



Advokatfirmaet Schjødt AS  
Postboks 2444 Solli  
0201 OSLO

Att: Einar Caspersen

Ansvarlig advokat  
Jacob Solheim

Oslo,  
28. mai 2020

Vår ref.  
511327

Deres ref.

## KUNNSKAPSVEIEN 55 AS (HEMFOSA SAMFUNNSBYGG AS) – OSLOMET STORBYUNIVERSITETET: LEIEFORHOLD KJELLER - SØKSMÅLSVARSEL ETTER TVISTELOVEN § 5-2

Det vises til brev med søksmålsvarsel fra Advokatfirmaet Schjødt AS (**Schjødt**) av 14. mai 2020, samt brev av 11. mars 2020 og brev av 27. mars, alle sendt på vegne av Kunnskapsveien 55 AS (datterselskap av Hemfosa Samfunnsbygg AS og heretter kalt **Hemfosa**). I tillegg vises til e-post fra OsloMet – Storbyuniversitetet (**OsloMet**) av 3. april 2020.

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS bistår OsloMet i saken.

Søksmålsvarselet og erstatningskravet har sitt utspring i forhandlinger vedrørende avtale om forlengelse av leieavtale for leieobjektet i Kunnskapsveien 55 på Kjeller (**Tilleggsavtalen**).

Det bestrides at Tilleggsavtalen er bindende inngått. Videre bestrides erstatningskravet. Det ble tatt et signeringsforbehold (og andre forbehold) knyttet til inngåelse av Tilleggsavtalen, Tilleggsavtalen er ikke signert og leietaker står fritt til å trekke seg. Det er heller ikke krav til at leietaker begrunner hvorfor leietaker ikke vil inngå Tilleggsavtalen. Dette følger av høyesterettspraksis (Rt. 2014 s.100). I det følgende gjennomgås først den faktiske og dernest den rettslige siden av saken.

### 1. SAKENS FAKTISKE SIDE

#### 1.1. Nærmere om signeringsforbeholdet

Det ble i innledende fase tatt forbehold om det ikke skulle oppstå noen avtalebinding før det forelå en signert skriftlig avtale som var omforent og godkjent av Kunnskapsdepartementet (**KD**) og Kommunal- og moderniseringsdepartementet (**KMD**) Det avgjørende forbeholdet i denne saken er signeringsforbeholdet.

Hemfosa og OsloMet avholdt et møte den 19. desember 2018 og et nytt møte den 14. januar 2019. Partene var enige om at OsloMet skulle oversende sine innspill forutfor møtet, noe de gjorde ved sitt notat vedlagt e-post av 9. januar 2019, se **bilag 1**.



I notatet fremkom det klart og tydelig at verken OsloMet eller KD skulle være forpliktet av noen avtale før flere forhold var på plass. Signeringsforbeholdet var ett av fire forbehold som gjaldt for den etterfølgende forhandlingen mellom Hemfosa og OsloMet. Hele avsnittet i notatet - inkludert signeringsforbeholdet - gjengis:

*«I nevnte styremøte den 25.10.2018 understreket rektor at det er KD og KMD som til syvende og sist skal godkjenne den nye leieavtalen. Det minnes derfor om at det per i dag ikke er endelig bestemt om OsloMet må ut i en eller annen form for konkurranse eller ikke. Og det er dermed ikke 100 % sikkert at OsloMet blir på Kjeller før avtalen er godkjent av KMD. Dette er en risiko som både Hemfosa og OsloMet må være klar over når det nå inviteres til et forhandlingsmøte om ny leieavtalen på Kjeller. Det tas forbehold om at verken OsloMet eller KD er bundet av noen avtale før endelig avtale er omforent, akseptert av KD og KMD, samt signert av KD og utleier.»*

De fire forbeholdene fremkommer av siste setning og er:

1. *endelig avtale er omforent*
2. *den omforente avtalen aksepteres av KD*
3. *den omforente avtalen aksepteres av KMD*
4. *avtalen signeres av KD og utleier*

Som det fremgår av ordlyden, skulle verken OsloMet eller KD være bundet av avtalen før den også var signert av KD og utleier. Videre var det en forutsetning at partene ble enige om ordlyden i Tilleggsavtalen og at både KD og KMD hadde godkjent Tilleggsavtalen. Dessuten fremgår også at det var en viss risiko knyttet til utfallet av forhandlingene, nærmere bestemt at KD og KMD som nødvendige tredjeparter var involvert i prosessen.

I møtene i desember 2018 og januar 2019 forklarte OsloMet om prosessen, herunder at en leieavtale måtte godkjennes av styret i OsloMet og departementene.

Den 29. januar 2019 sendte Hemfosa et brev med nytt tilbud, se **bilag 2**. Som vedlegg til brevet fulgte OsloMets notat av 9. januar 2019 (med forbeholdene) som vedlegg 1, men utskriften av notatet har dato 29. januar 2019. Den uriktige datoen skyldes trolig at notatet ble skrevet ut samme dag som brevet ble sendt. Uten at det har betydning, påpekes for ordens skyld at det i korrespondanse er vist til notat av 29. januar 2019, mens 9. januar 2019 er notatets riktige dato.

Signeringsforbeholdet (og de øvrige forbeholdene) ble gjentatt i e-post av 30. januar 2019, sendt fra undertegnede til advokat Einar Caspersen, se **bilag 3**. Samtidig ble det presisert at OsloMet opprettholdt forbeholdet.

*«Denne side opprettholder forbeholdet om at verken OsloMet eller KD er bundet av noen avtale før endelig avtale er omforent, akseptert av KD og KMD, samt signert av KD og utleier.»*

Den 1. februar 2019 svarte Simon Venemyr Ottersland på vegne av Hemfosa på nevnte e-post av 30. januar 2019, se **bilag 4**. Svaret siteres i sin helhet:

*«Hei,*

*Takk for epost under. Jeg har søkt å kommentere de enkelte postene med grønn tekst under.*



*Hører fra dere.*

*Mvh,*

*Simon»*

I e-posten fra Ottersland er signeringsforbeholdet verken markert eller kommentert. Hemfosa fremmet ikke på noe tidspunkt innsigelser til forbeholdene.

Det ble i den innledende fase tatt klare og tydelige forbehold, og det må legges til grunn at på dette tidspunkt var Hemfosa kjent med forbeholdene. Hemfosa aksepterte forbeholdene og Hemfosa forsto at signering (og godkjenning) var en forutsetning for avtalebinding.

## **1.2. Videre forhandlinger om tilleggsavtalen**

I den etterfølgende tiden ble det forhandlet mellom partene om utforming av, og vilkårene i, Tilleggsavtalen.

Den 7. mars 2019 var det møte i universitetsstyret og styret fattet følgende vedtak, se **bilag 5**:

*«Universitetsstyret gir rektor fullmakt til å oversende utkast til leiekontrakt med tilleggsavtale for Kunnskapsveien 55 på Kjeller til Kunnskapsdepartementet»*

Universitetsstyret ga i dette møtet fullmakt til rektor ved OsloMet til å oversende et utkast av Tilleggsavtalen til KMD og KD. Dette vedtaket kan dermed ikke ansees som en aksept av Tilleggsavtalen. Det var på dette tidspunktet fortsatt flere sentrale punkter i Tilleggsavtalen som var omtvistet, men man ønsket å sende saken til KD for uttalelse.

Den 12. april 2019 sendte Marie-Lou Pereira i Schjødt en e-post til undertegnede, se **bilag 6**. Med henvisning til tidligere korrespondanse vedrørende Tilleggsavtalen skrev Pereira:

*«Vi har siden ikke mottatt noen kommentarer til denne og Hemfosa Samfunnsbygg har derfor lagt til grunn at tilleggsavtalen er omforent. Av den grunn lurer vi på hva som gjenstår?»*

I etterkant av denne e-posten skjer det noe ytterligere korrespondanse før undertegnede 14. mai 2019 sender følgende e-post til Einar Caspersen:

*«Vi viser til tidligere kontakt.*

*OsloMet vil sende til departementet Hemfosas utkast til tilleggsavtale oversendt ved e-post 29. april 2019, samt våre kommentarer til utkastet.*

*Vi vil komme tilbake til dere etter at vi har mottatt departementets tilbakemelding.*

*Dette til orientering.»*

Som det fremgår av denne e-posten, se **bilag 7**, var det fortsatt uavklart om Tilleggsavtalen ville bli inngått. Forbeholdene beskrevet i punkt 1.1 var fortsatt gjeldende på dette tidspunkt.

I Schjødts brev av 11. mars 2020 anføres at *«Hemfosa fikk muntlig bekreftet at partene nå var enige*



om avtalen». Dette bestrides. Det var fortsatt uenigheter om punkter i avtalen, men OsloMet opplyste at de hadde konkludert med at de ville sende utkastet til KD for vurdering og uttalelse.

### 1.3. Møte mellom OsloMet og Hemfosa 2. desember 2019

Den 2. desember 2019 ble det avholdt møte mellom OsloMet og Hemfosa. Til stede var fra OsloMet Asbjørn Seim, Mariann Hole (eiendomsdirektør) og Olgunn Ransedokken og fra Hemfosa Henrik Melder, Simon Venemyr Ottersland, Ylva Gøransson og Joachim Hovestøl.

Det ble ikke ført referat fra møtet, men OsloMet opplyser at Asbjørn Seim ledet møtet. Det ble gitt informasjon om status. Seim informerte om at OsloMet fremdeles ventet på svar fra departementet (KD) og at prosesser videre var satt i bero til svaret forelå. Han informerte også om at saken måtte godkjennes i styret i OsloMet før tilleggsavtalen eventuelt ville bli undertegnet. Videre opplyste han at OsloMet skulle komme tilbake til saken når de visste mer. Hemfosa opplyste at de ønsket å legge til rette for å videreutvikle campusen på Kjeller, og viste til at de ønsket å være i nær dialog med OsloMet for å tilrettelegge for videreutvikling av lokalene til beste for OsloMets formål. Møtet varte i ca. 30 minutter.

### 1.4. KDs fullmakt av 16. desember 2019

Den 16. desember 2019 mottok OsloMet en e-post fra KD til OsloMet, se **bilag 8**. I e-posten som hadde emne «Fullmakt leiekontrakt» ble det opplyst at:

*«KMD har behandlet saken og motsetter seg ikke at OsloMet inngår tilleggsavtalen med Hemfosa. Bekreftelse fra KD på fullmakten er på vei til OsloMet.»*

Senere mottok også OsloMet brev fra KD av 16. desember 2019 med fullmakt til å inngå Tilleggsavtalen, se **bilag 9**. Brevet fra KD har følgende tittel:

*«Fullmakt til å inngå tilleggsavtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS»*

Fra brevet siteres også følgende:

*«OsloMet - storbyuniversitetet har med dette fullmakt til å inngå leiekontrakten innenfor virksomhetens uendrede budsjettammer.»*

Både e-posten og brevet viser tydelig at KD ga fullmakt til OsloMet, altså hadde OsloMet rett, men ikke plikt til å inngå Tilleggsavtalen. Vi kommer nærmere tilbake til en tolkning av dette brevet nedenfor i punkt 2.2.

I brevet fra KD vises det også til at KMD hadde vurdert saken:

*«Kommunal- og moderniseringsdepartementet har vurdert saken og motsetter seg ikke at OsloMet inngår tilleggsavtalen med Hemfosa Samfunnsbygg AS.»*

Sitatet samsvarer med merknader i KMDs brev til KD av 13. desember 2019. Etter vårt syn må KMDs merknad tolkes som at KMD har godkjent Tilleggsavtalen, jf. forbeholdet om «akseptert av (...) KMD».

### 1.5. Kontakt mellom OsloMet og Hemfosa i desember 2019

Den 17. desember 2019 ringte Seim til Ottersland og opplyste kort at KMD hadde behandlet saken og at KD hadde gitt fullmakt til OsloMet. Deretter videresendte han e-posten fra KD, se **bilag 10**. I





telefonsamtalen opplyste Seim også at fra 1. januar 2020 var det opprettet fakultetsstyrer og at rektor ville involvere fakultetsstyrene før universitetsstyret skulle avgjøre saken på styremøte i februar.

Den 19. desember 2019 sendte Hemfosa e-post til OsloMet, se **bilag 11**, med følgende innhold:

*«Dette var veldig hyggelige nyheter! Alle hos Hemfosa ser frem til å starte å arbeide sammen med dere i OsloMet om den videre utviklingen av Kjeller.*

*Vi har hele tiden hatt den forståelsen at avtalen vil bli signert umiddelbart etter at man har fått nødvendige avklaringer med departementene, dette også sett opp mot at styret har behandlet kontrakten og det faktum at Rice har fullmakt til å signere.*

*Du nevnte kort i vår samtale at Rice ønsker å involvere fakultetene, spesielt sett i lys av at det er gått lang tid siden styrets beslutning.*

*Vi har selvsagt stor respekt for at dere ønsker å informere og involvere fakultetene. Samtidig er det viktig for oss at:*

- i) Vi lander denne prosessen og starter arbeidet sammen med dere*
- ii) At vi i felleskap har et sterkt fokus på hvordan denne informasjonen håndteres. Hemfosa er et børsnotert selskap og nå som det finnes styrebeslutning og godkjenning fra myndighet må Hemfosa hele tiden avveie om en må sende børsmelding. Det er dessverre ikke slik at dere kan informere om at dere nå vil inngå kontakt med Hemfosa uten at vi samtidig informerer markedet – det er brudd på en hel rekke lover*
- iii) Vi legger således til grunn at styrets beslutning og videre fullmakt til Rice resulterer i en signering så snart som praktisk mulig, og absolutt senest (forutsatt at Hemfosa ikke ser behov for å opprette innsiderlister, utligne markedsinformasjon med en presse melding e.l.) 31. januar 2020. Å vente til styremøte den 6. februar er antageligvis for lenge, da må vi vurdere innsiderlister nå.»*

I e-posten opplyste Hemfosa at Hemfosa plikter å informere markedet dersom Tilleggsavtalen var bindende inngått med OsloMet. Dette skjedde ikke og viser at Hemfosa på det tidspunkt mente at det ikke var inngått noen bindende tilleggsavtale mellom OsloMet og Hemfosa.

#### **1.6. Kontakt mellom OsloMet og Hemfosa i januar 2020**

Den 6. januar 2020 var det noe kontakt mellom partene per e-post, se **bilag 12**, og de ble enige om å ringes dagen etter.

I telefonsamtalen 7. januar 2020 mellom Seim og Ottersland opplyste Seim om debatten internt på OsloMet om fremtidig organisering og lokalisering av universitetets campuser, og viste igjen til at rektor ville involvere fakultetsstyrene før universitetsstyret skulle avgjøre om leieforholdet på Kjeller skulle forlenges. Dette fordi valg av lokasjon var viktig og man ønsket å sikre forankring i fagmiljøene/fakultetene før universitetsstyret fattet sin beslutning. Ottersland kommenterte kort at «*det hadde han stor forståelse for*». Han stilte ingen spørsmål og fremsatte ingen innsigelser til denne informasjonen.



Seim opplyste også at saken ville bli tatt opp til beslutning på styremøte i mars, ikke februar som opprinnelig planlagt. Dette fordi dette var en viktig og vanskelig sak for OsloMet med mange ulike meninger og hensyn.

Det fremkom således tydelig i telefonsamtalen mellom Ottersland og Seim at det ikke var avgjort om OsloMet ville inngå tilleggsavtalen på Kjeller, og at dette var noe som ville bli avgjort i mars. Det opprinnelige signeringsforbeholdet ble således gjentatt i telefonsamtalen i januar 2020.

Den 15. januar 2020, fulgte Seim opp telefonsamtalen ved å sende e-post til Hemfosa, se **bilag 13**, hvor det ble opplyst at saken nå var lagt ut på OsloMets nettsider.

I e-posten var det inntatt link til artikkelen «Ny vurdering av campusutviklingen» på OsloMets nettsider, se **bilag 14**. I artikkelen fremkom at:

*«Rektor ønsker ny gjennomgang av saken om studiested Kjeller»*

*«Kunnskapsdepartementet (KD) konkluderte rett før jul med at de gir fullmakt til å inngå en eventuell forlenget leieavtale for OsloMet på Kjeller fram til 2043»*

*«Slik det ser ut nå mener jeg at samlokalisering i Pilestredet vil gi OsloMet de beste mulighetene for virksomhet i framtiden. Jeg heller derfor i retning av å ikke inngå ny leiekontrakt på Kjeller. Det er imidlertid viktig for meg å få organisasjonens vurdering av dette, før jeg kan fremme en sak for universitetsstyret.»*

*«Jeg vil nå jobbe for å få en rask og endelig beslutning i saken»*

Det fremkom således tydelig av artikkelen at det ikke var besluttet om OsloMet ville inngå forlenget leieavtale med Hemfosa. Videre fremkom det tydelig at rektor helte i retning av å *ikke* forlenge på Kjeller.

I artikkelen var det også link til et dokument kalt «Bestillingen som ble sendt til fakultetsstyrene, sentrene og Studentparlamentet 15. januar 2020», se **bilag 15**. I dokumentet fremkommer det tydelig at endelig beslutning ikke var tatt:

*«16. desember 2019 fikk OsloMet brev fra Kunnskapsdepartementet med fullmakt til å inngå leiekontrakt med Hemfosa Samfunnsbygg AS»*

*«Universitetet kan derfor nå gå videre med arbeidet med evt. fornyet leieavtale for Kjeller.»*

*«I tiden som har gått siden OsloMet oversendt vårt utkast til kontrakt til KD våren 2019, har det overordnede bildet for eiendomsforvaltningen endret seg. Klima- og miljøvennlige løsninger er blitt en stadig viktigere prioritering for universitetet, for KD og øvrige myndigheter og for samfunnet som helhet. Det er viktig at arealbruk ved campus er nøktern og kostnadseffektiv, og at drift av campus er bærekraftig i et langsiktig perspektiv, både med hensyn til transportperspektivet og med hensyn til driftsutgifter totalt.»*

*«Dette er en krevende sak der mange hensyn må veies mot hverandre.»*

*«Dette får meg derfor til å helle i retning av å anbefale styret å ikke inngå kontrakten på Kjeller.»*



Videre fremkommer det tydelig av dokumentet at man ønsket tilbakemelding på om det var ønskelig å (i) inngå tilleggsavtale på Kjeller til 2043 eller (ii) ikke inngå tilleggsavtale slik at leieforholdet opphører 2023. I dokumentet var det inntatt forslag til anbefaling som fakultetsstyrene kunne stemme over:

«Alternativ 1

*XX anbefaler rektor å inngå den fremforhandlede tilleggsavtalen for Kunnskapsveien 55 på Kjeller med huseier Hemfosa Samfunnsbygg AS, gjeldende fram til 14. august 2043.*

Alternativ 2

*XX anbefaler rektor å ikke inngå leieavtalen på Kjeller. Dette innebærer å samle OsloMet sin virksomhet i Oslo, og flytte ut av Kunnskapsveien 55 på Kjeller innen utgangen av inneværende leieavtale, som er gjeldende fram til 15. august 2023. En slik samlokalisering må foregå uten for omfattende arealvekst i Oslo.»*

Det fremkom således tydelig også av dette dokumentet at det ikke var besluttet om OsloMet skulle inngå forlenget leieavtale med Hemfosa. Videre fremkom det tydelig at man ønsket fakultetsstyrenes anbefaling på om (i) leieforholdet på Kjeller skulle videreføres til 2043, eller (ii) leieforholdet på Kjeller skulle opphøre innen 2023 og OsloMet i stedet skulle samlokaliseres i Oslo.

