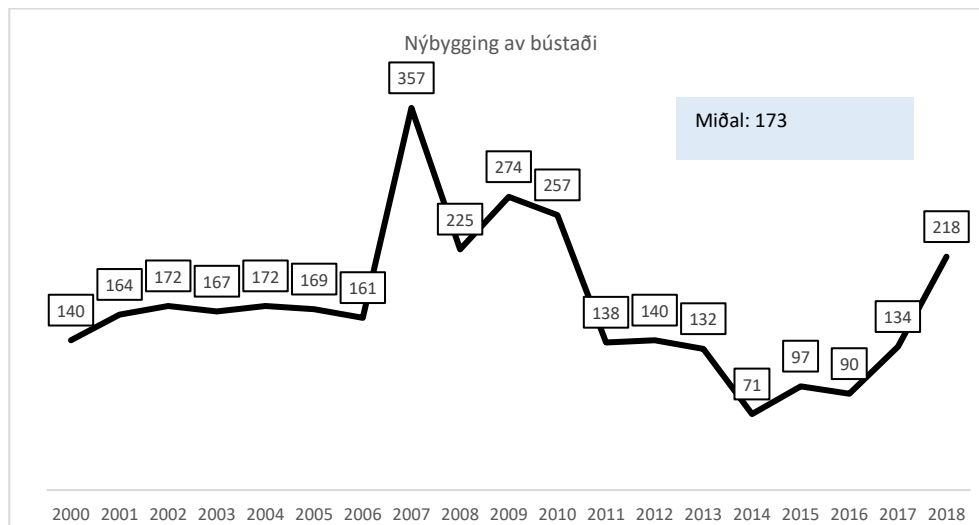
	<u>Mð/kr.</u>	<u>Árliga/kr.</u>	<u>Forrenting av íløguni</u>
• Kapitalkostnaður	3.572	42.865	3,4%
• Rakstur, viðlíkahald og avsetingar	<u>1.753</u>	<u>21.032</u>	
• Húsaleiga	5.325	63.897	

Við hesi íløgu verður forrentningin 3,4%, tá ið avdráttir eisini verða innroknaðir. Munurin millum hetta og 1,925% er, at ongir avdráttir eru innroknaðir í tey 1,925%, - sum soleiðis ikki gevur eina rættvísandi mynd av forrentningin hjá Bústøðum.

Bústaðir fíggjar í dag størsta partin av íløguni við láni til ein lægri rentukostnað, enn brúkt er í roknimodellinum. Tí gerst forrentningin størri enn 3,4%. Hædd er ikki tikin fyri virðisøkingum.

## 8 Fylgiskjal: Útboð: Bústaðabygging í Føroyum 2000-2018

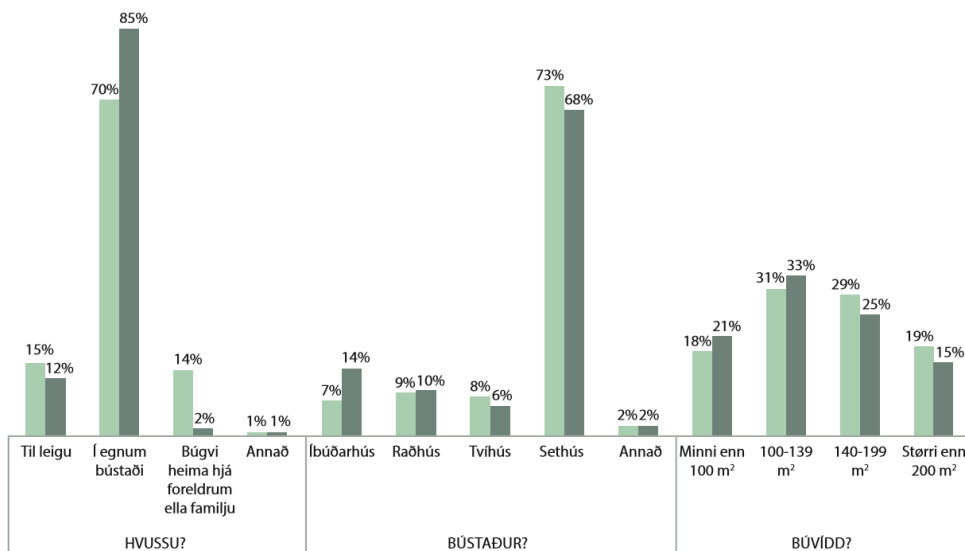
(Kelda: Hagstova Føroya)



