



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret		19.01.2023

Tyska og Hollenderen - Kontraktsforhold mellom Halden Byutvikling AS og Condovita AS

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren utreder handlingsrommet som følge av at avtale mellom Halden Byutvikling AS og Condovita AS opphører, herunder HBU AS sin rolle videre.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Det kommunalt eide selskapet Halden Byutvikling AS inngikk i 2013 en kjøpsavtale med selskapet Norsk Helsehus AS (nå CondoVita AS) vedrørende opsjon på kjøp av Tyska og Hollenderen.

Halden Byutvikling AS har den 27. desember 2022 sendt et brev til Condovita AS hvor de informerer om at de anser kjøpskontrakten som misligholdt og at de som selger terminerer avtalen.

På bakgrunn nåværende situasjon og utviklingsplanene på Tyska og Hollenderens lange saksgang, ønsker Kommunedirektøren å se på hvilke muligheter som finnes ved fristillelse av avtalen. Herunder salgsmuligheter og Halden Byutvikling AS sin organisering og drift.

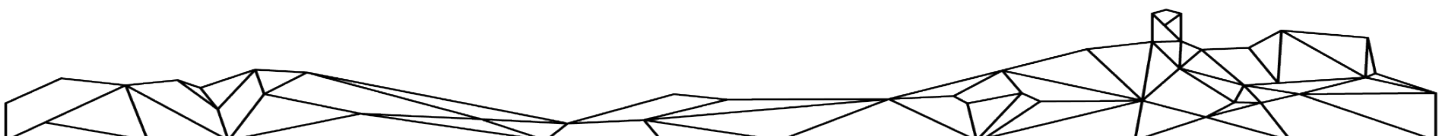
Hva aktualiserer saken?

Halden Byutvikling AS har den 27. desember 2022 sendt et brev til Condovita AS hvor de informerer om at de anser kjøpskontrakten som misligholdt og at de som selger terminerer avtalen.

Dette medfører et behov for å se på nye muligheter for området Tyska og Hollenderen, samt en vurdering av HBU AS sin videre drift.

Saksopplysninger

Halden Byutvikling AS har i en periode som strekker seg i overkant av ti år forsøkt å selge området kalt «Tyska og Hollenderen» for boligutvikling. Dette i henhold til opprinnelig avtale



inngått med Norsk Helsehus AS.

Salget skulle i sin tid gjøres i tre løp, hvorav salget var delt opp i «Tyska A», «Tyska B» og «Hollenderen». Sistnevnte del skulle etter den første opprinnelige avtalen være det siste salget, hvorav fristen var satt til 31. desember 2020.

På bakgrunn av manglende fremdrift i prosjektet og eksterne forhold tilknyttet båndlegging av eiendom i området, har fristen i avtalen vedørende salg, regulering og rammetillatelse stadig blitt forlenget i nye tilleggsavtaler.

Siste og gjeldene «tilleggsavtale 4» hadde imidlertid en frist satt til 31. desember 2022 for kjøp av «Tyska B». På bakgrunn av manglende fremdrift, foreligger det ingen rammetillatelse og salget er således ikke gjennomført. HBU AS har derfor informert Condovita AS at de ser seg fristilt fra avtalen i sin helhet.

Det har i tiden opp mot fristen vært dialog mellom HBU AS og representanter fra Condovita AS. Condovita AS har uttrykt at fristen og dens betaling ikke vil bli overholdt, samt at prosessen med et eventuelt kjøp må starte på nytt med noe endrede forutsetninger. HBU AS, slik kommunedirektøren forstår det, oppfatter dette som et forsøk på forsinke saken, uten at selskapet har klare utbyggingsplaner for området. Det er herunder kjent at Condovita AS har forsøkt å selge seg ut av prosjektet.

Slik situasjonen nå er mener HBU AS at de er fristilt fra opsjonsavtalen som ble inngått tilbake i 2013 og senere tilhørende tilleggsavtaler. HBU AS har på bakgrunn av det overnevnte sendt et brev til Condovita AS hvor de informere om at de terminerer avtalen. Henvendelsen har ved tiden for saksfremleggets ferdigstilling ikke blitt besvart av Condovita AS.

Ved en fristillelse av avtalen vil det videre være hensiktsmessig å gjennomføre en ny vurdering av eiendommen og fremtidige planer. Gjenstand for vurdering vil kunne være eiendommens egnethet for utvikling, oppdeling av salgsobjekter/tomter, størrelsesmessig utnyttelse og eventuelle avtalepartnere.

Kommunedirektøren vil i sakens anledning samtidig informere om at når det gjelder reguleringsmessige forhold har det ikke har vært fremgang i saken det siste året. Kommunestyret fikk en presentasjon av Condovita høsten 2022, tilbakemeldingen på dette konseptet var at endringen var så store at ny reguleringsprosess må igangsettes. Dette har ikke skjedd, og det gjenstår fortsatt to innsigelser å svare ut i opprinnelig reguleringsplanprosess.

HBU AS videre drift

Ordfører og kommunedirektør har i tidligere år mottatt forespørsel fra styreleder i HBU AS om tanker knyttet til selskapet på kort og lang sikt. Ved en fristillelse av avtalen med Condovita AS vil dette igjen være relevant å ta opp til vurdering.

Tidligere er det blitt vurdert om Halden kommune skal overta kontrakter og forpliktelser fra selskapet, for deretter å gjennomføre en nedleggelse. Det er også vurdert å fusjonere selskapet inn i annet kommunalt eid AS. Ved terminering av avtalen vil området imidlertid kunne ses på med nye øyne og de tidligere forpliktelser HBU AS har hatt vil ikke lenger måtte overholdes. HBU AS vil dermed ha behov for en avklaring.

Ved videre drift i HBU vil det være behov for å tilføre selskapet midler og ressurser for å undersøke mulige konsepter og inngåelse av nye avtaler. Igjen vil forpliktelser som følger

med dette ha en kostnadsside. Fra kommunedirektøren er det derfor ønsket å se nærmere på veien videre for HBU AS og området «Tyska og Hollenderen» i sin helhet

Vurderinger

Alternativ 1:

Kommunedirektøren avventer Condovita AS sin tilbakemelding til HBU AS. Ved en eventuell fristillelse vurderes både Tyska og Hollenderens muligheter i et utviklingsperspektiv, samt HBU AS sin videre drift.

Alternativ 2:

Driften av HBU AS videreføres på lik linje som tidligere og selskapet gis anledning til å fremforhandle ny avtale med Condovita AS. Ved større endringer i avtalen vil det bli lagt frem ny sak for politisk behandling. Driften av selskapet vil medføre et behov for tilskudd av midler og ressurser.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at Halden Kommune velger alternativ 1 presentert ovenfor. Kommunedirektøren vil i så fall gå i gang med en vurdering av mulighetsrommet som utløses ved en terminering av avtalen mellom HBU AS og Condovita AS.

Det må forventes en tilbakemelding fra Condovita AS i nærmeste fremtid. Dette må tas til etterretning ved vurdering av alternativer og muligheter i saken fremover.

Saksbehandler: Simen Ystrøm

Utsendte vedlegg

1 Halden Byutvikling AS -Brev til Condovita AS 27.12.2022

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

Ikke relevant.