

FORELØPIG TILSYNSRAPPORT – varsel om vedtak

**Westerdals Høyskole - Oslo School of Arts,
Communication and Technology AS
Org. nr. 990 481 784**

Innholdsfortegnelse

<u>1. Innledning og sammendrag</u>	3
<u>2. Om WOACT og dens tidligere eiere i ABN-konsernet</u>	5
<u>2. Nærmere om det rettslige grunnlaget for tilsynet</u>	6
<u>3. WOACTs husleieavtale for Vulkan-bygget</u>	7
<u>3.1 Tilblivelsen av leieavtalen</u>	7
<u>3.2 Prisnivået i leieavtalen</u>	10
<u>4. Salg av kursvirksomhet</u>	11
<u>5. Pålegg om tilbakebetaling</u>	13

1. Innledning og sammendrag

Tilsyn med Westerdals Høyskole - Oslo School of Arts, Communication and Technology AS (WOACT) ble åpnet ved Kunnskapsdepartementets brev 27. september 2016. WOACT sendte inn etterspurt dokumentasjon i brev 1. desember samme år. Departementet har videre etterspurt supplerende dokumentasjon i flere runder, i departementets brev 20. februar 2017, besvart av WOACT ved brev 10. mai samme år, og departementets brev 30. august 2017, besvart av WOACT 29. september samme år. Departementet har også i perioden 21. til 23. august 2017 gjennomgått fremlagte dokumenter i anledning tilsynssaken. Denne dokumentgjennomgangen fant sted i lokalene til WOACTs nye eier, Høyskolen Kristiania.

Med mindre annet fremgår, benyttes i denne rapporten "WOACT" som betegnelse på alle selskaper som inngår i dagens WOACT. Se nærmere beskrivelse av selskapene i rapportens punkt 1.1.

Temaet for tilsynet har i hovedsak vært universitets- og høyskoleloven¹ § 7-1 andre ledd², som fastsetter at høyskoler ikke kan "gi økonomisk utbytte eller på annen måte overføre overskudd til eier eller dennes nærstående".³ Dette kravet må sees i sammenheng med den overordnede regelen i samme bestemmelse om at tilskudd og studentenes egenbetalinger skal komme studentene til gode. Departementet kan kreve tilbakebetalt tilskudd som ikke er benyttet i henhold til disse forutsetningene.

I tilsynet har departementet gjennomgått diverse dokumenter, som i all hovedsak er innhentet fra WOACT for perioden 2010-2016. Enkelte av dokumentene er fra før nevnte tidsintervall, og fra 2017. Dokumentene omfatter:

- Avtaler WOACT har inngått med nærstående parter.
- Protokoller fra styremøter og generalforsamlinger, og saksforberedende dokumenter.
- Oversikt over brukere av skolelokaler og annen fast eiendom.
- Prosedyrer for kjøp og salg.
- Årsregnskap, reskontroer og posteringssammendrag av transaksjoner.
- Redegjørelser for transaksjoner og enkelte øvrige forhold.

Høyskolen Kristiania har med virkning fra 29. mars 2017 overtatt alle aksjene i WOACT mot et vederlag på 85 millioner kroner. Dette innebærer at selskapene i WOACTs tidligere eier ABN-konsernet ikke lenger har en eier- eller nærstående-relasjon til WOACT. Departementet har registrert at WOACT i forbindelse med eierskiftet har avviklet avtaler med selskaper i ABN-konsernet.

Departementet vil understreke at selv om WOACTs mellomværender med dens tidligere eiere i ABN-konsernet vies oppmerksomhet i denne rapporten, er det WOACT alene, i egenskap av å være tilskuddsmottaker, som etter universitets- og høyskoleloven er ansvarlig

¹ Lov 1. april 2005 nr. 15 om universiteter og høyskoler

² Slik denne bestemmelsen lød før lovendringen som trådte i kraft 1. januar 2018.

³ Enkelte selskaper som nå er innfusjonert i WOACT har også sortert under det tilsvarende kravet i privatskoleloven (nå friskoleloven).

for at tilskudd og studentenes egenbetalinger disponeres i samsvar med forutsetningene for tildelingen. Krav om tilbakebetaling av tilskudd og andre administrative reaksjoner vil følgelig måtte rettes mot WOACT.

