



Arkivreferanse
2022/7148

Dokumentdato
30.01.2025

Styre
Universitetsstyret

Styresak
6/25

Møtedato
13.02.2025

ORIENTERINGSSAK

UiBs forhold til eiendomsselskaper som er eiet av L. Meltzer høyskolefond og UiB

Saken gjelder

Universitetet i Bergen (UiB) og Kunnskapsdepartementet (KD) har i 2024 vært i dialog om UiBs bruk av eiendomsselskaper til universitetsformål og om tolkning av habilitetsreglene i forvaltningsloven knyttet til ansatte som sitter i styret i de aktuelle selskapene.

UiB har mottatt brev fra KD datert 19. desember 2024 der departementet gir sin vurdering og sine anbefalinger om hvordan dette bør håndteres. I denne saken orienteres det om disse vurderingene og hvordan dette vil følges opp.

Universitets bruk av eiendomsselskaper til universitetsformål

Universitetet i Bergen er et av fem universiteter i Norge som er selvforvaltende på eiendomssiden. Mens øvrig universiteter og høyskoler har Statsbygg som eiendomsforvalter gir det å være selvforvaltende en større grad av frihet til å utvikle og forvalte eiendommer.

UiB benytter ca. 392.000 m² eiendom til sin drift. Ca. 278.000 m² forvaltes av UiB på vegne av staten. Øvrig eiendomsmasse leies fra eksterne. Eksterne er både Statsbygg og private eiendomsaktører, men også to selskaper som har som vedtektsfestede formål å «*på ikke ervervsmessig grunnlag å eie og stille til disposisjon for Universitetet i Bergen fast eiendom til bruk for forskning og undervisning og dertil knyttede funksjoner*». De aktuelle selskapene er etablert i forståelse med KD og organisert som aksjeselskap eiet av UiB (Universitetet i Bergen eiendom AS) og L. Meltzers høyskolefond (Nygårdshøyden eiendom AS). Nygårdshøyden eiendom AS (NEAS) eier også et mindre eiendomsselskap (Magør eiendom AS) som er etablert for å kunne håndtere en mindre eiendomsmasse som leies ut til rent kommersielle aktører. Leieavtalene som er inngått mellom UiB og de aktuelle selskapene gir UiB rett til å overta leieobjektene mot å dekke gjenstående gjeld. Eiendomsselskapene har vært viktige i arbeidet med utvikling av en eiendomsmasse tilpasset universitetets formål. Eksempler på eiendommer helt eller delvis eiet av eiendomsselskapene, er Alrek helseklynge, Nygårdsgaten 5 og arealer på Marineholmen.

Eiendommer som UiB forvalter på vegne av Staten, styres som annen aktivitet på UiB med universitetsstyret som øverste organ. Universitetsdirektøren er delegert ansvar og all aktivitet skjer i

Eiendomsavdelingen. Eiendomsavdelingen håndterer også leiekontrakter med eksterne. Universitetet i Bergen eiendom AS (UiBAS) og Nygårdshøyden eiendom AS (NEAS) har som aksjeselskap, egne styrever som oppnevnes av generalforsamlingen. Rektor ved UiB er generalforsamling i begge selskapene på vegne av henholdsvis UiB og L. Meltzers høyskolefond. Styrene har vært likt sammensatt og med ansatte fra UiB. Selskapene har felles administrasjon med for tiden to ansatte i tillegg til at selskapene får levert en del tjenester fra UiBs Eiendomsavdeling.

Det har siden høsten 2023 vært dialog mellom KD og UiB om bruk av eiendomsselskaper til universitetsformål og om tolkning av habilitetsreglene i forvaltningsloven knyttet til ansatte ved UiB som sitter i de respektive styrene. I brev av 19. desember 2024 gir KD føringer for videre håndtering av disse forholdene.

Når det gjelder bruk av eiendomsselskapene bekrefter KD sin oppfatning uttrykt i brev til UiB den 22. mars 2024, der de ber om at UiB inntil videre ikke inngår nye leieavtaler med NEAS og UIBEAS. KD ber om at UiB i fremtiden ikke bruker de to eiendomsselskapene til å realisere nye prosjekter. I brev av 19. desember 2024 legger KD likevel til grunn at byggene som UiB allerede leier av NEAS og UIBEAS blir ivaretatt på en god måte, også innenfor leieperioden, med nødvendig vedlikehold og ombygginger. Dette vil også kunne innebære nye låneopptak. Føringer vil få konsekvenser for UiBs handlingsrom og gi føringer for hvilke virkemidler som er tilgjengelig i UiBs masterplan for areal. Det er planlagt en revisjon av masterplanen i 2025 der konsekvensene av disse endringene blir innarbeidet. Styret vil bli forelagt mandat og rammer for arbeidet med revisjon av masterplan i senere møte.

Når det gjelder vurdering av habilitetsregelverket er det i dialogen avklart at det ikke foreligger en generell inhabilitetsutfordring knyttet til styresammensetningen i UiBAS. Når det gjelder NEAS er UiBs vurdering at habilitetsreglene heller ikke der får anvendelse på grunn av en unntaksregel i forvaltningslovens § 6 fjerde ledd. Forholdet er både vurdert i forbindelse med UiBs generelle gjennomgang av habilitet knyttet til stiftelser og aksjeselskap samt gjennom en ekstern vurdering av styresammensetningen i eiendomsselskapene.

