



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Kunnskapsdepartementet
Postboks 8119 Dep
0032 OSLO

Deres ref
18/5786

Vår ref
17/4429-4

Dato
13. desember 2019

Foreleggelse av leieavtale på Kjeller for OsloMet

Vi viser til Kunnskapsdepartementets brev av 22. november 2019 med vedlegg.

OsloMet - Storbyuniversitetet har behov for å inngå ny leieavtale for lokaler på Romerike. Konseptvalget har vært begrenset til ny modell for leie i markedet. Det var ikke avdekket behov for å utrede alternative konsepter. Finansdepartementet ga i brev av 2. november 2017 til Kunnskapsdepartementet unntak fra kravet til konseptvalgsutredning og ekstern kvalitetssikring. Finansdepartementets vurdering var at en konseptvalgsutredning ikke ville tilføre prosjektet noe nytt. Unntaket ble gitt under forutsetning av at HiOA, nå OsloMet, dekker alle kostnader til prosjektet innenfor gjeldende budsjettammer.

OsloMet - Storbyuniversitetet har nå inngått kontrakt med Hemfosa Samfunnsbygg AS om en tilleggsavtale til dagens leieavtale på ca. 25 000 m². Eksisterende leieavtale løp opprinnelig ut 15. august 2023, den nye leieavtalen utløper 14. august 2043.

Kunnskapsdepartementet anbefaler å gi OsloMet fullmakt til å inngå leieforpliktelsen med OsloMet.

Det er gjort et omfattende arbeid med spørsmålet om fremtidig utvikling av campus i Romeriks-regionen. Statsbygg har fått i oppdrag å utrede kostnader og samfunnsøkonomiske effekter ved å opprettholde campus Kjeller. Analysen viser at det samlet sett ikke er stor forskjell i samfunnsøkonomisk lønnsomhet mellom å flytte til Lillestrøm og alternativet med å forlenge leieavtalen på Kjeller. Det var videre en usikkerhet om OsloMet ville kunne håndtere eventuelt økte leiekostnader på Lillestrøm innenfor gjeldende rammebevilgning.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Statsforvaltningsavdelingen

Saksbehandler
Geir Uglum
22 24 48 64

Styret i OsloMet vurderte disse alternativene, og fattet vedtak om å gå i forhandlinger med eksisterende huseier på Kjeller. Avgjørende for valget å bli på Kjeller var hensynet til å spare leiekostnader.

Kunnskapsdepartementet viser til at OsloMet har søkt bistand fra advokatfirmaet Føyen Torkildsen. Realia har bistått i vurderingen av markedssituasjonen for å vurdere hvorvidt konkurranseutsetting er et realistisk og hensiktsmessig alternativ. Realias konklusjon er at det ikke finnes alternativer i området som er tilpasset undervisningsbehov, da andre bygg i området ville måtte bygges om i omfattende og kostnadskrevenne grad.

Resultatet av avtaleforhandlingene med Hemfosa Samfunnsbygg AS er tilleggsavtale til gjeldende leiekontrakt som innebærer en reduksjon av årlig leie på 40%, noe som utgjør 20 mill. kroner pr år. Den reduserte leien gis også virkning for resten av gjeldende leieperiode, noe som representerer en besparelse på 92 mill. kroner.

Departementets merknader

Etter "Instruks om bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor" av 20. januar 2012 nr. 39 er departementene selv ansvarlige for å avklare om man skal dekke lokalbehovet ved leie i markedet, eller ved at det gjennomføres et statlig byggeprosjekt.

Det overordnede hensynet skal være hva som er økonomisk mest gunstig for staten. Normalt vil det innebære at lokaler som det er et velfungerende leiemarked for, leies i markedet. Etter instruksens pkt. 2.4 skal inngåelse av kontrakter om leie av lokaler i markedet der summen av fremtidige leieforpliktelser er på 100 mill. kroner eller mer, forelegges for Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til at OsloMet har gjennomført en prosess som har ledet til ny leieavtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS for eksisterende lokaler på Kjeller. Leieavtalen innebærer en besparelse i forhold til eksisterende leiekontrakt på 20 mill. kroner pr år, og at leiesummen justeres ned også for resten av eksisterende leieperiode. OsloMet har benyttet seg av ekstern juridisk kompetanse i avtaleforhandlingene.

Departementet viser til at Bygge- og leieinstruksens pkt. 3.2. ble endret i 2017, slik at det skulle innhentes flere tilbud i markedet også ved fornyelser av leiekontrakter. Det er opplyst at OsloMets rådgivere mente at dette ikke var et realistisk og hensiktsmessig alternativ, og til at andre bygg måtte bygges om i omfattende og kostnadskrevenne grad. Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener at man uansett bør innhente alternative tilbud. Det er ikke tilstrekkelig at man antar at det ikke vil komme inn interessante og konkurransedyktige alternativer. Bare signalet om at staten vil gå ut i markedet for å innhente flere tilbud, kan gi effekt på tilbudet som gis fra eksisterende utleier.

Departementet viser til at OsloMet ikke har oppfylt instruksens bestemmelser om innhenting av flere tilbud i markedet. Ved utløp av leiekontrakter forutsettes det at prosessen startes opp i tide, slik at alternativene nybygg og ombygging av annen bygningsmasse i det aktuelle

området utgjør realistiske alternativer ved innhenting av tilbud i markedet. Ut fra beskrivelsen av markedssituasjonen i området, som er gitt i oversendelsen kan det reises spørsmål ved om det er et fungerende leiemarked i området, og om man i så fall skulle vurdert et byggeprosjekt med et formålsbygg som alternativ til inngåelse av nye leiekontrakt med dagens utleier.

Departementet viser til at det er forhandlet frem en leieavtale, og at det nå ikke er tid til å starte en prosess med innhenting av tilbud i markedet slik bygge- og leieinstruksen forutsetter.

Vi viser til at det skal være oppnådd en kostnadsbesparelse på 20 mill. kroner pr år i den nye leieavtalen, og at besparelsen også gjøres gjeldende for resten av inneværende avtaleperiode frem til 14. august 2023. Besparelsen utgjør etter det oppgitte 92 mill kroner.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener prosessen burde vært håndtert i tråd med instruksens bestemmelser, men vil ut fra de foreliggende opplysninger ikke motsette oss at OsloMet inngår ny leieavtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS frem til 14. august 2043. Det innebærer at vi ikke vil be om at saken heves til beslutning i regjeringen.

Med hilsen

Kaare Falkenberg (e.f.)
avdelingsdirektør

Geir Uglum
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer