

LØGTINGSLÓG NR. 137 FRÁ 6. OKTOBER 2011 UM BRÚKARAVERND Í SAMBANDI VIÐ AT KEYPA OG SELJA FASTOGN O.A.

Lögtingslóg nr. 137 frá 06.10.2011

- **Kapittul 1 Stöðufrágreiðing og ognarskiftistrygging**
- **Kapittul 2 Iðranarrættur í sambandi við keyp av fastogn o.a.**
- **Kapittul 3 Iðranarrættur í sambandi við avtalur um keyp ella gerð av heilum bygningum**
- **Kapittul 4 Frávik lógarinnar o.a.**
- **Kapittul 5 Revsiásetingar**
- **Kapittul 6 Gildiskoma**

Nr. 137

6. oktober 2011

Samsvarandi samtykt Lögtingsins staðfestir og kunnger lögmaður hesa lögtingslóg:

Kapittul 1 Stöðufrágreiðing og ognarskiftistrygging

§ 1. Ásetingarnar í hesum kapitli galda fyri avtalur um at keypa fastogn, tá ognin í høvuðsheitum verður nýtt til bústað hjá seljara ella í høvuðsheitum er ætlað til bústað hjá keypara, sbr. tó stk. 2.

Stk. 2. Ásetingarnar galda tó ikki fyri avtalur um at keypa óbygð grundstykki ella grundstykki við bygningi í gerð.

§ 2. Hevur keypari frá seljara fingið eina stöðufrágreiðing og upplýsingar um ognarskiftistrygging, sbr. §§ 4 og 5, kann keypari ikki mótvegis seljara gera galdandi, at bygningurin hevur ábrek, sbr. tó stk. 2-6. Keypari kann heldur ikki mótvegis seljara gera galdandi, at eitt ábrek átti at verið nevnt í stöðufrágreiðingini.

Stk. 2. Stk. 1 er bert galdandi, um keypari hevur fingið ta í stk. 1 nevndu stöðufrágreiðingina og upplýsingar um ognarskiftistrygging, áðrenn ein avtala er gjörd millum partarnar, tó í seinasta lagi áðrenn keypari hevur givið eitt boð, sum seljari tekur av.

Stk. 3. Um seljari leggur fram eitt tilboð um ognarskiftistrygging, sbrt. § 5, er stk. 1 bert galdandi, um seljari, áðrenn ta í stk. 2 nevndu freist, við einum skrivligum og bindandi lyfti hevur játtað at rinda keypara eina upphædd, sum svarar til í minsta lagi helvtina av tí uppskotna tryggingarkostnaðinum fyri ta umrøddu tryggingina, um so er, at keypari tekur hesa ella aðra trygging, ið lýkur tær treytir, sum eru nevndar í stk. 5.

Stk. 4. Seljari skal áðrenn ta í stk. 2 nevndu freist hava tryggjað sær, at keypari er kunnugur við tann í stk. 1 nevnda rættarvirknað. Er keypari ikki kunnugur við hetta, er stk. 1 bert galdandi, um serligar orsökir eru fyri at halda, at keypari á annan hátt var kunnugur við henda rættarvirknað.

Stk. 5. Hóast ásetingina í stk. 1 kann keypari mótvegis seljara gera galdandi viðurskifti, sum eru íkomin eftir, at stöðufrágreiðingin er gjörd ella endurnýggjað, sbrt. § 4, stk. 1, umframt at keypari mótvegis seljara kann gera galdandi, at ávís viðurskifti eru í stríð við ein servitutt ella við almennar forskriftir. Keypari kann harumframt mótvegis seljara gera galdandi eitt ábrek, um seljari hevur veitt eina trygd fyri umrøddu viðurskiftini ella hevur handlað svikafult ella

við grovum ósketni. Keypari kann í aðrar mátar gera endurgjaldskrav galdandi mótvegis seljara eftir vanligum reglum, um seljari hefur latið bygningin gera við sölu fyri eyga.

Stk. 6. Hóast bygningurin hefur fysisk ábrek, forðar ásetingin í stk. 1 ikki fyri, at keypari kann traðka inn í krøv, sum seljari vegna somu viðurskifti hevði havt móti undanfarnum seljarum og móti tí, sum hefur gjørt bygningin.

