



RAPPORT 2022

RAUMA KOMMUNE

Tilleggsundersøkelse – Teglverkveien Eiendom AS

31.5.2022

1. Innledning	3
1.1 Forhold som skal undersøkes – prosjektplan.....	3
1.2 Forvaltningsrevisjonsprosjekt om saksforberedelser – 2021	4
1.3 Eierskapsmelding.....	5
1.4 Metode og avgrensninger	6
1.5 Faktasjekk/ høring.....	7
2. Bakgrunn for kjøp og drift av næringseiendom i Teglverkveien	7
3. Undersøkelse – fakta og oppsummering/ vurdering.....	12
3.1 Kommunestyret beslutningsgrunnlag for kjøpet	12
3.2 Utsatt skatteforpliktelse i regnskapet for 2018	18
3.3 Verdinedsettelsen av eiendommen	21
4. Andre forhold.....	23
4.1 Måtte ElementPartner AS ha ny tomt for å kunne ekspandere?	23
4.2 Var de to takstene som ble fremlagt urimelig høye til å være næringseiendommer?..	24
4.3 Kan den nye tomten som bedriften fikk, betegnes som en gave?	26
4.4 Var leieavtalen som Elementpartner AS måtte forplikte seg til rimelig når det gjelder pris og lengde på avtalen?	27
4.5 Burde det vært utredet hva tomten i Teglverkveien skulle brukes til, før kommunen besluttet å kjøpe den?	28
4.6 Hva betyr ElementPartner AS for kommunen, samfunnsmessig med arbeidsplasser, skatteinntekter osv.	30
4.7 Burde en skatteekspert ha vurdert kjøpet?	30
4.8 Hvem av partene representerte advokaten som deltok i kommunestyremøtet der vedtak om kjøp skulle besluttes?	31
5. Sammendrag og forbedringspunkter.....	33
6. Referanseliste.....	35
7. Vedlegg.....	40
Vedlegg 1: Bakgrunn, bestilling og prosjektplan.....	40
Vedlegg 2: Rettslige rammer	44
Vedlegg 3: ElementPartner AS	47

1. INNLEDNING

Kommunestyret behandlet i møte 11.11.2021 i sak 87/21 rapport fra undersøkelse av rolle og ansvarshåndtering i Teglverksveien Eiendom AS. Kontrollutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt. Solli-Mork (SP) fremmet et tilleggsforslag som ble vedtatt med 12 mot 11 stemmer. Tilleggsforslaget danner grunnlaget for gjennomføring av ny undersøkelse.

Kommunestyret ba om at kontrollutvalget kompletterer sin rapport om Teglverksveien Eiendom AS til også å omfatte en vurdering av kommunestyrets beslutningsgrunnlag for kjøpet. Om skattekravet burde vært kjent for kommunestyret, og om kontrollutvalget har synspunkt på verdinsettelsen av eiendommen. Det opplyses at lærepunkter er det viktige med undersøkelsen.

Kontrollutvalget drøftet i møte 7.12.2021 i sak 35/21 hvordan bestillingen fra kommunestyret skulle følges opp. Utvalget bestilte en undersøkelse av de tre problemstillingene som kom frem i kommunestyrets vedtak. Utledet fra disse problemstillingene stilte utvalgsleder en rekke spørsmål som utvalget ba revisor å ta med seg i sitt arbeid.

Revisor utarbeidet en prosjektplan som ble vedtatt av kontrollutvalget i møte 8.2.2022. Forvaltningsrevisor Einar Andersen og oppdragsansvarlig revisor Marianne Hopmark har gjennomført prosjektet i tråd med bestemmelsene i vedtatt prosjektplan.

1.1 FORHOLD SOM SKAL UNDERSØKES – PROSJEKTPLAN

Prosjektplan ble utarbeidet og behandlet av kontrollutvalget i møte 8.2.2022. Kontrollutvalget godkjente planen:

«Kontrollutvalgets godkjenner prosjektplan datert 25.1.2022, med de presiseringer som er gjort i e-post 25.1.2022, i saksfremlegget og i kontrollutvalgets møte 8.2.2022. Økonomisk ramme for prosjektet settes til kr 200 000,- »

Undersøkelsen skal ha fokus på forbedringspunkter. Det skal redegjøre for og der det er naturlig foreta en vurdering av:

1. kommunestyrets beslutningsgrunnlag for kjøpet
2. om skattekravet burde vært kjent for kommunestyret
3. om kontrollutvalget har synspunkt på verdinsettelsen av eiendommen

Ad. 1: Beskriv prosessen ved kjøp av Teglverkveien 18 AS

- Gav saksutredning ved kjøp av Teglverkveien 18 AS godt nok grunnlag for behandling og vedtak i kommunestyret?
- Saksbehandlere hadde relevant kompetanse på fagområde
- Ble det ved manglende kompetanse i egen organisasjon hentet inn ekstern ekspertise
- Saksutredningen hadde vurderinger for og mot anbefalt løsning
- Saksutredningen gav en tydelig anbefaling
- Saksopplysninger underbygget administrasjonens anbefaling
- Saksopplysninger synliggjorde det politiske handlingsrommet

- Saksopplysninger gav nødvendig informasjon om iverksetting av vedtak
- Saksopplysninger gav nødvendig informasjon om tidspunkt for når vedtaket skulle være gjennomført

Ad. 2: Beskriv prosessen i forbindelse med skattekrav knyttet til Teglverkveien Eiendom AS

- Når fikk styret informasjon om skattekravet?
- Når ble det gitt informasjon til generalforsamling?
- Når ble det gitt informasjon til kommunestyret?
- Ble informasjon gitt tidsnok til kommunestyret?

Ad. 3: Beskriv prosessen ved verdinsettelsen av Teglverkveien Eiendom AS.

- Beskriv prosessen ved verdinsettelsen av Teglverkveien Eiendom AS knyttet til saksutredning og vedtak i styret, generalforsamling og kommunestyret

Med utgangspunkt i de tre problemstillingene har vi i vårt arbeid, i tråd med forventninger fra kontrollutvalget, redegjort for følgende:

- 1) Måtte ElementPartner AS ha ny tomt for å kunne ekspandere?
- 2) Var de to takstene som ble fremlagt urimelig høye til å være næringseiendommer?
- 3) Kan den nye tomten som bedriften fikk, betegnes som en gave?
- 4) Var leieavtalen som Elementpartner AS måtte forplikte seg til rimelig når det gjelder pris og lengde på avtalen?
- 5) Hva betyr ElementPartner AS for kommunen, samfunnsmessig med arbeidsplasser, skatteinntekter osv.
- 6) Burde det vært utredet hva tomten i Teglverkveien skulle brukes til, før kommunen besluttet å kjøpe den?
- 7) Burde en skatteekspert ha vurdert kjøpet?
- 8) Hvem av partene representerte advokaten som deltok i kommunestyremøtet der vedtak om kjøp skulle besluttes?