Til tross for denne klare informasjonen om at OsloMet mente det ikke var inngått noen bindende tilleggsavtale med Hemfosa, og at det var høyst usikkert om OsloMet ville inngå Tilleggsavtalen, kom det ingen innsigelser eller kommentarer fra Hemfosa. Den første henvendelsen OsloMet mottok fra Hemfosa var Schjødts brev av 11. mars 2020, altså om lag 3 måneder etter at Hemfosa fikk opplyst OsloMets standpunkt og situasjon, og om lag 2 måneder etter at det ble gitt skriftlig informasjon om det samme. Dette viser at Hemfosa på det tidspunkt var enig i at det ikke var inngått en bindende tilleggsavtale. Hemfosas standpunkter og anførsler fremsatt i brev av 11. mars, brev av 27. mars og brev 14. mai 2020 samsvarer dårlig med de faktiske forhold og Hemfosas adferd i perioden desember til mars.

#### **1.7. Styremøte 6. februar 2020**

Den 6. februar 2020 ble det avholdt styremøte i OsloMet. Kjellersaken ble tatt opp under rektors orientering, men saken var ikke en vedtakssak. Et dokument kalt «Om OsloMets tilstedeværelse på Kjeller» var en del av dokumentene som også ligger åpent tilgjengelig på OsloMets nettsider. Dokumentet er identisk med bilag 13, som er dokument omtalt ovenfor kalt «Bestillingen som ble sendt til fakultetsstyrene, sentrene og Studentparlamentet 15. januar 2020», hvor det tydelig fremkommer at OsloMet mente det ikke var inngått noen bindende tilleggsavtale med Hemfosa, og at det var høyst usikkert om OsloMet ville inngå Tilleggsavtalen.

Til tross for denne klare informasjonen som ble gitt for styremøtet 6. februar, kom det ingen innsigelser eller kommentarer fra Hemfosa før Schjødts brev av 11. mars 2020, altså om lag 1 måned senere.

#### **1.8. OsloMets beslutning om ikke å inngå tilleggsavtalen**

Som kjent ble saken behandlet på styremøte i OsloMet den 12. mars 2020 hvor det ble fattet følgende vedtak:

*«Styret vedtar å ikke forlenge leieavtalen for OsloMet på Kjeller etter 2023.»*



## 1.9. Oppsummering

Som gjennomgangen av sakens faktiske side har vist, er det klart at det ble tatt et signeringsforbehold (og forbehold om omforent og godkjent avtale). Som det fremgår av dette signeringsforbeholdet, kunne bindende avtale ikke under noen omstendighet ansees å være bindende inngått før KD eventuelt hadde godkjent og signert Tilleggsavtalen. Tilleggsavtalen er ikke signert og Tilleggsavtalen vil ikke bli signert. Leietaker står fritt til å trekke seg fra Tilleggsavtalen.

## 2. SAKENS RETTSLIGE SIDE

### 2.1. Generelt om signeringsforbehold

Det klare utgangspunktet i norsk rett er at det ikke gjelder noen formkrav ved inngåelse av avtaler. Dette innebærer at både skriftlige og muntlige avtaler som et utgangspunkt er like bindende. Et vesentlig spørsmål er hvorvidt kontraktsmotparten har fått en berettiget forventning om at avtalen er bindende inngått. I et tilfelle hvor det er oppnådd omforent enighet på alle vesentlige punkter i avtalen, vil avtalen som hovedregel være bindende inngått.

Unntaket fra denne klare hovedregelen er hvor det er tatt et signeringsforbehold (eller annet forbehold som gir partene rett til å trekke seg). Som gjennomgangen i punkt 1 har vist, ble det tatt et slik uttrykkelig signeringsforbehold ved innledningen til forhandlingene om Tilleggsavtalen.

Utgangspunktet i et slikt tilfelle er at bindende avtale ikke vil være kommet i stand før avtalen er signert av begge parter – selv om partene faktisk kan ha blitt enige muntlig. Dersom det er tatt et signeringsforbehold, vil ikke motparten kunne få en slik berettiget forventning om at bindende avtale er inngått.

Dette følger av Høyesteretts dom inntatt i Rt. 2014 s. 100, jf. Rt. 1998 s. 946. Her uttaler Høyesterett at konsekvensen av at et signeringsforbehold er tatt vil være at man står *«helt fritt til å forkaste eller godta forhandlede og fullstendige utkast til avtaler»*. Høyesterett presiserer videre at det ikke kreves noen nærmere begrunnelse for hvorfor man ikke vil inngå avtalen.

I samme dom oppstiller Høyesterett krav til hvor klart en kontraktspart må uttrykke seg hvor denne tar et signeringsforbehold. Høyesterett uttaler at kontraktsparten må uttrykke *«seg såpass tydelig at motparten ved vanlig oppmerksomhet og aktsomhet kan forstå at det er stilt et slikt vilkår»*. Av dette kan det utledes at omstendighetene forutfor, og under, forhandlingene må få betydning i denne vurderingen. Videre fremkommer det av dommen at, dersom vilkåret først oppstilles etter at partene har kommet et stykke ut i forhandlingsprosessen, vil kravet til tydelighet generelt lett skjerpes. Høyesterett fremhever at hensynet til lojalitet i avtaleforhold tilsier at det må oppstilles et klarhetskrav.

Fra samme dom siteres også følgende sentrale uttalelse:

*«formålet med et signeringsforbehold er å gi partene mulighet for en etterfølgende vurdering av forhandlingsresultatet og å skape klarhet med hensyn til når det foreligger en bindende avtale»*

### 2.2. Signeringsforbeholdets rekkevidde i denne saken

Det faktum at KD ga *fullmakt* til OsloMet om å inngå Tilleggsavtalen kan ikke under noen omstendighet likestilles med en signering eller godkjennelse av Tilleggsavtalen, heller ikke som et



pålegg eller en plikt til å inngå Tilleggsavtalen, slik Schjødt synes å forutsette i sitt brev av 11. mars 2020.

En fullmakt innebærer at fullmaktsgiveren overfører beslutningsmyndigheten til fullmektigen. Fullmektigen vil i medhold av en fullmakt kunne foreta rettslige disposisjoner på vegne av fullmaktsgiveren. Dette betyr samtidig at fullmektigen, innenfor fastsatte rammer, har samme disposisjonsevne som fullmaktsgiveren, både i positiv og negativ forstand.

Gjennom KDs brev av 16. desember 2019 ble kompetansen til å inngå, eventuelt ikke inngå Tilleggsavtalen, delegert til OsloMet. Dette fremgår av brevets ordlyd. En naturlig og skjønnsom tolkning av formuleringene fra KD innebærer at OsloMet hadde - og fortsatt har - en valgfrihet. Det fremgår helt klart allerede av brevets tittel og siste avsnitt at dette er en fullmakt.

Brevet fra KD datert 16. desember 2019 må samlet sett forstås slik at KD sin kompetanse til enten å godkjenne og signere Tilleggsavtalen, eventuelt gjøre forbeholdene gjeldende, ble delegert til styret i OsloMet. Dette kan gjøres på to alternative grunnlag. For det første fordi forbehold nr. 2 - *at avtalen måtte aksepteres av KD* - ikke er løftet. KDs fullmektig i denne saken, OsloMet, har ikke endelig akseptert Tilleggsavtalen. OsloMet kan derfor gjøre den delen av forbeholdet gjeldende som gjaldt godkjenning av avtalen. For det andre vil forbehold nr. 4 - *at avtalen signeres av KD og utleier* - kunne gjøres gjeldende ettersom verken KD eller KDs fullmektig OsloMet har signert avtalen.

Samlet sett innebærer dette at Tilleggsavtalen ikke var bindende inngått på tidspunktet brevet fra KD ble sendt.

Alene dette faktum er tilstrekkelig til å konstatere at ingen forpliktelser, og dermed intet erstatningskrav, er oppstått.

Uten at det er avgjørende, underbygges synspunktet ytterligere sett hen til den alminnelige måten beslutninger fattes på i relasjonen mellom departementene og universitetene. Hvert år mottar universitetene et tildelingsbrev hvor rammene for virksomheten det neste årets fastlegges. Innenfor disse rammene kan universitetene avgjøre hvordan de skal disponere de tildelte økonomiske ressursene. Med mindre unntakene fastsatt i reglement og forskrift kommer til anvendelse, har departementene dermed overført beslutningskompetansen vedrørende kortsiktig og langsiktig drift til universitetene. Dersom departementet i kraft av å være et høyereliggende organ i beslutningshierarkiet ønsker å *instruere* et universitet, er det alminnelig praksis at dette fremkommer direkte av dokumentet. I en normal situasjon vil ikke et departement gi slik instruks. KMDs merknad om at de ikke ville *motsette* seg en inngåelse av Tilleggsavtalen innebærer heller ingen instruks.

Tolkningen i det foregående har dessuten støtte i universitets- og høyskoleloven. Det fremgår av § 9-1 første ledd første punktum at «[s]tyret er det øverste organet ved institusjonen». Av samme ledd følger det videre at styret «har ansvar for at (...) institusjonene drives effektivt og i overensstemmelse med (...) de rammer og mål som gis av overordnet myndighet».

Dette må innebære at det også etter dette rettslige grunnlaget er styret ved OsloMet som i siste rekke hadde avgjørelsesmyndighet i dette spørsmålet. Gjennom brevet av 16. desember 2019, satte KMD og KD kun *rammene* for den avgjørelsen styret kunne ta, uten å pålegge OsloMet å ta enten den ene eller den andre avgjørelsen.



Det vises videre til uttalelse fra forsknings- og høyere utdanningsminister, Henrik Asheim, i Romerikes blad 25. februar 2020 i forbindelse med debatten om fremtidig organisering av undervisningsstedene til OsloMet:

*«Stortinget har sendt et tydelig signal til regjeringen om at universitetene og høyskolene har et selvstendig ansvar for å treffe beslutninger om sin studiestruktur. Da Stortinget behandlet strukturreformen i høyere utdanning sa komiteens flertall, med unntak av Senterpartiet: «Det må også i fremtiden, slik det er i dag, være opp til institusjonene selv og deres styrer å vurdere hva en hensiktsmessig studiestedstruktur innebærer.»*

I Schjødts brev av 11. mars 2020 anføres at det ikke finnes forbehold i selve avtaledokumentet og heller ikke i korrespondansen fra forhandlingene. Dette er uriktig. Bilag 1-4 viser at det ble tatt forbehold i korrespondansen fra forhandlingene. OsloMet har lojalt tatt klare, tydelige og skriftlige forbehold. Forbeholdene ble tatt i innledende fase og er gjentatt og presisert opprettholdt i korrespondanse mellom partenes advokater. Det er intet krav om at forbehold også inntas i selve avtaledokumentet. Dette fremkommer uttrykkelig av avsnitt 39 og 40 i Høyesteretts dom inntatt i Rt. 2014 s. 100, at det kreves klare holdepunkter for at et forbehold er bortfalt og at med et slikt rettslig utgangspunkt

*«må det være åpenbart at forbeholdet ikke falt bort fordi det ikke ble gjentatt i avtaleutkastet. Et slikt krav ville være en ren felle for den som har tatt forbeholdet.»*

Hemfosa har også anført at det forelå et omforent avtaleutkast som ga Hemfosa en klart berettiget forventning om at bindende avtale var inngått. Dette bestrides. For det første hadde OsloMet innsigelser til deler av Tilleggsavtalens innhold, jf. bilag 5. Uansett ville et omforent avtaleutkast ikke medføre at et forbehold bortfalt og gi Hemfosa en berettiget forventning om at bindende avtale var inngått. Dette vises til avsnitt 41 i Høyesteretts dom inntatt i Rt. 2014 s. 100, hvor det uttales at

*«Den andre innsigelsen, at forbeholdet falt bort allerede 9. september 2010 fordi formålet var oppfylt når det ble oppnådd enighet om nærmest alle avtalens detaljer, kan klart heller ikke føre fram. Jeg nøyer meg med å vise til at formålet med et signeringsforbehold er å gi partene mulighet for en etterfølgende vurdering av forhandlingsresultatet og å skape klarhet med hensyn til når det foreligger en bindende avtale. Dersom denne anførselen ble tatt til følge, ville forbeholdet ha liten praktisk betydning.»*

I tillegg viser Hemfosas adferd i perioden desember 2019 til mars 2020 at Hemfosa verken mente eller hadde noen berettiget forventning om at det var inngått bindende avtale. Tvert imot viser Hemfosas adferd at de ikke innrettet seg på at det var inngått en bindende avtale. Hemfosa informerte ikke markedet slik Hemfosa e-post av 19. desember 2019, bilag 9, opplyste at de var forpliktet til. Tvert imot har Hemfosa passivt avventet universitetsstyrets beslutning på styremøte 12. mars 2020, fordi Hemfosa visste at det ikke var avklart om OsloMet ville «forkaste eller godta» Tilleggsavtalen, noe Høyesterett i avsnitt 33 fastslår at man står «helt fritt til» når det er tatt et signeringsforbehold.

Hemfosa var vel kjent med at det er mange hensyn å ta med tanke på OsloMets lokalisering, noe som gjorde det riktig og naturlig å ta et slikt signeringsforbehold. Det må ha fremstått som klart for Hemfosa at leietaker hadde, som Høyesterett uttaler i avsnitt 30, «et legitimt behov for å forbeholde seg at bindende avtale forutsetter partenes signatur».

Hemfosa var vel kjent med forbeholdene og aksepterte at bindende avtale forutsatte partenes signaturer. Siden Tilleggsavtalen ikke er signert, kan leietaker fritt trekke seg.





Siden Hemfosa i det vesentlige er eid av Hemfosa Fastigheter AB er det interessant å merke seg avsnitt 37 i Høyesteretts dom hvor det uttales at

*«forbeholdet var at bindende avtale først skulle foreligge når et fremforhandlet avtaleutkast var undertegnet av begge parter. I denne sammenheng viser jeg til at et forbehold av denne karakter ikke er spesielt for Norge. Det kan for det første vises til UNIDROIT Principles 2010 artikkel 2.1.13 som fastsetter at «[w]here in the course of negotiations one of the parties insists that the contract is not concluded until there is agreement on specific matters or in a particular form, no contract is concluded before agreement is reached on those matters or in that form» (uthevet her). Og for svensk retts vedkommende uttaler Jan og Christina Ramberg i Allmän avtalsrätt, 2010 side 95 at «[v]id vissa typer av transaktioner (t.ex. större företagsförvärv) är det så vanligt förekommande att parterna inte anser sig bundna innan de signerat ett kontrakt, att avtalad skriftform antagligen följer av handelsbruk». Mot denne bakgrunn kunne ikke et forbehold om at bindende avtale forutsatte partenens underskrift fremstå som unaturlig for en svensk motpart».*

### 2.3. Departementets syn

Det fremkommer på [www.Stortinget.no](http://www.Stortinget.no) at Sigbjørn Gjelsvik (Sp) den 19. januar 2020 stilte skriftlig spørsmål til forsknings- og høyere utdanningsminister Iselin Nybø som ble besvart den 23. januar 2020, se **bilag 16**.

Innledningsvis viser Gjelsvik til at Kunnskapsdepartementet den 16. desember 2019 ga OsloMet fullmakt til å inngå fremforhandlet avtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS om leie av lokaler på Kjeller frem til 14. august 2043 og han spør:

*«(···) står styret ved OsloMet fritt til å fatte beslutning i denne saken (···)»*

Ministeren svarer at

*«Det er styret ved OsloMet som må fatte beslutningen om institusjonen ønsker å inngå denne avtalen.»*

Det fremkommer at Gjelsvik mener at

*«Beslutningen om lokalisering tilkommer styret.»*

I svaret opplyses også at

*«Universitetene og høyskolene har et selvstendig ansvar for å treffe beslutning om sin studiestedsstruktur. Hvilke studiesteder en institusjon skal ha, hvordan utdanning og forskning skal organiseres og hva som skal tilbys hvor, er en del av ansvaret til styret for institusjonen».*

Det skriftlige spørsmålet og svaret fra ministeren viser også med all tydelighet at det ikke var inngått noen bindende avtale i desember 2019 og at det var universitetsstyret i OsloMet som skulle beslutte om Tilleggsavtalen skulle inngås eller forkastes.





#### 2.4. Oppsummering

Det ble i innledende fase tatt klare, tydelige og skriftlige signeringsforbehold og forbehold om godkjenning av omforent avtale. Forbeholdene er også gjentatt og presisert opprettholdt i korrespondanse mellom partenes advokater. Hemfosa var vel kjent med forbeholdene og aksepterte at bindende avtale forutsatte partenes signaturer. Siden Tilleggsavtalen ikke er signert, kan leietaker fritt trekke seg.

Gjennomgangen av sakens rettslige side har vist at det i siste rekke, uansett ville vært universitetsstyret i OsloMet som ville inngått Tilleggsavtalen. Signeringsforbeholdet som var tatt til fordel for KD må derfor også gjelde for styret i OsloMet. Det er ikke tenkelig at KD ville signert eller godkjent Tilleggsavtalen før styret i OsloMet hadde gitt sitt samtykke. Dette måtte Hemfosa som utleier av flere bygg til andre offentlige høyere utdanningsinstitusjoner forstått. For Hemfosa, som profesjonell utleier av undervisningsbygg, kan det heller ikke ha vært overraskende at behovene og ønskene fra OsloMet i denne saken har blitt endret underveis i prosessen.

KD ga OsloMet fullmakt til å inngå Tilleggsavtalen. Dette innebærer at KD ga universitetsstyret i OsloMet rett til å inngå eller forkaste Tilleggsavtalen. Fullmakten innebærer ingen godkjenning seg selv og heller ingen plikt for OsloMet til å inngå Tilleggsavtalen. Tilleggsavtalen er ikke «akseptert» av KD eller OsloMet og Tilleggsavtalen er ikke signert. Leietaker står således helt fritt til å forkaste Tilleggsavtalen.

Gjennomgangen ovenfor viser at OsloMet i desember og januar ga muntlig og skriftlig informasjon om status og videre prosess. Det ble tydelig opplyst at det på styremøte i OsloMet skulle besluttes om OsloMet skulle inngå Tilleggsavtalen og at det var høyst usikkert om OsloMet ville inngå Tilleggsavtalen. Til tross for at det ble gitt klar informasjon om at OsloMet mente det ikke var inngått noen bindende tilleggsavtale med Hemfosa, og at det var høyst usikkert om OsloMet ville inngå Tilleggsavtalen, kom det ingen innsigelser eller kommentarer fra Hemfosa før Schjødts brev av 11. mars 2020, altså flere måneder etter at Hemfosa fikk opplyst OsloMets standpunkt og situasjon. Hemfosas adferd viser at Hemfosa var enig i at det ikke var inngått en bindende tilleggsavtale i desember 2019. Hemfosas standpunkter og anførsler fremsatt i brev av 11. mars, brev av 27. mars og brev 14. mai 2020 samsvarer dårlig med de faktiske forhold og Hemfosas adferd i perioden desember til mars.

