

EIENDOMSSTRATEGI FOR MOSKENES KOMMUNE

Innledning

Moskenes kommune har over tid opparbeidet seg en bygningsmasse med betydelig etterslep på vedlikehold. Dette gjelder både formålsbygg som skal levere lovpålagte tjenester samt annen bygningsmasse som brukes til utleie. Videre har vi kaianlegg og flytebrygger som har manglende vedlikehold.

Reine vannverk og Moskenes kommunes avløpssystem er også områder som trenger oppfølging. Vi mangler en hovedplan for vann, avløp og overvann. Dette vil bli fulgt opp fortløpende etter kapasitet. Dette er store fagområder som med fordel kan sees i sammenheng med den nye kommunen.

Administrasjonen har påbegynt kartlegging av flytebrygger og kaianlegg for å danne seg en oversikt over påløpt vedlikehold og teknisk tilstand. Vi har i høst 2025 utbedret Vindstad flytebrygge noe for å sikre forsvarlig drift. Vi vil også vurdere salg av kaia på Rostad dersom det tillates mht. rutetilbudet til Nordland Fylkeskommune. Det er allerede muntlig vist interesse for kjøp av kaia.

Avgrensning

Denne eiendomsstrategien tar kun for seg kommunens bygningsmasse. Kaianlegg, flytebrygger, vann og avløp vil komme i egne saker. Dette pga. begrenset kapasitet i organisasjonen og et ønske om å utarbeide en plan som er realistisk og gjennomførbar.

Behov i organisasjonen – på kort og lang sikt

Administrasjonen har vurdert det slik at det er et akutt behov for å gjøre noe med bygningsmassen. Dette fordi det er et stort etterslep som vi hverken har ressurser eller økonomi til å håndtere. Dette skaper også en fortvilet situasjon i organisasjonen da det kun blir brannslukking. Det er ingen realistisk mulighet for å kunne få bukt med etterslepet som strekker seg over flere tiår.

Dette er noe som må løses på kort sikt for å få en overkommelig arbeidsmengde i organisasjonen. Samtidig slik at vi har kapasitet til i et lengre perspektiv å følge opp formålsbyggene på en forsvarlig måte. Ved å redusere antall kvadratmeter boligmasse vil vi få ned FDV kostnadene betraktelig og arbeidsmengden.

Formålet

Dette dokumentet er ment som et praktisk dokument for raskt å få avklart status og behov og foreslå reduksjon av bygningsmasse.

Deretter å kunne jobbe målrettet med påkrevde temaplaner for boligplan og eiendomsstrategi. Formålet med eiendomsstrategien er å sette kommunen i stand til å få ryddet opp i bygningsmassen slik at vi fremover utarbeide planer som vi faktisk klarer å gjennomføre.

Det er vedtatt at vi skal slå oss sammen med Vestvågøy fra 1.1. 2028. Det er viktig at vi får sikret en forsvarlig drift av barnehage, skole og sykehjem til våre innbyggere. Når vi står klar til sammenslåing er det viktig at vi har en tydelig strategi for FDV kostnader til formålsbyggene.

Boligbehov i kommunen – dagens drift og framtidig behov

Dagens drift av de kommunale boligene er ikke i tråd med regelverket og funksjonen er ikke formelt plassert i organisasjonen. Utleie av de kommunale boligene administreres midlertidig av administrasjonen uten tydelige retningslinjer eller prosessuelle krav til saksbehandling jf. boligsosialloven. Boligene leies ut vilkårlig etter hva som er ledig og det er ingen formell avgrensning av andel av boliger som holdes av til ulike formål. Dagens boligadministrasjon gjøres som et tillegg til en administrativ stilling.

Med dagens tilgjengelige ressurser er det ikke kapasitet til å følge opp boligkoordinatorfunksjonen på en forsvarlig måte. Vi har ingen boligplan, eiendomsstrategi eller forskrift for utleie av kommunale boliger, slik som mange andre kommuner har. Vi holder heller ikke av boliger til formål noe som vil være nødvendig for å sikre tilgjengelighet.

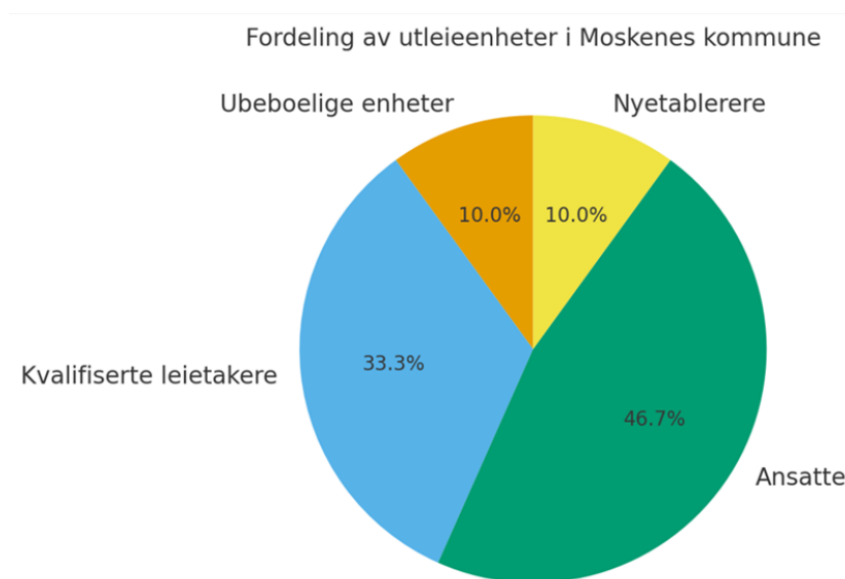
Oversikt over dagens bruk av kommunale boliger

Ubeboelige enheter: 3

Kvalifiserte leietakere: 10

Ansatte (intern og ekstern fakturering): 14

Nyetablerere: 3



Basert på oversikten over så går nesten 50 % av all boligmasse til ansatte. Strengt tatt så er ikke dette ansett som kommunens viktigste oppgave å sørge for bolig til de ansatte. Likevel er det meget utfordrende å ansette folk med dagens boligmarked da de fleste ikke får tak i bolig på egen hånd.

Økonomisk status på inntekter og utgifter

Administrasjonen har utarbeidet en enkel oversikt over kostnader og inntekter for de kommunale boligene. Se vedlagte oversikt. I etterkant av utarbeidelsen er det gjennomført en korrigering på de kommunale boligene der helse disponerer boligene uten at det medfører leieinntekter. For disse tilfellene så skal ikke helse faktureres internleie, men belastes alle de faktiske kostnadene. Dette korrigeringsarbeidet er startet. Likevel er denne oversikten fin for å gi et innblikk i økonomien. Det er lagt på et lite vedlikeholds beløp på alle boligene, men dette er ikke realistisk med dagens etterslep av vedlikehold.

Krav til boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Kommunen har et stort ansvar for å tilrettelegge for vanskeligstilte på boligmarkedet. Etter boligsosialloven § 3 jfr. § 6 har kommunen plikt til å gi individuelt tilpasset bistand for vanskeligstilte på boligmarkedet.

§ 6. Plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet

Kommunen skal gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen vurderer hvilken bistand som skal gis. Bistandens art og omfang skal tilpasses den enkeltes behov.

Bistanden kan blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

Plikten til å gi individuelt tilpasset bistand omfatter også bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker

Definisjonene av vanskeligstilte på boligmarkedet jf. § 4 i boligsosialloven er bred og omfatter flere typetilfeller. Det fremgår av lovkommentar til § 4 at:

Med «vanskeligstilte på boligmarkedet» menes personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Behovet for bistand kan ha – og har ofte– sammensatte årsaker. Bistandsbehovet kan skyldes økonomiske forhold, sosiale forhold eller helse- og omsorgsmessige forhold eller kombinasjoner av slike faktorer. Det er imidlertid uten betydning om problemene grunnet slike forhold er selvforskyldte; også i slike tilfeller vil en person kunne kvalifisere som vanskeligstilt på boligmarkedet og ha krav på bistand.

En stor andel av de vanskeligstilte på boligmarkedet har lav inntekt og derfor problemer med selv å skaffe seg et egnet sted å bo eller beholde boligen. En del lavinntektshusholdninger har i tillegg andre utfordringer. Innenfor lovens målgruppe er også personer på institusjon og personer som soner fengselsstraff, som om kort tid skal skrives ut eller løslates, og som står uten egnet bolig å flytte til. Videre tar loven sikte på å gi bistand til personer som er bostedsløse og bor i et midlertidig botilbud, og som har behov for bistand til å få flytte til en varig bolig. Det samme gjelder personer med rusproblematikk og/eller psykisk lidelse som av den grunn har behov for kommunal bistand for å skaffe seg en egnet bolig. Det kan også være snakk om personer som har et sted å bo, hvor eksisterende bolig er for liten eller

mangler tilpasning til deres funksjonsnedsettelse (uegnet bomiljø). Videre kan det være personer som grunnet høy alder, diskriminering mv. har utfordringer med å skaffe seg en egnet bolig selv om de kan betale utgiftene. Ytterligere en gruppe er personer som er begjært utkastet, eller som bor i en bolig som er begjært tvangssolgt. Departementet gikk bevisst inn for ikke å fremheve enkeltgrupper særskilt, fordi en slik opplisting kunne oppfattes som en prioritering av visse grupper fremfor andre ([Prop. 132 L \(2021–2022\) s. 44](#)). Samme sted i forarbeidene understrekes det derimot at en eventuell prioritering mellom grupper skal gjøres lokalt i den enkelte kommunen, og at de virkemidlene kommunene benytter i det boligsosiale arbeidet, kan ha en slik prioritering, men at alle grupper etter loven skal ha samme rett til vurdering av sin boligsituasjon.

Det beror på en konkret og individuell vurdering om en person oppfyller vilkåret om å være vanskeligstilt på boligmarkedet. I vurderingen skal kommunen blant annet ta hensyn til helse- og omsorgsmessige og sosiale behov, muligheter for privat- og familieliv, behovet for å beholde eller skaffe arbeid og den enkeltes muligheter for å delta i aktiviteter. Når kommunen vurderer om søker er vanskeligstilt i lovens forstand, vil det som regel være relevant å se hen til husstandens samlede situasjon ([Prop. 132 L \(2021–2022\) s. 104](#)). Oppmerksomheten rettes med andre ord ikke bare mot søkeren selv, men mot vedkommendes sosiale kontekst.

Det kreves ikke at den som søker, står uten bolig og er bostedsløs for å kvalifisere som vanskeligstilt på boligmarkedet. Begrepet «vanskeligstilt» inkluderer også den som står i fare for å miste boligen sin eller bor i en uegnet bolig eller et uegnet bomiljø ([Prop. 132 L \(2021–2022\) s. 43](#) og [s. 103](#)).

Selv om en rekke forhold kan gjøre at en person kvalifiserer for hjelp, må det trekkes en grense mot det som faller utenfor lovdefinisjonen. Dette fremgår allerede forutsetningsvis ved at loven oppstiller et årsakskrav, jf. ordet «derfor»: Behovet for bistand av kommunen må skyldes at personen ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet på egen hånd og derfor trenger bistand til enten å skaffe eller beholde en egnet bolig.