Spørsmålet om kostnadene med å legge tomten til rette for boligformål ble i dialog mellom kontrollutvalg, sekretariat og revisor tatt bort fra undersøkelsen.

Forytterligere informasjon om bakgrunn, bestilling og prosjektplan viser vi til vedlegg.

1.2 FORVALTNINGSREVISJONSPROSJEKT OM SAKSFORBEREDELSE – 2021

Våren 2021 ble det gjennomført et forvaltningsrevisjonsprosjekt om saksforberedelse før politiske beslutninger i Rauma kommune. Rapport fra prosjektet ble behandlet av kontrollutvalget og kommunestyret i møter henholdsvis 15. og 26.6.2021.

Prosjektet vurderte om saker som behandles politisk i kommunen er godt nok opplyst. Det ble blant annet vurdert om:

- kommunedirektørens internkontroll sikrer at saker er forsvarlig utredet
- saksbehandlere har relevant kompetanse tilknyttet sitt fagområde
- saksutredning har vurderinger for og mot anbefalt løsning
- saksopplysninger synliggjør det politiske handlingsrommet
- saksopplysninger underbygger administrasjonens anbefaling
- saksutredning gir en tydelig anbefaling

- saksopplysninger gir nødvendig informasjon om iverksetting av vedtak og tidspunkt for når vedtaket skal være gjennomført

Undersøkelsen viste at saker som behandles politisk i Rauma kommune er relativt godt opplyst gjennom kommunedirektørens saksutredning. Saksbehandlingen sikres primært gjennom mal i Public 360. Videre har administrasjonen en praksis der en utredning skal godkjennes av den aktuelle tjenesteområdeleder eller stabsleder før sak sendes til kommunedirektør for ferdigstillelse, endelig godkjenning og oversendelse til politisk behandling.

Undersøkelser viste at det kan være enkelte forbedringspunkter i noen saker. Dette gjelder særlig tydelige vurderinger for og imot innstilling, og at det redegjøres bedre for det politiske handlingsrommet. Utredningsplikten må imidlertid veies opp mot den enkelte saks omfang, kompleksitet og forventet framdrift. Kompliserte saker der kommunens vedtak er mindre opplagt bør utredes grundig. Enklere saker med et mer opplagt og uomstridt utfall, krever ikke en like grundig utredning. Presentasjon av det politiske handlingsrommet vil også fungere som en mekanisme som forhindrer at administrasjonen utarbeider saksfremlegg som favoriserer et spesielt politisk verdisyn. Revisjonen hadde fra de undersøkelser som ble gjennomført ikke indikasjoner på dette.

Rauma kommunestyre tok forvaltningsrevisjonsrapporten til etterretning og slutter seg til tre anbefalinger fra kontrollutvalget:

- a. Tilrettelegge for at saksbehandlere får noe mer veiledning om de forhold som skal vektlegges i saksutredninger av saker som skal til politisk behandling.
- b. Legge noe mer vekt på å presentere vurderinger for og imot den anbefalingen som administrasjonen gir.
- c. Legge noe mer vekt på å synliggjøre det politiske handlingsrommet som kommunestyret, formannskap og utvalg for plan og forvaltning har anledning til å anvende i den enkelte sak. Herunder rammer i juridiske bestemmelser, regelverk og planer

1.3 EIERSKAPSMELDING

Kommuneloven som trådte i kraft i 2019 har i kapittel 26 bestemmelser om eierstyring. I § 26-1 omtales eierskapsmelding:

«Kommuner og fylkeskommuner skal minst én gang i valgperioden utarbeide en eierskapsmelding som skal vedtas av kommunestyret eller fylkestinget selv.

Eierskapsmeldingen skal inneholde

- a) kommunens eller fylkeskommunens prinsipper for eierstyring
- b) en oversikt over selskaper, kommunale eller fylkeskommunale foretak og andre virksomheter som kommunen eller fylkeskommunen har eierinteresser eller tilsvarende interesser i
- c) kommunens eller fylkeskommunens formål med sine eierinteresser eller tilsvarende interesser i virksomhetene nevnt i bokstav b».

KS Eierforum utarbeidet i 2009 19 anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunalt/ fylkeskommunalt eide selskaper og foretak. Anbefalingene ble i 2020 revidert og oppdatert ut fra endringer i kommuneloven av 2018. Det nye dokumentet «Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll» har 21 anbefalinger.

Kommunestyret vedtok i møte 30.9.2021 ny eierskapsmelding i henhold til kommuneloven § 26-1. Kommunen hadde fra tidligere en eierskapsmelding som ble vedtatt av kommunestyret i 2011.

1.4 METODE OG AVGRENSNINGER

Vi har i denne undersøkelsen innhente skriftlig dokumentasjon og vurdert denne.

Vi mottok en rekke dokumenter fra Rauma kommune i forbindelse med undersøkelse som ble gjennomført i 2021 og tilleggsundersøkelsen som er gjennomført våren 2022.

Dokumentene er viktige kilder for undersøkelsen og klargjøring av fakta. I kapittel 6 gis det en oversikt over aktuelle dokumenter fordelt på følgende mapper:

- Opsjonsavtale om kjøp av areal på Øran og makebytte – politiske saker
- Kommunedelplan for Åndalsnes 2010-2020
- Kjøp av eiendom i Teglverkveien – politiske saker og saksdokumenter
- Framtidig bruk av eiendom i Teglverket – politiske saker
- Tilførsel av egenkapital til Teglverkveien Eiendom AS – politiske saker
- Avvikling av Teglverkveien Eiendom AS – politiske saker
- Teglverkveien Eiendom AS – dokumentasjon fra styret og generalforsamling

I tillegg har vi gjennomført samtaler med ordfører som representanter fra generalforsamling, og styreleder i det nå avviklede selskapet Teglverkveien Eiendom AS, og kommunedirektør. Vi har også hatt en kort telefonsamtale med den som var styreleder i selskapet fra etablering til 24.6.2021.

Vi har informert tidligere rådmann og tidligere ordfører om undersøkelsen. Undersøkelsen er knyttet til forhold langt tilbake i tid og det foreligger omfattende dokumentasjon. De har ikke ønsket å bidra i undersøkelsen. Revisor har vært i kontakt med daglig leder i ElementPartner AS og gitt kort informasjon om undersøkelsen.

Hendelsene som ligger til grunn for det kommunestyret og kontrollutvalget ønsker undersøkt ligger til dels langt tilbake i tid. Vi har mottatt omfattende dokumentasjon, men ser ikke bort fra at det kan være relevant dokumentasjon vi ikke har mottatt. Dokumenter fra forhandlinger og interne notater er som hovedregel unntatt offentlighet. Der vi har mottatt slike dokumenter har vi ikke referert til disse ut over det som kommunen selv har lagt inn i saksutredninger til politiske saker.

Ledere vi har vært i kontakt med er relativt nye i sine roller. Av den grunn har de mindre kunnskap om prosessene som ligger langt tilbake i tid, utover det som er tilgjengelig i dokumenter, saksutredninger og vedtak.

1.5 FAKTASJEKK/ HØRING

Et utkast av rapporten ble 18.5.2022 sendt til kommunedirektør og ordfører på faktasjekk. Svarfrist var satt til 30.5.2022.

Vi mottok en presisering fra kommunedirektør som er lagt inn i rapporten. Ut over dette ble det ikke gitt merknader til innholdet i rapporten.

I perioden rapportutkast var på faktasjekk kvalitetssikret vi kapitlene med oppsummering/ vurdering. Enkelte oppsummeringer/ vurderinger ble gjennom dette gjort klarere.

2. BAKGRUNN FOR KJØP OG DRIFT AV NÆRINGSEIENDOM I TEGLVERKVEIEN

Kommunestyret godkjente i møte 31.1.2017 at Rauma kommune kjøper aksjene i Teglverkveien 18 AS fra ElementPartner AS. I samme sak ble en leieavtale der ElementPartner AS leide eiendommen tilbake i minimum tre år godkjent.

Rauma kommune stiftet 28.2.2017 Teglverkveien Eiendom AS som formelt kjøpte aksjene og fulgte opp leieavtalen.

Premissene for kjøp av eiendommen i Teglverkveien er gitt i prosesser mellom ElementPartner AS og kommunen over mange år. Dette er viktige forutsetninger for de avklaringer som ble tatt og avtaler som ble inngått på senere tidspunkt. Dette er blant annet dokumentert i en rekke saker behandlet av kommunestyret.

For å kunne undersøke de forhold som kommunestyret og kontrollutvalget ønsker at vi ser nærmere på er det etter vårt syn viktig at de viktigste hendelser før avtaleinngåelsene i 2017 beskrives.

I rapporten beskriver vi prosessen Rauma kommune hadde med Christie Partner AS om kjøp av areal på Øran, makebytte for næringsareal på Nesstranda og Øran (perioden 2008 til 2013) og kommunedelplanen for Åndalsnes. Dette er viktige forutsetninger for det kommunestyret og kontrollutvalget ønsker undersøkt.

Problemstillingene som skal undersøkes er langt tilbake i tid, og det er mange dokumenter i sakene. For å belyse situasjonen har vi vært i kontakt med kommunedirektør, ordfører og tidligere styreledere i det nå avviklede selskapet Teglverkveien Eiendom AS.

Prosessene som ønskes undersøkt har pågått over en lang periode. Vi har derfor i samråd med kommunedirektør og ordfører kontaktet ledere og politikere som hadde sentrale roller i tidligere faser. Det har vært vanskelig for disse å bidra i undersøkelsen da dette er en kompleks sak med mange dokumenter over mange år. De som ikke lenger arbeider i kommunen har også begrenset tilgang til saksdokumenter og saksmapper.

Gjennomgang av saksdokumenter, saksutredninger og behandling av saker i kommunestyret viser at kommunens intensjon med å overta eiendommen i Teglverkveien var å legge forholdene til rette for

at ElementPartner AS kunne bygge en moderne fabrikk i Dokka med en rekke arbeidsplasser. En annen forutsetning som omtales i en rekke dokumenter var å utvikle eiendommen til framtidig bruk til mindre næringsvirksomhet eller boliger. Utvikling av eiendommen kunne ivaretas av kommunen eller ved salg til private.

FASE 1: OPSJONSAVTALE KJØP AV AREAL PÅ ØRAN OG AVTALE OM MAKEBYTTE

I perioden 2008 til 2013 hadde Rauma kommune dialog med Christie Partner AS om kjøp av areal på Øran og makebytte for næringsareal på Nesstranda og Øran. I prosessen som kort omtales under, omtales og gis det føringer for ElementPartner AS sin fabrikk i Teglverkveien.

Vi har mottatt en mappe med 37 dokumenter knyttet til opsjonsavtalen og avtale om makebytte. Dokumentene gir informasjon om vurderinger og avklaringer som ble tatt på ulike stadier i prosessen. Informasjon, avklaringer og vedtak som formannskapet og kommunestyret tok gir en grei oversikt over prosessen og de føringer som ble gitt for kommunens kjøp av eiendommen i Teglverkveien.

Formannskapet vedtok 2.9.2008 i sak 173/2008 opsjon på kjøp av areal på Øran – Partnergruppen

Formannskapet vedtok mot en stemme at Partner-Gruppen A/S fikk opsjon på areal som fylles opp i Dokka, og noe omkringliggende areal. Det opplyses i vedtaket at forutsetningen for opsjonen er at elementfabrikken i Tegelverket planlegges flyttet hit. Opsjonen gjelder fram til 01.09.2009. Nøyaktig areal og vilkår for øvrig vil evt. bli fastsatt i forbindelse med en endelig tildeling. Dersom det blir behov for tomteareal på Øran i løpet av opsjonstiden skal Rauma kommune i dialog med Partner-Gruppen A/S kunne disponere 10-12 da. Av det skisserte arealet. Da mesteparten av det aktuelle areal ikke er oppfylt settes opsjonssummen til kr. 25.000,-.

