

Salg av eiendom

Saksbehandler: Linn Christin Reppe

Saksnr. 20/03058-5

:

Behandlingsrekkefølge	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og plan	20.01.2021
Formannskapet	27.01.2021
Kommunestyret	10.02.2021

Kommunedirektørens innstilling:

Eiendommen Von Øtkens vei 52 A, Gnr. gnr. 73 bnr. 184 tilbys solgt til nåværende leietaker til markedspris etter avholdt takst.

Ås, 11.01.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef teknikk,
samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og plan
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg:

Boligpolitisk plan for Ås vedtatt 23102019

Von Øtkensvei 52 A - takstrapport

Notat til kommunestyremøte 10.02.21 - oppfølging formannskapets behandling 27.01.2021

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Link til Husbankens informasjon om leie før eie:

<https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/leie-og-kjop-av-bolig/leie-til-eie-for-vanskeligstilte>

Saksutredning:

Sammendrag:

Kommunal utleiebolig i Von Øtkens vei 52 vurderes solgt. Tre ulike varianter drøftes:

1. Salg til nåværende leietaker for takst.
2. Videre leiekontrakt med leie før eie-vilkår og opsjon på kjøp.
3. Salg på det åpne markedet med eventuell forkjøpsrett for leietaker.

Fakta i saken:

Saksgang

Kommunedirektøren la 10.12.2020 fram innstilling om salg av kommunal bolig i Von Øtkens vei 52A – gnr. 73 bnr. 184 til nåværende leietaker. Kommunedirektøren anbefalte å gi tilbud til leietaker om kjøp til markedspris basert på avholdt takst.

Ås kommunestyret besluttet følgende 10.12.2020, K-Sak 134/20:

«Prinsippet om å benytte leie-til-eie-løsninger bør følge av langsiktig avtale, ikke i et enkeltvedtak om salg. Kommunedirektøren legger fram en ny sak der fortsatt leie i en «leie-til-eie-ordning» vurderes opp mot salg av eiendommen på det åpne markedet, og fremmes med ny innstilling.»

Eiendommen

Von Øtkens vei 52 A, Gnr. 73 bnr. 184 i Ås kommune

Halvpart av tomannsbolig, vertikaldelt, 5-roms, BRA: 148 kvm

Regulering: Bolig

Dagens utnyttelse: Kommunal utleiebolig

Boligen har vært i kommunalt eie siden 1976. Nåværende leietakere har bodd der siden 2007.

Verditakst 26.02.2020: 3 800 000 kr

Boligen ble kjøpt for over 20 år siden og det hefter ikke noe tilskudd i eiendommen som må tilbakebetales til Husbanken ved et salg.

Vedlikeholdsbehov:

Boligen er i henhold til takst normalt godt vedlikeholdt utvendig, innvendig er det en del som må gjøres.

Det mest kritiske pr i dag er bad og kjøkken. Antatt pris for nødvendige oppgraderinger er 0,5 mill. kr på de kortsiktige tiltakene. Dette inkluderer to bad og kjøkken, samt noe generell overflatebehandling.

Vinduer, drenering og det elektriske er fra byggeår og vil på noe lengre sikt måtte gjøres noe med.

Ås kommune

Leie før eie

«Leie før eie» er en ordning og et boligsosialt virkemiddel som gjør det mulig for personer å leie en bolig av kommunen med opsjon på å få kjøpe den etter en gitt tid. Husbanken har egne prosedyrer for «leie før eie for vanskeligstilte».

Proessen for «leie før eie» beskrives slik hos Husbanken:

«Husstanden oppfyller ikke kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men er i målgruppen for leie av kommunal bolig. Kommunen vurderer at husstanden har et potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt. Kommunen fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov. Husstanden leier i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen.

Husleie tilsvarer kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden. Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvorpå overskuddet reflekteres i en redusert kjøpspris. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering.»

