

Styresak

Går til: Styremedlemmer
Føretak: Helse Vest RHF
Dato: 27.10.2006
Sakhandsamar: Ivar Eriksen
Saka gjeld: **Sal av eigedomar tilhøyrande Helse Stavanger HF**

Arkivsak

2006/546/031

Styresak 101/06 B

Styremøte 08.11. 2006

Bakgrunn:

I styremøte 4. september 2006 gjorde styret i Helse Stavanger HF (sak 058/06 B) vedtak om å sal av eigedomen Brattåsveien 10A og 10 B – gnr 21 bnr 1089 i Stavanger kommune. Saksførelegget til denne styresaka er lagt ved.

Saka er oversendt Helse Vest RHF for vidare handsaming.

Saka må sjåast i samanheng med sak 054/06 (Helse Stavanger) som gjaldt oppfølging av budsjettavvik pr mai 2006 og som blei behandla i styremøte i Helse Stavanger 28. juni 2006. Etter ein gjennomgang av saka med påfølgjande diskusjon vedtok styret i Helse Stavanger i den saka at administrasjonen fikk fullmakt til å førebu sal av bustader.

I saksførelegget til styrehandsaminga i Helse Stavanger 4. september 2006 er det sagt følgjande om aktuelle bustader for sal:

Totalt finnes det 133 antall leiligheter som eies av SUS og som leies ut til ansatte. Leilighetene benyttes i forbindelse med rekruttering av leger, sykepleiere og radiografer, samt annet helsepersonell. Turnus-leger har avtalefestet rett til bolig, og av disse er det pr dato 17 stykker. Antallet turnusleger varierer noe, og er i perioder oppe i om lag 25. Totalt er beleggsprosenten ca 95%.

Leilighetsoversikt:

<i>Brattåsveien</i>	<i>51 leiligheter</i>
<i>Cesilie Tvedts gate</i>	<i>57 leiligheter</i>
<i>Solåsveien</i>	<i>18 leiligheter</i>
<i>Enkeltstående leiligheter</i>	<i>7 leiligheter</i>
<u>TOTALT</u>	<u>133 leiligheter</u>

Etter et eventuelt salg av Brattåsveien 10 A og 10 B vil SUS fortsatt ha igjen 82 leiligheter av forskjellig størrelse til disposisjon.

Bakgrunnen for at det er Brattåsveien som vurderes solgt er at det er to store enheter som SUS disponerer. Med tanke på en eventuell utvidelse av SUS vil det være ønskelig å benytte arealet som leilighetene i Cesilie Tvedts gate er lokalisert på til utvidelse av sykehusareal. Brattåsveien er de boligblokkene som er lokalisert lengst borte fra SUS Våland, og det er dermed administrerende direktør sitt syn at det vil være mest formålstjenlig å selge disse leilighetene først. Dersom senere skulle bli aktuelt å sanere leilighetene i Cesilie Tvedts gate i forbindelse med sykehusutvidelse vil SUS måtte finne andre måter å oppfylle de tariffestede forpliktelsene overfor turnusleger på.

I Brattåsveien 10A finnes 27 leiligheter, 3 stk 1-roms på 28 m² og 24 stk 2-roms på 45 m².
I Brattåsveien 10B finnes 24 leiligheter, 3 stk 1-roms og 21 stk 2-roms.
Totalt 45 stk 2-roms og 6 stk 1-roms. Samlet bruttoareal er 3259 m².

Leilighetene i Brattåsveien ble pusset opp på 90 tallet, og holder brukbar standard innvendig, men er noe slitt utvendig. 16 leiligheter er enkelt møblert. Det finnes 12 stk doble og 2 enkle garasjer i underetasje, til sammen i de 2 blokkene.

Tomten er Gnr/bnr 21/1089 i Stavanger Kommune og utgjør totalt 3844 m². Hjemmelshaver er Boligstiftelsen Sentralsjukehuset i Rogaland.

Med omsyn til eiedomen sin moglege salsverdi har Helse Stavanger engasjert Real Prosjektutvikling as, eit dotterselskap av Stavanger Boligbyggelag, til å utarbeide ein verdivurdering for blokkene, inklusiv tomt og leigeavtaler. I tillegg har EiendomsMegler 1 vore engasjert. Det er gjort vurderingar både med tanke på sal av heile eiedomen samla og sal av leilegheiter enkeltvis. I styresaka er dette arbeidet oppsummert slik:

Salg av eiendommen samlet

EiendomsMegler1 anbefaler å selge hele eiendommen samlet, begrunnet med at SUS da får en kjøper å forholde seg til i stedet for 51 forbrukere. I tillegg vil dette alternativet kunne gjennomføres hurtigere enn ved salg av enkeltvis leiligheter.

Salgspris vurdering fra EiendomsMegler1: 50 000 000 kr

Kostnader for gjennomføring: 750 000 kr

Netto pris 49 250 000 kr / 15 112 m² +/- 10%

Salg av leiligheter enkeltvis

Dersom en velger dette alternativet er det sannsynlig at prisen kan bli noe høyere enn ved salg av hele eiendommen samlet.

Prisvurdering fra Real Prosjektutvikling: 60 000 000 kr

Kostnader for gjennomføring: 3 200 000 kr

Netto pris 56 800 000 kr / 17 429 m² +/- 10%

For å auke moglegheita for at gevinsten ved sal kan realiserast i 2006 har styret i Helse Stavanger HF gått inn for at eiedomen blir seld samla slik som det er skissert i det første alternativet.

Kommentarar:

Etter helseføretakslova § 31 skal sal av fast eiedom avgjerast av føretaksmøtet i det einskilde helseføretaket, etter forslag frå styret. Før føretaksmøtet i Helse Stavanger HF kan vedta sal av eiedomen gnr 21 bnr 1089 (Brattåsveien 10A og 10B) må saka på grunn av eiedomen sin verdi (over NOK 10 mill) først leggjast fram for føretaksmøte i Helse Vest RHF, jf. helseføretakslova § 31 og vedtektene § 11.

Med bakgrunn i den utgreiing som er gitt i styresak 058/06 B (Helse Stavanger HF) står sal av eiedomen gnr 21 bnr 1089 (Brattåsveien 10 A og 10 B) fram som fornuftig gitt dei føresetnadene som er lagt. Sal av eiedomen vil og vere i samsvar med pågåande arbeid i helseføretaket kring tilpassing av eiedomsporteføljen.

Som det går fram av det som er sitert frå styresaka ovanfor er det Sentralsjukehuset i Rogaland sin bustadstifting som har heimel til den eigedomen ein ønskjer å selje. Denne bustadstiftinga skal i følgje opplysingar som er henta inn frå Rogaland fylkeskommune vere oppløyst på 1990-talet, og eigedomen skal den gong ha blitt overdratt til fylkeskommunen. Denne eigedomsoverdraginga er ikkje blitt formalisert og tinglest i grunnboka.

I følgje dokument som Helse Vest RHF har motteke, gjorde fylkesutvalet i møte 2. desember 1992 eit vedtak om oppløysing av bustadstiftinga som blei meddelt fylkestinget i FT-sak nr. 00093-92. Fylkestinget slutta seg til vedtaket frå fylkesutvalet. Saka hadde følgjande overskrift: *"Boligstiftelsene – fremtidig drift"*, og vedtaket pkt 1 lød:

"Den enkelte stiftelse oppløses frå 01.01.93. Fylkeskommunen overtar eiendeler og gjeld."

Helse Vest har ikkje motteke noko dokument som viser at vedtaket om oppløysing er gjort av rette organ, det vil seie av stiftinga sjølve ved styret. Ein kan derfor reise spørsmål ved gyldigheita av vedtaket, det vil seia om dei som gjorde vedtaket hadde personell kompetanse til å oppløyse eller omdanne stiftinga. Innhaldet i vedtaket er likevel klårt; bustadstiftinga skal oppløysast og aktiva og passiva overførast til Rogaland fylkeskommune fullt ut.

Det er seinare slått fast, i tråd med avtale av 18. april 2002 mellom Rogaland fylkeskommune og Staten v/Helsedepartementet og orskurd avsagt 14. mars 2003 av Nemnda for statleg overtaking av spesialisthelsetenesta, at Rogaland fylkeskommune sine rettar i forhold til eigedomen er overdratt til Helse Stavanger HF.

Det er grunn til å gjere merksam på at det kan vere knytt utfordringar til den tidlegare overføring av eigedomen frå stiftinga til Rogaland fylkeskommune. Dersom overføringa er gjort i strid med dagjeldande lov om stiftingar og vedtektene i stiftinga, kan ein ikkje utelukka at tinglesingsmyndigheita vil gripe inn og nekte tingleing av eigedomsovergang til ny eigar. Stiftingar er eigne rettssubjekt utan eigar og utdeling frå eller omdanning av stiftingar kan vere problematisk og tidkrevjande.

Før sal av eigedomen faktisk kan finne stad må ein derfor klarleggje spørsmåla kring heimelen til eigedomen. Ein vil på denne bakgrunn rå til at styret tiltre sal av eigedomen under føresetnad av at Helse Stavanger HF kjem i posisjon til å kunne overdra heimelen til eigedomen.

Forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Vest RHF gir sin tilslutning til sal av eigedomen Brattåsveien 10A og 10B – gnr 21 bnr 1089 i Stavanger kommune under føresetnad av at Helse Stavanger HF kjem i posisjon til å kunne overdra heimelen til eventuell kjøpar av eigedomen.
2. Styret i Helse Vest RHF oversender spørsmålet om sal – til føretaksmøtet for Helse Vest RHF med førespurnad om samtykke til sal, jf. helseføretakslova § 31.
3. Under føresetnad av at eigar på føretaksmøte i Helse Vest RHF gir sitt samtykke til sal, vert det gjennomført føretaksmøte i Helse Stavanger HF, for formelt å vedta salet.

Vedlegg: Styresak 058/06 B Helse Stavanger HF