

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	25.11.2015
	Bystyret	10.12.2015

## Parkveien 51 - forlengelse av leieavtale

### Forslag til innstilling

1. Leieavtalen i Parkveien 51 forlenges i 5 år.
2. Det gjøres utbedringer av ventilasjonsanlegg og toalettforhold i henhold til gitte tilbud pålydende 90 000 kroner.
3. Finansieres innenfor barnehagesektorens rammer.

### Sammendrag

Leieavtalen i Parkveien 51 går ut 1. juli 2016. Opsjon om forlengelse av leieforholdet i fem år må gjøres gjeldende før 31. desember 2015. Det er ønskelig å flytte barnehageavdelingene til Rensåsen barnehage, samt å bruke sparte husleiemidler til å utvide Sentrum Familiesenter. Basert på en juridisk vurdering anses risikoen for at kommunen kan bli erstatningsansvarlig ved en eventuell oppsigelse av leieavtalen som høy. Alternativ 2, der husleieavtalen videreføres med nytt ventilasjonsanlegg samt utbedring av toalettforhold, anbefales dermed som løsning.

### Saksopplysninger

Sentrum barnehage består av avdeling Vestbyen og avdeling Parkveien. Parkveien har to avdelinger og er lokalisert i Bodø sentrum. Det har vært drevet barnehage i Parkveien 51 fra 1958, da het barnehagen "Bodø Barnehjems Barnehage". Bodø kommune overtok driften av barnehagen i 1981. Utekontakten er lokalisert i 2.etasje over barnehagen.

Bygningen var tidligere eid av Norske Kvinners Sanitetsforening (NKS), men ble overtatt av Heian AS i slutten av 2013. Forholdet mellom Heian AS og Bodø kommune er regulert gjennom en leieavtale som går ut i juli 2016 (vedlegg 1). Bodø kommune har opsjon på forlengelse av leieforholdet, med samme vilkår, i ytterligere 5 år. Denne opsjonen må gjøres gjeldende før 31.12.2015. Kommunen betaler i dag en leie på om lag 655 000 kroner årlig.

I forbindelse med salg av eiendommen kontaktet Meglerhuset Bodø AS daværende barnehagesjef angående avklaring rundt forlengelse av leieavtalen. Det ble av den grunn skrevet en politisk sak som ble tatt opp i Formannskapet 16.10.2013 i PS 13/177, der følgende vedtak ble fattet:  
*«Leiekontrakten med NKS Nordland krets for Parkveien barnehage videreføres inntil videre. Framtidig leie vurderes i forhold til alternativet om samlokalisering av barnehage i Vestbyen*

*barnehage.*» I saksfremlegget ble det vurdert at Bodø kommune hadde behov for kapasiteten i sentrum, og at man på det tidspunktet var usikker på hva en samlokalisering ville innebære av investeringer (selv om dette ble regnet som det beste alternativ). Det ble derimot lagt vekt på at barnehagen blir drevet i et bygg som kun delvis var renoveret og ble drevet på dispensasjon pga. utilfredsstillende ventilasjon. Det ble også kommentert at den gamle delen av barnehagen var utslitt. Det er ikke foretatt betydelige utbedringer siden 2013.

I etterkant av saksbehandlingen, 28.10.2013, svarte daværende barnehagesjef per epost i svar på henvendelsen fra Meglerhuset AS følgende: *«I forrige uke ble det vedtatt at vi ønsker å fortsette leieavtalen»*. Heian AS kjøpte Parkveien 51 kort tid etter å ha mottatt denne beskjeden.

Etter den politiske saken som var oppe i slutten av 2013, har barnetallet i barnehagene sunket betydelig. Dette skyldes i hovedsak et fallende antall barnefødsler. Etterspørselen etter barnehageplasser har av denne årsak gått ned, og på bakgrunn av dette ble eksempelvis 2 avdelinger i Rensåsen barnehage lagt ned fra høsten 2015. Videre ble det i løpet av sommeren 2015 meldt om avvik med tanke på nødlys i Parkveien, samt gitt påminnelse om at barnehagen drives med dispensasjon med tanke på inneklima. Utleier ga beskjed om at dette var noe som kunne utbedres, men at kostnadene må dekkes av kommunen. Det ble avholdt et møte med utleier 3.11.2015, der det fra kommunens side ble bedt om forslag til løsning. En slik løsning innebærer installering av ventilasjonsanlegg for å få godkjent drift.

Utleier har lagt til grunn en fortsettelse av leieforholdet basert på svaret fra tidligere barnehagesjef. De argumenterer med at bekreftelsen fra kommunen var en del av årsaken til at de kunne kjøpe eiendommen i 2013. Vurdering av de rettslige implikasjonene av saken og bekreftelsen fra 2013 er vurdert av kommuneadvokaten, og blir drøftet i vurderingsdelen av dette saksfremlegget.

Kommunen mottok to forslag til løsning på forskriftsmessig ventilasjon 5.11.2015 (se vedlegg 2). Løsning 1 er en fullverdig løsning der det i tillegg til forskriftsmessig ventilasjon også skiftes kjøkkeninnredning og oppussing av barnehagens toaletter. Løsning 2 er en delvis løsning der det kun er ventilasjon og en liten ombygning av et ikke-forskriftsmessig toalettforhold som utbedres. Løsning 1 innebærer en årlig tilleggs kostnad på 150 000 kroner, mens løsning 2 innebærer en årlig tilleggs kostnad på 90 000 kroner.

## **Vurderinger**

Videre barnehagedrift i et leid bygg som ikke har godkjent ventilasjon etter gjeldende forskrifter regnes som utilfredsstillende, og dette anbefales ikke.

Basert på utgangspunktet er det utarbeidet 3 alternativer for videre drift:

1. Husleieavtalen forlenges. Løsning 1 fra utleier aksepteres. Innebærer en årlig tilleggs kostnad på 150.000 kroner. Finansiering innarbeides i barnehagesektorens budsjetter.
2. Husleieavtalen forlenges. Løsning 2 fra utleier aksepteres. Innebærer en årlig tilleggs kostnad på 90.000 kroner. Finansiering innarbeides i barnehagesektorens budsjetter.
3. Husleieavtalen forlenges ikke. Barnehagedriften flyttes til nedlagte avdelinger i Rensåsen barnehage. Utekontakten flyttes til allerede leide kontorer i Nordstrandaveien, og samlokaliseres med Bo- og nærmiljøtiltaksavdelingen. De innsparte husleiemidlene brukes til å utvide Sentrum Familiesenter ved å ta i bruk 1.etasjen i tidligere lokaler til Vinmonopolet. Utekontakten får tilgang til lokaler i Sentrum Familiesenter på ettermiddag og kveld.

Alternativ 3 regnes som det beste alternativet, dersom det ikke er andre forhold som begrenser handlefriheten. En utvidelse av Sentrum familiesenter ville kunne avhjulpet flere problemstillinger for kommunen. Familiesenteret er trangbodd og det er per nå ikke plass til nok helsesøstre til å dekke antallet brukere av denne helsestasjonen. En stor del av brukergruppen er også flyktninger, og med økning av bosettingstallene vil behovet for større lokaliteter øke. Familiesenteret vil også bli en sentral base for Utekontaktens feltarbeid.

Alternativ 1 regnes som det dårligste alternativet. Dersom eksempelvis kjøkken skal utbedres, vurderes det som bedre at kommunen tar på seg denne kostnaden – heller enn å betale på dette over 5 år.

### **Juridisk vurdering (vedlegg 3)**

Saken er vurdert av Kommuneadvokatens kontor, og kontorets vurdering finnes i sin helhet i vedlegg 3. Her blir kun hovedlinjene tatt opp.

Konklusjonen etter gjennomgangen er følgende: *«Kommuneadvokaten mener det er beheftet med risiko å avslutte kontrakten nå. Slik saken står nå, er det risiko både for at kommunen anses å ha akseptert forlengelsen i og med formannskapets vedtak og tidligere barnehagesjef sin meddelelse, evt. er det fare for erstatningsansvar grunnet uriktige opplysninger.»*

Kommuneadvokaten mener at sjansen er stor for at kommunen vil anses bundet av e-post til daværende barnehagesjef i kombinasjon med formannskapets vedtak. Kommunens opptreden synes å ha gitt utleier en rimelig forventning om at bindende avtale var inngått. Kommuneadvokaten synes ikke saken er åpenbar, men mener det hefter en betydelig risiko for at terminering av kontrakten i 2016 vil medføre erstatningsansvar og/eller fastsettelsesdom på at kommunen er bundet av avtalen.

Avslutter man kontrakten bør man være forberedt på prosess, og innforstått med at en rettslig avgjørelse ikke nødvendigvis vil gå i kommunens favør. På den annen side, kan de sette kommunen i en forhandlingssituasjon, slik at man potensielt sett kan betale seg ut av avtalen for et mindre beløp.

- Eventuelt kan man undersøke om det er grunnlag for oppsigelse av avtalen, og dermed slippe unna med ett års binding fra oppsigelsestidspunktet, jf. avtalen pkt. 3 andre avsnitt. Da må kommunen påvise «vesentlige endringer av rammebetingelsene for leieforholdet». Det er ikke kjente forhold som kunne være aktuelle.
- En annen mulighet er å begrense tapet med å få til en fremleiavtale, eller hvis mulig bruke lokalene til noe annet.
- Alternativt må kommunen leve med kontrakten i fem år til.

Kommuneadvokaten ble også forelagt spørsmål om en økning av kontraktens husleie kunne påvirke forholdet. Konklusjonen er at *«Kommunen må/burde ha innsett muligheten for fremtidige kostnader ifb. mangelfullt inn klima, også før man diskuterte forlengelse av avtalen.»*

### **Konklusjon og anbefaling**

Basert på Kommuneadvokatens gjennomgang anbefales det videre drift i Parkveien 51. Risiko for at kommunen er bundet av tidligere utsagn og PS 13/177 anses høy. Det foreslås valg av alternativ 2, der nytt ventilasjonsanlegg etableres og et ikke-forskriftsmessig toalettforhold utbedres. Utbedring av kjøkken ses i sammenheng med barnehagesektorens budsjett i 2016, eventuelt økonomiplan 2017-2020. Finansiering av ny leieavtale gjøres innenfor barnehagesektorens rammer.

Rolf Kåre Jensen  
Rådmann

Arne Øvsthus  
Kommunaldirektør OK

Saksbehandler: Eirik Eide Haugmo

### **Trykte vedlegg:**

Vedlegg

- 1 Parkveien 51 - leieavtale
- 2 Parkveien 51 – tilbud på utbedringer
- 3 Parkveien 51 – Kommuneadvokatens juridiske vurderinger

Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>