Det er spesielt to avtaleforhold som skiller seg ut og som etter departementets vurdering dokumenterbart er inngått på vilkår som avviker fra det markedsmessige i WOACTs disfavør, og som således innebærer en rettsstridig overføring til nærstående parter i ABN-konsernet:

- WOACTs husleieavtale for det såkalte Vulkan-bygget inngått 2. februar 2010⁴ med en løpetid på 15 år. Leieprisen ble fastsatt til 2 809 kroner/m², som tilsvarer et årlig beløp på 12,5 millioner kroner. Etter departementets vurdering overstiger avtalt leienivå markedspris med et årlig beløp på i overkant av 1,1 millioner kroner. Departementet varsler i denne rapporten krav om tilbakebetaling av tilskudd tilsvarende dette beløpet for husleieperioden de tre siste årene. Eventuelle krav som har oppstått som følge av denne husleieavtalen lenger tilbake i tid, anses som foreldet.
- WOACTs avtale inngått 17. oktober 2008⁵ om salg av forkursvirksomhet til NITH Kurs AS. Departementets vurdering er at salget av forkursvirksomheten, som var bygd opp i høyskolen og tidligere driftet med tilskuddsmidler, ble gjennomført med en pris som avvek fra det markedsmessige i WOACTs disfavør. Dette medførte at WOACT ga avkall på et betydelig inntekstpotensial og ga det nærstående konsernselskapet tilgang til en nærmest risikofri kontantstrøm. Departementet anser imidlertid eventuelle krav om tilbakebetaling av tilskudd på grunnlag av dette avtaleforholdet som foreldet. WOACT har i dag heller ingen funksjon knyttet til forkursvirksomheten.

Disse avtaleforholdene omtales nærmere henholdsvis i rapportens kapittel 3 og 4.

Departementet har for øvrig konstatert at også andre avtaler selskaper i ABN-konsernet har hatt med WOACT har vært lønnsomme for konsernselskapene, men uten at departementet har hatt tilstrekkelige opplysninger til å konkludere med at prisingen av avtalene avviker fra det markedsmessige i WOACTs disfavør. Dette gjelder blant annet WOACTs avtale om kjøp av renholdstjenester med det konserninterne selskapet NISS Drift AS. Med WOACT i hovedsak som den eneste kunden, hadde NISS Drift AS i perioden 2012 til 2016 en gjennomsnittlig årlig driftsmargin på ca. 17,2 %, hvilket langt overstiger det gjennomsnittlige driftsmarginnivået hos sammenlignbare leverandører av renholdstjenester i Oslo (6,5 %). Avtalen er avviklet i og med Høyskolen Kristiania sin overtakelse av eierskapet til WOACT. Det gjelder også avtale om husleie av skolebygg i Chr. Krohgs gate 32, som WOACT inngikk 23. mars 2015. Utleier var eiendomsselskapet Chr. Krohgs gate 32 AS, som var 50 % eiet av ABN og 50 % eiet av OBOS Forretningsbygg AS. Eiendommen ble anskaffet og totalrenovert for WOACT, og basert på innsendt dokumentasjon var investeringskostnadene i eiendommen anslått å være omkring 450 millioner kroner ved kontraktsinngåelsen.⁶ Eiendommen ble solgt tre år senere for 655 millioner kroner.⁷

⁴ Avtalen ble inngått av Westerdals School of Communication AS, som senere ble innfusjonert i WOACT.

⁵ Avtalen ble inngått av Norges Informasjonstekniske Høyskole AS, som senere ble innfusjonert i WOACT.

⁶ Newsec - Vurdering av markedsmessig leienivå 11. desember 2014.

⁷ OBOS Forretningsbygg AS børsmelding 19. desember 2017.

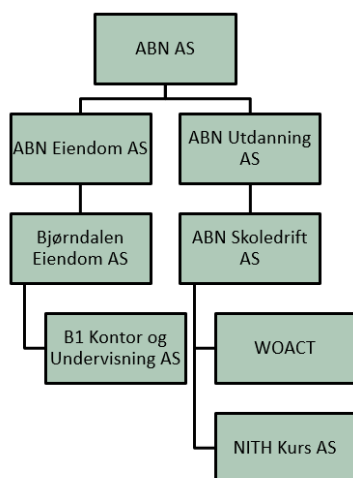
2. Om WOACT og dens tidligere eiere i ABN-konsernet

WOACT er akkreditert som høyskole, og er finansiert gjennom statstilskudd⁸ og studentenes egenbetalinger.

WOACT ble etablert 2. juli 2014 ved fusjon av Norges Informasjonstekniske Høyskole AS (NITH), Westerdals Høyskole AS og NISS Høyskole AS.

Disse tre rettsforgjengere til WOACT er også resultat av fusjoner og andre omstruktureringer og har en historie med røtter tilbake til 1960-tallet. Når det gjelder endringer innenfor rammen av tidsperioden for dette tilsynet (2010 – 2017), nevner vi særskilt at forgjengeren til Westerdals Høyskole AS, Westerdals School of Communication AS (WSoC), ble innfusjonert i Westerdals Høyskole AS i 2012. En av avtalene som har vært særlig fremtredende i departementets tilsyn, husleieavtalen for Vulkan-bygget, ble inngått av WSoC i 2010.

