



Saksfremlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet Kommunestyret	

Unntak fra husleieprinsipper

Saken gjelder:

Kommunedirektøren legger fram sak om etablering av et begrenset unntak fra vedtatt makstak på kommunal husleie for boliger som avviker vesentlig fra den ordinære kommunale boligporteføljen.

Sakens bakgrunn og fakta:

Kommunestyret vedtok i sak 175/24 *Husleieprinsipper kommunale boliger* et makstak for kommunal husleie på kr 12 800 per måned, med årlig regulering i tråd med konsumprisindeksen. Vedtaket gir administrasjonen adgang til å fastsette lavere husleie for boliger med lav standard. Vedtaket åpner ikke for å fastsette husleie over vedtatt makstak.

Etter at husleieprinsippene ble vedtatt, har Hammerfest kommune overtatt flere boliger, blant annet fra Statens vegvesen. Flere av disse boligene avviker betydelig fra den ordinære kommunale boligporteføljen når det gjelder størrelse og kapasitet, og er dimensjonert for større husholdninger enn det kommunens øvrige boliger normalt er. Denne typen boliger var ikke en del av kommunens boligportefølje da gjeldende husleieprinsipper ble utarbeidet og behandlet politisk.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at husleieprinsippene som ble vedtatt i sak 175/24 fungerer godt for hoveddelen av kommunens boligportefølje. Makstaket bidrar til forutsigbarhet, likebehandling og en enkel administrativ håndtering av kommunale leieforhold.

Samtidig har kommunen etter vedtaket overtatt boliger som i vesentlig grad skiller seg fra boligene som lå til grunn for den politiske behandlingen. Enkelte boliger har betydelig større bokapasitet enn ordinære kommunale boliger og er tilpasset større husholdninger. For større boliger vil makstaket kunne medføre at husleien ikke står i rimelig forhold til boligens størrelse og kapasitet.

Kommunen bør tilstrebe en helhetlig og bærekraftig forvaltning av sine boligressurser. Kommunedirektøren vurderer at et absolutt makstak kan bidra til å begrense kommunens mulighet til å forvalte boligporteføljen på en økonomisk bærekraftig måte. Større boliger medfører normalt høyere kostnader knyttet til vedlikehold, utskifting av bygningsdeler, forsikring og teknisk drift. Selv om kommunale husleier ikke skal være direkte markedsstyrte, bør det etter kommunedirektørens vurdering være en rimelig sammenheng mellom boligens kvaliteter og den husleien som kreves inn.

Kommunedirektøren mener derfor at det er behov for en begrenset adgang til å fastsette husleie over makstaket for boliger som klart avviker fra den ordinære kommunale boligporteføljen.

Et begrenset unntak vil gi administrasjonen nødvendig handlingsrom til å fastsette en mer forholdsmessig husleie for slike boliger. Forslaget vil også bidra til at husleieinntektene i større grad gjenspeiler boligenes størrelse og standard, og kan redusere behovet for kommunal subsidiering av de mest kostnadskrevenne boligene. Kommunedirektøren legger videre vekt på at forslaget ikke innebærer en generell økning av makstaket for kommunale boliger. Forslaget gjelder kun et avgrenset antall boliger som representerer en egen kategori i kommunens boligmasse.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fastsette husleie over vedtatt makstak for kommunale boliger som avviker vesentlig fra den ordinære kommunale boligporteføljen når det gjelder størrelse og kapasitet.
- Husleie for slike boliger skal fastsettes etter en konkret vurdering av boligens størrelse, kapasitet samt standard, beliggenhet og markedsmessige forhold.
- Øvrige bestemmelser og prinsipper vedtatt i sak 175/24 *Husleieprinsipper kommunale boliger* videreføres uendret.