Av saksutredningen går det fram at dagens plassering av fabrikk til ElementPartner A/S ikke er den beste. Videre opplyses det at de siste utvidelsene har ført til at den ligger ganske innestengt. De har få utvidelsesmuligheter og liten plass til mellomlagring av ferdige produkter. Stor tungtrafikk gjennom et etablert boligområde er heller ikke positivt. Øran Industriområde er nå på det meste oppfylt. Det kan vel være noen mindre arealer igjen. Dersom bedriften tildeles hele det aktuelle arealet i Dokka, vil det føre til at nye bedrifter ikke vil kunne etablere seg på området. På den annen side vil arealer som evt. frigis i Tegelverket, være mer egnet for mindre bedrifter.

Opsjonsavtalen ble forlenget av formannskapet i vedtak 1.12.2009 i sak 196/2009 fram til 1.12.2012.

Formannskapet vedtok 18.1.2011 i sak 4/2011 å forlenge opsjonen på kjøp av areal.

I vedtaket opplyses det at Christie Partner AS er inne i en spennende og langsiktig prosess, som kan ende opp med stor aktivitet og mange nye arbeidsplasser i Rauma. Rauma kommune vil legge til rette for sikre rammebetingelser i denne prosessen, ved å gi en 3 årig opsjon på de omsøkte arealene ved dokka på Øran fram til 01.01.2014. En konsekvens av dette er at man i denne spesielle saken ser bort fra "Retningslinjer for tildeling av industritomter", vedtatt i f.sak 151/01. Den årlige opsjonssummen settes til kr. 25.000,-. Dersom det beskrevne prosjektet kommer til en

avklaring før 01.01.2014 uten at det omsøkte arealet er aktuelt, kan partene ta opp opsjonen til ny vurdering.”

Formannskapet valgte tre personer og rådmann valgte to personer til å gjennomføre forhandlingsmøter med Christie Partner AS. Møtene ble gjennomført 22.2., 29.2. og 9.3.2012. Forhandlingsutvalget gav i notat 29.2.2012 tilbakemelding til oppdragsgiver.

Kommunestyret vedtok 17.4.2012 i sak 69/2012 makebytte for næringsareal – Nesstranda og Øran.

Det opplyses at etter gruppemøter ble det satt frem omforente forslag i 11 punkter som ble enstemmig vedtatt.

Punkt 7 i vedtaket lyder: «Det er en målsetting for dette makebyttet/ salg at Christie Partner AS etablerer en betongfabrikk på Øran området innen utgangen av tre år fra kontraktstegning. Hvis ikke, vil avtalen falle bort».

Punkt 10 lyder: «Kommuneadvokat utarbeider endelig kjøps- og salgsavtale for makebyttet, som skal legges frem for kommunestyret for endelig godkjenning».

Kommunestyret vedtok 2.10.2012 i sak 108/2012 avtale om makebytte for næringsareal – Nesstranda - Øran

Kommunestyrets sitt vedtak i sak 069/12 krevde at endelig avtale ble utformet av kommuneadvokat. Endelig avtalen ble lagt frem for behandling. Det opplyses at Christie Partner AS har på vegne av datterselskap ElementPartner AS har deltatt i den endelige utforming av avtalen, slik at eventuelle misforståelser med mer er avklart.

I saksutredningen til kommunestyretsaken opplyses det under overskriften vurdering at: «Kommunen sitt bidrag for å tilrettelegge for utfylling i dokka har vært gjenstand for nøye vurdering. Bakgrunnen er hensynet til offentlig støtte overfor enkeltaktører i næringsliv. Gjeldende forslag til avtale er utformet slik at regelverk med hensyn til offentlig støtte er ivaretatt. Disse forhold er beskrevet i avtalen ...»

Avtale om makebyttet ble inngått 10.9.2013 (signert avtal er datert september 2013 og påført stempel 10. sept. 2013).

FASE 2: KOMMUNEDELPLAN FOR ÅNDALSNES SENTRUM (2013)

Kommunedelplan for Åndalsnes 2010-2020 ble vedtatt av kommunestyret i 2013.

Det stilles krav til områderegulering for blant annet Teglverket (1B_4). Arealformålet skal være boligområder mer urban karakter der mindre enkeltmannsforetak, kontor, forretninger og tjenester kan tillates dersom disse ikke genererer nevneverdig publikumstrafikk.

I saksutredninger knyttet til kjøp av eiendommen i Teglverkveien vises det til kommunedelplanen og bruk av arealet.

FASE 3: KJØP AV EIENDOM - KJØP AV AKSJER I EIENDOMSSELSKAP

I forbindelse med opsjonsavtale om kjøp av arealer på Øran og avtale om makebytte ble kommunens overtakelse av eiendommen i Teglverkveien 18 drøftet, jf beskrivelse over.

Kommunestyret vedtok 10.5.2016 i sak 51/2016 rammeavtale mellom ElementPartner AS og Rauma kommune. Avtalen som ble vedtatt var underskrevet av partene 15. mars 2016. I punkt 4 i vedtaket vises det til del 4 i avtalen og kommunestyret vedtok at (punkt 4 i vedtaket):

«Kommunestyret erkjenner den forpliktelse som Rauma kommune påtar seg etter del 4 i avtalen i forhold til framtidig innløsning av tomt i Teglverket».

I forbindelse med vurdering av om kommunen skulle kjøpe ElementPartner AS sin eiendom i Teglverkveien 18 var det innledningsvis eiendommen kommunen vurderte å kjøpe. ElementPartner AS opprette et aksjeselskap som eier av eiendommen i 2016. Forutsetningen ble gjennom dette endret og kommunen kjøpte aksjene i selskap.

Endringen omtales i dokumenter i 2016. Partene hadde i forbindelse med blant annet samarbeids- og skjønnsavtale i perioden avtalt at kostnader til juridisk bistand med felles advokat skulle deles likt mellom partene. Det opplyses i brev fra advokatfirmaet 20.9.2016 at ElementPartner AS, i samråd med sin revisor, besluttet å omorganisere selskapsstruktureringen slik at avtalen måtte endres fra salg av eiendom til salg av aksjer i eiendomsselskap. Noen utgifter med ekstraarbeid i forhold til dette ble belastet ElementPartner AS.

FASE 4: ETABLERING AV TEGLVERKVEIEN EIENDOM AS

Kommunestyret godkjente i møte 31.1.2017 i sak 5/2017 aksjesalgavtale og leieavtale med ElementPartner AS. Eiendommen i Teglverkveien 18 ble gjennom dette overtatt for kr. 29,5 mill.

