



Oslo kommune  
Det sentrale eldreråd

Grünerløkka Eldreråd  
Bydel Grünerløkka  
Postboks 2128 Grünerløkka  
0505 OSLO

Oslo kommune  
Bydel Grünerløkka

14 JAN 2010

Saksnr: 201001220-2  
Arkiv: 027

Dato: 12.01.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
201000088-64

Saksbeh:  
Helene Grimsmo, 90054167

Arkivkode:  
027.1

**HENVENDELSE TIL DET SENTRALE ELDRERÅDET ANGÅENDE  
FASTSETTELSE AV HUSLEIE I ELDREBOLIGER**

Det sentrale eldrerådet fikk et brev fra Grünerløkka Eldreråd datert 22.10.2009 om fastsettelse av leie i kommunale leiligheter. Dette brevet sendte Det sentrale eldreråd til Boligbygg Oslo KF den 9.12.2009 og ba om uttalelse. Boligbygg Oslo KF ga i brev 02.02.2010 en omfattende redegjørelse om prinsippene for leiefastsettelse i kommunale leiligheter.

I brev 22.03.2010 til Det sentrale eldrerådet etterlyser Grünerløkka eldreråd svar på det som eldrerådet anser som viktigst, "nemlig de 300 mill. kr. som gikk tilbake til kommunen fra Boligbygg".

Det sentrale eldrerådet forstår ikke bakgrunnen for at Grünerløkka eldreråd stiller spørsmål om at en slik overføring skulle være ulovlig. Problemstillingen er kort omtalt i brevet fra Boligbygg Oslo KF i avsnittet "Konsernbidrag til Oslo kommune", sålydende: "I likhet med flere andre virksomheter i Oslo kommune fastsettes det årlige konsernbidrag til kommunen sentralt (bykassa). Dette er basert på lovlig fastsatte rammevilkår som er politisk vedtatt som Boligbygg effektuerer".

Dette fastsettes i Oslo kommunes budsjett hvert år. I budsjettforslaget for 2011 (Del 2 med blått omslag) behandles konsernbidrag under Hovedkapittel 11. Fellesutgifter og finansposter. På side 13 og 14 omtales overføringer fra de forskjellige kommunale foretak (KF). For så vidt gjelder Boligbygg KF er det for 2011 ført opp kr 164 mill. kr som renter av åpnings-balanselån, og ca. kr. 151 mill. kr. i øvrige overføringer, altså til sammen ca. 315 mill kr.

Dersom Eldrerådet ønsker en nærmere redegjørelse for ordningen med konsernbidrag fra kommunale foretak bør man henvende seg til Finansrådets kontor.



Det sentrale eldreråd  
Sekretariat:  
Helse- og  
velferdsetaten

Besøksadresse

Klaus Torgårds vei 3  
Sogn Arena

Postadresse

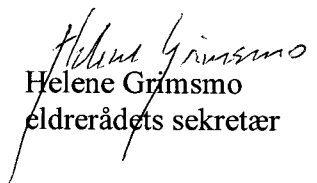
Postboks 30 Sentrum  
0101 Oslo  
[www.bvg.oslo.kommune.no](http://www.bvg.oslo.kommune.no)

Telefon: 02 180

Telefaks: 22 23 74 02  
Org.nr.: 986 597 093

Med hilsen

Dag Omholt (sign.)  
nestleder

  
Helene Grimsmo  
eldrerådets sekretær



BOLIGBYGG  
Boligbyggvesenheten

Det sentrale elderråd  
Per Egil Flaga  
Ugleveien 1  
0853 OSLO

Handwritten initials or signature, possibly "PE".

DATE: 02.02.2010  
REF: 200900049-60  
VÅR REF: 200902371-3  
SÅRSIF: 170.2

Handwritten notes or stamps, including a date "02.02.2010".

## Markedsleie og moderat leie i kommunale leiligheter

Viser til henvendelse fra det sentrale elderråd av 9. desember 2009 samt etterlyst svar av 29. januar 2010. Boligbygg beklager sent svar og oversittet frist for uttalelse.

Grünerløkka elderråd har gjennom 2008 og 2009 behandlet sak om husleie for eldre i kommunale boliger. Sammen med bydelens boligkontor, orientert Boligbygg om Oslo kommunes husleiefastsettelse i Helse-, sosial og sysselsettingskomiteen 3. desember 2008.

Boligbyggs fastsetting og regulering av husleier er strengt regulert av lovverket og grundig vurdert i ulike juridiske fora. Alle leietakere får informasjon om leibeløp i god tid før kontraktsinngåelse og regulerings tidspunkt. De får også informasjon om hvor de skal henvende seg ved evt. spørsmål eller klager. Dersom en klage medfører en ny sak, vil den mest fordelaktige for leieboeren gjelde.