WOACT var i hele tilsynsperioden, frem til 29. mars 2017, eid av Anthon B. Nilsen Skoledrift AS – ett av mange selskaper i ABN-konsernet.⁹ Figuren under viser et forenklet organisasjonskart for ABN-konsernet.¹⁰ Konsernet har i all hovedsak to forretningsområder: private skoler, og utvikling og forvaltning av eiendom. I denne rapporten vil "ABN" eller "ABN-konsernet" bli benyttet som samlebetegnelse for alle selskapene i ABN-konsernet som har en eier-/nærstående relasjon til WOACT.



⁸ I 2016-2018 har WOACT årlig mottatt mellom 112 og 117 millioner kroner i tilskudd.

⁹ Fra 23. november 2017 er ABN Utdanning AS og ABN Skoledrift AS omdøpt til henholdsvis Intendia Holding AS og Intendia Group Norge AS.

¹⁰ Figuren viser kun selskapene som omtales i denne rapporten, og er kun ment å illustrere selskapenes plassering i konsernet på tidspunkt relevante for denne rapporten. Strukturendringer over tid, navneendringer mv. fremgår derfor ikke.

2. Nærmere om det rettslige grunnlaget for tilsynet

Det rettslige grunnlaget for tilsynet følger i hovedsak av universitets- og høyskoleloven § 7-1 andre ledd¹¹¹²:

Private universiteter og høyskoler skal la statlige driftstilskudd og egenbetaling fra studentene komme studentene til gode. Institusjoner som mottar statstilskudd, kan ikke gi økonomisk utbytte eller på annen måte overføre overskudd til eier eller dennes nærstående.

Utdelingsforbudet gjelder for all overføring av verdier som direkte eller indirekte kommer aksjeeieren til gode¹³, og omfatter hele rettssubjektet som høyskolen er en del av.¹⁴ Dette innebærer at også eventuell ikke-akkreditert virksomhet er omfattet av utbytteforbudet, dersom slik virksomhet drives innenfor et rettssubjekt som mottar tilskudd for NOKUT-akkreditert virksomhet. Dette aspektet ved utbytteforbudet er relevant i tilknytning til WOACTs salg av kursvirksomhet i 2008. Det vises til nærmere omtale av dette salget nedenfor i punkt 4.

Forbudet mot å "på annen måte overføre overskudd" innebærer ikke at det er forbudt å inngå avtaler med institusjonens nærstående parter. Det er imidlertid et krav om at slike avtaler skal inngås på markedsmessige vilkår. Dette rettslige ståstedet er blant annet tydelig konstatert som gjeldende rett av departementet i Prop. 44 L (2016-2017), som var resultatet av en omfattende gjennomgang av regelverket for private utdanningsinstitusjoner.

I proposisjonen ble det blant annet uttalt følgende:

Det er et grunnleggende prinsipp at transaksjoner med nærstående skal gjennomføres på alminnelige markedsmessige vilkår. Dette kjennetegnes av at tjenesten eller varen er verdsatt til markedspris. Markedspris kan for eksempel beskrives som den pris uavhengige aktører i markedet tilbyr en tilsvarende tjeneste eller vare til.¹⁵

Prinsippet er nå inntatt i ordlyden i fagskoleloven § 16 og i universitets- og høyskoleloven § 8-4 med virkning fra 1. januar 2018.

Overordnet sett innebærer kravet til markedsmessige vilkår en plikt for institusjonens styre til å sørge for at statstilskudd og studentenes egenbetalinger disponeres i tråd med studentenes interesser. Én forutsetning for dette er at det foretas undersøkelser og beregninger før institusjonen velger å inngå en vesentlig avtale med en nærstående part. Ved større avtaleinngåelser vil det blant annet måtte forventes at institusjonen innhenter tilbud fra flere eksterne tilbydere. Dokumentasjon som viser at handelen var markedsmessig,

¹¹ Slik den lød før lovendringer trådte i kraft 1. januar 2018.

¹² Enkelte avtaler inngått av WOACTs rettsforjengere ble inngått under tidligere § 6A-8 i privatskolelova. Bestemmelsen har et tilsvarende rettslig innhold.

¹³ jf. aksjeloven § 3-6 andre ledd.

¹⁴ Lagt til grunn i blant annet Ot. prp. 44 (2016-2017) kapittel 7.2 om gjeldende rett.

¹⁵ Ot. prp. 44 L (2016-2017) kapittel 9.1.

vil da være en direkte konsekvens av den aktsomheten som styret må utvise i forbindelse med handel med nærstående.

