



Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-25/00201-9
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskap	10.09.2026

Tilbakekjøp av tomt - Hasalen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet viser til saksfremstillingen og benytter ikke kommunens tilbakekjøpsrett etter kjøpsavtalens punkt 3.6 på nåværende tidspunkt.

Kommunen forbeholder seg retten til å foreta en ny vurdering av tilbakekjøpsretten dersom byggearbeidene fremdeles ikke er igangsatt innen to år fra vedtakstidspunktet i denne saken.

Kort resymé

I 2024 inngikk kommunen avtale om salg av eiendommen Hasalen, gnr. 16 bnr. 1698, til Løkteskjær brygge AS. Det følger av kjøpsavtalen at Risør kommune har rett til å kjøpe eiendommen tilbake dersom byggearbeidene ikke er igangsatt innen 2 år fra undertegning av salgsavtalen.

Det er nå gått mer enn to år siden avtalen ble signert, og byggearbeidene er ikke igangsatt. Formannskapet skal derfor ta stilling til om kommunen skal benytte tilbakekjøpsretten.

Kommunedirektøren anbefaler at tilbakekjøpsretten ikke benyttes på nåværende tidspunkt. Det legges vekt på at kommunen ved å vedta reguleringsplanen for området, har lagt til rette for utvikling av prosjektet og at det ikke foreligger opplysninger som tilsier at utbygger har oppgitt planene for området. Samtidig bør kommunen følge utviklingen videre og vurdere saken på nytt dersom prosjektet fortsatt ikke realiseres.

Saksopplysninger

Løkteskjær Brygge AS fikk i 2019 opsjon på kjøp av det kommunale arealet i Hasalen. Opsjonsområdet ble utvidet i 2021.

Reguleringsplanen for Hasalen ble vedtatt av kommunestyret i sak 22/70 og området er regulert for 10 boenheter. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boliger/fritidsboliger, fortau, småbåtanlegg og bade/rekreasjonsområde.

Den opprinnelige opsjonsavtalen ble senere erstattet av en kjøpsavtale mellom Risør kommune og Løkteskjær Brygge AS. Kjøpsavtalen ble signert 03.04.2024.

I avtalens punkt 3.6 står det følgende:

Dersom byggearbeidene ikke er igangsatt innen 2 år fra undertegning av salgsavtalen, har RK opsjon på tilbakekjøp av tomten til kjøpesummen som er avtalt i denne kontrakt. Benyttes denne opsjonsretten vil RK tilbakebetale kjøpesummen og LB forplikter seg til å tilbakeskjøte eiendommen. Kostnader ved tilbakeskjøting av eiendommen bæres av LB.

Dette vilkåret gjelder også ved et eventuelt videresalg.

Løkteskjær Brygge fikk videre opsjon på inntil 2 år til å inngå avtale med kommunen om etablering av brygge/gangbane og bruk av grunn for privat småbåthavn med inntil 17 båtplasser i sak 24/26.

Kjøpesummen, som etter oppmåling ble på kr 116 520, er innbetalt. Eiendommen er foreløpig ikke overskjøtet til kjøper. Bakgrunnen for dette er at kommunen har ønsket å avklare spørsmålet om bruk av opsjonsretten før overskjøting gjennomføres. Dette har også vært vurdert som hensiktsmessig for å unngå unødvendige kostnader og praktiske konsekvenser dersom kommunen skulle beslutte å benytte tilbakekjøpsretten.

Etter reglementet for folkevalgte organer i Risør kommune punkt 8.3 er det formannskapet som har vedtaksmyndighet i saker om kjøp av eiendom på inntil kr 2 millioner.

Økonomi

Et eventuelt tilbakekjøp vil innebære at kommunen må tilbakebetale kjøpesummen på kr 116 620 til kjøper.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». For å nå visjonen er det blant annet viktig for kommunen å satse på utvikling av gode og inkluderende nærmiljøer og bomiljøer. Hasalen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/fritidsbolig og det vil være i tråd med kommuneplanens målsettinger å legge til rette for at prosjektet kan gjennomføres.

Folkehelse og levekår

Ikke relevant for saken.

Klima og miljø

Arealbruk og nedbygging er den viktigste årsaken til tap av natur. Klima- og miljøhensyn kan isolert sett tale for et tilbakekjøp fordi dette kan gi kommunen større handlingsrom til å unngå eller begrense utbygging.

Næringsperspektiv

At prosjektet fortsatt gis mulighet til å bli realisert vil ha en positiv betydning i et næringsperspektiv, ved å kunne bidra til lokal aktivitet og verdiskaping.

Vurderinger

Tilbakekjøpsretten i salgsavtalen gir kommunen en rett, men ingen plikt, til å kjøpe eiendommen tilbake dersom byggearbeidene ikke er igangsatt innen to år.

Ved vurderingen må det sees hen til formålet med bestemmelsen. Slike klausuler benyttes ofte for å sikre at eiendommen utvikles i samsvar med forutsetningene som lå til grunn for salget. Området er fremdeles regulert til bolig/fritidsformål, og det foreligger ikke opplysninger som tilsier at forutsetningene for prosjektet er vesentlig endret, eller at planene for utbygging er oppgitt. Til sammenligning kan det også vises til at opsjonsavtalen i Heiveien ble forlenget med ett år i vedtak 26/16.

I tillegg må det tas i betraktning at prosessen med fradeling og oppmåling av eiendommen har tatt tid, og at tomten fortsatt ikke er overskjøtet til kjøper. Ifølge avtalen hadde kjøper ikke anledning til å ta tomten i besittelse før kjøpesummen var betalt. Avtalens punkt 3.6 er likevel tydelig på at toårsfristen gjelder fra undertegning av salgsavtalen.

Videre er området regulert til bolig/fritidsboligformål gjennom en vedtatt reguleringsplan. Planarbeid er ofte både tid- og ressurskrevende for utbygger, og det investeres ressurser for å få avklart og tilrettelagt området for utbygging. Gjennom vedtaket av reguleringsplanen har kommunestyret allerede tatt stilling til at området skal kunne utvikles til formålene. Etter kommunedirektørens vurdering taler dette for at prosjektet fortsatt bør gis mulighet til å bli realisert.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger tilstrekkelige grunner til å benytte tilbakekjøpsretten. Det bør imidlertid tas forbehold om at saken kan tas opp til ny vurdering dersom bygging fortsatt ikke er igangsatt.

Samtidig bør spørsmålet om tilbakekjøp ikke forbli uavklart over lengre tid. Selv om kjøpsavtalen ikke oppstiller noen frist for når kommunen må ta stilling til om tilbakekjøpsretten skal benyttes etter at vilkåret er inntrådt, tilsier hensynet til forutsigbarhet at spørsmålet vurderes innen rimelig tid. Dersom kommunen forholder seg passiv over lengre tid, kan det oppstå usikkerhet om eiendommens videre utvikling og partenes forventninger etter avtalen.

Med bakgrunn i dette mener kommunedirektøren at det er rimelig å gi utbygger ytterligere tid til å realisere prosjektet, men at det bør foretas en ny vurdering dersom byggearbeidene fremdeles ikke er igangsatt innen to år fra vedtakstidspunktet i denne saken.

Alternative vedtak

Formannskapet som grunneier benytter kommunens tilbakekjøpsrett etter kjøpsavtalens punkt 3.6.

Dersom det er ønskelig å benytte opsjonen på tilbakekjøp bør dette begrunnes.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at tilbakekjøpsretten etter kjøpsavtalens punkt 3.6 ikke benyttes på nåværende tidspunkt. Kommunen bør samtidig forbeholde seg retten til å foreta en ny vurdering dersom byggearbeidene fremdeles ikke er igangsatt innen to år fra vedtakstidspunktet i denne saken.