Begrepet «vanskeligstilt på boligmarkedet» må for det første avgrenses mot personer som på noe sikt kan opparbeide seg kapital til å kjøpe seg egen bolig. Som et klart utgangspunkt er det heller ikke tilstrekkelig at søker ikke har råd til å kjøpe en egen bolig dersom han eller hun på egen hånd kan leie en egnet bolig. Det er utenfor lovens formål å gi bistand til personer som befinner seg på et stadium i livet hvor man har det trangt økonomisk; det kreves noe mer for å kvalifisere som «vanskeligstilt på boligmarkedet». Utenfor definisjonen faller dermed studenter og andre unge i etableringsfasen som ikke har opparbeidet tilstrekkelig kapital til å komme seg inn i Eiermarkedet ([Prop. 132 L \(2021–2022\) s. 103](#)). Denne gruppen er forventet å måtte leie i en kortere eller lengre periode.

Kommunen ser at vi er nødt til å holde av boliger for å ivareta vårt ansvar. Samtidig er det kostnadskrevende å drifte og forvalte en stor bygningsmasse. Derfor har kommunen vært i kontakt med Husbanken for å vurdere mulighet for tilvisningskontrakter som en god løsning til både forvaltning og tilgjengelige boliger. Kommunen kan ha inntil 40 % tilvisningsrett. Dette vil sikre at vi ivaretar vårt lovpålagte ansvar, samtidig som vi ikke har vedlikehold- og administrasjonskostnader.

Utfordringer knyttet til ulovlig drift av korttidsutleie i etablerte boligområder

Boligmarkedet i Moskenes kommune er meget utfordrende da det nesten ikke er tilgjengelig utleieboliger for langtidsleie. Det meste er korttidsutleie. Leiekostnadene er urimelig høye og det er vanskelig å rekruttere nyansatte til å komme å jobbe uten et tilbud om bolig med en rimelig leiepris.

Kommunen har store utfordringer med korttidsutleie i regulerte boligområder og dette er noe som kommunen ønsker å ta tak i. Kommunen presiserer at det er korttidsutleie som er av en slik karakter at det anses som næringsvirksomhet som er utfordrende, hvor det foreligger formålsstridig bruk. Dette er også sammenfallende med utfordringene knyttet til ulovlighetsoppfølging ved bruk i strid med arealformål. Dette kan følges opp gjennom plan og bygningsloven. Det er et satsningsområde som kommunen vil følge opp framover i utarbeidelsen av strategi for ulovlighetsoppfølging. Dette sporet følges opp gjennom vertskommuneavtalen med Vestvågøy.

Ulovlig korttidsutleie utarmer boligområdene og legger opp til næringsaktivitet i områder som ikke er egnet eller tilrettelagt for en slik aktivitet. Nødvendig infrastruktur mangler og trafikk sikkerheten utfordres. I beredskapsøyemed er dette også en stor utfordring da vi mangler kontroll og oversikt ved en eventuell krise. Vi vet det er mange som er bekymret også mht. brannsikkerheten.

Moskenes kommune er i gang med å utarbeide en ny arealplan. Gjennom innspillsrunden er det mange innbyggere som har fremmet spørsmål til hva som skal gjøres med korttidsutleie i boligområdene. Flere opplever usikkerhet og utrygghet mht. turistgjennomstrømningen. Flere er også kritiske til framtidsutviklingen til kommunen. Blir vi en turistby der ingen bor til slutt.

Vi har nettopp ansatt en næringskoordinator som vil jobbe tett opp mot næringslivet og jobbe for en bærekraftig utvikling og besøksforvaltning. Dette er en viktig satsning og prioritering fra kommunens side og i tråd med målene i samfunnsplanen.

Behov fra Helse- og omsorgssektoren

Teknisk etat har forespurt helse- og omsorgssektoren om hva slags behov de har i framtiden. Vedlagt foreligger deres tilbakemelding. Administrasjonen mener at primært må våre tilgjengelige kommunale boliger gå til de som har behov etter Boligsosialloven og annen helselovgivning.

Tilvisningskontrakter gjennom Husbanken

Kommunen har vært i møte med Husbanken ang. mulighet for tilvisning av kommunale boliger i samarbeid med private aktører. Vedlagt ligger presentasjon av tilvisningsavtale fra Husbanken. Kommunen ser dette som en god løsning for å sikre våre lovpålagte krav om tilgjengelige kommunale boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Administrasjonen ønsker å bruke tilvisningsavtaler som et boligsosialt virkemiddel for å øke antall utleieboliger og etablere et mer velfungerende utleiemarked.

Vedlikeholdsetterslep for formålsbyggene

Administrasjonen hadde utarbeidet kartlegging av eiendomsmasse som et eget prosjekt og søkt skjønnsmidler hos Statsforvalteren. Søknaden ble avslått og i stedet for å vente på eksterne ressurser og midler. Derfor bestemte vi oss for å gjøre en avgrensning av kartleggingen opp mot det viktigste behovet. Dette resulterte i en kartlegging i samarbeid med Bedriftshelsetjenesten opp mot våre 3 formålsbygg; skole, barnehage og sykehjemmet.

Nærmere beskrivelse av status og tilstand på de kommunale byggene er vedlagt.

ØKONOMISK OVERSIKT OVER ETTERSLEP PÅ FORMÅLSBYGG

Sørvågen skole:

- Bytte av tak, Ny del + gammel del (som er planlagt revet ved etablering av oppvekstsenter); 5 000 000,-
- Bytte av vinduer; 1 500 000,-
- Bytte av bordkledning; 500 000,-
- Bytte av gulv; 1 000 000,-
- Annet forefallende utbedringer innvendig; 1 000 000,-
- Nytt ventilasjonsanlegg; 2 000 000,-
- Utbedringer – gymsal; 250 000
- Utbedringer basseng; 205 000,-
- Utbedring uteareal: 500 000
- Vanninntrenging flere plasser pga. tak– utbedring skader – 1 000 000
- Fukt, sopp skader – saneringskostnader – 220 000,-

Sykehjemmet:

- Etterslep på alminnelig vedlikehold 2 000 000
- Tak må byttes – 2 300 000
- Nytt gulv:
- Oppussing 750 000
- Ny ventilasjon 2 000 000

Rådhuset:

- Reparasjon av tak: 300 000
- Utbedring legekontolet – 300 000
- Bedre arealutnyttelse – ombygging NAV Kr 200 000,-

Sum totalt 21 000 000.

Konklusjon

Basert på en samlet gjennomgang og kartlegging av behov og manglende vedlikehold anbefaler kommunen at en del av bygningsmassen selges, det utlyses tilvisningskontrakter og etablering av oppvekstsenter med barnehage, bibliotek, treningsrom for ansatte, ungdomsklubb og andre naturlige tjenester. Forutsatt at vi får avtale med privat utbygger vil det kunne bli vurdert ytterligere salg av bygningsmasse.

Basert på etterslep av vedlikehold og manglende økonomiske ressurser over flere tiår er det ikke formålstjenlig å ha 30 utleieenheter. En del av boligene er heller ikke egnet for behovene. Salg av boligmasse og tilvisning vil være en god og bærekraftig løsning for kommunen.

Kommunens økonomiske utfordringer er så store at vi må prioritere hva som er viktigst. Vi må sikre at vi utfører de lovpålagte tjenestene først og fremst. Derfor anbefaler vi at det selges unna en del boligmasse som ikke er nødvendig for å sikre at vil ivaretar våre lovpålagte krav etter Boligsosialloven.

Det viktigste er å ta vare på formålsbyggene så både barna har gode oppvekstforhold og at de eldre kan nyte en god alderdom. Videre så er det viktig at vi kan ta vare på alle i samfunnet vårt og hjelpe de som av ulike årsaker trenger hjelp enten det er pga. helse eller økonomiske utfordringer.