Husbanken nevner også to alternativer der en allerede eid kommunal bolig selges til leietaker:

«En variant av leie-før-eie er å leie en allerede eid kommunal bolig. I dette tilfelle bør kjøpesummen ved utløp av leieperioden fastsettes ved hjelp av takst før leiekontrakten inngås.

For en del kommuner vil det også være mulig å bruke elementer fra leie-før-eie til å selge boliger de allerede eier. Dette kan bidra til utskiftning i den kommunale boligmassen, som kanskje ikke er tilpasset dagens behov.»

For mer informasjon om prosedyrene se: <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/leie-og-kjop-av-bolig/leie-til-eie-for-vanskeligstilte>

Ås kommunes praksis og boligpolitiske plan

I boligpolitisk plan punkt 4.2.4 s.31 står det om kjøp og utvikling av kommunale utleieboliger, at leie før eie ikke praktiseres i Ås kommune i dag, men bør vurderes.

I boligpolitisk plan s. 41 viser Ås kommune til muligheten for å selge en kommunal bolig til leietaker når forholdene ligger til rette for det, og at eldre boliger med stort vedlikeholdsbehov bør forsøkes solgt:

«Kriterier for bruk og salg av eldre kommunale utleieboliger

- Eldre eneboliger og rekkehus bør ikke brukes til gjennomgangsboliger. Det er fordi det er vanskelig å få til en reell rullering av disse. Vedlikeholdskostnadene er større for disse boligene enn for nyere boliger.

Ås kommune

- Eldre eneboliger/rekkehus med stort vedlikeholdsbehov bør forsøkes solgt. Som hovedregel bør boligen legges ut for salg på det åpne markedet gjennom megler.

- Når forholdene ligger til rette for det, kan leietaker (med gyldig leiekontrakt) få tilbud om å kjøpe boligen til takst, eller fortrinnsrett til å tre inn i høyeste bud der det er mulig.

- Beboer/kjøper kan om ønskelig få hjelp til finansiering via startlånordningen, eventuelt kombinert med tilskudd.

- Det forutsettes at inntektene ved salg av bolig øremerkes til kjøp av nye og mer egnede boliger.

- Ved salg av boliger kan Husbanken kreve refundert deler av tilskuddet kommunen eventuelt har mottatt ved kjøp av boligen, med 1/20 per år.»

Konkret situasjon

Nåværende leietaker har leid og bodd i den aktuelle boligen i 13 år. Nåværende leieforhold ble etablert 01.09.2007, med en tidsbestemt leiekontrakt på to år. Leiekontrakten er gått over til å bli tidsubestemt.

Leietaker har vært i løpende kontakt med kommunen både om behovet for vedlikehold og om muligheten for salg av boligen. Kommunen har tidligere gitt signaler om at kjøp av boligen kan være aktuelt og at vedlikeholdet bør avvente til det er avklart om boligen skal selges eller ikke. Dette slik at boligens verdi ikke øker i mellomtiden som følge av forbedringene, med den følge at leietaker kanskje ikke har råd til å kjøpe den. Siden det er en kommunal bolig, har ikke leietakerne hatt anledning til å utføre utbedringer på boligen selv. Leietakerne har uttrykt ønske om å kjøpe boligen og bekreftet at de har tilgjengelig ressurser og hjelp til å få vedlikeholdt boligen.

Vurdering:

Kommunedirektøren legger fram tre alternative vurderinger.

Det er vurdert at boligen er aktuell for salg etter følgende forutsetninger:

- Det er en eldre tomannsbolig med behov for vedlikehold.
- Kommunen eier kun halvparten av tomannsboligen, noe som kompliserer vedlikehold og fordeling av kostnader.
- Kommunen har nylig kjøpt en familiebolig i sentrum og har tilstrekkelig antall boliger av denne type i forhold til behovet for kommunale boliger.
- Det er tidsubestemt leiekontrakt på boligen.

