LØGTINGSINS
UMBOÐSMAÐUR

Tórshavn, tann 20. desember 2019
J.Nr.: LUM-21- 19/000067-14
(at tilskila í svari)
Tykkara J.nr.

Álit
viðvíkjandi klagu um at Tórshavnar kommuna fremur mismun í sambandi við útlutan av grundstykkjum

Við skrivi, dagfest 15. juli 2019, hevur A sent umboðsmanninum soljóðandi klagu:

> "Málið hevur verið viðgjørt av HIMR. Svarið er sent til Løgtingsins umboðsmann, og er viðheft hesum telduposti.
>
> ...
>
> Svarið frá Heilsu- og Innlendismálaráðnum (HIMR) kann ikki góðkennast tí tað fer á ein óskaligan hátt uttan um tað essentiella í málinum.
>
> Í Tórshavn eru sethúsa- og raðhúsaánarar (eigarar av sambygdum húsum) fyri mismuni og verða ikki góðkendir á jøvnum føti við ánarar av íbúðum.
>
> Hesir síðstnevndu hava fría atgong til at keypa grundstykki frá kommununi – sí punkt 6 og 7 í reglugerð. Sethús, raðhús (sambygd hús) og íbúðir eru øll fastar ognir í kommununi, og tað finnist ongin saklig orsøk til ikki at viðgera hesar tríggjar kategoriur av borgarum eins.
>
> Eg fari at biðja løgtingsins umboðsmann hyggja at hesum máli
>
> ..."

Málsgongd
Tann 12. marts 2019 sendi klagarin soljóðandi klagu til Løgtingsins umboðsmann:

> "Til Løgtingsins umboðsmann

Eg leggi við eitt brævaskifti eg havi havt við Tórshavnar kommunu um rættin til at keypa grundstykki frá kommununi (tvs. koma á listan við lutakasti). Tað framgongur av reglugerðini hjá kommununi, at tey sum búgva í kommununi og eiga sethús ella raðhús í kommununi eru útilokaði frá rættinum at keypa grundstykki frá kommununi. Ongin grundgeving er givin fyri hesi diskriminering; kommunan kann altíð seta teimum, ið keypa, treytir til tess at forða møguligari spekulatión. Um ein húsaeigari í kommununi keypti eitt grundstykki frá kommununi, so bygdi hann á grundstykkið og seldi ella leigaði út sína gomlu húsaogn. Tvs. hetta hevði ikki ávirkað sethúsaútboðið øðrvísi, tá sammett verður við diskriminerandi reglurnar. Hevur ein kommuna loyvi til at diskriminera á henda hátt uttan at hava grundgevingar fyri diskriminatiónini?

Undirritaði hevur ongan kunnleika til løgfrøði, og vendir sær tí til umboðsmannin við hesum spurningi: er onki ella er nakað at finnast at mannagongdunum hjá Tórshavnar kommunu í sambandi við ústykkingar?

Víst verður til viðhefta skjal við reglugerð og tann eftirfylgjandi tekstin, har eg uttan úrslit havi roynt at ávirka Tórshavnar kommunu til at halda uppat at diskriminera á hendan hátt.

..."

Í sambandi við klaguna sendi klagarin umboðsmanninum avrit av svari frá Tórshavnar kommunu, dagfest tann 18. februar 2019:

"...

Sambært kommunustýrislógini § 44, stk. 1, má føst ogn hjá kommununi ikki seljast, uttan so, at ognin frammanundan hevur verið boðin út alment. Landsstýrismaðurin ásetir nærri reglur um mannagongdina við almennum útboði umframt reglur um, at ávísar ognir kunnu undantakast almennum útboði. Í viðmerkingunum til lógina stendur m.a. um hesa áseting: "*Av tí, at tað kunnu hugsast tilburðir, har útboð frammanundan ikki er neyðugt ella kanska hevði verið óheppið ella óhøgligt, verður landsstýrismanninum heimilað at áseta nærri reglur um, hvørjar fastognir ikki nýtast at bjóðast út. Her verður m.a. hugsað um kommunalar útstykkingar, har fólk frammanundan stendur á bíðilista hjá kommununi, makaskifti og har serlig viðurskifti annars gera seg galdandi, sum kunnu geva grundir fyri, at alment útboð ikki nýtist.*"

Við heimild í § 44, stk. 1, er lýst kunngerð nr. 122 frá 22. desember 2000 um alment útboð av kommunalari fastogn. Í hesi kunngerð er ásett í § 1, at "*Um ikki annað er ásett í lóggávuni, skal fastogn hjá kommununi verða boðin út alment, áðrenn ognin verður seld, sbr. tó § 2.*"

Í § 2, stk. 1, nr. 4, er ásett, at "*Fastogn nýtist tó ikki at verða boðin alment út, um talan er um*
...
...
...
4. kommunalar útstykkingar o.l., har tillutan og prísáseting fara fram eftir frammanundan ásettum reglum."

