

Oslo universitetssykehus HF

Styresak

Dato møte: 27. januar 2020 .

Unntatt offentlighet jf helseforetaksloven § 26a

Vedlegg: Leiekontrakt for ny storbylegevakt på Aker

SAK 8/2020 LEIEKONTRAKT NY STORBYLEGEVAKT PÅ AKER

Forslag til vedtak:

- 1. Styret anbefaler at den vedlagte leiekontrakten godkjennes. Leiekontrakten oversendes Helse Sør- Øst RHF for videre behandling.*
- 2. Styret anser at det er for stor usikkerhet knyttet til god arealutnyttelse, reell innflytelse og økonomi og anbefaler derfor at det vurderes å utløse utkjøpsopsjon innen de frister som følger av leieavtalen før leieforholdet starter i 2023. Styret ber administrerende direktør ta dette opp med Helse Sør-Øst RHF.*
- 3. Styret ønsker å bli holdt løpende orientert om økonomisk status og eventuelle nye forhold som fremkommer i saken.*
- 4. Styret gir administrerende direktør fullmakt til å signere leiekontrakten etter at denne er godkjent av Helse Sør-Øst RHF*

Oslo, den 22. januar 2020


Morten Reymert

1. BAKGRUNN

Ny storbylegevakt i Oslo er behandlet i flere omganger tidligere i styrene ved Oslo universitetssykehus HF og Helse Sør-Øst RHF.

Denne saken gjelder inngåelse av husleiekontrakten som er klassifisert som en finansiell leieavtale.

Foretaksmøte i Helse Sør-Øst RHF godkjente den 28. juni 2019 anskaffelse av arealer for Oslo universitetssykehus HF ved ny storbylegevakt i Oslo gjennom en finansiell leieavtale. Foretaksmøte i Helse Sør-Øst RHF viste i denne forbindelse til RHF-styresak 011-2019 *Fullmakt til anskaffelse av arealer for Oslo universitetssykehus HF ved ny storbylegevakt i Oslo gjennom en finansiell leieavtale.*

Helse Sør- Øst RHF har i foretaksmøtets vedtak fått fullmakt til å gjennomføre avtalen innenfor de til enhver tid gjeldene økonomiske rammer.

Fullmakt til å inngå leieavtale ble gitt med forbehold om senere behandling av lånesøknad for Oslo universitetssykehus HF om utbyggingen på Aker og Gaustad, og det er lagt til grunn at en leieavtale vil inngå i departementets samlede vurderinger av Helse Sør- Øst RHF's fremtidige behov for langsiktige lån. Forbeholdet ble opphevet i brev datert 19. desember 2019 fra Helse Sør- Øst RHF:

I forbindelse med Stortingets behandling 9. desember 2019 av Prop. 1 S (2019-2020) for Helse- og omsorgsdepartementet, jf. Innst. 11 S (2019-2020), ble det vedtatt lånebevilgning til bygging av nye Oslo universitetssykehus på Aker og Gaustad. Med det er forbeholdet fra foretaksmøtet utkvittert.

På samme måte er dermed forbeholdet fra foretaksmøte i Oslo universitetssykehus HF den 20. august 2019, sak 3, vedtakspunkt 2, utkvittert.

Forhandlinger med Oslo kommune om husleiekontrakt har pågått siste 4 måneder. Oslo universitetssykehus HF sine fullmakter knyttet til forhandlingene følger av foretaksmøteprotokoll for Oslo universitetssykehus HF datert 20. august 2019 med henvisning til styresak 011-2019 i Helse Sør-Øst RHF.

2. TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Prinsipper for finansiering av bygging av ny storbylegevakt, styresak 44/2018 ble behandlet i styret ved Oslo universitetssykehus 21. juni 2018. Følgende ble vedtatt:

1. *Styret gir sin tilslutning til de prinsipper for finansiering av ny storbylegevakt som fremgår av denne sak. I samsvar med finansstrategi for Helse Sør Øst RHF ber styret administrerende direktør søke om godkjenning av en finansiell leieavtale med Oslo kommune basert på de forutsetninger som fremgår av saken, hvor grunnlaget for kapitalelementet i husleien utgjør 1,524 milliarder kroner.*
2. *Styret gir administrerende direktør fullmakt til å fremforhandle en husleieavtale med Oslo kommune basert på de prinsipper for kapitalelementet i husleien som fremgår av*

saken, samt vurdere om forvaltning, drift- og vedlikehold av storbylegevakt skal gjennomføres i egen regi eller ved kjøp av tjenester hos Oslo kommune. Endelig husleieavtale kan ikke fremforhandles før Helse Sør-Øst RHF har godkjent søknad om finansiell leie.

3. Husleieavtale legges frem for styret for godkjenning.

Av protokoll fra styremøte i Helse Sør- Øst RHF 13. september 2018 fremkom følgende:

Styret var ikke beredt til å realitetsbehandle saken på det grunnlaget som foreligger og styreleder fremmet derfor følgende forslag til vedtak (som ble vedtatt):

- 1. Styret konstaterer at det er behov for en ny storbylegevakt og støtter at denne realiseres på Aker sykehus. Styret understøtter at dette skal bidra til å videreutvikle samhandlingen mellom Oslo universitetssykehus og Oslo kommune.*
- 2. Styret aksepterer at finansieringen kan baseres på en leieavtale med mulighet for tilbakekjøp.*
- 3. Styret peker på at Oslo universitetssykehus ikke har fremlagt et tilstrekkelig beslutningsunderlag som tydeliggjør hvordan man skal sikre kostnadskontroll og styring med prosjektet.*
- 4. Styret ber om at saken fremlegges på nytt når forholdene som er påpekt er svart ut. Ny styresak fremlegges så snart som mulig og gjerne i et ekstraordinært styremøte.*

I styremøtet 15. februar 2019 ved Oslo universitetssykehus ble prinsipper for kostnadskontroll og styring av prosjektet behandlet. Styret fattet følgende vedtak:

- 1. Styret understreker at god styring og kontroll er viktig for å sikre at etablering av ny storbylegevakt holder seg innenfor kostnadsrammen for prosjektet.*
- 2. Styret slutter seg til de prinsippene for styring og kostnadskontroll som fremgår av saken.*
- 3. Styret forutsetter at man kommer fram til en omforent avtale hvor Oslo universitetssykehus overtar sin del av bygget etter 40 år.*
- 4. Styret ber administrerende direktør oversende saken til Helse Sør- Øst for videre behandling*

I styremøtet 1. mars 2019 i Helse Sør-Øst ble det gitt fullmakt til anskaffelse av arealer for Oslo universitetssykehus HF ved ny storbylegevakt i Oslo gjennom en finansiell leieavtale. I protokollen fra sak 11/2019 Fullmakt til anskaffelse av arealer for Oslo universitetssykehus HF ved ny storbylegevakt i Oslo gjennom en finansiell leieavtale, fremgår at det ble fattet følgende vedtak:

- 1. Styret godkjenner at Oslo universitetssykehus HF inngår en avtale med Oslo kommune om leie av arealer ved ny storbylegevakt på Aker hvorav kapitalelementet forutsettes å*

utgjøre i størrelsesorden 60 % av inntil 2,981 milliarder kroner (september 2017-kroner, P50-estimat), og at fremtidig leiebeløp beregnes etter faktiske investeringskostnader og driftskostnader.