Rauma kommunestyre godkjenner i møte 31.1.2017 at kommunens eiendomsselskap under stiftelse kan inngå avtale om kjøp av 100 % av aksjene i Teglverksveien 18 AS med siktemål overtakelse pr. 31.12.2017. Kommunestyret gav formannskapet fullmakt til opprettelse av nødvendig 100 % eid kommunalt aksjeselskap i forbindelse med overstående. Det ble bestemt at formannskap selv skulle være generalforsamling i selskapet.

Formålet med å etablere Teglverkveien Eiendom AS var å erverve eiendommen der den gamle fabrikken til ElementPartner AS står i Teglverkveien.

FASE 5: DRIFT AV TEGLVERKVEIEN EIENDOM AS

Teglverkveien eiendom AS ble etablert og vedtekter ble vedtatt 28.2.2017. Selskapets formål er gitt i § 3 og var å eie og utvikle fast eiendom:

«Selskapets formål er å eie og utvikle fast eiendom samt det som står i forbindelse med dette, herunder delta i andre selskaper med samme formål.

Selskapet skal ikke drive virksomhet utover å utvikle fast eiendom. Selskapet skal på dette grunnlag ikke betale utbytte, og det er en målsetting at selskapet ikke skal påføre kommunen økonomisk tap».

Til å leder selskapet valgte generalforsamlingen styreleder og to styremedlemmer.

Fusjon høsten 2018

Det ble i slutten av 2018 gjennomført en fusjon knyttet til Teglverkveien Eiendom AS (organisasjonsnummer 918 818 359). Gjennom fusjonen ble Teglverkveien 18 AS (organisasjonsnummer 917 265 518) og Strandgata 16 Åndalsnes AS (organisasjonsnummer 819 221 332) overdratt til Teglverkveien Eiendom AS. Fusjonen er registrert i foretaksregisteret 13.12.2018.

Tilførsel av egenkapital i Teglverkveien Eiendom AS

Teglverkveien Eiendom AS gjennomførte en ny taksering av eiendommen i 2020. Nye takst var på kr. 4,1 mill. Dette var en nedskrivning av eiendelene i selskapet på kr. 20,88 mill. Nedskrivningen gjorde seg gjeldende i selskapets regnskap. Hele selskapets egenkapital var høsten 2020 tapt og det var ikke lenger grunnlag for fortsatt drift. Høsten 2020 hadde Teglverkveien Eiendom AS en gjeld på kr. 28 216 590,- til Rauma kommune.

Kommunestyret vedtok i møte 10.12.2020 i sak 109/2020 at av kommunens utestående i Teglverkveien Eiendom AS, konverteres kr. 26 550 000,- til egenkapital i selskapet.

Fremtidig bruk av Teglverket (gnr. Bnr. 27/13)

I protokoll fra styremøter går det fram at styret har drøftet bruk av eiendommen.

Generalforsamlingen vedtok i møte 24.6.2021 at arealet i Teglverkveien skulle utvikles til boligformål.

Formannskapet behandlet i møte 24.6.2021 i sak 72/2021 sak om framtidig bruk av gnr. Bnr. 27/13 - Teglverket. Saksutredning og innstilling var utarbeidet av kommunedirektøren. Formannskapet vedtok:

«Kommunedirektøren gis fullmakt til å arbeide videre med utvikling av 27/13 Teglverket til boligformål. Det legges frem sak til formannskapet vedr bruk av eiendommen ila høsten 2021. Ved etablering av førstegongsboligar og ordinære, må kommunen vurdere nye måtar innbyggjarane kan komme seg inn i boligmarkedet på som: "leie til eie", "deleie" og "bostart"».

FASE 6: AVVIKLING TEGLVERKVEIEN EIENDOM AS - TILBAKEFØRING TIL KOMMUNEN

Kommunestyret vedtok i møte 10.12.2020 i sak 107/20 at kommunedirektøren intensiverer arbeidet med salg av Teglverket Eiendom AS.

15.3.2021 ble det avholdt ett eiermøte i selskapet. Deltakere på møte var styreleder i Teglverkveien Eiendom AS, ordfører og kommunedirektør. I sak 3 ble det vist til sak 107/20 i kommunestyret, og at «denne bestillingen bør også forankres gjennom vedtak i selskapets generalforsamling».

Generalforsamlingen vedtok i møte 24.6.2021 at styret utreder mulighet for avvikling av selskapet. Videre ble det vedtatt at generalforsamlingens ønsker er at arealet i Teglverkveien utvikles til boligformål, og at det er ønskelig å føre eiendommen tilbake til kommunen.

3. UNDERSØKELSE – FAKTA OG OPPSUMMERING/ VURDERING

3.1 KOMMUNESTYRET BESLUTNINGSGRUNNLAG FOR KJØPET

Fram til oktober 2019 gjaldt kommuneloven fra 1992 (lov 25. september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner).

Den opphevede kommuneloven hadde i § 23 bestemmelse om:

«Administrasjonssjefen skal påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet og at vedtak blir iverksatt».

Kommunestyret vedtok i møte 31.1.2017 å kjøpe eiendommen i Teglverkveien. Kommuneloven 1992 er utgangspunkt for krav til saksutredning og beslutningsgrunnlag.

I dette kapittelet vil vi beskrive prosessen ved kjøp av Teglverkveien 18 AS. Vi vil undersøke om saksutredning ved kjøp av Teglverkveien 18 AS ga godt nok grunnlag for behandling og vedtak i kommunestyret. For å besvare dette har vi undersøkt om:

- saksbehandlere hadde relevant kompetanse på fagområde
- det ved manglende kompetanse i egen organisasjon hentes inn ekstern rådgiver
- saksutredningen hadde vurderinger for og mot anbefalt løsning
- saksutredningen gav en tydelig anbefaling
- saksopplysninger underbygget administrasjonens anbefaling
- saksopplysninger synliggjorde det politiske handlingsrommet
- saksopplysninger gav nødvendig informasjon om iverksetting av vedtak
- saksopplysninger gav nødvendig informasjon om tidspunkt for når vedtaket skulle være gjennomført

FAKTA

Kompetanse i egen organisasjon

I de fleste sakene som er behandlet av formannskap og/ eller kommunestyret er rådmann oppført som saksbehandler. Det går fram av saksutredning og underliggende dokumenter at det ved behov ble innhentet aktuell kompetanse fra administrasjonen, dette gjelder særlig fra teknisk avdeling.

Bistand fra eksterne aktører

Der nødvendig kompetanse ikke er tilgjengelig i egen organisasjon kan dette innhentes fra eksterne aktører/ eksterne rådgivere. Dette gjelder også der det av andre grunner er ønskelig å innhente dette. I sakskomplekset som undersøkes er det særlig aktuelt å innhente:

- juridisk bistand, herunder bistand til forhandlinger og avtaleinngåelse
- Juridisk og økonomisk bistand, herunder finansiering og skattemessig rådgivning
- taksering av næringseiendom
- miljømessige vurderinger
- selskapsgjennomgang (due diligence)

Juridisk bistand – bistand fra advokatfirma

Rauma kommune har ikke ansatt kommuneadvokat. Kommunen har avtale med advokatfirma som bistår kommunen. I forbindelse med inngåelse av opsjonsavtale og etterfølgende avtale om makebytte (se kapittel 2, fase 1) bistod Larhammer Aarseth Advokatfirma AS.

I prosessen med å inngå avtale med ElementPartner AS om blant annet overtakelse av eiendommen i Teglverkveien bistod Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS (heretter kalt Øverbø Gjørtz) kommunen fra slutten av 2015. Oppdraget bekreftes i brev datert 22.12.2015 til Rauma kommune med overskriften: oppdragsbekreftelse – avtaleverk Rauma kommune – ElementPartner AS.

I brevet vises det til henvendelse fra Rauma kommune og det bekreftes at selskapet påtar seg oppdrag med å bistå i forhandlinger med ElementPartner AS i forbindelse med partenes intensjon om å komme fram til avtaleverk som regulerer:

- Overføring av gjenstående elementer i tidligere makebytteavtale til ny avtale.
- Avtale om ny/utvidet tomt for ny fabrikk.
- Videreføring av opsjoner.
- Avtale om opparbeidelse/utfylling i Dokka.
- Avtale om samarbeid om reguleringsplan.
- Avtale om overtakelse/innløsning av eiendom i Teglverket.

Det opplyses at oppdraget vil bli løst på grunnlag av selskapets standard oppdragsvilkår som tidligere er oversendt Rauma kommune.

Brev datert 1.4.2016 fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS omhandler gjennomføring av makebytteavtale, utfylling av Dokka mm - samarbeidsavtale Rauma kommune – ElementPartner AS. Det opplyses at i henhold til punkt 6 i rammeavtalen skal kostnader med framforhandling og utarbeidelse av rammeavtalen mm dekkes med lik del av avtalens parter.

I felles brev datert 20.9.2016 fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS om avregning per 16.09.16, informeres det om at Øverbø Gjørtz bistår partene i forbindelse med samarbeids- og skjønnsavtale mm. Videre opplyses det at partene tidligere har avtalt at kostnader til juridisk bistand med felles advokat skal dekkes med en halvdel av hver av partene.

Taksering av næringseiendom – bistand fra takstmann/ takstfirma

I avtale mellom Rauma kommune og ElementPartner AS var premisser og forutsetninger for gjennomføring av prisfastsettelse gitt. Takst skulle utarbeides basert på takst utarbeidet av to eksterne takstmenn, der en var oppnevnt av selger og en oppnevnt av kjøper.

Taksten ble gjennomført og konkluderte med en verdi på 32,2 mill. kroner, nesten det dobbelte av hva som var antydnet i rammesaken basert på en takst gjennomført så sent som i 2015. Kommunen undersøkte taksten både via advokat og møte med sin takstmann, og kom fram til at det ikke synes å være noen vesentlige faglige feil ved taksten i seg sjøl – spesielt ikke salgsverdien på 26,7 mill. kroner.

Kommunen mente imidlertid at tillegget på 5,5 mill. kr. i merverdi for ElementPartner AS sin bruksverdi av eiendommen ikke var relevant når formålet og premissen faktisk var å flytte ut og inn i

en ny fabrikk. Motargumenter var at avtalen om takst sa at høyeste verdi av salgsverdi eller bruksverdi skal legges til grunn.

Finansiering – bistand fra advokatfirma

Finansiering av kjøp av eiendommen i Teglverkveien var tema i forbindelse med inngåelse av rammeavtale i 2016. Kommunen fikk bistand i dette arbeidet fra Øverbø Gjørtz.

Høsten endret selger salget fra å selge eiendom til å selge aksjer i eiendomsselskap. De opprinnelige vurderingene og forutsetningene for aksjekjøpet og finansiering omtales i sak i kommunestyret 15.11.2016.

Overtakelsen av Teglverksvegen 18 er forutsatt å skje ved overtakelse av samtlige aksjer i Teglverksvegen 18 AS. Utfordringen med dette er at det er et absolutt forbud for kommuner etter kommunelovens § 50 å ta opp lån for å kjøpe aksjer. Dette gjelder inntil videre også eiendomsselskaper selv om forslaget til ny kommunelov foreslår endring på dette punktet. Bestemmelsen kan omgås ved at kommunen oppretter et aksjeselskap eller bruker et av sine eksisterende aksjeselskap for å kjøpe aksjene. Dette kan skje mot at kommunestyret i stedet for å ta opp gjeld på kommunens regning, må garantere for låneopptaket i sitt eget aksjeselskap etter kommunelovens § 51.

Rauma kommunestyre godkjenner i møte 31.1.2017 at kommunens eiendomsselskap under stiftelse kunne inngå avtale om kjøp av 100 % av aksjene i Teglverksveien 18 AS med siktemål overtakelse pr. 31.12.2017. I vedtaket opplyses det at Rauma kommunestyret er innstilt på å gi kommunal garanti for nødvendig låneopptak som kommunens eiendomsselskap under stiftelse må gjennomføre i forbindelse med ervervet.

Kommunestyret gav formannskapet fullmakt til opprettelse av 100 % eid kommunalt aksjeselskap i forbindelse med overstående. Formannskap skulle selv være generalforsamling i selskapet.

Hensikten med å opprette et aksjeselskap var at kommunens nye eiendomsselskap skulle få lån i ekstern finansieringsinstitusjon for å finansiere kjøpet av eiendommen. Slik finansiering forutsatte at kommunen stilte garanti for lånet, noe som viste seg å være umulig på grunn av at kommunen kun kan garantere for formål som kommunen ellers ville ha adgang å låne til. Kommuner kan ikke ta opp lån for å finansiere kjøp av selskaper som skal drive med utleievirksomhet. Dette innebar at Rauma kommune måtte låne selskapet midler finansiert fra kommunens likviditetsreserve/ ubundet fond. Teglverkveien Eiendom sitt lån fra kommunen skulle nedbetales i takt med at ElementPartner AS betalte husleie til selskapet i perioden. En forutsetning for avtalen om kjøp av eiendommen var at det ble inngått en avtale med ElementPartner AS om leie av lokalene i minimum 3 år. Leieforholdet startet 1.1.2018 med en varighet til 31.12.2020.