Við heimild í hesi áseting hevur Tórshavnar kommuna í nógv ár havt eina reglugerð fyri viðgerð av umsókn og útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað. Reglugerðin hevur gjøgnum árini havt skiftandi innihald. Inntil 2017 var galdandi, at fólk kundu skriva seg upp á ein bíðilista, og tillutan

fór síðani fram í tann mun, grundstykki vóru tøk og eftir teirri raðfylgju, ið fólk høvdu skrivað seg upp. Síðani 2017 hevur kommunan ikki longur nakran bíðilista, har til ber at skriva seg upp, men í staðin verður gjørdur ein tilmeldingarlisti fyri hvørja útstykking sær, sum fólk kunnu skriva seg upp á, og síðani verður lutakast millum øll tey, ið hava skrivað seg upp.

Galdandi fyri bæði gomlu og nýggju reglugerðirnar hevur verið, at kommunan bert tillutar teimum borgarum grundøki, ið ikki frammanundan eiga fasta ogn í kommununi. Henda áseting skal tryggja, at tað eru tey, ið ikki eiga fasta ogn í kommununi og sum sostatt hava ein aktuellan tørv á grundøki, sum fáa grundøki, tá ið útlutað verður. Mett hevur verið, at tað er eitt sakligt atlit bert at tilluta teimum kommunalt grundøki, ið ikki frammanundan eiga fasta ogn. At munur sostatt verður gjørdur á teimum, sum eiga, og teimum, sum ikki frammanundan eiga fasta ogn, er ein avleiðing av hesi áseting.

Viðv. spurningi tínum, hvørt tað er rætt, at borgarar, búsitandi uttanfyri Tórshavnar kommunu, kunnu fáa ogn tillutaða frá Tórshavnar kommunu sambært galdandi reglugerð, so skal eg vátta, at hetta er so. Í gomlu reglugerðunum skuldi tú vera búsitandi í kommununi fyri at fáa kommunalt grundøki, men politiskt hevur ynski verið um at broyta hesa skipan, so útisetar og borgarar búsitandi í øðrum kommunum í Føroyum – og uttanlands – hava møguleika at fáa kommunalt grundøki í kommununi. Tó er tann treyt sett hesum viðvíkjandi, at viðkomandi skal vera fluttur í kommununa í seinasta lagi eitt ár eftir, at ognin varð tillutað viðkomandi. Er henda treyt ikki uppfylt, fellir treytaða keypsavtalan burtur, og ognin verður tillutað øðrum umsøkjara. Sostatt kann sigast, at treytirnar eru á leið tær somu fyri búsitandi sum ikki-búsitandi borgarar í kommununi. Báðir skulu hava adressu í kommununi fyri at byggja á kommunalum grundøki.

Í tygara føri, har tygum frammanundan eiga raðhús í kommununi, hevði kommunan ikki góðkent eina umsókn um at luttaka í útlutan av kommunalum grundøkjum. Hetta vísandi til omanfyristandandi ásetingar í reglugerðini. Til tess at kunna luttaka, hevði tygum verið noyddur at selt hús tygara og síðani skriva tygum upp til at luttaka í útlutanini av kommunalari fastogn. Tygum høvdu tó ikki havt nakra vissu fyri at fingið kommunalt grundøki, av tí at lutakast er millum øll tey, ið hava teknað seg til at luttaka. Hetta er sjálvsagt ein óheppin støða, um verandi bústaðarkarmar ikki eru nøktandi, men í hesum føri vigar atlitið til at veita einum, ið ongan bústað hevur í kommununi, fram um einum, ið eigur bústað, tyngri, og tí er ásetingin í reglugerðini, sum hon er.

Galdandi reglugerð er frá 2017, og hon hevur verið nýtt í sambandi við tvær útlutanir av kommunalum grundøkjum.

Ikki er óhugsandi, at reglugerðin verður endurskoðað innan alt ov drúgv tíð er fráliðin, og tá fer kommunan sjálvsagt at taka sjónarmið, sum tey, ið tygum hava ført fram, við í endurskoðan sína.

...”

Umboðsmaðurin bað klagaran um í fyrstu atløgu at venda sær til kommunala eftirlitið, og tann 7. juni 2019 sendi Tórshavnar kommuna kommunala eftirlitinum soljóðandi viðmerkingar:

“...

Viðv. mannagongdini ísv. útlutan av grundøkjum vísi eg til viðheftu reglugerð fyri viðgerð av umsókn og útlutan av fastari ogn til privatan bústað, sum kom í gildi 23. mai 2017 (skjal 1).

Sambært hesi reglugerð skipar kommunan fyri lutakasti millum øll, sum hava meldað til lutakastið, tá ið kommunalar ognir verða útlutaðar. Treytirnar fyri at melda til lutakastið síggjast í grein 6 og treytirnar fyri tillutan síggjast í grein 7. Ein av treytunum er, at ein ikki skal eiga fasta ogn í Tórshavnar kommunu, ið kann nýtast til privatan bústað. Harumframt er ásett í grein 8, at fólk, sum ikki hava fastan bústað í kommununi, og sum fáa tillutað fasta ogn við lutakasti, skulu gera eina skrivliga avtalu við kommununa um, at ognin verður løgd til síðis í eitt ár til umsøkjaran. Er umsøkjarin ikki fluttur í kommununa innan eitt ár eftir lutakastið, verður ognin lutað øðrum umsøkjara. Ásetingin um, at ein ikki skal eiga fasta ogn í Tórshavnar kommunu frammanundan er eisini galdandi fyri hesar umsøkjarar.

Ásetingin, ið loyvir fólki, ið ikki hava bústað í Tórshavnar kommunu at skriva seg upp til fasta ogn í Tórshavnar kommunu, hevur verið inni í reglugerðunum áður so ella so. Í reglugerðini, ið var galdandi frammanundan galdandi reglugerð (sí viðhefta skjal 2), var ásett, at til bar at skriva seg upp til lutakast, men til bar ikki at fáa tillutað fasta ogn, um viðkomandi ikki var skrásettur í Tórshavnar kommunu.

Frammanundan hesum hevði Tórshavnar kommuna eina reglugerð um bíðilista til fasta ogn (sí viðhefta skjal 3), og sambært henni var somuleiðis galdandi, at til bar hjá fólki búsitandi uttanfyri Tórshavnar kommunu at skriva seg upp á bíðilistan og standa har, men viðkomandi fekk ikki tillutað fasta ogn fyrrenn viðkomandi aftur var skrásett/ur sum búgvandi í Tórshavnar kommunu.

Spurningurin um júst hetta, hvør skal hava loyvi til at skriva seg á bíðilistan, og hvør skal fáa tillutað fasta ogn, hevur gjøgnum árini javnan verið uppi og vent í politisku skipanini eins væl og í umsitingini.

Uppundir seinastu broyting var tað eitt politiskt ynski, at eingin forðing skuldi vera fyri, hvør kundi skriva seg upp til lutakast til fasta ogn í kommununi. Ynski var at senda ein boðskap um, at øll vóru vælkomin at búseta seg í Tórshavnar kommunu, og tí var avmarkingin um, at tað bert eru fólk, ið eru búsitandi í kommununi, sum kunnu fáa fasta ogn tillutaða, strikað. Hóast hetta var ein áseting sett inn um, at endaligt skeyti ikki verður skrivað, fyrrenn viðkomandi hevur búsett seg í kommununi, og ein freist varð ásett áljóðandi eitt ár frá tillutan, til viðkomandi skal hava flutt bústað til kommununa. Víst verður annars til tær viðmerkingar, ið vóru sendar klagaranum í telduposti tann 19. februar 2019 (skal helst vera 18. februar 2019, *mín viðmerking*) ..."

Tann 10. juli 2019 sendi Heilsu- og innlendismálaráðið klagara soljóðandi avgerð:

"**Viðvíkjandi klagu um reglurnar hjá Tórshavnar kommunu viðvíkjandi útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað**

Tygum hava tann 14. mars 2019 sent klagu til Heilsu- og innlendismálaráðið viðvíkjandi reglugerðini hjá Tórshavnar kommunu um útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað. Í skrivinum spyrja tygum, um kommunan hevur loyvi til at gera mun á borgarum uttanfyri kommununi og borgarum í kommununi í sambandi við rættin at keypa grundstykki frá kommununi.

Lógargrundarlag
Sambært § 48 í løgtingslóg nr. 87 frá 2000 um kommunustýri, hereftir nevnd kommunustýrislógin, hevur landsstýrismaðurin í heilsu- og innlendismálum eftirlit við kommununum. Vavið av eftirlitinum er ikki bert avmarkað til ólógligar avgerðir og samtyktir í sambandi við málsviðgerð og tílíkt, men fevnir eisini um kommunal skipanarviðurskifti. Tá ið ein kommuna samtykkir reglur um

útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað, skal eftirlitið kanna, um hesar reglur eru í andsøgn við skrivaða og óskrivaða lóg.

Viðmerkingar frá kommununi
Heilsu- og innlendismálaráðið hevur sent klaguna til viðmerkingar hjá Tórshavnar kommunu, sum hevur svarað í telduposti tann 7. juni 2019.

Í viðmerkingunum frá Tórshavnar kommunu sæst, at reglugerðin viðvíkjandi útlutan av kommunalum grundstykkjum er broytt tríggjar ferðir seinastu gott fimm árini.

