

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 09/9958	
	Arkiv sakID.: 09/2683	Saksbehandler: Line Kristiansen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyre		
Sak nr.: 086/09	DRIFTSUTVALG	Dato: 25.11.2009
020/09	ELDRERÅDET	26.11.2009
113/09	FORMANNSKAP	30.11.2009

HUSLEIEØKNING 2010 KOMMUNALE BOENHETER

Vedlegg: Ingen

Sammendrag:

Fauske kommune ved boligkontoret forvalter pr. tiden 113 boenheter. Dette er selveide boliger, boliger i borettslag og boliger som er innleid for utleie. Husleieinntektene for disse boenheterne utgjør ca. kr 5.800.000,-. Utgiftene til borettslag/eiere utgjør ca. 2.900.000,-.

Husleieloven har et eget kapittel om leieprisvern.

Vi velger å sitere deler av dette kapittel.

§ 4-1. Det alminnelige leieprisvern

Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

§ 4-2. Indeksregulering

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

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

§ 4-3. Tilpassing til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring enn den som kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettningstidspunktet 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.

Tilpassning 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.

Saksopplysninger:

Fra Statistisk Sentralbyrå:

Konsumprisindeksen (KPI) økte med 2,7 prosent fra september 2008 til september 2009.

En økning på 2,7 % i husleie kan iverksettes fra 01.01.2010 for de fleste boenhetene. Dette ut fra tolking av lovens bestemmelser.

I arbeidet med budsjettet for 2010 foreslår rådmannen en husleieøkning på 2,7 % for de fleste boenheter. Unntakene er de leilighetene som ved en husleieøkning får en husleie på over kr 8.000,-.

For kommunale leiligheter i borettslag vil en eventuell ytterligere økning i husleien, som borettslagene selv vedtar, komme i tillegg.

I budsjett 2010 er det avsatt kr. 612.000,- til vedlikehold av kommunale utleieboliger. Dette gir et snitt på ca kr 5.300,- til vedlikehold pr. år pr. bolig. Disse midlene skal dekke eksempelvis nye varmvannstanker, maling, dusjkabinett, opplegg til oppvaskmaskin, og lignende. Rådmannen har pr. i dag kun midler til å foreta ”brannslukking” i boligene, ikke nødvendig oppgradering. Eksempelvis er det en del badrom som har behov for oppgradering (fjerning av badekar, nytt gulvbelegg og dusjkabinett), dette er det ikke mulig å få gjennomført innenfor den rammen som er avsatt til vedlikehold. De eneste badene som blir oppgradert i de kommunale boligene er de som det er lekkasje i, og som derfor må repareres.

Saksbehandlers vurdering:

Det er her snakk om en indeksregulering av leieprisene. Denne endringen kan derfor iverksettes fra 01.01.2010 for de fleste boenheter. I de tilfeller der det har flyttet inn personer i våre boenheter i løpet av 2009 vil økningen gjennomføres i henhold til husleieloven.

INNSTILLING :

Det vedtas en husleieøkning på 2,7 % for 2009 for de fleste kommunale utleieboliger.

Unntakene er de boligene som ved en slik økning får en husleie på over kr 8.000,-.

Ragnar Pettersen
Rådmann