



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens hus

N-7468 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Åge Singsaas

Vår ref.
04 /30664/614/H12/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
2008/5477-326.1

Dato
13.08.2008

Svar - Øya helsehus - innsyn i husleiekostnader - klage på utilstr. svar på anmodning om innsyn

Vi viser til brev av 30.06 d.å. vedr. ovennevnte klage.

Prosjektleder Anne-Lise Nos i Trondheim eiendom har tidligere oversendt dokumentasjon, bla. Bystyresak nr. 60/06 og notat dat. 18.01.08 samt hatt samtale med klager Walter Keim i månedsskifte juni/juli d.å. om byggekostnadene og husleien. Det ble den gang også forklart at endelig husleie først fastsettes når endelig byggregnskap foreligger. Det er derfor med en viss forbauselse vi registrerer at herr Keim mener han har fått utilstrekkelig svar. Vi håper derfor at følgende kan være avklarende:

HiST skal betale kostnadsdekkende husleie for sine lokaler. Dvs at grunnlaget er tomte- og byggekostnader med tillegg av eierkostnader. Finanskostnadene består av rentekostnaden på andel av tomt og byggekostnaden beregnet som en annuitet over 40 år. Husleien avhenger av endelig byggekostnad samt rentenivået. Endelig byggekostnad vil foreligge når byggregnskapet gjøres opp, men det er ingen signaler på at det vil bli vesentlige overskridelser.

Det vanligste i det private markedet er å betale en husleie som gir en akseptabel forrentning av huseiers investering samt dekker hans eierkostnader. Ved Øya helsehus er det valgt en modell med kostnadsdekkende husleie der leietakerne betaler de faktiske kostnadene og hvor Trondheim kommune ikke har noen fortjeneste på utleien.

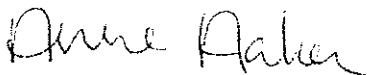
I begge modellene betales det i tillegg fellesutgifter som dekker driften. Disse varierer avhengig av leveransen. Ved sammenligning av husleien pr. kvm i ovenstående modeller, må en være oppmerksom på at noe av kostnadene i den ene modellen kan ligge i fellesutgiftene, mens den i den andre kan ligge i husleien.

Vi har med bakgrunn i herr Keims anmodning gjort foreløpige beregninger som tilsier en kostnadsdekkende husleie på ca. kr 1.800 pr. kvm, hvorav rente og avdrag utgjør ca. kr 1.640 pr. kvm.

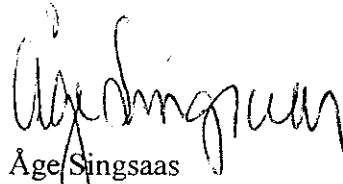
Det er viktig å opplyse at de oppgitte kvadratmeterprisene ikke er direkte sammenlignbare med leiepriser i det private markedet. Leietakerne ved Øya helsehus har bla mulighet til å kjøpe sine arealer til nedskrevet verdi ved utløpet av leiekontrakten. Dette vil si at husleien reelt vil være lavere når en tar hensyn til at avdragene som betales reduserer den framtidige kjøpesummen.

Dersom leietakerne i Øya helsehus hadde leid arealer i det private markedet ville de fått justert den årlige husleien iht endringene i konsumprisindeksen. Dette ville i et 40-årsperspektiv ført til en betydelig økning av denne husleien.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE



Anne Aaker
kst. direktør



Åge Singsaas
eiendomsutvikler

Kopi sendt: Walter Keim
Torshaugveien 2 C
7020 Trondheim

W 0 4 4 13.8.08