### 3. KORT OM ERSTATNINGSKRAVET

Schjødt har i brev av 11. mars 2020 antydnet at det vil bli reist krav om erstatning for den positive kontraktsinteressen. En forutsetning for at slik erstatning kan kreves, er at det er inngått bindende avtale. Det er OsloMet sitt klare syn at det ikke er inngått bindende avtale. De ulike postene Schjødt har antydnet at det vil bli krevd erstatning for, blir derfor heller ikke nærmere kommentert i dette brevet utover at vi minner om at det er om lag tre år igjen til kontraktsutløp og Hemfosa plikter å begrense sitt angivelige tap ved å finne en ny leietaker.

Leietaker har tatt et gyldig signeringsforbehold og kan fritt trekke seg uten noen form for erstatningsansvar. For øvrig viser vi også til avsnitt 36 i Høyesteretts dom hvor det uttales at

*«Rett nok kan det ikke generelt utelukkes at en part etter omstendighetene kan pådra seg erstatningsansvar ved ikke å fullføre forhandlingene til en bindende avtale. Men den klare hovedregelen er at man ikke pådrar seg erstatningsansvar ved å avslå å inngå avtale. Når da den svenske motparten i denne saken i forhandlingsfasen utelukkende skulle foreta handlinger som er et ordinært ledd i en kontraktsforhandling, fremstod et eventuelt erstatningsansvar for Svarstad Hansen som en høyst teoretisk mulighet.»*



#### 4. AVSLUTNING

OsloMet er av den klare oppfatning at Tilleggsavtalen ikke er bindende inngått og at leietaker står helt fritt til å forkaste Tilleggsavtalen. Av den grunn er det heller ikke noe rettslig grunnlag for Hemfosas erstatningskrav.

For ordens skyld ber vi bekreftet at søksmålsvarselet trekkes og at Hemfosa frafaller å fremme krav mot OsloMet og/eller KD.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS

Jacob Solheim  
Advokat  
js@foyentorkildsen.no

#### Vedlegg:

- Kopi av OsloMets notat med forbehold av 9. januar 2019, bilag 1
- Kopi av brev fra Hemfosa med vedlegg av 29. januar 2019, bilag 2
- Kopi av e-post fra advokat Solheim til advokat Einar Caspersen av 30. januar 2019, bilag 3
- Kopi av e-post fra Hemfosa av 1. februar 2019, bilag 4
- Kopi av protokoll fra styremøte 7. mars 2019, bilag 5
- Kopi av e-post fra advokat Pereira 12. april 2019, bilag 6
- Kopi av e-post fra advokat Solheim til advokat Einar Caspersen av 14. mai 2019, bilag 7
- Kopi av e-post fra KD til OsloMet av 16. desember 2019, bilag 8
- Kopi av KDs fullmakt til OsloMet av 16. desember 2019, bilag 9
- Kopi av e-post fra OsloMet til Hemfosa av 17. desember 2019, bilag 10
- Kopi av e-post fra Hemfosa til OsloMet av 19. desember 2019, bilag 11
- Kopi av e-poster mellom Hemfosa og OsloMet av 6. januar 2020, bilag 12
- Kopi av e-post fra OsloMet til Hemfosa av 15. januar 2020, bilag 13
- Kopi av artikkel «Ny vurdering av campusutviklingen» publisert på OsloMets nettsider 15. januar 2020, bilag 14
- Kopi av «Bestillingen som ble sendt til fakultetsstyrene, sentrene og Studentparlamentet 15. januar 2020», bilag 15
- Kopi av skriftlig spørsmål til og svar fra forsknings- og høyere utdanningsminister Iselin Nybø av 23. januar 2020, bilag 16



## Notat

### Til Kunnskapsveien 55 AS v/Hemfosa Samfunnsbygg AS

v. Simon Venemyr Ottersland

Dato: 9. januar 2019

Saksbehandler: Jacob Solheim

### Forhandle fornyet leieavtale på Kjeller

#### Bakgrunn:

Styret ved OsloMet gjorde i sitt møte den 25.10.2018 følgende vedtak:

*«På bakgrunn av dialog som har vært med huseier i Kunnskapsveien 55 på Kjeller, Hemfosa Samfunnsbygg AS, vedtar universitetsstyret at OsloMet går i forhandlinger med Hemfosa med sikte på å videreføre leieavtalen på Kjeller».*

- I nevnte styremøte den 25.10.2018 understreket rektor at det er KD og KMD som til syvende og sist skal endelig godkjenne den nye leieavtalen. Det minnes derfor om at det per i dag ikke er endelig bestemt om OsloMet må ut i en eller annen form for konkurranse eller ikke. Og det er dermed ikke 100 % sikkert at OsloMet blir på Kjeller før avtalen er godkjent av KMD. Dette er en risiko som både Hemfosa og OsloMet må være klar over når det nå inviteres til et forhandlingsmøte om ny leieavtale på Kjeller. Det tas forbehold om at verken OsloMet eller KD er bundet av noen avtale før endelig avtale er omforent, akseptert av KD og KMD, samt signert av KD og utleier.
- For å sikre at OsloMet skal kunne få en så gunstig avtale som mulig ut fra pris i markedet, og ikke minst ut fra etterspørsel/tilgang på kunder i området på Kjeller, så har OsloMet søkt bistand av næringsmeglere og advokater i denne prosessen. Dette for å kunne få kvalifisert dokumentasjon overfor KD på at ny leieavtale blir det billigste og det beste alternativet for leietaker, slik intensjonene og kravene i «Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor» tilsier. Meglerne og advokatene vil bistå OsloMet til forhandlingene er sluttført.
- For å tilfredsstillere KDs krav om kvalitetssikring av selve avtalen, har OsloMet søkt bistand fra et advokatfirma for å gå gjennom og dokumentere juridiske forhold i selve avtalens oppbygning, innhold og ordlyd. Advokatene er spesialister på jus i leieforhold, og vil bistå OsloMet til den nye leieavtalen er i havn. De vil også delta i selve forhandlingsmøtet.
- Det er ønskelig å være i havn med en ny leiekontrakt gjeldende fra 01.01.2019 som kan sendes over til KD i slutten av januar 2019.

- OsloMet går inn i forhandlingene med Hemfosa med utgangspunkt i det billigste alternativet med den lengste varigheten. Følgende punkter ønskes inn som primære forhandlingspunkter i ny leieavtale:
  - o Siden OsloMet går i forhandling om en forlengelse av en allerede inneværende avtale, mener meglernes at dette bør være til gunst for leietaker i slike forhandlinger. Da er det vår vurdering at leietaker ikke skal betale markedspris, men noe under det. **Vi ser for oss en reduksjon på minimum 2 MNOK per år, til fratrukk på tilbudet som er på 33 MNOK.**
  - o OsloMet går inn i forhandling om et langsiktig leieforhold med forutsetninger om at det er nødvendig med oppgradering av arealene for å styrke attraktiviteten blant studenter og ansatte, slik at et aktivt studentmiljø kan videreutvikles. **Nødvendig oppgradering bekostet av utleier omfatter områder som temperatur/luft, belysning, lyd/akustikk og overflater.** Det er hyppige klager på kalde lokaler i vinterhalvåret. Vi ønsker derfor at dette må være et prioritert område for huseier å gjøre noe med. OsloMet ønsker å være i dialog med utleier for å finne de beste løsningene for dette rent praktisk.
  - o Studentene ønsker **attraktive arealer for matserving og kafe kombinert med mulighet for arbeidsplasser.** OsloMet ønsker at huseier sammen med SiO og OsloMet kan finne **løsninger på dette som kan være attraktive for våre studenter, og at huseier bekoster dette.**
  - o Det er etterspørsel etter lade-punkter for El-biler på Kjeller. OsloMet imøteser at huseier **bekoster at ca. 50 % av P-plasser ute og inne tilrettelegges for el-lading.**
  
- Vi imøteser evt. kommentarer på våre innspill, og evt. kommentarer til Tilleggsavtalen. Om vi ikke hører annet fra dere, ser vi fram til å møtes mandag 14.01.2019 kl. 9.00.

Asbjørn Sein

DI-direktør

Olgunn Ransedokken

fungerende eiendomsdirektør

Vedlegg:

Tilleggsavtale med foreslåtte Bilag





#### Kommentarer:

Til punktene II, III og IV over er vi, etter møtene, enige om at OsloMet ønsker å leie lokalene «as-is» og at diskusjoner rundt kantine, el-bil ladning, belysning, luft, akustikk mv er forhold OsloMet og Hemfosa sammen skal jobbe med som en naturlig del av leieavtalen fremover. Hemfosa har identifisert konkrete tiltak hva gjelder temperatur i vandrehall og F-blokka. OsloMet deltar i dette arbeidet som i hovedsak inkluderer:

- Nytt inngangsparti
- Tiltak mot kulderas fra tak samt økt varmekapasitet i vandrehall
- Ny kjøling til serverrom

Hva gjelder punkt I over – først litt bakgrunn:

Vi viser til innledningen og hovedtanken for vårt leietilbud. Vårt tilbud på MNOK 33 as-is for en forlengelse av leieavtalen bygger på følgende:

- Vesentlig under bedømt as-is leie for Kunnskapsveien 55
- Vesentlig under markedsleie for moderne kontorlokaler i markedet
- Betydelige besparelser for OsloMet gjennom leiereduksjon i inneværende leieperiode som løper til 14.08.2023

Realias vurdering fremmer markedsleie for moderne tilpassede kontorlokaler på Kjeller på 1300 - 1600 NOK/KVM. Realia fremmer, slik vi ser det, ikke en vurdering av as-is leie for kunnskapsveien 55. Derimot fremmer Realia, som generelt prinsipp, at en as-is leie bør ligge 450 – 500 NOK/KVM under markedsleie for moderne tilpassete kontorlokaler. Uten at vi er enige i det siste prinsippet, viser vi nedenfor at vårt tilbud er markedsmessig selv om dette prinsippet anvendes. Realia har dessuten ikke hensyntatt den betydelige besparelsen som tilbys for inneværende leieperiode, mao kan det virke som Realia forutsetter at forhandlingen baseres på en «normal» situasjon hvor kontrakten forlenges fra forfall. Størrelsen på denne besparelsen og effekten av den beskrives nedenfor.

Newsec har vurdert markedsleie as-is for kunnskapsveien 55 til NOK 1400 pr kvm. Newsec har ikke vurdert parkeringsleien.

Tilbudet på MNOK 33:

Tilbudet på MNOK 33 innebærer en total besparelse på ca MNOK 93,1 sett opp mot dagens kontraherte leie (ikke MNOK 80 som hevdet av Realia) – se tabell 1 under. Nåverdien av besparelsen ved 6 % diskontering (som anvendt av Realia) er ca MNOK 83,7.

Tabell 1:

	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	14.08.2023 01.01.2023
Dagens leie	52 437 874	53 486 632	54 556 364	55 647 491	34 989 313
Ny leie	33 000 000	33 660 000	34 333 200	35 019 864	22 019 339
<b>Besparelse</b>	<b>19 437 874</b>	<b>19 826 632</b>	<b>20 223 164</b>	<b>20 627 627</b>	<b>12 969 974</b>
Besparelse ved 2% KPI	93 085 271				
Nåverdi besparelse	83 726 298				
Diskonteringsats	6,0 %				

Dersom vi skal transformere en nåverdi på MNOK 83,7 inn i effekt på leie over en kontraktsperiode som forutsatt i tilbudet, vil det tilsvare en årlig leiebesparelse på ca MNOK 5,2. – se tabell 2 under.



Tabell 2:

	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2042	14.08.2043 01.01.2043
Illustrativ leie	38 164 763	38 928 058	39 706 619	40 500 752	41 310 767	60 181 987	37 840 455
Ny leie	33 000 000	33 660 000	34 333 200	35 019 864	35 720 261	52 037 676	32 719 580
<b>Besparelse</b>	<b>5 164 763</b>	<b>5 268 058</b>	<b>5 373 419</b>	<b>5 480 888</b>	<b>5 590 506</b>	<b>8 144 311</b>	<b>5 120 875</b>
Nåverdi besparelse	83 726 298						
Diskontering	6,0 %						

Tabell 3 under viser den effekt besparelsen har på leiepris per kvm sett opp mot markedsmessig as-is leie og leie for nybygg.

Tabell 3:

Newsec	NOK/KVM	NOK	Kommentar
Markedsleie "AS-IS"	1 400	35 301 000	ca 50 % av nybyggsleie
Tilbudt leie	1 269	32 000 000	ex parkering illustrativt satt til MNOK 1
Verdi av leiereduksjon	205	5 164 763	
<b>Leie tilbudt OsloMet (inkl mva)</b>	<b>1 064</b>	<b>26 835 237</b>	

Markedsmessig as-is leie / Leietilbud	1 400	132 %
Nybygg leie / leietilbud	2 750	258 %

Tabellen illustrerer at den reelle leien tilbudt as-is er NOK 1 064 pr kvm dersom vi hensyntar effekt av redusert leie i innværende leieperiode. Den markedsmessige as-is leien er således 32% høyere enn den nye tilbudte årsleien. Leien tilbudt kan også sammenlignes med leie for et nybygg. Dersom vi tar utgangspunkt i det vi forstår er snitt tilbudt leie i Lillestrøm p.t. på NOK 2 750 pr kvm, overstiger nybyggsleien den tilbudte leien med 158%.

Dersom OsloMet ønsker å forlenge fra 2023, ikke reforhandle med oppstart 2019, blir det mer relevant å medta enkelte av de punktene som tas opp fra Realia i forhandlingene. I tidligere tilbud har vi skissert lignende løsninger/ tankesett. Det tabell 3 også viser er at OsloMet bør kunne forlenge for en årlig leie tilsvarende ca MNOK 28 (2019 kroner) ved utløp av leiekontrakten i 2023 (ca NOK 27+1 mill i parkering). Det er dette som blir den relevante sammenligningen med Realias metodikk slik vi ser det.

Hva gjelder nybygg har vi merket oss en tabell i Realias rapport, se tabell 4 under.

Tabell 4:

Realia tabell	Nybygg sentrum	Rehab Kjeller
Areal pr student	7	9
Leie pr kvm	2 200	1 500
Drift pr kvm	250	350
<b>Kost pr student</b>	<b>17 150</b>	<b>16 650</b>
<b>Nybygg / Rehab</b>	<b>1,03</b>	

Vi er ikke enige i Realias forutsetninger og ønsker å presentere tabell 5 basert på våre erfaringer og den kunnskap vi har fra prosessen med OsloMet mv.

Tabell 5:

HSAS illustrasjon	Nybygg Lillestrøm	As-is Kjeller	Tilbud Kjeller
Areal pr student	7	9	9
Leie pr kvm	2 750	1 400	1 064
Drift pr kvm	250	300	300
<b>Kost pr student</b>	<b>21 000</b>	<b>15 300</b>	<b>12 278</b>
Nybygg / As-is	137 %		
Nybygg / Tilbud Kjeller	171 %		

Tabell 5 illustrerer den økonomiske siden ved vårt tilbud på en god måte, ikke bare mht byggekost, men også den kostnad som er relevant pr student. Ifølge dataene i tabell 5 er det 71% dyrere pr student å bygge nytt målt opp mot vårt tilbud.

Tabell 3 viser videre at tilbudet er ca NOK 340 pr kvm under markedsmessig as-is leie. Realia presenterte en metodikk som tilsier at en as-is leie bør ligge NOK 450-500 pr kvm under markedsleie for moderne tilpassede lokaler på Kjeller og at markedsleie for denne type lokaler er NOK 1300 - 1600 pr kvm. Først, NOK 1300 - 1600 pr kvm er leie ex mva og er kontorleier.

Markedsleier impliserer investeringer, også ihht OsloMet og Realia. Et nybygg vil ha full mva på byggekost, et rehabilitert bygg vil som oftest ha mva på majoriteten av rehabiliteringskostnaden. Således må markedsprisen for lokaler ex mva, når det leies ut til ikke pliktige leietakere som for eksempel OsloMet, justeres for denne skatteulempen. Dersom vi tar utgangspunkt i Realias tall, hvor det skisseres at leien as-is bør ligge NOK 450 - 500 under markedsleie, og markedsleie er NOK 1300 - 1600, kan en for eksempel forutsette at investeringen som må til for å øke leien til markedsleie tilsvarer rabatten som gis sett opp mot markedspris. Forutsetter vi for eksempel NOK 500 og NOK 1500 per kvm i henholdsvis investeringer og markedsleie tilsvarer dette at 1/3 av verdien kommer fra investeringer for oppnåelse av markedspris.. Således bør leien i utgangspunktet justeres med 1/3 mva. Vi har søkt illustrere dette i tabell 6.

Tabell 6:

Differanse mot realia vurdering av markedsmessig leie for moderne tilpassede kontorlokaler på Kjeller				
Realia markedsleie ex MVA	1 300	1 400	1 500	1 600
Markedsleie med 1/3 mva	1 408	1 517	1 625	1 733
Leie tilbydt OsloMet (inkl mva)	1 064	1 064	1 064	1 064
NOK/KVM besparelse fra markedsleie ex mva	236	336	436	536
<b>NOK/KVM besparelse fra markedsleie 1/3 mva</b>	<b>344</b>	<b>452</b>	<b>561</b>	<b>669</b>

Under forutsetning av 1/3 mva effekt tilsier dette at vårt tilbud gir en besparelse mot markedsleie på NOK 344 - 669 pr KVM. Ser man dette opp mot NOK 450-500 pr kvm som presentert av Realia mener vi at vi ligger akkurat der Realia mener vi bør ligge. Uavhengig av dette punktet mener vi at det er vanskelig å benytte et lite kontormarked for å utlede markedsleie / as-is leien for et bygg som Kunnskapsveien 55. Vi mener at vurderingen til Newsec, som tar for seg sammenlignbare bygg og kontrakter, er et mer relevant sammenligningsgrunnlag.

Overnevnte underbygger etter vårt syn at vi også hvis vi benytter Realias beregningsprinsipper, er godt innenfor det Realia legger frem som markedsmessig i denne type forhandlinger, til og med bedre på en rekke punkter. Konklusjonen vår er således at tilbudet som oversendt med en ny årlig leie MNOK 33 er godt innenfor det som kan forventes i en forhandling og lavere enn markedsleie.

Oppdatert leietilbud:

Som illustrert over mener vi at vårt tilbud er bedre enn det OsloMet kan forvente oppnå gjennom en forhandling. Som nevnt var imidlertid vår intensjon vår å strekke oss langt med en gang slik at Oslo Mets vurdering kunne bli enkel og finne en rask løsning dersom OsloMet ønsket å gå for en forlengelse på Kjeller. Vi mener vi har levert på vår side med en slik tilnærming.

