

## **Saksframlegg**

---

Helsehus i Spania

Arkivsaksnr.: 09/12664

---

### **Forslag til innstilling:**

1. Rådmannen foreslår at Bystyret opprettholder leieavtalen med stiftelsen Peder Morset Eiendom A.S
2. 12 helsehusplasser benyttes til følgende målgrupper som betaler oppholdet selv:
  - a) pensjonister bosatt i Trondheim som kan bruke helsehuset til ferie-/rekonvalensopphold
  - b) personer hjemmehørende i Trondheim som har omfattende nedsatt fysisk og psykisk funksjonstap kan bruke helsehuset til ferie-/rekonvalensopphold
  - c) personer som har hjemmetjenester i Trondheim og som selv betaler for opphold i Spania, kan motta tilsvarende tjenester under oppholdet.
3. Rådmannen arbeider parallelt med å selge helsehusplasser til andre kommuner.

# Trondheim kommune

## 1. Innledning

I bystyrets budsjettvedtak for 2009 ble rådmannen bedt om å legge frem sak til Bystyret om hvordan kommunen kan selge seg helt ut av prosjektet og avslutte engasjementet i Spania. Midler som spares inn ved avvikling skal gå til å styrke eldreomsorgen i Trondheim.

Denne saken beskriver hvilke tiltak rådmannen har iverksatt for å følge opp bystyrets vedtak. Jeg har vurdert følgende forhold:

- juridiske forhold omkring leieavtalen
- økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune ved opphør av avtalen
- forespørsel til Oslo kommune om å overta leieavtalen
- forespørsel til alle norske kommuner om å leie plasser i Spania

På bakgrunn av rådmannens juridiske vurdering av leieavtalen og de økonomiske konsekvenser dette gir ved opphør av avtalen, samt manglende interesse fra kommunene om leie av plasser i Spania eller overtakelse av leieavtalen, vil rådmannen fraråde oppsigelse av avtalen.

Bystyret har tidligere vedtatt målgruppe for korttidsopphold i Spania. For å minimalisere kostnadene ved de 12 plassene som opprinnelig skulle selges til andre kommuner, foreslår rådmannen at plassene også kan benyttes til andre målgrupper.

## 2. Fakta

I formannskapets møte 26/6.07 fikk rådmannen fullmakt til å inngå avtale med Stiftelsen Peder Morset folkehøgskole om leie av 24 sykehjemsplasser i Spania, VillaJoyosa. Avtalen som ble forelagt formannskapet ble underskrevet av partene oktober 2007.

I budsjettvedtak for 2007 ble rådmannen pålagt å selge 12 av 24 sykehjemsplasser til andre kommuner, slik at Trondheim kommune skal tilby 12 plasser til egne innbyggere.

Bystyret har behandlet følgende saker som omhandler sykehjems-/helsehusplasser i Spania:

- B.sak 0053/00 Rullering av Trondheim kommunes Eldreplan
- Arkivsaksnr. 00/27459 Sykehjemsdrift i Spania – brukerundersøkelse
- Arkivsaksnr. 01/18361 Sykehjem/rehabiliteringssenter i Spania
- Arkivsaksnr. 02/11324 Avtale om drift av sykehjem-/rehabiliteringssenter i Spania
- Budsjettvedtak for 2007: 12 av 24 plasser i Spania skal selges til andre kommuner
- Budsjettvedtak for 2009: Hvordan kan kommunen selge seg ut og avslutte prosjektet i Spania.

Formannskapet:

- Arkivsaksnr. 07/23255 Helsehus i Spania – leieavtale.

Helsehuset i Spania ferdigstilles mai/juni 2009.

## 3. Utredning

Utredningen omhandler følgende områder:

- 1) Avtalens juridiske forhold
- 2) Trondheim kommunes alternativer; avtalebrudd, interessent som kan overta avtalen og fremleie.

## Trondheim kommune

### 3.1 Avtalens juridiske forhold

Trondheim kommune inngikk den 18.10.07 inn en - for begge parter - juridisk bindende leieavtale med Peder Morset folkehøyskole. Avtalen forplikter Trondheim kommune til å leie 24 sykehjems- /helsehusplasser i Spania i 20 år.

