

# KØB OG SALG AF EJENDOMME – ET EKSEMPEL PÅ SAMSKABELSE

## Indledning

En borger henvender sig til ejendomsafdelingen i kommunen, fordi han har et ønske om at købe en større parcelhusgrund på ca. 5000 kvadratmeter. Kommunen har dog ikke så stor en grund til salg, men har dog grunde, der er lokalplanlagte, men ikke byggemodnet, hvilket vil sige, at der mangler installationer, forsyninger, afløb og kloakering ført frem til grunden.

Som udgangspunkt er det ikke muligt at sælge så stor en parcelhusgrund til borgeren. Medarbejderne i ejendomsafdelingen kunne derfor med rette videreformidle til borgeren, at ønsket ligger uden for de rammer, for de grunde kommunen har til salg. Medarbejderne vælger i stedet at gå på opdagelse i, hvad borgeren egentlig ønsker at købe.

## Nysgerrighed på sagen

I stedet for at skrive en mail, ringer medarbejderen til borgeren og aftaler at mødes ude ved området. Her stiller medarbejderne nysgerrige spørgsmål til, hvad borgeren ønsker i forhold til at købe en grund og bygge på den. Det er vigtigt for medarbejderen at vide, hvad borgeren har tænkt sig at bruge grunden til. Der er en markant forskel på den konkrete grund, som borgeren ønsker at købe, og den værdi som borgeren ønsker at få ud af grunden. Hvis borgeren eksempelvis ønsker at bruge området til noget, som i forvejen ikke er muligt eller som kræver en særlig tilladelse, er det vigtigt, at borgeren bliver gjort opmærksom på dette før købet. Borgeren har en drøm om at bygge en vikingeborg, der også kan bruges som Bed & Breakfast i sommerhalvåret.

Medarbejderen medbringer lokalplanen til borgeren, så borgeren selv kan vurdere konkret, hvor han ønsker grunden skal ligge. Samtidig gør medarbejderen opmærksom på, at det ikke er sikkert, borgerens ønsker kan lade sig gøre i forhold til lokalplanen for området.

Medarbejderen sender efterfølgende en intern høring til både plan og miljøafdelingen, således det kan undersøges om det er muligt at opfylde borgerens ønsker med hensyn til en Bed & Breakfast vikingeborg. Borgeren er nemlig ikke interesseret i grunden, hvis det ikke er muligt at bygge vikingeborgen. Tilbagemeldingen fra den interne høring er en godkendelse af borgerens planer for området. Medarbejderen bruger også sin faglige ekspertise til at stille borgeren spørgsmål, der åbner op for muligheder som borgeren ikke før havde overvejet.

Medarbejderen tager herefter borgerens forespørgsel tilbage til Planafdelingen for at undersøge om borgerens ønske til grundens størrelse kan lade sig gøre. Det er som udgangspunkt ikke muligt at købe en grund på alle de 5.000 kvadratmeter, som borgeren gerne vil købe, men derimod kun 3000 kvadratmeter. Det er fordi, at en del af arealet hører til grundejerforening, som borgerne i området har en forventning om skal bruges som et fælles grønt areal. Grundejerforeningen er derfor nødt til at blive inddraget i processen.

## Udforskning af løsninger

De forskellige mulige løsninger bliver udforsket – ikke kun med udgangspunkt i, hvad borgeren umiddelbart ønsker, men derimod med udgangspunkt i hvilken værdi borgeren gerne vil have ud af grunden – nemlig

etableringen af en Bed & Breakfast vikingeborg. Men udforskningen af løsninger stopper ikke med inddragelse af den specifikke køber af grunden, da det er vigtigt, at alle de relevante stemmer bliver inddraget i processen i forbindelse med købet. Derfor bliver lokalrådet, grundejerforeningen og naboerne også inddraget i processen. Udover at tilgodese køberens ønske skal medarbejderne i ejendomsafdelingen sørge for, at alles stemmer bliver hørt for at tilgodese det fælles bedste.

## **Medbestemmelse**

Borgeren har en klar medbestemmelse, da hele sagen tager udgangspunkt i den specifikke grund, som borgeren har et ønske om at købe, og den værdi som borgeren ønsker at opnå. Lokalsamfundet får medbestemmelse gennem en løbende dialog mellem dem og køber foranlediget af blandt andre medarbejderne fra ejendomsafdelingen. De er også inddraget senere i processen i form af konkrete høringer i forbindelse med salget af grunden. Som udgangspunkt er der en række arealer som grundejerforeningen bestemmer over, der ikke i første omgang kan blive en del af salget på trods af køberens ønske herom. Men gennem dialog og samtale med den potentielle køber indvilliger grundejerforeningen, naboerne og lokalrådet dog i, at en del af grundejerforeningens jord kan blive inddraget i borgerens ønskede grund, hvis der bliver opfyldt en række betingelser af køberen. Gennem processen skifter fokuset fra "krav" til "hvad vi kan gøre sammen" i opgaveløsningen og i stedet for at grundejerforeningen holder på deres ret til området, indvilliger de i at kommunen kan sælge en del af det, hvis borgeren kan imødekomme deres ønsker. Resultatet bliver en grund på 4000 kvadratmeter, som bliver sat til salg.

## **Medansvar**

Kommunen har et ansvar for at udbyde grunden gennem et offentligt udbud, så alle borgere har lige vilkår for at købe grunden. Hvis borgeren vil købe området har borgeren også en forpligtelse til at sende et bud ind og bruge sine midler på at erhverve sig grunden. Derudover har borgeren et ansvar for at opfylde de konkrete bestemmelser, der er en betingelse for købet, som er blevet beskrevet af grundejerforeningen.

I forbindelse med processen har borgeren følt, at hans ønsker er blevet taget alvorligt af medarbejderne fra ejendomsafdelingen. Selvom resultatet ikke er blevet præcist, som han ønskede sig i starten, er han gennem dialogen og udforskning af løsninger med medarbejderen blevet meget godt tilfreds med den løsning, det er endt ud med. De involverede borgere føler en større gensidighed og fællesskabsfølelse pga. inddragelsen i løsningen undervejs samt et ejerskab til det resultat, der er kommet ud af processen.