Slik vi oppfattet vårt møte den 25.01 var dere langt på vei enige i dette resonnementet, men ønsket fremdeles å gjøre en forhandling av leiepris. For å sementere vårt sterke ønske om å fortsatt ha OsloMet som leietakere på Kjeller og bistå OsloMet med videre utvikling av sin virksomhet på Kjeller ønsker vi å fremme følgende justerte tilbud som endringer i alternativ 1 i tilbud datert 18.09.2018 (vedlagt):

- Årlig leie reduseres til NOK 32.000.000
- Bestemmelsene i dagens leiekontrakt skal benyttes så langt praktisk mulig og hvor begge parter kan enes om at bestemmelsene er innenfor det som kan defineres som markedspraksis mellom profesjonelle parter
- Leien skal løpe fra den dato partene har signert avtalen. Eventuell innbetalt leie med basis i eksisterende leie skal reguleres ved første fakturering av ny leie
- For øvrig gjelder tilbudet, alternativ 1, datert 18.09.2018
- Tilbudet forutsetter at leieavtale er signert senest 30.03.2019

Vi håper at begge parter kan enes med bakgrunn i overnevnte og sammen ferdigstille en omforent og anbefalt kontrakt.

Med vennlig hilsen



Simon V. Ottersland  
COO  
Hemfosa Samfunnsbygg AS



## Notat

### Til Kunnskapsveien 55 AS v/Hemfosa Samfunnsbygg AS

v. Simon Venemyr Ottersland

Dato: 29. januar 2019

Saksbehandler: Olgunn Ransedokken

### Forhandle fornyet leieavtale på Kjeller

#### **Bakgrunn:**

Styret ved OsloMet gjorde i sitt møte den 25.10.2018 følgende vedtak:

*«På bakgrunn av dialog som har vært med huseier i Kunnskapsveien 55 på Kjeller, Hemfosa Samfunnsbygg AS, vedtar universitetsstyret at OsloMet går i forhandlinger med Hemfosa med sikte på å videreføre leieavtalen på Kjeller».*

- I nevnte styremøte den 25.10.2018 understreket rektor at det er KD og KMD som til syvende og sist skal endelig godkjenne den nye leieavtalen. Det minnes derfor om at det per i dag ikke er endelig bestemt om OsloMet må ut i en eller annen form for konkurranse eller ikke. Og det er dermed ikke 100 % sikkert at OsloMet blir på Kjeller før avtalen er godkjent av KMD. Dette er en risiko som både Hemfosa og OsloMet må være klar over når det nå inviteres til et forhandlingsmøte om ny leieavtale på Kjeller. Det tas forbehold om at verken OsloMet eller KD er bundet av noen avtale før endelig avtale er omforent, akseptert av KD og KMD, samt signert av KD og utleier.
- For å sikre at OsloMet skal kunne få en så gunstig avtale som mulig ut fra pris i markedet, og ikke minst ut fra etterspørsel/tilgang på kunder i området på Kjeller, så har OsloMet søkt bistand av næringsmeglere og advokater i denne prosessen. Dette for å kunne få kvalifisert dokumentasjon overfor KD på at ny leieavtale blir det billigste og det beste alternativet for leietaker, slik intensjonene og kravene i «Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor» tilsier. Meglerne og advokatene vil bistå OsloMet til forhandlingene er slutført.
- For å tilfredsstille KDs krav om kvalitetssikring av selve avtalen, har OsloMet søkt bistand fra et advokatfirma for å gå gjennom og dokumentere juridiske forhold i selve avtalens oppbygning, innhold og ordlyd. Advokatene er spesialister på jus i leieforhold, og vil bistå OsloMet til den nye leieavtalen er i havn. De vil også delta i selve forhandlingsmøtet.
- Det er ønskelig å være i havn med en ny leiekontrakt gjeldende fra 01.01.2019 som kan sendes over til KD i slutten av januar 2019.

- OsloMet går inn i forhandlingene med Hemfosa med utgangspunkt i det billigste alternativet med den lengste varigheten. Følgende punkter ønskes inn som primære forhandlingspunkter i ny leieavtale:
  - o Siden OsloMet går i forhandling om en forlengelse av en allerede inneværende avtale, mener meglerne at dette bør være til gunst for leietaker i slike forhandlinger. Da er det vår vurdering at leietaker ikke skal betale markedspris, men noe under det. **Vi ser for oss en reduksjon på minimum 2 MNOK per år, til fratrekk på tilbudet som er på 33 MNOK.**
  - o OsloMet går inn i forhandling om et langsiktig leieforhold med forutsetninger om at det er nødvendig med oppgradering av arealene for å styrke attraktiviteten blant studenter og ansatte, slik at et aktivt studentmiljø kan videreutvikles. **Nødvendig oppgradering bekostet av utleier omfatter områder som temperatur/luft, belysning, lyd/akustikk og overflater.** Det er hyppige klager på kalde lokaler i vinterhalvåret. Vi ønsker derfor at dette må være et prioritert område for huseier å gjøre noe med. OsloMet ønsker å være i dialog med utleier for å finne de beste løsningene for dette rent praktisk.
  - o Studentene ønsker **attraktive arealer for matserving og kafe kombinert med mulighet for arbeidsplasser.** OsloMet ønsker at huseier sammen med SiO og OsloMet kan finne løsninger på dette som kan være attraktive for våre studenter, og at huseier bekoster dette.
  - o Det er etterspørsel etter lade-punkter for El-biler på Kjeller. OsloMet imøteser at huseier bekoster at ca. 50 % av P-plasser ute og inne tilrettelegges for el-lading.
  
- Vi imøteser evt. kommentarer på våre innspill, og evt. kommentarer til Tilleggsavtalen. Om vi ikke hører annet fra dere, ser vi fram til å møtes mandag 14.01.2019 kl. 9.00.

Asbjørn Sein

DI-direktør

Olgunn Ransedokken

fungerende eiendomsdirektør

Vedlegg:

Tilleggsavtale med foreslåtte Bilag

**REALIA**<sup>®</sup>  
A K S J E S E L S K A P

## REFORHANDLING LEIEKONTRAKT KJELLER

**OSLOMET**

Oslo, 6. desember 2018

*Hele eller deler av innholdet i dette dokumentet skal kun distribueres  
eller benyttes til presentasjoner etter avtale med Realia AS.*



## REALIA AS

Stig Kjenslie – Siv.ark./MBA  
Oluf Schou – Siv.øk./Eiend.megl. MNEF  
Hans J. Garnæs – Dipl.øk IFM  
Stig Wadahl – Eiend.megler MNEF  
Henrik Holm – Dipl.øk  
Jens Einar Westly – Advokat MNAF  
Mehwash Bhatti – Forretningsutvikler

Etablert i 1997

**Uavhengig/ partneiet rådgiver for brukere av næringsseiendom. Ingen bindinger til utleiery, banker, eiendomsfond, besittere, o.a.**

**Bransjens lengste og bredeste erfaring fra alle typer reforhandlings-/relokaliseringprosesser.**

## FORRETNINGSOMRÅDER

Innleie / reforhandling eller kjøp av eiendom

Salg / salg med tilbakeleie

Leiekontraktsforvaltning

## TOTALKOMPETANSE



Markedskompetanse

Byggteknikk, miljø, layout og arealeffektivitet

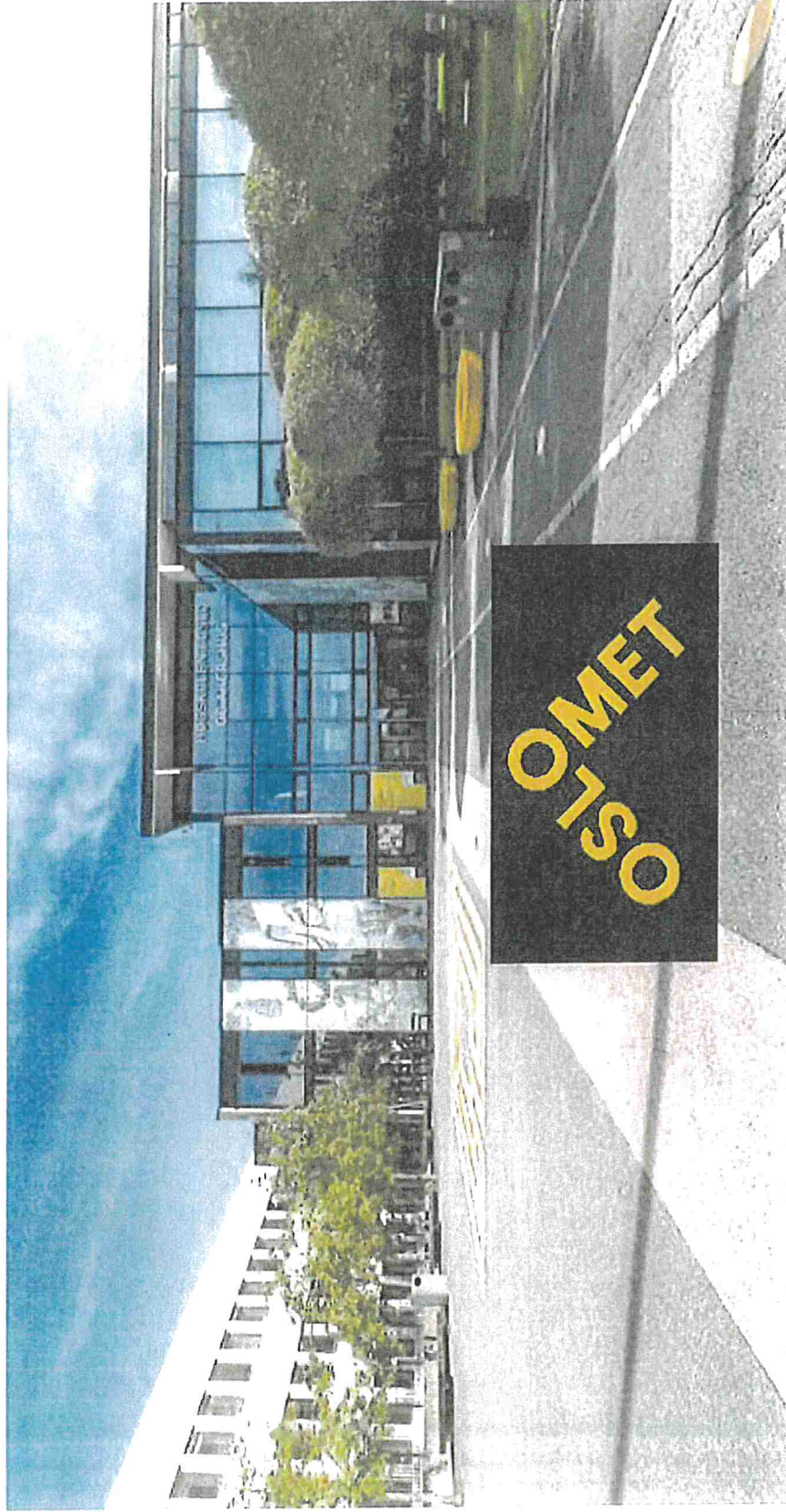
Økonomi og skatt

Kontraktsrett

Forhandlinger og strategi



**REALIA®**  
AKSJESELSKAP



OSLO  
OMET

## SITUASJON:

- OsloMet sin leiekontrakten på Kjeller:

Adresse	:	Kunnskapsveien 55
Utleier	:	Hemfosa Samfunnsbygg AS
Varighet	:	Utløper etter 20 år, 14.08.2023
Leieareal	:	25.215 m <sup>2</sup> + ca. 2.560 m <sup>2</sup> kjeller for parkering og lager.
Leie	:	50,14 MNOK (indeksert med utgangspunkt i kontraktssum 37,1 MNOK)
- OsloMet har gjennomført et prosjekt for å vurdere alternative lokasjoner mer sentralt i Lillestrøm. 6 ulike lokasjoner med gangavstand til Lillestrøm Togstasjon er identifisert og foreslått som mulige.
- Hemfosa har tilbudt OsloMet vesentlig lavere leie hvis leieforholdet forlenges. hhv.

20 år	:	33 MNOK / kr. 1.246,-/m <sup>2</sup> (forutsatt leie for kjeller = 50% av øvrig)
15 år	:	36 MNOK / kr. 1.359,-/m <sup>2</sup> -- ``--

Tilbudene er basert på «as-is» forlengelse  
Tilbudene inkluderer leiereduksjon fra 1.1.2019 til 14.08.2023, noe som gir en nominell besparelse for inneværende leieperiode på hhv. ca. 65 og 80 MNOK.
- Det foreligger ikke alternative lokasjoner utredet tilstrekkelig til å fungere som konkurrerende tilbud
- Beslutningen som skal tas får stor betydning for strategi, operasjonell drift, oppbygging av studentmiljø mv. i et langt perspektiv

## VIKTIGE VURDERINGER FØR LANGSIKTIG BINDING

### AREALENES EGNETHET / BELIGGENHET

- Lokalenes egnethet over tid? Lokalene må være egnet både i et kort og et mer langsiktig perspektiv. Hvilke virksomhetsområder skal benytte arealene.
- Ved langsiktig perspektiv, er det viktig å etablere et bærekraftig studentmiljø, med en enhet tilstrekkelig tung til at et særskilt studentmiljø etablerer seg.
- Lokalenes stand er viktig i forhold til studentenes trivsel. Dette gjelder i særlig grad lys, luftighet, fargevalg, lydforhold, luftmengder/temperatur, belysning, møblering, kantinetilbud, utearealer, osv.

### AREALFORBRUK

- Generelt (erfaringsbasert) vil arealbesparelsen ved å gå fra eldre lokaler til nye tilpassede lokaler være opp til 30%. Ved å redusere arealforbruket fra 10 til 7 m<sup>2</sup> pr. student, vil besparelsen i areal basert på 3.000 studenter være 9.000 m<sup>2</sup>. Studentene hos OsloMet disponerer i dag i snitt 9 m<sup>2</sup> hver.
- Mulig arealreduksjon forutsetter store ombygginger -> Organisatoriske utfordringer?

### LEIEPRIS / LEIETID

- Leiepris og leietid er to forhold som ofte henger sammen. Dog mest relevant hvis det nye leieforholdet forutsetter store investeringer. Ved fornyelse uten større investeringer bør leietaker kunne velge leietid.

## VURDERING AV FORELIGGENDE LEIETILBUD

- Leiepris som tilbys for kontorlokaler på Kjeller, med «god tidsmessig standard» og tilpasset leietakers kravspesifikasjon, ligger p.t. innenfor kr. 1.300-1.600,- pr. m2.
- Tilbudt leiepris er innenfor et markedsprisintervall. Imidlertid; ved å ta i betraktning «as-is»-levering og kontraktsvarigheten er prisnivået svært attraktivt for utleier.
- Ved utleie til ny leietaker vil utleier måtte forvente å tilpasse/ombygge/modernisere for kr. 5-10.000,- pr. m2. Vi bruker kr 5.000,- pr. m2 i vårt regnestykke og nødvendig investering for utleier blir 125 MNOK. Hvis 80% av investeringen skal nedskrives over en leietid på eksempelvis 15 år, blir årlig kostnad ca. kr 400,- pr. m2 (rente 6%). Ved kontraktsleie på kr. 1.500,- pr. m2/år blir utleiers «as-is»-leie således kr 1.100,- pr. m2. (Ved 10-års leie, som kanskje er mer sannsynlig, blir «as-is»-leie ca. kr. 950,- pr. m2)
- Ved utleie til ny leietaker må utleier også påregne ledighet med minimum 6-12 mnd + markedsføringskostnader. Totalverdi ca. 15-30 MNOK, noe som ved avskrivning over 15 år representerer ytterlige kr 60-120,- pr. m2/år.
- Tilbudet er forutsatt «as-is» forlengelse. Som beskrevet over vil utleier ved denne utleieformen akseptere et leienivå kr. 450-500,- under markedsleie. På dette nivået bør utleier være indifferent i forhold til å måtte gå ut for å finne en ny leietaker.
- Leietiden på 20 eller 25 år er lang. Uavhengig av økonomi bør en slik varighet kun være aktuell for det tilfelle OsloMet oppfatter at dette er en svært attraktiv løsning for både ansatte og studenter. Selv en rimelig løsning blir uforholdsmessig dyr hvis løsningen vesentlig forringer virksomhetens muligheter for optimal drift.

**TEORETISK VURDERING**  
**NYBYGG I SENTRUM VS. KJELLER**  
(PREFERANSENE UMLEIER IKKE LIKER Å HØRE)

	<b>NYBYGG SENTRALT</b>	<b>REHABILIERT BYGG KJELLER</b>
Arealforbruk :	7 m2/student	9-10 m2/student
Funksjonalitet :	Tilpasset	Kompromisse
Beliggenhet :	I studentbyen	I forskningsparken utenfor byen
Studentmiljø :	Restarteres/ moderne	Vanskelig å fornye
Ansattmiljø :	Restarteres/ moderne	Vanskelig å fornye
Image :	Innovativt	Mindre attraktivt
Standard (luft/lys/lyd mv.):	Tidsmessig	Kan bli tilfredsstillende
Leie pr. student :	Kr. 2.200,- x 7 m2	Kr. 1.500,- x 9 m2
Driftsutgifter pr. student :	Kr. 250,- x 7 m2	Kr. 350,- x 9 m2
Sum pr. student år :	Kr. 17.150,-	Kr. 16.650,-
Parkeringsleie :	+ minimum	+ stort antall

## OPPSUMMERING

**FORSLAG TIL FORHANDLINGSUTSPILL AVHENGIG AV HVA OSLOMET VIL PRIORITERE (kan kombineres):**

**Ønske om å prioritere lang horisont:**

Ved ønske om å se på dette leieforholdet med «lange briller», vil oppgradering av arealene være viktig for å styrke attraktiviteten blant studenter og ansatte, slik at et levedyktig studentmiljø kan videreutvikles.

1. Øke rammen for oppgradering i regi av utleier til 100 MNOK innenfor diverse områder som:
  - Layout tilpasses dagens krav
  - Overflater, luft/temperatur, belysning oppgraderes
  - Ladere for el.-biler
  - Annet
2. Forhandle ytterlige leiereduksjon med kr. 50-100,- pr. m2. Tilbud 33 MNOK -> 31 MNOK

**Ønske om å prioritere kortere horisont:**

Fokusere på tilbudet som omfatter forlengelsen på 20 år.

1. Godta en mindre investeringsramme (20-30 MNOK), eventuelt innarbeide et husleiefritak ved oppstart av den nye leieavtalen lik 12 måneders husleie. Leiefritaket benyttes til å gjøre enklere tiltak for å styrke OsloMet attraktivitet blant studenter og ansatte.
2. Forhandle ytterlige leiereduksjon med kr. 50-100,- pr. m2. Tilbud 36 MNOK -> 34 MNOK
3. Innarbeide oppsigelsesadgang etter f.eks. 5 og 10 år i denne perioden. Eventuelt akseptere utkjøpssum som en funksjon av redusert avskrivningstid på investeringer gjort av utleier.



## ANBEFALINGER FOR Å OPTIMALISERE REFORHANDLINGEN

Dagens gårdeier må oppleve konkurranse om leieavtalen!

Gårdeier må gi tilbud om ny avtale i konkurranse med andre reelle alternativer.

Det er enormt kostbart for gårdeier å bytte leietaker, dette må synliggjøres ovenfor gårdeier.

Ved reforhandling skal leietaker betale under markedsleie!

Mangler leietaker reelle alternativer flyttes forhandlingsstyrke over til gårdeier.

### Dårlig regnestykke

Snittkostnaden for en oppgradering av et bygg er på cirka 5000 kroner kvadratmeteren, men det finnes også eksempler på 10.000 kroner.

- Dette er alt fra teknisk oppgradering til overflater, sier Selbyg, som legger til at det å holde på leietakerne i et slikt perspektiv blir svært viktig.

- Det er svært godt butikk å holde på de leietakerne man har. Da kan man enkelte ganger nøye seg med et malingsstrøk og så er de fornøyd sier Selbyg.







OSLOMET

[www.realia.no](http://www.realia.no)

Karenslyst Allé 2  
0278 Oslo

REALIA  
AKSJESELSKAP

TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN



# MARKEDSLEIEVURDERING

KUNNSKAPSVEIEN 55, 2007 KJELLER



NEWSEC AS

23.11.18

Filipstad Brygge 1, Postboks 1800 VIKA, 0123 Oslo,

## OPPDRAGSGIVER

Hemfosa Samfunnsbygg AS

## EXECUTIVE SUMMARY

Newsec AS har vurdert markedsmessig leienivå for arealene i Kunnskapsveien 55. Byggets areal er 25 365 m<sup>2</sup> (BTA).

Newsec har vurdert markedsmessig leienivå til **NOK 1.400/m<sup>2</sup>** per år.

Markedsmessig årlig leie utgjør **NOK 35.511.000**.

## MANDAT

Newsec er engasjert til å gjennomføre en uavhengig markedsleievurdering. Vurdert markedsleie er basert på kontrakter for tilsvarende arealer forhandlet frem på fritt grunnlag og på armlengdes avstand.

Mandatet er å vurdere objektets markedsleie i dagens marked. Markedsleien er den leie vi antar objektet ville oppnådd dersom objektet ble utleid i markedet på vurderingstidspunktet. For å komme fram til markedsleie vil Newsec legge til grunn parametere som vi antar at den gjennomsnittlige markedsaktør vil hensynta på vurderingstidspunktet.

Newsec AS plikter å utføre sine vurderinger totalt uavhengig, etter beste skjønn og overbevisning, og vil basere sine vurderinger på modeller og antakelser som er kjent i markedet. Newsec AS kan ikke ta ansvar for økonomiske tap uavhengig av om det er feil eller mangler i informasjonsgrunnlaget, eller eventuelle misforståelser som kan oppstå. Oppdragsgiver plikter å sette seg grundig inn i innleverte vurderinger, og gi tilbakemeldinger dersom feil eller misforståelser har oppstått.

## OM NEWSEC AS

Newsec AS utfører årlig 3 000 verddivurderinger av næringseiendom. Totalverdien av verdsettelsene Newsec utfører årlig er over NOK 500 milliarder.

All informasjon som mottas i forbindelse med verddivurderinger er konfidensiell. Newsec AS kan likevel utarbeide anonymisert statistikk på bakgrunn av informasjonen som benyttes i verddivurderingssammenheng. Alle markedsleievurderinger utført av Newsec er basert på informasjon i interne databaser og informasjon hentet fra relevante referansekontrakter.

## MATRIKKELOPPLYSNINGER

### Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	02/12-1977	Skyld	0,10	Areal	17210.7 m <sup>2</sup>
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

*Matrikelopplysninger hentet fra [www.infoland.no](http://www.infoland.no)*

## BEFARING

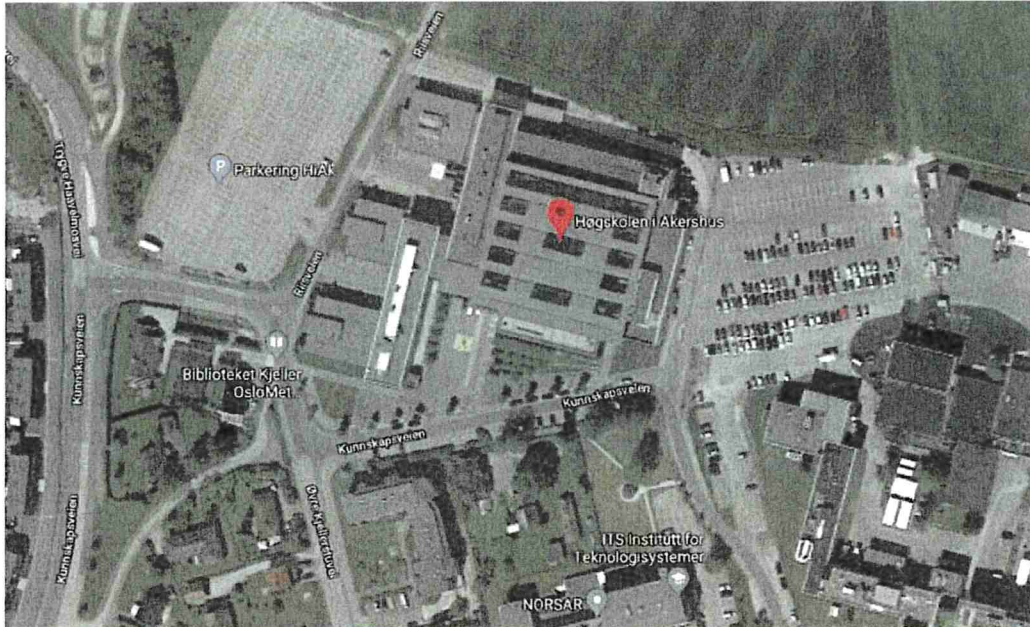
Eiendommen ble befart 04.06.2015.

## VURDERINGSMETODIKK

Vurdert markedsleie er basert på nylig inngåtte kontrakter på sammenlignbare arealer. I vurderingen av markedsleienivået har Newsec benyttet datamateriale fra vår omfattende database med over 14 500 verdivurderinger, samt informasjon som er kjent i markedet.



Kartutsnitt



## BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Kjeller utenfor Lillestrøm sentrum. Området er et etablert kunnskaps- og utdanningscluster bestående av aktører som Forsvarets forskningsinstitutt (FFI), Norsk Institutt for luftforskning (NILU), NORSAR samt OsloMet - Storbyuniversitetet.

Eiendommen er ca. 3 km fra Lillestrøm stasjon, ca. 10 min kjøring med bil. Beliggenheten vurderes som nokså god for undervisningsformål. Bygget er et enbrugerbygg med OsloMet - storbyuniversitetet som leietaker. Eiendommen er lett tilgjengelig med bil, men har en mindre god tilknytning til kollektivtransport.

I 2016 ble det vedtatt avvikling av Forsvarets leir på Kjeller. Området som omfatter ca. 11 dekar skal frigjøres innen utgangen av 2023. Tidlig i 2019 skal kommunestyret fastsette hvilke overordnede mål og visjoner som skal legges til grunn for utviklingsarbeidet samtidig som det utarbeides en kommunedelplan for Kjeller. Prosessen vil inkludere innbyggerinvolvering og anledning for alle interessenter til å komme med innspill. Kommunedelplan for Kjeller forventes å være vedtatt i løpet av 2022. Dette vil berede grunnen for at grunneier eller utbyggere kan utarbeide detaljreguleringsplaner. Utbygging av Kjellerområdet kan tidligst igangsettes i 2023. (<https://www.skedsmo.kommune.no/Teknisk-sektor/Arealplanlegging/Plan--og-byggeprosjekter/Kjeller-ny-bydel-i-Lillestrom/#Hva>)





## LOKALENE

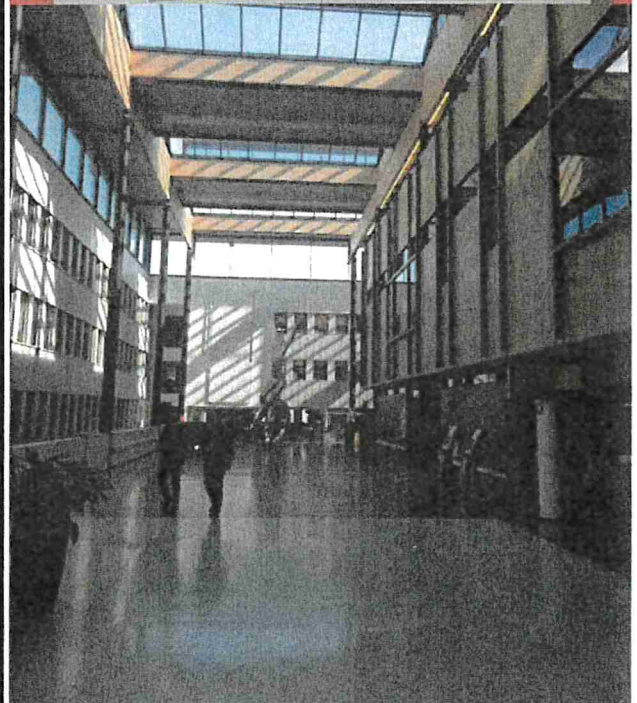
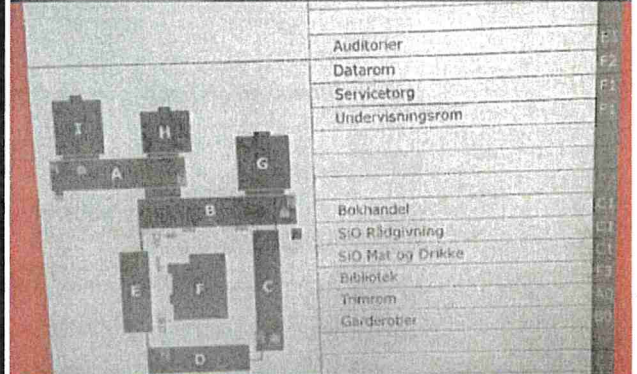
Bygget er fra 1972, 1982 og omgjort til skole i 2003.

Eiendommen består av det gamle Telenorbygget som er blitt rehabilitert og påbygget med et skolebygg.

Bygget har fjernvarme og fjernkjøling med stort innslag av glass i taket. Det er store åpne rom som i skolebygg flest. Bygget er slik det står spesialtilpasset til undervisningsformål og har flere spesialtilpassede arealer. Auditoriet, fellesarealene i 3. etasje og biblioteket fremstår med god standard. Under bygget er det ca. 90 parkeringsplasser, noe som er litt lite gitt brukerne og beliggenheten.

## LEIEPRISVURDERING

Newsec har undersøkt leienivåene i sammenlignbare bygg med sammenlignbare leietakere for å identifisere markedsmessig leie. Referansekontraktene er i bygg lokalisert i Akershus. Newsec har identifisert følgende leiekontrakter i interne databaser. *Se referanselisten på neste side.*





Beliggenhet	Type eiendom	Signeringsdato	BTA	Leie/m <sup>2</sup>	Kommentar	Leietid
Oslo	Undervisning	N/A	6 000	1 400	Svært lav standard på undervisningslokalene	N/A
Oslo	Undervisning	01.01.2017	24 000	2 500	Undervisningsformål. Nokså god standard.	20 år+
Kongsberg	Undervisning	01.07.2015	11 000	1 900	Undervisningsformål. Nokså god standard.	20 år+
Oslo	Undervisning	01.01.2016	5 800	2 400	Undervisningsformål. Nokså god standard.	7 år
Oslo	Undervisning	01.01.2017	4 100	1 900	Undervisningsformål. Mindre god standard.	10 år +
Akershus	Kontor	01.01.2016	3 300	2 300	Kontor med god beliggenhet og god standard i Lillestrøm	10 år
Akershus	Kontor	01.08.2015	14 000	2 500	Kontor med god beliggenhet og god standard i Lillestrøm	10 år

*Av konfidensialitetshensyn er leiekontraktene anonymisert.*

## KONKLUSJON

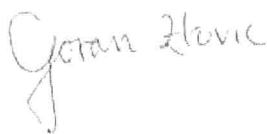
Newsec AS har vurdert markedsmessig leienivå for arealene i Kunnskapsveien 55. Byggets areal er 25 365 m<sup>2</sup> (BTA).

Newsec har vurdert markedsmessig leienivå til **NOK 1.400/m<sup>2</sup>** per år.

Markedsmessig årlig leie utgjør **NOK 35.511.000**.

Oslo 18. jan. 2019

NEWSEC AS



**Goran Zlovic**

*Senior Analyst*



**Martin Nyberg**

*Direktør Advice/Partner*

*Newsec AS plikter å utføre sine vurderinger totalt uavhengig, etter beste skjønn og overbevisning, og vil basere sine vurderinger på modeller og antakelser som er kjent i markedet. Newsec AS kan ikke ta ansvar for økonomiske tap uavhengig av om det er feil eller mangler i informasjonsgrunnlaget, eller eventuelle misforståelser som kan oppstå. Oppdragsgiver plikter å sette seg grundig inn i innleverte vurderinger, og gi tilbakemeldinger dersom feil eller misforståelser har oppstått.*

OsloMet v/  
Kurt Rice (Rektor)  
Asbjørn Seim (DI-direktør)

Oslo, 18. september 2018

## Oppdatert leietilbud – Forlengelse av leieavtale på Kjeller - OsloMet

Vi viser til dialogmøte 22.08.2018, møte avholdt hos Hemfosa Samfunnsbygg 07.09.2018 samt tilbud datert 02.09.2018.

I dialogmøtet ble følgende lagt frem som sentrale punkter for OsloMet hva gjelder vurderingen av en forlengelse av leiekontrakt på Kjeller:

- OsloMet ønsker å vurdere hele arealet som i dag leid på Kjeller
- OsloMet er avhengige av fleksibilitet mht tilpasninger til undervisnings- og forskningsaktiviteter i bygget på Kjeller.
- Leieperiode er et sentralt punkt. Her ser OsloMet for seg to mulige alternativer som ønskes inn i et nytt leietilbud. Inneværende avtale går ut 14.08.2023.
  - Alternativ 1: Fra 01.01.2019 til 14.08.2043
  - Alternativ 2: Fra 01.01.2019 til 01.01.2039
- Mulighet for fremleie
- Investeringer i bygningsmessige og tekniske løsninger i samband med en forlengelse
- Leietakertilpasninger som ønsket av OsloMet i leieperioden
- P-plasser i kjelleren og rundt bygget leier OsloMet i dag av Hemfosa. Det bes om at det ses på en løsning for å beholde disse, men at det kan skisseres en annen mulighet enn den som er i dag.
- P-plasser for studentene på egen P-plass leier OsloMet av SiO. SiO vil forlenge avtalen dersom OsloMet ønsker det.

Vi ønsker å tilby OsloMet følgende overordnede kommersielle betingelser:

Generelle betingelse som gjelder for begge tilbud

- Rett til fremleie er regulert i dagens avtale og denne rett vil naturlig følge en forlengelse
- Finansiering av våre leietakeres ønsker om endringer av leide arealer er vanlig for Hemfosa Samfunnsbygg. Vanligvis gjennomfører og bekoster vi, de av leietaker ønskede, tiltak. Leietaker og gårdeier vil i slike tilfeller normalt enes om en økt leie basert på markedsmessige betingelser på tidspunkt for tilpasningen.
- Som skissert i tidligere tilbud er det mange mulige p-løsninger. Normalt sett løser vi dette i en løpende dialog med våre leietakere, basert på deres ønsker og behov. Begge tilbudene inkluderer således eksisterende parkering som er inkludert i dagens leieforhold, og i dagens form. Dersom OsloMet på et fremtidig tidspunkt ønsker annen drift av P-plasser kan dette skape inntekter for OsloMet. Hemfosa samfunnsbygg kan bistå med valg av løsning og drifter samt, om ønskelig, administrere utleie for et markedsmessig administrasjonsgebyr.
- Vi ønsker å være tydelige på at vi, i tett og aktivt samarbeid med OsloMet, ser frem til å jobbe for å finne den beste anvendelsen av bygningsmassen på Kjeller. Vi har dedikerte ressurser som på kort varsel kan starte å arbeide med eventuelle prosjekter på Kjeller. Hva gjelder størrelsen på en investering så har vi ingen beløpsmessige begrensinger for denne type investeringer, forutsatt at de gjennomføres til markedsmessige betingelser. Dette spesielt sett i lys av den lange kontraktperioden som tilbudet legger til grunn. Vår ambisjon er å bidra og legge til rette for at OsloMet får de beste forutsetningene for å drive sin virksomhet både hva gjelder undervisnings- og forskningsaktiviteter - nå og i fremtiden.

Alternativ 1:

Leieperiode:	01.01.2019 til 14.08.2043 (20 års forlengelse av dagens avtale)
Leieareal:	Tilsvarende areal som i dag: 25.215 kvm + parkering
Leiepris:	Årlig leie på NOK 33.000.000
KPI:	100 %
Lokalenes stand:	Lokalene overtas as-is (eventuelle investeringer tilkommer etter at forlengelsen er startet)
Leiekontrakt:	Forlengelse av dagens leieavtale ved addendum (se vedlegg)

Alternativ 1 gir en nominell besparelse i inneværende leieperiode (01.01.2019 – 14.08.2023) på ca NOK 89.500.000. Den nominelle besparelsen i perioden fra 01.01.2019 – 14.08.2043 er ca NOK 587.000.000 sammenlignet med dagens leieforløp<sup>1</sup>.

Alternativ 2:

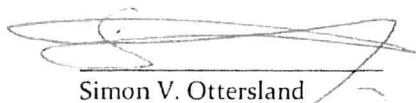
Leieperiode:	01.01.2019 til 01.1.2039 (ca 15 ½ års forlengelse av dagens avtale)
Leieareal:	Tilsvarende areal som i dag: 25.215 kvm + parkering
Leiepris:	Årlig leie på NOK 36.000.000
KPI:	100 %
Lokalenes stand:	Lokalene overtas as-is (eventuelle investeringer tilkommer etter at forlengelsen er startet)
Leiekontrakt:	Forlengelse av dagens leieavtale ved addendum (se vedlegg)

Vi i Hemfosa Samfunnsbygg er levende opptatt av spesialbygg – vi eier og forvalter blant annet høyskoler, sykehus, tingretter, politistasjoner, barnehager, videregående skoler mv. Høyskoler alene utgjør ca. 62.000 kvm av dagens eiendomsmasse. Det å videreutvikle bygg sammen med våre leietakere, kombinert med optimalisering av løpende drift, er vårt fokus område. Således ser vi, med stor entusiasme, frem til å starte en eventuell dialog rund fremtidens Kjeller.

Vi i Hemfosa Samfunnsbygg har allerede brukt mye tid og ressurser på vurderinger knyttet til Kjeller generelt og vår eiendom spesielt. Støttet av blant annet Schmidt Hammer Lassen, et ledende arkitektselskap innenfor undervisningsbygg, har vi gjennomført en rekke analyser av bygget, nærmiljø, ledende europeiske undervisnings- og forskningsmiljøer mv. Som resultat er vi overbeviste om at til at vi sammen med OsloMet har et meget spennende grunnlag for å skape fantastiske rammebetingelser for OsloMet sin eksisterende og fremtidige virksomhet på Kjeller.

Tilbudet står 01.11.2018. Dersom OsloMet ønsker mer tid til å vurdere tilbudet ber vi dere ta kontakt slik at vi kan vurdere en formålstjenlig tidsperiode for vurdering av tilbudet. Vi håper dere finner tilbudet av interesse og vi er tilgjengelige på kort varsel dersom dere ønsker et møte for å gjennomgå tilbudet.