Avtalens forutsetninger fremgår i avsnitt 3 i innledningen hvor det fremgår ” *avtalen forutsetter igangsetting av prosjektet med klargjøring av tomt, dvs riving av eksisterende bygning ultimo 2007*”. Det fremgår videre av avtalen at ”*bygget skal ferdigstilles innen utløpet av 2008. Dersom byggeprosjektet ikke er ferdigstilt innen fristen, forplikter Peder Morset å fremskaffe 12 sykehjems plasser for Trondheim kommune med opsjon på ytterligere 12 plasser ved annet nærrområdet i Villa Joysa. Dersom dette ikke skjer kan Trondheim kommune trekke seg ut vederlagsfritt.*”

Ut over dette er det ikke lagt inn noen klausuler i avtalen med muligheter for noen av partene til å trekke seg ut av avtalen.

### 3.2 Trondheim kommunes alternativer

Med bakgrunn i punkt 3.1 har rådmannen foretatt en vurdering av hvilke andre alternativer Trondheim kommune har, når det gjelder leieavtalen om sykehjems plasser i Spania.

#### a) Avtalebrudd

Dersom Trondheim kommune ønsker å avslutte leieavtalen vil stiftelsen Peder Morset Eiendom A.S kreve betaling for tapte leieinntekter i 20 år eller kreve kompensasjon for investeringer som er foretatt for å realisere bygningen. Prosjekt- og byggekostnader beløper seg til ca 80 mill kroner for 29 helsehusplasser. Stiftelsen Peder Morset Eiendom`s advokat konkluderer med følgende i sitt brev:

- *”Det er helt uaktuelt for Peder Morset stiftelse og Peder Morset Eiendom A.S å avvikle kontrakten eller overdra kontrakten med Trondheim kommune til andre. Skolen har hele tiden hatt som mål med sitt arbeid med anlegget i Spania å kunne gi et pedagogisk tilbud til sine elever.*
- *Det eneste alternativet som kan vurderes av min klient er om en annen, større kommune overtar som leietaker av hele prosjektet, slik at skolens eierskap og skolens tilbud til sine elever blir det samme.*
- *Det antas som tilnærmet sikkert at anlegget er totalt uegnet som hotell eller som leilighetsanlegg – både anleggets funksjonalitet, de initielle kostnadene og de løpende driftskostnadene er av en slik art og størrelse at det ikke kan nyttes til annet en det er planlagt til.*
- *De samlede direkte kostnadene til anlegget vil utgjøre mellom 79-80 millioner MNOK inklusive spanske avgifter. I tillegg kommer kostnader til inventar og utstyr. Den såkalte positive kontraktsinteressen for skolen vil selvsagt utgjøre et høyere beløp.”*

Prosjektet er basert på Trondheim kommunes kravspesifikasjon og spesialtilpasset for brukere med nedsatt funksjonsevne – tilsvarende helsehus i Trondheim. Rådmannen mener i likhet med Peder Morset`s advokat at bygningen ikke nødvendigvis er egnet som hotell eller leilighetskompleks, da det er store fellesareal som er kostnadskrevende. Det er også høyst tvilsomt om spanske myndigheter kan godkjenne bygningen til slike formål.

Ved uenighet med Peder Morset i forhold til kompensasjon dersom Trondheim kommune trekker seg ut, må rettssak med krav om erstatning og evt saksomkostninger påregnes.

## Trondheim kommune

Rådmannen vil ikke anbefale at Trondheim kommune trer ut av avtalen, da dette kan få betydelig økonomiske konsekvenser.

*b) Skaffe en interessent som kan ta over Trondheim kommunes rettslige stilling etter avtalen.* Rådmannen har tidligere(2007) sendt brev til alle kommunene i Sør-Trøndelag om muligheter for å leie helsehusplass(er) i Spania. Ingen kommuner har meldt interesse.

