

Til: Stjørdal kommune v/Bjørn Bremseth

Ansvarlig advokat:
Arild Paulsen

Vår ref.:
66677 530 APA/I

Trondheim
16.mai 2024

STJØRDAL KOMMUNE – REGULERING AV HUSLEIE I KOMMUNALE BOLIGER OG GJENGSL LEIE

1 Innledning

Stjørdal kommune kontaktet vårt firma våren 2023, med ønske om en redegjørelse av regelverket knyttet til regulering av husleie i kommunale boliger, herunder vurdering av tilpassing til «gjengsl leie». Det vises til vårt notat av 20.03.24 for en nærmere vurdering av det juridiske utgangspunktet.

Slik vi forstår, kom henvendelsen som følger av at kommunestyret den 18.02.2021 K-sak 19/12, hadde vedtatt at Stjørdal kommune skulle innføre gjengsl leie på kommunale utleieboliger, ifm. sak Boligsosial handlingsplan 2020 – 2023.

Dette ble fulgt opp i strateginotatet i juni 2023 pkt.9, hvorpå det ble vedtatt følgende:

«9).... Utleie skal skje til "gjengsl leie" slik vi tidligere har vedtatt, og netto skal denne satsningen ikke belaste kommunens driftsbudsjett.»

I forbindelse med innføringen har kommunen v/ Enhet Bygg tatt en gjennomgang av eksisterende bygningsmasse og leiekontrakter. Basert på denne gjennomgangen har Enhet for drift oppdaget at en innføring av gjengsl leie, ikke vil føre til de økte inntektene som opprinnelig antatt. Vi vil redegjøre for det juridiske utgangspunktet og prosessen ved innføring av gjengsl leie, samt komme med en kort vurdering i det følgende.

2 Kort om tilpassing til gjengsl leie

Fastsettelse av husleie for kommunale boliger skal følge husleielovens bestemmelser, og regulering av gjengsl leie fremgår av § 4-3:

§ 4-3. Tilpassing til gjengsl 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 gjengsl 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.

Gjengs leie skal utgjøre et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet, ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår. Dette i motsetning til markedsleie, der regulering skjer gjennom å finne ut hva som kan oppnås ved «ny utleie av liknende husrom» (jf. husleieloven § 4-1).

Innføring av gjengs leie for kommunale utleieboliger krever et omfattende forarbeid med vurdering av både lokale økonomiske forhold og boligmarkedet i kommunen for øvrig. Verken loven eller forarbeidene gir noen nærmere veiledning for fastsettelsen, men utgangspunktet vil være gjennomsnittet av leieprisen i alle løpende leieforhold av lignende husrom, innen et gitt geografisk område. Det fremgår dessuten av rettspraksis at man må legge vekt på forhold som normalt har betydning når man forhandler husleie i et fritt marked; f.eks. bygningens alder, husrommets standard, hvordan det er innredet og vedlikeholdt. Andre faktorer kan være om det er garasje/parkeringsplass, heis, kabel-TV og bredbånd, om strøket er barnevennlig og god kollektivtrafikk.

Tilpasning til gjengs leie skjer ikke automatisk, og kommunen må derfor fremsette et skriftlig varsel om justering for hvert enkelt leieforhold. I motsetning til indeksregulering hvor det kan forhåndsavtales at det skal skje leieregulering hvert år, kreves det alltid særskilt varsel om justering til gjengs leie.

Utleier kan kreve justering tidligst to år og seks måneder inn i et leieforhold, hvorpå den faktiske endringen inntreffer tidligst 6 måneder etter fremsatt varsel. Dersom leien tidligere har blitt indeksjustert må det gå minst 1 år siden forrige regulering. Leietaker må altså ha bodd i boligen i minst tre år før husleien tilpasses gjengs leie.

Ved innføring av gjengs leie, er vår anbefaling at det nedsettes en prosjektgruppe som er koordinert og dedikert, bestående av personer med god kunnskap og engasjement for økonomi, lovverk, boligforvaltning og eiendomsmarkedet i kommunen. Det må herunder gjennomføres markedsundersøkelser for å innhente data, analyser og tolkning av husleiepriser i ulike områder av Stjørdal. I tillegg må prosjektgruppen evaluere lokale forhold og fastsette gjengs leiepriser til hvert enkelt område, samt gjennomgå alle eksisterende leieforhold og sende skriftlig varsel til den enkelte.

Enhet for drift opplyser selv at det trolig vil kreve ca. 1-2 år for utredelse og fastsettelse av gjengs leie og gjennomgang av utleiemassens standard, før man kan begynne å sende varsel om leiejustering. Det antas videre at det vil ta nærmere 5 år før samtlige utleieboliger i kommunen vil være regulert etter gjengs leie.

3 Økonomi

Som nevnt har kommunen selv, v/ Enhet drift, foretatt en enkel gjennomgang av de etablerte utleieprisene i Stjørdal kommune og i de kommunale utleieboliger.

Det vises til følgende tabell:

	Gjennomsnitt oversikt	Stjørdal Kommunale utleieboliger		SSB	
	Pr. sept. 2023	Gj.snitt pris		Gj.snitt pris	Gj.snitt pris
			Gj.snitt kvm	Hele landet	20000+ innb
Sentrum	1-roms	5716,70	16	8050	6520
Sentrum	2-roms	8435,05	52	9880	8470
Sentrum	3-roms	10249,24	72	11560	9990
Sentrum	4-roms	11649,79	96,2	12990	11440
Sentrum	5-roms ++	14186,93	149	14180	13720

Tallene i de to siste kolonnene er hentet fra SSB, og viser en gjennomsnittlig leiepris for hele landet, og for kommuner med 20 000+ innbyggere. Tallene tar ikke hensyn til lokale forhold, men antas å kunne gi en viss veiledning for den eksisterende leieprisen for gitte leilighetsstørrelser.

Overordnet viser gjennomgangen at en regulering til gjengs leie vil medføre at små utleieboliger i praksis vil kunne øke litt, mens større boliger/leiligheter vil gå *ned* i pris.

4 Eksisterende modell

Enhet bygg opplyser at de pr i dag, har en praksis hvor de justerer den årlige leieprisen i tråd med konsumprisindeksen (KPI), med minst én måneds skriftlig varsel til leietaker. Husleieøkningen kan dermed først kreves ett år etter at leieavtalen er inngått, og ett år etter forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie, jf. husll. § 4-2.

Det benyttes i dag en husleiekalkulator for å fastsette og korrigere husleie, i tillegg til at det gjøres indeksregulering hvert år. Der husleienivået har vært lavt, er det blitt utført en korrigering av leiepris i forbindelse med bytte av leietaker. Husleiekalkulatoren er utviklet av Trondheim kommune, men er tilpasset forholdene i Stjørdal kommune.

Ved nyinnkjøp brukes en egen husleiekalkulator utarbeidet ved Enhet bygg. Denne tar hensyn til ulike faktorer som kapitalkostnader, FDV-kostnader og kalkulert tomgangsleie. I tillegg tas det hensyn til boligens tilstand og beliggenhet.

Enhet bygg regulerer også leieprisen ved oppgradering og renovering av utleieboliger, eller ombygging til f.eks. flere soverom.

Kommunen opplyser at det også jobbes med en bedre rullering i eksisterende kommunale utleieboliger, da lang botid gir lavere leiepris over tid, og det gir økte renoveringskostander/slitasje. Boligtjenesten gjør et godt arbeid med å kartlegge trangbodde store familier, slik at de får riktig bolig, og det minsker stor slitasje på boligene.

Vår vurdering, basert på kommunens egne tall, indikerer at ordningen som enhet bygg jobber etter i dag, er både kostnadsbesparende og en enklere oppfølging for administrasjonen, enn gjengs leie.

All den tid en endring til gjengs leie ikke vil medføre de økte inntektene som trolig ble lagt til grunn for vedtaket av 18.02.21, er det vår vurdering at eksisterende modell vil gi best resultat samlet sett.