



INNKALLING

Ekstraordinært styremøte

Universitetssykehuset Nord-Norge HF

Møtetid

Tirsdag 15. mars 2016 kl. 15:30

Møtested

Tromsø, Administrasjonens møterom D1-707/Telefonmøte



MØTEINNKALLING

Utvalg: Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF
Møtested: Tromsø, Administrasjonens møterom/telefonmøte
Dato: 15.3.2016
Tid: 15:30

Forfall meldes direktørens forkontor, telefon 776 26010 eller til Leif.Hovden@unn.no.

Vararepresentanter møter kun ved særskilt innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Jorhill Andreassen	Leder	
Olav Helge Førde	Nestleder	
Eivind Mikalsen	Medlem	
Erling Espeland	Medlem	
Per Erling Dahl	Medlem	
Helga Marie Bjerke	Medlem	
Jan Eivind Pettersen	Medlem	
Mai-Britt Martinsen	Medlem	
Rune Moe	Medlem	
Tom Sottinen	Medlem	
Tove Skjelvik	Medlem	
Cathrin Carlyle	Observatør	Leder Brukerutvalget

Saksnr	Innhold
ST 18/2016	Godkjenning av innkalling og saksliste
ST 19/2016	Utvidelse av PET-senter prosjektet <i>Kontorbygg</i> - oppfølging av sak 17/2016
	- <i>Vedlegg 1 er unntatt offentlighet i medhold av Offl. § 23 – tredje ledd jf. Fvl. §13.2 – vedr forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde.</i>

ST 18/2016 Godkjenning av innkalling og saksliste



STYRESAK

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/2016	Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF	15.3.2016
Saksansvarlig: Tor Ingebrigtsen		Saksbehandler: Tor-Arne Hanssen

Utvidelse av PET-senter prosjektet *Kontorbygg* - oppfølging av sak 17/2016

Innstilling til vedtak

1. Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) tar til etterretning at forståelsen av grunnlag for fullmaktsvurderingen har vært feil og at prosjektets nåverdi er over 100 mill kr og derfor må besluttes i foretaksmøtet mellom Helse Nord RHF og Helse- og omsorgsdepartementet.
2. Styret tar til orientering de oppdaterte forutsetningene vedrørende tilbud og juridisk vurdering omkring gjennomføring av prosjektet og ber om at dette følges opp i videre prosess.
3. Styret bekrefter vedtaks punkt 1 og 2 i sak 17/2016 og ber styret i Helse Nord RHF om å gjøre vedtak om å legge saken frem for foretaksmøtet med Helse- og omsorgsdepartementet.

Sammendrag

Styret i Universitetssykehuset Nord Norge HF vedtok i sak 17/2016 *Utvidelse av PET-sentre prosjektet, vedtak om bygging, finansiering og leieavtale* følgende:

1. Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) godkjenner resultatet av konkurranse om samarbeid om bygging av kontorbygg bestående av tre kontoretasjer på toppen av PET-senteret med en ramme på 99 mill kr og anbefaler at det tegnes kontrakt med Consto om gjennomføring og finansiering
2. Styret ber Helse Nord RHF om å øke UNNs investeringsramme med 99 mill kr og anbefaler at prosjektet finansieres med finansiell leasing med leiepris 8,64 mill kr per år over 25 år.

Vedtaket ble gjort under forutsetning at investeringen lå inn under Helse Nord RHF's fullmakt å godkjenne. Det er i ettertid imidlertid avklart at beregningsgrunnlaget for verdi har vært feil og at nåverdibetraktning av fremtidige innbetalinger ligger til grunn for vurderingen. På dette grunnlaget overskrider investeringsverdien Helse Nord sin fullmaktsgrense og investeringen må derfor legges frem for foretaksmøtet mellom Helse Nord RHF og Helse- og omsorgsdepartementet (HOD).

Det har også vært gjennomført juridiske vurderinger av tilbud og gjennomføring av prosjektet. Dette har medført mindre justeringer i tilbudet og forutsetninger for å tilpasse seg til eksisterende regelverk. Dette har ikke medført endringer i beregnet entreprisestkostnad eller leiepris. Vurderinger omkring lønnsomhet og arealbehov i sak 17/2016 er heller ikke endret.