I brev fra UiB til KD den 22. april 2024 foreslår UiB likevel en løsning der styresammensetning i NEAS endres slik at styremedlemmene ikke er UiB-ansatte, dersom KD er uenig i universitetets vurdering av habilitetsspørsmålet. I brev av 19. desember opprettholder KD sin vurdering om at unntaksregelen i forvaltningsloven § 6 fjerde ledd ikke får anvendelse i denne saken.

Universitetsdirektøren sine kommentarer

En riktig tilpasset eiendomsmasse er en svært viktig innsatsfaktor universitetets virksomhet. UiB og de andre selvforvaltende universitetene har vært tydelige på at utvikling og forvaltning av arealer bør utøves av virksomhetene, og at erfaringene viser at dette har gitt gode resultater. UiBs eiendomsselskaper har i tillegg økt UiBs handlingsrom og gjort det mulig å gjennomføre viktige prosjekter for våre fagmiljøer. På grunnlag av KD sin tilbakemelding vil UiB tilpasse foreliggende masterplan for areal til denne endringen i rammebetingelser. Universitetsdirektøren vil komme tilbake til konsekvensen av dette i forbindelse med revisjon av planen høsten 2025.

Eiendomsselskapene er tett integrert med UiBs øvrige eiendomsorganisasjon. Styret har derfor vært besatt av ansatte med tilhørighet til UiB. UiB mener dette har resultert i effektiv drift og leiekontrakter godt

tilpasset UiBs behov. Selskapene har også bidratt til å bygge opp under samarbeidet med eksterne aktører som f.eks. helsenettverket rundt Alrek helseklynge og det marine miljøet på Marineholmen.

Universitetsdirektøren registrerer likevel at KD ikke deler UiBs vurdering av habilitet knyttet til styresammensetningen i NEAS, og vil følge opp dette med L Meltzers høyskolefond slik at de ved neste generalforsamling finner eksterne kandidater til styret i NEAS og Magør Eiendom.

Forslag til vedtak

Universitetsstyret tar saken til orientering

Tore Tungodden
universitetsdirektør

06.02.2025/Per Arne Foshaug

Vedlegg

1 Brev av 19.12.2024



Universitetet i Bergen
Postboks 7800
5020 BERGEN

Deres ref

Vår ref

Dato

24/5539-

19. desember 2024

UiBs videre bruk av eiendomsselskaper

Kunnskapsdepartementet (KD) viser til dialog med Universitetet i Bergen (UiB) om bruk av eiendomsselskaper til universitetsformål og om tolkning av habilitetsreglene i forvaltningsloven knyttet til ansatte ved UiB som sitter i styret i Nygårdshøyden Eiendom AS (NEAS).

Bruk av eiendomsselskaper til universitetsformål

UiB leier i dag lokaler av eiendomsselskapene NEAS og Universitetet i Bergen Eiendom AS (UIBEAS). NEAS er heleid av stiftelsen L. Meltzers Høyskolefond, mens UIBEAS er heleid av UiB. Begge selskapene har samme vedtektsfestede formål, som er: *«På ikke ervervsmessig grunnlag å eie og stille til disposisjon for Universitetet i Bergen fast eiendom til bruk for forskning og undervisning og dertil knyttede funksjoner»*.

Leieavtalene gir UiB rett til å overta leieobjektene mot å dekke gjenstående gjeld. I brev fra UiB den 22. april 2024 fremgår det at universitetet må tilkjennes en betydelig ekstrabevilgning for å kunne finansiere innløsning av eiendommene i dag.

KD har i brev til UiB den 22. mars 2024 bedt om at UiB inntil videre ikke inngår nye leieavtaler med NEAS og UIBEAS. KD ber om at UiB i fremtiden ikke bruker de to eiendomsselskapene til å realisere nye prosjekter.

UiB viser til at det innenfor leieperioden vil oppstå behov for større vedlikehold og ombygginger som vil måtte finansieres av NEAS gjennom låneopptak. Konsekvensen av dette er økt husleie for UiB. KD legger til grunn at byggene som UiB allerede leier av NEAS og UIBEAS blir ivaretatt på en god måte, også innenfor leieperioden, med nødvendig vedlikehold og ombygginger.

Postadresse
Postboks 8119 Dep
0032 Oslo
postmottak@kd.dep.no

Kontoradresse
Kirkeg. 18
www.kd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
872 417 842

Avdeling
Avdeling for eierskap i
høyere utdanning og
forskning

Saksbehandler
Sjur Hagestande
Monsen
22 24 74 51

Tolkning av unntaksregel i inhabilitetsregelverket

Departementet viser til tidligere dialog om habilitetsvurderinger som er gjort av ansatte ved UiB som også er styremedlemmer i eiendomsselskapet NEAS.

UiBs vurdering er at habilitetsreglene ikke får anvendelse i saker som gjelder NEAS på grunn av unntaksregelen i forvaltningslovens § 6 fjerde ledd. I brev fra UiB til KD den 22. april 2024 foreslår UiB likevel en løsning der styresammensetning i NEAS endres slik at styremedlemmene ikke er UiB-ansatte, dersom KD er uenig i universitetets vurdering av habilitetsspørsmålet.

KDs vurdering er at unntaksregelen i forvaltningsloven § 6 fjerde ledd ikke får anvendelse i denne saken. KD ser derfor positivt på UiBs forslag om at deres egne ansatte ikke sitter i styret i NEAS.

Med hilsen

Maria T. Storeng (e.f.)
ekspedisjonssjef

Sjur Hagestande Monsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer