



Vår ref. 26/5256 - 1
Saksbehandler Tonje Hovland Berntsen
Dato 27.02.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
12/26	Utvalg for teknisk sektor	10.03.2026
	Formannskapet	
	Bystyret	

Årsmelding Bolig 2025

Kommunedirektørens innstilling

Årsmelding Bolig 2025 tas til orientering.

Bakgrunn for saken

Det legges frem Årsmelding Bolig for 2025. Dette skal være en orientering om kommunens boligmasse og informasjon fra Boligenheten om hva som er utført i 2025.

Saksfremstilling

Eiendom og Boligkontorets formål:

Formålet med Skien Kommunes boligmasse er å ivareta kommunens ansvar etter "Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale markedet § 6". Det vil si at kommunen skal gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunal bolig er én type bistand kommunen kan gi til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Innenfor rammene av bystyrets budsjettvedtak skal Eiendom ved Boligenheten bl.a. skaffe til veie boliger for å oppfylle kommunens ansvar etter loven. Boligenheten kjøper og selger boliger, i tillegg til å leie inn boliger fra private. Eiendom har 83 innleieavtaler per 31.12.2025. Årsaken til innleiebehovet er det store antallet flyktningebosettinger de siste årene. Boligenheten, via utleiemegler, bidrar også til å hjelpe vanskeligstilte ut i privatmarkedet ved å finne passende boliger i privatmarkedet som den vanskeligstilte kan leie direkte av privat utleier.

Eiendom ved Boligenhetens målsetting:

Målsettingen er å forvalte boligmassen på en profesjonell måte og innenfor de plikter og det mandat kommunen har, jf. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale markedet.

Boligmassen:

Skien Kommune disponerer per 31.12.2025 totalt 996 boliger hvor 83 boliger/leiligheter er innleide fra private, og de resterende boligene/leilighetene eies av Skien Kommune. Boligene kan deles inn i tre ulike grupper.

Gruppe 1: 260 boliger (inkludert bemannede) er klausulert for personer med nedsatt funksjonsevne.

Gruppe 2: 315 boliger til flyktninger

Gruppe 3: 421 boliger til øvrige vanskeligstilte

Tilstand boligmassen:

Kommunen som utleier har etter husleieloven et ansvar for å opprettholde en nøktern standard på leieobjektet. Utleier er ansvarlig for byggets tilstand, fastmontert utstyr, brannsikring, tilsyn osv. Det er et stort behov for vedlikehold til enhver tid. Utskiftninger foretas når det er strengt nødvendig, og det jobbes til enhver tid å finne gode og rimelige løsninger for å få mest mulig ut av midlene som er satt av til vedlikehold.

I 2025 ble det brukt ca kr 14.8 mill til vedlikehold og rehabilitering av boligene. Dette inkluderer også kostnader for innleie av eksterne firmaer som elektro, rørlegger, tømrere osv. Kostnadene går i hovedsak til å pusse opp boliger etter at leietakere flytter ut da mange av boligene er veldig nedslitte. Noen av disse faktureres videre til leietaker dersom det er ødeleggelser av boligen. Innenfor disse kostnadene har Boligkontoret også bekostet oppussing i forbindelse med tilbakeføring av innleieboliger. Vi pusset opp og rehabiliterte 155 utflyttede boliger i 2025, samt utførte flere rehabiliteringer i bebodde boliger. I tillegg til istandsetting av boligene har vi fått utført en del utvendig maling av boligene samt bytting av vinduer, tak og utvendig kledning som hadde sterkt behov for utskiftning.

I tillegg til ovennevnte midler kommer ressurser som ligger i Håndverksenheten med lønnsutgifter på kr 11.7 mill (inkl. sosiale kostnader). Dette inkluderer også noen lønnsutgifter for formålsbygg. Håndverksenheten i Skien Kommune består av 17 medarbeidere. Det å ha en egen håndverksenhet i Skien Kommune som raskt kan påta seg oppdrag er en effektiv og økonomisk fordelaktig løsning som gjør at vi «kan snu oss raskt» i forhold til ut/innflyttinger. I tillegg kjenner Håndverksenheten godt til boligmassen som fører til redusert tomgangstid.

