FRA
UNIVERSITETSDIREKTØREN

FREMLEGGSNOTAT
Møtesaksnr.: b
Møtedato: 8. september 2008
Notatdato.: 28.august 2008
Arkivsaksnr: 2008/12126
Saksbehandler: Per Kristiansen

TIL
UNIVERSITETSSTYRET

Sakstittel – Salg av Observatorie Terrasse 4 A og B

Universitetet eier en tomt i Observatorie Terrasse i Oslo som er bortfestet til et boligsameie som har leilighetsbygg med adresse Observatorie Terrasse 4 A og B på tomten. Frem til 2006 eide UiO også tomten til Observatorie Terrasse 4 C og D, men denne ble i 2006 solgt etter forhandlinger til det AS som eide og leide ut leilighetene i 4 C og D. Fordi det var et firma som eide leilighetene forelå det den gang ikke innløsningsrett for tomten fordi denne retten bare gjelder for bruk av tomt til egen bolig. Forhandlinger førte den gang frem til en god salgssum på 4,2 millioner og ble godkjent av universitetsstyret i januar 2006.
Nå har sameiet Observatorie Terrasse 4 A og B fremsatt krav om innløsning av sin festetomt, og fordi dette er et sameie som bruker tomten til egne boliger har de innløsningsrett. Innløsningskravet er fremsatt med henvisning til "Instruks om innløysing og regulering av festeavgift i festeforhold der staten eller statleg styrde verksemder eig tomta". Instruksen er gitt ved kongelig resolusjon av 14.12.2007. Tidligere var innløsning bare styrt av tomtefesteloven som i §37 gir rett til et innløsningsvederlag på 30 ganger festeavgiften. For tidsavgrensede kontrakter kan man kreve 40% av råtomtens markedsverdi. Det siste ville i tilfelle for Observatorie Terrasse 4 A og B være mer lønnsomt for UiO, men instruksen fra 2007 sier klart at innløsningsvederlaget skal være på 30 ganger festeavgiften.

Universitetsdirektøren vurderer det slik at UiO under ingen omstendighet på noe tidspunkt kan nyttiggjøre seg tomten til annet formål siden den er bebygget med verdifull boligblokk eiet av fester. UiO har fått advokatfirma Hjort til å gå gjennom saken, og selv om det finnes noen aspekter som kan diskuteres juridisk, og som Hjort har gjort i sin drøfting av saken, konkluderer Hjort med at de anbefaler UiO å etterkomme et ønske om innløsning av tomten til 30 ganger festeavgiften.

Universitetsdirektøren finner dette helt i tråd med statens intensjoner både med tomtefesteloven og instruksen fra 2007, og finner det naturlig at UiO som statlig aktør følger opp intensjonene. Festeavgiften er pr i dag på 16.528 kr og 30 ganger festen gir da en innløsningssum på kr. 495.840.

Sakens fakta, historikk og vurderinger er grundig redegjort for i vedlagte brev fra Advokatfirma Hjort.

Konsekvenser for økonomi, bemanning og lokaliteter:
Salgssummen vil i henhold til storingsvedtak 7.april 1930 tilfalle Observatoriefondet og vil bidra til å øke avkastningen fra Observatoriefondet, noe som er nødvendig for å sikre de formål som fondet etter sine vedtekter skal dekke. Salget får ingen konsekvens for bemanning eller UiOs lokaliteter.

FORSLAG TIL VEDTAK:
Universitetsstyret slutter seg til forslaget om å selge tomten "Observatorie terrasse 4 A og B" for 30 ganger gjeldene festeavgift, og ber om at saken legges frem for kunnskapsdepartementet til godkjenning.

Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
universitetsdirektør

Frode Meinich
teknisk direktør

Vedlegg:
- Redegjørelse for juridiske aspekter fra Advokatfirma Hjort datert 03.07.2008