



## Saksfremlegg

### Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
56/2025	14.10.2025	Formannskapet
88/2025	30.10.2025	Kommunestyre

## Leie før eie - Interpellasjon fra Høyre

### Kommunedirektørens innstilling

1. Hustadvika kommune innfører «Leie til eie» og «Leie før eie» slik som beskrevet i saksframlegget.
2. Kommunedirektøren utarbeider interne rutiner for salg av kommunale boliger.
3. Kommunedirektøren innarbeider andre tiltak for å bedre boligsituasjonen i kommunen gjennom Handlings og økonomiplanen for 2026 – 2029.

### Formannskapets behandling av sak 56/2025 i møte den

**14.10.2025:**

### Behandling

#### Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

### Vedtak

1. Hustadvika kommune innfører «Leie til eie» og «Leie før eie» slik som beskrevet i saksframlegget.
2. Kommunedirektøren utarbeider interne rutiner for salg av kommunale boliger.

3. Kommunedirektøren innarbeider andre tiltak for å bedre boligsituasjonen i kommunen gjennom Handlings og økonomiplanen for 2026 – 2029.

## **Kommunestyres behandling av sak 88/2025 i møte den**

**30.10.2025:**

### **Behandling**

Formannskapetets innstilling ble tatt opp til votering, og ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Hustadvika kommune innfører «Leie til eie» og «Leie før eie» slik som beskrevet i saksframlegget.
2. Kommunedirektøren utarbeider interne rutiner for salg av kommunale boliger.
3. Kommunedirektøren innarbeider andre tiltak for å bedre boligsituasjonen i kommunen gjennom Handlings og økonomiplanen for 2026 – 2029.

### **Sammendrag**

Med utgangspunkt i en interpellasjon fra Høyre og den vedtatte boligplanen har kommunedirektøren gjennomført en utredning. Dette har dessverre tatt for lang tid, men etter en reorganisering settes det nå økt fokus og økte ressurser på dette arbeidet.

I denne saken er momentene i interpellasjonen vurdert og kommentert.

Kommunedirektøren viser til beskrivelse i saken om tiltak som er under arbeid og vil bli innarbeidet i Handlings- og økonomiplanen (HØP) 2026 – 2029.

I denne saken er det spørsmålet om «Leie til eie» og «Leie før eie» som blir vurdert. Kommunedirektøren foreslår at en slik ordning gjennomføres og hvordan dette kan gjøres.

Dette er også et viktig bidrag i oppfølging av kommunens boligsosiale handlingsplan målområde 2.

### **Saksopplysninger**

Kommunedirektøren nedsatte en arbeidsgruppe i mai 2024 med følgende mandat:

«Kommunedirektøren vil etablere en egen arbeidsgruppe innen utgangen av mai 2024. Arbeidsgruppen skal utarbeide en operativ handlingsplan jfr. vedtaket i kommunestyret. Handlingsplanen skal også innbefatte tiltak som omhandler løsninger for «leie før eie». Arbeidet ferdigstilles innen utgangen av september måned.

Når det gjelder mandat så er det todelt;

1. Det ene er interpellasjonen fra Høyre og leie før eie. Dette kan løses på mange måter, slik at jeg forventer at gruppen kommer tilbake med ulike modeller, samt en anbefaling.
2. Det andre er vedtatt boligplan, og da særlig handlingsdelen. Her ligger det svært mange føringer for hvordan vi bør vurdere å organisere det videre arbeidet med tjenestene.

Denne arbeidsgruppen ble ikke ferdig med arbeidet høsten 2024 og leder i gruppen sluttet. Våren 2025 ble det nedsatt en ny gruppe som har jobbet med saken.

Arbeidsgruppen har sett på hvordan andre kommuner løser boligutfordringer for boligsøkere i «Leie før Eie» segmentet. Medlemmer i arbeidsgruppa har hatt møter med Husbanken som et ledd i saksutredningen.

Vi har også vært på besøk i Heim kommune og sett på hvordan de løser boligutfordringene. Dette besøket ga mange gode impulser og det vil komme innspill i Handlings- og økonomiplanen i årene som kommer.

Arbeidsgruppen har vurdert løsninger i flere kommuner og vi nevner Trondheim og Molde samt en spørreundersøkelse hos kommunene i KOSTRA gruppe 11.

## **Vurdering**

### *Tilskudd fra Husbanken*

Ordningen med fem års avdragsfrihet fra Husbanken er opphørt. Forslaget fra kommunedirektøren har tatt hensyn til dette.

### *Finansiering av kjøp av bolig*

#### Leie til eie

Som et ledd i utskifting av den kommunale boligmassen vil «Leie til eie» bidra til at leietakere kan bli boligeiere. Dette vil gjelde de kommunale boliger kommunen ønsker å selge til leietakere. Disse må selges til verditakst.

Denne gruppen kjøpere vil i all hovedsak være nåværende og fremtidige leietakere. Finansiering av boligkjøpet skjer typisk ved hjelp av Startlån fra Husbanken.

Trondheim kommune har gode erfaringer med denne ordningen.

Trondheim kommune opplyser at hele 199 av 203 kjøpere etter fem år fortsatt bor i boligen.

## Leie før eie

Leie før eie er en boligkjøpsmodell som passer for dem som har fast inntekt og som kan betjene et boliglån, men har lite eller ingen egenkapital. Denne ordningen skal gjelde ungdom mellom 18 og 35 år.

Kommunen vil i samarbeid med utbyggere vurdere å kjøpe leiligheter/hus i eksisterende eller kommende prosjekt til dette formålet. Dette kan bidra til rekruttering av arbeidskraft og bidra til at de blir boende i kommunen.

De får her mulighet til å leie boligen i inntil 5 år der husleien dekker kommunens utgifter. Dette vil bli et unntak fra ordningen med «gjengs leie». Leietaker har mulighet for å kjøpe når som helst i leieperioden. Prisen for kjøp av boligen er fast, og settes ved inngåelse av leieavtale.

- En verdiøkning i leieperioden vil inngå som egenkapital ved kjøp av boligen i tillegg til egen sparing.
- Ved flere interesserte enn ledige boliger vil det bli gjennomført en loddtrekning mellom søkerne som fyller kriteriene for ordningen.

Kriterier for denne ordningen er:

- Søker er mellom 18-35 år.
- Søker mangler tilstrekkelig finansiering i ordinær bank og er ikke i målgruppa for startlån.
- Søker har ordnet privatøkonomi/fast inntekt med evne til å betjene boligens bokostnader og mulighet til å spare.

## *Boligstiftelse eller boligforetak*

Hustadvika Høyre foreslår for kommunestyret at det utredes mulighet for at kommunen kan opprette en Boligstiftelse eller et kommunalt foretak. Kommunedirektøren mener alle organisasjoner på siden av kommunen er et fordyrende ledd. Dette vil kreve ressurser til administrasjon, regnskapsføring og revisjon. Det vil fort bli behov for å ansette egne medarbeidere i disse organisasjonene og kommunedirektøren og kommunestyret mister styringen. Oversikten over kommunens økonomi vil også bli mer komplisert ved opprettelse av slike foretak. Kommunedirektøren mener vi heller skal opprette kontakt med nåværende virksomheter og samarbeide med disse. Noen av stiftelsene har både kapital og ressurser til å gjennomføre prosjekt. Slik kontakt er allerede opprettet for flere av stiftelsene.

## *Fullmakt til å selge boliger og inngå leiekontrakter*

Det å selge og kjøpe bolig, inngå leiekontrakter, kontrakter om kjøp og salg av leiligheter ligger innenfor kommunedirektørens fullmakter i dag.

### *Rutiner ved salg av bolig*

Kommunedirektøren vil lage interne rutiner ved salg av boliger og «Leie til eie» og «Leie før leie». Det er mange detaljer som må inn i en slik rutine og erfaringsmessig vil de ofte måtte revideres.

I rutinene må det bl.a. komme frem hvilke boliger som er aktuelle for salg, SWOT - analyser, leiekontrakter mv. Begrunnelsen er boligsosiale forhold og ønske om tilrettelegging for de som ellers ikke kommer inn på boligmarkedet.

Rutinene bør også inneholde bestemmelser som hindrer spekulasjon.

Det vil også bli laget en dokumentasjon for hvert salg der bakgrunnen for salget blir dokumentert.

I dag har kommunen kun boliger som blir tildelt av Forvaltningskontoret. Hvis kommunen i fremtiden også kjøper boliger for salg til eldre, unge familier, enslige osv. som ikke er på bakgrunn av vedtak, må slike tilfeller omtales i rutinene.

### *Andre tiltak for å bedre boligsituasjonen i Hustadvika kommune*

Handlingsdelen i Boligplan 2024-2027 har vært retningsgivende for arbeidet i arbeidsgruppa som ble nedsatt i juni 2025.

Arbeidet har bestått i å følge opp det kommunale planarbeidet som omfatter boligplanen. Det ble arrangert en boligkonferanse i august der utbyggere, finansieringsinstitusjoner, brukerrepresentanter, politikere og ansatte kunne komme med innspill til det videre arbeidet med å tilrettelegge for boligbygging som vil svare på fremtidige boligbehov.

Det ble en god respons på konferansen og det arbeides nå med oppfølging fra flere utbyggere som er interessert i et OPS (offentlig og privat samarbeid). Det arbeides nå konkret med å utarbeide en mulighetsstudie der en av kommunens tomter foreslås solgt til utbyggere som kan bygge rimelige boliger for førstegangsetablerere.

Det vil også bli avholdt en ny konferanse/markeds plass i november der utbyggere, finansieringsinstitusjoner og aktuelle kjøpere inviteres til å diskutere konkrete muligheter som vil bli presentert. Dette er også et ledd i å følge oppfordring fra Regjeringen om å bygge flere og billigere boliger for å møte fremtidens utfordringer. Kommunedirektøren vil foreslå tiltak i HØP.

Det er mulig å søke Husbanken om tilskudd til boligtiltak. Vi kan bl.a. søke om midler til «Mulighetsstudier», men det betinger en finansieringsplan med egne midler. Dette tiltaket må også legges inn i HØP.

### **Økonomiske konsekvenser**

Dette vil avhenge av hvilke tiltak som innarbeides i HØP.

## **Klima og miljøkonsekvenser**

Kommunedirektøren kjenner ikke til særskilte klima og miljøkonsekvenser som følge av denne saken.

Vedlegg:

- 1 Interpelasjon - Hustadvika høyre
- 2 Interpellasjon fra Hustadvika høyre - leie for eie - 17.06.21
- 3 Felles innsats
- 4 Del 1 - Kunnskapsgrunnlaget for boligplanen
- 5 Del 2 - Boligplan 2023 - 2027 - mål strategier og tiltak