



Saksframlegg

Husleie i kommunale utleieboliger - markedsleie

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
19/15	Formannskapet	18.02.2015
7/15	Eldrerådet	02.03.2015
26/15	Formannskapet	18.03.2015
20/15	Kommunestyret	26.03.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Søgne kommune innfører markedsleie fra 1.1.2016 og iht. Husleielovens bestemmelser Kapittel 4. § 4-3 – Tilpassing til gjengs leie. For nye leieforhold innføres markedsleie fra dags dato.

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med økonomiplanen for 2014 ble det vedtatt at husleien i kommunale boliger skulle økes med 250.000.- i 2014 og 400.000.- fra og med 2015. Kommunen har ca. 130 utleieboliger/rom som leies ut på tidsbestemt/tidsubestemt leieavtaler.

I formannskap sak av 23.4.2014 ble det bestemt at det ikke innføres markedsleie fra 1.1.2015. Ny regulering til markedsleie er nå vedtatt i økonomiplanen med virkningspunkt fra 1.1.2016.

Saksutredning:

Kommunen har ca. 130 boenheter med leiepris fra ca. 3.000.-/mnd. for små boenheter og opp til 7500.-/mnd for enebolig. Gjennomsnittsleien ligger i størrelse ca. 6500.-/mnd. for 2 roms leiligheter. Regulering av husleie følger husleielovens bestemmelser i Kapittel 4. Leieprisvern. For å kunne regulere leie i forhold til vedtak i økonomiplanen er det husleielovens § 4-3 om tilpassing til gjengs leie som blir gjeldende.:

§ 4-3 Tilpassing til gjengs leie

«Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.» (§ 4-2 gjelder Indeksregulering , §12-2 gjelder uavhengig takstnemnd oppnevnt av Tingretten)

Saksprotokoll i Formannskapet - 18.02.2015

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

Søgne kommune innfører markedsleie fra 1.1.2016 og iht. Husleielovens bestemmelser Kapittel 4. § 4-3 – Tilpassing til gjengs leie. For nye leieforhold innføres markedsleie fra dags dato.

Behandling av saken enstemmig vedtatt utsatt, for behandling i eldrerådet. Årstallene i saksfremlegget kvalitetssikres før videre behandling.

Vedtak:

Behandling av saken utsettes, for behandling i eldrerådet. Årstallene i saksfremlegget kvalitetssikres før videre behandling.

Saksprotokoll i Eldrerådet - 02.03.2015

Behandling:

Behandling av saken ble i formannskapet 18.02.15, enstemmig vedtatt utsatt, for behandling i eldrerådet. Avdelingsleder for drift og vedlikehold svarte på spørsmål i forkant av behandlingen.

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

Søgne kommune innfører markedsleie fra 1.1.2016 og iht. Husleielovens bestemmelser Kapittel 4. § 4-3 – Tilpassing til gjengs leie. For nye leieforhold innføres markedsleie fra dags dato.

Eldrerådet er gjort kjent med at det er store ulikheter i bostøtte mellom by og land. Som landkommune ligger Søgne kommune i et pressområde som nabo til en storby, og mottar ikke samme bostøtte som en bykommune. Eldrerådet ber politikerne ta opp saken sentralt for å få endret retningslinjer for bostøtte.

Innstilling:

Søgne kommune innfører markedsleie fra 1.1.2016 og iht. Husleielovens bestemmelser Kapittel 4. § 4-3 – Tilpassing til gjengs leie. For nye leieforhold innføres markedsleie fra dags dato.

Eldrerådet er gjort kjent med at det er store ulikheter i bostøtte mellom by og land. Som landkommune ligger Søgne kommune i et pressområde som nabo til en storby, og mottar ikke samme bostøtte som en bykommune. Eldrerådet ber politikerne ta opp saken sentralt for å få endret retningslinjer for bostøtte.

Saksprotokoll i Formannskapet - 18.03.2015

Behandling:

Til behandling forelå eldrerådets innstilling:

1. *Søgne kommune innfører markedsleie fra 1.1.2016 og iht. Husleielovens bestemmelser Kapittel 4. § 4-3 – Tilpassing til gjengs leie. For nye leieforhold innføres markedsleie fra dags dato.*
2. *Eldrerådet er gjort kjent med at det er store ulikheter i bostøtte mellom by og land. Som landkommune ligger Søgne kommune i et pressområde som nabo til en storby, og mottar ikke samme bostøtte som en bykommune. Eldrerådet ber politikerne ta opp saken sentralt for å få endret retningslinjer for bostøtte.*

Repr. Andresen (H) fremmet forslag til nytt punkt 2:

Administrasjonen anmodes om å ta opp med relevante myndigheter retningslinjer med hensyn til bostøtte, slik at støtten gir et reelt bilde av kostnadene i de forskjellige deler av landet.

Repr. Kjelland Larsen (AP) fremmet tilleggsforslag:

Søgne kommune innfører ikke markedsleie før sentrale myndigheter har sett på saken.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge.

- Punkt 1 i eldrerådets innstilling enstemmig vedtatt
- Høyres tilleggsforslag enstemmig vedtatt. Punkt 2 i eldrerådets innstilling ble dermed votert over.
- AP sitt forslag falt med 1 (AP) mot 6 stemmer

Vedtak:

1. **Søgne kommune innfører markedsleie fra 1.1.2016 og iht. Husleielovens bestemmelser Kapittel 4. § 4-3 – Tilpassing til gjengs leie. For nye leieforhold innføres markedsleie fra dags dato.**
2. **Administrasjonen anmodes om å ta opp med relevante myndigheter retningslinjer med hensyn til bostøtte, slik at støtten gir et reelt bilde av kostnadene i de forskjellige deler av landet.**

Bakgrunn for saken:

Eiendomsenheten har i gjennomgang av husleie i kommunale boliger engasjert eksternt eiendomsmeglerfirma for vurdering av gjengs husleie. Kommunen har flere like typer boliger/leiligheter og det er foretatt befaring i et utvalg av disse, totalt 34 boliger. Gjennomgangen ble foretatt 11. og 12. februar 2014 av Eiendomsmeglerfirma Sædberg a/s v/Gustav Sædberg og Frode Gundersen. I tillegg har Kenneth Harbak fra eiendomsenheten bistått med informasjon om byggene.

Eiendomsmegler Sædberg a/s har erfaring fra vurdering av leiepriser for kommunale boliger, leieprisene for Søgne er vurdert nøkternt og baserer seg blant annet på beliggenhet, antall rom/areal, avstand til buss/butikk, standard mv.

Ut fra dette grunnlag samt erfaringstall fra privat utleie har Søgne kommune en lav husleie på flere av sine bygg. *(Eksempelvis leier kommunen ut enebolig/vertikaldelt bolig og med et bruksareal på ca. 100m² for 5.600.-/mnd hvor marked og standard tilsier over 8.000.-/mnd.)*

Ny husleie vil i hovedsak ligge mellom 3.500 og 8.500.-

Den største økningen vil eneboligene/store leiligheter ha hvor leieprisen i dag har vært mellom 5.600/7.500 og med gjengs leie vil ligge mellom 6.500/8.500.-

Gjennomgangen viser at gjengs leie for kommunens utleieboliger totalt vil være en økning på 800.000.-/år ved full uttelling på botid. For 2015 blir det ikke endringer ut over konsumprisindeksen som ble fastsatt 1.1.2015. For 2016 vil vi ha en endring på ca. 500.000.- og frem til januar 2017 vil vi ha full uttelling (800.000.-) på gjengs leie.

Dersom leietaker har begrenset inntekt/minstepensjonist og årsinntekt på 130.000.- vil etter søknad kunne få 2.374.-/mnd i bostøtte ved en husleie på 6.000.- For en familie på 3 med samlet årsinntekt på 200.000.- vil etter søknad kunne få 2.538.-/mnd. i bostøtte ved en husleie på 7.000.- For de av leietakere som har begrenset inntekt vil det være mulig å få bostøtte. Dette vurderes ut fra inntekt, husleie, antall i husstanden etc.

Ut fra gjennomgangen og vedtatt økonomiplan iverksettes markedsleie fra 1.1.2016 for kommunale utleieboliger. For nye leieforhold som inngås i 2015 iverksettes markedsleie fra dags dato.

Enhetsleders merknader:

Ingen ytterligere merknader

Rådmannens merknader:

Ingen ytterligere merknader