- 2. Styret forutsetter at prosjektet får en styringsramme som tilsvarer P50-estimat, og at denne fastsettes endelig etter fullført forprosjekt med gjennomført kvalitetssikring (KS2). Ved endringer i investeringskalkylen utover nivået i punkt 1, ber styret om at saken legges frem til ny behandling før beslutning om gjennomføring.*
- 3. Styret legger til grunn prinsippene for beregning av kapitalelementet i leien som fremgår av saken og konstaterer at framtidige avtaleinngåelse ved Oslo universitetssykehus HF vil bli å klassifisere som en finansielle leieavtale.*
- 4. Styret understreker at Oslo universitetssykehus HF må ha styringsrett og sikkerhet for at styringsrammen overholdes, slik som redegjort for i Oslo universitetssykehus HFs styresak 6/2019. Medlemmene av eierstyringsgruppen fra Oslo universitetssykehus HF og Helse Sør-Øst RHF har endelig beslutningsmyndighet for endringer i arealer som Oslo universitetssykehus HF skal benytte.*
- 5. Styret viser til at det er fremforhandlet en avtale hvor Oslo universitetssykehus HF gis rett til å kjøpe seksjon til kostpris når prosjektet er ferdigstilt og tilsvarende restlånet etter 10 og 15 år. Styret forutsetter videre at avtalen gir mulighet for at Oslo universitetssykehus HF kan overta sin del av bygget etter 40 år.*
- 6. Styret anmoder om at foretaksmøte for Helse Sør-Øst RHF godkjenner at anskaffelsen av arealer for Oslo universitetssykehus HF ved ny storbylegevakt på Aker finansieres ved inngåelse av en finansiell leieavtale.*

I foretaksmøte 20. august 2019 for Oslo universitetssykehus ble følgende vedtak fattet:

- 1. Foretaksmøtet gir, ut fra sak 011-2019 i styret i Helse Sør- Øst RHF, Oslo universitetssykehus HF fullmakt til å inngå en finansiell leieavtale med Oslo kommune om leie av arealer ved ny storbylegevakt på Aker. Oslo universitetssykehus HF får fullmakt til å gjennomføre avtalen innenfor de til enhver tid gjeldene økonomiske rammer*
- 2. Fullmakt om behandling av lånesøknad gis med forbehold om senere behandling av lånesøknad for oslo universitetssykehus HF om utbyggingene på Aker og Gaustad.*
- 3. Foretaksmøtet legger til grunn at en leieavtale vil inngå i samlede vurderinger av Oslo universitetssykehus HFs fremtidige behov for langsiktige lån.*

3. OM FORHANDLINGENE OG FREMFORHANDLET AVTALE

KS2¹ rapportens estimer for P50 og P85 benyttes som grunnlag for behandling av finansiering av ny storbylegevakt i bystyret i Oslo kommune.

¹ Rapport: Kvalitetssikring av styringsunderlag samt kostnadsoverslag skal gjennomføres ved

Oslo universitetssykehus skal bare betale husleie for sin eksklusive andel av arealer, samt andel av fellesarealer og parkering.

Det foreligger et endelig tilbud fra Skanska som er valgt som entreprenør, datert 10. januar 2020 og som er basert på en totalentreprise (8407) fastpris.

Prosjektet (Oslo kommune) og Skanska gjennomførte en samspillsfase i perioden januar 2019 til desember 2019 hvor Oslo universitetssykehus HF ikke deltok. Men det er i perioden 9. desember 2019 og 8. januar 2020 gjennomført en prosess mellom Oslo universitetssykehus HF, Omsorgsbygg og prosjektet med mål å verifisere det som skal inngå i leieobjektet for Oslo universitetssykehus både med hensyn til innhold og pris.

Fullmakten til å gjennomføre husleieforhandlinger med Oslo kommune følger av foretaksprotokoll datert 20. august 2019.

Proessen med husleieforhandlinger startet med et møte 1. oktober 2019 mellom administrerende direktør i Oslo universitetssykehus HF og kommunaldirektør for byrådsavdeling Næring og utvikling.

Det ble i møtet 1. oktober varslet fra Oslo kommunes side at det måtte foreligge administrativ enighet om husleieavtale 22. oktober for å sikre politisk behandling i bystyret før jul. Første utkast til leieavtale ble oversendt fra Oslo kommune 8. oktober. Oslo universitetssykehus HF vurderte saken som svært kompleks og engasjerte advokater fra Haavind AS for å bistå som supplement til intern bistand fra Juridisk avdeling. Det ble tidlig varslet av Oslo universitetssykehus HF at å fremforhandle en så omfattende avtale ville kreve mer tid enn det Oslo kommune opprinnelig la opp til.

I møte med ledelsen i Helse Sør- Øst RHF 9. oktober ble det klarlagt hva som var gjeldende fullmakt for forhandlingsprosessen, og at administrerende direktør kunne legge til grunn en P50 ramme oppad til 1,7586 mrd. kroner for leieobjektet inklusive utstyr jf. vedtaket i styret i Helse Sør-Øst RHF 1. mars 2019.

I forhandlingsmøte den 15. oktober ble videre forhandlinger avvist fra Oslo kommunes representanter da administrerende direktør i Oslo universitetssykehus HF ikke hadde fullmakt til KS2 estimatets P85 ramme. Fullmakten til å utløse usikkerhetsavsetning (P85) ble vurdert å ligge i styret i Helse Sør- Øst RHF.

Vurderingen fra ekstern advokat var at det opprinnelige avtaleutkastet som forelå fra Oslo kommune var ubalansert i forhold til risiko. Det ble blant annet anbefalt at dersom man skulle inngå en leieavtale, hvor Oslo kommune som byggherre ikke tok noe risiko for overskridelser på Oslo universitetssykehus HF sin del av bygget, måtte Oslo kommune invitere til en åpen prosess der det ble gitt fullt innsyn i tilbudet fra Skanska. Det måtte også etableres en modell for hvordan prosjektkostnadene skulle fordeles slik at Oslo universitetssykehus HF hadde mulighet til å verifisere sin andel av investeringen. Videre måtte det avklares om kostnadene var innenfor de fullmakter som Oslo universitetssykehus HF ble gitt i foretaksprotokoll datert 20. august 2019.

avslutning av forprosjekt, og før vedtak om bevilgning i bystyret og oppstart av prosjektet.

