

Sykehuset Innlandet HF
Styremøte 21.06.2023

SAK 061 – 2023
AVHENDING OG KJØP AV TJENESTEBOLIGER

Forslag til vedtak

Styret godkjenner at det avhendes boliger på Tynset, i Elverum og i Hamar i tråd med saksframstillingen, og at inntektene brukes til kjøp av hensiktsmessige bolig på Tynset i gangavstand til sykehuset.

Brumunddal, 14. juni 2023

Alice Beathe Andersgaard
administrerende direktør

Bakgrunn

Sykehuset Innlandet HF har ved flere av sine lokalisasjoner tilgjengelige tjenesteboliger til ansatte. Boligene dekker behovet for losji for deltidsansatte, vikarer, LIS 1 og flere andre grupper som i korte eller lengre perioder skal jobbe i Sykehuset Innlandet. På Gjøvik, Lillehammer, og Elverum har Sykehuset Innlandet leieavtaler med stiftelser som dekker behovet. Avtalene med stiftelsene gir Sykehuset Innlandet mulighet til årlig å regulere antall boliger etter behov.

SI Tynset har ikke mulighet til å leie av stiftelse eller lignende. Av tjenesteboligene på Tynset, eier Sykehuset Innlandet 20 boliger og leier 27 boliger for å dekke behovet. Behovet for tjenesteboliger på Tynset har steget jevnt over flere år, og dette er løst gjennom å inngå leieavtaler med private aktører.

Det har over flere år vært boliger på Hamar og Elverum som har stått ledige. De mindre enhetene har stort sett godt belegg, mens de større enhetene i lengre perioder står tomme.

På Tynset er det planlagt et privat boligprosjekt med 16 enheter om lag 100 meter fra sykehuset. Sykehuset Innlandet har fått tegninger og priser på 6-mannsbolig med enheter på om lag 60 og 35 kvadratmeter. Boligene blir beliggende i en avstand til sykehuset på Tynset som er godt innenfor kravene til tilkallingstid på vakt.

Saksframstilling

Status tjenesteboliger Sykehuset Innlandet HF

Sykehuset Innlandet disponerer ved inngangen til 2023 totalt 674 tjenesteboliger, herunder 581 leide og 93 eide boliger. Boligforvaltningen i Sykehuset Innlandet er inndelt i fire geografiske områder (Hamar/Elverum/ Sanderud, Gjøvik/Reinsvoll, Lillehammer og Tynset). Utleie, drift og utvikling av boligene er organisert i divisjon Eiendom og internservice. Formålet med tjenesteboligene er fastsatt i boligstrategien:

«Tjenesteboliger skal benyttes som overgangsboliger med maksimal botid på tre år. Personell i utdanningsstillinger kan bo i boligen til utdanningen er fullført, men maksimal botid settes til fem år. Dersom boligsituasjonen tillater det, kan leieforhold etter søknad opprettholdes under permisjon. Ved fødselspermisjon opprettholdes leieforholdet automatisk.»

Omsetningen for 2022 var om lag 50 millioner kroner. Av dette utgjorde husleie fra kliniske divisjoner i Sykehuset Innlandet om lag ni millioner kroner. Innbetaling fra egne ansatte, institusjoner med mer utgjør det resterende. En del av boligene leies ut til personer, institusjoner eller foreninger utenfor formålet. Dette har vært en praksis for å dekke perioder der egne ansatte ikke har hatt behov for den ledige boligen, eller at ansatte har gått over i arbeid utenfor Sykehuset Innlandet uten at leiekontrakten er avsluttet.

På Gjøvik og Lillehammer er det planlagt tilbakelevering av enheter som enten faller utenfor formålet, har stor tomgang, uønsket beliggenhet eller standard. 01.01.2024 er det planlagt tilbakelevering til GBBL ni enheter på Gjøvik og det planlegges flere tilbakeleveringer over de nærmeste årene ut fra behovet Sykehuset Innlandet har på Gjøvik. Det samme planlegges på Lillehammer.

Alle boliger i Hamar er egeneide, og enkelte av boligene med lav utnyttelsesgrad foreslås avhendet. I perioder med høyt belegg må det være klare prioriteringer ut fra formålet med tjenesteboligene, og det vil være naturlig å søke samarbeid med Studentskipnaden og privat utleiery ved behov.