Et slikt prinsipp om "alminnelige markedsmessige vilkår" vil imidlertid måtte tilnærmes med ulik metodikk avhengig av om den aktuelle varen eller tjenesten har et naturlig sammenligningsgrunnlag i markedet eller ikke. Mange tjenesteavtaler er ikke standardprodukt som det enkelt lar seg gjøre å sammenligne med andre avtaler. Ved avtaler om nyoppføring av bygg er markedspraksis å vurdere leien som et resultat av investeringer i eiendommen.

Ved brudd på til gode-kravet og utdelingsforbudet kan departementet treffe vedtak om tilbakebetaling av tilskudd i medhold av de årlige tilskuddsbrevene til høyskolene. Av tilskuddsbrevet heter det at "[s]tatstilskudd kan (...) kreves helt eller delvis tilbake dersom det ikke benyttes i samsvar med forutsetningene. Dette gjelder for eksempel (...) når statstilskudd ikke brukes i henhold til universitets- og høyskoleloven".

3. WOACTs husleieavtale for Vulkan-bygget

Husleieavtalen for Vulkan 19 (Vulkan-bygget) ble inngått mellom ABN-selskapene Westerdals School of Communication AS og B1 Kontor og undervisning AS ("eiendomsselskapet") 2. februar 2010. Leieprisen ble i avtalen fastsatt til 2 809 kroner/m², og gjaldt et areal på 4 450 m². Leieavtalen trådte i kraft i juli 2011.

Ved inngåelsen av husleieavtalen for Vulkan-bygget til en sum av 12,5 millioner kroner per år, som er uoppsigelig og strekker seg over 15 år, har WOACT pådratt seg en svært omfattende og langvarig økonomisk forpliktelse. Kravene til markedsmessige vilkår som redegjort for i kapittel 2, gjelder også ved inngåelse av husleieavtaler. Departementet har derfor i tillegg til å ha foretatt en vurdering av prisnivået i leieavtalen også undersøkt omstendighetene rundt tilblivelsen av avtalen.

3.1 Tilblivelsen av leieavtalen

Etter departementets oppfatning har det ikke vært reelle forhandlinger mellom WOACT og dens konserninterne avtalemotpart. Tvert imot fremstår det som om eiernes interesser har lagt begrensninger på WOACTs handlingsrom både med hensyn til å foreta en selvstendig vurdering av alternativer til ABN-prosjektet, og vilkårene i leieavtalen. Dette står i kontrast til hvordan forhandlinger av slike typer avtaler normalt sett foregår mellom uavhengige parter, hvor leietaker som hovedregel vil ha en svært sterk forhandlingsposisjon.

Departementet vil i denne sammenheng påpeke at leieavtalen på vegne av WOACT ble signert av høyskolens styreleder, som samtidig var daglig leder i skolens morselskap, ABN Skoledrift AS¹⁶. Det var styrelederen i ABN Skoledrift AS som underskrev leieavtalen på vegne av eiendomsselskapet. Dette innebærer at eiendomsselskapet ikke hadde noen uavhengig motpart ved inngåelsen av leieavtalen. WOACTs styreleder sto i et avhengighetsforhold i kraft av å være ansatt av motparten i skolens morselskap.

¹⁶ Selskapet het på dette tidspunktet Anthon B Nilsen Utdanning AS. Navneendring til Skoledrift ble registrert 14. november 2012. Samtidig ble morselskapet omdøpt fra ABNU Holding AS til Anthon B Nilsen Utdanning AS.

Departementet mener at dette personfellesskapet ved inngåelse av en avtale som binder opp tilskudds- og egenbetalingsmidler på over hundre millioner kroner til fordel for et ABN-selskap, ikke skaper tillit til at avtalevilkårene er balanserte og ivaretar studentenes interesser.

Ubalansen forsterkes ytterligere av sakens øvrige omstendigheter. Departementet har ikke funnet holdepunkter som skulle tilsi at ABN og WOACT har tatt grep for å sikre armlengdes avstand i partenes mellomværende. Tvert imot fremstår det som at WOACTs eiere over en lengre periode jobbet aktivt for at skolebygget på Vulkan skulle realiseres som et prosjekt mellom ABN Eiendom og ABN Utdanning. Dette kom til uttrykk allerede i ABN-konsernets årsrapport fra 2006, hvor Vulkan-tomten ble utpekt som lokasjon for WOACT:

"ABN [har] ervervet en egen tomt for å utvikle nye lokaler til Westerdals School of Communication"

Departementet har også merket seg ABN-konsernets årsrapport fra 2011, hvor det gis uttrykk for at leiesum og prosjektkostnad ble fastsatt i konsernet, uten WOACT som part:

"I direkte dialog fastsatte ledelsen i Anthon B Nilsen Utdanning og Anthon B Nilsen Eiendom et «leiebeløpsønske» og en «beregnet prosjektkost.»"

I sitt brev til departementet 10. mai 2017, gir WOACT likevel uttrykk for at ble ført forhandlinger med ABN Eiendom om skolebygget på Vulkan allerede fra 2006, men at disse ikke førte frem i første omgang på grunn av for høye byggekostnader. Forhandlingene ble ifølge WOACT gjenopptatt først etter finanskrisen i slutten av 2008, da prosjektet ifølge WOACT på grunn av tilpasninger og endret kostnadsnivå i byggebransjen kunne realiseres "til en leie som WSoC kunne bære". Det angivelige oppholdet i prosjektplanleggingen harmonerer imidlertid ikke godt med departementets funn i WOACTs styreprotokoller fra perioden.

I styreprotokoll fra WOACT fra 9. mars 2007 og 23. juni 2007 fremgår følgende:

"Det er satt i gang et omfattende prosjekt vedrørende nybygg for Westerdals på Vulkan eiendommen ved Akerselven. (...) Man regner med byggestart fra høsten av og innflytting i august 2009", og "Prosjektet som omhandler byggestart har valg Kristin Jarmund på arkitektsiden. Byggestart skjer høsten 2007."

Hvorfor byggestart ikke kom i gang høsten 2007 omtales ikke i styreprotokollene. Fra protokoll 13. november 2007 fremgår det at:

"WSoC er inne i en omfattende byggeprosess og vi er nå i gang med programplanleggingen av bygget"

Også protokoll fra 25. april 2008 synes å tyde på at skolebygget på Vulkan fremdeles var planen – og utvidet slik at skolen skulle stå ansvarlig for hele bygget:

"Vi leier hele bygget og får brutto 4500 kvadratmeter"

Departementet har i styrets protokoller for perioden 2007 til 2009 ikke funnet noen omtale av forhandlinger med ABN, eller vurderinger av alternative løsninger til et skolebygg på Vulkan. Departementet oppfatter det slik at alternativer til eiernes uttrykkelige ønske om å innplassere WOACT som leietaker på Vulkan og at ABN skulle være utvikler og utleier i realiteten ikke ble vurdert. Dette er også i tråd med en styrebeslutning tatt i ABN om at konsernets skolebygg skulle eies av konsernet selv, slik det fremgår av brev fra B1 til WSoC datert 2. februar 2010¹⁷.

De nevnte forhold peker klart i retning av at ABN-konsernet hele perioden fra 2006 og fremover var fast innstilt på at skolebygget på Vulkan skulle realiseres. Styreleder i WOACT har i kraft av sitt verv alene hatt myndighet til å sikre at skolens disposisjoner var i tråd med ABNs ønsker.

WOACT har forelagt for departementet en leieprisvurdering utarbeidet av Akershus Eiendom AS (AE) 28. april 2010. Departementet merker seg at leieprisvurderingen er foretatt nesten tre måneder etter at leieavtalen var inngått og leieprisen endelig fastsatt. Leieprisvurderingen vil følgelig ikke kunne ha inngått i beslutningsgrunnlaget for avtalen. Følgelig kan en slik etterhåndsvurdering ikke tas til inntekt for at styret i WOACT har tatt grep for å sikre armlengdes avstand i transaksjonen mellom konsernselskapene. Departementet merker seg videre at AEs vurdering ble gjort *"ut i fra oversendt informasjon og eksisterende leiekontrakt"*. Det vises til nærmere omtale av AEs leieprisvurdering nedenfor i kapittel 4.

For øvrig har departementet merket seg tre forhold som ytterligere støtter opp under inntrykket av at ABNs interesser har vært førende for WOACTs disposisjoner på bekostning av skolen. Forholdene oppsummeres kort i det følgende.

Ved avtaleinngåelsen var oppføringen av skolebygget i startfasen, og leieobjektets endelige areal var ikke fastsatt. Avtalen inneholdt en klausul om at leiebeløpet skulle korrigeres når endelige tegninger for bygget forelå. Ved addendum til leieavtalen datert 28. september 2010 oppgis endelig areal å være 4 351 m², ned fra opprinnelig forutsatt areal på 4 450 m². Ved å akseptere denne endringen i areal uten å få en tilsvarende reduksjon i leieprisen, slik leieavtalen legger opp til, har skolen gitt avkall på en besparelse som dermed har kommet utleier til gode istedenfor skolen og dermed studentene.

I leieavtalen var WOACT fritatt fra å stille selvskyldnergaranti så lenge skolen var mer enn 90 % eid av ABN-konsernet. Ved ovennevnte addendum ble WOACT likevel pålagt å stille 6 måneders leiegaranti, med frist til 31. mars 2011. WOACT har med dette akseptert en forringelse av vilkårene i leieavtalen uten motytelse.

Departementet vil videre påpeke at utleier i henhold til leieavtalen skulle arbeide for å få inn andre leietagere i bygget, herunder en kantineoperatør. Alt areal og tilknyttet årsleie ville komme i fratrekk i skolens leiekontrakt. WOACT har imidlertid godtatt å stå ved leieransvaret for hele det nye byggets areal, og har dermed påtatt seg den økonomiske risikoen for dette uavhengig av om eiendomsselskapet ville klare å finne øvrige leietakere. Det har ikke vært

¹⁷ "Tilbud vedrørende leie av lokaler i nye WSoC", 2. februar 2010.

andre leietakere i bygget innenfor rammen av tilsynsperioden, og skolen har stilt kantine lokalene vederlagsfritt til disposisjon for kantinetilbydere.¹⁸ Resultatet av dette er at skolen betaler en høyere faktisk årsleie enn leieavtalen synes å legge opp til.

3.2 Prisnivået i leieavtalen

I brev til departementet 10. mai 2017 redegjør WOACT for at leieprisen for Vulkan-bygget var basert på at leieprisen for et nybygg er en funksjon av utbyggers investeringer. WOACT viser til leieprisvurderingen fra Akershus Eiendom AS (AE) av 28. april 2010 for å understøtte at det avtalte nivået på 2 809 kroner/m² var markedsmessig. I det følgende vil det ved alle beregninger tas utgangspunkt i verdiene slik de er presentert i modellen til AE, med mindre annet er opplyst. Modellen presenteres nedenfor.



AE konkluderer med at en leie på 2 554 kroner/m² utgjør funksjonen av utbyggers investeringskostnad, inkludert avkastning på egenkapital, spesialtilpasning for skolebygg, reserve til byggherre, og kompensasjon for at utleier ikke får fradrag for merverdiavgift knyttet til byggeprosjektet. Leienivået tar også høyde for eierkostnadene ved eiendommen. AE hevder imidlertid at en leiepris 10% over 2 554 kroner/m² må anses å være "fair leie".

AE redegjør ikke nærmere for hva som ligger til grunn for betegnelsen "fair leie". For departementet er dette imidlertid ikke avgjørende for vurderingen. Departementet vil

¹⁸ WOACT har i sitt brev til departementet 10. mai 2017 gjort rede for at lokaler til skolekantiner ofte forutsettes vederlagsfritt til disposisjon for kantinetilbydere. Dette vil ABN ha vært kjent med også ved kontraktsinngåelsen for Vulkan-bygget, da de stilte lokaler til rådighet for kantinevirksomhet levert av sitt eget selskap ABNU Drift AS ved WSoCs tidligere lokaler i Fredensborgveien 24Q.

bemerke at selv om AE klassifiserer et leienivå på 2 809 kroner/m² som "fair leie", vil en leieavtale i alminnelighet ikke operere med en leiepris som dekker 10 % utover utbyggers investeringer og forventet avkastning. Departementet legger følgelig til grunn at 2 554 kroner/m² utgjør den øvre grensen for hvilket leienivå som kan anses som markedsmessig. Differansen mellom den faktiske avtalte leien på 2 809 kroner/m² og 2 554 kroner/m² utgjør dermed en overpris som ikke kan anses for å ha kommet studentene til gode.

Etter departementets oppfatning er det følgelig grunnlag for et krav om tilbakebetaling av tilskudd tilsvarende beløpet som er betalt i overpris i henhold til leieavtalen for Vulkanbygget. Basert på en fastsatt markedspris på 2 554 kroner/m² utgjør betalt overpris et årlig beløp på 1 134 750 kroner. Kravet om tilbakebetaling vil med hjemmel i de årlige tilskuddsbrevene til WOACT bli fremmet for betalte husleierterminer tre år tilbake i tid. Departementet legger til grunn at eventuelle krav om tilbakebetaling for husleieperioden lenger tilbake i tid er foreldet, jf. foreldelsesloven § 2. Det vises til punkt 5.

Departementet vil for øvrig også bemerke at det er satt høye verdier for flere av parameterne i modellen til AE, eksempelvis eierkostnader og avkastningskrav på egenkapitalen. Dette er ikke hensyntatt i grunnlaget for kravet, da departementet har valgt å legge til grunn verdiene i AEs kalkyle slik de foreligger.