Det ble i forhandlingsmøtet 5. desember 2019 med Oslo kommune fra administrerende direktør lagt frem at det var nødvendig for videre forhandlinger og at det ble gitt fullt innsyn i tilbudet fra Skanska og mulighet for å verifisere dette både med hensyn på innhold og pris. Dette bekreftet kommunen i epost 9. desember 2019:

- *Vi ønsker å invitere OUS til å delta i verifisering av tilbudet fra Skanska. OUS skal sikres fullt innsyn i tilbudet fra Skanska, tilbudsunderlaget og i forhandlingsprosessen frem mot inngåelse av totalentreprisekontrakt. Dette gjelder tekniske løsninger og kalkylen som ligger til grunn for fastsettelse av fast pris i totalentreprisen.*
- *Verifiseringsprosessen skal gjennomføres i perioden frem til 06.01.2020. Hensikten med verifiseringsprosessen er at OUS skal verifisere at løsninger og kvaliteter knyttet til leieobjektet er i tråd med kravene som er satt til leieobjektet fra brukerprosessen. I verifiseringsprosessen skal partene bli gjort kjent med allokeringen av de totale byggekostnadene for prosjektet på OUS sitt leieobjekt og den resterende delen av bebyggelsen. Detaljeringsnivået i verifiseringsprosessen skal tilpasses nivået til totalentreprisen.*

Det ble presisert i egen epost datert 10. desember 2019 fra Oslo universitetssykehus at formålet med verifiseringsprosessen var «å kvalitetssikre at entreprenørens endelige tilbud etter gjennomførte forhandlinger er innenfor kostnadsrammen(P50) for leieobjektet [NOK 1,6026 milliarder] og i samsvar med kravspesifikasjon for leieobjektet». Dette ble fra Oslo kommune bekreftet som «ok» i egen epost datert 11. desember.

Husleieavtalen ble fremforhandlet 10. januar 2020. I siste forhandlingsrunde deltok administrerende direktører i Oslo universitetssykehus og Helse Sør- Øst RHF, samt aktuell byråd i Oslo kommune med assistanse fra kommunaldirektør og kommuneadvokaten.

Oslo kommune ønsker å behandle avtalen i bystyremøte i slutten av februar. Det er avtalt med Helse Sør-Øst RHF at de behandler saken på sitt styremøte 5. februar.

4. NÆRMERE OM DE ENKELTE DELER AV HUSLEIEAVTALEN

Saken dreier seg om et stort byggeprosjekt hvor Oslo universitetssykehus innehar det største arealet, en finansiell leieavtale og et leieforhold. Det å regulere disse ulike elementene har vært komplekst. En normal tilnærming hadde vært standard betingelser for sammenlignbare nybyggprosjekter med en leieavtale der en har klare adskilte roller og rendyrkede rettigheter og plikter. På grunn av partenes historiske relasjon og at begge er offentlige aktører med samfunnsansvar har en også for dette prosjektet vektlagt at det dreier seg om et samarbeid om å få et tidsmessig tilbud til byens befolkning på plass. En markedsmessig, kommersiell tilnærming er blitt tonet ned. Dette betyr at en gjennom forhandlingene har fraveket det som er normale reguleringer og regulert ut fra andre omforente premisser.

Det har vært arbeidskrevende å få fram en avtale som forener ovennevnte hensyn. Det har vært brukt tid på å avstemme forventninger, og vanskelige områder, med behov for

avklaringer, har vært løftet opp på politisk nivå i Oslo kommune og til Helse Sør- Øst RHF fra vår side.

4.1 Om leieobjektet

Ny storbylegevakt på Aker vil samlet ha et areal på 26 711 kvm BTA, og Oslo universitetssykehus HF skal disponere ca. 57,9 % av dette arealet(15 478 kvm BTA) inklusive andeler av fellesarealer og tekniske arealer i bygget. I tillegg inngår 57,9 % av utearealer som følger av reguleringsaken, samt 26 parkeringsplasser. Leieobjektet fremkommer på tegninger inntatt som vedlegg 1 til leiekontrakten.

4.2 Pris leieobjektet

Husleieavtalen for leieobjektet består av to prislelementer og skal sikre Oslo kommune kostnadsdekkende husleie:

- Kapitalleie som skal dekke kommunens investeringskostnader for prosjektet
- FDV leie som skal dekke kommunens kostander til forvaltning, drift og vedlikehold

4.3 Kapitalleien

Kapitalleien skal beregnes ved at de endelige prosjektkostnadene skal nedbetales i sin helhet i løpet av 40 år etter et annuitetsprinsipp, hvor renten skal være flytende tilsvarende 3 måneders NIBOR + 50 punkter.

Med dagens rentenivå vil dette bety en årlig kapitalleie på om lag 58 millioner kroner.

Tilbudet fra Skanska er en totalentreprise fastpriskontrakt (8407). Dette betyr at det er bare endringsordrer i gjennomføringsfasen som vil utløse avvik knyttet til de prisene som ligger i kontrakten. Det er enighet om at endringer i gjennomføringsfasen som bare gjelder for eksklusive arealer Oslo universitetssykehus HF blir belastet direkte på leieobjektet, og at endringer knyttet til fellesareal, utomhus areal og parkering fordeles i forhold til arealbrøkene.

4.4 FDV leie

I tillegg til kapitalleien skal Oslo universitetssykehus HF betale løpende kostnader som skal dekke en forholdsmessig del av alle utleiers faktiske kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold/utskiftning, utvikling og service tilknyttet eiendommen. Løpende kostnader skal betales som et a-kontobeløp samtidig med kapitalleien basert på driftsbudsjett for påfølgende driftsår. Ved årlig avregning belastes Oslo universitetssykehus HF for hele kostnaden dersom denne gjelder egne eksklusive areal. Øvrige kostnader, herunder alle kostnader som ikke i sin helhet tilhører helseetaten sitt eksklusive areal, dekkes etter arealbrøk, foreløpig beregnet til ca. 57,9 %. Kostnader knyttet til parkeringsanlegget dekkes forholdsmessig, beregnet til 26/134 for Oslo universitetssykehus HF sin del.