En samlokalisering av flere kommunale tjenester som oppvekstsenter vil gi bedre arealutnyttelse av bygningsmasse. Vi kan hente ut stordriftsfordeler ved samlokalisering av tjenester og vi kan få bedre energieffektivisering ved mer miljøvennligere driftsløsninger.

Derfor foreslår administrasjonen følgende:

BEHOLDE	BEHOV	IKKE BEHOLDE
Rådhuset inkl. legesenteret	Adm. helse og mestring	Bygningen til Sørvågen-barnehage (implementeres inn som del del av oppvekstsenteret)
Sykehjemmet på Reine	Helse og mestring	Eldrebolig 4 enheter Reine (3 av 4 enheter ubeboelig)
Sørvågen Skole	Oppvekst	Rostaddalen 9 A og B
Servicebolig Reine	Helse og mestring	Eva vik huset (to boenheter)– allerede henvendelse om kjøp
Servicebolig Sørvågen	Helse og mestring	Moskenesveien 931 – utleie til tannklinikken, bibliotek, ungdomsklubb og treningslokale Moskenes brann- og redning. (foreslår at alt integreres inn som en del av oppvekstsenteret)
LN hallen	Teknisk drift – utstyr, verktøy og arbeidsrom	Ungbo Sørvågen
Ungbo Reine	Helse og mestring/boligsosial lov	
Løktodden 2 enheter	Helse og mestring/boligsosial lov	

Det vises for øvrig til tidligere vedtak om salg av boliger som har blitt utsatt.

FS-026/22 Vedtak: 1. Det vises til kommunens vedtak om å selge Rostaddalen 9A eller B, samt Svinnesveien 28. 2. Moskenes kommunen fradeler og selger Rostaddalen 9B. 3. Svinnesveien 28 selges som en enhet uten seksjonering. 4. Kommunen inngår en langsiktig leiekontrakt med mulighet for fremleie for en av leilighetene i Svinnesveien 28. 5. Salget gjennomføres ved hjelp av megler. 6. Eiendommene selges til høystbydende. Formannskapet vedtar at administrasjonen gis anledning til å leie inn megler for å administrere salget av Rostaddalen 9 og Svinnesveien 28. Begrunnelsen for å fravike den vedtatte kjøpestoppen er at en utsettelse av salget vil påføre kommunen ytterligere kostnader, og at salget vil gi kommunen inntekter.

S-048/22 Vedtak: Sak 26/22: Formannskapet vedtar å utsette iverksettelse av salget slik at boligene kan benyttes ved bosetting av flyktninger fra Ukraina. Saken ble behandlet etter Kommunelovens §11.8

Dette er kun forslag til tiltak og vil komme som egne vedtak for politisk beslutning. Dette er også en foreløpig vurdering slik at avhengig av behov og utviklingen mht. tilvisning gjøres det løpende vurdering av hva vi skal beholde. Eiendomsstrategien er også et utgangspunkt for videre utvikling. Administrasjonen legger opp til at eiendomsstrategien evalueres og oppdateres i tråd med utvikling og innspill fra politikerne.

Videre så må konkret tilbakemelding fra Statsforvalteren følges opp i det videre arbeidet:

- Boligsosialloven stiller krav om oversikt over ordinære og tilpassede boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette må utarbeides innen juli 2027
- Folkehelseprofilen til Moskenes kommune er omtalt i kommuneplanens samfunnsdel. Det er et krav etter Folkehelseloven at vi har en skriftlig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og at denne skal brukes som grunnlag for kommunens planstrategi. Denne oversikten må utarbeides for å kunne nærmere kartlegge kommunens faktiske framtidige behov.

Administrasjonen vil i det videre utarbeide nye retningslinjer for utleie av kommunale boliger og etablere en egen praksis rundt saksbehandling i tråd med boligsosial lov og annen relevant helselovgivning. Videre så vil det utarbeides en boliganalyse for nærmere spesifikk behov i boligmassen for å kunne utarbeide en konkret utlysningstekst for tilvisning.