Totale kostnader til vedlikehold var på kr 26,5 mill i 2025

Organisering:

Boligenheten tilhører Eiendomsavdelingen og i 2025 har enheten opplevd endringer ved å få to nye ansatte, samt en utvidelse av ansvar og arbeidsoppgaver gjennom å overta boligtildelingsutvalget. Boligenheten overtok ansvaret for boligtildelingsutvalget fra Tjenestekontoret i Helse og Mestring fra 1. februar 2025.

Annen fokus for Boligenheten har fortsatt vært på flyktningebosettingen, men også det å finne rett bolig til rett person. Boligenheten ser fortsatt gode resultater etter ansettelsen av utleiemegler, og mye av flyktningebosettingen løses ved hjelp av innleie fra privatmarkedet. I tillegg til flyktningebosettingen har det også vært jobbet med å bosette øvrige vanskeligstilte

ved å tilpasse boligmassen til behovet, og finne de beste løsningene for å spre boligmassen til kommunen. Det er alltid en krevende oppgave å finne rett bolig til rett person

Eiendom ved Boligenheten sine oppgaver og ansatte:

Oppgavene til Boligenheten er forvaltning knyttet til utleie, «Leie til eie», oppfølging av leieforhold, behandle søknad om kommunal bolig/boligbistand, fatte vedtak etter tildelingsutvalg, tildele boliger, arbeid med borettslag og søknader, husleiekontrakter, fakturering, oppsigelser, begjæringer til namsmannen, utkastelse, kjøp og salg av boliger, overleveringer av boliger ved nye kontrakter, overtakelse etter opphør av kontrakter, håndtering av innleieavtalene fra private utleiere, klagesaker, søknader til Husbanken, oppfølging i samarbeid med Helse og Mestring, barnevern, NAV osv. Dette inkluderer også bosetting av flyktninger. I 2025 anskaffet boligkontoret boliger til 72 flyktninger (ekskl. enslige mindreårige). For å forvalte alle disse oppgavene har vi i 2025 hatt 5 årsverk.

Oppgavene til Boligenheten har også omhandlet vedlikehold, drift, befaringer, prosjektering, anbudsinnhenting, brannrunder, oppfølging av tekniske forhold, vaktmestertjenester og bestilling av håndverksoppdrag. For å utføre disse oppgavene har vi i 2025 hatt 3 årsverk.

Leie til eie:

Skien Kommune har vært en del av Husbankens boligsosiale utviklingsprogram, og et av de overordnede målene i dette programmet var at flere skal eie sin egen bolig. Dette ble bakgrunnen til prosjektet «Leie til eie» som var en del av dette programmet. «Leie til eie» innebærer at de aller fleste leietakerne får tilbud om å kjøpe den boligen de leier av kommunen. Kjøpet realiseres gjennom startlån og eventuelt etableringstilskudd som er to av Husbankens finansielle hjelpemidler.

Skien Kommune har implementert dette som en fast rutine som følges opp når kontrakt går ut for leietaker. Vi ser klare fordeler av dette både for kommunen og ikke minst for leietakerne våre som kan oppleve fordelene ved å eie sin egen bolig. Når vi selger en borettslagsleilighet til leietakeren fører også dette til at vi kan kjøpe en ny andel i det samme borettslaget som vi igjen kan leie ut til andre vanskeligstilte.

«Leie til eie» prosjektet ble startet i 2012, og siden den tid har det blitt solgt 121 boliger til leietakere av kommunale boliger i Skien. Av disse ble 6 boliger solgt i 2025. Vi har hatt mindre henvendelser enn de siste årene fra leietakere som ønsker å kjøpe boligen sin i 2025, og vi antar at dette er som følge av at folk flest har generelt en mer utfordrende økonomi.

Noen leietakere har også fått innvilget startlån til å kjøpe en annen bolig enn den som ble leid av kommunen. Vi bistår også i prosessen med å søke startlån til andre boliger enn den som leies ettersom dette også bidrar til de samme fordelene som om leietaker skulle kjøpt boligen de leier av oss.

Samarbeid med Husbanken:

Skien kommune og Husbanken har et tett samarbeid, og Boligenheten synes samarbeidet med Husbanken fungerer veldig godt. Vi opplever god informasjon gitt fra Husbanken. I tillegg har Husbanken arrangert både webinarer og konferanser hvor Boligenheten har deltatt. I 2025 har Husbanken også hatt samarbeidsmøte med Skien kommune ved ordfører og administrasjonen.

Tilskudd til energiltak:

Husbanken har et tilskudd som skal gå til tiltak som minsker behov for energi i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem. I 2024 søkte vi på nytt om midler, og vi fikk innvilget 50% tilskudd inntil 1.6 mill for utskifting av vinduer samt etterisolering av kommunale boliger. Denne jobben ble ferdig utført i 2025.

Investering/salg av boliger i 2025:

Det ble solgt 15 boliger for totalt ca 23 mill i 2025. 6 av disse boligene var ordinære salg gjennom leie til eie og 9 boliger ble solgt i det åpne markedet.

I 2025 hadde vi 10,3 mill til investering av boliger, som ble benyttet til kjøp av nye boliger samt investeringer i eksisterende boligmasse

Husleienivå:

Alle boligene som Skien Kommune leier ut skal som utgangspunkt leies ut til markedspris. Husleien skal kunne sammenlignes med andre boliger som leies ut av private aktører. Kommunen leier ut til vanskeligstilte og vi ser at det er vanskelig å legge husleiene helt opp på markedspris da leieprisene i det private leiemarkedet har fått en meget stor økning de to-tre siste årene. Dette gjelder spesielt for de store eneboligene som leies ut.

Likevel er husleiene for store deler av boligmassen sammenlignbare med privatmarkedet. Det er unntak for de boligene der samme husstand har leid over lang tid og er på løpende kontrakter. Der har markedsprisen økt mer enn konsumprisindeksen de siste årene. For disse kontraktene må det kjøres en gjengs leie prosess. Alle nye kontrakter som inngås vil få en husleie som tilsvarer gjengs leie nivå på sammenlignbare kommunale utleieboliger.

Leiekontraktenes varighet:

Leiekontraktenes varighet er på 3 år. Etter 3 år må leietakerne søke om kommunal bolig på nytt dersom de ønsker å leie videre. Søknaden vil da bli behandlet i boligtildelingsutvalget. Dersom leietakerne ikke søker på nytt, eller dersom de får avslag i boligtildelingsutvalget, må de enten søke startlån for å kjøpe sin egen bolig eller så må de leie bolig gjennom privatmarkedet.

En leietaker kan få ny kontrakt i sin eksisterende bolig dersom boligtildelingsutvalget vedtar at leietaker fremdeles har behov for kommunal bolig. En ny husleiekontrakt vil da ha 3 års varighet. I noen tilfeller kan også boligtildelingsutvalget gi avslag på ny kontrakt i den eksisterende boligen dersom husstanden har færre/flere medlemmer enn ved forrige tildeling. I disse tilfellene vil leietaker få tilbud om en annen kommunal bolig som er egnet, eller eventuelt bistand fra utleiemegler til å leie i det private markedet.

Bostøtte:

Bostøtten er det største, viktigste og mest målrettede boligøkonomiske virkemiddelet for å sikre boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Bostøtte er en rettighetsbasert ytelse beregnet på husstander med lav inntekt og høye boliggifter. Alle som får innvilget søknad om kommunal bolig må også søke om bostøtte.

Det er NAV som behandler søknadene om bostøtte.

Noen beboere har direkte trekk fra kommunen i bostøtten. Dette er individuelle avtaler som er gjort etter samtykke med hver enkelt beboer, og avtalen kan sies opp av beboer når den måtte ønske det.

Boligtildelingsutvalget statistikk 2025:

I 2025 mottok og behandlet boligtildelingsutvalget 451 søknader om boligsosial bistand. Av disse sakene så ble 12 saker behandlet i Klagenemda hvor det kun var 1 klage som ble omgjort.

Søknadene og vedtakene fordelte seg på følgende måte i 2025:

Innvilget kommunal bolig	103
Innvilget utleiemegler	64
Innvilget bistand til startlån	12
Innvilget bytte	33
Innvilget fornyelse	68
Innvilget Boligsosial bistand totalt	280
Avslag, ikke vanskeligstilt	78
Avslag, ikke botid	49
Avslag, bytte	42
Avslag, fornyelse	2
Avslag Boligsosial bistand totalt	171
Klage, ikke medhold i Klagenemda	11
Klage, omgjort i Klagenemda	1
Klager i Klagenemda, Totalt	12

Av de som fikk innvilget kommunal bolig (nye leietakere) var det 20 barnefamilier og 83 enslige hvor 58 av de enslige har rusutfordringer. Av de som fikk innvilget kommunal bolig inkluderte dette 11 saker med sekundærflykninger og 2 saker med familiegjenforeninger.

Når det gjelder søknad om kommunale boliger opplever vi en endring fra tidligere år. Vi ser at det nå er færre barnefamilier og flere enslige som har behov for kommunal bolig, særlig enslige med rusutfordringer. Dette bekrefter ventelistene der det er boliger til enslige med rusutfordringer som er den største utfordringen, mens vi har færre barnefamilier på venteliste enn tidligere år.

Status på venteliste pr 31.12.2025:

Enslige med rusutfordringer: 20

Enslige annet: 12

Barnefamilier: 8

Vi har en relativt stor pågang av sekundærflyktninger. Vi har gitt 49 avslag pga manglende botid. Av de 20 barnefamiliene som fikk positivt vedtak på kommunal bolig var 8 av disse sekundærflyktninger.

Når det gjelder familiegjenforeninger så overføres søknad om bolig pga familiegjenforening til KIE dersom de får familiegjenforening innen de 5 første årene. De som får familiegjenforening etter disse 5 årene blir behandlet som ordinære vanskeligstilte. Boligtildelingsutvalget behandlet 2 slike saker i 2025.

Utfordringer og fokusområder i 2025:

Bosetting av flyktninger

I 2025 bosatte vi 72 flyktninger, i hovedsak fra Ukraina. For å kunne løse disse bosettingene måtte vi ut på det private utleiemarkedet. Dette fordi vi ikke hadde tilstrekkelig antall ledige boliger i kommunens boligportefølje. Det har vært en del utflyttinger i løpet av året, og vi kan bruke boligene vi har leid inn på nytt til nye bosettinger. Utflyttingene kan ofte føre til ekstra kostnader da mange flytter tilbake til hjemlandet sitt og dermed reiser fra boligen uten å tømme eller rengjøre denne.

Spre den kommunale bosettingen

Boligenheten har fortsatt med sitt fokus og sitt arbeid med å spre den kommunale bosettingen. Vi har en god oversikt over boligmassen og har fordelt den på postnummer og områder. På denne måten har vi regnet ut andeler av kommunale boliger i de ulike områdene. Dette er et godt utgangspunkt med tanke på hvilke områder vi bør prioritere å anskaffe boliger i, og dermed unngår vi områder med høye andeler av kommunale boliger. Se vedlegg for mer informasjon om statistikkene.

Det tar tid å spre bosettingen da det er knapphet på boliger i markedet, samtidig som det er høye priser i enkelte boligområder.