Dekning av enkeltstående utviklingskostnader som overstiger kr 1 mill. kroner og som ikke følger av offentlige pålegg, skal avtales nærmere mellom partene.

Ved avslutning av leieforholdet uten at kjøpsrett er benyttet, skal partene på leietakers initiativ forhandle om endret kostnadsdeling / delvis refusjon av kostnader for utskiftning dersom større bygningsmessige elementer eller tekniske anlegg er byttet ut eller vil bli byttet ut kort tid før utflytting. Dette innebærer at finansieringsmodell for

større utskiftninger av tekniske anlegg, installasjoner, tak m.v. ikke er regulert av bestemmelsene i avtalen, hvis leieforholdet avsluttes etter f. eks. 30 år.

Oslo kommune har forpliktet seg på forespørsel fra Oslo universitetssykehus å redegjøre for foreliggende planer for utskiftning av tekniske anlegg / bygningsmessige elementer som vil føre til større kostnader for Oslo universitetssykehus i 4 års perioder.

Da det p.t. ikke foreligger en LCC (livssyklus kostnader) – analyse er det ikke mulig å estimere hvilke FDV kostnader som skal legges til grunn for Oslo universitetssykehus sin andel av fremtidige driftskostnader ved ny storbylegevakt. Det er varslet at Oslo kommune vil utarbeide en analyse av livssyklus kostnader (LCC) på 3 siffer nivå og at denne vil vise hvilke konsekvenser de tekniske og bygningsmessige valg har for fastsettelse av fremtidige driftskostnader (FDV).

4.5 Kostnadskontroll og håndtering av eventuelle kostnadsoverskridelser

Fra Oslo kommune sin side har utgangspunktet for forhandlinger vært å inngå en husleieavtale uten øvre begrensning for kapitalleieelementet. Oslo universitetssykehus HF har derfor, etter dialog med ledelsen i Helse Sør-Øst RHF, fremforhandlet en kontrakt der man søker å ha kontroll på kostnadsnivået i løpet av byggefasen ved at man håndterer varslede overskridelser med kutt, og der kostnadsoverskridelser ut over P50 (kr 1758,6 mill. kroner for sykehusets andel) ikke kan unngås via kutt, må gå til Helse Sør- Øst RHF for godkjenning. Parallelt med husleieforhandlingen mellom partene har det vært gjennomført flere møter også med deltakelse fra administrerende direktør i Helse Sør-Øst RHF og politisk ledelse i Oslo kommune.

Det er nå et grunnleggende prinsipp i avtalen at Oslo universitetssykehus HF forplikter seg til å dekke sin andel av eventuelle overskridelser som ikke lar seg løse gjennom å gjennomføre kutt i prosjektet i gjennomføringsfasen. Selv om overskridelser ut over P50 rammen skal styrebehandles og godkjennes av Helse Sør- Øst RHF vil Oslo universitetssykehus HF være forpliktet til sin andel av samlede prosjektkostnader når gjennomføringen av prosjektet er ferdig.

Etter avklaring fra ledelsen i Helse Sør-Øst RHF er følgende bestemmelser tatt inn i kontrakten for å regulere dette:

7.5 Prosjektet skal i gjennomføringsfasen styres mot en total sluttkostnad innenfor P50-rammen fastsatt i forbindelse med KS2 høsten 2019, hvor leietakers andel er NOK 1.602,6 millioner kroner. Utleier er innforstått med at enhver kostnadsoverskridelse for Leieobjektet som medfører at Prosjektkostnadene overstiger NOK 1.602,6 millioner kroner krever samtykke fra styret i Helse-Sør Øst RHF.

Dersom det oppstår forhold som innebærer at Prosjektet ikke lar seg gjennomføre innenfor leietaker sin andel av P50 på NOK 1.602,6 millioner kroner, kan leietaker velge å håndtere dette gjennom kutt innenfor sine Eksklusive Arealer. Leietaker skal etablere en kuttliste som skal forelegges utleier innen byggestart. Dersom alle kutt er foretatt/det ikke er mulig å foreta ytterligere kutt, må Prosjektets usikkerhetsavsetning benyttes.

Leietaker sikrer at å benytte usikkerhetsavsetningen behandles av styret i Helse Sør-Øst RHF innenfor fristen som utleier setter. Dersom ikke særlige forhold tilsier at det er

behov for spesielt rask avklaring, skal fristen som utgangspunkt ikke være kortere enn 2 uker. Fristen skal uansett være på minimum 5 virkedager. Utleier vil gi en skriftlig begrunnelse for behovet for å benytte usikkerhetsavsetningen.

Dersom kostnadsøkningen ikke kan håndteres gjennom kutt, er leietaker forpliktet til å dekke sin andel av økningen.

I tillegg er det tatt inn bestemmelse om månedlig rapportering av kostnadene til prosjektstyret hvor Oslo universitetssykehus HF har en representant. Under fremgår aktuell bestemmelse i husleiekontrakten:

28. Rapportering

Prosjektet skal i gjennomføringsfasen (byggefase), i henhold til Prosjektets styringsdokument, rapportere månedlig til prosjektstyret om kostnadene i prosjektet. Rapporteringen skal inneholde en fordeling av kostnadene som viser leietakers estimerte andel, men vil også inneholde kostnader som ikke er fordelt per rapporteringstidspunktet. Leietaker sikres gjennom sin representasjon i prosjektstyret innsikt i kostnadsutviklingen på en måte som gir leietaker grunnlag for å vurdere kostnadene i forhold til de estimerte Prosjektkostnadene og den bevilgningsrammen som er gitt for leietaker.

4.6 Flexibilitet i arealbruk

I og med at det er en tidsbestemt uoppsigelig 30 årig leieavtale og med opsjoner for ytterligere leie i 30 år for relativt store arealer var det viktig for Oslo universitetssykehus HF å sikre seg mulighet for fleksibilitet i forhold til arealbruken i leieperioden. Det var ikke mulig å få full fleksibilitet på dette punktet, idet kommunen mente å ha behov for en viss kontroll og styring med hvilke type aktivitet som er i de samme lokalene som de selv bruker. Oslo universitetssykehus HF har sikret en viss mulighet til å benytte arealene til annen relatert virksomhet med tilhørende støttetjenester som også skal omfatte utdannings- og forskningsvirksomhet. I tillegg åpnet en for mer fleksibilitet mht. bruksområde dersom det ikke lenger drives kommunal legevakt. Det er gitt en begrenset adgang til fremleie av lokalene og overdragelse av leiekontrakten. Under fremgår aktuelle bestemmelser i leiekontrakten.