Med vennlig hilsen



Simon V. Ottersland  
COO  
Hemfosa Samfunnsbygg AS

<sup>1</sup> Illustrative besparelser er nominelle og bygger på faktisk leie og 2 % årlig KPI

**Fra:** Jacob Solheim  
**Sendt:** onsdag 30. januar 2019 18:19  
**Til:** Einar Caspersen / Schjødt <eica@schjodt.no>  
**Kopi:** Jørgen Myhre <jm@foyentorkildsen.no>  
**Emne:** OSLOMETS LEIEFORHOLD PÅ KJELLER

Det vises til Hemfosas epost i går med oversendelse av nytt tilbud.

OsloMet takker for tilbudet. OsloMet kan akseptere tilbudet om en årsleie på MNOK 32 mot at Hemfosa dekker eiendomsskatten som en eierkostnad. Eiendomsskatt er i vedlegg 2 angitt som en fellesutgift og vedlegget må endres tilsvarende i tilleggsavtalen. Alternativt må årsleien ned til MNOK 31,5.

OsloMet har fortsatt som målsetting at dagens leiekontrakt kan videreføres og at partene skal fremforhandle en tilleggsavtale. Som tidligere påpekt, er OsloMet en stor offentlig leietaker og forhandlingene må skje med bakgrunn i Statsbyggs anbefalinger. Det vil være en forventning om at Statsbyggs anbefalinger er vurdert og på sentrale punkter er nedfelt i tilleggsavtalen. I tilfelle partene blir enige om hva ny årsleie skal være, vil vi sende endret utkast tilleggsavtale.

OsloMet fastholder at leiestart med ny årsleie skal være 1. januar 2019. Vi ber bekreftet enighet om dette og at videre forhandlinger er basert på et slikt utgangspunkt.

I vårt møte på fredag 25. januar redegjorde Hemfosa for tiltak Hemfosa vurderer å igangsette for å rette avvik relatert til temperatur, luftkvalitet og trivselsforhold. Vi ble enige om at Hemfosa skulle oversende en beskrivelse av tiltakene. Det er på side 2 i Hemfosas oppsummering av 29. januar gitt noe informasjon om tiltak. Vi ber oversendt en supplerende beskrivelse av hvilke tiltak Hemfosa vil besørge og bekoste utført for å rette avvik, herunder slik at vedlegg 5 tilfredsstilles, samt redegjørelse for de tiltak Hemfosa vil besørge og bekoste utført dersom det inngås en ny leieavtale. Vi ber også opplyst når tiltakene tenkes igangsatt og ferdigstilt.

I tilbudet av 29. januar vises til tilbud av 18.9.2018, alternativ 1. Vi ber opplyst om det ved denne henvisning menes at det er vilkår i tilbudet som kommer i tillegg til de punktene vi har diskutert i forbindelse med tilleggsavtalen og i tilfelle bes slike konkretisert.

OsloMet ønsker en tilbakemelding på våre kommentarer innen fredag 1. februar. OsloMet vil arbeide for at det kan oppnås enighet og nødvendige godkjenninger innen utløpet av mars måned, men kan ikke garantere at dette kan skje innen den av Hemfosa foreslåtte tidsfrist. Denne side opprettholder forbeholdet om at verken OsloMet eller KD er bundet av noen avtale før endelig avtale er omforent, akseptert av KD og KMD, samt signert av KD og utleier.

Fint om vi kan få en tilbakemelding på OsloMets tilbud snarlig og senest innen fredag 1. februar. Det er viktig med hensyn til at Universitetsstyret har møte 6. og 7. februar.

Med vennlig hilsen

**FØYEN | TORKILDSEN**

Jacob Solheim  
Partner  
Mob: +47 92 22 10 35

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS  
C. J. Hambros plass 2 D, 0164 Oslo, Postboks 7086 St. Olavs plass, NO-0130 Oslo

Tlf: +47 21 93 10 00, Faks +47 21 93 10 01

E-post: [js@foyentorkildsen.no](mailto:js@foyentorkildsen.no)

[www.foyentorkildsen.no](http://www.foyentorkildsen.no)

**Vennligst tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten**

Vi gjør oppmerksom på at denne e-postmeldingen kan inneholde fortrolig informasjon. Hvis De ved en feil mottar e-posten, ber vi Dem vennligst informere avsender om feilen gjennom bruk av svarfunksjonen. Samtidig ber vi Dem slette e-postmeldingen i Deres datasystem uten å videresende eller kopiere den.

**Fra:** Simon Venemyr Ottersland (Samfunnsbygg) <simon@samfunnsbygg.no>  
**Sendt:** fredag 1. februar 2019 13:26  
**Til:** Asbjørn Seim <asbse@oslomet.no>; Olgunn Ransedokken <olgunn@oslomet.no>  
**Kopi:** Einar Caspersen / Schjødt <eica@schjodt.no>; Jacob Solheim <js@foyentorkildsen.no>;  
Jørgen Myhre <jm@foyentorkildsen.no>  
**Emne:** VS: OSLOMETS LEIEFORHOLD PÅ KJELLER [SCHJODT-Matters.FID337299]

Hei,

Takk for epost under. Jeg har søkt å kommentere de enkelte postene med grønn tekst under.

Hører fra dere.

Mvh,

Simon

**Fra:** Jacob Solheim <[js@foyentorkildsen.no](mailto:js@foyentorkildsen.no)>  
**Dato:** 30. januar 2019 kl. 18:18:31 CET  
**Til:** Einar Caspersen / Schjødt <[eica@schjodt.no](mailto:eica@schjodt.no)>  
**Kopi:** Jørgen Myhre <[jm@foyentorkildsen.no](mailto:jm@foyentorkildsen.no)>  
**Emne:** OSLOMETS LEIEFORHOLD PÅ KJELLER

Det vises til Hemfosas epost i går med oversendelse av nytt tilbud.

OsloMet takker for tilbudet. OsloMet kan akseptere tilbudet om en årsleie på MNOK 32 mot at Hemfosa dekker eiendomsskatten som en eierkostnad. Eiendomsskatt er i vedlegg 2 angitt som en fellesutgift og vedlegget må endres tilsvarende i tilleggsavtalen. Alternativt må årsleien ned til MNOK 31,5.

Vi gjentar vårt tilbud på MNOK32 og refererer til argumentasjon som oversendt i notat av 29.01. Eiendomsskatt skal være en del av felleskostnadene.

OsloMet har fortsatt som målsetting at dagens leiekontrakt kan videreføres og at partene skal fremforhandle en tilleggsavtale. Som tidligere påpekt, er OsloMet en stor offentlig leietaker og forhandlingene må skje med bakgrunn i Statsbyggs anbefalinger. Det vil være en forventning om at Statsbyggs anbefalinger er vurdert og på sentrale punkter er nedfelt i tilleggsavtalen. I tilfelle partene blir enige om hva ny årsleie skal være, vil vi sende endret utkast tilleggsavtale.

Vi har som utgangspunkt ingen problemer med å akseptere Statsbyggs anbefalinger. Dog er rekke av anbefalingenes hensikt å endre fordelingen av fremtidige kostnader og risiki mellom leietaker og gårdeier. Da vi i vårt tilbud valgte å tilby en ny leie (MNOK 33) godt under markedsleie var det en forutsetning at eksisterende kontrakt skal videreføres, en kontrakt begge parter er godt kjent med. Statsbyggs anbefalinger har en økonomisk effekt. Vi er i prinsippet villige til å akseptere Statsbyggs anbefalinger, men dersom og i den grad disse legges til grunn, vil dette ha økonomisk effekt som må kompenseres gjennom leien med utgangspunkt i MNOK 32. Vi foreslår at vi drøfter dette i et møte i nær fremtid og før Universitetsstyremøtet.

OsloMet fastholder at leiestart med ny årsleie skal være 1. januar 2019. Vi ber bekreftet enighet om dette og at videre forhandlinger er basert på et slikt utgangspunkt.



Dersom vi kan enes om øvrige betingelser er vi villig til å besøke denne på nytt.

I vårt møte på fredag 25. januar redegjorde Hemfosa for tiltak Hemfosa vurderer å igangsette for å rette avvik relatert til temperatur, luftkvalitet og trivselsforhold. Vi ble enige om at Hemfosa skulle oversende en beskrivelse av tiltakene. Det er på side 2 i Hemfosas oppsummering av 29. januar gitt noe informasjon om tiltak. Vi ber oversendt en supplerende beskrivelse av hvilke tiltak Hemfosa vil besørge og bekoste utført for å rette avvik, herunder slik at vedlegg 5 tilfredsstilles, samt redegjørelse for de tiltak Hemfosa vil besørge og bekoste utført dersom det inngås en ny leieavtale. Vi ber også opplyst når tiltakene tenkes igangsatt og ferdigstilt.

#### Tiltak uavhengig av kontraktsforhandlinger:

Det er diskutert tre tiltak for å utbedre temperatur i vandrehall og F-blokka.

Ifølge de opplysninger jeg har mottatt p.t. har skolen, for en tid tilbake, montert fjernkjøling for å kjøle en serverpark. En utilsiktet effekt av denne monteringer har vært at hele F-blokka kontinuerlig har fått levert kjøling, også i kalde perioder. Denne kjølingen er frakoblet og serverpark kjøles p.t. av en midlertidig mobil kjøler. For å løse kjøling til serverpark er den foreslåtte løsningen å kjerneborre for å hente kapasitet fra kjeller. Dette er ingen stor sak slik jeg forstår det og arbeidet kan antageligvis iverksettes raskt.

Som kjent er nytt inngangsparti satt i bestilling. Denne må produseres på mål og vil bli installert i tett dialog med OsloMet.

Vi har vært i kontakt med VVS konsulent hos AJL. De anbefaler å ta kaldras i samtlige overlys i tillegg til under vinduer i fasade og noe varme nede ved gulv.

- Det legges nytt varmestreck fra teknisk varmesentral og frem til radiatorer i Atrium.
- 2 stk sirkulasjonspumpe
- Stenge og strupeventiler på opplegg
- 54 stk radiatorer monteres som kaldrassikring under vinduer på fasaden akse B1 og akse BD
- 6 stk ribberør monteres på glassfasade akse D1-D3
- 30 stk radiatorer monteres nede ved gulv i atrium, fordelt rundt i arealet.
- Infrastruktur legges i garasje
- Det legges rør dimensjon forbredt for fremtidige videre tiltak
- Leie lift
- Isolering
- Innregulering
- Dak tegning

Vi vil ønske å diskutere løsninger med OsloMet for deretter å innhente tilbud fra flere leverandører, herunder når de kan starte et evt oppdrag.

#### Oppgraderinger og fremskrevet vedlikehold ved inngåelse av ny as-is leieavtale:

Nye vinduer i A+B blokka – ca 550 stk

Ytterligere tiltak i vandrehall mv ved behov

- Tilkobles varmestreck lagt i tiltak 1
- 600m med 114 stålrør ferdig malt
- Stenge og strupeventiler på opplegg
- Leie lift

- Isolering
- Innregulering
- Dak tegning

Andre ting som naturlig dukker opp i et langsiktig leieforhold

I tilbudet av 29. januar vises til tilbud av 18.9.2018, alternativ 1. Vi ber opplyst om det ved denne henvisning menes at det er vilkår i tilbudet som kommer i tillegg til de punktene vi har diskutert i forbindelse med tilleggsavtalen og i tilfelle bes slike konkretisert.

Usikker på hva dere sikter til her. Tanken er at tilbudet gjelder i den grad ikke annet er særskilt avtalt i ettertid. Hvis det er noe som er uklart mv, foreslår vi at vi avklarer dette på neste møte.

OsloMet ønsker en tilbakemelding på våre kommentarer innen fredag 1. februar. OsloMet vil arbeide for at det kan oppnås enighet og nødvendige godkjenninger innen utløpet av mars måned, men kan ikke garantere at dette kan skje innen den av Hemfosa foreslåtte tidsfrist. Denne side opprettholder forbeholdet om at verken OsloMet eller KD er bundet av noen avtale før endelig avtale er omforent, akseptert av KD og KMD, samt signert av KD og utleier.

Fint om vi kan få en tilbakemelding på OsloMets tilbud snarlig og senest innen fredag 1. februar. Det er viktig med hensyn til at Universitetsstyret har møte 6. og 7. februar.

Med vennlig hilsen

FØYEN | TORKILDSEN

Jacob Solheim  
Partner  
Mob: +47 92 22 10 35

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS

C. J. Hambros plass 2 D, 0164 Oslo, Postboks.7086 St. Olavs plass, NO-0130 Oslo

Tlf: +47 21 93 10 00, Faks +47 21 93 10 01

E-post: [js@foventorkildsen.no](mailto:js@foventorkildsen.no)

[www.foventorkildsen.no](http://www.foventorkildsen.no)

**Vennligst tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten**

Vi gjør oppmerksom på at denne e-postmeldingen kan inneholde fortrolig informasjon. Hvis De ved en feil mottar e-posten, ber vi Dem vennligst informere avsender om feilen gjennom bruk av svarfunksjonen. Samtidig ber vi Dem slette e-postmeldingen i Deres datasystem uten å videresende eller kopiere den.



## SAKSPROTOKOLL

P360°-dokument 16/01094  
Saksbehandler Olgunn Ransedokken

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Universitetsstyret	07.03.2019	10-2019
2 Sentralt IDF - informasjon, drøfting, forhandling	28.02.2019	28/19

### Ny campus på Romerike

---

**Universitetsstyret har behandlet saken i møte 07.03.2019 sak 10-2019**

#### Forslag til vedtak

Universitetsstyret gir rektor fullmakt til å oversende utkast til leiekontrakt med tilleggsavtale for Kunnskapsveien 55 på Kjeller til Kunnskapsdepartementet.

#### Møtebehandling

Deler av møtet foregikk for lukkede dører.

#### Votering

Enstemmig vedtatt

#### Vedtak

Universitetsstyret gir rektor fullmakt til å oversende utkast til leiekontrakt med tilleggsavtale for Kunnskapsveien 55 på Kjeller til Kunnskapsdepartementet.



**Fra:** Marie-Lou Pereira / Schjødt <malp@schjodt.no>

**Sendt:** fredag 12. april 2019 12:30

**Til:** Jacob Solheim <js@foyentorkildsen.no>

**Kopi:** Jørgen Myhre <jm@foyentorkildsen.no>; Einar Caspersen / Schjødt <eica@schjodt.no>

**Emne:** SV: OsloMet på Kjeller [SCHJODT-Matters.FID337299]

Hei,

Takk for oppdatering.

Vi sendte 2. april tilleggsavtalen hvor partenes endelige enighet var innarbeidet slik som beskrevet i Asbjørn Seims oppsummerende e-post av 26. mars.

Vi har siden ikke mottatt noen kommentarer til denne og Hemfosa Samfunnsbygg har lagt til grunn at tilleggsavtalen er omforent. Av den grunn lurer vi på hva som gjenstår?

Med vennlig hilsen

Marie-Lou Pereira

*Senioradvokat / Senior lawyer*

*M: +47 97719754*

*E: [malp@schjodt.no](mailto:malp@schjodt.no)*

---





**Fra:** Jacob Solheim  
**Sendt:** tirsdag 14. mai 2019 18:03  
**Til:** Einar Caspersen / Schjødt <eica@schjodt.no>  
**Kopi:** Jørgen Myhre <jm@foyentorkildsen.no>  
**Emne:** OsloMet på Kjeller

Vi viser til tidligere kontakt.

OsloMet vil sende til departementet Hemfosas utkast til tilleggsavtale oversendt ved e-post av 29. april 2019, samt våre kommentarer til utkastet.

Vi vil komme tilbake til dere etter at vi har mottatt departementets tilbakemelding.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

**FØYEN | TORKILDSSEN**

Jacob Solheim  
Partner  
Mob: +47 92 22 10 35

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS  
C. J. Hambros plass 2 D, 0164 Oslo, Postboks 7086 St. Olavs plass, NO-0130 Oslo  
Tlf: +47 21 93 10 00, Faks +47 21 93 10 01  
E-post: [js@foyentorkildsen.no](mailto:js@foyentorkildsen.no)  
[www.foyentorkildsen.no](http://www.foyentorkildsen.no)

**Vennligst tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten**

Vi gjør oppmerksom på at denne e-postmeldingen kan inneholde fortrolig informasjon. Hvis De ved en feil mottar e-posten, ber vi Dem vennligst informere avsender om feilen gjennom bruk av svarfunksjonen. Samtidig ber vi Dem slette e-postmeldingen i Deres datasystem uten å videresende eller kopiere den.



**Fra:** Hagland Eline <[Eline.Hagland@kd.dep.no](mailto:Eline.Hagland@kd.dep.no)>  
**Sendt:** mandag 16. desember 2019 14:56  
**Til:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Kopi:** Hovden Arne <[Arne.Hovden@kd.dep.no](mailto:Arne.Hovden@kd.dep.no)>  
**Emne:** Fullmakt leiekontrakt

Hei

KMD har behandlet saken og motsetter seg ikke at OsloMet inngår tilleggsavtalen med Hemfosa. Bekreftelse fra KD på fullmakten er på vei til OsloMet.

Jeg går snarlig ut i hospiteringspermisjon. Underdirektør Arne Hovden og fagdirektør Audun Digerud vil være kontaktpersoner for OsloMet knyttet til bygge- og leiesaker.

Med ønske om en riktig god jul.



Med vennlig hilsen  
Eline Hagland

-----  
Seniorrådgiver ved Eierskapsavdelingen,  
Seksjon for strategi og utvikling  
[Telefon: +47 91122801](tel:+4791122801)  
[hag@kd.dep.no](mailto:hag@kd.dep.no)  
Postboks 8119 Dep, 0032 Oslo  
[www.regjeringen.no/kd](http://www.regjeringen.no/kd)







DET KONGELIGE  
KUNNSKAPSDEPARTEMENT

OsloMet – storbyuniversitetet

Deres ref

Vår ref

Dato

18/5786-11

16. desember 2019

### Fullmakt til å inngå tilleggsavtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS

Vi viser til oversendte saksdokumenter "OsloMet Plan for strategisk campusutvikling 2020-2024" og utkast til leiekontrakt mellom OsloMet – storbyuniversitetet og Hemfosa Samfunnsbygg AS, mottatt 7.10.2019".

Fremforhandlet leieavtale er utformet som en tilleggsavtale til opprinnelig kontrakt. Leiekontrakten gjelder for den ordinære driften for virksomheten innenfor det samme konseptet som tidligere. Eksisterende leieavtale løp opprinnelig ut 15. august 2023, den nye leieavtalen utløper 14. august 2043.

I henhold til instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor skal inngåelse av kontrakter om leie av lokaler i markedet der summen av fremtidige leieforpliktelser er på 100 mill. kroner eller mer, foregges for Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har vurdert saken og motsetter seg ikke at OsloMet inngår tilleggsavtalen med Hemfosa Samfunnsbygg AS.

OsloMet – storbyuniversitetet har med dette fullmakt til å inngå leiekontrakten innenfor virksomhetens uendrede budsjettammer.

Med hilsen

Audun Digerud (e.f.)  
fung. avdelingsdirektør

Eline Hagland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

Postadresse  
Postboks 8119 Dep  
0032 Oslo  
postmottak@kd.dep.no

Kontoradresse  
Kirkeg. 18  
www.kd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
872 417 842

Avdeling

Saksbehandler  
Eline Hagland  
22 24 77 85



**Fra:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Sendt:** tirsdag 17. desember 2019 12.16  
**Til:** Simon Venemyr Ottersland <[simon@samfunnsbygg.no](mailto:simon@samfunnsbygg.no)>  
**Emne:** Vs: Fullmakt leiekontrakt

Jf telefonsamtale tidligere i dag.

Videresender epost fra Kunnskapsdepartementet.

Asbjørn Seim

---

**Fra:** Hagland Eline <[Eline.Hagland@kd.dep.no](mailto:Eline.Hagland@kd.dep.no)>  
**Sendt:** mandag 16. desember 2019 14:56  
**Til:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Kopi:** Hovden Arne <[Arne.Hovden@kd.dep.no](mailto:Arne.Hovden@kd.dep.no)>  
**Emne:** Fullmakt leiekontrakt

Hei

KMD har behandlet saken og motsetter seg ikke at OsloMet inngår tilleggsavtalen med Hemfosa. Bekreftelse fra KD på fullmakten er på vei til OsloMet.

Jeg går snarlig ut i hospiteringspermisjon. Underdirektør Arne Hovden og fagdirektør Audun Digerud vil være kontaktpersoner for OsloMet knyttet til bygge- og leiesaker.

Med ønske om en riktig god jul.



Med vennlig hilsen  
Eline Hagland

-----  
Seniorrådgiver ved Eierskapsavdelingen,  
Seksjon for strategi og utvikling  
[Telefon: +47 91122801](tel:+4791122801)  
[hag@kd.dep.no](mailto:hag@kd.dep.no)  
Postboks 8119 Dep, 0032 Oslo  
[www.regjeringen.no/kd](http://www.regjeringen.no/kd)



**Fra:** Simon Venemyr Ottersland <[simon@samfunnsbygg.no](mailto:simon@samfunnsbygg.no)>  
**Dato:** 19. desember 2019 kl. 13:36:34 CET  
**Til:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Kopi:** "[henrik.melder@hemfosa.no](mailto:henrik.melder@hemfosa.no)" <[henrik.melder@hemfosa.no](mailto:henrik.melder@hemfosa.no)>  
**Emne:** SV: Fullmakt leiekontrakt

Hei Asbjørn,

Dette var veldig hyggelige nyheter! Alle hos Hemfosa ser frem til å starte å arbeide sammen med dere i OsloMet om den videre utviklingen av Kjeller.

Vi har hele tiden hatt den forståelsen at avtalen vil bli signert umiddelbart etter at man har fått nødvendige avklaringer med departementene, dette også sett opp mot at styret har behandlet kontrakten og det faktum at Rice har fullmakt til å signere.

Du nevnte kort i vår samtale at Rice ønsker å involvere fakultetene, spesielt sett i lys av at det er gått lang tid siden styrets beslutning.

Vi har selvsagt stor respekt for at dere ønsker å informere og involvere fakultetene. Samtidig er det viktig for oss at:

- i) Vi lander denne prosessen og starter arbeidet sammen med dere
- ii) At vi i felleskap har et sterkt fokus på hvordan denne informasjonen håndteres. Hemfosa er et børsnotert selskap og nå som det finnes styrebeslutning og godkjenning fra myndighet må Hemfosa hele tiden avveie om en må sende børs melding. Det er dessverre ikke slik at dere kan informere om at dere nå vil inngå kontakt med Hemfosa uten at vi samtidig informerer markedet – det er brudd på en hel rekke lover
- iii) Vi legger således til grunn at styrets beslutning og videre fullmakt til Rice resulterer i en signering så snart som praktisk mulig, og absolutt senest (forutsatt at Hemfosa ikke ser behov for å opprette insiderlister, utligne markedsinformasjon med en presse melding e.l.) 31. januar 2020. Å vente til styremøte den 6. februar er antageligvis for lenge, da må vi vurdere insiderlister nå.

Setter pris på en bekreftelse av overnevnte ved anledning.

Mvh,  
Simon

**Fra:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Sendt:** tirsdag 17. desember 2019 12.16  
**Til:** Simon Venemyr Ottersland <[simon@samfunnsbygg.no](mailto:simon@samfunnsbygg.no)>  
**Emne:** Vs: Fullmakt leiekontrakt

Jf telefonsamtale tidligere i dag.



Videresender epost fra Kunnskapsdepartementet.

Asbjørn Seim

---

**Fra:** Hagland Eline <[Eline.Hagland@kd.dep.no](mailto:Eline.Hagland@kd.dep.no)>  
**Sendt:** mandag 16. desember 2019 14:56  
**Til:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Kopi:** Hovden Arne <[Arne.Hovden@kd.dep.no](mailto:Arne.Hovden@kd.dep.no)>  
**Emne:** Fullmakt leiekontrakt

Hei

KMD har behandlet saken og motsetter seg ikke at OsloMet inngår tilleggsavtalen med Hemfosa. Bekreftelse fra KD på fullmakten er på vei til OsloMet.

Jeg går snarlig ut i hospiteringspermisjon. Underdirektør Arne Hovden og fagdirektør Audun Digerud vil være kontaktpersoner for OsloMet knyttet til bygge- og leiesaker.

Med ønske om en riktig god jul.



Med vennlig hilsen  
Eline Hagland

-----  
Seniorrådgiver ved Eierskapsavdelingen,  
Seksjon for strategi og utvikling  
**Telefon:** +47 91122801  
[hag@kd.dep.no](mailto:hag@kd.dep.no)  
Postboks 8119 Dep, 0032 Oslo  
[www.regjeringen.no/kd](http://www.regjeringen.no/kd)

**Fra:** Simon Venemyr Ottersland <[simon@samfunnsbygg.no](mailto:simon@samfunnsbygg.no)>  
**Sendt:** mandag 6. januar 2020 13:25  
**Til:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Kopi:** [henrik.melder@hemfosa.no](mailto:henrik.melder@hemfosa.no) <[henrik.melder@hemfosa.no](mailto:henrik.melder@hemfosa.no)>  
**Emne:** SV: Fullmakt leiekontrakt

Hei,

OK – vi snakkes i morgen formiddag.

Mvh,  
Simon

**Fra:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Sendt:** mandag 6. januar 2020 13.23  
**Til:** Simon Venemyr Ottersland <[simon@samfunnsbygg.no](mailto:simon@samfunnsbygg.no)>  
**Kopi:** [henrik.melder@hemfosa.no](mailto:henrik.melder@hemfosa.no)  
**Emne:** Sv: Fullmakt leiekontrakt

Hei

Vi har fått sett på eposten og utarbeider pt et svar. Jeg er i møter til kl 17. Vi kan ev ringes i morgen formiddag?

Asbjørn

---

**Fra:** Simon Venemyr Ottersland <[simon@samfunnsbygg.no](mailto:simon@samfunnsbygg.no)>  
**Sendt:** mandag 6. januar 2020 13:04  
**Til:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Kopi:** [henrik.melder@hemfosa.no](mailto:henrik.melder@hemfosa.no) <[henrik.melder@hemfosa.no](mailto:henrik.melder@hemfosa.no)>  
**Emne:** VS: Fullmakt leiekontrakt

Hei Asbjørn og godt nytt år!

Har dere fått sett på epost under ? Søker deg pr telefon om litt for en prat.

Mvh,  
Simon

**Fra:** Simon Venemyr Ottersland  
**Sendt:** torsdag 19. desember 2019 13.36  
**Til:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Kopi:** [henrik.melder@hemfosa.no](mailto:henrik.melder@hemfosa.no)  
**Emne:** SV: Fullmakt leiekontrakt  
**Viktighet:** Høy

Hei Asbjørn,

Dette var veldig hyggelige nyheter! Alle hos Hemfosa ser frem til å starte å arbeide sammen med dere i OsloMet om den videre utviklingen av Kjeller.

Vi har hele tiden hatt den forståelsen at avtalen vil bli signert umiddelbart etter at man har fått nødvendige avklaringer med departementene, dette også sett opp mot at styret har behandlet kontrakten og det faktum at Rice har fullmakt til å signere.

Du nevnte kort i vår samtale at Rice ønsker å involvere fakultetene, spesielt sett i lys av at det er gått lang tid siden styrets beslutning.

Vi har selvsagt stor respekt for at dere ønsker å informere og involvere fakultetene. Samtidig er det viktig for oss at:

- i) Vi lander denne prosessen og starter arbeidet sammen med dere
- ii) At vi i felleskap har et sterkt fokus på hvordan denne informasjonen håndteres. Hemfosa er et børsnotert selskap og nå som det finnes styrebeslutning og godkjenning fra myndighet må Hemfosa hele tiden avveie om en må sende børsmelding. Det er dessverre ikke slik at dere kan informere om at dere nå vil inngå kontakt med Hemfosa uten at vi samtidig informerer markedet – det er brudd på en hel rekke lover
- iii) Vi legger således til grunn at styrets beslutning og videre fullmakt til Rice resulterer i en signering så snart som praktisk mulig, og absolutt senest (forutsatt at Hemfosa ikke ser behov for å opprette innsiderlister, utligne markedsinformasjon med en presse melding e.l.) 31. januar 2020. Å vente til styremøte den 6. februar er antageligvis for lenge, da må vi vurdere innsiderlister nå.

Setter pris på en bekreftelse av overnevnte ved anledning.

Mvh,  
Simon

**Fra:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>  
**Sendt:** tirsdag 17. desember 2019 12.16  
**Til:** Simon Venemyr Ottersland <[simon@samfunnsbygg.no](mailto:simon@samfunnsbygg.no)>  
**Emne:** Vs: Fullmakt leiekontrakt

Jf telefonsamtale tidligere i dag.

Videresender epost fra Kunnskapsdepartementet.

Asbjørn Seim

---

**Fra:** Hagland Eline <[Eline.Hagland@kd.dep.no](mailto:Eline.Hagland@kd.dep.no)>  
**Sendt:** mandag 16. desember 2019 14:56

**Til:** Asbjørn Seim <[asbse@oslomet.no](mailto:asbse@oslomet.no)>

**Kopi:** Hovden Arne <[Arne.Hovden@kd.dep.no](mailto:Arne.Hovden@kd.dep.no)>

**Emne:** Fullmakt leiekontrakt

Hei

KMD har behandlet saken og motsetter seg ikke at OsloMet inngår tilleggsavtalen med Hemfosa. Bekreftelse fra KD på fullmakten er på vei til OsloMet.

Jeg går snarlig ut i hospiteringspermisjon. Underdirektør Arne Hovden og fagdirektør Audun Digerud vil være kontaktpersoner for OsloMet knyttet til bygge- og leiesaker.

Med ønske om en riktig god jul.



Med vennlig hilsen

Eline Hagland

-----  
Seniorrådgiver ved Eierskapsavdelingen,  
Seksjon for strategi og utvikling

Telefon: +47 91122801

[hag@kd.dep.no](mailto:hag@kd.dep.no)

Postboks 8119 Dep, 0032 Oslo

[www.regjeringen.no/kd](http://www.regjeringen.no/kd)





Fra: Asbjørn Seim  
Sendt: onsdag 15. januar 2020 17:05  
Til: Simon Venemyr Ottersland  
Emne: Siste nytt - Tilsatt

Hei

T.O.

Denne saken er lagt ut på våre nettsider nå i ettermiddag.

Asbjørn

<https://ansatt.oslomet.no/siste-nytt/-/nyhet/ny-vurdering-av-campusutviklingen>

Sendt fra min iPhone



# Koronavirus

Studenter og ansatte kan holde seg oppdatert på hvordan OsloMet håndterer situasjonen.

## Nyheter



## Ny vurdering av campusutviklingen

Rektor ønsker en ny gjennomgang av saken om studiested Kjeller, og tar fakultetsstyrene, sentrene og Studentparlamentet tettere med i prosessen.

Publisert 15.01.2020    Sist oppdatert 15.01.2020

---

Kunnskapsdepartementet (KD) konkluderte rett før jul med at de gir fullmakt til å inngå en eventuell forlenget leieavtale for OsloMet på Kjeller fram til 2043.

Rektor Curt Rice ønsker nå innspill fra organisasjonen, og poengterer at dette er en krevende sak med mange hensyn å veie opp mot hverandre.

– I tiden som har gått siden vi sendte vårt utkast til kontrakt til KD våren 2019, har det overordnede bildet for eiendomsforvaltningen vår endret seg. Vi har fått krav fra våre eiere om å være mer arealeffektive og miljøvennlige, og spare inn penger på husleie. I tillegg er vi i en utfordrende situasjon økonomisk, spesielt med tanke på at flere av kontraktene for byggene vi leier i Pilestredet må reforhandles de nærmeste årene, sier Curt Rice.

Ved inngåelse av kontrakt på Kjeller, forplikter vi oss til å være der frem til 2043. Det vil kreve at vi øker aktiviteten vår der betraktelig, bygger opp store og sterke fagmiljøer, og godt lærings- og arbeidsmiljø for studenter og ansatte.

Han poengterer at alternativet med å ikke inngå forlengt avtale på Kjeller, og heller samlokalisere alle fagmiljøene i Pilestredet etter 2023, vil kunne være mer bærekraftig både miljømessig og økonomisk.

– Vi må også vurdere om samlokalisering vil gi flere muligheter for faglige synergier, gevinster og organisasjonsutvikling, og ikke minst bedre studentenes læringsmiljø gjennom en tettere geografisk lokalisering, sier Rice.

– Slik det ser ut nå mener jeg at samlokalisering i Pilestredet vil gi OsloMet de beste mulighetene for virksomhet i framtiden. Jeg heller derfor i retning av å ikke inngå ny leiekontrakt på Kjeller. Det er imidlertid viktig for meg å få organisasjonens vurdering av dette, før jeg kan fremme en sak for universitetsstyret.

– Uansett hvilken avgjørelse som tas, vil OsloMet beholde og videreutvikle de mange og viktige samarbeidene vi har i hele vår region, sier rektor Rice.

## **Involverer fakultetsstyrer, sentre og Studentparlamentet**

---

I det videre arbeidet vil rektor følge den nye strukturen med fakultetsstyrer, og ber fakultetsstyrene ved de fire fakultetene, Senter for velferds- og arbeidslivsforskning, Senter for profesjonsstudier og Studentparlamentet om deres vurdering av om OsloMet skal inngå en forlengt leieavtale på Kjeller frem til 2043 eller satse på samlokalisering i Pilestredet.

Saken vil også drøftes med tillitsvalgte og med hovedverneombudet.

Bestillingen som ble sendt ut til fakultetsstyrene, sentrene og Studentparlamentet 15. januar 2020 (pdf).

Rektor vil med bakgrunn i alle innspill og en totalvurdering av hva som vil være mest hensiktsmessig lokalisering for OsloMet i fremtiden, fremme en sak for styret i deres møte 12. mars.

– Det er ikke heldig at situasjonen for vår aktivitet på Romerike har vært uavklart over lang tid, og jeg har forståelse for at det er belastende for studenter og ansatte på Kjeller.

– Jeg vil nå jobbe for å få en rask og endelig beslutning i saken om hvor det vil være mest bærekraftig å samle fagmiljøene våre og tilby utdanning de neste 20-30 årene, for å svare best mulig på samfunnsoppdraget vårt, sier rektor Rice.

## Allmøter for ansatte

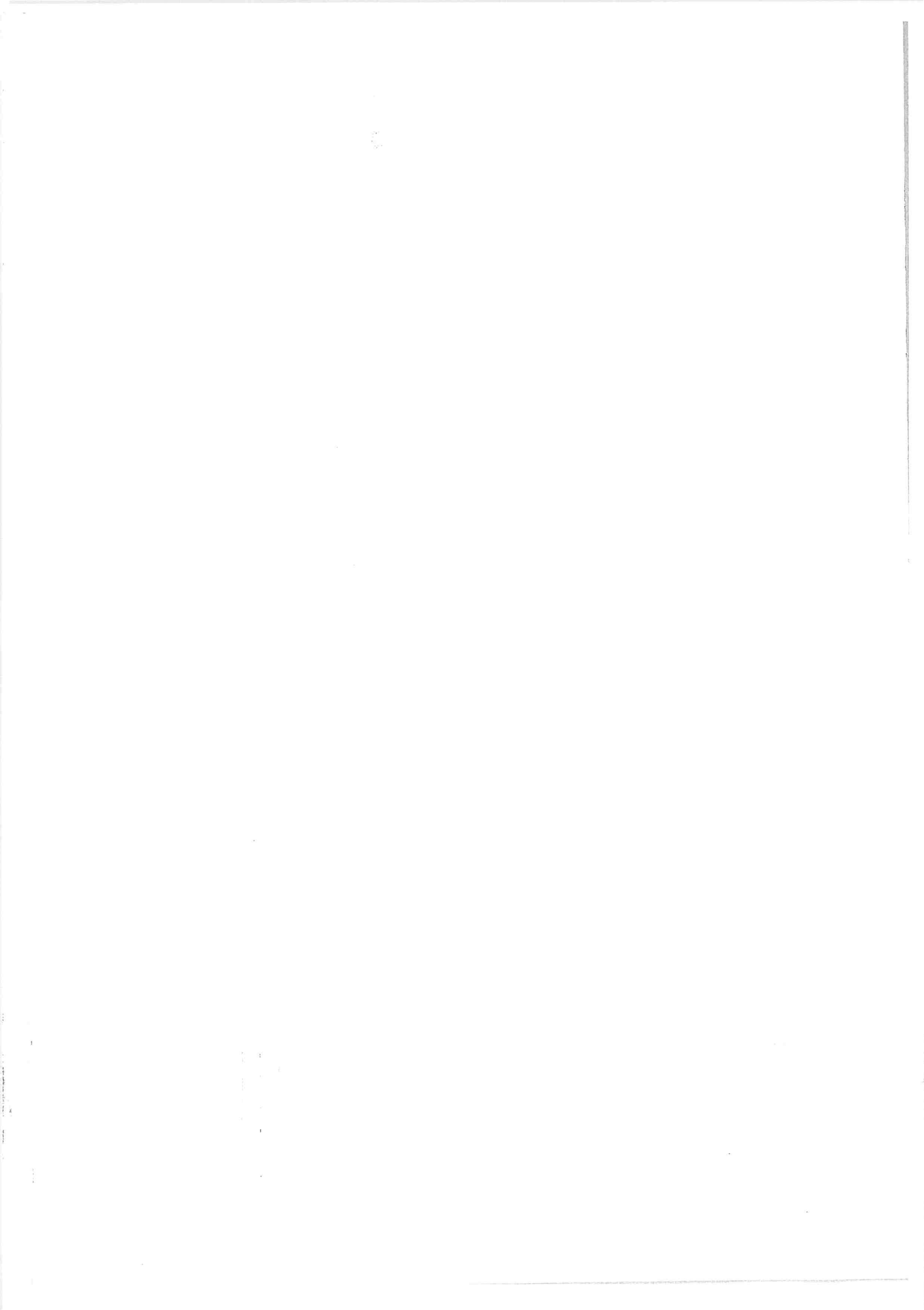
---

Rektor inviterer de ansatte til allmøter for å orientere mer om arbeidet videre.

Kjeller: 23. januar kl. 12.30 - 13.30.