Primo januar 09 sendte rådmannen pånytt brev til alle kommunene i Norge med tilbud om å leie helsehusplasser i Spania. I tillegg har Oslo kommune fått tilbud om å overta hele eller deler av leieavtalen. Oslo kommune har takket nei til tilbudet, da de har kontrakt i Spania om å etablere eget sykehjem-/helsehus for egne innbyggere i Spania. Bergen kommune har avtale med Betanien Bergen om kjøp av sykehjems plasser i Spania(siden 2004). Bærum kommune driver selv eget rehabiliteringssenter i Spania og har avtale med kommunene Drammen og Stavanger.

Denne løsningen forutsetter samtykke fra Peder Morset folkehøyskole, men det er per i dag ingen norske kommuner som har besvart tilbake at de ønsker å overta Trondheim kommunes leieavtale eller ønsker å leie helsehusplass.

### *c) Fremleie*

I følge avtalens punkt 10 kan Trondheim kommune foreta fremleie av lokalene i leietiden etter skriftlig søknad. Utleier kan ikke nekte fremleie uten saklig grunn. Dette innebærer at interessenter kan leie lokalene av Trondheim kommune f. eks for en begrenset periode.

Per i dag er det ingen norske kommuner som har svart tilbake om at de ønsker å leie plasser, jmf. pkt b) ovenfor.

## 4. Alternativ bruk av 12 plasser

Jeg viser til B.sak 87/02, hvor bystyret vedtok følgende målgrupper for tilbudet i Spania:

- *Primært yngre fysisk funksjonshemmede og eventuelt eldre som trenger avlastning/korttids- og rehabiliteringsopphold*
- *Tilbudet gis til brukere som ønsker det(event deres pårørende/hjelpeverge) og som er vurdert til å tåle reise og opphold. Oppholdet er av 1-3 måneders varighet.*

Bystyret har tidligere vedtatt målgruppe for opphold ved helsehus i Spania og at tilbudet er begrenset for den enkelte bruker fra 1-3 måneder.

Slik utredningen viser, jmf. pkt 3) ovenfor har det ikke lyktes med å få leid ut 12 helsehusplasser til andre kommuner, slik bystyret vedtok i 2007.

Trondheim kommune har avtale om leie av 24 plasser og det påløper husleiekostnad for alle plassene. For å følge opp bystyrets vedtak fra 2007 er det ikke budsjettert med husleiekostnad for de 12 plassene som var forutsatt solgt til andre kommuner. Det er budsjettert med driftsmidler og husleiekostnader for 12 helsehusplasser. Driftsbudsjettet tilsvarer budsjettammen for tilsvarende helse og velferdssenter i Trondheim. Innenfor denne rammen skal driftsbudsjettet også dekke reise- og transportkostnader for brukere og ledsager.

Rådmannen har derfor vurdert om andre målgrupper kan nyttiggjøre seg tilbudet i Spania.

## Trondheim kommune

Rådmannen har vært i møte med styret for Pensjonistenes fellesforbund(PFO) og orientert om tilbudet i Spania. I møtet ble det drøftet om helsehuset i Spania kunne være aktuelt for PFO`s medlemmer som et ferie-/ rekonvalensopphold for personer som ønsker opphold i trygge omgivelser og som i tillegg kan profitere på fysikalsk behandling. Personer som ønsker fysikalsk behandling kan få rekvisisjon på behandling fra fastlegen og dermed påløper det ikke kostnader i Spania.

Styrets medlemmer mente at dette kunne være et godt alternativ til f.eks Solgården som benyttes som helsereise for medlemmene. Dersom bystyret ønsker å opprettholde nåværende leieavtale, kan Pensjonistforeningens medlemmer være en målgruppe som kan benytte senteret. Det forutsettes at personene som skal benytte plassene i Spania dekker reise-og oppholdsutgifter selv. PFO driver eget reisebyrå(PER) og kan administrere reise og opphold for sine medlemmer gjennom eget reisebyrå. Dersom det er personer som har hjemmetjenester i Trondheim og som ønsker å reise på egen regning til Spania, kan de motta de samme tjenestene fra helsehuset i Spania.

Personene som skal benytte plassen betaler reiseutgifter selv og betaler minimum husleiekostnaden tilsvarende selvkost. Pr i dag er den på kr.600,- per døgn.