5. Leietakers virksomhet

Leietaker skal benytte Leieobjektet med hovedformål å tilby helsetjenester ved en skadelegevakt med tilhørende støttetjenester. Slike støttetjenester kan også inkludere utdanning av helsepersonell og forskning innenfor helsetjenester.

Endring av virksomheten er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom det ikke lenger drives kommunal legevakt på Eiendommen, eller dersom leietaker ønsker å benytte en mindre andel av Eksklusivt Areal til annen virksomhet som ligger inn under Leietakers virksomhetsområde, kan samtykke kun nektes dersom utleier har saklig grunn.

25 Fremleie

25.1 *Leietaker har rett til å fremleie apoteklokalet i Leieobjektet til apotekvirksomhet uten samtykke fra utleier, herunder å bytte fremleietaker i dette lokalet i*

Leieperioden, i den utstrekning endringen ikke medfører økt avgiftsmessig belastning for utleier. Leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for eventuelle tap og kostnader som følge av fremleie i henhold til punkt 11.

- 25.2 *Fremleie av en mindre andel av leietakers Eksklusivt Areal kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for utleier som følge av fremleien skal alltid anses som saklig grunn, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 11 og stiller en – etter utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Fremleie som negativt påvirker utleiers drift er alltid å anse som saklig grunn.*

For øvrig kan fremleie nektes på fritt grunnlag.

26 Overdragelse

- 26.1 *Leietaker har rett til å overdra leieavtalen til annen norsk stat, fylkeskommunal eller kommunal virksomhet forutsatt at leietakers virksomhet opphører og overdragelsen ikke medfører endret bruk av Leieobjektet utover det leietaker er berettiget til etter punkt 5.*

- 26.2 *Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, utover overdragelse som nevnt i er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.*

4.7 Økonomisk risiko for eventuelle mangler og forsinkelser

Mangler har vært et omfattende diskusjonspunkt i forhandlingene. I utgangspunktet ønsket ikke kommunen å ta noe ansvar for mangler eller at bygget var ihht offentligrettslige krav. Når det gjelder mangler må man skille mellom mangler som kan tilbakeføres til entreprenør (og som en kan kreve utbedret i en 5 års periode) og mangler leietaker kan rette til utleier etter denne perioden. Det normale er at det er eier og byggherre som kan kreve mangler utbedret av entreprenør. Kommunen har vegret seg for å ta ansvar for at mangler som de er uenige kan rettes til entreprenør. Partene kom fram til en ordning der det er enighet om at vi har felles interesser og skal stå samlet, og at normalsituasjonen ved mangler vil være at det er kommunen som formelt og faktisk reiser dette overfor entreprenør. Ved diskusjon og ulike synspunkter åpner avtalen for at slike krav kan forfølges av Oslo universitetssykehus HF hvis det er mest hensiktsmessig.

For mangler i leieperioden som ikke lenger kan rettes til entreprenør, har Oslo kommune ikke vært villig til å ta ansvar for mangler ut over de som skyldes kommunens grove uaktsomhet eller forsett. Dette vil si at Oslo universitetssykehus HF selv må bære økonomisk risiko for forsinkelse og mangler som ikke entreprenøren vil svare for og der dette heller ikke kan henføres til Oslo kommune bortsett fra de situasjoner som nevnt over. Under fremgår aktuelle bestemmelser i leiekontrakten knyttet til mangler og forsinkelse.

20 Mangler og forsinkelser

- 20.1 *Leietaker kan kreve at utleier utbedrer mangler ved Leieobjektet i*

Leieperioden. Dersom utleier nekter å utbedre rettmessige mangler, er leier ansvarlig for leietakers kostnader til utbedring. Disse vil imidlertid inngå, eventuelt forholdsmessig, i Løpende kostnader som dekkes av leietaker.

20.2 Dersom mangelen er av en slik art at entreprenøren er ansvarlig for mangelen etter entrepris kontrakten, skal utleier lojalt legge til rette for og bidra til at leietaker skal kunne forfølge dette direkte mot entreprenøren. Det samme gjelder krav som følge av forsinket Overtakelse.

20.3 Utleiers kostnader ved utbedring av mangler som ikke kan rettes mot entreprenør dekkes av leietaker etter prinsippene i denne kontrakten om betaling av Løpende kostnader. Det gjelder ikke for kostnader til utbedring av mangler som skyldes grovt uaktsomme eller forsettlige forhold på utleiers side.

20.4 Leietaker kan kreve erstatning for direkte økonomisk tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen og tapet skyldes grov uaktsomhet eller forsett fra utleiers side. Indirekte tap i henhold til husleieloven § 2-14 annet ledd dekkes ikke.

20.5 Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, se for øvrig kravene i husleieloven § 2-12, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

4.8 Utkjøp

Oslo universitetssykehus HF er i leieavtalen gitt rett til utkjøp etter 40 år, forutsatt at leieobjektet lar seg seksjonere. Kravene til seksjonering etter eierseksjonsloven er relativt strenge, og det er derfor en viss usikkerhet knyttet til om utkjøp vil la seg gjennomføre. Kommunen har ikke selv påtatt seg noen risiko for at seksjonering ikke kan gjennomføres, men har kommet Oslo universitetssykehus i møte ved en intensjon om å forplikte seg til lojalt å tilrettelegge for seksjonering i bestemmelsen knyttet til utkjøp i leiekontrakten.

Tidligere har det vært enighet om mulighet for utkjøp etter 0 år, 10 år og 15 år. Av styresak 011 -2019 i Helse Sør- Øst RHF fremgår det av vedtaksprotokollen at:

Styret forutsetter videre at avtalen gir mulighet for at Oslo universitetssykehus HF kan overta sin del av bygget etter 40 år.

Under fremgår de aktuelle bestemmelser i leiekontrakten.

29 Kjøpsrett

29.1 Leietaker har rett til å kjøpe Leieobjektet, forutsatt at det lar seg gjøre å få seksjonert arealene med utgangspunkt i arealfordelingen angitt i vedlegg 1. Kjøpsretten utøves skriftlig til utleiers postadresse.

29.2 Kjøpsretten må utøves i løpet av følgende perioder med dertil overtakelsestidspunkt:

Fra dato for inngåelse av leieavtalen og senest innen 30 juni 2021, for leietakers påfølgende overtakelse av Leieobjektet per Overtakelse.

Fra Overtakelse og senest innen 8 år etter Overtakelse, for leietakers påfølgende overtakelse av Leieobjektet etter 10 år av Leieperioden.

Fra 8 år av Leieperioden og senest innen 13 år etter Overtakelse, for leietakers påfølgende overtakelse av Leieobjektet etter 15 år av Leieperioden.