Kjøp og salg

SI Tynset har behov for flere tjenesteboliger mens det ved SI Elverum og SI Hamar kan selges boliger. SI Tynset vil også uavhengig av framtidig sykehusstruktur bestå med tilsvarende drift som i dag. Nettoprovenyet fra salg av to boliger på Tynset og boliger i Hamar og Elverum, skal finansiere kjøp av tjenesteboliger på Tynset.

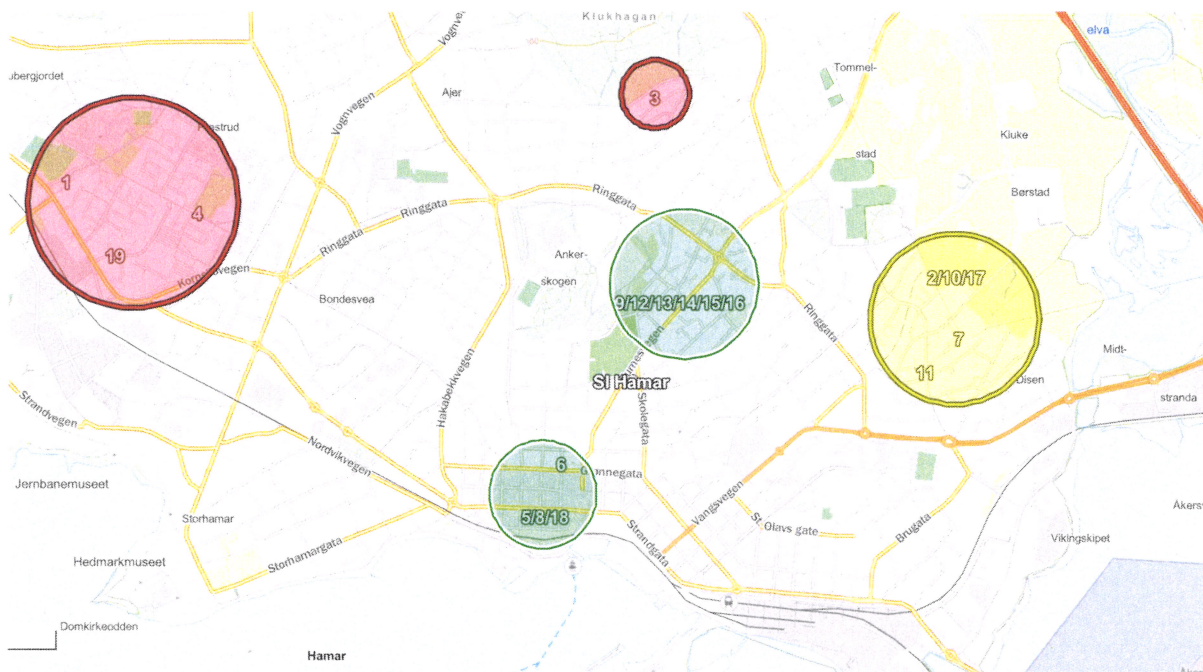
Salg

I Elverum eier Sykehuset Innlandet en eiendom med to eneboliger. På Hamar eier Sykehuset Innlandet en boligblokk med 30 enheter og 19 andre enheter med spredt beliggenhet. I Tynset er det to enheter som ligger for langt unna Sykehuset med hensyn til fastsatt tilkallingstid ved hjemmavakt. I Elverum har Sykehuset Innlandet leieavtale med stiftelsen Sykehus Parken 2 og disponerer 102 enheter fordelt på to blokker rett ved sykehuset.

Eneboliger og større leiligheter som 4-roms og 3-roms har større vedlikeholdskostnader og samtidig mer tomgang. De boligene som ligger spredt prioriteres solgt med utgangspunkt i størrelse, vedlikeholdsbehov og beliggenhet. Liste over egeneide spredte boliger som kan være aktuelle for salg:

Sted	Salgsobjekt/adresse	Type bolig	Antatt salgsverdi(m/fellesgjeld)	KART
Tynset	Aumlivegen 8 B, 2500 Tynset	Selveier i rekke 3-roms		Nei
Tynset	Bekkmoen 46B, 2500 Tynset	Selveier i småhus 2-roms		Nei
Elverum	Fjeldmoravegen 7 A og B, 2408 Elverum	To eneboliger(4-roms) med garasje		Nei
Hamar	Kornsiloveien 91 C, 2316 Hamar	Brl. Leilighet 4-roms		1
Hamar	Fr. Hardersgate 42, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 4-roms		2
Hamar	N. Griegsgate 54 A, 2319 Hamar-hybel 1-2-3	Brl. Leilighet 4-roms		3
Hamar	Kr. Bakkens vei 23 B, 2316 Hamar	BRL. Leilighet 4-roms		4
Hamar	Skappels gate 1 C, 2317 Hamar	Brl. Leilighet 3-roms		5
Hamar	Morterudsgate 24, 2317 Hamar	Brl. Leilighet 3-roms		6
Hamar	Lars Hollosgate 32, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 3-roms		7
Hamar	Skappels gate 1 A, 2317 Hamar	BRL. Leilighet 2-roms		8
Hamar	Furnesveien 67-320, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 2-roms		9
Hamar	Fr. Hardersgate 42, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 2-roms		10
Hamar	Lars Hollosgate 22, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 2-roms		11
Hamar	Furnesveien 67-205, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 1-roms		12
Hamar	Furnesveien 67-206, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 1-roms		13
Hamar	Furnesveien 67-212, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 1-roms		14
Hamar	Furnesveien 67-315, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 1-roms		15
Hamar	Furnesveien 67-313, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 1-roms		16
Hamar	Oluf Melvoldsgate 78, 2318 Hamar	Brl. Leilighet 1-roms		17
Hamar	Skappels gate 1 D, 2317 Hamar	Brl. Leilighet 1-roms		18
Hamar	Kristian Bakkens veg 3, 2316 Hamar	Borettslag		19
Sum	-	-		

Kart over beliggenheten til boligene i Hamar (ikke blokka i Ankerveien):



Dersom Sykehuset Innlandet selger boligene på Tynset som ikke er tilfredsstillende med tanke på tilkallingstid, eneboligene i Elverum og boligene ringet rundt med rødt i Hamar, er antatt salgsverdi [redacted] kroner. Det varierer om dette er med eller uten fellesgjeld. Endelig salgsverdi må fastsettes av megler. Det vil også i snitt medgå salgsomkostninger på [redacted] per enhet. Medregnet boliger ringet i gult, vil total salgsverdi være [redacted] kroner.

Type boliger som selger	Sum	Sum eks. salgsomkostninger	Anslått salgsomkostninger ([redacted])
To boliger Tynset, eneboliger Elverum og røde boliger Hamar	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Inkl. gule boliger Hamar	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Salgsprosessen

Når det offentlige selger eller kjøper eiendom, er det viktig å sikre at transaksjonen skjer til markedspris (statsstøtteregelverket). Dersom det offentlige selger eiendom til underpris, eller kjøper til overpris, vil differansen mellom avtalt pris og markedsprisen kunne utgjøre en økonomisk fordel. En slik fordel kan innebære en ulovlig økonomisk støtte fra det offentlig. Anskaffelsesregelverket og statsstøtteregelverket gjelder både stat, fylkeskommuner og kommuner, samt andre offentlige organer. Foretak som er eid eller kontrollert av offentlige myndigheter, kan også anses omfattet.

I EFTAs juridiske overvåkningsorgan ESAs retningslinjer om salg av offentlig eiendom angir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris. Den ene prosedyren er bruk av åpen budrunde. Den andre er en uavhengig vurdering av markedsverdien. Når det siste alternativet anvendes, stilles det krav til takstmannens kvalifikasjoner og uavhengighet.¹

For å ivareta at transaksjonen skjer til markedspris, vil eiendommene selges gjennom en profesjonell aktør, som et eiendomsmeidlerfirma, som lanserer eiendommene i det åpne markedet. Selve salgoppdraget konkurransenutsettes ved innhenting av tilbud fra minimum tre aktører.

Kjøp

I Fedraheimvegen 12 i Tynset, som ligger om lag 100 meter fra SI Tynset, er det regulert et område med 16 boenheter. I dag står det en eldre enebolig der som skal rives. Det er Byggservice Nord-Østerdal AS som er utbygger og selger av prosjektet. Utbygger har gitt en forhåndsuttalelse om at prosjektet vil bestå av 4- og 6-mannsboliger med 2-romsleiligheter på om lag 60 kvadratmeter og studioleiligheter på om lag 35 kvadratmeter (kun i 6-mannsbolig). Sykehuset Innlandet har fått oversendt tegninger og priser fra utbygger på ett alternativ: 6-mannsbolig.

Priseksempel på 6-mannsbolig, tre leiligheter i hver etasje:

6-mannsbolig (utvendig BRA)	60 kvm	35 kvm	60 kvm
2. etasje			
1. etasje			
Sum			

Andre kostnader	Pris
Omkostninger	
Vaskemaskiner og tørketromler	
Kjøleskap	
Garderobeskap	
Risikobuffer, uforutsette kostnader, prisstigning SSB byggevarer (antatt 5%)	
SUM	
Antatt totalsum	

Prosjektet er tenkt lansert mai/juni 2023. Prisene er for nøkkelferdige leiligheter med ferdig opparbeidet areal utomhus. Eventuelle ekstra kostnader er listet ovenfor.

Sykehuset Innlandet bør avvete med å avgi bud til prosjektet er lansert og markedsført på det åpne markedet.

¹ Ref. artikkel i Estate Nyheter. Ukens Tips: Det offentliges salg og kjøp av eiendom, publisert 25.08.2014.

Kjøp av eiendom er unntatt forskrift om offentlige anskaffelser, men er likevel underlagt lov om anskaffelser og de grunnleggende kravene til konkurranse, gjennomsiktighet og likebehandling. Det er ingen strenge prosedyreregler, men prosessen skal ivareta kravene så langt det lar seg gjøre. ESAs retningslinjer for salg av eiendom har to alternativer for å sikre at eiendommen blir solgt til markedspris: fastsettelse av verdi av en uavhengig takstmann eller budrunde. ESA har ikke tilsvarende retningslinjer for kjøp av eiendom, men retningslinjene og prinsippene for salg av eiendom gjelder tilsvarende så langt de passer. Ved kjøp i det åpne markedet og innlevering av bud, vil prinsippene være ivaretatt.²

Administrerende direktørs vurdering

Sykehuset Innlandet disponerer ved inngangen til 2023 totalt 674 tjenesteboliger, herunder 581 leide og 93 eide boliger. Formålet med tjenesteboligene er fastsatt i boligstrategien. Sykehuset Innlandet disponerer i sum flere tjenesteboliger enn behovet tilsier, men tilgjengeligheten er noe ulikt fordelt. Det arbeides fortløpende med å tilpasse denne kapasiteten, og det foreligger konkrete planer om avvikling av avtaleforhold der kapasiteten er for høy i forhold til behovet.

I Hamar-området er alle boliger egneide og må således selges for å effektivisere eiendomsmassen. Eneboligene på Elverum er store og uhensiktsmessige som tjenesteboliger, og to boliger på Tynset tilfredsstiller ikke kravene til vaktbolig. I sak 080-2018 «*Delstrategi for eiendomsvirksomheten*» behandlet i styret i Helse Sør-Øst RHF er det klare krav til eiendomsvirksomheten i foretaksgruppen om at bygg skal være tilpasset formålet, at foretakene skal ha en kontinuerlig effektivisering av eiendomsvirksomheten og rasjonell arealbruk. Dette sett i sammenheng med formålet til tjenesteboligene, er det naturlig at Sykehuset Innlandet reduserer antall tjenesteboliger på de lokalisasjonene som er omtalt i denne styresaken.

Leiemarkedet på Tynset er preget av private aktører og Sykehuset Innlandet vil ikke få like gunstige avtaler som ved stiftelser. Administrerende direktør mener derfor det er en god investering for Sykehuset Innlandet å selge ut tjenesteboliger som har stort vedlikeholdsbehov og som er lite etterspurt, og erstatte disse med hensiktsmessige boliger på Tynset nær sykehuset.

Administrerende direktør anbefaler at det avhendes boliger på Tynset, Hamar og Elverum i tråd med saksframstillingen, og at inntektene benyttes til kjøp av 6-mannsbolig på Tynset.

Vedlegg

Ingen.

² Ref. artikkel i Estate Nyheter. Ukens Tips: Det offentliges salg og kjøp av eiendom, publisert 25.08.2014.