Gjengs leie er et juridisk begrep som fremgår av husleieloven og ble innført i Oslo kommune iht. bystyrets budsjettvedtak for 2000. Videre fremgår det av byrådssak 1237/05 (om eierstrategi for de kommunale foretakene) med følgende hovedmålsetting: Kommunal eiendom skal være en effektiv innsatsfaktor i kommunens tjenesteyting, drive kostnadseffektivt og ivareta eiendommenes verdi. Leie skal være basert på markedspris. I bystyrets verbalvedtak H 17/05 for 2006 ble det fastsatt at gjengs leie skal benyttes ved alle kontraktsinngåelser.

Foretakers leieprismodell er kvalitetssikret av prof. Kåre Lilleholdt (UiB) samt vært gjenstand for juridisk prøving (jfr. sak 190/2007 i Husleietvistutvalget).

Som overordnet prinsipp gjelder gjengs leie ved alle kontraktsinngåelser med følgende unntak:

- Markedsleie, dersom den er lavere enn gjengs leie (bystyresak 157/03).
- Omsorgsboliger med kostnadsdekkede leie (tilrettelagt for helse- og omsorg).



Dato: 02.02.2010  
 Saksnr.: 200902371-3  
 Arkivkode: 170.2

**BOLIGBYGG**  
 et foretak i Oslo kommune

- Subsidierte boliger (eksisterende leieforhold i de tidligere trygdeboligene reguleres til kr. 900 per kvadratmeter boligareal per år ekskl. energi/brensel).

### Spørsmål om ny leieprismodell for eldre

Da Boligbyggs leieprismodell er basert på bystyrevedtak i Oslo kommune og husleielovens bestemmelser, vil en endring (som elderrådet skisserer) krevet endring av gjeldende vedtak. Et slikt endringsforslag må initieres iht. vanlig saksgang i Oslo kommune og ikke gjennom Boligbygg.

### Konsernbidrag til Oslo kommune

I likhet flere andre virksomheter i Oslo kommune, fastsettes det årlig et konsernbidrag til kommunen sentralt (bykassa). Dette er basert på lovlig fastsatte ramnevilkår som er politisk vedtatt som Boligbygg effektuerer.

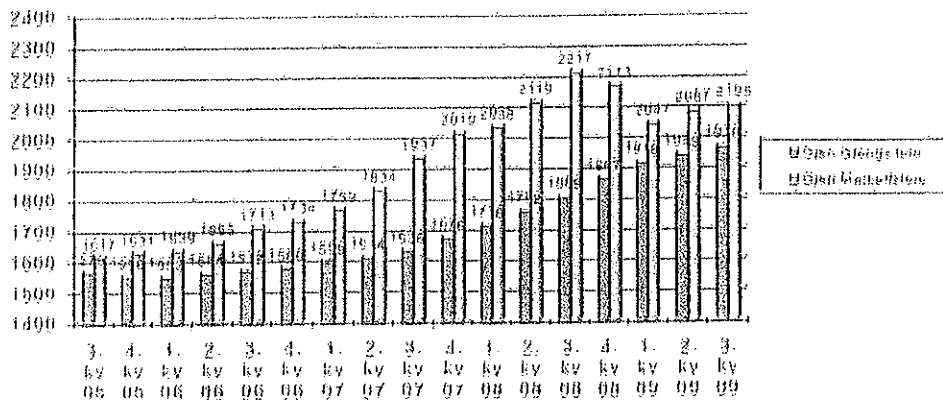
### Leiepriser

Leieprisene i Oslo har steget kraftig de siste årene. Siden 2005 har prisene steget med ca. 27 %. Denne utviklingen gjelder om du leier privat eller kommunalt. Kommunale leieboere varsles 6 måneder i forveien om endret husleie. De får tid til å søke om bostøtte i bydelen hvis de ikke har en slik ordning fra før. Husbanken har også utvidet rammene og forenklet regelverket slik at flere kan være berettiget bostøtte.

Hvis det har gått for eksempel tre år siden en leieboer fikk regulert husleia, har vedkommende hatt samme leie i tre år, mens markedet i Oslo har steget kraftig. Ny leie fastsettes på bakgrunn av leieprisrapportene vi får utarbeidet fra Opinion i kombinasjon med en ny taksering av leiligheten. På bakgrunn av statistikk fra leiemarkedet og boligtaksten, blir det da fastsatt ny gjengs leie.

Nedenfor følger leieprisutviklingen for markeds- og gjengs leie i perioden 2005 – 2009.