Fra 13 år av Leieperioden og senest innen 38 år etter Overtakelse, for leietakers påfølgende overtakelse av Leieobjektet etter 40 år av Leieperioden, forutsatt at leietaker har benyttet opsjonen til å forlenge Leieperioden med leieperiode 2.

29.3 Dersom varsel om utøvelse av kjøpsrett ikke gis innen angitte frister, faller retten til kjøp bort. Dersom kjøp kreves innen ovennevnte frister, er leietaker selv ansvarlig for alle kostnader ved seksjonering, mens utleier er forpliktet til å signere nødvendige papirer. Leietaker må i tillegg dekke dokumentavgift, øvrige avgifter tilknyttet overdragelsen og alle øvrige kostnader som påløper for partene tilknyttet overdragelsen, inkludert utleiers interne kostnader, dokumentert med timelister. Partene skal aktivt og lojalt arbeide for at seksjonering lar seg gjennomføre, slik at kjøpsretten kan realiseres. Partene skal avklare nærmere hvem som skal ha det praktiske ansvaret for utforming av dokumenter mv.

4.9 Pris for et eventuelt utkjøp

Her er det inntatt en bestemmelse som sikrer kommunen mot dokumenterte rentetap i leieperioden. Dette skaper risiko i forhold til de rentebetingelsene som er avtalt, men var et absolutt krav fra kommunens side når de åpnet opp for utkjøpsmulighet etter 40 år. Under fremgår de aktuelle bestemmelser i leiekontrakten.

29.4 Prisen som skal betales for Leieobjektet ved overdragelsen til leietaker, settes til et beløp som tilsvarende dekning av evt. restlån knyttet til Leieobjektet som ikke er nedbetalt av leietaker gjennom Kapitalleien. Med restlån menes delen av utleiers opprinnelige lån som ble benyttet til å betale Prosjektkostnadene for Leieobjektet (se definisjon i punkt 7.2) og som leietaker ikke har nedbetalt gjennom Kapitalleien (omfatter ikke renteelementet). I tillegg kommer eventuell gjenværende del av kostnader (det som ikke er dekket gjennom betaling av Løpende kostnader) til gjennomførte investeringer / utviklingskostnader i Leieobjektet og som er dekket direkte av utleier/ Oslo kommune og dermed ikke er inkludert i restlånet. I tillegg kommer videre et eventuelt dokumentert rentetap dersom Oslo kommunes rentebetingelser i markedet har utviklet seg slik at lånekostnadene for Oslo kommune har vært høyere enn det Leietaker har dekket gjennom betaling av Kapitalleien, dvs at kommunens lånemulighet knyttet opp mot 3 måneders NIBOR medfører at kommunen i perioder ikke har kunnet få et slikt lån uten høyere påslag enn 50 punkter. Utleier

skal jobbe for at lånebetingelsene for Prosjektkostnadene for Leieobjektet er på vilkår innenfor 3 måneders NIBOR + 50 punkter.

29.5 Utleier skal på forespørsel, og før kjøpsretten gjøres gjeldende, opplyse leietaker om antatt kjøpesum for Leieobjektet. Slik forespørsel må rettes til utleier senest 6 måneder før siste frist for utøvelse av kjøpsopsjon, hvis leietaker ønsker å få oppgitt antatt kjøpesum i forkant av utøvelsen.

4.10 Vedleggene til husleiekontrakten

Vedlegg til husleiekontrakten ble oversendt 21. januar 2020.

Leiekontrakten består av 5 vedlegg:

1. Tegning av Leieobjektet
2. Entreprisekontrakt med tilhørende vedlegg
3. Vedlegg med ansvarsfordeling for tekniske anlegg mv
4. Prosjektnedbrytningsstruktur
5. Endelig beregning av Prosjektkostnader (ikke klart ved signering)

Vedlegg 1 viser arealfordelingen i bygget og er gjennomgått og godkjent.

Vedlegg 2 skal iflg. husleiekontraktens bestemmelse inneholde entreprisekontrakten med vedlegg. Tilbudsbrev datert 10. januar er oversendt, men vedleggene foreligger ikke fra kommunens side.

Vedlegg 3 ansvarsfordeling for tekniske anlegg fremgår av leiekontraktens bestemmelse 14.1. Ansvarsfordelingen er ikke klar. Kommunen har oversendt et utkast til vedlegg 3, men det pågår en prosess i brukergruppen i regi av medvirkningsforum som på oppdrag fra Omsorgsbygg er bedt om å komme med en anbefaling til medvirkningsforum 13. februar 2020.

Vedlegg 4 ble oversendt fra kommunen 21. januar og består av et dokument som beskriver hvordan rapporteringen skal foregå i gjennomføringsfasen og hvilken modell som kostnader skal fordeles etter. Fellesareal, parkering og utomhus fordeles etter arealnøkler. For eksklusive arealer skal faktiske kostnader legges til grunn.

Vedlegg 5 endelig beregning av prosjektkostnader foreligger først ved ferdigstillelse av prosjektet.

5. VERIFISERING AV SKANSKAS TILBUD MED HENSYN TIL INNHOLD, KVALITET OG PRIS OG FULLMAKTSRAMME JF. STYRESAK 011-2019 I HELSE SØR- ØST RHF

5.1 Verifisering av Skanskas tilbud med hensyn til innhold og kvalitet

Oslo universitetssykehus HF har gjennomgått entreprisetilbudet for å kvalitetssikre at leieobjektet innehar det arealet og funksjoner som dekker virksomhetens behov. Etter gjennomgang av leveransebeskrivelsen fra Skanska (entreprenør) på et overordnet nivå, ble særskilte forhold til leveranse og funksjonalitet påpekt og avklart i dialog med Oslo kommune og prosjektledelse Omsorgsbygg (OBY). Oslo universitetssykehus HF kan

verifisere at tilbudet fra Skanska inneholder de funksjonaliteter og er i tråd med kravene som er satt til leieobjektet i omforent Forprosjektrapport (2.0).

Når det gjelder byggets kvalitet med tanke på bygningskonstruksjon og bygningsfysikk, innehar det den kvaliteten som ligger til grunn for prosjektet. Bygget har i tillegg passivhus-standard som tilfredsstillende BREEAM-NOR «Excellent». Prosjektledelse OBY har bekreftet at tilfredsstillende kvalitet er lagt til grunn for valg av tekniske løsninger. I den videre prosessen vil Oslo universitetssykehus HF delta i detaljprosjekteringen for å sikre kvalitet og funksjonalitet for tekniske løsninger i leieobjektet. Livsykluskostnader (LCC) på 3 siffer nivå er under utarbeidelse, og denne vil vise hvilke konsekvenser tekniske og bygningsmessige valg har for fastsettelse av fremtidige driftskostnader (FDV).