- í reglugerðini, sum varð samtykt á býráðsfundi tann 4. mars 2014 bar tað til hjá fólki búsitandi uttanfyri kommununa at skriva seg upp á bíðilistan og standa har, men viðkomandi fekk ikki tillutað fasta ogn, fyrr enn viðkomandi aftur var skrásettur sum búgvandi í Tórshavnar kommunu.
- í reglugerðini, sum kom í gildi tann 28. januar 2016, varð mannagongdin broytt, soleiðis at bíðilistin varð strikaður og avloystur av einum útstykkingarlista. Fólk búsitandi uttanfyri kommununa høvdu framvegis rætt til at skriva seg upp til eina útstykking, men fyri at fáa tillutað eina fasta ogn skuldi ein vera búsettur í Tórshavnar kommunu.
- í galdandi reglugerð, sum kom í gildi tann 23. mai 2017 var tað eitt politiskt ynski, at eingin forðing skuldi vera fyri, hvør kundi skriva seg upp til lutakast til fasta ogn í kommununi. Ynski var at senda ein boðskap um, at øll vóru vælkomin at búseta seg í kommununi, og tí var avmarkingin um, at tað bert eru fólk, sum eru búsitandi í kommununi, sum kunnu fáa fasta ogn tillutað, strikað. Tað er tó sett ein treyt um at áðrenn endaligt skeyti verður skrivað, skal viðkomandi hava búsett seg í kommununi innan eitt ár frá tillutanini.

Treytin um at viðkomandi ikki beinleiðis ella óbeinleiðis skal eiga fasta ogn í Tórshavnar kommunu, ið kann nýtast til privatan bústað, hevur verið galdandi í øllum trimum útgávunum av reglugerðini.

Kommunan vísir eisini til tær viðmerkingar, sum vóru sendar tygum við telduposti tann 19. februar 2019. Í hesum telduposti stendur eitt nú, at *"mett hevur verið, at tað er eitt sakligt atlit bert at tilluta teimum kommunalt grundøki, ið ikki frammanundan eiga fasta ogn. At munur verður gjørdur á teimum, sum eiga, og teimum, sum ikki frammanundan eiga fasta ogn, er ein avleiðing av hesi áseting".*

Viðmerkingar Heilsu- og innlendismálaráðsins
Viðmerkjast skal, at eingin løggáva regulerar spurningin um, hvussu ella til hvønn kommunal grundstykki verða tillutað. Tá soleiðis er, er Heilsu- og innlendismálaráðið av teirri fatan, at spurningurin um, eftir hvørjum reglum kommunal grundstykki verða lutað út eftir, í stóran mun er ein spurningur, sum kommunalu myndugleikarnir sjálvir kunnu og eiga at taka støðu til. Tó er greitt, at tær reglur, sum kommunan ásetur í hesum sambandi bæði skulu vera lógligar og sakligar, eins og fyrisitingin av hesum reglum á sama hátt skal verða lóglig og saklig.

Sum omanfyri nevnt hevur Tórshavnar kommuna tann 23. mai 2017 sett í gildi reglur fyri viðgerð av umsókn og útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað. Har verða ásettar nærri reglur um, hvussu mannagongdirnar eru í sambandi við útlutan av fastari ogn til egna nýtslu. Eitt nú verður ásett hvørjar treytirnar eru fyri at melda seg til lutakastið og fyri at fáa tillutað fasta ogn.

Sambært punkt 8 í nevndu reglugerð, er tað soleiðis, at tá fólk, sum ikki hava bústað í Tórshavnar kommunu, fáa tillutað fasta ogn við lutakasti, verður í fyrstu atløgu gjørd skriftlig avtala við umsøkjaran um, at ognin verður løgd til síðis í eitt ár til umsøkjaran. Er umsøkjarin ikki fluttur í kommununa innan eitt ár eftir lutakastið, verður ognin lutað øðrum umsøkjara.

Heilsu- og innlendismálaráðið er av teirri fatan, at eingin orsøk er til at seta spurnartekin við, at ein kommuna, sum tekur stig til at fáa til vega byggilendi í kommununi, alment avmarkar rættin til at fáa útlutað fasta ogn til egna nýtslu til tey, sum ikki eiga fasta ogn í kommununi. Grundgevingin fyri hesum er, at tá kommunan tekur stig til at loysa ein kommunalan trupulleika, sum tørvandi byggilendi í kommununi má metast at vera, tá er Heilsu- og innlendismálaráðið av teirri fatan, at kommunan eisini kann seta sum krav, at tey, sum kunnu vera við í lutakastinum, ikki frammanundan eiga fasta ogn í kommununi.

Vísandi til omanfyristandandi skal tí verða sagt frá, at Heilsu- og innlendismálaráðið ikki metir reglugerðina at vera í stríð við nakra lóggávu á økinum. Avgerðin er endalig innan fyrisitingina.

Heilsu- og innlendismálaráðið ger ikki meir við málið.

..."

Klagarin sendi síðani umboðsmanninum áðurnevndu klaguna, dagfest 15. juli 2019.

Partshoyring

Umboðsmaðurin gjørdi av at kanna hetta málið nærri, og við skrivi, dagfest 14. august 2019, varð klagan send Heilsu- og innlendismálaráðnum til ummælis við einari freist áljóðandi 3 vikur. Samstundis varð Heilsu- og innlendismálaráðið biðið um at lata umboðsmanninum øll skjøl í málinum til láns.