Ved innleie tas det også hensyn til hvilket område det leies inn boliger, men det kan til tider være krevende da mange av flyktningene skal ha nærhet til gitte skoler og voksenopplæring

Endring i boligbehov

Boligenheten opplever stadig endringer i behovene for ulike typer boliger. I 2025 har flyktningebosettingen hatt størst behov for små leiligheter med 1-2 soverom. For øvrige vanskeligstilte har det største behovet de siste årene vært store familieboliger med 3 eller flere soverom. Dette behovet har nå endret seg, og i 2025 har vi fått et større behov for boliger til enslige.

Egnede boliger til personer med lav boevne og til personer som sliter med samtidighet av rus og psykiatri er også et stort behov. Det er personer på venteliste som trenger en slik bolig. Her er det mange hensyn som må tas i tillegg til leietakers behov, og det er en knapphet i boligporteføljen med egnede boliger til disse gruppene. Det er et samfunnsansvar å bosette disse personene på et egnet sted da ingen skal være ufrivillig bostedsløse, og det er en veldig stor utfordring å bosette personer med rusutfordringer i ordinære boområder.

Tilskudd fra Husbanken

Husbanken annonserte på nytt ut muligheter for tilskudd vedrørende kommunale boliger. Boligenheten søkte igjen om tilskudd til energiltak i 2024, og fikk innvilget dette med utførelse av prosjektet i 2025. Vi fikk innvilget tilskudd til utskifting av vinduer samt etterisolering av to bygg til i Øvre Meierbakken. Her fikk vi innvilget 50% av kostnadene som utgjorde 1.6 mill i tilskudd. Prosjektet ble ferdigstilt i 2025. Slike tilskudd gir oss mulighet til å istandsette og energi-effektivisere kommunale boliger, noe som normalt er vanskelig å prioritere i forhold til våre rammer.

Gjengs leie

Vi opplever en skjevhet i nivåene på husleier for de kommunale boligene, samt en skjevhet mellom husleienivået på det kommunale boligene og de boligene som er til leie i privatmarkedet. Skjevheten skyldes i hovedsak at det er mange leietakere som har løpende leiekontrakter fra langt tilbake i tid, og disse har aldri blitt regulert utover konsumprisindeksen. Boligenheten ønsker en større rettferdighet for de som leier samme type boliger av kommunen, og dette la grunnlaget for at vi mener det er nødvendig å kjøre en gjengs leie prosess.

I 2025 har Boligenheten gjort et stort og tidkrevende arbeid med å gjennomgå hele boligmassen og detaljene rundt hvert leieforhold. Denne kartleggingen har gitt oss en bedre oversikt over boligmassen og hva som er rett nivå på husleiene. Vi har brukt SSB, husleie.no og også hatt et samarbeid med Porsgrunn kommune som har hatt gjengs leie prosesser de siste årene. På slutten av 2025 satte Boligenheten i gang prosessen med regulering til gjengs leie på de løpende husleiekontraktene.

Boligtildelingsutvalget

Boligenheten overtok ansvaret for boligtildelingsutvalget i februar 2025. Dette har vært veldig positivt og fordelaktig for både Eiendom, Boligenheten og boligtildelingsutvalget. Vi ser at det blir en mye bedre oversikt over boligmassen slik at det forenkler tildelingen av rett bolig til rett person. Samtidig går prosessen fra søknad til tildeling/vedtak mye raskere enn tidligere, noe som fører til redusert tomgangstid på våre utleieboliger.

Fremtidige utfordringer og fokusområder:

Intern organisering, rutiner og nye oppgaver

I 2025 har vi fortsatt arbeidet med effektivisering, forbedring og interne rutiner. Boligenheten finn nye ansatte og nye ansvarsområder i 2025 og det fører til noen endringer i oppgavefordeling, interne prosesser og arbeidsrutiner. Dette er et arbeid som vil pågå også i 2026.