Partene har i samråd med prosjektet utarbeidet en kuttliste med estimert kostnadsbesparelse, frist for når tiltaket kan vedtas og konsekvenser for gjennomføring. Det legges opp til en høring i ulike grupper før behandling og endelig vedtak i prosjektets eierstyringsgruppe før byggestart. Omforent kuttliste vil være vedlegg til styringsdokumentet for byggefasen.

5.2 Verifisering av KS2 kalkylen og Skanskas tilbud for Oslo universitetssykehus sin andel av totale prosjektkostnader

Parallelt med forhandlingene om husleiekontrakt mellom Oslo kommune og Oslo universitetssykehus HF har det pågått en verifisering av prisen for leieobjektet basert på endelig tilbud fra Skanska. I denne prosessen har prosjektet, Omsorgsbygg og Oslo universitetssykehus HF vært enige om at en mulig modell for å beskrive de faktiske kostnadene for Oslo universitetssykehus HF sin del av prosjektet var å benytte omforente arealbrøker. Oslo universitetssykehus HF ønsket at fordelingen av kostnader skulle tas inn som et eget vedlegg til husleiekontrakten, og at husleiekontrakten viste til dette som modell for fordeling av endelige kostnader.

Den siste uken har formuleringen av fordelingen av kostnadene blitt endret fra Oslo kommunes side. Oslo kommune har tatt utgangspunkt i de opprinnelige formuleringene fra forhandlingene i 2018 om at de faktiske kostnadene skulle ligge til grunn for fordelingen. Denne endringen resulterer imidlertid i at det ikke lenger lar seg gjøre å verifisere økonomien knyttet til Oslo universitetssykehus HF sin del av prosjektet da det ikke foreligger noen omforent og presis fordelingsmodell for dette prinsippet.

Tilbudet fra Skanska er heller ikke bygd opp slik at det fremgår eksplisitt hva som gjelder for leieobjektet som Oslo universitetssykehus HF skal nedbetale gjennom kapitalleien.

5.3 KS2 estimat(P50) og Skanskas tilbud(P50) vurdert opp mot fullmakten

Det er som omtalt ovenfor avklart i dialog med ledelsen i Helse Sør-Øst RHF at P50 fullmakten som følger av vedtak i styresak 011-2019 er oppad begrenset til 1758,6 millioner kroner. Dette inkluderer alle prosjektkostnader som skal inngå i ny storbylegevakt herunder bygg, parkering, utomhus arealer, tomt og medisinsk teknisk utstyr.

Investeringer i medisinsk teknisk(MTU), grunnutstyr(GRU) og IKT utstyr inngår i fullmaktsrammen til Helse Sør- Øst RHF, men er ikke en del av husleieavtalen med Oslo kommune. Oslo universitetssykehus HF vil selv anskaffe (MTU, GRU og IKT) innenfor de eksisterende avtaler som foreligger.

I utstyrprogrammet som lå til grunn for KS2 kalkylen var det for Oslo universitetssykehus HF ikke lagt til grunn at noe utstyr skulle flyttes fra eksisterende legevakt i Storgaten, og det var lagt til grunn full utstyranskaffelse på planlagt utvidet operasjonskapasitet fram mot 2035. Det er i egen prosess med berørte klinikker gjennomført en reduksjon av investeringsrammen for utstyr på til sammen 62,3 millioner kroner. Det er klinikkene selv som har gått igjennom utstyrprogrammet og justert rammen for blant annet medflytt av eksisterende utstyr og redusert anskaffelse knyttet til at det ikke vil være behov for full kapasitet innenfor operasjonsvirksomheten i 2023- 2025.

Tabellene under viser estimater for totale investeringer for Oslo universitetssykehus HF sin del av ny storbylegevakt. Estimaten er vurdert opp mot fullmaktsrammen (P50).

Tabellen 1 viser status etter KS2 estimater, dvs ved oppstart av forhandlingene med Oslo kommune. Det fremgår av tabellen at de samlede kostnadene oversteg rammen gitt i styrevedtaket i Helse Sør-Øst RHF.

Tabell 1:

Ramme	KS2 (P50) mill kr.	Kommentarer
P50 Ramme HSØ (60 % 2 931 mill kr)	1758,6	Fullmakt (P50) styresak 011-2019 i HSØ
P50 Utstyr (MTU/GRU/IKT)	-218,3	Utstyrskramme KS2 OUS sin andel
P50 OUS sitt leieobjekt sin andel av totale prosjektkostnader	-1602,6	Kommunens estimat(mottatt 15.11.19) for leieobjektet basert på KS2 (P50)
Differanse fullmaktsramme	-62,3	Overskridelse fullmaktsramme(P50)

Tabell 2 viser de estimatene som foreligger på dette tidspunktet da denne styresaken ble slutført. Utstyrprogrammet er redusert, jf omtale ovenfor. For bygget er det tatt inn kommunens estimat basert på Skanskas endelige tilbud datert 10. januar 2020. Det fremgår av tabellen at estimatet for de samlede kostnadene med dette utgangspunktet er innenfor den økonomiske rammen som er gitt av Helse Sør-Øst RHF.

Tabell 2:

Ramme	Skanskas tilbud (P50) mill kr.	Kommentarer
P50 Ramme HSØ (60 % 2 931 mill kr)	1 758,6	Fullmakt (P50) styresak 011-2019 i HSØ
P50 Utstyr (MTU/GRU/IKT)	-156,0	Utstyrssamme etter gjennomførte reduksjoner av innvolverte klinikker.
P50 OUS sitt leieobjekt sin andel av totale prosjektkostnader	1531,8 -1544,6	Kommunens estimat(mottatt 21.1.20) for leieobjektet basert på Skanskas tilbud datert 10.1.2020
Differanse fullmaktsramme	58-70,8	Til gode fullmaktsramme

Oslo universitetssykehus HF satte tirsdag 21. januar som siste frist for informasjon som skulle ligge til grunn for denne styresaken. Kommunen oversendte tirsdag kveld estimat for leieobjektet basert på Skanskas tilbud. Estimaten er oppgitt i et intervall mellom 1,532 mrd. kroner og 1,545 mrd. kroner som er tatt inn i tabellen ovenfor. Oslo universitetssykehus HF er imidlertid ikke kjent med hvordan dette estimaten er beregnet. Kostnadene er økt i nytt utkast til estimaten sammenlignet med forrige estimaten mottatt 14. januar og det fremgår av epost datert 21. januar fra kommunaldirektør i Byrådsavdeling for næring og eierskap at:

Det er gjort en vurdering av kostnader for partenes respektive eksklusive arealer. Sammenlignet med tidligere estimaten i verifikasjonen gir det oppdaterte estimaten en noe høyere kostnad for OUS. OBY trenger noe mer tid på å definere dette mer presist men oppgir at foreliggende estimaten gir en økt kostnad for OUS på 12 mill. (Det er da også hensyntatt at noen arealer er rimeligere). Det er i tillegg gjort en maks betraktning hvor OUS sin andel av kostnaden øker med 24, 8 mill. Som du vil se i regnearket som oversendes senere i kveld ligger estimaten under 1 602 mill. kroner for OUS sin andel av bygget.

