

## **Retningslinjer for frivillig innløsning av boligeiendom i Aurskog-Høland kommune for områdene Busserullen og Skjønhaugveien:**

### **Bakgrunn**

Aurskog-Høland kommunestyre fattet 25.03.2019 følgende vedtak om innløsning av boliger i områder avsatt til fremtidige offentlige formål på Bjørkelangen:

*«De som ønsker å få innløst sin bolig kan få gjort dette så raskt som ønskelig. Dette gjelder områdene Busserullen, Skjønhaugveien samt området nord for sykehjemmet med tanke på utvidelse av Bjørkelangen skole og nytt sykehjem»*

Protokolltilførsel av 13.05. 2019 presiserer vedtaket slik:

*«Retningslinjer for innløsning og avsetting av innløsningsmidler innarbeides i økonomiplan 2020-2024»*

### **Generelt**

Det finnes lite eller ingen dokumentasjon på frivillig innløsning av eiendom da dette er noe det offentlige normalt ikke er forpliktet til å gjennomføre. I realiteten er frivillig innløsning av boligeiendom en ordinær avhending av eiendom hvor det ikke foreligger tvist mellom boligeier og offentlig instans, og det finnes derfor heller ingen rettsavgjørelser på dette området.

Disse retningslinjene har som formål å sikre de berørte en god og lik behandling. Ved all dialog i forbindelse med innløsningen skal det legges vekt på høflig, forståelsesfull og saklig behandling, innlevelse i vedkommende grunneiers situasjon og det skal settes av tid til både å forklare og lytte.

### **Plan for gjennomføring**

For å sikre en forutsigbar prosess og en god gjennomføring, skal følgende plan for gjennomføring av frivillig boliginnløsning følges:

#### **1. Ansvarlig enhet i AHK:**

Det er enhet Eiendom i sektor for Samfunnsfunksjoner og næring som er ansvarlige for organisering og gjennomføring av frivillig innløsning av eiendommer. Enhet Eiendom foretar kommunikasjon med selger, verdisetting, kontrakt, oppgjør og overskjøting av eiendommen til AHK.

#### **2. Informasjon:**

Innbyggerne generelt og boligeierne som er berørt vil holdes orientert om utviklingen i saken gjennom oppdateringer på kommunens informasjonskanaler, eksempelvis AHK hjemmeside, og Facebook.

Alle berørte boligeiere skal i tillegg få tilsendt skriftlig informasjon om innløsningsmulighetene som inntre fra 01.01.2020.

#### **3. Bruk av eiendommen etter frivillig innløsning:**

Boligeiendommer som erverves ved frivillig innløsning vil inngå i AHK sin portefølje av kommunale boliger og kan, inntil en eventuell utbygging av områdene, benyttes til utleie og/eller salg på lik linje med øvrige kommunale utleieboliger.

Dersom det blir vedtatt utbygging som berører boliger som er innløst vil boligene saneres iht. bestemmelser for miljøsanering av bygninger.

#### **4. Verdifastsettelse:**

I forhold til verdifastsetting er det viktig å være klar over at, frem til en eventuell ekspropriasjon foreligger, så er en frivillig innløsning å betrakte som en privatrettslig eiendomshandel. Det er tidligere utarbeidet egne retningslinjer for AHK ved kjøp av eiendommer. Disse følges også i denne saken.

Reell nåsituasjon for de berørte boligeierne er at de ikke behøver eller må flytte ut før tidligst om 3 år, det kan også være at situasjonen utvikler seg slik at områdene allikevel ikke blir benyttet til offentlige formål.

Ved utenrettslige innløsninger av denne typen er det vanlig at partene innhenter takst fra hver sin takstmann, som partene så tar utgangspunkt i ved sine videre forhandlinger. Dette er i tråd med retningslinjene AHK har laget for verdifastsetting ved kjøp av eiendom.

Tidspunkt for verdifastsetting bør legges så nært opp til salgstidspunktet som mulig. Dvs. at når en boligeier henvender seg til AHK med ønske om innløsning innhentes 2 uavhengige takster snarest og eiendomshandelen gjennomføres så raskt som normal saksgang tillater.

Innløsningssum blir antatt markedsverdi basert på to uavhengige takster.

#### **5. Initiativ til innløsning**

Det er de enkelte boligeiere som må ta initiativ til innløsning av sin bolig ved å sende en skriftlig henvendelse til [postmottak@ahk.no](mailto:postmottak@ahk.no)

Basert på henvendelsen vil enhet Eiendom iverksette prosessen med innløsning.

#### **6. Kostnadsfordeling**

AHK bærer alle kostnader til taksering, eventuell oppgjørsmegling, dokumentavgift og tinglysning.

Kostnader den enkelte boligeier har til eventuell juridisk bistand, flytting og relaterte kostnader bæres av den enkelte boligeier.