Bakgrunn

PET-senteret er ett av fire store byggeprosjekter ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN). Disse fire prosjektene har alle fokus på pasientfunksjoner og har ikke tatt høyde for foretakets økende behov for kontorplasser.

Investeringsrammen for PET senter er gitt i Helse Nord RHF's styresak 144-2014 *Universitetssykehuset Nord-Norge Tromsø, PET-senter – forprosjektrapport, oppfølging av styresak 18-2014*. Investeringsrammen er satt til 536,3 mill kr (P85) hvor styringsmålet er satt til 493,1 mill kr (P50, 2017)

I sak 128-2015 *Konsernbestemmelser for investeringer – oppdatering* ble det gitt anledning for alternative finansieringsformer ved investeringer, finansielle leieavtaler, når dette er fordelaktig. UNN-styret anbefalte i sak 17/2016 *Utvidelse av PET-senter prosjektet – vedtak om bygging, finansiering og leieavtale* at prosjektet finansieres med finansiell leasing med leiepris 8,64 mill kr per år over 25 år. Etter videre utredning av saken før behandling i styret i Helse Nord RHF er det tilkommet nye momenter som nødvendiggjør ny behandling i UNN-styret før endelig beslutning.

Formål

Denne styresaken har som formål å be om styrets tilslutning til gjennomføring av prosjektet på grunnlag av endrede fullmakts forutsetninger og juridisk vurdering av prosjektet.

Saksutredning

PET-senter

PET-senteret er i oppstartsfasen av bygging. Tomtearbeid ble gjennomført som egen entrepris sommeren 2015.

Kontrakt med samspillsfase for bygging av senteret ble inngått 19. oktober 2015 og fysisk arbeid startet opp 1. november 2015. Det har vært gjennomført konkurranse på syklotron med tilhørende utstyr, og kontrakt på dette til 46 mill kroner er signert i november 2015. Dette utstyret inngår i gave fra Trond Mohn og betales i helhet av giver. Av ytterligere utstyr som forventes å inngå i denne gaven, er en PET-CT og en PET-MR maskin. Sistnevnte inngår ikke i budsjettet for senteret.

PET-senteret er planlagt ferdig for prøvedrift juli 2017.

Endring av konsernbestemmelsene for Helse Nord i november 2015 gir åpning for alternativ finansiering av investeringsprosjekter hvis dette er økonomisk fordelaktig. Det gis åpning for å

Sak 19/2016

inngå leie- og leasingavtaler. Alle finansielle leasingavtaler over 100 000 kr skal godkjennes av Helse Nord. Hvis avtalen går utover 100 mill kr skal den godkjennes i foretaksmøtet.

På denne bakgrunnen ble det startet en hasteutredning for å finne ut om det er mulig å utvide senteret med tre kontoretasjer. Utvidelsen vil kunne gi 3900 m² brutto areal innredet til kontorplasser. Antall plasser avhenger av fordeling mellom landskap, cellekontorer og møterom, og må spesifiseres gjennom detaljplanlegging. Foreløpig prosjektering viser mulighet for drøyt 200 kontorplasser.

Arealbehov

UNN har i dag 3 store leiekontrakter på til sammen 5480 m². Leiekostnad ved disse er 12,2 mill kr og arealene inneholder 220 kontorplasser.

<u>Sted</u>	<u>Enhet</u>	<u>m²</u>	<u>Årlig leiekost</u>	<u>Opphør avtale</u>
<u>Gimleveien 12</u>	<u>Fag og forskning</u>	<u>1539</u>	<u>2,2 mill kr</u>	<u>Jan 2018</u>
<u>Forskningsparken</u>	<u>NST</u>	<u>2590</u>	<u>5,5 mill</u>	<u>Jan 2019</u>
<u>Trofi</u>	<u>HR</u>	<u>1351</u>	<u>4,8 mill</u>	<u>Mai 2022</u>

Planlagt kontorbygg er på 3900 m² og vil inneholde om lag 200 kontorplasser. Udekket behov for kontorplasser forutsettes dekket opp gjennom fortetting. Flytting av kontorlokaler fra 3 perifere lokalisasjoner til PET-senteret vil gi driftsfordeler for foretaket.