Pilestredet: 29. januar kl. 09.00 - 10.00.

Det blir informert nærmere om sted for møtene.







P360°-dokument Dokumentnummer  
Saksbehandler Olgunn Ransedokken

Saksgang  
Fakultetsstyret

Møtedato

## OM OSLOMETS TILSTEDEVÆRELSE PÅ KJELLER

### Forslag til anbefaling:

#### Alternativ 1

*XX anbefaler rektor å inngå den fremforhandlede tilleggsavtalen for Kunnskapsveien 55 på Kjeller med huseier Hemfosa Samfunnsbygg AS, gjeldende fram til 14. august 2043.*

#### Alternativ 2

*XX anbefaler rektor å ikke inngå leieavtalen på Kjeller. Dette innebærer å samle OsloMet sin virksomhet i Oslo, og flytte ut av Kunnskapsveien 55 på Kjeller innen utgangen av inneværende leieavtale, som er gjeldende fram til 15. august 2023. En slik samlokalisering må foregå uten for omfattende arealvekst i Oslo.*

## Saksfremstilling

### **Bakgrunn**

I 2011 fusjonerte Høgskolen i Akershus (HiAk) med campus på Kjeller med Høgskolen i Oslo (HiO) med campus i Pilestredet. Allerede i 2014 ble det fra daværende ledelse av Høgskolen i Oslo og Akershus (HiOA) jobbet aktivt med muligheten for bedre samhandling og faglig nærhet mellom fagmiljøene på Kjeller og i Pilestredet. Flere utredninger har senere blitt utarbeidet, saken har vært i styret gjentatte ganger fra 2014 til 2019 og det har vært en kontinuerlig dialog med Kunnskapsdepartementet (KD) om saken. Blant annet har det vært vurdert om aktivitetene på Kjeller skulle flyttes til Lillestrøm sentrum. (Oppsummeringer av prosessen prosjektet «Campus Lillestrøm» med styrevedtak, kan leses her: <https://ansatt.oslomet.no/campus-lillestrom>)

Antallet tilsatte med hovedarbeidsplass på Kjeller er rundt 200 (155 årsverk). Tre fakulteter med til sammen fire institutter er i dag representert på Kjeller. Registrerte studenter som har tilhørighet til Kjeller er i underkant av 3000, fordelt med ca. 1450 på Fakultet for helsevitenskap (HV), ca. 1350 på Fakultet for lærerutdanning- og internasjonale studier (LUI) og 170 på Fakultet for teknologi, kunst og design (TKD). Studentmassen fordeler seg på bachelor- og masterprogram, etter- og videreutdanningstilbud, samt på oppdrags- og betalingskurs. Flertallet av studier som tilbys på Kjeller i dag krever ulike typer spesialrom.

Studentene som søker seg til studiene på Kjeller, kommer stort sett fra hele landet, bortsett fra søkere til bachelor i sykepleie, der hovedvekten av søkerne kommer fra Romerike<sup>1</sup>. Av de ansatte som jobber på Kjeller, er det ca. like mange ansatte som bor i Oslo og på Romerike, med en liten overvekt av Osloinnbyggere. Ca. en tredel bor i resten av Viken og Innlandet<sup>2</sup>.

## Utviklingstrekk

For å ivareta OsloMets oppdrag i regionen, er det utarbeidet en plan for strategisk campusutvikling for OsloMet. Planen tar for seg risiko og utfordringer knyttet til bygningsmassen som OsloMet innehar i dag, og videreutvikling av denne. Utover dette vurderes opprettelsen av satellitter i ulike deler av Oslo- og Romeriksregionen, som virkemiddel for å sikre et tettere samarbeid med samfunnet rundt universitetet<sup>3</sup>. Slike satellitter vil kunne omfatte hele OsloMets forsknings- og utdanningsportefølje. Et eksempel er dialogen Ahus og OsloMet har om et mulig samarbeid om bla. helseteknologi.

Etter flere vurderinger i universitetsstyret og på grunnlag av et leietilbud fra Hemfosa Samfunnsbygg AS gjorde universitetsstyret i møtet 25.10.2018 følgende vedtak:

*På bakgrunn av dialoger som har vært med huseier i Kunnskapsveien 55 på Kjeller, Hemfosa Samfunnsbygg AS, vedtar universitetsstyret at OsloMet går i forhandlinger med Hemfosa med sikte på å videreføre leieavtalen på Kjeller.*

16. desember 2019 fikk OsloMet brev fra Kunnskapsdepartementet med fullmakt til å inngå leiekontrakt med Hemfosa Samfunnsbygg AS (vedlegg 1):

*OsloMet – storbyuniversitetet har med dette fullmakt til å inngå leiekontrakten innenfor virksomhetens uendrede budsjettamme.*

Universitetet kan derfor nå gå videre med arbeidet med evt. fornyet leieavtale for Kjeller. Leieavtalen innebærer en leiesum fra 1. januar 2019 på **32 mill. kr per år** (Leien i inneværende avtale er på 52 mill. kr per år). Leietiden er fra **01.01.2019 til 14.08.2043** (Inneværende leieavtale går fram til 15.08.2023). Avtalen gjelder i 24 år, kan ikke sies opp, og gir kun rom for fremleie. Leieavtalen omfatter 27 135 m<sup>2</sup>. Bygningsmessige driftsutgifter på 15 mill. kr per år, leie av areal for gratisparkering for ansatte og studenter på 1,6 mill. kr per år og 1 mill. kr per år til skyttelbuss for ansatte mellom Pilestredet og Kjeller. Dette utgjør til sammen ca. 18 mill. kr per år, som kommer i tillegg til leiesummen.

I tiden som har gått siden OsloMet oversendt vårt utkast til kontrakt til KD våren 2019, har det overordnede bildet for eiendomsforvaltningen endret seg. Klima- og miljøvennlige løsninger er blitt en stadig viktigere prioritering for universitetet, for KD og øvrige myndigheter og for samfunnet som helhet. Det er viktig at arealbruk ved campus er nøktern og kostnadseffektiv, og at drift av campus er bærekraftig i et langsiktig perspektiv, både med hensyn til transportperspektivet og med hensyn til driftsutgifter totalt.

Universitetet er i en utfordrende situasjon økonomisk, og politiske signaler er tydelige på at situasjonen med ekspansive budsjetter er forbi. I tillegg skal flere av kontraktene for byggene OsloMet leier i Pilestredet reforhandles de nærmeste årene. Dette kan føre til økning i

---

<sup>1</sup> Lister med kommunenr. fra Opptakskontoret/OsloMet.

<sup>2</sup> Opplysninger om bostedskommune fra HR/OsloMet.

<sup>3</sup> Evt. satellitt på Ahus og i «Rebell» i Oslo, samt et tett samarbeid med en kommune på Romerike.

leiekostnadene for OsloMet. Det er derfor riktig å se alle forhold knyttet til campusutvikling og eiendomsforvaltning under ett.

## Rektors foreløpige vurdering

Da styret ved OsloMet vedtok at vi ikke skulle ta prosessen med Lillestrøm videre, gikk vi inn i forhandlinger om å inngå en ny kontrakt på Kjeller. Den gangen vurderte vi det slik at dersom vi fikk et godt resultat i forhandlingene og dersom Kunnskapsdepartementet ikke hadde noen innsigelser, burde vi inngå kontrakten. Vi så da fordelene i å kunne spare et betydelig beløp, som til slutt ble 20 millioner kroner per år allerede fra 2019. Samt at vi endelig vil få saken landet slik at ikke minst de ansatte og studenter på Kjeller ville få en avklaring av deres situasjon – noe som det har vært usikkerhet på hele den tida jeg har vært rektor. En økonomisk ulempe med kontrakten som ble fremforhandlet er at vi ikke fikk inn noen "exit" mulighet, slik at hvis vi inngår kontrakten er OsloMet forpliktet til å være på Kjeller frem til 2043.

Dette er en krevende sak der mange hensyn må veies mot hverandre. Derfor ber jeg om råd, dvs. fra fakultetsstyrene ved de fire fakultetene, styret ved Senter for velferds- og arbeidslivsforskning (SVA), ledelsen ved Senter for profesjonsstudier (SPS) og Studentparlamentet (SP). Det er også viktig for meg at tjenestemannsorganisasjonene involveres gjennom IDF. Jeg legger opp til en bred behandling fordi beslutningen i denne saken vil påvirke oss alle, både hva gjelder vårt økonomiske handlingsrom og forvaltning av bygningene vi leier. Jeg mener også at mine vurderinger og anbefalinger til styret for veien videre må preges av innspillene fra de ulike delene av OsloMet. I avsnittene under går jeg gjennom de viktigste momentene i denne saken slik jeg vurderer dem.

Det økonomiske handlingsrommet til OsloMet har blitt mindre og det merket vi spesielt godt i høstens budsjettprosess. En av mulighetene vi har til å prøve å øke vårt handlingsrom er gjennom redusert husleie. Da bør vi legge an et langsiktig perspektiv og sette de 20 millioner kronene vi kunne spare ved å inngå kontrakten nå opp mot de 32 millioner kronene vi vil kunne spare fra endt leieperiode (2023). Det har større betydning i vår nåværende situasjon enn det hadde for ca. et år siden da vi fremdeles hadde betydelige reserver. Dette gjelder selv om deler av det vi evt. sparer vil måtte bli brukt til ombygging evt. også til mindre arealutvidelser i Pilestredet.

De krevende avveiningene i denne saken er likevel ikke først og fremst begrunnet i økonomi. Vi er også i en periode med økt fokus på miljø og bærekraft. Kunnskapsdepartementet har begynt å måle oss på hvor miljøvennlig vi drifter våre institusjoner og et av de sentrale momentene deres arealeffektivitet. Universitetene skal bidra til Norges arbeid med bærekraft bl.a. ved å bruke mindre plass og dermed høste tilhørende miljømessige gevinster, f.eks. knyttet til energiforbruket i bygningene våre.

Det er også viktig for meg å understreke at vårt ansvar for å bidra til kunnskap og kompetanse i regionen rundt Kjeller fortsatt skal ivaretas. OsloMet har viktige samarbeid i regionen, bla med Ahus, praksisplasser for lærerutdanning og samarbeid med skoler og barnehager mv. Disse vil vi beholde og utvikle.

Samlokalisering gir også flere muligheter for faglige synergier, gevinster og utviklingsmuligheter. Mulighetene for faglige synergier og strategisk fagutvikling ved en evt. samlokalisering bør være viktig for fakultetsstyrenes vurderinger. Det samme gjelder mulighetene for å utvikle studentenes læringsmiljø gjennom en tettere geografisk lokalisering.

Dette får meg derfor til å helle i retning av å anbefale styret å ikke inngå kontrakten på Kjeller. En slik beslutning kommer til å kreve mye av oss alle. Vi må ha en bedre forvaltning av arealene i Pilestredet enn i dag. Vi må finne en gode løsninger for fagmiljøene våre, og spesielt for produktdesign sine særskilte behov. Fortetting skal løses på en måte som ivaretar læringsmiljøet til studentene og arbeidsmiljøet til de ansatte. Dette arbeidet vil berøre alle og det må gjøres med sterk forankring i de medbestemmelses- og medvirkningsorganene vi har.

Arbeidet med Kjeller har pågått over lang tid. Jeg er opptatt av at vi nå avklarer saken av hensyn til våre samarbeidspartnere og ikke minst våre ansatte og studenter.

## Videre prosess

I det videre arbeidet vil rektor følge den nye strukturen med fakultetsstyrer, og vil i første omgang be fakultetsstyrene på de fire fakultetene, Senter for velferds- og arbeidslivsforskning, Senter for profesjonsstudier og Studentparlamentet om å behandle forslaget til avtale om eventuell videreføring av lokalisering på Kjeller. I tillegg vil tillitsvalgte for studenter og ansatte, og hovedverneombudet involveres.

På bakgrunn av en samlet vurdering av økonomi, bærekraft og innspill fra enhetene, vil rektor fremme en sak for OsloMet-styrets møte i mars.

Rektor ber med dette om at det tas stilling til hvilket alternativ rektor bør fremme for universitetsstyret:

### Alternativ 1

*XX anbefaler rektor å inngå den framforhandlede tilleggsavtalen for Kunnskapsveien 55 på Kjeller med huseier Hemfosa Samfunnsbygg AS, gjeldende fram til 14. august 2043.*

### Alternativ 2

*XX anbefaler rektor å ikke inngå leieavtalen på Kjeller. Dette innebærer å samle OsloMet sin virksomhet i Oslo, og flytte ut av Kunnskapsveien 55 på Kjeller innen utgangen av inneværende leieavtale, som er gjeldende fram til 15. august 2023. En slik samlokalisering må foregå uten for omfattende arealvekst i Oslo.*

Dersom anbefalingene er å inngå en ny leiekontrakt og dermed bli på Kjeller, og universitetsstyret støtter dette, vil det være nødvendig med nye diskusjoner om lokalisering av fagmiljøene ved OsloMet. Rektor ber derfor fakultetsstyrene om å innlede en diskusjon om hvilke av deres utdanningsprogrammer og/eller forskningsaktiviteter som med fordel vil kunne lokaliseres på Kjeller. Dette basert på en helhetlig vurdering av samarbeid med regionalt arbeidsliv, rekruttering av studenter, arealbehov og andre faglige og personalmessige begrunnelser.

Uansett om OsloMet forlenger leieavtalen på Kjeller eller ikke, vil både strammere økonomiske rammevilkår og hensynet til bærekraft gjøre at vi må tenke mer på effektiv arealbruk framover. Hele OsloMet vil bli invitert til å tenke nytt om arealbruk innen egne enheter som møter nye krav til samarbeid på tvers av fagmiljøer, legger til rette for nye lærings-, undervisnings- og arbeidsformer og som ivaretar studenter og ansattes behov. Rektor ber derfor om at disse hensynene vurderes i forbindelse med deres anbefalinger.

**Vedlegg:**

1. *Brev fra KD av 16. 12.19: Fullmakt til å inngå tilleggsavtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS*





## Skriftlig spørsmål fra Sigbjørn Gjelsvik (Sp) til forsknings- og høyere utdanningsministeren

BILAG NR. 16

Dokument nr. 15:733 (2019-2020)

Innlevert: 19.01.2020

Sendt: 20.01.2020

Besvart: 23.01.2020 av forsknings- og høyere utdanningsminister Iselin Nybø



### Spørsmål

Sigbjørn Gjelsvik (Sp): Kunnskapsdepartementet ga 16. desember 2019 OsloMet fullmakt til å inngå fremforhandlet avtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS om leie av lokaler på Kjeller frem til 14. august 2043.

Står denne fullmakten fortsatt ved lag, står styret ved OsloMet fritt til å fatte beslutning i denne saken eller innebærer statsrådets krav til arealeffektivitet et krav til OsloMet om å legge ned aktiviteten på Kjeller?

### Begrunnelse

Etter en lengre prosess vedtok styret ved OsloMet i oktober 2018 å bli på Kjeller. En leieavtale med Hemfosa ble forhandlet fram og styret vedtok deretter i mars 2019 å be administrasjonen ferdigforhandle en leieavtale og sende avtalen til Kunnskapsdepartementet (KD) for å få den godkjent. I tilbakemelding av 16. desember 2019 skriver KD at «Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har vurdert saken og motsetter seg ikke at OsloMet inngår tilleggsavtalen med Hemfosa Samfunnsbygg AS. OsloMet – storbyuniversitetet har med dette fullmakt til å inngå leiekontrakten innenfor virksomhetens uendrede budsjetttrammer.»

KD og KMD har således så sent som i desember 2019 gitt tilslutning til at OsloMet skal kunne inngå en langsiktig leieavtale og videreføre sin aktivitet på Kjeller frem til 2043.

Trass i dette åpner rektor Curt Rice nå for omkamp om OsloMets lokalisering på Kjeller. Til Khrono 15. januar sier Rice at «Slik det ser ut nå mener jeg at samlokalisering i Pilestredet vil gi OsloMet de beste mulighetene for virksomhet i framtiden. Jeg heller derfor i retning av å ikke inngå ny leiekontrakt på Kjeller. Det er imidlertid viktig for meg å få organisasjonens vurdering av dette, før jeg kan fremme en sak for universitetsstyret.»

I et brev fra Rice til OsloMet heter det at «De krevende avveiningene i denne saken er likevel ikke først og fremst begrunnet i økonomi. Vi er også i en periode med økt fokus på miljø og bærekraft.

Kunnskapsdepartementet har begynt å måle oss på hvor miljøvennlig vi drifter våre institusjoner og et av de sentrale momentene deres arealeffektivitet.»

Til Khrono 15. januar utdyper Rice at «I den grønne konkurransen som Iselin Nybø lanserte på

kontaktkonferansen denne uken er arealeffektivitet en av kategoriene som universiteter og høyskoler skal konkurrere på. Dessuten har kommunal- og moderniseringsminister Monica Mæland sagt at staten skal leie mindre fra private aktører. Dermed er vi under et betydelig press om høyere arealeffektivitet.»

Beslutningen om lokalisering tilkommer styret. Rice trekker imidlertid frem føringer fra regjeringen som argument for å legge ned på Kjeller. Det er derfor av betydning å få avklart hvorvidt regjeringen legger press på OsloMet om å legge ned på Kjeller.



## Svar

Iselin Nybø: Kunnskapsdepartementet ga 16. desember 2019 OsloMet – storbyuniversitetet fullmakt til å inngå leieavtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS om leie av lokaler på Kjeller, innenfor universitetets uendrede budsjetttrammer. Fullmakten gjelder for den fremforhandlede leieavtalen som er utformet som en tilleggsavtale til opprinnelig kontrakt. Leiekontrakten gjelder for den ordinære driften for virksomheten innenfor det samme konseptet som tidligere.

I henhold til instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor 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 har vurdert saken og motsetter seg ikke at OsloMet inngår tilleggsavtalen med Hemfosa Samfunnsbygg AS.

Universitetene og høyskolene har et selvstendig ansvar for å treffe beslutning om sin studiestedsstruktur. Hvilke studiesteder en institusjon skal ha, hvordan utdanning og forskning skal organiseres og hva som skal tilbys hvor, er en del av ansvaret til styret for institusjonen.

Regjeringen har fastsatt et mål om å redusere kostnadene for leie av kontorlokaler i markedet med 15 pst. innen 2029, jf. Prop. 1 S (2019–2020) for Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Dette gjelder kun for kontorlokaler. Universitets- og høyskolebygg er i hovedsak formålsbygg med både spesialrom og kontorlokaler.

I regjeringens Langtidsplan for forskning og høyere utdanning (Meld. St. 4 2018–2019) fremgår det tydelig at bygg er en viktig innsatsfaktor på lik linje med andre ressurser i forskning og høyere utdanning. Regjeringen forventer at investeringer i universitets- og høyskolebygg skal være kostnadseffektive, men samtidig bidra til innovasjon og klima- og miljøvennlige løsninger.

Det foreligger ingen nye forhold vedrørende krav til arealeffektivitet eller miljø som innebærer at

Kunnskapsdepartementet vil foreta en ny vurdering av saken. Fullmakten til å inngå den konkrete leieavtalen ligger fast. Det er styret ved OsloMet som må fatte beslutningen om institusjonen ønsker å inngå denne avtalen.

