

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Arnfinn Brasø

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Komite for næring og drift - Ørland kommune	
	Komite for helse og omsorg - Ørland kommune	
	Eldrerådet - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Leiesatser for kommunale utleieleiligheter

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har i dag for utleie 67 leiligheter - 57 av disse er omsorgs- og trygdeleiligheter og 10 er leiligheter som leies ut i det åpne leiemarkedet i kommunen. Årlige justeringer av leiesatsene er foretatt i forbindelse med budsjettbehandlingen i kommunestyret ved slutten av hvert år. Det har vært vanlig å øke husleien med den samme prosentsats som for de øvrige kommunale gebyrer og avgifter. Denne praksis er imidlertid ikke i samsvar med Husleielovens bestemmelser, og det er derfor nødvendig å etablere nye rutiner i samsvar med loven.

Husleielovens kapittel 4 - "Leieprisvern", regulerer forholdene knyttet til regulering av husleien. Her heter det i §4-2:

§ 4-2 Indeksregulering

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,*
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og*
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk*

I § 4-2 a) går det fram at økningen i den årlige leien maksimalt kan være det som er økningen i konsumprisindeksen, og følgelig ikke kan fastsettes på generelt grunnlag i kommunen.

For noen utleieleiligheter ble husleien for noen år siden økt ut over det som var kommunal prisstigning det angjeldende år. Begrunnelsen var at leienivået var vurdert å være lavt, og at en økning ut over den normale prisstigning ikke ville være urimelig. Måten dette ble håndtert på var ikke ihht Husleielovens bestemmelser, og økningen måtte følgelig annulleres.

Husleielovens § 4-3 regulerer dette:

§ 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.

Her er begrepet "gjengs leie" sentralt og følgende oppsett viser hva som er leienivået i andre kommuner for den type utleie som er aktuell hos oss.

	Gjeldende satser Ørland kommune	Markedsleie Ørland	Andre kommuner i Sør-Trøndelag
2-roms			
ordinær utleie	3 359 - 4 519		3 200 - 6 100
omsorgsbolig	3 930		2 400 - 5 760
trygdebolig	3 050 - 3 264		2 100 - 4 100
4-roms			
ordinær utleie	5 995		

Markedsleie for hhv 2 og 4-romsleiligheter i kommunen varierer sterkt, ikke minst er det stor variasjon mellom det som er prisnivået på Brekstad og øvrige deler av kommunen og det er følgelig ikke satt inn tall for dette.

Den saken som nå fremmes har 2 formål:

- å få stadfestet nye rutiner for fastsetting av årlige justeringer av leiesatser som er ihht Husleielovens bestemmelser
- å få resatt nivået på leieprisene gjennom en helhetlig vurdering og sammenligning av alle kommunens utleieobjekter

Administrasjonens vurdering

Den portefølje av leiligheter kommunen har til utleie er av varierende alder og kvalitet og fastsetting av ny leie må hensynta dette.

I det forslag til ny husleie for ordinære leiligheter som her presenteres er det lagt til grunn at kommunens tilbud skal være "gjennomgangseiligheter" med den følge at husleien er foreslått satt på et såpass høyt nivå at det stimulerer leietakerne til å finne seg annet botilbud eller helst skaffe seg sitt eget i samsvar med intensjonene i kommunens Boligpolitiske handlingsplan

Følgende oppsett beskriver den samlede porteføljen med dagens prising og med forslag til nye leiesatser.

	Adresse	Ant. rom	m²	Byggeår	Evt rehab.år	Tilstands- vurdering *	Dagens leie (2011)	Forslag til ny leie
Utleie- boliger	Tyrs vei 20 a	4	90	1967		1	4 477	5 000
	Tyrs vei 20 b	2	45	1967		1	3 359	3 600
	Tyrs vei 20 c	2	45	1967		1	3 359	3 600
	Tyrs vei 22 a	4	90	1967	2009	2	5 995	6 200
	Tyrs vei 22 b	2	45	1967	2009	2	3 995	4 500
	Tyrs vei 22 c	2	45	1967	2009	2	3 995	4 500
	Vassmyrv 2 / 1	2	55	1990		1	4 519	4 500
	Vassmyrv 2 / 2	2	50	1990		2	4 075	4 200
	Vassmyrv 2 / 3	2	55	1990		2	4 519	4 700
	Vassmyrv 2 / 4	2	55	1990		2	4 519	4 700
Trygde- boliger	Hildas vei 3 - 25 (12)	2	65	1975		1	3 050	3 050
Trygde- pensjonat	Hildas vei 29 a og b	2	44	1985	2008	2	4 412	4 500
	Hildas vei 29 c og d	1	32	1985	2008	2	3 264	3 500
	Hildas vei 31 b	2	65	1985	2010	2	5 789	5 800
	Hildas vei 31 c	1	32	1985	2010	2	3 264	3 500
	Hildas vei 33 a	2	65	1985	2005	2	5 789	5 800
	Hildas vei 33 b og c	1		1985		1	2 729	2 800
	Hildas vei 35	2	65	1980	2008	2	5 789	5 800
	Hildas vei 37 a	2	47	1980	2007	2	4 412	4 500
	Hildas vei 37 b og c	2	47	1980		1	3 453	3 600
	Hildas vei 39 a	2	55	1980	2007	2	4 412	4 500
	Hildas vei 39 b og c	2	47		2008	2	4 412	4 500
	Hildas vei 43 a	2	65	1980	2010	2	5 675	5 800
	Hildas vei 43 b	2	47	1980		1	3 453	3 600
	Hildas vei 43 c	2	55	1980		1	3 453	3 600
	Hildas vei 45	2	65	1985	2010	2	5 675	5 800
Omsorgs- boliger	Hildas vei 14	2		1997		1	3 366	3 800
	Hildas vei 6 - 52 (22)	2	60	1997		2	3 930	4 500
		2	60	2002		2	3 930	4 500

* 2 representerer normal standard, 1 er vurdert til lavere standard enn normalt

Rådmannens innstilling

- 1 Nye satser for leie av kommunale utleieleiligheter vedtas som foreslått i saksframlegget.
- 2 Endringene i leiesatser gjøres gjeldende så snart som mulig innenfor det som er Husleielovens bestemmelser.