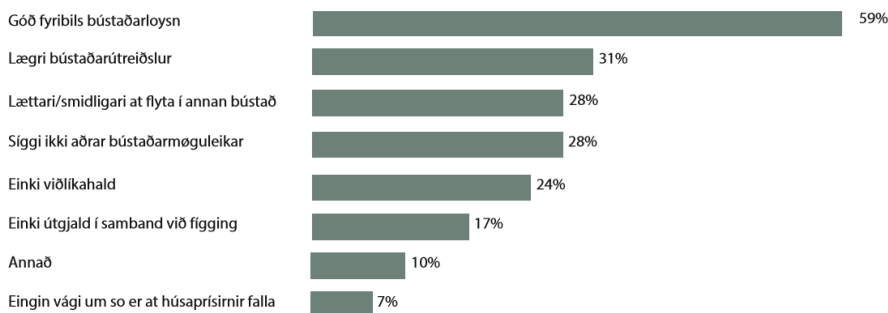
## 9 Fylgiskjal: Kanning av eftirspurningi – Tórshavnar Kommuna 2018

HVUSSU VILT TÚ BÚGVA, OG HVUSSU BYRT TÚ?

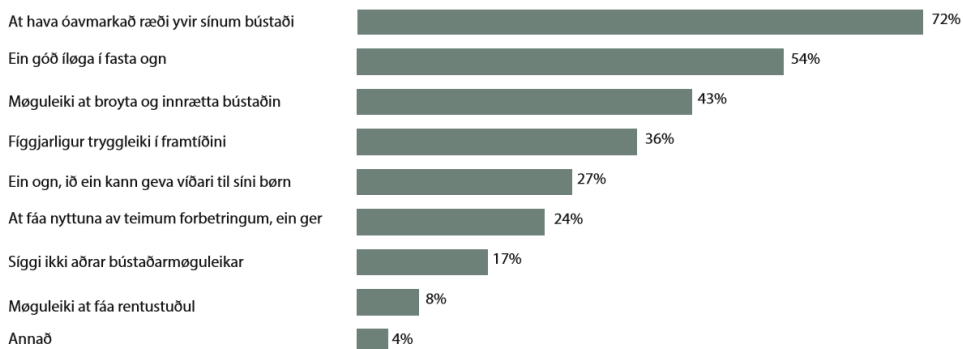
- Verandi bústaður
- Ynski um 3-5 ár



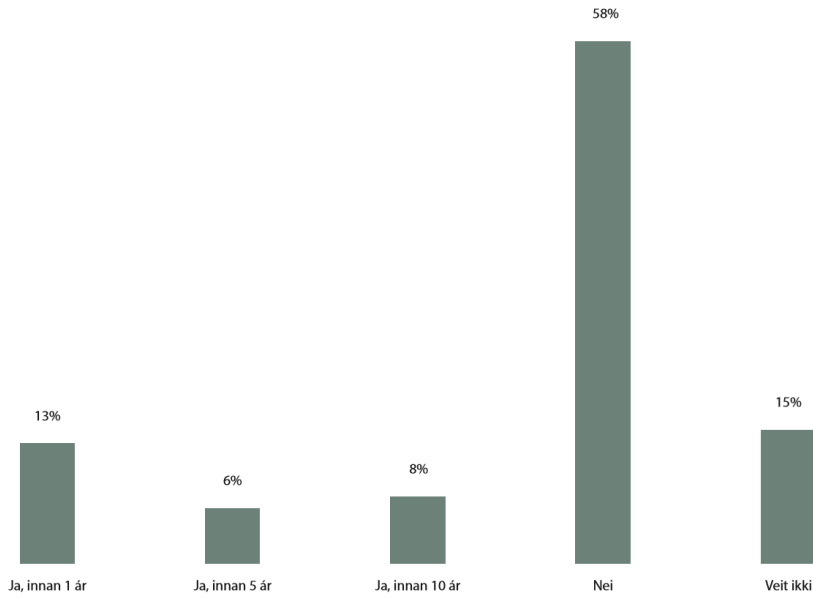
HVÍ YNSKIR TÚ AT BÚGVA TIL LEIGU?