Tann 18. september 2019 sendi Heilsu- og innlendismálaráðið umboðsmanninum soljóðandi viðmerkingar:

"**Frágreiðing viðvíkjandi klagu frá A, dagfest 15. juli 2019**

Í skrivi til Heilsu- og innlendismálaráðið, nú Vinnu- og umhvørvismálaráðið, dagfest tann 14. august 2019 spyr Løgtingsins umboðsmaður eftir skjølum og frágreiðing um, hvørja støðu ráðið hevur til uppáhaldið hjá klagaranum um, at *"sethúsa- og raðhúsaánarar í Tórshavnar kommunu eru fyri mismuni í mun til ánarar av íbúðum í Tórshavnar kommunu í sambandi við atgongd at keypa grundstykki frá Tórshavnar kommunu"*.

Viðmerkingar frá Tórshavnar kommunu

Í telduposti tann 5. september 2019 varð Tórshavnar kommuna biðin um at gera viðmerkingar til klaguna og greiða frá ásetingini í punkt 6 í reglugerðini hjá kommununi um útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað. Í telduposti tann 16. september 2019 svarar kommunan soleiðis:

"Vísandi til niðanfyristandandi fyrispurning hevur undirritaði kannað, hvussu mannagongdin hevur verið í Tórshavnar kommunu seinnu mongu árini viðv. útlutan av kommunalari fastogn til privat at byggja egnan privatan bústað á.

Reglugerðirnar, ið hava ásett, hvussu farast skal fram í hesum sambandi, eru broyttar fleiri ferðir gjøgnum árini, men gjøgnumgangandi fyri allar reglugerðir, ið eg havi funnið fram, er, at

umsøkjari, fyri at verða settur á grundstykkjalistan, ikki skal eiga annað hús ella grundstykki, ið kann nýtast til privatan bústað.

Eg hefti við reglugerðina, ið varð samtykt á býráðsfundi 26. apríl 1984, har hetta er ásett í grein 2c, og somuleiðis hefti eg við reglugerðina, ið varð samtykt av býráðnum tann 15. desember 2005, har tað er ásett í grein 5c, at fyri at verða settur á listan og fáa grundstykki, skal umsøkjarin ikki frammanundan eiga grundstykki í kommununi.

Løgd verður eisini við endurskoðað reglugerð frá 28. mars 2007, har ásett er í grein 7c, at umsøkjari bert kann koma á grundstykkjalistan, um viðkomandi hvørki beinleiðis ella óbeinleiðis eigur fasta ogn í Tórshavnar kommunu, ið kann nýtast til privatan bústað, og umframt hesa áseting er ásett í grein 9b, at treytin fyri at fáa tillutað fasta ogn er, at hjúnafelagin/sambúgvin hjá viðkomandi ikki beinleiðis ella óbeinleiðis eigur fasta ogn í Tórshavnar kommunu, ið kann nýtast til privatan bústað.

Hesar somu ásetingar eru í dag at finna í ávikavist greinunum 6b og 7a í galdandi reglugerð fyri viðgerð av umsókn um og útlutan av fastari ogn til privatan bústað í Tórshavnar kommunu.

Sostatt hevur tað — í øllum førum tey seinastu 35 árini — verið galdandi, at Tórshavnar kommuna bert útstykkjar og útlutar kommunal grundøki til teirra, ið ikki frammanundan eiga grundstykki ella fasta ogn, ið kann nýtast til egnan privatan bústað (íbúð undantikin).

Hetta kemst vælsaktans av, at endamálið við at hava kommunalar útstykkingar er at veita teimum eitt tilboð um at byggja egnan bústað í kommununi, sum hava tørv á einum slíkum møguleika og sum ikki frammanundan hava fingið hendan tørv nøktaðan við at ogna sær eitt grundøki ella hús á tí privata marknaðinum.

Kommunan hevur ikki sæð tað sum sína uppgávu at veita øllum, sum vilja tað, eitt tilboð um at fáa kommunalt grundøki, tí mett hevur ikki verið, at tað er ein kommunal uppgáva, umframt at hetta helst eisini hevði verið ein alt ov stór uppgáva, sum eisini hevði verið í kapping við privatar útstykkjarar og lagt trýst á privata sethúsamarknaðin.

Av somu orsøk - at endamálið hevur verið at veita teimum, sum hava ein veruligan tørv á einum kommunalum grundøki - hevur kommunan javnsett tey, sum frammanundan eiga eitt grundøki ella sethús við tey, sum eiga eini sambygd hús ella eitt raðhús. Mett hevur verið, at hesi hava ein nøktandi bústað, og at hesi tískil ikki hava tørv á einum kommunalum grundøki.

Hetta sama hevur tó ikki verið mett í mun til tey, sum bert eiga ella búgva í einari íbúð. Hesi hava kunnað og kunnu framvegis sambært galdandi reglugerð skriva seg upp til og fáa útlutað eitt grundøki. Í viðhefta notatið nr. 2005-1661/15 sæst um hesa áseting, at "loyvt er at standa á bíðilista til grundstykki ella sambygt hús, hóast umsøkjarin frammanundan eigur eina íbúð. Hendan reglan er sett inn, tí kommunan ynskir, at tað skal verða gjørligt hjá t.d. einum ungum pari at taka av einum tilboði um íbúð, og framhaldandi verða standandi á biðilistanum til grundstykki ella raðhús. "

Uttan at vita tað, verður gitt, at henda áseting helst hongur saman við, at íbúðir í vídd eru smærri enn hús og sambygd hús, og at tað skal verða møguligt hjá eitt nú einari ungari familju at fáa til vega grundøki og sostatt ein størri bústað, um tørvur gerst á tí, eitt nú tí familjan økist ella ætlanir eru um at økja um familjuna. Mett verður, at hetta er ein saklig áseting, hóast hon hevur við sær, at munur verður gjørdur á teimum, sum frammanundan eiga grundøki, hús ella sambygd hús og so teimum, sum hava eina íbúð.

Ásetingin tekur hædd fyri, at tørvurin kann broytast hjá tí, ið hevur sett seg fyri einari íbúð.

...

Tá ið ført verður fram, at munur verður gjørdur á teimum, ið eiga eini hús/sambygd hús og teimum, sum eiga eina íbúð í kommununi, so er hetta rætt. Men sum víst verður á omanfyri, verður mett, at her er talan um sakligan mismun, ið verður gjørdur til tess at røkka endamálinum við at stykkja út kommunal grundøki, ið er at nøkta tørvin hjá borgarunum, ið ikki hava annan líknandi møguleika.

...

Kommunan ásannar sostatt, at munur verður gjørdur á teimum, sum frammanundan eiga grundøki, hús ella sambygd hús og teimum, sum eiga eina íbúð. Kommunan metur tó at talan er um ein sakligan mismun.

Viðmerkingar Vinnu- og umhvørvismálaráðsins

Landsstýrismaðurin hevur eftirlit við kommununum, sbrt. § 48 í kommunustýrislógini. Talan er um eitt rættargildiseftirlit, t.e., at eftirlitið hyggur eftir, at galdandi lóggáva verður hildin. Tað, sum eyðkennir eftirlitið, er, at tað kann verða framt av sínum eintingum og er ikki treytað av einhvørjum skumpi uttanífrá. Orsøkin til, at farið verður til verka, kann eitt nú vera ein áheitan frá einum borgara, eini fyritøku, frá minnilutanum í kommunustýrum, at eftirlitsmyndugleikin gjøgnum fjølmiðlarnar gerst varugur við eitthvørt, sum eigur at vera viðgjørt o.s.fr.

Sum nevnt í brævinum frá Løgtingsins umboðsmanni, hevur kommunali eftirlitsmyndugleikin fyrr viðgjørt eitt líknandi mál frá sama klagara um reglugerðina hjá Tórshavnar kommunu um útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað. Tann 14. mars 2019 fekk ráðið sendandi ein teldupost frá klagaranum, har klagað varð um omanfyrinevndu reglugerð. Í klaguni og í brævasamskiftinum millum klagaran og kommununa kemur fram, at

1. tey, sum búgva í kommununi og eiga sethús ella raðhús í kommununi eru útilokað frá rættinum at keypa grundstykki frá kommununi og
2. munur verður gjørdur á borgarum í kommununi og borgarum uttan fyri kommununa, í mun til rættin at keypa grundstykki frá kommununi.

Í niðurstøðu ráðsins, dagfest tann 10. juli 2019, verður spurningurin um munin millum borgarar í kommununi og uttan fyri kommununa viðgjørdur. Í niðurstøðuni varð mett, at eingin orsøk er at seta spurnartekin við, at ein kommuna, sum tekur stig til at fáa til vega byggilendi í kommununi, alment avmarkar rættin til at fáa útlutað fasta ogn til egna nýtslu til tey, sum ikki eiga fasta ogn í kommununi.

Spurningurin, um at munur er gjørdur á sethúsa- og raðhúsaánarum og ánarum av íbúðum, er ikki beinleiðis viðgjørdur í niðurstøðuni. Tað hevði verið rættast eisini at viðgjørt spurningin í niðurstøðuni. Sum nevnt í niðurstøðuni, er tað eingin lóggáva, sum regulerar spurningin um, hvussu ella til hvønn kommunal grundstykki verða tillutað. Hetta er ein spurningur, sum kommunalu myndugleikarnir sjálvir kunnu og eiga at taka støðu til, men reglurnar skulu vera bæði lógligar og sakligar, eins og fyrisitingin av reglunum skal verða lóglig og saklig.

Tórshavnar kommuna metir, sum omanfyri nevnt, at reglurnar eru sakligar.

> Kommunali eftirlitsmyndugleikin er av teirri fatan, at eingin orsøk er til at seta spurnartekin við, at ein kommuna, ið tekur stig til at fáa til vega byggilendi í kommununi, alment avmarkar rættin til at fáa útlutað fasta ogn til egna nýtslu til tey, sum ikki eiga fasta ogn í kommununi. Tá ið tað kemur til munin millum tey, sum eiga íbúð og tey, sum annars eiga fasta ogn í kommununi, hevur kommunan grundgivið við, at íbúðir í vídd eru smærri enn hús og sambygd hús, og at tað skal verða møguligt hjá eitt nú einari ungari familju at fáa til vega grundøki og sostatt ein størri bústað, um tørvur gerst á tí. Hetta hevur sambært kommununi verið siðvenjan í nógv ár.
>
> Kommunali eftirlitsmyndugleikin er tó av teirri fatan, at kommunan skal vera varug við, at bústaðarmarknaðurin er í broyting, og at tað kann verða neyðugt at tillaga reglugerðina í tráð við hesar broytingar, í tann mun at íbúðir gerast hóskandi fastogn.
>
> ..."

Við skrivi, dagfest 20. september 2019, vórðu viðmerkingarnar hjá Vinnu- og umhvørvismálaráðnum sendar klagaranum til ummælis við einari freist áljóðandi 14 dagar.

Av tí at umboðsmaðurin einki hevði frætt aftur frá klagaranum, boðaði hann pørtunum frá við skrivi, dagfest 15. oktober 2019, at umboðsmaðurin fór undir endaligu viðgerðina av málinum.

Niðurstøða

Henda klagan snýr seg um málsviðgerð hjá Tórshavnar kommunu í sambandi við útlutan av kommunalum grundstykkjum.

Søla av kommunalari fastogn hevur heimild í § 44, stk. 1 í kommunustýrislógini, ið er soljóðandi:

> "**§ 44.** Føst ogn hjá kommununi má ikki seljast, uttan so, at ognin frammanundan hevur verið boðin út alment. Landsstýrismaðurin ásetir nærri reglur um mannagongdina við almennum útboði umframt reglur um, at ávísar ognir kunnu undantakast almennum útboði.
>
> ..."

Hóast meginreglan er, at kommunal grundstykki ikki skulu seljast uttan frammanundan at verða boðin út alment, er heimild í § 44, stk. 1, 2. pkt., at reglur kunnu ásetast í kunngerð, ið veita heimild fyri at ávísar ognir kunnu undantakast almennum útboði.

Í serligu viðmerkingunum til § 44, stk. 1, stendur hvørjar fastognir kunnu hugsast at verða undantiknar almennum útboðið:

> "... Av tí, at tað kunnu hugsast tilburðir, har útboð frammanundan ikki er neyðugt ella kanska hevði verið óheppið ella óhøgligt, verður landsstýrismanninum heimilað at áseta nærri reglur um, hvørjar fastognir ikki nýtast at bjóðast út. Her verður m.a. hugsað um kommunalar útstykkingar, har fólk frammanundan stendur á bíðilista hjá kommununi, makaskifti og har serlig viðurskifti annars gera seg galdandi, sum kunnu geva grundir fyri, at alment útboð ikki nýtist..."

Nærri reglur um undantakið frá meginregluni eru skipaðar í § 2, stk. 1 í kunngerð nr. 22 frá 22. desember 2000 um alment útboð av kommunalari fastogn, ið er soljóðandi:

> "**§ 2.** Fastogn nýtist tó ikki at verða boðin alment út, um talan er um
>
> ...
>
> 4. kommunalar útstykkingar o.l., har tillutan og prísáseting fara fram eftir frammanundan ásettum reglum."

Sambært § 2, stk. 1, nr. 4 er tað tann kommunali myndugleikin, sum ásetur reglur um tillutan og prísáseting í sambandi við sølu av kommunalari fastogn, ið er undantikin almennum útboði.

Tórshavnar kommuna hevur í hesum høpi gjørt reglugerð fyri viðgerð av umsókn og útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað, har nýggjasta útgávan er frá 23. mai 2017, og nágreinar treytir og krøv, ið verða sett borgarum í sambandi við útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað frá Tórshavnar kommunu.

Niðanfyri eru brot úr reglugerðini, ið knýta seg til hetta klagumálið. Talan er um punktini 6 b og 7 a í reglugerðini, ið eru soljóðandi:

> "6. Treytirnar fyri at melda til eru hesar:
>
> ...
>
> b) Tygum skulu ikki beinleiðis ella óbeinleiðis eiga fasta ogn í Tórshavnar kommunu, ið kann nýtast til privatan bústað. Tygum kunnu tó melda til í mun til grundstykki og/ ella sambygt hús, um tygum einans eiga íbúð í kommununi.
>
> ...
>
> 7. Treytirnar fyri at fáa tillutað fasta ogn eru, umframt treytirnar í 6 a-d, hesar:
>
> a) Hjúnafelagi/sambúgvandi maki tygara skal ikki beinleiðis ella óbeinleiðis eiga fasta ogn í Tórshavnar kommunu, ið kann nýtast til privatan bústað. Tygum kunnu tó fáa tillutað grundstykki ella sambygt hús, um hjúnafelagi/-sambúgvandi maki tygara einans eigur íbúð í kommununi.
>
> ..."

Tað er greitt, at Tórshavnar kommuna hevur heimild til at áseta reglur viðvíkjandi útlutan av fastari ogn til egnan privatan bústað.

Tað er tó ein treyt, at hesar reglur kunnu rúmast innan kommunufulltrúina og vera í samsvari við vanligar fyrisitingarrættarligar meginreglur, eitt nú líkaregluna og meginregluna um sakliga fyrisiting.

Eg eri samd við sjónarmiðinum hjá kommunala eftirlitinum um, at eingin orsøk er til at seta spurnartekin við, at ein kommuna, ið tekur stig til at fáa til vega byggilendi í kommununi, alment avmarkar rættin til privatan bústað til tey, ið ikki frammanundan eiga fasta ogn í kommununi. Ein slík avmarking er tengd at býarskipanarligum viðurskiftum, ið er eitt sakligt kommunalt atlit.

Umframt at avmarka rættin til at fáa útlutað grundstykki til privatan bústað til tey, ið ikki frammanundan eiga grundstykki í kommununi, ásetir reglugerðin eisini, at borgarar, ið frammanundan eiga eina íbúð í kommununi, kunnu fáa útlutað grundstykki á jøvnum føti við tey, ið onga fasta ogn eiga. Hetta sæst m.a. í punkt. 6 b, 2. punktum.

Í frágreiðingini frá kommunala eftirlitinum greiðir Tórshavnar kommuna soleiðis frá hesum:

> "...
>
> Av somu orsøk — at endamálið hevur verið at veita teimum, sum hava ein veruligan tørv á einum kommunalum grundøki — hevur kommunan javnsett tey, sum frammanundan eiga eitt grundøki ella sethús við tey, sum eiga eini sambygd hús ella eitt raðhús. Mett hevur verið, at hesi hava ein nøktandi bústað, og at hesi tískil ikki hava tørv á einum kommunalum grundøki.
>
> Hetta sama hevur tó ikki verið mett í mun til tey, sum bert eiga ella búgva í einari ibúð. Hesi hava kunnað og kunnu framvegis sambært galdandi reglugerð skriva seg upp til og fáa útlutað eitt grundøki. ... Hendan reglan er sett inn, tí kommunan ynskir, at tað skal verða gjørligt hjá t.d. einum ungum pari at taka av einum tilboði um íbúð, og framhaldandi verða standandi á bíðilistanum til grundstykki ella raðhús.
>
> Uttan at vita tað, verður gitt, at henda áseting helst hongur saman við, at íbúðir í vídd eru smærri enn hús og sambygd hús, og at tað skal verða møguligt hjá eitt nú einari ungari familju at fáa til vega grundøki og sostatt ein størri bústað, um tørvur gerst á tí, eitt nú tí familjan økist ella ætlanir eru um at økja um familjuna. Mett verður, at hetta er ein saklig áseting, hóast hon hevur við sær, at munur verður gjørdur á teimum, sum frammanundan eiga grundøki, hús ella sambygd hús og so teimum, sum hava eina íbúð.
>
> Ásetingin tekur hædd fyri, at tørvurin kann broytast hjá tí, ið hevur sett seg fyri einari íbúð.
>
> …"

Tað er alment viðurkent, at ein kommuna kann avmarka sínar fyriskipanir soleiðis, at hesar einans fevna um ein avmarkaðan bólk av borgarum. Treytin er tó, at avmarkingin er saklig í mun til endamálið við fyriskipanini. Er avmarkingin ikki saklig, er hetta vanliga at meta sum brot á líkaregluna.

Í hesum føri avmarkar Tórshavnar kommuna fyriskipanina soleiðis, at hon loyvir ongum øðrum eigarum av fastari ogn í Tórshavnar kommunu, enn eigarum av íbúðum, at luttaka í kommunalu útlutingini av grundstykkjum.

Tórshavnar kommuna hevur ikki eina neyva grundgeving fyri hesari avmarking, men metir at orsøkin helst er tann, at íbúðir í vídd eru smærri enn hús og sambygd hús. Hesa grundgeving meti eg ikki vera nøktandi.

Tað er greitt, at bústaðarmarknaðurin í Tórshavnar kommunu í dag er fjøltáttaður og fevnir um ymsar bústaðarloysnir. Á almennu sølulistunum á bústaðarmarknaðinum sæst m.a., at íbúðir kunnu hava størri vídd og virði enn eitt nú eini sambærilig sambygd hús.

Vísandi til hetta meti eg ikki, at tað er ein saklig avmarking í mun til endamálið við fyriskipanini hjá Tórshavnar kommunu, at reglugerðin ásetur, at eigarar av íbúðum kunnu taka lut í kommunalu útlutingini av grundstykkjum á jøvnum føti við borgarar, ið ikki eiga fastogn.

Eg fari at heita á Tórshavnar kommunu um at broyta reglugerðina soleiðis, at hon ikki ger mismun millum borgarar í kommununi, ið eiga íbúð og teimum, sum eiga aðra fastogn.

Burtursæð frá hesum geri eg ikki meira við málið.

Sólja í Ólavsstovu
Løgtingsins umboðsmaður