Økonomi

Sak 17/2016 gjennomgikk de forskjellige alternativer grundig og viste en klar økonomisk gevinst for UNN ved å bygge kontorbygg sett opp mot alternativet med fortsatt leie. Det beste alternativet ville være å bygge og finansiere med egen likviditet men også det konkrete tilbudet ved finansiell leasing viste klar gevinst.

Beregningsgrunnlaget har siden vært gjenstand for kontroll av Helse Nord som finner samme tendens. Deres konklusjon er at UNNs gevinst ved finansiell leasing er 45 mill kr (nåverdi).

UNN har gjennom konkurranse fått tilbud fra entreprenør som bygger PET-senteret om bygging og leie av kontorbygg på tre etasjer i forlengelse av PET-senteret. Det fremlagte prosjektet har en god teknisk kvalitet og vil gi UNN meget gode kontorfasiliteter nært inntil hovedbygget. Byggekostnaden er lav og beregnet til 25 385 kr/m² mens tilsvarende bygg i Bodø har beregnet pris på 35 882 kr/m².

I avtale fremforhandlet med tilbyder er total entreprisestkostnad inkludert lønns- og prisvekst og finanskostnad 99 mill kroner. Leieavtale er 8,64 mill kr årlig og inkluderer avdrag og kostnader. UNN er ansvarlig for drift, vedlikehold og nødvendige brukstilpasninger. UNN er ansvarlig for forsikring, eiendomsskatt og kommunale avgifter i leieperioden. Disse kostnadene er inkludert i FDV kost i bærekraftanalysen. UNN er forpliktet til å leie hele bygget i leieperioden på 25 år og har forkjøpsrett etter perioden til gjenværende kostnad. UNN har opsjon for å innløse resterende leiekostnad etter 10, 20 og 25 år og overta bygget. Ved evt. konkurs hos utleier har UNN tilsvarende kjøpsopsjon.

Oppdaterte forutsetninger

Fullmakt

Ved forrige styresak ble det forutsatt at styret i Helse Nord hadde fullmakt til å godkjenne denne type avtale der investeringsbeløpet i leieobjektet var innenfor 100 mill kr. Ved avklaring hos HOD er det fremkommet at det må legges til grunn nåverdibetraktning for fremtidige innbetalinger i leieperioden. Verdien av kontrakten blir på bakgrunn av denne vurderingen om lag 140 mill kr og investeringen må derfor legges frem for foretaksmøtet mellom Helse- og omsorgsdepartementet og Helse Nord RHF. Bokført verdi av investeringen vil ikke påvirkes og styrets vedtakspunkt 2 i sak 17/2016 behøver derfor ikke å endres.

Juridiske betraktninger

Det har vært reist noen prinsipielle og viktige spørsmål i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Det har derfor vært nødvendig med juridisk avklaring. Dette har vært utført av advokatfirmaet Arntzen de Besche. Deres innspill har ført til at noen presiseringer i tilbudet fra Consto/Barlindhaug. I korte trekk dreier dette seg om presisering omkring kjøpsrett ved konkurs, festeavtale til markedsverdi og presisering av at det ikke er mulig å ta pant i leieobjektet. Disse presiseringene har sikret UNNs rettigheter ved konkurs, imøtekommer EØS-regler omkring offentlig subsidiering av private og tar hensyn til paragraf 33 i Helseforetaksloven som forbyr foretak å stille sikkerhet for tredjepart.

Den juridiske betraktningen beskriver også prosess for gjennomføring av festeavtale.

Den grundige belysningen av de juridiske sider av kontraktspørsmål og forutsetninger konkluderer med at dette er en juridisk gjennomførbar modell, men forutsetter av seksjonering og festeavtaler er på plass senest ved oppstart av leieforholdet høsten 2017.

Medvirkning

Saken blir drøftet i ekstraordinært drøftingsmøte 15. mars 2016.

Vurdering

Endringer i konsernbestemmelsene vedrørende investeringer i Helse Nord gav i november et nytt mulighetsrom. Utredningen viste at det ville være fordelaktig å bygge på samtidig med fullføringen av prosjektet, men at tidsvinduet der dette er mulig var knapp. Utredningen viser at det er fordelaktig økonomisk å forsøke å få til en avtale om bygging og leie og at det juridisk lar seg gjøre å gjennomføre. Det er fremforhandlet en avtale med tilbyder som medfører en total besparelse på 45 mill kr over 30 år ved å inngå denne avtalen.

I forbindelse med saksforberedelse for styresak i Helse nord har det vært nødvendig med ytterligere juridiske vurderinger omkring sikkerhet ved konkurs, EØS-regler for subsidiering og paragraf 33 i helseforetaksloven. Det foreligger nå nødvendige avklaringer og presiseringer i tilbud slik at dette er ivarettatt.

Avklaring omkring beregning for fullmakt har visst at denne saken må behandles i foretaksmøtet. På grunn av fremdriftsplan på PET-senteret har det vært jobbet under forutsetning av beslutning innen 1. mars 2016. Etter denne dato pådrar byggherre seg kostnader på ca 1 mill kr per uke på grunn av forsinket fremdrift. Administrerende direktør vil likevel stille seg positiv til å fremme saken påny for styret i Helse Nord og videre til foretaksmøtet, under forutsetning av at dette kan skje uten unødvendig opphold.

Konklusjon

Saksforberedelser for Helse Nord styret har krevd utvidet juridisk vurderinger omkring fullmakter og forutsetninger omkring finansielle leasingavtaler. Det foreligger nå grundige vurderinger som bekrefter at dette er juridisk gjennomførbart, men at kontraktsverdien overgår Helse Nord RHF sine fullmakter. Direktøren anbefaler at styret tar dette til orientering og ber styret i Helse Nord RHF om å behandle denne saken videre.

Tromsø, 11.3.2016

Tor Ingebrigtsen (s.)
administrerende direktør

Vedlegg:

1. Revidert avtaleforslag, ***unntatt offentlighet i medhold av Offl § 23 – tredje ledd jf. Fvl §13.2 – vedr forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde.***
2. Juridisk vurdering

NOTAT

Til: Universitetssykehuset Nord-Norge HF
v/Torolf Andreassen og Tor-Arne Hanssen

Fra: Arntzen de Besche Advokatfirma Trondheim AS
v/Erlend L. Solberg

Kopi: Helse Nord RHF v/Ann Elisabeth Rødvei

Trondheim, 10. mars 2016
Ansvarlig advokat: Jon Gresseth
E-post: els@adeb.no
Vår ref: ELS/els 6394419.1
124250 /67353

VURDERING AV TILBUD FRA CONSTO EIENDOM AS VEDRØRENDE PÅBYGG FOR KONTORLOKALER PÅ PET-SENTERET I TROMSØ

1 INNLEDNING

Universitetssykehuset Nord-Norge HF ("UNN") har bedt oss om å vurdere enkelte problemstillinger tilknyttet et oppdatert tilbud datert 9. mars 2016 fra Barlindhaug AS/Consto Eiendom AS vedrørende en utvidelse av PET-senteret i Tromsø.

PET-senteret er under oppføring på en eiendom som er eid av UNN med planlagt overtakelse i november 2017. Dette skal bygges ut og eies av UNN. UNN ønsker i tillegg å oppføre tre etasjer med kontorlokaler ("**Kontorlokalene**") plassert på PET-senteret. I denne forbindelse mottok UNN et tilbud datert 18. februar 2016 fra Barlindhaug AS/Consto AS hvor det ble foreslått at Consto AS' datterselskap, Consto Eiendom AS ("**CE**"), skulle oppføre Kontorlokalene og leie disse tilbake til UNN på såkalte "bare house" vilkår. Vi har tidligere foretatt en del vurderinger tilknyttet dette tilbudet i vårt notat datert 2. mars 2016 og i en etterfølgende e-post til UNN v/Tor-Arne Hansen av 8. mars 2016. Vår vurdering i dette notatet er delvis basert på vurderingene i de nevnte dokumenter, men med de presiseringer og tillegg som er inntatt i herværende notat.

Barlindhaug AS/CE har nå fremsatt et oppdatert tilbud datert 9. mars 2016, som ble ytterligere revidert 10. mars 2016 ("**Tilbudet**"). I denne forbindelse har vi blitt bedt om å vurdere:

1. Er Tilbudet i tråd med helseforetaksloven § 33?
2. Er Tilbudet i tråd med EØS-reglene om offentlig subsidiering (statsstøtte)?
3. Er Tilbudet i tråd med Helse Nord's fullmakt på 100 millioner?
4. Hva vil være kontraktsrettslig stilling ved konkurs hos utleier?
5. Gjennomføring av festeavtale.

Disse punktene vil fortløpende bli vurdert i punkt 4 nedenfor. Før dette har vi en del generelle bemerkninger til Tilbudet i punkt 3 nedenfor, mens våre hovedpunkter er kort oppsummert i punkt 2.

Vår vurdering er foretatt på grunnlag av følgende dokumentasjon:

- Tilbudet,

- Styresak 128-2015 for Helse Nord RHF vedrørende Konsernbestemmelser for investering – oppdatering,
- Saksdokumenter for innkalling til styremøte i Helse Nord RHF 1. mars 2016, og
- Vedtektene til Helse Nord RHF (særlig § 12)

i tillegg til en del tilleggsinformasjon som er gitt muntlig og pr e-post.

2 HOVEDKONKLUSJONER

Våre hovedkonklusjoner kan oppsummeres som følger:

- Tilbudet gir uttrykk for en juridisk sett gjennomførbar modell, så lenge denne gjennomføres i tråd med de føringer vi har gitt i punkt 3 nedenfor. Dog er det vår anbefaling at fradeling av byggetomten, inngåelse av festeforholdet og seksjonering av festeretten er gjennomført før byggestart og i hvert fall før oppstart av leieforholdet.
- Tilbudet forutsetter ingen pantsettelse av Kontorlokalene og vil derfor ikke være i strid med helseforetaksloven § 33.
- I forhold til statsstøttereglene må det innhentes en vurdering fra en uavhengig takstmann med bygningsfaglig bakgrunn som fastsetter markedsmessig festeavgift og bekrefter at avtalt leie er markedsmessig.
- Vi anbefaler at det innhentes en vurdering av kontraktsverdien for leieavtalen fra økonomisk fagekspertise for å vurdere hvorvidt kontraktsverdien kan sies å være innenfor grensen på 100 millioner i Helse Nord RHF's vedtekter § 12. Mye kan dog tyde på at verdigrensen er overskredet.
- UNNs posisjon overfor CEs kreditorer (konkursbo og utleggstakere) vil være sikret dersom leieavtalen og kjøpsretten ved konkurs tinglyses på beste prioritet på CEs seksjon. Dette kan dog først gjøres når både festeforholdet er etablert og seksjonering av bygningen er gjennomført.

For detaljene vises til vurderingene i punkt 3 og 4 nedenfor.

3 GENERELLE BEMERKNINGER OM TILBUDET

Under dette punktet er det viktig for oss å presisere hvordan vi har forstått Tilbudet, og vi vil dessuten løpende komme med en del generelle bemerkninger til dette.

Tilbudet innebærer at CE vil bygge Kontorarealene i henhold til spesifikasjoner fra UNN for en entreprisekostnad på NOK 99.195.375 inkl.mva. CE er innforstått med at UNN ikke driver mva-pliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet slik reglene er pr i dag, og at CE derfor ikke vil få fradrag for inngående mva. for oppføringskostnadene.

Det skal etableres et samfesteforhold mellom UNN og CE som festere, slik at disse får hver sin ideelle andel av festeretten. Denne samfesteretten skal seksjoneres, slik at UNN blir eier av seksjonen som utgjør PET-senteret og CE blir eier av den seksjonen som utgjør Kontorlokalene. Dette er en gjennomførbar modell, da Kartverket vil akseptere at det etableres en festerett hvor UNN både er bortfester og samfester sammen med CE. Videre kan

det etableres et eierseksjonssameie på grunnlag av en festerett på tilsvarende måte som et eierseksjonssameie etablert på grunnlag av en eiendomsrett. I slike tilfeller bør den ideelle andelen i festeretten tilsvare eierbrøken i det fremtidige eierseksjonssameiet. Denne strukturen kan dog ikke foretas før UNN har blitt eier av hele byggetomten for PET-senteret og den samme byggetomten også er fradelt fra den større eiendommen den pr i dag er en del av. Byggetomten ligger pr i dag, slik vi har fått dette opplyst, delvis på grunn eid av Universitetet i Tromsø.

CE skal etter Tilbudet betale en markedsmessig festeavgift. Denne er foreløpig antatt å være omtrent NOK 40.000, men vil bli endelig fastsatt når det foreligger en vurdering av en uavhengig takstmann. CE har tatt forbehold dersom vurderingen gir en vesentlig høyere festeavgift enn antatt festeavgift. Vi anbefaler at markedsverdien verifiseres gjennom bruk av en uavhengig ekspert. Det er svært viktig at man kan dokumentere hvordan verdsettelsen er foretatt og at denne har tatt utgangspunkt i hva man på det tidspunktet anså som markedsmessig. Også festeavgiften bør være gjenstand for indeksregulering.

Når det gjelder valg av ekspert har ESA egne retningslinjer for verdifastsettelse på eiendom. Ifølge retningslinjene skal den som foretar verdifastsettelsen:

- "• has obtained an appropriate degree at a recognized centre of learning or an equivalent academic qualification,*
- has suitable experience and is competent in valuing land and buildings in the location and of the category of the asset."*

Dette innebærer at en eiendomsmeglers vurdering normalt ikke vil være tilstrekkelig dersom vedkommende ikke har særskilt faglig bakgrunn. En takstmann med bygningsfaglig bakgrunn og erfaring med verdsettelse av eiendom vil derimot kunne oppfylle kravet.

Kontorlokalene skal leies av UNN i en leieperiode på 25 år. Leien i første år skal være NOK 8.640.000, og skal i fortsettelsen reguleres i henhold til konsumprisindeksen. Pr i dag vil det ikke være adgang for utleier til å legge på mva på leien, men dette vil kunne endre seg. Det er foreslått å innføre en kompensasjonsordning for helseforetak fra 1. januar 2017. CE har dog presisert at dersom det blir endringer i regelverket som gir CE rett til å fradragføre inngående mva., så vil UNN få dette kompensert gjennom redusert leie.

Utover indeksreguleringen skal leien være fast i de første 10 årene. CE vil inngå rentebytteavtaler for de første 10 årene. Dersom UNN ikke benytter seg av opsjonen på kjøp etter 10 år (se nedenfor om denne) tar CE forbehold om å reforhandle leien etter 10 år. En slik reforhandlingsrett er dog etter Tilbudet begrenset til det tilfellet hvor det kan dokumenteres at CEs rentekostnader påvirkes i negativ retning for den påfølgende perioden. Denne bør man etter vår oppfatning vurdere å supplere med en rett til å kreve leien redusert dersom rentekostnadene skulle gå ned.

I leieperioden skal UNN være ansvarlig for all drift- og vedlikehold av Kontorlokalene. Dette vil være normalløsningen i såkalte "bare-house" leiekontrakter, men det er her viktig at styret i Helse Nord RHF er bevisst at denne plikten og de tilhørende kostnader vil falle på UNN.

Videre er det sagt at UNN selv skal dekke forsikring, eiendomsskatt og kommunale avgifter. Dette er for så vidt heller ikke så uvanlig i slike leieforhold, men for å unngå forsikringsmessige komplikasjoner bør eier også være den som tegner forsikring på eiendommen. Avtalen bør derfor presisere at det er CE som skal tegne forsikring, men UNN

som skal dekke forsikringspremie og eventuelle egenandeler hvis et forsikringstilfelle skulle inntre.

UNN skal ha en opsjon til å overta Kontorlokalene etter 10, 20 og 25 år for en kjøpesum på hhv. NOK 79.517.225, NOK 29.839.075 og NOK 0. Dette innebærer at leien er fastsatt slik at Kontorlokalene vil være nedbetalt i sin helhet i løpet av 25 år. UNN legger selv til grunn en levetid på 40 år på bygget, så det fremstår her som klart at markedsverdien til Kontorarealene ved utløp av leieperioden vil være klart høyere enn kjøpesummen etter opsjonen.

Ved et tilbakekjøp fra UNNs side vil det påløpe 2,5% dokumentavgift basert på markedsverdien av Kontorlokalene på dette tidspunktet, og dette gjelder selv om det ikke betales noe vederlag.

For å sikre UNNs posisjon ved en eventuell konkurs hos CE forslås det i Tilbudet at UNN gis en kjøpsrett til Kontorlokalene til en sum beregnet på samme måte som kjøpesum iht opsjonene. Tilbudet forutsetter at leieavtalen og kjøpsretten skal tinglyses, at CE ikke skal kunne pantsette Kontorlokalene, at CEs eneste formål vil være å eie og leie ut Kontorlokalene, at CE ikke skal kunne påta seg andre forpliktelser eller endre vedtektene uten forhåndsgodkjennelse fra UNN.

Når det gjelder UNNs kreditorvern (vern mot konkursbo og utleggstakere) vises til vårt notat av 2. mars punkt 3.2. Vår oppsummering er at et tilstrekkelig kreditorvern vil oppnås ved at leieavtalen tinglyses på første prioritet. I tillegg bør det også vurderes å tinglyses et eget ekstrakt av UNNs kjøpsoppsjon ved konkurs, slik at denne fremkommer som et særskilt punkt på Kontorlokalenes grunnboksblad. Ved en konkurs vil da UNN kunne velge å videreføre leieforholdet eller å benytte seg av den særskilte opsjonen.

Det er uttrykkelig sagt i Tilbudet at leieforholdet sannsynligvis vil bli betraktet som "finansiell lease". Spørsmålet har først og fremst betydning i skatte- og regnskapsmessig sammenheng, og her vil leieavtaler normalt anses som finansiell leasing dersom det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll knyttet til det underliggende leieobjekt er gått over på leietaker. Dette vil innebære at leieavtalen må balanseføres hos UNN og at CE vil få en umiddelbar beskatning som om Kontorarealene ble solgt. Klassifiseringen baserer seg på en reell vurdering av leieforholdet og typiske faktorer som medfører en klassifisering som finansiell leasing vil være at hele eiendomsverdien nedbetales gjennom avtalt leieperiode og at leietaker har en rett til kjøpe leieobjektet til et vederlag som er vesentlig lavere enn markedsverdien. Disse forholdene er oppfylt i vår sak, og vi er derfor enig i at mye taler for at leieforholdet sannsynligvis vil klassifiseres skatte- og regnskapsmessig som finansiell leasing. For å kunne foreta en endelig vurdering av dette spørsmålet vil det være nødvendig å se den ferdige leieavtalen. Men slik vi har forstått det er ikke en slik skatte- og regnskapsmessig klassifisering problematisk verken for UNN eller CE, og vi ser derfor ikke noe behov for å konkludere endelig på dette punktet i denne omgang.

Klassifiseringen vil også kunne ha betydning for helseforetaksloven § 33 (se punkt 4.1 nedenfor om dette).

4 VURDERING AV DE KONKRETE SPØRSMÅLENE

4.1 Er tilbudet i tråd med helseforetaksloven § 33?

Helseforetaksloven § 33 lyder som følger:

"Foretak kan ikke ta opp lån med mindre det er særskilt fastsatt i vedtektene at det skal ha slik adgang. Nærmere bestemmelser om låneopptak fastsettes i vedtektene.

Foretaket kan ikke stille garanti eller pantsette sine eiendeler til sikkerhet for andres økonomiske forpliktelser."

Første ledd er ikke aktuell i denne saken.

Spørsmålet blir derfor om Tilbudet kan anses å være i strid med andre ledd. Dette må i så fall bygge på en betraktning om at UNN, også i forhold til helseforetaksloven, anses som eier når leieforholdet klassifiseres skatte- og avgiftsmessig som finansiell leasing. Forholdet kan da tenkes å være i strid med § 33 dersom UNN pantsetter Kontorlokalene til sikkerhet for CEs gjeld tilknyttet Kontorlokalene.

Men dette spørsmålet kommer ikke på spissen slik Tilbudet er formulert, da det uttrykkelig er sagt at Kontorlokalene ikke skal pantsettes.

Konklusjonen er derfor at Tilbudet, slik det er formulert, *ikke* vil medføre brudd på helseforetaksloven § 33.