1. Salg av boligen til leietaker

Et salg til leietaker vil være i tråd med boligpolitisk plan og vil fungere som et boligsosialt tiltak.

Det er et overordnet boligpolitiske mål at flest mulig skal eie sin egen bolig i Norge. Det er videre en del av Ås kommunens boligpolitikk å kunne hjelpe grupper i samfunnet som vil ha problemer med å skaffe bolig, og i visse tilfeller

Ås kommune

selge til leietaker dersom forholdene ligger til rette for det. Ettersom familien selv ønsker å kjøpe boligen, det er praktisk gjennomførbart og hensiktsmessig for begge parer - er det forhold som tilsier at kommunen bør legge til rette for at leier skal få kjøpe denne boligen.

Salg direkte til leietaker har også fordeler for kommunen. Kommunen behøver ikke klargjøre boligen for salg, få kostnader ved gjennomføring av salget (tilrettelegging, vedlikehold, annonsering, megler, saksbehandlingstid, behandle evt. klager/erstatningskrav i ettertid fra kjøper som ikke har bodd i boligen, finne erstatningsbolig for familien o.l.).

Kommunen skal praktisere likebehandling. Vi er ikke kjent med lignende tilfeller i kommunen der leietaker har fått kjøpt, men heller ikke tilfeller der slik kjøp har blitt avslått. Derimot legger kommunen gjennom politisk boligplan opp til ulike varianter av kjøp og salg av kommunale boliger, der salg av bolig til leietaker er ett av alternativene.

2. Fortsatt leiekontrakt med leie før eie-vilkår

Et alternativ er å tilby en ny leiekontrakt til nåværende leietakere med opsjon på å kjøpe etter noen år, etter Husbankens leie-før-eie-prinsipper.

Ved fortsettelse av leiekontrakten må kommunen sørge for vedlikehold og utbedring av boligen. Leietaker vil fortsette å være avhengig av kommunen istedenfor å bli boligeier og selvhjulpen, og har ikke mulighet til selv å oppgradere boligen slik de ønsker. Det kan også i en periode være nødvendig å tilby annen egnet kommunal bolig i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet.

Ved inngåelse av denne type leiekontrakt bør kjøpesummen ved utløp av leieperioden fastsettes ved hjelp av takst før leiekontrakten inngås. I dette tilfellet etter at vedlikeholdstiltak er utført, da leietaker ikke kan bo der stort lengre med dagens tilstand. Leieavtalen utformes enten slik at leietaker betaler gjengs leie og leieinntektene etter fradrag for kommunens faktiske utgifter til boligen, anses som nedbetaling av boligen. Kjøpesummen reduseres tilsvarende ved utløp av leieperioden. Alternativt kan leietaker betale leie tilsvarende kommunens faktiske utgifter til boligen og beholde resterende til sparing. Det er altså ingen netto økonomisk verdi for kommunen å gjennomføre leie før eie – ordning.

I dette tilfellet har leietakerne evne til å betale for et boliglån allerede nå, og det er ikke behov for ytterligere leieperiode for å opparbeide egenkapital, slik hensikten med en leie-før-eie-kontrakt er.

Kommunedirektøren gjør også oppmerksom på at en slik kontrakt innebærer en endring i /oppsigelse av eksisterende leiekontrakt som ikke kan gjøres ensidig fra kommunens side. Det må være et tilbud som leietaker kan velge å avslå. Dersom leietaker ikke inngår avtalen med kommunen, vil gjeldende kontrakt fortsette å løpe.

3. Salg av boligen på det åpne markedet

Salg av boligen på det åpne markedet kan resultere i en høyere salgssum enn takst, men det er uvisst. Det vil påløpe utgifter til selve salgsprosessen i tillegg.

Ås kommune

Dersom kommunestyret vedtar boligen solgt er dette oppsigelsesgrunn i en tidsbestemt leieavtale.

Hvis boligen skal selges på det åpne markedet, må boligen klargjøres for salg. Det betyr at leietaker må flytte. Kommunen vil ha et ansvar for å tilby alternativ egnet bolig. Salg kan i så fall ikke igangsettes før egnet bolig er tilgjengelig, og man risikerer at utbedringen av boligen likevel må skje før salg med de kostnader og ressursbruk det medfører. Leietaker vil kunne komme i en forverret økonomisk situasjon ved dyrere leie av en annen bolig, noe som vil være som et motsatt boligsosialt tiltak for en familie som er like ved å bli selvhjulpen.

Kommunedirektøren vil derfor ikke anbefale alternativet med å selge boligen på det åpne markedet.

Økonomiske konsekvenser:

1. Salg av boligen til leietaker til verditakst

Kommunen får 3,8 mill. kr som kan investeres i ny og egnet bolig til utleie. Sparer penger på vedlikehold. Tap av leieinntekter for den aktuelle boligen inntil ny bolig er fremskaffet og utleid.

2. Inngå ny leie før eie-avtale med leietaker

Utgifter til vedlikehold og videre oppfølging av leietaker og boligen de neste tre årene. Verditaest settes ved inngåelse av avtale med leietaker. Prisstigning på boligen i avtaleperioden tilfaller altså leietaker. Kommunen vil i netto sum ende opp med å få dekket kostnader for boligen i perioden. Nødvendige vedlikeholdstiltak som må utføres (bad, kjøkken og overflater) vil sannsynligvis ikke gjenspeile seg i netto økning i ny pristakst. Det er en viss risiko for at ny verditakst vil være høyere enn hva leietaker har råd til å betale og avtalen vil med det måtte trekkes tilbake.

3. Salg av boligen på det åpne markedet

Potensielt noe større inntekt fra boligsalget. Boligprisene på finn på nåværende tidspunkt ligger mellom 28 000 og 38 000 pr kvm BRA for selveide boliger. Takst på Von Øtkens vei er på 25 676 pr kvm BRA. Gjennomsnittspris på boligene på finn er 35 000 kr pr kvm BRA. Denne prisen ville gitt 5,18 mill kr for Von Øtkens vei. Med fratregg for oppgraderingsbehov og salgskostninger vil man sannsynligvis ikke tjene mye på å legge boligen ut for salg på det åpne markedet. I vedlagt takst er det gjort fratregg på 1 mill kr for vedlikeholdsbehovet i boligen.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen

Overordnet strategi

Behandlingen av K-Sak 134/20 synliggjorde et ønske/behov om en overordnet strategisk tilnærming til problemstillingen leie-før-eie. I praksis viser det seg imidlertid at hver sak av denne typen har egne boligsosiale og individuelle forhold som bør vurderes spesifikt fra sak til sak. Det vil være individuelle forhold som gjør at et boligsosialt virkemiddel passer i en situasjon, men ikke i andre tilsynelatende med like ytre forutsetninger. Kommunedirektøren har derfor i denne saken hatt fokus på å synliggjøre ulike virkemidler konkret til denne

Ås kommune

eiendommen og eksisterende leieforhold. I andre tilsvarende saker vil anbefalingen kunne bli en annen, men de samme vurderingene gjennomføres med bakgrunn i tiltak fra boligpolitisk handlingsplan.

Alternativer:

Ås kommune kan velge å fortsette dagens leieforhold.

Konklusjon med begrunnelse:

Eiendommen Von Øtkens vei 52 A, Gnr. gnr. 73 bnr. 184 i Ås kommune anbefales solgt til nåværende leietaker til verditakst, eventuelt ny verditakst.

Salget vil på den ene siden frigjøre kommunen for vedlikehold og oppfølging av en eldre bolig. Samtidig vil det være et effektivt boligsosialt tiltak for leietaker som har leid kommunal bolig i over 13 år, og som nå vil få mulighet til å eie egen bolig og bli selvhjulpen og selvstendig.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart