

## TRONDSLETEN HABILITERINGSSENTER SAK TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 18.11.2021

### 1. BAKGRUNN

CP-foreningen avdeling Trøndelag er i dag eier av Trondsletten Habiliteringssenter. Tomten er en festet tomt med Staten som bortfester. Festeavtalen ble inngått i 1957 og inneholder en klausul om at det kun skal drives virksomhet knyttet til behandling av barn med Cerebral Parese på eiendommen.

I festekontrakt med staten er følgende formulert:

*2. Tomten kan bare benyttes til hjem for behandling av barn som er rammet av cerebral barneparese.*

*3. Blir hjemmet nedlagt eller flyttet, oppheves kontrakten og området tilfaller Reitgjerdet sykehus vederlagsfritt.*

Fram til 2004 stod CP foreningen Trøndelag som ansvarlig driver av virksomheten ved Trondsletten. Finansieringen kom opprinnelig fra Fylkeskommunen, men ble senere finansiert direkte fra St. Olavs Hospital.

I 2004 overtok St. Olavs Hospital driftsansvaret for virksomheten og samtidig ble det inngått en egen leieavtale med St. Olavs Hospital for leie av bygningsmassen. St. Olavs Hospital har siden 2004 betalt leie til CP-foreningen for bruk av eiendommen. I tillegg har St Olav Hospital dekket alle driftskostnader.

På årsmøtet for CP-foreningen avdeling Trøndelag i 2006 ble det vedtatt opprettelse av Stiftelsen Trondsletten. Det ble videre vedtatt at alle leieinntekter for Trondsletten Habiliteringssenter skulle overføres til Stiftelsen. Dette er gjennomført fram til i dag.

St. Olavs Hospital ønsker nå å overføre sin aktivitet ved Trondsletten til egne lokaler på Haukåsen. Vi har derfor mottatt oppsigelse fra St. Olavs Hospital av gjeldende driftsavtale med virkning fra 01.04.2023. St. Olavs Hospital ønsker ikke å benytte lokalene til annen virksomhet.

Når St. Olavs Hospital flytter ut av Trondsletten Habiliteringssenter den 01.04.2023, sitter CP-foreningen avdeling Trøndelag igjen med ansvaret for en større bygningsmasse hvor det raskt vil påløpe store driftskostnader for faste kostnader til forsikring, eiendomsskatt, strøm etc. I tillegg vil man også ha fullt ansvar for nødvendig vedlikehold.

Det er derfor svært viktig at CP-foreningen Trøndelag avklarer hva som skal skje med Trondsletten etter 01.04.2023, og at alle nødvendige avtaler er etablert i god tid før dette slik at det ikke kommer unødvendige kostnader på CP-foreningen Trøndelag.

## 2. VURDERING AV STATUS

Styret har siden vi mottok oppsigelsen fra St. Olavs Hospital vurdert om det finnes alternative løsninger for Trondsletten.

For å få en bedre oversikt over situasjonen engasjerte styret Advokatkontoret Bjerkan Stav for å gjennomgå saken og bistå oss i kartlegging av hvilke muligheter vi har for eiendommen. I forbindelse med engasjementet stilte styret følgende spørsmål til advokaten:

- Har festekontrakten noe reell verdi for CP-foreningen Trøndelag?
- Kan CP-foreningen Trøndelag kreve innløsning av festeavtale?
- Har CP-foreningen noen rettigheter i forhold til bortfester for verdien av bygningsmassen?
- Må det regnes med kostnader ved innløsning (rivning av bygningsmasse)?
- Er det noen krav som kan stilles til leietaker ved fraflytting av bygningsmassen?

Hovedkonklusjonene fra advokaten på de enkelte spørsmål er:

### **Har festekontrakten noe reell verdi for CP-foreningen Trøndelag?**

*Festekontrakten opphører når driften av habiliteringssenteret legges ned. Festekontrakten kan – isolert sett - videreføres til andre gjennom salg, forutsatt at formålet med festekontrakten også videreføres. Kontrakten vil da være oppsigelig for begge parter med to års varsel.*

*I realiteten innebærer dette at kontrakten som sådan ikke har noen verdi for foreningen. Et salg av eiendommen til andre forutsetter en ny avtale med staten.*