Denne vurderingen må dog foretas om det på et senere tidspunkt skulle være aktuelt å pantsette Kontorlokalene. For å unngå at UNN må følge med på om CE overholder sin plikt til ikke å pantsette, kan det her etableres en tinglysingsperre til fordel for UNN. CE vil da ikke få tinglyst noe på Kontorlokalene uten UNNs skriftlig samtykke.

4.2 Er tilbudet i tråd med EØS-reglene om offentlig subsidiering (statsstøtte)?

Forutsatt at det rent faktisk betales markedsmessig festeavgift og markedsmessig leie vil det ikke foreligge noe ulovlig statsstøtte.

Dette må dog kunne dokumenteres og vi anbefaler at det her innhentes en vurdering fra en uavhengig takstmann med bygningsfaglig bakgrunn som fastsetter markedsmessig festeavgift og bekrefter at avtalt leie er markedsmessig. Fremgangsmåten for verddivurderingen må kunne dokumenteres.

4.3 Er tilbudet i tråd med Helse Nords fullmakt på 100 millioner?

Vi har forstått det slik at dette spørsmålet er knyttet opp mot den begrensning som ligger i § 12 i vedtektene til Helse Nord RHF. Denne bestemmelsen lyder som følger:

"Helse Nord RHF kan kun ta opp lån gjennom statlige lånebevilgninger. Helse Nord RHF gis anledning til å inngå finansielle leieavtaler med en kontraktsverdi på inntil 100 mill. kroner pr. avtale. Finansielle leieavtaler utover dette beløpet må forelegges foretaksmøtet."

Vi vil anta at kontraktsverdien for et løpende leieforhold må fastsettes gjennom en nåverdberegning for de løpende betalingene. En slik beregning faller utenfor vårt fagområde, og vi har derfor ikke grunnlag for å foreta denne.

Når dette er sagt vil en ren summering av den nominelle avtalte leien i 25 år gi et beløp på NOK 216.000.000. Alternativt vil en summering av de 10 første årene og den utkjøpsverdi som er avtalt etter 10 år gi et samlet nominelt beløp på NOK 165.917.225. Begge disse forenklete tilnærmingene tyder på at man vil overstige rammen i vedtektene § 12.

Vår anbefaling her er at man innhenter en vurdering fra økonomisk ekspertise som vurderer hva kontraktsverdien for denne kontrakten.

4.4 Hva vil være kontraktsrettslig stilling ved konkurs hos utleier?

Vi har i vårt notat av 2. mars 2016 beskrevet hvordan UNNs rettsvern i forhold til CEs kreditorer (konkursbo og utleggstakere).

Så lenge kjøpekontrakten og kjøpsopsjonen er tinglyst på CEs seksjon, og det ikke er tinglyst noen heftelser med bedre prioritet, vil UNNs posisjon etter leieavtalen være sikret ved konkurs hos CE.

Det ligger her en viss utfordring i at denne sikkerheten ikke kan etableres før bygningen er seksjonert (se punkt 4.5 nedenfor om dette), og vi anbefaler derfor at disse forholdene er på plass før byggestart for Kontorlokalene, og i hvert fall før UNN overtar leieobjektet.

4.5 Gjennomføring av festeavtale

For å kunne feste bort byggetomten må UNN først ha gjennomført makeskiftet med Universitetet i Tromsø, og byggetomten må i tillegg være fradelte som egen eiendom. Hvor lang tid dette vil ta vil blant annet avhenge av saksbehandlingstiden for fradelinger i Tromsø kommune.

Når dette er gjennomført kan festeavtalen mellom UNN på den ene siden og UNN og CE på den andre siden inngås og tinglyses. Så fremt man blir raskt enig om festekontrakten vil tinglysingsprosessen kunne gjennomføres på en ukes tid.

Den etterfølgende seksjoneringen skal først behandles hos Tromsø kommune og deretter godkjennes av Kartverket. Også denne prosessen vil i stor grad avhenge av saksbehandlingstiden hos Tromsø kommune, men normalt må det her påregnes 1-2 måneder saksbehandling. I tillegg kommer den tiden det tar å forberede seksjoneringsbegjæring og vedtekter, samt seksjoneringstegninger.

Når seksjoneringen er gjennomført er alt klart for tinglysing av leieavtalen og kjøpsopsjonen ved konkurs.