§ 3. Keypari kann mótvegis einum byggikønum, sum hefur gjørt ta í § 4, stk. 1, 1. pkt. nevndu stöðufrágreiðing, seta fram krav um skaðaendurgjald fyri ábrek, sum áttu at verið nevnd í frágreiðingini. Hevur seljari verið noyddur at rinda keypara eina upphædd fyri ábrek, sum áttu at verið nevnd í eini slíkari frágreiðing, hevur seljari rætt til rímiligt endurgjald.

Stk. 2. Hevur tann, sum vil gera galdandi, at eitt ábrek átti at verið nevnt í stöðufrágreiðingini, ikki fráboðað tí byggikøna hetta innan 5 ár eftir tann yvirtøkudag, sum er avtalaður millum keypara og seljara, tó í seinasta lagi 6 ár eftir dagfestingina av frágreiðingini, missir viðkomandi rættin til at gera galdandi, at ábrekið átti at verið nevnt í frágreiðingini. Hetta er tó ikki galdandi, um tann byggikøni hefur veitt trygd fyri eitt longri tíðarskeið ella hevur handlað svikafult ella við grovum ósketni.

§ 4. Ein stöðufrágreiðing skal, fyri at hava tann í § 2 nevnda rættarvirknad,

- 1) verða gjörd av einum byggikønum, sum er góðkendur við tilnevning, sbr. stk. 2,
- 2) vera skrivað á eitt serligt oyðublað, sum er góðkent av landsstýrismanninum, og
- 3) stöðufrágreiðingin skal vera gjörd ella endurnýggjað av tí byggikøna innan 6 mánaðir fyri tann dag, keypari fær frágreiðingina.

Stk. 2. Landsstýrismaðurin tilvevnr ávíst tal av byggikønum. Landsstýrismaðurin ásetir í kunngerð reglur um tilnevning, undir hesum reglur um ábyrgdartrygging og aðrar treytir fyri tilnevning, um gjald fyri tilnevning o.a., um afturtøku og burturfall av tilnevning, og um umsiting av tilnevningarskipanini.

Stk. 3. Landsstýrismaðurin ásetir reglur um virksemd sum byggikønur, undir hesum reglur um tær kanningar, sum tann byggikøni skal gera í sambandi við gerð av stöðufrágreiðing, umframt reglur um viðurgjaldið hjá tí byggikøna.

Stk. 4. Landsstýrismaðurin kann áseta reglur um átalur, ávaringar ella afturtøku av tilnevningini sum byggikønur, undir hesum reglur um almannakunngerding av persónum og fyrítøkum, sum hava fingið ávaring, ella hvørs tilnevning er tikin aftur sum úrslit av álvarsligum ella endurtiknum feilum í stöðufrágreiðingunum.

Stk. 5. §§ 144, 150, 152 og 155-157 í revsilógini verða at nýta samsvarandi fyri byggikøn, sum hava tilnevning eftir reglum, ásettar við heimild í stk. 2, 3 og 4.

Stk. 6. Landsstýrismaðurin kann leggja heimildir sínar eftir hesi lóg til annan myndugleika.

Stk. 7. Ger landsstýrismaðurin av at leggja heimildir sínar sambært hesi lóg til ein annan myndugleika, kann landsstýrismaðurin áseta reglur um kærur um avgerðir, tiknar av hesum myndugleika, undir hesum eisini, at avgerðir ikki kunnu kærast til hægri fyrisitingarligan myndugleika. Landsstýrismaðurin kann eisini leggja sín kærmyndugleika til eina kærunevnd ella óheftan stovn, hvørs avgerðir eru endaligar innan fyrisitingina.

§ 5. Ein upplýsing um ognarskiftistrygging skal, fyri at hava tann í § 2 nevnda rættarvirknad, vera skrivlig og skal innihalda eina fráboðan frá einum tryggingarfelagi um:

- 1) tær treytir, sum eru galdandi fyri, at keypari kann tekna eina trygging viðvíkjandi ognini,

sum í minst 5 ár eftir yvirtökudagin, og við móguleika fyri leingjan til í minsta lagi 10 ár, tekur við ábrekum við fysisku støðuni á ognini, sum vóru til staðar, tá keypari yvirtók ognina, og sum ikki eru nevnd ella sum greitt eru lýst skeivt í støðufrágreiðingini, sbr. § 4, ella

2) hvørji serlig viðurskipti við fysisku støðuni á ognini hava við sær, at trygging sbrt. stk. 1 ikki kann verða teknað.