Boevne og mangel på egnede boliger

Det er fortsatt store utfordringer og kostnader i henhold til boevnen hos mange av leietakerne. Det er viktig å ha et tett samarbeid på tvers av avdelingene i kommunen med fokus på oppfølging av boevne hos leietakerne i kommunale boliger.

Boligenheten opplever også utfordringer med noen av leietakere i gruppa som sliter med samtidighet i rus og psykiatri. Det bosettes enkeltbrukere gjentatte ganger grunnet vanskeligheter med å holde på den boligen de får tildelt. Dette kan skyldes hærverk på

boligen, husleiegjeld eller nabolagsproblemer. Dette er ressurskrevende både økonomisk og bemanningsmessig for Boligenheten.

Skien kommune mangler egnede boliger til denne brukergruppen. Boligenheten vil i 2026 jobbe med å etablere småhus på egnede tomter.

Tilvisningsavtaler

Vi har i 2025 signert en ny tilvisningsavtale i et område hvor vi har få kommunale boliger fra før. Det er viktig for fremtiden at vi fortsetter å inngå tilvisningsavtaler da dette gjør at kommunen slipper investeringer samt at leietaker skriver kontrakt direkte med utleier og vil da komme seg ut i det private leiemarkedet. En tilvisningsavtale betyr at kommunen kan tilvise inntil 40% av boligene. Det er ingen andre forpliktelser for Skien kommune, og slike avtaler bidrar til at vi får til å bosette flere vanskeligstilte på boligmarkedet.

Gjengs leie

Arbeidet med gjengs leie prosesser kommer til å fortsette også i 2026. Arbeidet er stort og omfattende, men vi forventer å oppnå flere fordeler ved å kjøre disse prosessene. I hovedsak ønsker vi å oppnå rettferdighet og likhet, men vi ser også at det kan frigjøres noen boliger som kan tildeles til andre personer samt at noen leietakere ønsker å bytte til andre boliger som er mer egnet til deres behov.

Det forventes mange henvendelser rundt gjengs leie prosessen og Boligenheten kommer til å prioritere tid og ressurser til å dette arbeidet i 2026.

I forbindelse med gjengs leie er rammen til Bolig redusert med 2 mill grunnet økte inntekter

Oversikt over alle boliger, anleggsregister, avskrivninger, lån osv:

Boliger i regnskapet er delt i to grupper:

1. SBBL – Andelsleiligheter
2. Boliger i anleggsregisteret

SBBL-leiligheter:

I denne gruppen har vi oversikt over alle våre andelsleiligheter. Regnskapsmessig har vi ikke et høyere beløp enn det leiligheten er anskaffet for. Det kan bety at hvis en leilighet er oppført i regnskapet til kr 200.000,- for mange år siden, har denne en helt annen markedsverdi i dag.

Vi antar at en markedsverdi på alle andelsleilighetene er på ca kr 450 mill pluss minus kr 50 mill. Dette er bare en antakelse.

Boliger i anleggsregisteret:

I denne gruppen har vi oversikt over alle boliger som er selveide. Regnskapsavdelingen har opprettet et anleggsregister i Visma hvor regnskapet er bundet til anskaffelseskostnaden. Her er det ikke tillatt å benytte markedsverdi. I tillegg så blir disse boligene avskrevet med 1/40 del hvert år. Det er ikke tatt en ny takst for alle disse boligene så vi har ikke eksakt verdi på disse, men vi antar at verdien på disse boligene vil være ca kr 800 mill pluss minus 50 mill. Dette er bare en antakelse.

Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt			X	
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt			X	
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		X		
Konsekvens for folkehelsen			X	

Vi bosetter og kjøper boliger i nærhet av skole, barnehage, kollektivtilbud slik at man kan benytte seg av buss, sykkel eller gåavstand. Dette for også å ta hensyn til folkehelsen med tilbud til alle våre leietakere. ,

Vedlegg

Vedlegg - Statistikk kommunale boliger 2025

Vedlegg

Vedlegg - Statistikk kommunale boliger 2025