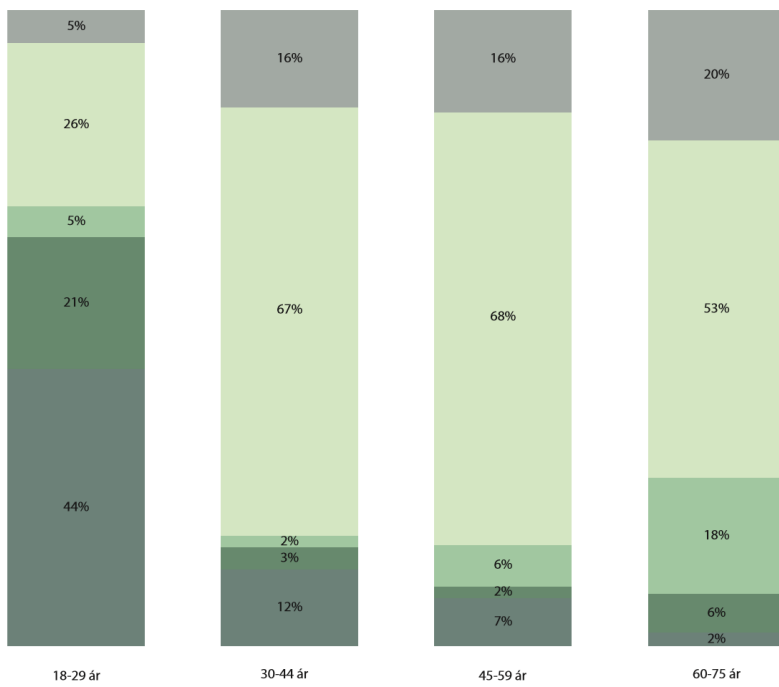
HVÍ YNSKIR TÚ AT BÚGVA Í EGNUM BÚSTAÐI?



HEVÐI TÚ HAVT ÁHUGA Í EINI LEIGUÍBÚÐ?



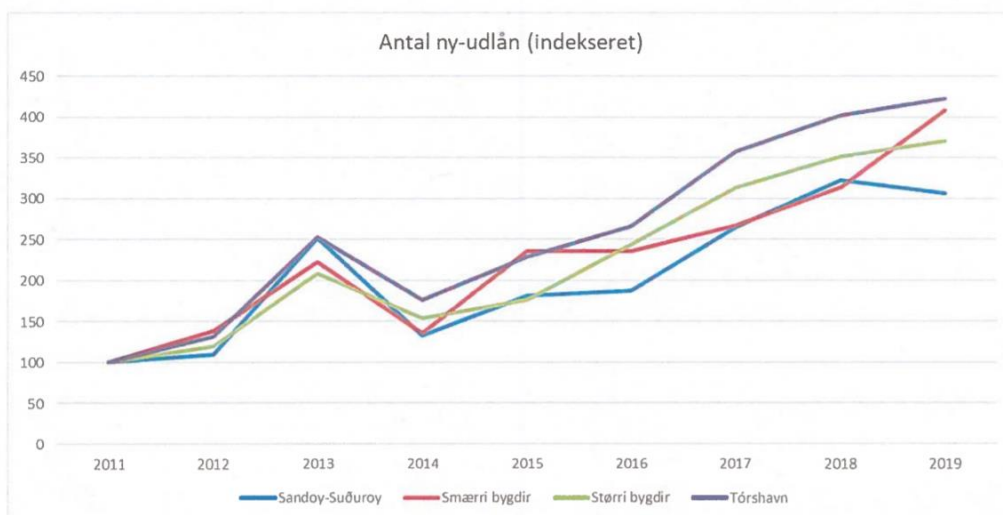
HEVÐI TÚ HAVT ÁHUGA Í EINI LEIGUÍBÚÐ?



- Veit ekki
- Nei
- Ja, innan 10 ár
- Ja, innan 5 ár
- Ja, innan 1 ár

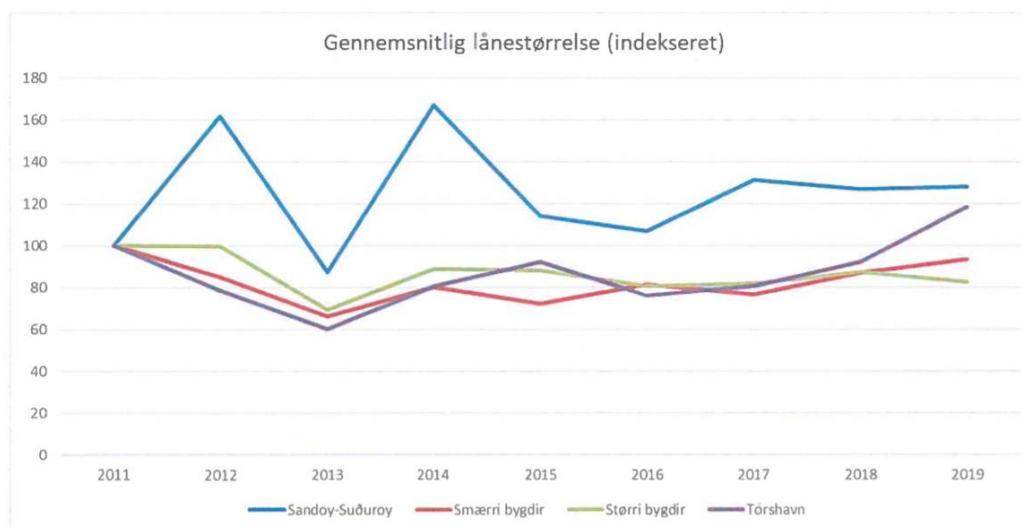
## 10 Fylgiskjal - Hagtøl frá BankNordik og Betri viðvíkjandi bústaðafígging