I tillegg er det mange yngre fysisk og psykisk funksjonshemmede som kunne benyttet helsehusplassene som ferie-/korttidsopphold i sommermånedene. Det forutsettes at brukeren dekker merkostnaden for å ha med seg ledsagere på en slik tur.

For å minimalisere kostnadene ved de 12 plassene som opprinnelig skulle selges til andre kommuner, foreslår rådmannen at plassene benyttes for:

- personer som ønsker ferieopphold-/rekreasjon i trygge omgivelser og med mulighet for fysikalsk behandling
- ferieopphold for personer med nedsatt funksjonshemming som bor privat eller i tilrettelagte kommunale botiltak.
- personer som har hjemmetjenester i Trondheim og som selv betaler for opphold i Spania, kan motta tilsvarende tjenester under oppholdet.

Personene som skal benytte plassen betaler reiseutgifter selv og betaler minimum husleiekostnaden tilsvarende selvkost. Pr i dag er den på kr.600,- per døgn.

Opphold i helsehus i Spania for personer som velger å reise til Spania og som har hjemmetjenester i Trondheim kan bidra til å dempe presset på institusjonsopphold.

Rådmannen vil foreslå at de 24 plassene benyttes fleksibelt, slik at kapasiteten kan utnyttes. Dersom det i perioder er mindre etterspørsel etter helsehusplasser kan plassene tilbys ferie-/rekreasjonsopphold og vice versa.

Helsehuset i Spania ferdigstilles i mai 2009 og kan tas i bruk for brukere primo september 2009.

### 5. Oppsummering / konklusjon

Rådmannen er ikke i tvil om at leieavtalen mellom stiftelsen Peder Morset Eiendom A.S og Trondheim kommune av oktober 2007 er juridisk bindende for 20 år. Dersom kommunen ønsker å tre ut av avtalen, vil dette medføre store økonomiske konsekvenser. Leieavtalen representerer en samlet leieinntekt på over 100 mill kroner for en periode på 20 år. Alternativt kan kommunen kjøpe seg ut av byggeprosjektet med et tilsvarende beløp som det er investert i. (Total investeringskostnad ca 80 mill + inventar og utstyr). Dette beløpet kan kommunen realisere helt eller delvis, dersom bygget selges som helseinstitusjon til norske

## Trondheim kommune

kommuner. Et slikt salg forutsetter at avtalepartner er enig i at prosjektet skal selges. Så langt har stiftelsen Peder Morset Eiendom gitt beskjed om at det er helt uaktuelt å selge prosjektet, da de ønsker å benytte helsehuset som praksisplass for elevene ved folkehøgskolen. Dette forutsetter drift av helsehusplasser som er formålet med hele prosjektet for folkehøgskolen i Selbu.

Til tross for brev og personlig kontakt med flere nabokommuner har rådmannen ikke lykket med salg av helsehusplasser i Spania. Nytt brev til alle kommunene i Norge førte heller ikke til avtale om salg.

Rådmannen vil ikke anbefale at Trondheim kommune trer ut av avtalen, da dette kan få betydelig økonomiske konsekvenser.

Rådmannen foreslår at 12 av 24 plasser som opprinnelig skulle leies ut til andre kommuner benyttes til pensjonister i Trondheim kommune som ferie-/rekonvalensopphold og til personer som har omfattende nedsatt fysisk og psykisk funksjonstap. Det forutsettes at personer som benytter disse plassene, dekker reise- og oppholdsutgifter selv. Personer som har hjemmetjeneste og som selv ønsker opphold i Spania, kan motta tilsvarende tjenester under oppholdet i Spania. Kostnaden for opphold i helsehuset skal minimum dekke husleiekostnaden. Rådmannen vil parallelt arbeide videre med salg av helsehusplasser til andre kommuner.

Rådmannen i Trondheim, 16.03.2009

Tor Åm  
kommunaldirektør

Eirik Roos / Janne Hafskjær  
Rådgivere

Uttrykt vedlegg: Leieavtalen  
Reguleringsplan for helsehuset