Stk. 2. Tann í stk. 1, nr. 1 nevnda fráboðan skal verða skrivað sum eitt bindandi tilboð til keypara og skal veita keypara eina rímiliga freist at taka av tilboðnum.

Stk. 3. Landsstýrismaðurin við vinnumálum kann áseta reglur um vavið av teimum í stk. 1 nevndu tryggingum og um innihaldið í teimum í stk. 1 nevndu fráboðanum frá tryggingarfeløgum.

Kapittul 2

Iðranarrættur í sambandi við keyp av fastogn o.a.

§ 6. Ásetingarnar í hesum kapitli galda, við teimum í stk. 2 nevndu undantøkum, fyri avtalur um at keypa fastogn, tá ognin í høvuðsheitum er ætlað til bústað fyri keypara, umframt undir somu treytum fyri avtalur um at keypa lut í einum lutaíbúðarfelag og at keypa partabræv ella annað heimildarskjal við einum bústaðarnýtslurætti knýttum afturat sær.

Stk. 2. Ásetingarnar galda ikki fyri avtalu um at keypa fastogn o.a. á uppboðssølu, ella um umbøn um tvingsilssølu er latin inn, tá avtalan verður gjørd, og keypari visti ella átti at vitað hetta.

Stk. 3. Er sølan farin fram sum liður í vinnu seljarans, ella hevur ein vinnurekandi sum liður í starvi sínum gjørt ella miðlað avtaluna fyri seljara, hevur seljari próvbyrðuna fyri, at avtalan ikki er fevnd av ásetingunum í hesum kapitli.

§ 7. Tá keypsavtala er gjørd, kann keypari iðra hesa avtalu sbrt. treytunum í §§ 8-11.

Stk. 2. Um seljari ikki hevur tikið av einum tilboði um keyp, kann keypari taka aftur sítt tilboð við at geva seljara fráboðan um hetta.

§ 8. Iðranarrætturin er treytaður av, at keypari í seinasta lagi 6 yrkadagar eftir, at avtalan er gjørd, gevur seljara skrivliga fráboðan um, at keypari iðrar avtaluna, sbr. tó stk. 2. Fráboðanin skal vera komin fram til seljara, áðrenn freistin gongur út.

Stk. 2. Er avtalan gjørd við, at keypari hevur tikið av einum tilboði frá seljara um sølu, skal tann í stk. 1 nevnda fráboðan verða komin fram í seinasta lagi 6 yrkadagar eftir, at keypari fekk kunnleika til tilboðið.

§ 9. Er ein avtala um keyp tinglýst, er iðranarrætturin treytaður av, at keypari fremur neyðug tiltøk fyri at avlýsa avtaluna, áðrenn tann í § 8 nevnda freistin er farin.

§ 10. Hevur keypari tikið ognina í nýtslu, er iðranarrætturin treytaður av, at ræðið á ognini verður latið seljara, áðrenn tann í § 8 nevnda freistin er farin.

Stk. 2. Hevur keypari framt inntriv í ella broytingar á ognini eftir, at avtalan er gjørd, er iðranarrætturin treytaður av, at keypari í stóran mun setir ognina í sama stand, sum ognin var í, áðrenn inntrivið ella broyting varð gjørd, innan tann í § 8 nevnda freistin er farin.

Stk. 3. Er ognin eftir, at avtalan er gjørd, skalað ella minkað í virði á annan hátt sum úrslit av, at keypari ella onnur, sum hava havt atgongd til ognina eftir keyparans áhugamálum, hava

víst ósketni, er iðranarrætturinn treytaður av, at keypari fær viðurskiftini í rættlag, áðrenn tann í § 8 nevnda freistin er farin. Keypari hefur próvbyrðuna fyri, at talan ikki er um ósketni.

§ 11. Iðranarrætturinn er treytaður av, at keypari áðrenn ta í § 8 nevndu freist, rindar seljara eitt viðurgjald, sum er 1 prosent av keypskostnaðinum, sbr. tó stk. 2. Keypari kann við frígerandi virknaði rinda einum vinnurekandi, sum nevnt í § 6, stk. 3.

Stk. 2. Keypari skal ikki rinda viðurgjald eftir stk. 1, um avtalan er gjørd við ein seljara, sum hefur latið ognina gera við sølu fyri eyga, ella hvørs høvuðsstarvs er at selja fastogn, um seljari hefur handlað sum liður í hesum starvi. Er talan um avtalu um keyp av grundstykki og um ný- ella liðugtgerð av einum heilum bygningi á grundstykkinum, sum nevnt í § 14, verður § 17 at nýta samsvarandi.

§ 12. Hevur keypari rindað ein part av keypskostnaðinum, skal seljari, um keypari iðrar avtaluna, beinanvegin rinda keypara ta rindaðu upphæddina, tó við frádrátti av møguligum viðurgjaldi eftir § 11. Frádráttur kann fara fram, hóast keypari hefur rindað upphæddina til ein vinnurekandi, sbrt. § 6, stk. 3.

Stk. 2. Hevur seljari frá keypara, sum trygd fyri rindan av keypskostnaðinum, móttikið eitt pantibræv við panti í ognini ella eitt samsvarandi skjal, skal seljari, um avtalan verður iðrað, beinanvegin lata keypara skjalið aftur. Kann seljari ikki beinanvegin lata keyparanum skjalið aftur, skal seljari halda keypara skaðaleysan fyri eitt og hvørt krav sambært skjalinum, og keypari kann krevja, at seljari veitir nøktandi trygd fyri hesum.

§ 13. Leygardagar og flaggdagur verða ikki roknaðir sum yrkadagar, tá iðranarfreistin verður roknað, sbr. § 8.

Kapittul 3

Iðranarrættur í sambandi við avtalur um keyp ella gerð av heilum bygningum

§ 14. Ásetingarnar í hesum kapitli galda fyri avtalur um at keypa ella gera heilan bygning, sum ein vinnurekandi, arbeiðstakarin, ger sum liður í starvi sínum, um so er,

- 1) at bygningurinn í høvuðsheitum skal latast ella í høvuðsheitum bæði prosjekterast og gerast av arbeiðstakaranum,
- 2) at bygningurinn eftir sínum slagi er ætlaður til bústað fyri eina ella tvær familjur,
- 3) at bygningurinn í høvuðsheitum er ætlaður til bústað fyri eina ella tvær familjur fyri hin partin, tann, ið bíleggur arbeiðið, og
- 4) at avtalan um at gera bygningin ikki er gjørd, tá tann, sum hefur bílagt arbeiðið, tekur av einum skrivligum tilboði, sum er komið fram eftir eina áheitan á fleiri um at bjóða á sama grundarlagi innan fyri eina nærri ásetta freist.

Stk. 2. Arbeiðstakarin hefur próvbyrðuna fyri, at ein avtala um at keypa ella gera ein bygning ikki er fevnd av ásetingunum í hesum kapitli.

§ 15. Tá avtala um at keypa ella gera ein bygning er gjørd, kann tann, sum hefur bílagt arbeiðið, taka avtaluna aftur eftir teimum í § 16 nevndu treytum.

§ 16. Iðranarrætturinn er treytaður av, at tann, sum hefur bílagt arbeiðið, í seinasta lagi 6 yrkadagar eftir, at avtalan er gjørd, gevur arbeiðstakaranum skrivliga fráboðan um, at hann vil

iðra avtaluna, sbr. tó stk. 2. Fráboðanin skal vera komin fram til arbeiðstakara, áðrenn freistin gongur út.

Stk. 2. Er avtalan gjörd á tann hátt, at tann, sum hefur bílagt arbeiðið, hefur tikið av tilboðnum frá arbeiðstakaranum, skal tann í stk. 1 nevnda fráboðan vera komin fram í seinasta lagi 6 yrkadagar eftir, at tann, sum hefur bílagt arbeiðið, fekk kunnleika til tilboðið frá arbeiðstakara.

§ 17. Um tann, sum hefur bílagt arbeiðið, iðrar avtaluna, kann arbeiðstakarinn einans krevja viðurgjald fyri arbeiðið, sum sambært avtaluni longu skuldi verið gjørt, og sum er gjørt.

Stk. 2. Um tann, sum hefur bílagt arbeiðið, longu hefur rindað ein part av avtalaða viðurgjaldinum, ella hefur arbeiðstakarinn longu sum trygd fyri rindan av viðurgjaldinum fingið eitt pantibræv ella samsvarandi skjal, verður § 12 at nýta, tó við teimum broytingum, sum fylgja av stk. 1.

§ 18. Tá iðranarfreistin verður roknað eftir § 16, verður § 13 at nýta samsvarandi.

§ 19. Ein vinnurekandi seljari ella miðlari, sbr. § 6, stk. 3, skal, áðrenn iðranarfreistin eftir § 8 byrjar, geva keypara upplýsingar um iðranarrættin sbrt. kapitl 2 í einum serligum skjali. Er talan um avtalu um at keypa ella gera bygningar, sbrt. § 14, skal arbeiðstakarinn, áðrenn iðranarfreistin byrjar, sbr. § 16, geva tí, sum hefur bílagt arbeiðið, upplýsingar um iðranarrættin sbrt. kapitl 3.

Stk. 2. Landsstýrismaðurin kann áseta nærri reglur um skipan av og innihald í teimum í stk. 1 nevndu upplýsingum.

§ 20. Um ein keypari iðrar avtaluna eftir ásetingunum í kapitli 2, er seljari, í sambandi við møguligt viðurgjaldskrav frá einum professjonellum ráðgeva, settur sum um ognin ikki var seld.

Kapittul 4 **Frávik lógarinnar o.a.**

§ 21. Víkjast kann ikki frá ásetingunum í kapitli 1 til bága fyri keypara ella seljara uttan so, at viðkomandi hefur handlað sum liður í yrki sínum. Tó kann verða avtalað, at keypari, hóast ásetingina í § 2, stk. 5, 1. pkt., ikki skal kunna gera galdandi viðurskipti, sum eru íkomin eftir, at støðufrágreiðingin er gjörd ella endurnýggjað, sbr. § 4, stk. 1.

Stk. 2. Víkjast kann ikki við avtalu frá ásetingunum í kapitli 2 til bága fyri keypara.

Stk. 3. Víkjast kann ikki við avtalu frá ásetingunum í kapitli 3 til bága fyri tann, sum hefur bílagt arbeiðið.

Stk. 4. Víkjast kann ikki við avtalu frá ásetingini í § 20 til bága fyri seljara uttan so, at viðkomandi hefur handlað sum liður í starvi sínum.

§ 22. Í keypsavtalum, har ásetingarnar í kapitli 1 verða at nýta, sbr. § 1, kunnu ásetingar í avtaluni um, at keypari ikki kann gera galdandi fysisk ábrek við ognini, og onnur almenn fyrivarni, ikki gerast galdandi móttvegis keypara í tann mun, seljari sjálvur kundi havt fingið sama rættarvirknad við at fylgja teirri í § 2 nevndu mannagongd.

Kapittul 5 **Revsíásetingar**

§ 23. Er ikki harðari revsing ásett eftir aðrari löggávu, verður við bót revsaður tann, sum ikki letur upplýsingar sbrt. § 19, stk. 1. Landsstýrismaðurin kann í reglum, sum verða givnar við heimild í § 19, stk. 2, áseta, at brot á hesar reglur verða revsað við bót.

Stk. 2. Revsiábyrgd kann verða áløgd løgfrøðiligum persónum sambært reglunum í 5. kapitli í revsilógini.

Kapittul 6 Gildiskoma

§ 24. Henda lögtingslóg kemur í gildi 1. januar 2012 og hevur virknað fyri avtalur, sum verða gjørdar eftir gildiskomuna.

Tórshavn, 6. oktober 2011

Kaj Leo Holm Johannesen (sign.)
løgmaður

Lm. nr. 12/2011