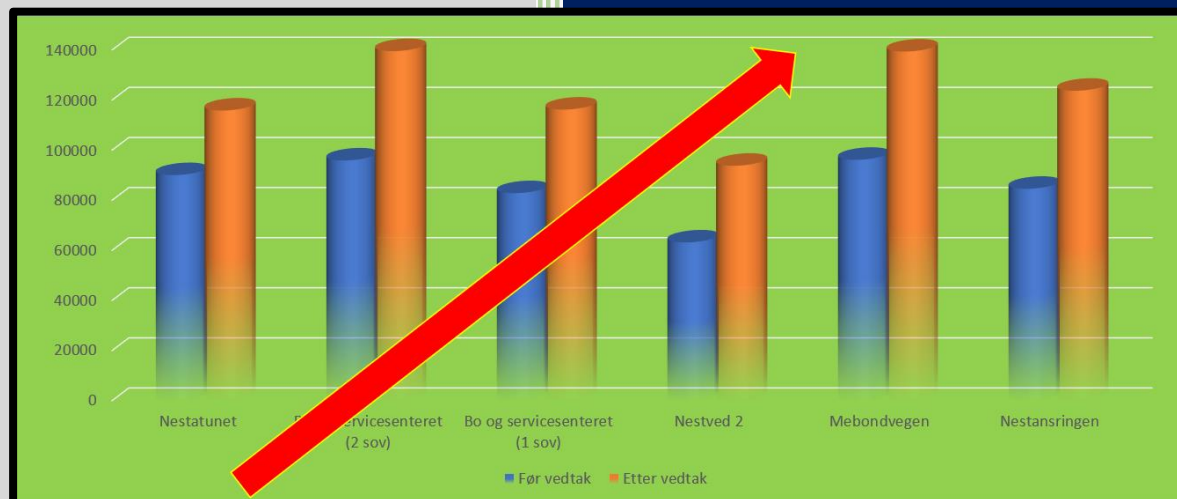


Henvendelse til Kontrollutvalget i  
Selbu kommune



*Vedr. kommunestyrets vedtak om å justere  
kommunens husleiesatser*

**Saken angår:** Vedtak i PS 88/2023, kommunestyret 11.12.23

**Beskrivelse:** Regulering av husleiesatser 2024

Kommunestyret vedtok i sak PS 88/2023 å øke leieprisen i kommunens utleieboliger. Det var Kommunedirektøren (KD) sin innstilling til nye satser som ble vedtatt av flertallet i kommunestyret. Sammen med innstillingen fulgte en redegjørelse<sup>1</sup> som er vedlagt. Økningen skal jmf. budsjett ha en årsvirkning på 1.590.523,-. Argumentasjonen for økningen viste til et vedtak i kommunestyret fra 15.09.2014 hvor det ble bestemt at kommunens boliger prismessig skulle ligge på gjengs leie. Det fremstår som noe uklart om hvor godt dette vedtaket har blitt fulgt opp, og KD mente at leien nå var for lav. Leien måtte opp for å nå nivået til gjengs leie, ble det argumentert.

Overordnet er det Husleieloven<sup>2</sup> som legger føringer tilknyttet utleie av boliger. Ved endring av leiepris setter Husleieloven noen rammer. Leien kan som hovedregel kun økes med konsumprisindeksen (KPI). Man anslår at konsumprisindeksen (KPI) for 2023 ligger på rundt 5 %<sup>3</sup>. Videre finnes det en mulighet for å endre leien til det man kaller «gjengs leie». Med gjengs leie så mener man den husleien som det betales for liknende boliger på liknende leievilkår i samme område. Dette kan man forstå som et slags gjennomsnitt av leieprisen i alle løpende leieforhold av tilsvarende boenheter. Gjengs leie er dog ikke det samme som markedsleie, og ved en overgang til gjengs leie skal det også gjøres fradrag for leietakers forbedringer og innsats. Det kan ikke justeres til gjengs leie i leieforhold som har vart i under 3 år. Man må anta at en betydelig andel av kommunens leieforhold har hatt en varighet langt under 3 år.

Det alminnelige prisvernet i Husleieloven sier også at det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

### **KD sin utregning av gjengs leie**

I sitt forslag til vedtak i saken har KD fastslått at leien minimum innebærer en økning av leia med 20 % for å nå gjengs leie. I noen tilfeller foreslås det også en høyere prosentsats. I saksdokumentene skriver KD at man har brukt boenheter som kommunen leier ut til flyktninger samt noen enheter som er annonsert for utleie som grunnlag for å finne gjengs leie. Utregningen er som følger:

Beregninger uten strøm og tv/nett	Antall enheter	m2	antall soverom	Gjengs leie	Standard
Eksterne	11	94m2	2 til 3 soverom	kr 9 882,00	
Flyktingeboliger som SK leier	12	84m2	2 til 3 soverom	kr 9 207,00	

**Dette innebærer en definisjon av gjengs leie pr. kvadratmeter på 1288,-.**

<sup>1</sup> Regulering husleiesatser 2024 – Kommunedirektørens redegjørelse. Vedlegg til Kommunedirektørens forslag til handlingsplan 2024-27. 4. desember 2023.

<sup>2</sup> Husleieloven; [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17/KAPITTEL\\_4#%C2%A74-3](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17/KAPITTEL_4#%C2%A74-3). 12. desember 2023.

<sup>3</sup> KPI 2023. <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen>. Statistisk sentralbyrå

På spørsmål omkring dette er korrekt utregnet svarer KD i mail til kommunestyret 7. desember 2023 følgende:

Hei!

Sannsynlig er kanskje regnestykket riktig ift kvm pris, men; Her er det nok flere faktorer som må legges til grunn slik vi beskriver i notatet, eksempel er beliggenhet, standard, enheter er ikke fullt sammenlignbare i ft hvilke beboere de er egnet for mm.

Vi har ikke funnet det riktig å regne pr kvadrat, her må det ses på antall soverom og hvilke muligheter som den enkelte enhet gir. I det private markedet er enheter ofte deler av enebolig med større kvadrattflate enn behovet tilsier. Dette vil dra ned snittpris.

Selbu Kommune bidrar pr dato til å dra ned snittpris for gjengsleie og blir da foretrukket utleier for mange utenom vår målgruppe.

Med andre ord; KD mener at enheten kvadratmeterpris ikke er egnet til å fastslå korrekt gjengs leie i disse utleieenheterne. Det fremstår som merkelig og ikke hensynta kvadratmeterpris i et slikt spørsmål, da det er måleenheten markedet selv nærmest slavisk benytter ved verdivurderinger av eiendomsobjekter. En subjektiv sammenligning av alle de ulike utleieenheterne virker både upresis, kostnadskreven og subjektiv.

### KD sin presentasjon av nåværende prisnivå i sine utleieboliger

			Dagens leie
Nestatunet u/tjenester	17 41m <sup>2</sup>	uten eget soverom	kr 6 500,00
Bo og Service sentret	7 82m <sup>2</sup>	2 soverom	kr 7 988,00
Bo og Service sentret	14 68m <sup>2</sup>	1 soverom	kr 6 900,00
Nestved 2	10 46m <sup>2</sup>	1 soverom	kr 5 260,00
Mebondvegen	6 94m <sup>2</sup>	3 soverom	kr 8 009,00
Nestansringen u/tjenester	19 68m <sup>2</sup>	1 soverom	kr 7 045,00

KD har i saksdokumentene en presentasjon av nåværende prisnivå på de ulike lokasjonene man leier ut til privatpersoner. Under kolonnen *dagens leie* presenteres prisene man betaler pr. mnd. Disse prisene fremstår som korrekte, men sammenlignet med kontrakter vi har tilgang på burde det vært presentert at disse prisene **inkluderer** strøm. Unntaket er Nestatunet hvor kommunestyret har vedtatt at leieprisen skal være 7500,- inkl. strøm<sup>4</sup>. Her har KD da tydeligvis kommet frem til at 1000,- av leien utgjør kostnader for strøm etc. Så for Nestatunet er det altså oppgitt pris u/strøm (6500,-). KD hevder at øvrige priser også er ekskl. strømkostnader. Det ble eksplisitt gjentatt av KD i kommunestyremøtet 11. desember 2023. Det mener vi å kunne dokumentere er feil. Oppgitte priser er leiepris inkl. strøm. Leiekontraktene som er vedlagt denne klagen kan dokumentere det. Under er tre eksempler på løpende leiekontrakter.

Selbu kommune  
Sektor helse og omsorg

LEIEKONTRAKT NESTATUNET I SELBU KOMMUNE

1. Avtaleparter:  
Utleier: Selbu kommune, Gjelbakken 15, 7580 Selbu.  
Leietaker: [Redacted]

2. Leieavtalen gjelder: Adresse: Nestansringen [Redacted]  
Etg.: 2.etg.  
Møbler: Nei  
Garasje: Nei  
Størrelse: 39,4 m<sup>2</sup>  
Rom: 1  
Strøm inkludert: Ja  Nei   
Praktisk bistand/renhold, trygghetsalarm, bod/låsbart skap er inkludert i husleien.

Husleie:  
Husleie: kr. 7.200,-  
TV/Internett: kr. 300,-  
Total: kr. 7.500,-

LEIEKONTRAKT  
FOR UTLEIE AV KOMMUNAL BOLIG I SELBU KOMMUNE

1. Avtaleparter:  
Utleier: Selbu kommune, Gjelbakken 15, 7580 Selbu.  
Leietaker: [Redacted]

2. Leieavtalen gjelder: Adresse: Nestansringen [Redacted]  
Etg.: 1  
Møbler: Nei  
Garasje: Nei  
Størrelse: 67,5 m<sup>2</sup>  
Strøm inkludert: Ja  Nei

3. Husleie:  
Husleie: kr. 6739,75,-  
TV/Internett: kr. 300,00,-  
Total: kr. 7039,75,-  
Total månedleie kr. 7039,75,- betales innen den 20. i hver måned. Selbu kommune tilbyr avtalegiro og eFaktura. Husleia kan indeksreguleres hvert år jmf. § 4-2 i husleieloven. Regulering kan skje med 30 dagers skriftlig varsel.  
Etter 3 års leietid kan utleier kreve husleia tilpasset gjengs leie. Reguleres med 6 mnd. skriftlig varsel.

4. Leietid:  
Boligen overtas av leier den: 01.12.2022

2. Leieavtalen gjelder: Adresse: Nestansringen [Redacted]  
Etg.: 1  
Møbler: Nei  
Garasje: Nei  
Størrelse: 81,8 m<sup>2</sup>  
Rom: 1  
Strøm inkludert: Ja  Nei

3. Husleie:  
Husleie: kr. 7993,63  
TV/Internett: kr. 300,00,-  
Total: kr. 8.293,63  
Total månedleie kr. 8293,63,- betales innen den 20. i hver måned. Selbu kommune tilbyr avtalegiro og eFaktura. Husleia kan indeksreguleres hvert år jmf. § 4-2 i husleieloven. Regulering kan skje med 30 dagers skriftlig varsel.  
Etter 3 års leietid kan utleier kreve husleia tilpasset gjengs leie. Reguleres med 6 mnd. skriftlig varsel.

<sup>4</sup> Sak PS 60/22. Vedtatt i kommunestyret i desember 2022.

I det påfølgende har vi satt opp KD sitt forslag til nye leiepriser sammen med de nåværende leieprisene. Vi har også da tatt med utregning av prisen pr. kvadratmeter. Denne oversikten burde vært fremlagt sammen med saksdokumentene for å gi politisk nivå bedre forståelse av forslaget.

KD sin utregning				
Sted	Pris i dag pr. mnd		Foreslått pris pr. mnd	
	Leie	Pr. kvm	Leie	Pr. kvm
Nestatunet	6500	1902	8450	2473
BO og servicesenteret	7988	1168	9985	1461
Bo og servicesenteret	6900	1217	8280	1461
Nestved 2	5260	1372	6312	1646
Mebondvegen	8009	1022	9611	1226
Nestansringen	7045	1243	8806	1554

Her ser vi at forslaget innebærer en kvadratmeterpris hvor 5 av 6 lokasjoner ligger betydelig over det KD selv har regnet frem som *gjengs leie* (1288,-). Allerede her begynner man å ane at man beveger seg utenfor de rammer Husleieloven setter. I kolonnen over dagens pris mener vi det er tatt utgangspunkt i priser inkl. strøm – med unntak av Nestatunet. Dagens pris inkl. strøm er på 5 av 6 lokasjoner brukt som grunnlag for å regne ut fremtidig leiepris ekskl. strøm. Til kommunestyret bekrefter KD at strømmen nå vil komme i tillegg, og også allerede er inkludert. Vedlagt er mail fra KD til kommunestyret 7. desember 2023 på spørsmål om dette:

Hei!

Kommunale avgifter er inkludert i leie.  
Strøm og TV/internett justeres også årlig, men kommer i tillegg pr i dag med ca kr 1200-2000 pr enhet. Her varierer det en del.

Med vennlig hilsen  
**Oddveig Kipperberg**  
Kommunedirektør

Dermed bekrefter KD at strøm skal legges på i tillegg til oppgitt ny beregnet leiepris. Denne nye leieprisen har altså blitt utregnet med utgangspunkt i nåværende totalsum av husleie inkl. strøm. I motsetning til leiekontraktene hevder KD at strøm kommer som en tilleggskostnad i dagens eksisterende leieforhold. Det er feil. Strømmen er i dag inkludert. Forslaget fra KD (som også ble vedtatt av Kommunestyret) medfører dermed at økningen for den enkelte beboer blir vesentlig høyere enn hva saksdokumentene hevder siden strømavgifter nå plutselig vil komme i tillegg:

Utregning - regulering husleiesatser 2024								
Sted	Pris i dag pr. mnd			Foreslått pris pr. mnd			Økning i %	Økning pr. år
	Leie	Strøm	Pr. kvm	Leie	Strøm	Pr. kvm		
Nestatunet	6500	1000	2195	8450	1200	2824	28,6 %	25800,-
BO og servicesenteret	7988	Inkl	1168	9985	1640	1701	45,6 %	43644,-
Bo og servicesenteret	6900	Inkl	1217	8280	1400	1708	40,3 %	33360,-
Nestved 2	5260	Inkl	1372	6312	1500	2037	48,4 %	30624,-
Mebondvegen	8009	Inkl	1022	9611	2000	1482	45,0 %	43224,-
Nestansringen	7045	Inkl	1243	8806	1500	1812	45,7 %	39132,-

I utregningen over må vi presisere at foreslåtte pris pr. mnd i strøm muligens vil avvike noe fra vårt anslag, men avviket vil være særs lite da det er tatt utgangspunkt i KD sin uttalelse om at strømkostnaden vil være mellom 1200-2000,- pr. mnd - avhengig av objektets størrelse og alder. Vår utregning kan dermed anses å være veldig nære den reelle kostanden den enkelte må betale etter justering jmf. vedtaket.

### Lovlighet i vedtakets innhold

Spørsmålet man må stille seg er om en reell økning i husleieutgifter på over 40 % er i tråd med intensjonen om å få prisen opp på nivå med gjengs leie. Det er merkelig at man går fra et leieforhold hvor strømutgifter er inkludert til at det nå skal komme i tillegg til ny leiepris. Videre er det til å undres over at KD ikke følger sin egen utregnede kvadratmeterpris som nivået for gjengs leie når nye leiepriser skal fastsettes. Snarere velger KD fullstendig å se bort i fra dette sitt forslag til nye leiepriser, og snarere foreslår et prisnivå langt over det man selv har kommet frem til er gjengs leie.

Vi ønsker at Kontrollutvalget vurderer lovligheten av endringene i leievilkårene opp mot Husleieloven. Vi mener at endringene strider mot det alminnelige prisvernet i Husleieloven da ny leien er å anse som urimelig i forhold til det en kunne forvente ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Videre er den reelle økningen langt over hva Husleieloven angir, og ens egen definisjon om nivået på gjengs leie tas ikke hensyn til når man fastsetter ny leiepris. Her hevder vi at forslaget legger seg på en ny pris langt over hva man må anse å være gjengs leie.

Når det kommer til strømutgifter er det åpenbart av leieforhold vi kjenner til at beboerne ikke har fått egen faktura på dette, og slik vi ser det er det blitt kommunisert at dette har vært inkludert i prisen de betaler som husleie. Det fastslår ulike leiekontrakter vi legger ved denne henvendelsen. Det til tross for at KD flere ganger hevder at strømkostnader allerede i dag kommer som et tillegg for kommunens leieboere. Det kan vi altså dokumentere er feil, og hevder dermed at vedtaket i kommunestyret representerer en vesentlig endring av leievilkår som neppe kan gjøres av utleier i et kontraktsforhold uten at det skrives en helt ny avtale som begge parter samtykker til. På toppen av dette virker KD å motsi seg selv når det kommer til når leien er regulert sist opp mot gjengs leie. I saksdokumentene til budsjettet 2024 sier KD følgende:

I budsjett og handlingsplan for 2024-2027 er det lagt til grunn et premiss om gjennomsnittlig økning av alle leieinntekter på 20% fra 2024. Regulering ift. gjengs leie kan skje dersom leieforholdet har vart i to år og seks måneder uten annen endring enn indeksregulering. Siste regulering ift. gjengs leie er gjort i november 2016.

Dersom man går til de samme punktene i kommunens budsjetter for 2022 og 2023 så sier derimot KD at alle utleieenheter er justert opp mot gjengs leie. Da må man forstå det dithen at man i 2021 og 2022 mente at dette er gjort nylig, og ikke så langt tilbake som 2016. Utklipp fra tidligere år budsjettforslag er vedlagt under:

#### 16. Leie av kommunale boliger

Ny Boligsosial handlingsplan ble vedtatt av Kommunestyret 16.10.17. Denne beskriver tildelingskriterier og hvem som gjør vedtak på tildeling.

Alle kommunale boliger har husleien regulert etter prinsippet «gjengs leie». **Sett i forhold til** leiemarkedet i Selbu så økes ikke husleiegrunnlaget for 2022 på kommunale boliger og omsorgsboliger.

#### 17. Leie av kommunale boliger

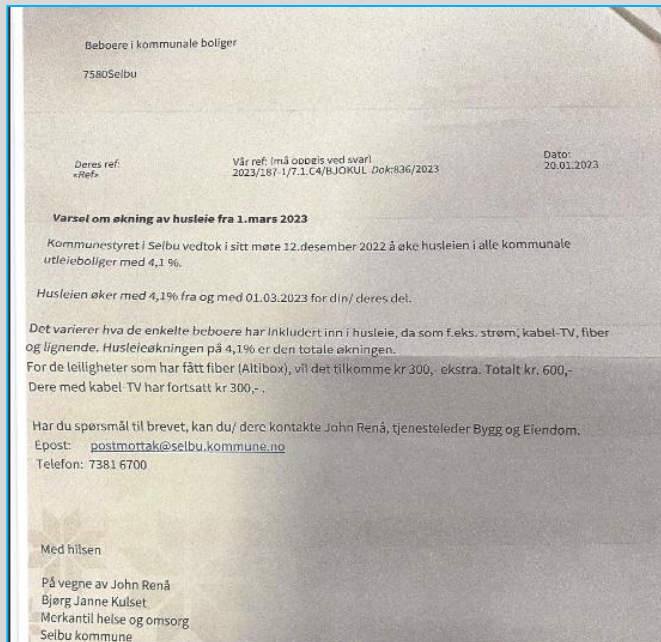
Ny Boligsosial handlingsplan ble vedtatt av Kommunestyret 16.10.17. Denne beskriver tildelingskriterier og hvem som gjør vedtak på tildeling.

Alle kommunale boliger har husleien regulert etter prinsippet «gjengs leie». **For 2023** foreslås det en økning på 4,1%. Gjeldene fra Mars 2023.

Det fremstår som selvmotsigende at KD ikke ønsker å øke leien for et år tilbake med bakgrunn i leiemarkedet i Selbu, mens man nå plutselig mener man må heve leien med 20-30 % for å komme

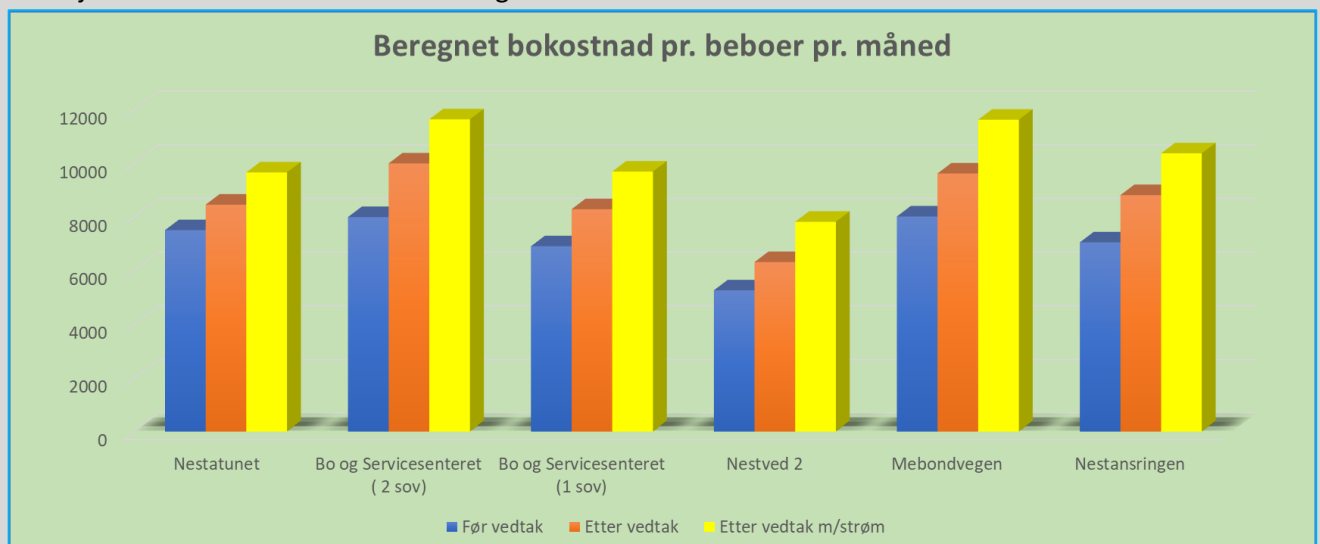
opp på gjengs leie. Hva har skjedd med leiemarkedet i Selbu i 2023 som plutselig skulle tilsi at gjengs leie har økt med opp mot 30 %?

Som man kan se fra budsjettet for 2023 så vedtok altså Kommunestyret – på forslag fra KD – å øke leieprisene med 4,1 %. Dette etter at man har fastslått at husleien er regulert etter gjengs leie. Det er naturlig å anta 4,1 % var i tråd med årlig KPI. Beboere mottok også et varsel på dette, og det er vedlagt under.



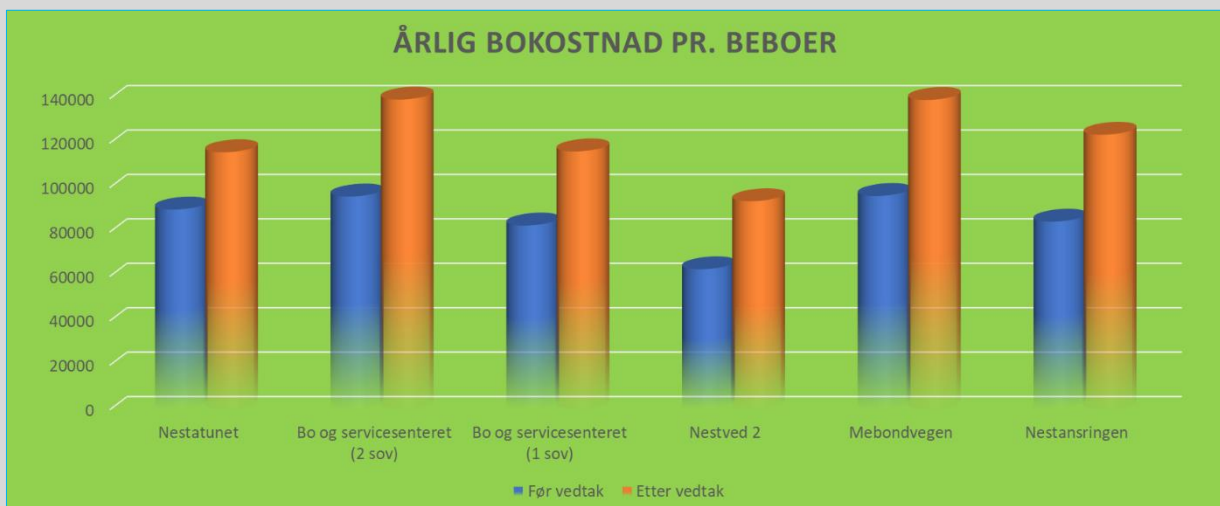
### Kommunens rolle som utleier gjennom sine boliger

Det er vanskelig å forstå kommunens rolle som tilbyder av disse utleie -og omsorgsboligene som annet enn et tilbud for personer med utfordringer til å komme inn på boligmarkedet uten fellesskapets bistand. Altså; et tilrettelagt tilbud for å bo i egen bolig. Dette kan ha med økonomisk situasjon å gjøre, mangel på arbeid, forhold til rus, nedsatt funksjonsevne etc. Det er da naturlig å anta at kostnaden for å bo i disse enhetene ikke er ment å ligge på markedsleie. Dette er snakk om offentlig tilrettede bopæler for personer som ikke kan komme inn på det ordinære markedet. I et slikt perspektiv kan man prinsipielt diskutere om gjengs leie er korrekt forventning når det kommer til leiepris. Det er jo også verdt å nevne at det i disse boligene også er leietaker med ulike typer funksjonsnedsettelse – inkludert utviklingshemmede.



I 2021 kom Kommunal -og distriksdepartementet med en tolkningsuttalelse<sup>5</sup> omkring gjengs leie i kommunale boliger. Her kom man frem til at; «Med dette utgangspunktet kan ikke departementet se at man kan vurdere leien i et bestemt leieobjekt opp mot den gjennomsnittlige utleieprisen i en kommune, ved vurdering av hva som er gjengs leie. Dette fremstår i strid med forarbeidsuttalelsene om at man skal foreta sammenlikning med husrom på stedet, og at det må være tale om liknende husrom utleid på liknende vilkår». Avslutningsvis konkluderte man med at; «Departementet mener derfor at man ved vurdering av gjengs leie for en kommunalt eid utleiebolig ikke kan legge til grunn gjennomsnittlig husleie for samtlige boliger i kommunen hvor boligen ligger».

Med andre ord så kan det argumenteres for at kommunens fremgangsmåte for å definere gjengs leie for disse boligene er ugyldig. Her har man tatt pris fra objekter fra det åpne markedet og basert gjengs leie ut ifra det. Når alt kommer til alt er det kun kommunalt utleide boliger som kan si noe om gjengs leie for boligene kommunen leier ut, dersom man skal følge uttalelsen fra departementet. Det rimer også overens med gjengs leie man har innhentet fra kommunens boliger som leies ut til flyktninger. Her finner man også en kvadratmeterpris på omtrentlig nivå med den eksisterende leien. Funnet på 1288,- pr. kvadratmeter har man da altså valgt å se helt bort i fra, og man innfører nå en leie som ligger langt høyere. Det er ikke i tråd med vedtaket om at kommunens utleiepriser skal ligge på gjengs leie. Vedtaket 11. desember 2023 bryter derav med vedtaket om gjengs leie fra 2014. Leieprisen for den enkelte beboer ligger nå langt over gjengs leie.



Samtidig så er den reelle økningen langt over KPI. Man tar ut strømmen som er inkludert de fleste steder og legger den til på toppen. Vi kan ikke se at det er vedtatt noe sted. Det eneste vedtaket som sier noe om dette er fra desember 2022, hvor man på Nestatunet sa at strømmen skulle være inkludert. Nå har administrasjonen plutselig funnet ut noe annet. Det er en vesentlig endring av leieforholdet som medfører en økt belastning på den enkelte leieboer. Med en reell økning av leieprisene på over 40 % virker dette å være et brudd med intensjonene i Husleieloven som skal regulere leieprisen.

<sup>5</sup> § 4-3 Svar på henvendelse om gjengs leie. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-4-3-svar-pa-henvendelse-om-gjengs-leie/id2888975/>

## Virkninger i kommunens budsjett

KD skriver i sitt vedlegg til kommunestyret at årsvirkningen i budsjettet for dette vedtaket er 1.590.523,-. Da er det også regnet inn 150.000,- for utleie av andre lokaler.

### Virkninger i budsjett:

I budsjett er det beregnet følgende virkninger:

	Husleie pr mnd		Antall	Årsvirkning
	fra	til		
Nestatunet	6 500	8 450	17	397 800
Selbu Bo og Service Senter m/2 soverom	7 988	9 985	7	167 748
Selbu Bo og Service Sentret m/1 soverom	6 900	8 280	14	231 840
Nestved 2	5 260	6 312	10	126 240
Mebondvegen	8 009	9 611	6	115 330
Nestansringen	7 045	8 806	19	401 565
Økning andre lokaler *				150 000
<b>Sum årsvirkning økning i husleie</b>				<b>1 590 523</b>

\* blålysbygg, Selbuhallen(fylkeskommune), Nav, Vaskeri, div rådhuset

50% av husleieøkningene er regnet som innsparingstiltak i total kommuneøkonomi og 50% tilføres bygg og eiendom som økt handlingsrom til inndekking av prisvekst.

Virkninger i budsjett - mill kr	2024	2025	2026	2027
Resultateffekt økt inntekt	0,4	0,75	0,75	0,75
Økt handlingsrom Bygg og eiendom	0,4	0,75	0,75	0,75
<b>Sum virkning av tiltak</b>	<b>0,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
Økninger husleie	0,9	1,5	1,5	1,5

For enkelthet skyld er det beregnet helårsvirkning av økning for Nestatunet fra 2025 noe som i praksis vil gi tilsvarende redusert inntekt (redusert handlingsrom) for Bygg og eiendom. Dette vil bli innarbeidet i budsjett 2025.

Denne oversikten er ytterligere en bekreftelse på at man bruker pris uten strøm for Nestatunet som utregningsgrunnlag, mens det for de øvrige objektene brukes det priser inkl. strømutgifter. Det til tross for at KD motsatte seg et slik resonnement i kommunestyremøtet 11. desember. Videre regnes da prosentmessig økning fra disse prisene. Så varsler KD at strøm vil komme i tillegg til dette. Da blir økningen prosentmessig over 40 % for alle objekter – foruten Nestatunet som havner på en reell økning på i underkant av 30 %.

Så kan det godt tenkes at kommunen ikke tjener noe på at strømmen kommer i tillegg, men det vil øke de faktiske bokostnadene til den enkelte beboer. Og det er nettopp dette regnestykket som er relevant å synliggjøre i et spørsmål om innføring av ny leiepris. Likevel er ikke dette fremlagt av KD i sakens anledning. Kommunestyret fattet sitt forslag uten innsikt i hvor mye de reelle kostandene ville utgjøre for den enkelte leietaker.

I selve budsjettdokumentet som er fremlagt politisk behandling er økt husleie nevnt et par ganger. Hver gang er det 20 % som eksplisitt nevnes for å få leien opp på nivå med gjengs leie.



## Forslag til tiltak spesifisert pr tiltak pr områder

Forslag til tiltak - mill kr	2024	2025	2026	2027	Kommunedirektørens vurdering
Redusert ramme politisk nivå	-0,20	-0,20	-0,20	-0,20	Mindreforbruk flere år på rad
Restriktivt innkjøp og kursvirksomhet (50% reduksjon)	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	
Redusert pott for tilleggsbevilgning formannskap	-0,20	-0,20	-0,20	-0,20	Ubrukt siste 5 år
<b>SUM POLITISK NIVÅ</b>	<b>-0,45</b>	<b>-0,45</b>	<b>-0,45</b>	<b>-0,45</b>	
Utsatt ansettelse lærling Sentraladministrasjon	-0,20	-0,3	-0,30		Oppstart utsettes til 2026
Restriktivt innkjøp og kursvirksomhet (50% reduksjon)	-0,20	-0,20	-0,20	-0,20	
Vakant sekretærstilling 40%	-0,35	-0,35			Holdes vakant i 2 år før ny vurdering
<b>SUM KD/SA</b>	<b>-0,75</b>	<b>-0,85</b>	<b>-0,50</b>	<b>-0,20</b>	
Ingen ekstra bevilgning til løpende barnehageopptak	-1,00	-2,00	-2,00	-2,00	Det er en tjenste ut over lovpålat tjeneste. Evt inntak av barn utenfor ordinært barnehageopptak skjer dersom det er rom for dette innenfor vedtatte ramme
Restriktivt innkjøp og kursvirksomhet (50% reduksjon)	-0,30	-0,30	-0,30	-0,30	
Effektivisering kulturskole	-0,20	-0,20	-0,20	-0,20	Vurdert mulig å redusere budsjett kulturskole med 0,2 mill kr eks. vis salg av tjenester eller økte brukerbetalinger
Skoleskiss Dragsten - beregnet netto reduksjon etter inngåelse av ny avtale med Trøndelag fylkeskommune	-0,40	-0,40	-0,40	-0,40	Andre tiltak må vurderes dersom dette ikke blir redusert
<b>SUM Oppvekst</b>	<b>-1,90</b>	<b>-2,90</b>	<b>-2,90</b>	<b>-2,90</b>	
Redusert vedlikeholdsbudsjett - Brannbil	-0,30	-0,30	-0,30	-0,30	Avsatt midler i budsjett til ekstraordinært vedlikehold/reparasjoner gammel brannbil
Vakanse stilling PAT - 100%	-0,75	-0,75			100% sekretærstilling - vurderes etter 2 år
Restriktivt innkjøp og kursvirksomhet (50% reduksjon)	-0,19	-0,19	-0,19	-0,19	
<b>SUM PAT</b>	<b>-1,24</b>	<b>-1,24</b>	<b>-0,49</b>	<b>-0,49</b>	
Øke husleieinntekter med 20%. 50% beholdes av bygg for å sikre handlingsrom som følge av prisvekst	-0,40	-0,75	-0,75	-0,75	Delårsvirkning 2024 pga bestemmelser i leieavtaler
Reduksjon av antall biler	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	Helse og Bygg samarbeider om 1 bil
Overgang til el-biler	-0,20	-0,20	-0,20	-0,20	
Redusere nivå på renhold	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	Endringer av rutiner
Redusere sommervedlikehold	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	Redusere nivå, klippehyppighet mm
Restriktivt innkjøp og kursvirksomhet (50% reduksjon)	-0,40	-0,40	-0,40	-0,40	
<b>SUM Bygg</b>	<b>-1,70</b>	<b>-2,05</b>	<b>-2,05</b>	<b>-2,05</b>	
<b>SUM REDUSERT BEVILGNING</b>	<b>-6,04</b>	<b>-7,49</b>	<b>-6,39</b>	<b>-6,09</b>	



Side 10 av 51

Til tross for at KD sine egne utregninger viser at 20 % økning av husleie i flere tilfeller vil føre leia opp langt over nivået for gjengs leie, så sier altså KD i sitt tilleggsnotat til kommunestyret i sakens forbindelse at 20 % ikke er økning nok i flere tilfeller.

### Husleieøkninger fra 2024

#### 1. Boenheter Nestatunet:

Enhetene har i dag husleie en vesentlig under nivået for gjengs leie. De er helt nye og har høy standard og tilgang på fellesarealer, men de fleste har ikke eget soverom. Prisenivået er i dag vesentlig under gjengs leie. Dagens leie er kr 6500 pr enhet.

Husleien foreslås økt med 30% til kr 8450 pr enhet. Dette vil gi et nivå som vurderes som gjengs leie pr dato ut ifra standard og beliggenhet. Økningen foreslås gjort over 2 år med første økning i fra siste halvår i 2025 for å ikke komme i konflikt med bestemmelsene i husleieloven om gjengs leie.

#### 2. Selbu Bo og Service Senter med 2 soverom

Disse enhetene har i dag en husleie vesentlig under gjengs leie. De har en bra standard, og egner seg godt til 2 personer eller flere. Leilighetene har 2 soverom og har både innvendig og utvendige boder. Dagens leie for enhetene er pr. i dag kr 7988 Da standarden på disse leilighetene er gode og beliggenheten er sentral foreslår kommunedirektørene å justere husleien med 25% til kr 9985.

#### 6. Nestansringen:

Disse leilighetene er pusset opp og har en beliggenhet, størrelse og standard som tilsier at disse må ligge på gjengs leie. Dagens leie ligger nå på kr 7045. En justering opp til gjengs leie vil tilsvare en økning på 25%, og ny leie vil bli kr 8806.

Så slik vi forstår dette så har kommunestyret vedtatt en økning som er høyere enn hva budsjettdokumentet forslår, og som ligger over økningen KD anslo var nødvendig for å nå gjengs leie. Og selve økningen virker dårlig redegjort for når vi allerede har dokumentert at nivået man har funnet for gjengs leie på langt nær krever 20 % økning av leieprisene i utgangspunktet.

Spørsmålet man kan stille seg er om KD gjennom saksdokumenter og svar på konkrete spørsmål i kommunestyremøtet 11. desember oppfyller kravet til en forsvarlig utredning, og opplyser de folkevalgte på best mulig måte. Det var betydelig forvirring blant de folkevalgte tett opp til avstemningen og uttalelser til media i etterkant viser at selv ikke ordføreren er satt inn i de faktiske forhold.

Kommunens eneste heltidspolitiker hevder i etterkant av møtet at «*husleiene ikke har økt på to år*». Det til tross for at man senest i mars 2023 økte prisene med 4,1 %, og at de siste års budsjett dokumenter har fastslått at prisene er regulert opp mot gjengs leie. Uttalelsen bekrefter at de folkevalgte ikke ble gitt mulighet til å fatte et best mulig vedtak basert på faktiske forhold gitt opplysninger i saksdokumentene. Resultatet ble at man økte husleia i flere tilfeller med over 40 %.

# Full forvirring om leiepris

Flere kommunestyrerepresentanter fikk ikke tallene til å gå i hop, men likevel ble det til slutt vedtatt å øke utleieprisene på kommunale boliger.

**Oda Cecilie Folde**  
oda@selbyggen.no

**Svein Hilmo**  
svein@selbyggen.no

en følelse av at siste ord ikke er sagt i denne saken, sier Thomas Engan (Sp) i etterkant av møtet.

Ifølge kommunedirektøren vil størrelsen på økningen variere på mellom 20 og 30 prosent – alt etter hvilken type bolig det dreier seg om. Mest økes husleia i Nestatunet, der en boenhet økes med 30 prosent, fra 6500 til 8450 kroner. Denne økningen vil skje over to år.

– Økning på over 40 prosent  
Kommunestyrerepresentant Åsmund Sjøberg kaller vedtaket kaldt og usosialt.

– Administrasjonen har lagt fram et uklart og dårlig saksdokument. Selv nå, etter vi har stemt, vet vi ikke hva som egentlig gjelder, og jeg tror få representanter vet hva de egentlig har stemt på. Hver enkelt beboer må nå betale betydelig mer i 2024 enn i 2023, og ifølge mine beregninger blir den reelle økningen på over 40 prosent for veldig mange av beboerne. Det er fryktelig mye penger for mennesker som kanskje ikke har så mye fra før.

– Har lagt inn en passus  
Også Kolbjørn Uthus (Ap) stusset over kommunedirektøren utregninger under kommunestyremøtet. Men hennes jeg forholder meg til. Vi har lagt inn en passus om at hvis det kommer en økning utover dette, så må saken tilbake til oss, sier Balstad.

– Man må huske at husleiene ikke har økt på to år, sier Balstad til Selbyggen i etterkant av møtet.

– Hvis man også tar med konsumprisindeksen inn i utregninga, blir ikke økningen like stor. Jevnt over ligger nok leieprisen på kommunale boliger i Selbu forholdsvis lavt sammenlignet med andre kommuner, mener Balstad.

– Det hersket full forvirring om hvorvidt kommunedirektøren utregninger stemte?  
– Vi må stole på kommunedirektøren. Det er utregninga

Kolbjørn Uthus (Ap) mente tallene i budsjettet var feil. Foto: Svein Hilmo

Vedtaket ble gjort med knappst mulig flertall. Foto: Svein Hilmo




## Er saken forsvarlig utredet?

I kommunelovens §13-1<sup>6</sup> heter det: «*Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak*». Budsjettforslag er blitt fremlagt for begge kommunens hovedutvalg og formannskap før endelig behandling i kommunestyret. I saksdokumentene til hovedutvalgene og Formannskapet var det ikke lagt ved ytterligere informasjon om forslaget til økning i leiepris utover følgende;

### Grunnlag for gebyrsatser 2023

Gebyrsatser er økt med prisvekst/deflator 5,5%.

Kommunestyret vedtok 15.09.2014 å innføre gjengs leie på alle typer kommunale boliger. Leie satsene for kommunale boliger ligger nå under gjengsleie, og Selbu Kommune ser at for å komme opp dit må vi fra 01.03.2024 øke husleia med 20%.

<sup>6</sup> Kommuneloven. [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2018-06-22-83/KAPITTEL\\_4#KAPITTEL\\_4](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2018-06-22-83/KAPITTEL_4#KAPITTEL_4).

Dette var de eneste opplysninger som forelå ifbm. økning av husleiepris før behandling i utvalgene. Ingen utregning om gjengs leie, eller prisnivå på de ulike lokasjonene var fremlagt. Dette ble problematisert av folkevalgte i hovedutvalg samfunnsutvikling og Formannskap (FS). Det ble av enkelte påpekt at grunnlaget for å vedta en slik økning i leiepriser var for dårlig. Det ble ikke bekreftet at økningen var innenfor gjeldende lovverk, det ble ikke fremlagt hva økningen innebar av reell ekstra kostnad for den enkelte leieboer og i ettertid har det vist seg at det ikke på noe tidspunkt ble fremlagt informasjon om at leieprisen faktisk både er justert ifht. gjengs leie etter 2016 - og justert generelt så sent som i mars 2023. FS etterlyste mer informasjon om vedtok følgende i sitt møte 21. november.

*Forslag fra AP v/Ole Morten Balstad*

1. Kommunestyret har vedtatt at husleiesatsene på kommunale boliger skal følge prinsippet om gjengs leie. Kommunedirektøren bes legge frem et notat for hvordan dette prinsippet er tenkt fulgt i forhold til foreslåtte husleiesatser for 2024.

Notatet følger møtedokumentene for kommunestyrets budsjettmøte

Med dette som bakgrunn mottok representantene i kommunestyret den 4. desember KD sin redegjørelse for regulering av husleiesatsene. Her fremkom det opplysninger som gikk imot informasjonen gitt i budsjettdokumentet. Det viste seg at KD hadde planlagt å øke satsene med mer enn 20 % for en rekke av boligene.

**Husleieøkninger fra 2024**

**1. Boenheter Nestatunet:**

Enhetene har i dag husleie en vesentlig under nivået for gjengs leie. De er helt nye og har høy standard og tilgang på fellesarealer, men de fleste har ikke eget soverom. Prisnivået er i dag vesentlig under gjengs leie. Dagens leie er kr 6500 pr enhet.

Husleien foreslås økt med 30% til kr 8450 pr enhet. Dette vil gi et nivå som vurderes som gjengs leie pr dato ut ifra standard og beliggenhet. Økningen foreslås gjort over 2 år med første økning i fra siste halvår i 2025 for å ikke komme i konflikt med bestemmelsene i husleieloven om gjengs leie.

**2. Selbu Bo og Service Senter med 2 soverom**

Disse enhetene har i dag en husleie vesentlig under gjengs leie. De har en bra standard, og egner seg godt til 2 personer eller flere. Leilighetene har 2 soverom og har både innvendig og utvendige boder. Dagens leie for enhetene er pr. i dag kr 7988 Da standarden på disse leilighetene er gode og beliggenheten er sentral foreslår kommunedirektørene å justere husleien med 25%, til kr 9985.

Side 3 av 3

**3. Selbu Bo og Service Sentret m/1 soverom**

Disse enhetene har i dag en husleie vesentlig under gjengs leie. De har en bra standard, og er av en slik størrelse at leie her må økes for å komme opp på gjengs leie. Dagens leie ligger her på kr 6900. Kommunedirektøren foreslår å øke husleien med 20% til kr 8280 ut ifra standard og beliggenhet.

**4. Nestved 2**

Dette er leiligheter med en størrelse og standard som tilsier at de skal ligge på nivå med gjengs leie. Dagens leie er kr 5260. Nestved 2 har behov for noe renovering, men kan ikke betegnes å ha dårlig standard. Kommunedirektøren mener at leien her skal justeres noe opp mot gjengs leie og foreslår en økning på 20%, til kr 6312. For disse enhetene er det også lagt til grunn sentral beliggenhet og at standarden er bra.

**5. Mebondvegen 2**

Disse leilighetene er etter det kommunedirektøren vurderer de kommunale utleieobjektene som best kan sammenlignes med det private markedet. Dagens leie for disse er på kr 8009 og forslaget går også her på en 20% justering for at disse skal ligge på gjengs leie. Ny leie vil da bli kr 9611.

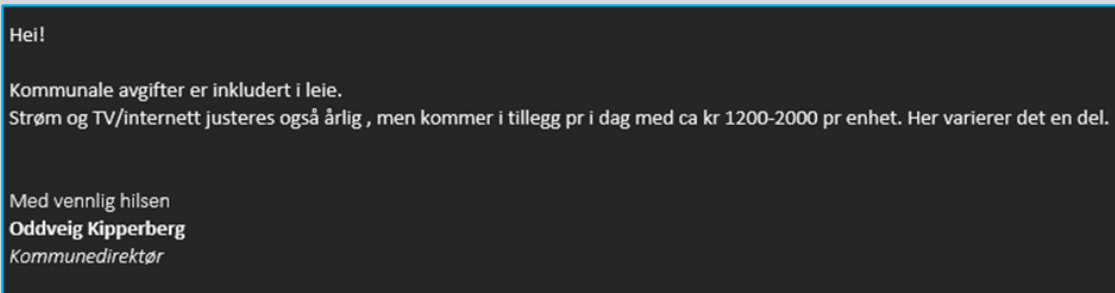
**6. Nestansringen:**

Disse leilighetene er pusset opp og har en beliggenhet, størrelse og standard som tilsier at disse må ligge på gjengs leie. Dagens leie ligger nå på kr 7045. En justering opp til gjengs leie vil tilsvare en økning på 25%, og ny leie vil bli kr 8806.

Samtidig fastholder KD også i tilleggsnotatet at leieprisen sist er justert ihht. gjengs leie i 2016. Det til tross for at budsjettdokumenter for både 2022 og 2023 gir inntrykk av at man har regulert satsene etter gjengs leie av nyere dato, og at man i 2023 vedtar en KPI-justering på 4,1 %. Ingenting av dette nevnes av KD. Derimot trekkes det frem 2016 som året sist gang man gjorde en justering ihht. gjengs leie.

I budsjett og handlingsplan for 2024-2027 er det lagt til grunn et premiss om gjennomsnittlig økning av alle leieinntekter på 20% fra 2024. Regulering ift. gjengs leie kan skje dersom leieforholdet har vart i to år og seks måneder uten annen endring enn indeksregulering. Siste regulering ift. gjengs leie er gjort i november 2016.

Ordføreren bekrefter en slik oppfatning i media i etterkant av vedtaket fattet av kommunestyret 11. desember. Videre gis det ingen informasjon omkring strømkostnader i dokumentet. Det gis ikke informasjon om strømkostnader er inkludert i leien for de fleste utleieobjektene – slik som leiekontrakter faktisk viser. I stedet så sender KD ut e-post til samtlige kommunestyrerepresentanter 4 dager før behandling i kommunestyret om det motsatte.



Hei!

Kommunale avgifter er inkludert i leie.  
Strøm og TV/internett justeres også årlig, men kommer i tillegg pr i dag med ca kr 1200-2000 pr enhet. Her varierer det en del.

Med vennlig hilsen  
**Oddveig Kipperberg**  
Kommunedirektør

Disse opplysningene stemmer ikke overens med informasjon fra leieboerne og løpende kontrakter. Strøm kommer ikke i tillegg, men er inkludert i leia. Hvorfor det gis inntrykk av noe annet fra KD sin side vites ikke. KD gjentar også den samme informasjonen på direkte spørsmål i kommunestyremøtet. Dette oppfatter vi som en villedning av kommunestyrerepresentantene. Det er hevet over enhver tvil at de fleste leietakerne i kommunale boliger i sine nåværende kontrakter har strømkostnader inkludert i leia. Leietakerne får ingen ekstra faktura i dag på strømkostnader som KD gjentatte ganger hevder. Derimot så fikk vi bekreftet i møtet at disse prisene kun omhandler boligleie, mens strømmen skal komme i tillegg. Det vil medføre at leiekostnaden på den enkelte leieboer vil bli langt høyere enn økningen på 20 % som budsjettdokumentet hevder, langt høyere enn et sted mellom 20 % og 30 % som det antydes i redegjørelsen fra KD og særdeles langt over det som KD selv fremlegger som gjengs leie i de opprinnelige saksdokumentene.

En økning i leiepris for leietakere i kommunale boliger er en dramatisk sak for de det angår. Man må ta utgangspunkt i at en økning i husleien for disse leietakerne vil gjøre et større innhogg i den personlige økonomien for den enkelte enn for andre grupper. Kommunen har også et særlig ansvar for å legge til rette for personer med så svak økonomi at det er vanskelig å komme inn på det ordinære boligmarkedet. Likevel så er det på disse sin regning KD foreslår å hente inn en sviktende kommuneøkonomi. Det med bakgrunn i en teori som hevder at leieprisene ligger langt under gjengs leie. Da må man forvente at kommunens administrasjon kan dokumentere dette på en så god og ryddig måte som overhodet mulig. Det skal ikke herske tvil om at påstander som fremlegges er godt belyst og gjenspeiler virkeligheten. Ei heller skal man ikke frykte at relevante opplysninger er utelatt. I denne saken hevder vi kommunens folkevalgte er fremlagt et særdeles tynt og mangelfullt saksgrunnlag i utgangspunktet. Saksgrunnlaget inneholder i tillegg konkrete feil, og det er utelatt opplysninger som fremstår som viktige for forståelsen av fremlagte forslag som en økning av husleia. Gjentatte ganger fastholder KD på sin oppfatning om at dagens leieforhold i dag innebærer en leiepris

eksl. strøm. Det er påviselig feil. Man tar heller ikke innover seg at eksisterende leiepris allerede er på det nivået KD selv har funnet ut faktisk er gjengs leie. Tallene i denne henvendelsen ble fremlagt KD i kommunestyremøtet 11. desember, og ble blankt avvist av KD. Likevel hadde ikke KD noen egne tall å vise til på spørsmål om hvor mye leia for de ulike leietakerne ville øke pr. år.

Kommunestyret ble ikke opplyst på noe tidspunkt om at leia har blitt regulert senere enn i 2016. Og KD fastholdt at fremlagte leiepriser i saksdokumentene var korrekte og var oppgitt ekskl. strømkostnader. Vi mener å ha påvist at dette ikke stemmer. Det er kun på Nestatunet saksdokumentenes oppgitte priser stemmer. På de øvrige enhetene er prisene feil. Vi stiller spørsmål ved om dette er en bevisst villedning for ikke å synliggjøre at den prosentvise økningen reelt sett blir langt høyere enn hva saksdokumentene antyder. Vi savner også at det i saksdokumentene foreligger en vurdering av lovligheten i økningen av leieprisene til mellom 20 % og 30 %. Vi kan ikke se at saksdokumentene på noe vis fastslår at foreslått økning er ensbetydende med gjengs leie.

I KD sitt notat gis det et bilde av hva virkning av foreslått økning vil ha for budsjettet (bilde s. 6). Her regnes det ut i fra pris uten strøm for Nestatunet, mens det regnes ut i fra dagens priser inkl. strøm i de andre enhetene. For disse måtte man da ha trukket fra strømprisen pr. mnd. for å oppnå et korrekt regnestykke i denne sammenhengen. Nå blir det slik at oversikten viser hva leietakerne betaler pr. mnd inkl. strøm i dag i kolonnen til venstre, mens i kolonne nr 2. fra venstre viser priser etter økningen ekskl. strøm. KD skrev i mail 7. desember at man måtte legge til mellom 1200-2000,- pr. mnd i strømkostnader oppå leieprisen, og det er da et slikt regnestykke som vil si hva den enkelte leietaker vil måtte betale i husleiekostnad etter dette vedtaket. Da ligger man på en reell økning på over 40 %. Det er selve kjernen i hva saken handler om, og vi stiller spørsmål ved lovligheten her.

Så kan man på det nederste regnestykket se at KD mener økningen til gjengs leie vil være fullt implementert i budsjettet 2025. Det til tross for at det ikke kan innføres en regulering av leien til gjengs leie før leieforholdet har vart i 3 år. Det er i løpet av 2023 kommet flere nye leieboere i disse 73 enhetene. De vil ikke kunne få justert sin leie til gjengs leie før i 2026. Av regnestykket kan det virke som om KD ikke har tenkt å ta hensyn til Husleieloven på dette punktet? Slik vi ser det er det feil å anslå at man kan få 1,5 MNOK i budsjettvirkning av dette tiltaket i 2025 og 2026. Dette vil først generere 1,5 MNOK i årsvirkning fra og med 2027.

(2024 reduksjon)					
<b>SUM PAT</b>	<b>-1,24</b>	<b>-1,24</b>	<b>-0,49</b>	<b>-0,49</b>	
Øke husleieinntekter med 20%. 50% beholdes av bygg for å sikre handlingsrom som følge av prisvekst	-0,40	-0,75	-0,75	-0,75	Delårsvirkning 2024 pga bestemmelser i leieavtaler

Selbu kommune solgte sommeren 2023 19 kommunale boliger på adressen Nestved 1. Disse enhetene genererte på salgstidspunktet ca 1,3 MNOK årlig i leieinntekter. Er det tapet av disse leieinntektene man ønsker å finansiere ved å øke prisene så mye på de resterende utleieenheterne?

Totalt sett mener vi at KD i denne saken i har fremlagt et så mangelfullt forslag – med så mange feil – at vi mener det representerer et brudd med kommunelovens § 13-1. Dette står i så måte i stil med henvendelsen kommunestyret hadde til Kontrollutvalget i desember 2022 hvor temaet også var mangelfulle saksdokumenter fra KD til politisk nivå. Det bekymringsfullt at dette virker å være et tilbakevendende tema.

### Oppsummering

I denne saken har kommunestyret vedtatt å øke leieprisene til gjengs leie. Budsjettokumentet

tallfester det til 20 % økning. I tilleggsnotatet til saken viser det seg dog at KD ønsker å øke med mer enn 20 %. Og i mail til kommunestyret bekrefter KD at strømkostnader til den enkelte leietaker nå vil komme i tillegg til leien. Totalt sett viser det seg at for mange vil husleien øke med over 40 %. I saksdokumentene – og i kommunestyremøtet – hevder KD at strømkostandene til leietakerne allerede i dag kommer som et tillegg til leien. Det mener vi kun stemmer for beboerne på Nestatunet – de øvrige 56 leietakerne betaler en leie hvor strømmen tilsynelatende er inkludert i leieprisen.

Saksbehandlingen i kommunestyret bar preg av stor usikkerhet hvorpå mange beskrev at man ikke forstod saksdokumentene i forkant, og ei heller ble klokere av svar gitt i selve kommunestyrebehandlingen. Det medførte at kommunestyret delte seg i to i under avstemmingen av saken (13-12). Denne saken fører med seg store spørsmålstegn omkring både utregning og opplysninger gitt til de folkevalgte i behandling av saken.

Det aller viktigste er dog om Selbu kommune er innenfor gjeldende lovverk i måten man med dette vedtaket øker de reelle bokostnadene til sine leieboere med over 40 %.

**Med dette som bakgrunn ønsker vi at Kontrollutvalget skal vurdere følgende spørsmål:**

- Er vedtatte endringer i leiepriser i tråd med Husleieloven?
- Har kommunen fulgt opp vedtaket om gjengs leie fra 2014?
- Har man på en korrekt måte funnet ut hva gjengs leie egentlig er for aktuelle boliger?
- Kan man uten videre gjøre strømkostnader eksklusiv leieprisen, når den tidligere har vært inklusiv i husleien?
- Villedet KD kommunestyret da hun i sine gjentatte svar ifbm. kommunestyremøtet 11. desember 2023 hevdet at oppgitte priser i eksisterende leieforhold (med unntak av Nestatunet) var ekskl. strømkostnader?
- Holdt KD tilbake informasjon til kommunestyret da hun ikke ville oppgi informasjon omkring hva den enkelte leieboer kunne forvente i økt leiepris dersom forslaget til vedtak ble vedtatt?
- Hvorfor har KD i budsjettforslaget angitt 20 % økning som nødvendig for å nå nivået for gjengs leie, mens man i redegjørelsen til kommunestyret sier at man må øke enda mer?
- Husleieloven fastslår at man kan først innføre gjengs leie 3 år ut i leieforholdet. Likefullt skal man i 2025 få full virkning av tiltaket. Betyr det at kommunen ikke har inngått noen nye leieavtaler i 2022 og 2023? Hvordan skal man eller så full økonomisk virkning av tiltaket?
- Holdt KD tilbake informasjon da man i saksdokumentene sa at leien ikke var justert på flere år, mens man kan dokumentere at det ble gjennomført en justering så nylig som i mars 2023?
- Hvorfor brukes ikke kvadratmeterpris som enhet for å regne ut nivået på gjengs leie i kommunens utleieboliger, når det brukes konsekvent av boligmarkedet ellers?
- Er det godt nok begrunnet og dokumentert at nåværende leiepris må økes med foreslåtte satser for å nå gjengs leie?
- Hvorfor følges ikke KD sine egne utregnede kvadratmeterpriser om gjengs leie?
- Har KD med sitt mangelfulle saksfremlegg i denne saken brutt kommunelovens § 13-1?
- Har forslaget om justering av leien noen sammenheng med bortfallet av leieinntektene fra Nestved 1?

Åsmund Sjøberg (sign.)  
Kommunestyrerep. SV

Torger Sletner (sign.)  
Kommunestyrerep. SV