Endringer må håndteres i henhold til styringsdokumentet. Vi antar at det vil følge av dette at alle kostnader knyttet til den aktuelle endringen føres på det arealet/den posten som endringen gjelder. Dette inkluderer kostnader til prosjektledelse / prosjektstøtte.

Det er ikke mottatt noen dokumentasjon på hvilken modell som er benyttet eller hvordan beregningen er gjennomført ut over det som fremkommer av epost vist over, jf også omtale i avsnitt 5.2.

Det fremgikk av den informasjonen som ble mottatt tirsdag kveld at P50 estimatene fra kommunen ikke er hensyntok forsinkelseskostnader for perioden januar til mars. Kommunen ble forespurt om dette er korrekt, og bekreftet onsdag 22. januar 2020 at anslagene i tabell 2 ovenfor er 17 millioner kroner for lave som følge av nevnte forhold.

5.4 Økonomisk risiko i leieperioden

Det foreligger økonomisk risiko knyttet til at Oslo kommune krever at ved større utskiftninger av tekniske anlegg, tak m.v. skal disse finansieres forholdsmessig av Oslo universitetssykehus HF det året disse skal gjennomføres uten at sykehuset har en reell innflytelse på beslutningen. For å redusere denne risikoen har Oslo universitetssykehus HF fremmet et ønske om å finansiere slike større utskiftnings-investeringer med at kapitalgrunnlaget økes tilsvarende Oslo universitetssykehus HF sin andel og betales ned gjennom kapitalleien i samsvar med levetiden for det anlegget som er utskiftet. Ulempen

ved den foreliggende modellen oppstår dersom Oslo universitetssykehus HF vil gjøre bruk av si oppsigelsesmulighet (etter 30, 40 eller 50 år), og Oslo kommune like før det gjennomfører større rehabiliteringsarbeid. I så fall risikerer Oslo universitetssykehus HF å reelt betale for samme bygningsdel nesten to ganger. I forhandlingene er man blir enige om formuleringer som i noen grad skal kunne håndtere slike situasjoner. Men formuleringene har nok mer karakter av intensjonserklæringer, og det er usikkert hvilket gjennomslag de vil ha dersom det oppstår uenighet.

6. ADMINISTRERENDE DIREKTØRS VURDERING OG ANBEFALING

Forhandlingene med Oslo kommune har vært omfattende og krevende. Som følge av at det ikke var mulig å fremforhandlet en avtale innenfor de fullmaktene som foreslå fra Helse Sør- Øst RHF når det gjelder økonomisk ramme har det vært nødvendig å trekke Helse Sør- Øst RHF med i forhandlingene.

Den foreliggende husleieavtalen ble forhandlet fram sammen med Helse Sør-Øst RHF opp mot politisk ledelse i Oslo kommune. I ettertid har det tilkommet endringer og nye opplysninger som ikke var klare på det tidspunktet avtalen ble framforhandlet, noe som viser kompleksiteten i saken.

Administrerende direktør legger til grunn at det er et sterkt ønske om å gjennomføre prosjektet med en felles storbylegevakt sammen med Oslo kommune. Saken har vært behandlet i flere omganger tidligere i styrene ved Oslo universitetssykehus HF og Helse Sør- Øst RHF. Ny storbylegevakt på Aker er også godt integrert med Oslo universitetssykehus HF sine øvrige planer for nye sykehusbygg. Det har vært et betydelig tidspress fra Oslo kommune i saken, blant annet for å unngå fordyrende forsinkelser og fordi det er knyttet store forventninger til at dette prosjektet skal starte opp. Administrerende direktør har forholdt seg til at Oslo kommune ønsker saken behandlet i bystyret i slutten av februar.

På bakgrunn av dette anbefaler administrerende direktør at styret gir sin anbefaling av leiekontrakten og at den sendes over til Helse Sør-Øst for videre behandling trass i at det isolert sett hadde vært ønskelig å ha mer tid til å avklare kostnadene. Det er da også lagt vekt på at de foreliggende kostnadsestimatene som er oversendt fra Oslo kommune sammen med nedjustert utstyrsanskaffelse på dette tidspunkt ligger innenfor den økonomiske rammen som er satt av Helse Sør-Øst RHF.

Administrerende direktør vil imidlertid understreke at det er betydelig svakheter knyttet til leiekontrakten slik den nå foreligger. En side er den økonomiske risikoen som både er knyttet til kostnadene før innflytting og til vedlikeholdskostnader lenger utover i byggets levetid.

Det er også andre svakheter ved det leieforholdet som etableres. Disse henger sammen med at Oslo universitetssykehus HF skal benytte over halvparten av bygget, mens det er Oslo kommune som vil være eier av hele bygget. Det vil således være en skjevhet i styring og myndighet over bygget som ikke gjenspeiles i den relative bruken av det. Hvor stor ulempe dette representerer er vanskelig å si, men noen forhold er påpekt i gjennomgangen av kontrakten ovenfor.

På bakgrunn av forholdene ovenfor er det administrerende direktør sin vurdering at Oslo universitetssykehus HF bør vurdere å ta i bruk muligheten for å overta som eier av sin andel så snart som mulig. Det følger av utkjøpsbestemmelsen at første anledning for å utløse kjøpsopsjonen vil være i perioden mellom avtaleinngåelse og 30. juni 2021. Administrerende direktør viser til at det også foreligger en risiko for om kjøpsopsjonen lar seg realisere knyttet til byggetekniske forhold. Det vurderes at det å varsle avrop på kjøpsopsjonen tidlig gjør det lettere å tilrettelegge prosjektet for seksjonering jfr. de kravene som følger av leiekontrakten og særlovgivningen.

Administrerende direktør anbefaler styret å vedta forslagene til vedtak slik de fremgår av saken.

Saken oversendes Helse Sør- Øst RHF for videre behandling, da avtalen ikke innehar en øvre begrensning for kapitalleien. Det er også inntatt prosessregler i avtalen som gjelder avrop på usikkerhetsavsetning (P85), som relaterer seg til Helse Sør-Øst RHF.