



STYRESAK

Styresak:	30/2022
Møtedato:	23.03.2022
Arkivsak:	2022/33-3
Saksbehandler:	Ingrid Lernes Mathiassen

Orienteringssaker til styremøte 23.03.2022

Innstilling til vedtak

Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF tar orienteringssakene til orientering.

1. Informasjon fra administrerende direktør til styret – *mundlig*
2. Kvalitet og pasientsikkerhet – pasienthistorie – *mundlig*
3. Salg av Åsgårdmarka - oppsummering – *skriftlig*
4. Status handlingsplan for informasjonssikkerhet 2022 – *skriftlig (unntatt offentlighet)*

Tromsø, 11.03.2022

Anita Schumacher (s.)
administrerende direktør



ORIENTERINGSSAK TIL STYRET

Møtedato:	23.03.2022
Arkivsak:	2020/4988-8
Saksbehandler:	Grethe Andersen

Salg av Åsgårdmarka - oppsummering

Bakgrunn

I 2009 startet Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) arbeidet med å omregulere øvre del av tomtene på Åsgård til boligformål for å klargjøre eiendommen for salg. Saken har vært til behandling og orientering i styret i perioden 2008-dd.

I kommunestyremøtet 26.01.2022 ga Tromsø kommune (TK) aksept til tilbud om kjøp av eiendommen fra UNN, og prosessen er i avslutningsfasen.

Formål

Formålet med saken er å gi styret en oppsummert orientering om prosessen vedrørende salg av Åsgårdmarka.

Saksutredning

Åsgårdmarka er et tomteområde eid av UNN og Troms og Finnmark fylkeskommune (TFFK) med henholdsvis 85 % og 15 % eierandel.

I 2009 startet arbeidet med å omregulere de samlede eiendommene til boligformål. Styret i UNN vedtok i styresak 81/2013 *Åsgårdmarka* å oversende detaljreguleringsplan for Åsgårdmarka til Tromsø kommune med sikte på omregulering av området til boligformål og salg. Styret ba administrerende direktør om innhenting av tillatelse av salg fra Helse Nord RHF, og forutsatte at inntektene helt eller delvis skal bidra til modernisering eller nybygg på rus- og psykiatriområdet. I påvente av behandling av reguleringsplanen i Tromsø kommune ba styret i Helse Nord RHF i styresak 17/2014 Helse- og omsorgsdepartementet om fullmakt i foretaksmøtet til å avhende eiendommen Åsgårdmarka, under forutsetning av godkjent reguleringsplan. Fullmakt ble gitt i foretaksmøte 29.08.2014. Tromsø kommune vedtok reguleringsplan for Åsgårdmarka i møte 27.09.2017. Helseforetaksloven definerer virksomheten til foretakene. I samråd med Helse Nord RHF har UNN derfor konkludert med at strategien er å selge eiendommen som den er. Strategien innebærer at innhenting av kostnadsanalyser for infrastruktur eller andre forberedelser til utbygging overlates til kjøper.

Det ble avholdt flere møter mellom UNN og TFFK i perioden 2017-2019 for å diskutere muligheter for en omforent felles strategi for avhending av hele eiendommen. Reguleringsplanen inkluderer flere rekkefølgebestemmelser i forhold til boligutbygging og infrastruktur, som tilsier at det for en eiendomsutvikler vil være formålstjenlig å eie hele området samlet. På bakgrunn av dette ble det vurdert som hensiktsmessig å selge eiendommen



samlet, med økt sannsynligheten for å oppnå markedspris, enn ved salg hver for seg. Høsten 2019 inngikk TFFK og UNN et uformelt, konkret samarbeid om salg av eiendommen. Høsten 2020 ble samarbeidsavtalen mellom UNN og TFFK formalisert.

UNN innhentet takst for den samlede eiendommen i 2018, og markedsverdi satt til 453 mill. kroner. Summen ble stadfestet våren 2021.

Sykehusbygg ble innleid for å bistå i den videre prosessen. Det omfattende arbeidet med due diligence ble igangsatt, og juridiske vurderinger vedrørende forkjøpsrett etter samhandlingsreformen ble utført. Konklusjonen var at TK ikke hadde forkjøpsrett. UNN sendte som en velvillighet informasjon til TK i november 2019 med spørsmål om interesse fra kommunen om direktekjøp til markedsverdi. Henvendelsen ble ikke besvart.

I november 2020 mottok UNN en henvendelse fra TK med ønske om å kjøpe Åsgårdmarka direkte fra UNN og TFFK. Kommunen hadde ved en feil oversett forespørselen fra UNN året før. Engasjert megler var på det tidspunktet klar til å legge eiendommen for salg i markedet. I styremøte i UNN 10.02.2021, styresak 06/2021, ble det truffet vedtak om å tilby TK å kjøpe tomten direkte, til takst. Det ble fremmet tilbud til TK på vegne av UNN og TFFK i brev av 26.04.2021, med forbehold om aksept i styrende organ hos begge parter.

I fylkestinget i juni (sak 44/21) ble det vedtatt salg av Åsgårdmarka. Det ble ikke tatt stilling til direktosalg i fylkestingets vedtak.

I juni 2021 utløp samarbeidsavtalen mellom TFFK og UNN. Det ble avholdt møte mellom TFFK og UNN om videre samarbeid 01.07.2021. Fylkeskommunens administrasjon skulle avklare juridiske forhold for direktosalg til Tromsø kommune, hvorpå saken skulle behandles av fylkesråd og fylkesting. Det ble understreket at saken fra UNNs side hadde hastverk, og det ble bedt om at saken skulle prioriteres.

I august 2021 ble det innhentet ny takst på hele eiendommene fra fylkeskommunen. Tromsø kommune og UNN var verken involvert i eller orientert om at ny takst ble innhentet. UNN ble gjort klar over denne nye taksten i november 2021. Det samme gjelder Tromsø kommune. I fylkestinget i desember 2021 vedtok Troms og Finnmark fylkeskommune på nytt å selge eiendommen direkte til Tromsø kommune, men stilte flere vilkår og la til grunn ny pris. UNN var ikke orientert om eller enig i disse vilkårene.

UNN varslet Troms og Finnmark Fylkeskommune om at det var ønskelig å selge direkte til Tromsø kommune uavhengig av Troms og Finnmark Fylkeskommune i brev av 17.12.2021.

UNN sendte nytt tilbud til Tromsø kommune om kjøp av UNNs eiendom i Åsgårdmarka 11.01.2022, etter forutgående møter. Nyeste takst ble lagt til grunn, som for UNNs andel av eiendommen er kr. 407 434 000,-. Tilbudet ble godkjent i kommunestyremøtet 26.01.2022, uten forbehold.

Primo mars 2022 venter UNN på at tomten formelt skal fradeles (forsinkelse i prosessen på grunn av en inkurie hos Tromsø kommune) og at detaljer knyttet til hjemmelsoverføring skal avklares. Det er enighet om innholdet i kontrakten på alle vesentlige punkter, og den forventes signert i løpet av mars/april 2022. Overdragelse antas å skje i mai 2022.



Vurdering og konklusjon

Prosesen har vært tidkrevende, men er nå uavhengig av eventuell videre prosess mellom Tromsø kommune og TFFK. UNN er tilfreds med at eiendommen nå er solgt til Tromsø kommune. Samarbeidet med Tromsø kommune har vært godt hele veien, og det er oppnådd en god pris på eiendommen.

Tromsø, 11.03.2022

Anita Schumacher (s.)
administrerende direktør