



Saksframlegg

Forvaltning og prising av kommunale bustadar

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		19.02.2026

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:

Bakgrunn for saka:

Kommunen står framfor ei betydeleg utviding og endring av den kommunale bustadmassen. Med nye leilegheiter under planlegging og utbygging, mellom anna på Skogtun og Århusjordet, vil kommunen i større grad enn tidlegare vere ein aktiv aktør i eit lokalt utleigemarked som er i utvikling og endring.

Historisk har dei fleste kommunale bustadane vore primært nytta til bu-sosiale føremål, som bustadar for flyktningar, eldre og andre grupper med særskilde behov. Denne funksjonen vil framleis vere ein sentral del av kommunen sitt ansvar og samfunnsoppdrag.

Samtidig vil ein del av dei nye bustadane ha ein standard og ei utforming som gjer dei eigna for utleige i konkurranse med private aktørar, til dømes til arbeidstakarar og aktørar knytt til ny næringsverksemd i kommunen. Dette inneber at kommunen i praksis vil operere i to ulike segment av utleigemarknaden:

- eit bu-sosialt segment, og
- eit marknadsrett segment.

Dagens organisering, der endringar i husleigesatsar eller bruk av bustadar i stor grad krev politisk handsaming, er ikkje tilpassa denne nye situasjonen. Kommunedirektøren ber difor om fullmakt til å fastsetje husleige og disponere bustadane meir fleksibelt, innanfor politisk fastsette rammer.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for næringsutvikling, Kommunen skal ha tilgjengelege utleigebustadar

Behov for fleksibilitet og effektiv forvaltning

Eit meir samansett og marknadsnært bustadbilete krev større grad av operativ fleksibilitet. Dersom kommunen må leggje fram politiske saker ved kvar justering av husleige eller kvar gong ein ser behov for omdisponering av bustadar, kan dette føre til unødige tregheit og lite effektiv ressursbruk.

Kommunedirektøren vurderer det som nødvendig å ha fullmakt til:

- å justere husleige på marknadsretta bustadar i takt med marknaden
- å omdisponere bustadar mellom bu-sosial og marknadsretta bruk

Politisk handlingsrom og rammer for delegasjon

Delegasjonen av fullmakt til kommunedirektøren inneber ikkje at kommunestyret gir frå seg reelt politisk handlingsrom. Store delar av forvaltninga og prisinga av kommunale bustadar er allereie regulert gjennom statleg lovverk, forskrifter og nasjonale retningslinjer, som kommunen uansett er bunden av.

Kommunestyret vil framleis ha styringsrett gjennom fastsetjing av overordna prinsipp, økonomiplan og årsbudsjett, samt gjennom politiske føringar for bruken av den kommunale bustadmassen. Delegasjonen klargjer rollene mellom politisk nivå og administrasjon, og gir administrasjonen naudsynt handlingsrom til å forvalte bustadane innanfor dei rammene som allereie er politisk og rettsleg fastsette.

Delegasjonen bidreg slik til meir føreseieleg styring, betre etterleving av regelverket og meir effektiv bruk av kommunen sine ressursar, utan at det går på kostnad av politisk kontroll.

Omdisponering av bustadar – begge vegar

Det er avgjerande at kommunen kan nytte bustadane der behovet til ei kvar tid er størst.

Dersom ein bustad som har vore nytta til bu-sosiale føremål vert sagt opp, og kommunen vurderer at bustaden – eventuelt etter mindre rehabilitering – eignar seg for marknadsretta utleige, bør kommunedirektøren ha høve til å gjere denne omdisponeringa utan ny politisk handsaming.

Tilsvarende må kommunen raskt kunne redusere husleiga og ta bustadar tilbake til bu-sosiale føremål dersom behovet for slike bustadar aukar. Denne tovegssmidigheita er ein føresetnad for god forvaltning og ansvarleg bruk av kommunale ressursar.

Prinsipp for utleige til eigne tilsette

Kommunen legg til grunn at eigne tilsette i framtida ikkje kan rekne med kraftig subsidiert husleige i kommunale bustadar. Utleige av kommunale bustadar til tilsette skal som hovudregel skje til marknadsbasert husleige, på same vilkår som for andre leigetakarar i den marknadsretta delen av bustadmassen.

Dersom kommunedirektøren, av rekrutteringsmessige eller driftsmessige omsyn, vurderer det som nødvendig å gje ein økonomisk kompensasjon knytt til bustad for eigne tilsette, skal dette ikkje skje gjennom redusert husleige på den aktuelle bustaden. Eventuell subsidiering skal i staden dekkjast innanfor budsjettet til den aktuelle eininga eller avdelinga, medan bustaden framleis vert ført og prissett til marknadsstyrt husleige.

Dette prinsippet skal bidra til openheit, korrekt kostnadsføring og til at kommunale bustadar ikkje verkar konkurransevridande i det lokale utleigemarknaden.

Skilje mellom bu-sosiale og marknadsretta bustadar

Eit tydeleg skilje mellom bu-sosiale og marknadsretta bustadar er heilt avgjerande.

Bu-sosiale bustadar skal ivareta sosiale omsyn og vil ofte ha ei husleige som ligg under marknadsnivå. Desse bustadane skal ikkje vere styrande for, eller konkurrere direkte med, det private utleigemarknaden.

Marknadsretta bustadar må derimot prissetjast i tråd med marknaden. Dersom kommunen set husleiga for lågt i dette segmentet, vil det verke konkurransevridande og kunne undergrave viljen hjå private aktørar til å investere i utleigebustadar i kommunen.

Eit privat utleigemarked vil vere heilt nødvendig for å møte bustadbehovet i åra som kjem. Kommunen kan ikkje åleine dekke framtidig etterspurnad.

Prinsipp for prising og økonomisk berekraft

Det skal liggje til grunn eit overordna prinsipp om at prising av kommunale bustadar, særleg dei marknadsretta, skal vere på eit nivå som:

- dekkjer kommunen sine finanskostnader
- bidreg til delvisavskriving og verdibevaring av bustadane
- gir føreseielege og berekraftige leigeinntekter

Dette er viktig både for kommunen sin eigen økonomi og for å sikre at private aktørar kan drive utleige på økonomisk berekraftige vilkår. Kommunen er heilt avhengig av at private – helst lokale – aktørar deltek i dette marknaden for å sikre tilstrekkeleg bustadtilbod over tid.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at kommunen står i ein ny situasjon der dagens praksis for forvaltning og prising av kommunale bustadar ikkje er tilstrekkeleg tilpassa behova som kjem.

- Ei delegert fullmakt til kommunedirektøren vil:
- gi nødvendig fleksibilitet i bustadforvaltninga
- sikre rask og riktig tilpassing til marknad og behov
- hindre unødig politisk detaljstyring
- bidra til eit sunt og berekraftig utleigemarked

Samtidig vil kommunestyret behalde overordna styring gjennom budsjett, økonomiplan og fastsette prinsipp.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å fastsetje, regulere og differensiere husleige for kommunale bustadar, samt til å omdisponere bustadar mellom bu-sosiale og marknadsretta føremål, innanfor rammene av gjeldande lovverk og kommunestyret sine overordna føringar.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Halvor Homme
	kommunalsjef plan og teknikk