### **Kan CP-foreningen Trøndelag kreve innløsning av festeavtalen?**

*Nei. Festekontrakten gir i seg selv ikke hjemmel til å kreve innløsning, og bestemmelsene om innløsning i lov om tomtefeste gjelder ikke for det aktuelle festeforholdet.*

### **Har CP-foreningen noen rettigheter i forhold til bortfester for verdien av bygningsmassen?**

*Jeg (advokaten) heller til at avtalens pkt. 3 må tolkes dit hen at staten – ved opphør av kontrakten – har rett til – og er forpliktet til - å overta bebyggelsen vederlagsfritt.*

*I motsatt fall er hovedregelen at fester må rydde tomta når festeforholdet avsluttes, og selv bære kostnadene ved det. Men: dersom bygningsmassen har verdi for bortfester kan fester kreve at bortfester overtar bygningene. Her er det vel høyst tvilsomt om staten vil se seg tjent med å bevare bygningsmassen og det fremstår derfor som sannsynlig at foreningen kan bli pådratt betydelige utgifter til rivning – dersom avtalens pkt. 3 ikke gir foreningen hjemmel til å kreve at staten overtar bygningsmassen.*

### **Må det regnes med kostnader ved innløsning (rivning av bygningsmasse)?**

*Dette kan ikke utelukkes. Se ovenfor.*

### **Er det noen krav som kan stilles til leietaker ved fraflytting av bygningsmassen?**

*Det vil avhenge av hva som skjer. Skal bygningsmassen benyttes videre uten større endringer kan det fremmes krav knyttet til manglende vedlikehold. Skal bygningsmassen rives oppstår i så måte intet økonomisk tap som kan kreves erstattet av leietaker.*

### 3. STYRETS VURDERING

Selv om det er lenge til opphør av leieavtalen er det viktig å komme i gang med prosessen videre.

Det synes klart ut fra argumentasjonen i advokatens notat at etter at St. Olavs Hospitals har flyttet i 2023 vil eiendommen ha liten verdi for CP-foreningen Trøndelag. Dette ut fra følgende forhold:

- Bygningsmassen er relativt nedslitt og umoderne.
- CP-foreningen Trøndelag er ikke i stand til å komme opp med en aktivitet som kan dekke driftskostnadene for eiendommen.
- Festekontrakten gir ikke noe hjemmel for en «rimelig» overtakelse av eiendommen.
- Statsbygg har ingen forpliktelse for å godtgjøre CP-foreningen ved overtakelse av eiendommen.

Vår prioritering bør derfor være å gå i dialog med Statsbygg på en slik måte at de overtar hele området (som også innbefatter bygningsmassen) på det tidspunktet St. Olavs Hospital flytter ut.

Vi har etablert kontakt med eiendomsavdelingen til Statsbygg, Oslo, og har oversendt orientering om status samt kopi av gjeldende festekontrakt. Statsbygg har vist forståelse for saken og uttrykte stor tilfredshet med at vi varslet så vidt raskt etter oppsigelsen fra St. Olavs Hospital. Det er så langt ikke fremmet noen krav fra Statsbygg i forhold til rivning av eksisterende bygningsmassen.

Festeavtalen er enda ikke sagt opp fra vår side da dette krever et årsmøtevedtak.

### 4 FORSLAG TIL VEDTAK

Ekstraordinært årsmøte tar orientering fra styret i CP-foreningen Trøndelag til etterretning.

Årsmøtet er orientert om oppsigelsen av avtalen fra St Olavs Hospital med virkning fra 01.04. 2023, samt mulige konsekvenser av oppsigelsen. Årsmøtet slutter seg dermed til styrets konklusjon, om at CP-foreningens rolle i driften av habiliteringstilbudet for barn og unge dermed vil opphøre, i og med oppsigelse av leieavtalen.

Klausulen i festeavtalen gjør at alternativ bruk av bygningsmassen blir krevende. Årsmøtet slutter seg derfor til styrets vurdering, at videre drift av tilbud eller utvikling av eiendomsmassen til andre formål for vår medlemsgruppe ikke er aktuelt.

Årsmøtet ber styret arbeide videre med saken, herunder undersøke hva som kan gjøres for å unngå at CP-foreningen Trøndelag påføres kostnader til rivning av bygget eller andre ulemper i forbindelse med at avtalen er sagt opp. Årsmøtet gir styret fullmakt til å undertegne nødvendige avtaler for å slutføre saken.

Trondheim 02.11.2021

Styret i CP-foreningen Trøndelag