

Tverstøl, Astri

Fra: Aass, Thor Arne
Sendt: onsdag 15. november 2023 15:03
Til: Korssjøen, Liv-Kristin
Kopi: Tverstøl, Astri
Emne: Leie- og låneavtaler



~~BEGRENSET
jf. sikkerhetsloven § 5-3 første ledd bokstav d).
Unntatt offentlighet, jf. offentleglova § 13, jf.
sikkerhetsloven § 5-4 andre ledd.~~

Liv-Kristin,

Jeg viser til e-posten fra Astri Tverstøl under og telefonsamtale med Colin Fortun.

Mvh

Thor Arne Aass

~~BEGRENSET
jf. sikkerhetsloven § 5-3 første ledd bokstav d).
Unntatt offentlighet, jf. offentleglova § 13, jf.
sikkerhetsloven § 5-4 andre ledd.~~

Fra: Tverstøl, Astri <Astri.Tverstol@jd.b.dep.no>
Sendt: onsdag 15. november 2023 13:13
Til: Aass, Thor Arne <Thor-Arne.Aass@jd.b.dep.no>
Kopi: Tjaberg, Annette <Annette.Tjaberg@jd.b.dep.no>; Gunnes, Unni <Unni.Gunnes@jd.b.dep.no>
Emne: Leie- og låneavtaler [BEGRENSET]

~~BEGRENSET
jf. sikkerhetsloven § 5-3 første ledd bokstav d).
Unntatt offentlighet, jf. offentleglova § 13, jf.
sikkerhetsloven § 5-4 andre ledd.~~

Etter avtale oversender vi en kort oppsummering av den aktuelle situasjonen, og ber om FINs vurdering. Saken haster, og vi ber om at den behandles konfidensielt.

1. Virksomhet X hadde behov for nye lokaler, og ønsket i utgangspunktet å bruke leiemarkedet for kontorbygg. Ut fra vår kjennskap til virksomhetens egenart stilte JD spørsmål ved om dette var hensiktsmessig, eller om et formålsbygg var mer aktuelt. Virksomheten forsikret departementet om at «*graden av spesialtilpasning (..) ikke er omfattende*». På dette grunnlaget la JD saken fram for KDD og anbefalte en løsning i leiemarkedet. Statsbygg stilte det samme spørsmålet som JD, og fikk det samme svaret. KDD aksepterte på dette grunnlaget at det ble inngått en leieavtale. JD har akseptert en samlet leiekostnad som var ubetydelig høyere enn den virksomheten flyttet fra, med en forutsetning om at merkostnader, flytting og brukerutstyr ble finansiert innenfor virksomhetens budsjetttramme. Virksomheten inngikk leieavtalen i juni 2022.
2. Realiteten var imidlertid at det var behov for omfattende ombygging og tilpasninger av det aktuelle kontorbygget for at det skulle kunne brukes til formålet. Det er foretatt investeringer for om lag 200 mill. kroner i leiebygget, noe som er fem ganger årlig leie. Dette er bygningsmessige endringer som har en levetid lang ut over leieavtalen på 15 år. Restverdien vil være betydelig, noe som tilsier at dette burde ha vært realisert som et formålsbygg.
3. Seks uker etter inngåelsen av den opprinnelige husleieavtalen inngikk virksomhetsleder en tilleggsavtale om låneopptak («Låneavtale») fra utleier på 100 mill. kroner – senere utvidet til 200 mill. kroner – for

finansiering av spesialtilpasninger i bygget, for nedbetaling over 15 år. I følge avtalen trekkes lånebeløpet opp i form av fakturering fra långiver til låntaker for investeringer (inkl. mva) i henhold til klausul om spesialtilpasninger i leieavtalen. Lånet skal etter avtalen forrentes med 5,0 pst per år for de første 60 mill. kroner, deretter med 3 mnd NIBOR pluss 5,0 pst for de resterende 160 mill. kroner. Per 6.11.2023 tilsier dette en årsrente på 9,7 pst for den siste delen av lånet. Lånet betjenes separat fra leieavtalen. Med dagens rentenivå tilsier dette en ren rentekostnad for staten på om lag 173 mill. kroner i lånets løpetid, i tillegg til hovedstolen på 200 mill. kroner.

4. JD ble kjent med saken et møte med virksomheten onsdag 1. november 2023, da vi ble informert om en betydelig forventet underdekning på virksomhetens budsjett for 2024. En sentral del av merbehovet viste seg å være 25 mill. kroner i årlige avdrag og renter på det lånet som var tatt opp. Vi begynte å undersøke saken, og fikk på forespørsel oversendt lånedokumentene. Den første låneavtalen på 100 mill. kroner er digitalt signert av direktøren, den andre utvidelsen til 200 mill. kroner er signert av en person i ledergruppen.


Vi vil be om FINs vurdering av to forhold:

- Vi vurderer det som uaktuelt for staten å la denne låneavtalen løpe videre, og ser det slik at den må innfris så raskt som mulig, noe også avtalen åpner for. Deler FIN denne vurderingen, og hvilken løsning er mest aktuell?
- Hvordan vurderer FIN det forhold at virksomhetsleder har inngått en avtale om lån i gråmarkedet (i dette tilfellet utleier)?

Med hilsen

Astri Tverstøl

Avdelingsdirektør
Justis- og beredskapsdepartementet
Telefon : 22245437
Mobil : 99278243
Astri.Tverstol@jd.b.dep.no

 Før du skriver ut: tenk på miljøet

Denne e-posten er beregnet for den institusjon eller person den er rettet til og kan være belagt med lovbestemt taushetsplikt. Dersom e-posten er mottatt ved en feil, vennligst returner den og slett den fra systemet.

This email with attachments is solely for the use of the individual or entity to which it is addressed. It may contain information that is confidential or legally privileged. If you are not the intended recipient, please return the e-mail without producing, distributing or retaining copies thereof.

BEGRENSET
jf. sikkerhetsloven § 5-3 første ledd bokstav d).
Unntatt offentlighet, jf. offentleglova § 13, jf.
sikkerhetsloven § 5-4 andre ledd.