



STYRESAK

Styresak:	28/2022
Møtedato:	23.03.2022
Arkivsak:	2020/84-6
Saksbehandler:	Grethe Andersen

Salg Narvik sykehus

Innstilling til vedtak

1. Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF beslutter samsalg med Statsbygg av Narvik sykehus og personalboliger på gnr 39 bnr. 53, gnr. 39 bnr. 55 og gnr. 39 bnr. 1710, og ber Helse Nord RHF om godkjenning av salget.
2. Styret ber om at det utredes hvordan personalboliger som selges skal erstattes og ber om at denne forelegges styret tidlig høst 2022.

Bakgrunn

Det bygges nytt sykehus i Narvik med antatt ferdigstillelse medio 2024. Eksisterende sykehus ligger på festet tomt, som eies av Statsbygg. Ved utflytting fra sykehuset må bygget rives eller selges. Rivning av sykehuset er grovt estimert til 60 mill. kroner. Kostnader for eventuell rivning av bygget er ikke en del av investeringsrammen for nytt sykehusbygg i Narvik, og er foreløpig ikke hensyntatt i fremtidige bærekraftanalyser for Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN).

Formål

Styret inviteres til å godkjenne salg av Narvik sykehus samt personalboliger i samsalg med Statsbygg.

Saksutredning

Dagens sykehus ligger på festet eiendom gnr. 39 bnr. 53, med Statsbygg som bortfester. I tillegg fester UNN eiendommene gnr./bnr. 39/55 og 39/1710 fra Statsbygg i umiddelbar nærhet til

sykehuset. Sistnevnte er ubebygd og brukes til parkeringsareal. På eiendommen gnr./bnr. 39/55 står det i dag boliger. Statsbygg har, parallelt med UNNs prosess, startet en prosess for å rydde opp i sine eiendomsforhold i området. I tillegg til tomtene de bortfester til UNN, eier de tre teiger av gnr./bnr. 39/1 i samme område. De ønsker å selge sine tomter, herunder tomtene UNN fester. UNN har per nå følgende alternativ:

1. Rive bygningen innen utløp av festeavtalen.

Grovt estimert kostnad er 60 mill. kroner. Alternativet er ikke miljømessig bærekraftig forutsatt salg og bruksverdi for andre eiere.

2. Innløse tomten av Statsbygg for videresalg.

Alternativet fordrer enighet om innløsningssum med Statsbygg etter tomtefestelovens bestemmelser. En eventuell gevinst vil først realiseres ved et videresalg, men både kostnad og eventuell gevinst er vanskelig å forutsi. Alternativet åpner for at UNN kan fradele tomter med boliger på, og beholde disse for fortsatt egen bruk. Dette er et ressurskrevende og komplisert arbeid og forutsetter bruk av eksternt innleid kompetanse. En slik fremgangsmåte fordrer videre at UNN har mulighet til å avsette midler til å investere i en eiendom kun ment for senere videresalg.

3. Selge bygningsmassen på festet tomt.

UNN selger bygningsmassen der videre samarbeid med bortfester og ny eier av tomten og eventuell kjøper avklares uten involvering fra UNN. Fordelen med denne fremgangsmåten er muligheten til ulik behandling av de tre tomtene.

Eiendommen gnr./bnr. 39/1710 brukes til parkering i dag, og fremstår ikke å ha noen bruksverdi for UNN etter innflytting i nytt sykehusbygg, som ligger omtrent 3 km fra tomten. Ved innflytting til nytt sykehus vil festekontrakten sies opp/ikke forlenges for denne eiendommen.

For eiendommen gnr./bnr. 39/55 ligger to av de totalt seks boligene i området (de fire andre ligger på samme tomt som sykehusbygget). Det er høy dekningsgrad på boliger i Narvik, og dermed behov for boligene. Imidlertid blir de liggende over 3 km fra det nye sykehuset som er under oppføring på Furumoen. Boligene vil dermed få en begrenset verdi sammenholdt med dagens situasjon. Disse boligene har da ikke en større verdi for UNN enn andre boliger i området, som eventuelt ligger nærmere. For fremdeles å kunne bruke disse boligene, må enten festekontrakten med Statsbygg for eiendommen gnr./bnr. 39/55 forlenges, eller festetomten innløses. Det medfører en kostnad både i form av ressursbruk og investeringsmidler for anskaffelse av tomten. Takst for tomten foreligger ikke p.t.

Å beholde de fire boligene på gnr./bnr. 39/53, og samtidig selge sykehusbygget på samme tomt, fordrer at det fradeles en tomt der hvor boligene i dag står. Det er en prosess som både er ressurskrevende og vil forsinke et salg av sykehusbygget med minimum et år bare på grunn av saksbehandlingstid. Det krever også grunneiers samtykke for å fradele. Innledende samtaler med Statsbygg viser at dette ikke fremstår som sannsynlig å få.

4. Selge bygningen i samsalg med Statsbygg.

Eiendommen (sykehus bygning og festet tomt) selges i samsalg med Statsbygg. Et premiss fra Statsbygg er at eiendommene selges samlet. Det medfører at boliger på tomt gnr./bnr. 39/55, samt areal som i dag brukes som parkeringsareal på gnr./bnr. 39/1710 blir inkludert i salget.

Innledende dialog med Statsbygg har avklart sammenfallende interesser om å selge sykehusbygg og tomter sammen, for slik å optimalisere gevinst for både bortfester og fester. Eiendommen vurderes på grunn av sin arrondering å ha en høyere salgsverdi dersom den selges som en helhetlig eiendom hvor alle de ovennevnte eiendommene og parsellene inngår. Potensialet til å selge dette som en utviklingseiendom, er også av Statsbygg vurdert til å være større enn dersom den splittes opp. Uavhengig av fordelingsbrøk, vil dette også øke UNNs inntekter med salget. Det må forhandles med Statsbygg om en avtale om fordelingsnøkkel av både kostnader og inntekter, men ved enighet vil en samlet eiendom selges med alle tomter og bygninger som oppgitt over på det åpne markedet. Dette åpner for å nå ut til flere potensielle kjøpere, og det legges til grunn at man slik oppnår den beste pris på markedet. Det fremstår også som en mindre ressurskrevende fremgangsmåte med hensyn til salgsprosessen som sådan.

Ulempen med dette alternativet for UNNs vedkommende er at alle boligene i på eiendommene også vil inngå som en del av salgsobjektet. Dette er boliger som UNN har behov for, også etter innflytting i nytt sykehus.

Alle formålsbygg vil få utsatt overdragelse til flytting er gjennomført, selv om kontrakt om salg av eiendommen(e) inngås i inneværende år.

Medvirkning

Saken er forelagt brukernes arbeidsutvalg og ansattes organisasjoner og vernetjenesten i egne medvirknings og drøftingsmøter i uke 10. Referat og protokoller fra møtene presenteres til styret som referatsaker i styremøtet.

Vurdering

Salg av Narvik sykehus på festet tomt var UNNs utgangspunktet ved oppstart av prosessen. Det er tidligere bare tatt stilling til salg av selve sykehusbygget, og ikke tatt noen beslutning om hva som skal skje med de to øvrige eiendommer UNN fester. Innledende dialog med Statsbygg har avklart at det er mulig å selge sykehusbygg og tomter sammen, for slik å optimalisere gevinst for både bortfester og fester.

Direktøren er fornøyd med at det nå er reelle alternativer til rivning av bygningsmassen som både har en høy økonomisk kostnad og som ikke er miljømessig bærekraftig. Direktøren vurderer alternativ fire som det mest fordelaktige. Samsalg med Statsbygg for eiendommene og bygningene samlet sannsynliggjør størst økonomisk gevinst for UNN, samtidig med mindre ressursbruk og risiko enn de øvrige alternativene for salg.

Personalboligene i Narvik som berøres av et samsalg med Statsbygg må erstattes. Det igangsettes derfor et arbeid for å finne erstatningsboliger som er klar for overtakelse parallelt med innflytting i nytt sykehusbygg. Hvorvidt dette kan løses gjennom leie, kjøp eller en kombinasjon må inngå i utredningen. Styret vil bli forelagt utredningen tidlig høst 2022.

Konklusjon

Direktøren anbefaler at alle parseller, herunder Narvik sykehus og alle boligene, selges samlet sammen med Statsbygg. Utredningen av erstatning av personalboliger igangsettes og forelegges styret tidlig høst 2022.

Tromsø, 11.03.2022

Anita Schumacher (s.)
administrerende direktør

Vedlegg

1. Oversikt parseller
2. Oversiktskart parseller

Vedlegg 1 Oversiktstabell parseller

Gnr/bnr	Teig	Areal	Hjemmelshaver	Fester	Festeavgift	Festetid	Utløper
39/53	-	31 232 m ²	Statsbygg	UNN	146 031 kr	60 år	08.06.2031
39/55	-	1 564 m ²	Statsbygg	UNN	12 531 kr	80 år	31.12.2057
39/1710	-	2 152 m ²	Statsbygg	UNN	8 532 kr	80 år	31.12.2069
39/1	24	3 150,9 m ²	Statsbygg	Ingen	-	-	-
39/1	27	4 668,6 m ²	Statsbygg	Ingen	-	-	-
39/1	28	1 107,2 m ²	Statsbygg	Ingen	-	-	-

Vedlegg 2 Oversiktskart parseller