**Gjennomsnittlig Gjengs leie og Markedsleie**  
 Årlig leie pr kvadratmeter



### Husleieregulering foregår på følgende måte:

#### År 0:

Leiekontrakt inngås mellom Boligbygg og leietaker. Det og benyttes som hovedregel 5 års leiekontrakter. Husleien fastsettes ut fra en kvadratmeterpris som er beregnet for boligen i den aktuelle prissonen/geografisk beliggenhet. Gjengs leie er beregnet ut fra gjeldende markedsvilkår og ligger p.t. i snitt 6,5 % lavere enn det private utleiemarkedet. En takstmann foretar en vurdering av boligens standard og andre forhold ved eiendommen som leiebeløpet korrigeres for. P.t. nedjusteres i gjennomsnitt alle nye husleier med 7 % av takstmann.

#### År 1:

Indeksregulering av husleiebeløpet iht. SSBs konsumprisindeks. Husleieloven § 4-2.

#### År 2:

Indeksregulering.

#### År 3:

Gjengs leieregulering med samme fremgangsmåte som overfor. Taksmannen foretar ny vurdering og oppmåling. Husleieloven § 4-3.

#### År 4:

Indeksregulering.

#### År 5:

Ny gjengs leie dersom kontraktsfornyelse innvilges av bydelens boligkontor. Her foreligger ikke ny takst, men benytter gjeldende gjengs leie og fradrag for slitasje på 2 %.


### **Takst**

Det er alltid uavhengige, profesjonelle takstselskaper som utfører takseringen. En takstmann vurderer boligens standard og andre forhold ved eiendommen som oppganger og uteområdene. I taksten er det en egen post for "Utvendig tilstand". Her brukes kriterier fra Norsk Standard der graderingen går fra 0 - 3 hvorav 0 er best. Det er takstmannens vurdering av eiendommen på befaringstidspunktet som avgjør hva som blir utfallet av dette.

### **Egen oppussing**

Leietakerne kan selv pusse opp etter avtale med Boligbygg. Takstselskapene skiller mellom to forhold; oppussing som å male vegger og foreta kosmetiske forbedringer, og standardheving som vil være større vedlikeholdsarbeider som for eksempel å bytte et kjøkken. At leietakerne ønsker å ta vare på boligene er positivt og Boligbygg godkjenner stort sett slike ønsker. Hvis en leietaker har gjort en standardheving vil takstmannen regne ut hva dette utgjør og leietaker vil for en periode få lavere husleie. Arbeidet og omfanget av det som er gjort blir vurdert av takstmannen ved ny takst.

Dato: 02.02.2010  
Saksnr.: 200902371-3  
Arkivkode: 170.2

  
**BOLIGBYGG**  
et foretak i Oslo kommune

### Ulik leie – samme gård

Leieboerne kan ikke sammenlikne husleia direkte med naboen selv om det er samme størrelse på leiligheten. Noen leietakere har for eksempel eldre leiekontrakter med lav leie avhengig av når den ble inngått, mens andre leieboere har for eksempel bostøtte som trekkes direkte i husleia. Felles for alle er at reguleringer følger Husleielovens § 4-3, alle skal få leiligheten vurdert av uavhengig takstmann og alt skal baseres på offentlig statistikk.

### Klager

Hvis en leietaker mener at leieprisen er feil, kan Boligbygg sende et annet takstfirma som foretar en ny vurdering. Det er også mulighet for å klage saken inn til Husleietvistutvalget. Alle kan gå inn på nettsidene våre [www.boligbygg.no](http://www.boligbygg.no) og lese alle leieprisrapporter og sjekke hva gjengs leie og markedsleie ligger på i sin bydel. Dette er per i dag Oslos største og eneste komplette leieprisstatistikk og blir brukt av eiendomsselskaper, jurister og privatpersoner.

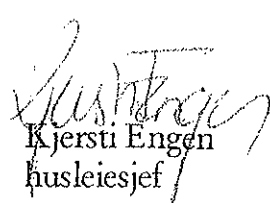
### Bostøtte

Det er bydelens boligkontor som tildeler/beregner bostøtte og det er her leietakerne må henvende seg. Nødvendig informasjon og veiledning gis ved søknad om kommunal bolig. Boligbygg informerer generelt om leietakernes rettigheter om bostøtte ved boligtildeling, kontraktsfornyelse og leieregulering men har ikke noe med selve bostøtten å gjøre. Boligbygg innehar ingen personopplysninger og kjenner derfor ikke bakgrunn for boligvedtaket. Husleien faktureres månedlig med nettobeløp, dvs. husleie fratrukket bostøtte. Likeledes varsles leiereguleringer med sammenstilling som viser månedlig netto husleie.

Med hilsen

**Boligbygg Oslo KF**

  
John Ingar Danielsen  
markedsdirektør

  
Kjersti Engen  
husleiesjef

Kopi til: Helse-og velferdsetaten v/ Johanne Bøe Elgsaas