### Der gives stigende ny-udlån i alle områder



BANKNORDIK

### Lånestørrelsen ikke steget mest i Tórshavn

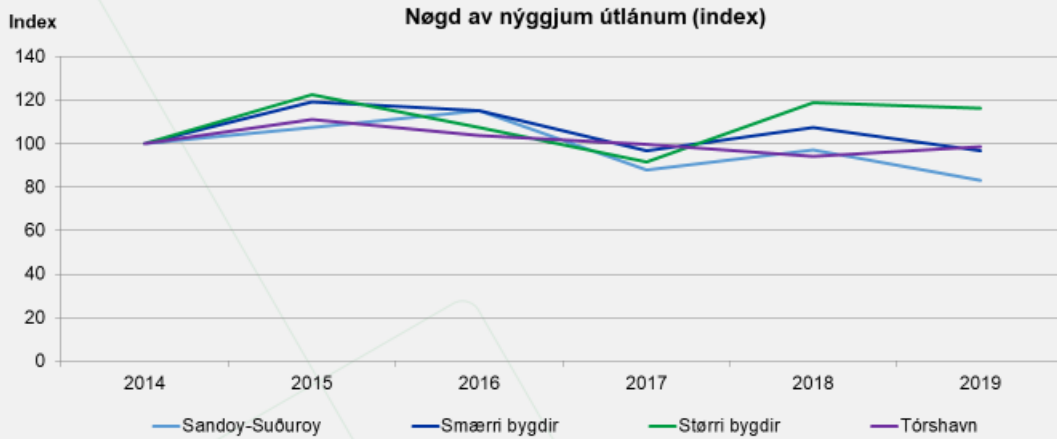


BANKNORDIK



## Talið av nýggjum húsalánum økist í størri bygdum

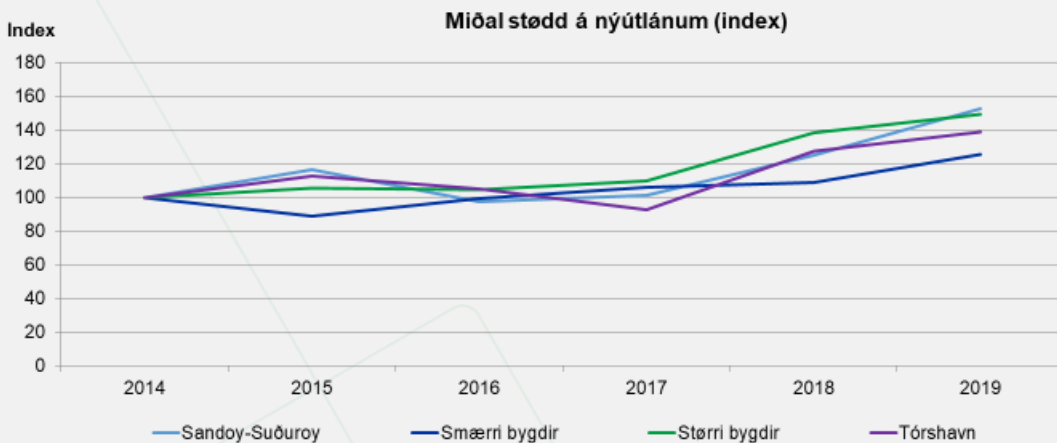
betri



1

## Størsti vøkstur á lánsupphæddum sæst í Sandoy-Suðuroy og størri bygdum

betri

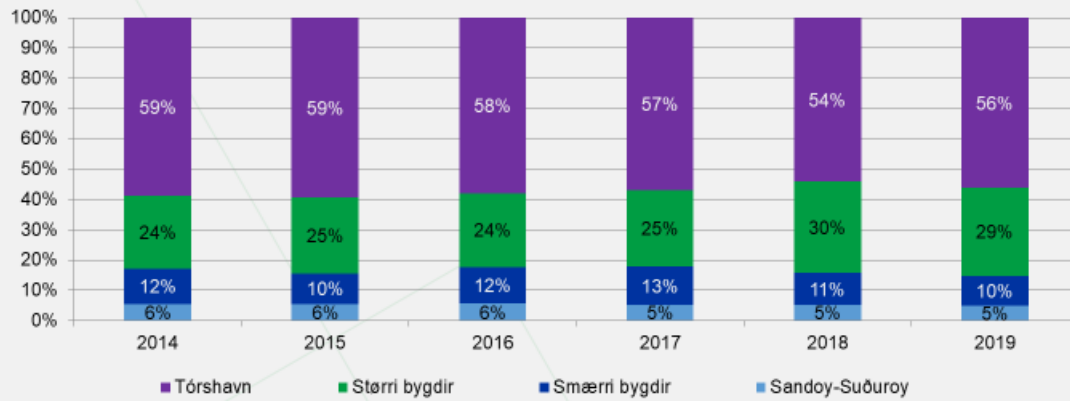


2

## Parturin av bústaðarfiggingum í Tórshavn er minkaður lutfalsliga seinastu árin í mun til størri bygdin



Býti á bústaðarfiggingum millum økir





[WWW.AMR.FO](http://WWW.AMR.FO)