4. Salg av kursvirksomhet

NITH Kurs AS ("kursselskapet") ble opprettet i ABN-konsernet i 2008. I avtale datert 17. oktober samme år inngikk kursselskapet og WOACT en avtale om overføring av forkursvirksomhet til kursselskapet med effekt 1. august 2008, mot et vederlag på 470.000 kroner. "Utkjøp av [WOACTs] kursvirksomhet" ble ført opp som en goodwill med fem års økonomisk levetid i kursselskapet. Fra kursselskapets oppstart i 2008 til fusjon inn i Anthon B Nilsen Skoledrift AS i 2016 har kursselskapet omsatt for 31.173.865 kroner og overført 9.735.405 i konsernbidrag.¹⁹

Som en del av overdragelsen av kursvirksomheten ble det inngått en avtale om kostnadsdeling av fellesfunksjoner mellom WOACT og kursselskapet. Kostnadsdelingsavtalen regulerer kompensasjonen for at kursselskapet disponerer bestemte undervisningsressurser. I tillegg til lønn for undervisningspersonale og lokalleie er kursselskapet belastet for en forholdsmessig andel av WOACTs kostnader til markedsføring og administrasjon.²⁰ Kostnadsdelingsavtalen medførte at kursselskapet i hele dets levetid fra 2008 til opphør i 2016 i hovedsak fikk levert alle innsatsfaktorer for drift av forkursvirksomheten fra WOACT.²¹ Departementet har vurdert kostnadsdelingsavtalen, og har ikke funnet grunnlag for å bestride at prisingen i avtalene, ut i fra de forutsetningene om ytelsenes omfang mv. som er lagt til grunn der, isolert sett dekker WOACTs kostnader.

¹⁹ I 2008 ble konsernbidraget gitt til morselskapet NKL Holding AS. Departementet har ikke kjennskap til hvem som har vært mottaker av dette konsernbidraget i selskapets øvrige år, men vi vet at det ikke var WOACT.

²⁰ Kostnadsdelingsavtalen ble revidert hvert år frem til og med våren 2016 med oppdaterte priser i samsvar med kostnadsutviklingen.

²¹ Av årsregnskapene til NITH Kurs AS følger det at timelærere fra og med 2009 også ble hentet inn eksternt (fra andre enn WOACT).

Avtalen datert 17. oktober 2008 mellom WOACT og kursselskapet regulerer fastsettelse av vederlag for forkursvirksomheten. Verdsettelsen er presentert i en kalkyle som viser dekningsbidraget fra forkurset for de tre årene i forkant av salget (2005 til 2007). Ettersom WOACT ikke har ført avdelingsregnskap for kursvirksomheten de aktuelle årene, er det kun skjønnsmessig henført kostnader for markedsføring og administrasjon. Det er videre ført kostnader for bruk av et klasserom inklusive felleskostnader, og lærerkrefter etter faste satser. Kalkylen viser et akkumulert resultat på 940 150 kroner over tre år.

Kalkylen for verdsettelse av kursvirksomheten ble signert av rektor for høyskolen. Rektor var på samme tidspunkt styreleder og eneste styremedlem i kursselskapet. Dette innebærer at kursselskapet kjøpte ut kursvirksomheten fra WOACT til et vederlag kursselskapets egen styreleder selv hadde fastsatt i egenskap av å være daglig leder i høyskolen.

Vederlaget på 470 000 kroner ble fastsatt ved å ta gjennomsnittlig resultat multiplisert med en faktor på tre for fremtidig inntjening, og så dividert på to grunnet usikkerhet og høyskolens interesse i at kursselskapet tilbyr kursene til studentene. Kursselskapet hadde i sitt første driftsår i 2008, etter kun et halvt års drift, et driftsresultat på 694 477 kroner.²²

For departementet fremstår etableringen av det juridiske skillet mellom WOACT og kursvirksomheten i all hovedsak å være foranlediget av et ønske om å ta utbytte fra en virksomhet som helt eller delvis var blitt etablert og bygd opp med tilskudds²³- og egenbetalingsmidler, og som således var underlagt et utbytteforbud.

Departementet viser til at kursvirksomheten blant annet i kraft av kostnadsdelingsavtalen for alle praktiske formål ble håndtert av WOACT også etter overdragelsen av kursvirksomheten til kursselskapet. Rektor ved WOACT var styreleder i kursselskapet, og eneste styremedlem. Kursselskapet har for øvrig hverken hatt en daglig leder, øvrig administrasjon eller ansatte i selskapet.²⁴ Ansatte ved WOACT har stått ansvarlig for det faglige innholdet i forkurset også etter overdragelsen, og det er høyskolen som i eget navn har utstedt vitnemål til kursdeltagerne, og har vært studentenes motpart i studiekontraktene for forkurset i hele kursselskapets levetid.²⁵ Omsetningen ved kursselskapet har i alle selskapets leveår utelukkende bestått av inntekter fra kursvirksomheten.²⁶

Riktig nok ble det betalt et vederlag for kursvirksomheten. Dette vederlaget på 470 000 kroner fremstår som svært lavt hensett til resultatene kursselskapet hadde de påfølgende årene, men også hensett til de opplysningene WOACT hadde om relevante verdsettelsesmarkører på overdragestidspunktet.

Mer konkret er fastsettelsen av vederlaget problematisk av to årsaker:

²² Årsregnskap for regnskapsåret 2008 NITH Kurs AS.

²³ NITHs forgjenger, Den Polytekniske Høgskolen (DPH), mottok studentbasert tilskudd på 3,2 millioner kroner til forkurs for ingeniører så sent som i 2002. ABN kjøpte DPH i 2001.

²⁴ Selskapet har kjøpt regnskaps- og managementtjenester fra konsernet. Undervisningen er blitt utført av høyskolens lærerressurser og innleide timelærere.

²⁵ I studiekontrakt for 2015 er skolen benevnt "NITH Kurs/WOACT". Alle øvrige år kun "NITH" (rettsforgjengeren til WOACT).

²⁶ I tillegg til forkurset, ble høyskolens kurs i matematikk R1 overdratt til NITH Kurs AS fra 2009.

For det første var opptakstallene for skoleåret 2008/2009 kjent for partene ved fastsettelsen av vederlaget. Det samme var kursavgiftene, som var økt med 10% sammenlignet med året før. Kursavgiftene utgjør hele inntektsgrunnlaget for kursselskapet, og det fremstår følgelig som påfallende at opptaket og tilfanget av kursavgifter ikke ble tatt i betraktning ved prisfastsettelsen. Opptaket til forkurset i 2008 er i WOACTs styreprotokoller oppgitt å være 58 deltagere – godt under opptaket fra 2007, som var på 79 deltagere²⁷. Til tross for et lavere opptak hadde altså kursselskapet et svært godt resultat i 2008 på 694 477 kroner, som innebærer at kjøpesummen på 470 000 kroner allerede ble tjent inn det første halve driftsåret i kursselskapets levetid. Usikkerheten som partene kalkulerte inn i verdsettelsen fremstår for departementet følgelig som urealistisk sammenholdt med den informasjon de hadde tilgjengelig da kalkylene ble gjort. Driftsresultatene i etterfølgende år understøtter også dette.

For det andre viser regnskapsførte utgifter i kursselskapet for 2008 at kostnadspostene i kalkylen fra salgsavtalen var satt vesentlig for høyt. Kalkylen skisserer kostnader rundt 825 500 kroner i halvåret, mens det faktisk kun var ført 500 063 kroner i driftskostnader i årsregnskapet for 2008. Kostnadene for kursselskapet høsten 2008 var i all hovedsak regulert i kostnadsdelingsavtalen med høyskolen. Det reelle kostnadsbildet burde derfor ha vært kjent for partene, særlig med tanke på at kalkylen ble satt opp så sent som 23. oktober 2008, med andre ord langt inn i semesteret.

Departementet legger følgelig til grunn at WOACT måtte være kjent med at driftsresultatet til NITH Kurs AS ville bli nærmere 700 000 kroner for 2008 (etter kun et halvt års drift), og at denne kontantstrømmen burde vært lagt til grunn som utgangspunkt ved verdsettelsen. Det var følgelig ingen grunn til at verdsettelsen av kursvirksomheten skulle fastsettes kun på bakgrunn av foregående år, som uansett måtte fremstå som usikkert da det ikke var ført avdelingsregnskap for forkurset.

På grunnlag av ovennevnte er det departementets vurdering at WOACTs salg av forkursvirksomheten til NITH Kurs AS var et gavesalg i strid med til gode-kravet og utbytteforbudet i universitets- og høyskoleloven.

Avtalen om overdragelse av kursvirksomheten ble inngått i 2008, og et eventuelt krav om tilbakebetaling av tilskudd på grunnlag av denne avtalen anses som foreldet. Departementet går derfor ikke videre i vurderingen av avtalen, og fremmer ikke krav om tilbakebetaling av tilskudd.

5. Pålegg om tilbakebetaling

Kunnskapsdepartementet er av den oppfatning at WOACT har benyttet tilskudd og studentenes egenbetalinger i strid med universitets- og høyskoleloven § 7-1 andre ledd. Forholdet refererer seg til avtale datert 2. februar 2010 om leie av det såkalte Vulkan-bygget.

På bakgrunn av dette og i henhold til forvaltningsloven § 16 varsler departementet følgende vedtak:

²⁷ I henhold til rapportering til Database for statistikk om høgre utdanning.

"WOACT pålegges å betale tilbake 3 404 250 kroner i mottatt tilskudd. Kravet forfaller til betaling tre uker etter vedtakets dato."

Kravet om tilbakebetaling gjøres gjeldende for avtalt leienivå utover markedspris som utgjør et årlig beløp på 1 134 750 kroner. Tilbakebetalingskravet treffes på grunnlag av de årlige tilskuddbrevene til WOACT for 2015 til 2018. Kravet begrenses som følge av foreldelse til de siste tre år før vedtakstidspunktet.

WOACT kan gi uttalelse før rapporten ferdigstilles og det treffes endelig vedtak. Frist for uttalelse er 14. juni 2018.