Regnskapsmessig gjennomgang av Teglverkveien 18 AS – bistand fra revisjonsfirmaet

I saksutredning til kommunestyret 31.1.2017 opplyses det at BDO på vegne av kommunen har gjennomført en regnskapsmessig gjennomgang av Teglverkveien 18 AS. Dette er gjort for å kvalitetssikre informasjonen om objektet som skal overtas. Gjennomgangen viser estimert salgsbalanse pr. 31.12.2016 for Teglverksveien 18 AS.

Miljømessige vurderinger – bistand fra rådgivingselskapet

I saksutredning til kommunestyret 31.1.2017 opplyses det at det er gjennomført en miljøgeologisk undersøkelse av tomta av Multiconsult AS. Rapporten viser at forurensingsnivået er innenfor tillatte kriterier for arealbruk «industri» og arealbruken «sentrumsområder, kontor og forretning». For eventuelt framtidig arealbruk til boligformål opplyses det at det må gjøres noen tiltak.

Saksforberedelse før politiske beslutninger i saker om kjøp av eiendom i Teglverkveien

Vi har gått gjennom saksutredningene som kommunedirektør/ rådmann utarbeidet som grunnlag for saker i kommunestyret relatert til kjøp av eiendommen i Teglverkveien. I skjema under er det lagt inn faktaopplysninger knyttet til de kriteriene som er valgt som indikatorer på god saksbehandling.

Krav til saksutredning	Kommunestyret 10.5.2016 sak 51/2016 Rammeavtale mellom ElementPartner AS og Rauma kommune
Kompetanse i egen organisasjon	Saksbehandler oppgitt til å være rådmann. Saksbehandlingskompetanse i egen organisasjon benyttet. Saksutredning bygger på avklaringer tatt tidligere og forankret i kommunestyrevedtak – prosess med opsjonsavtale om kjøp av næringsareal, makebytte og kommunedelplan for Åndalsnes.
Innhentet kompetanse	Juridisk kompetanse fra advokatfirma. Brev datert 1.4.2016 og etterfølgende kommunikasjon viser at selger og kjøper hadde felles advokat i forbindelse med samarbeids- og skjønnsavtale.
Vurderinger for og mot anbefalt løsning	Ivaretatt
Tydelig anbefaling	Redegjøres for ulike problemstillinger og ulike alternativer. Rådmann foretar en samlet vurdering og gir en anbefaling, men redegjør også for det politiske handlingsrommet.
Utredning underbygger administrasjonens anbefaling	Ivaretatt gjennom en samlet vurdering og konklusjon.
Synliggjøre det politiske handlingsrommet	Ivaretatt
Informasjon om iverksetting av vedtak	Ivaretatt
Informasjon om tidspunkt for når vedtaket skal gjennomføres	Ivaretatt

Saksbehandling i kommunestyret er streamet og tilgjengelig på kommune-TV. Gjennomgang viser: Flere innlegg med bekymring for kostnadene. Rådmann svarte på spørsmål som ble stilt. Formannskapetets innstilling og tilleggsforslag fra Ellinor Solheim (Sp) enstemmig vedtatt.

Krav til saksutredning	Kommunestyret 15.11.2016 sak 113/2016 Gjennomføring av rammeavtale med ElementPartner AS
Kompetanse i egen organisasjon	Saksbehandler oppgitt til å være rådmann. Saksbehandlingskompetanse i egen organisasjon benyttet. Saksutredning bygger på avklaringer tatt tidligere og forankret i kommunestyrevedtak. Skattemessig kompetanse. Det vises i utredninger ikke til skattemessige forhold. Vi har ikke sett dokumentasjon på at dette var vurdert i egen organisasjon eller av advokatfirma som bistod partene som felles advokat i forbindelse med samarbeids- og skjønnsavtale.
Innhentet kompetanse	Juridisk kompetanse ivaretatt

	<p>Juridisk kompetanse fra advokatfirma. Denne var felles advokat som selger og kjøper hadde avtale med i forbindelse med samarbeids- og skjønnsavtale. Formannskapet ba om at advokat deltok i kommunestyremøtet. Advokat deltok og gav informasjon og svarte på spørsmål. Advokat hadde i brev til kommunen, knyttet til et tidligere forhold, gitt informert om at han kunne delta på møter og gi informasjon, men ikke gi råd til partene.</p> <p>Kompetanse på finansiering av kjøp av aksjer i eiendomsselskap. Finansiering av kjøp av aksjer i eiendomsselskapet er omtalt i saksutredningen. Advokatfirma var involvert i utarbeidelse av skissert løsning. Skissert løsning kunne ikke gjennomføres.</p> <p>Takseringskompetanse av næringsbygg ivaretatt. Taksten ble gjennomført i henhold til avtale mellom selger og kjøper av en takstmann oppnevnt av selger og en takstmann oppnevnt av kjøper.</p>
Vurderinger for og mot anbefalt løsning	Ivaretatt
Tydlig anbefaling	Redegjøres for ulike problemstillinger og ulike alternativer. Rådmann foretar en samlet vurdering og gir en anbefaling, men redegjør også for det politiske handlingsrommet.
Utredning underbygger administrasjonens anbefaling	Ivaretatt gjennom en samlet vurdering og konklusjon.
Synliggjøre det politiske handlingsrommet	Ivaretatt
Informasjon om iverksetting av vedtak	Ivaretatt
Informasjon om tidspunkt for når vedtaket skal gjennomføres	Ivaretatt

Saksbehandling i kommunestyret er streamet og tilgjengelig på kommune-TV. Gjennomgang viser: Flere innlegg med bekymring for kostnadene. Flere gav uttrykk for usikkerhet. Flere gav uttrykk for at saken ikke var tilstrekkelig utredet for å treffe vedtak. Rådmann svarte på spørsmål som ble stilt og opplyste om risiko i saken. Advokat svarte på spørsmål.

Ingen stemmer for formannskapets innstilling. Forslag fremmet i møte av ordfører Lars Olav Hustad (H) og representanten Per Vidar Kjølmoen (Ap) fikk 21 stemmer og ble vedtatt. Seks stemmer imot.

Krav til saksutredning	Kommunestyret 31.01.2017 sak 16/2021 ElementPartner – godkjenning av aksjesalgavtale og leieavtale
Kompetanse i egen organisasjon	<p>Saksbehandler oppgitt til å være rådmann. Saksbehandlingskompetanse i egen organisasjon benyttet. Saksutredning bygger på avklaringer tatt tidligere og forankret i kommunestyrevedtak.</p> <p>Skattemessig kompetanse. Det vises i utredninger ikke til skattemessige forhold. Vi har ikke sett dokumentasjon på at dette er vurdert i egen organisasjon. Til en viss grad ble dette ivaretatt av advokatfirma som bistod partene som felles advokat i forbindelse med samarbeids- og skjønnsavtale. Skattemessige forhold mellom partene avklares i aksjesalgavtalen.</p>
Innhentet ekstern kompetanse	Saksutredning bygger på dokumenter utarbeidet av innleide felles juridisk rådgivere som bistod selger og kjøper (se over).
Vurderinger for og mot anbefalt løsning	Ivaretatt
Tydlig anbefaling	Ivaretatt

Utredning underbygger administrasjonens anbefaling	Ivaretatt
Synliggjøre det politiske handlingsrommet	Ivaretatt
Informasjon om iverksetting av vedtak	Ivaretatt
Informasjon om tidspunkt for når vedtaket skal gjennomføres	Ivaretatt

Saksbehandling i kommunestyret er streamet og tilgjengelig på kommune-TV. Gjennomgang viser: Flere innlegg med bekymring for om kommunen bør stille garanti og om selskapet kan håndtere lån og avdrag. Flere gav uttrykk for usikkerhet. Flere gav uttrykk for mangelfull saksutredning. Rådmann svarte på spørsmål.

19 stemmer for formannskapetets innstilling og syv stemmer imot.

Ni stemmer for representanten Torbjørn Rødstøls (Sp) forslag og 17 stemmer imot, forslaget falt.

OPPSUMMERING/ VURDERING

Premissene for kjøp av Teglverkveien 18 AS var drøftet og avklart mellom ElementPartner AS og kommunen over mange år. Dette er dokumentert i en rekke saker behandlet av kommunestyret. Dette er viktige forutsetninger for de avklaringer som ble tatt og avtaler som ble inngått på senere tidspunkt.

Høsten 2016 endret selger salget fra å selge eiendom til å selge aksjer i eiendomsselskap. Kommunen aksepterte dette.

Opprinnelig vurdering var at aksjekjøpet kunne finansieres ved at kommunen oppretter ett aksjeselskap som lånefinansierer kjøpet og at kommunen garanterte for lånet. Advokatfirmaet som bistod partene i utarbeidelse av rammeavtale, gjennomføring av taksering og inngåelse av avtale bistod kommunen i dette arbeidet. Statsforvalter (daværende fylkesmann) aksepterte ikke dette. Dette førte til at Rauma kommune måtte låne selskapet midler finansiert fra kommunens likviditetsreserve/ ubundet fond. Vi mener det var uheldig at finansieringen ikke var avklart allerede ved inngåelse av rammeavtalen.

I saksutredning til kommunestyret 31.1.2017 opplyses det at det er gjennomført to aktiviteter i forhold til å kvalitetssikre informasjonen om objektet som skal overtas. Dette er en regnskapsmessig gjennomgang av Teglverkveien 18 AS og en miljøgeologisk undersøkelse av tomta.

Ved en selskapsgjennomgang (due diligence) får kjøper mulighet til å vurdere eiendommen og eiendomsselskapet nærmere. Kjøper kan gjennom dette vurdere både verdi og risiko ved kjøpet på et bedre grunnlag. Kjøpsobjektet var aksjer i eiendomsselskapet Teglverkveien 18 AS.

Formålet med en selskapsgjennomgang er å få best mulig kunnskap om eiendommen og eiendomsselskapet og gjennom dette få en trygghet for at kjøpet er riktig og at prisen er i samsvar med kjøpers forventninger om eiendommen. Gjennomgangen vil også redusere risiko for fremtidige kostnader eller tap. Aktuelle områder å undersøke er normalt finansielle, juridiske eller tekniske forhold ved eiendommen eller eiendomsselskapet.

Skatte- og avgiftsrettslige forhold er som hovedregel av stor betydning for selskaps- og eiendomsverdi. Et eiendomsselskaps skattesituasjon vil være et viktig forhold ved gjennomføring av

en transaksjon. Skattesituasjon kan optimaliseres gjennom valg av gjennomføringsmodell og eventuell omorganisering i forkant. Opprinnelig skulle kommunen kjøpe eiendommen i Teglverkveien. Selger foretok en omorganisering i forkant av transaksjonen. Dette førte til at kommunen kjøpte aksjer i et eiendomsselskap. En slik endring vil noen ganger gi kjøper argumenter for å forhandle fram en lavere pris eller andre endringer. Ved gjennomgang av dokumentasjon har vi ikke funnet informasjon om at dette var et tema i forhandlingene, ut over kjøpekontraktens bestemmelser om skatt og skatteeffekt i punkt 2.1 og punkt 7. For ytterligere informasjon om og vurdering av dette punktet viser vi til kapittel 3.2.

I rammeavtalen ble det våren 2016 avklart at kostnader med framforhandling og utarbeidelse av rammeavtalen m.m. dekkes med lik del av avtalens parter. Kjøper og selger var fra våren 2016 enig om å bli bistått av felles advokat. Kommunestyret vedtok rammeavtalen og var gjennom dette informert om at partene hadde felles advokat.

Saksutredninger utarbeidet av kommunedirektør (tidligere rådmann) er jevnt over gode og inneholder relevant informasjon. Der administrasjonen mangler kompetanse innhentes dette normalt fra eksterne aktører. Vår gjennomgang av tilgjengelige dokumenter viser likevel at det med fordel kunne vært utredet og gitt mer utfyllende informasjon om:

- Finansiering av aksjekjøp i eiendomsselskap
- Skattemessige konsekvenser av aksjekjøp i eiendomsselskap

Ved behandling av sak 113/2016 og sak 05/2017 i kommunestyret, gav flere uttrykk for at saksutredningene var mangelfulle. Kommunestyret traff vedtak i disse sakene, henholdsvis seks og syv representanter stemte imot. Gjennom disse vedtakene la flertallet til grunn av sakene var godt nok opplyst til å treffe vedtak.

Våren 2021 ble det gjennomført et forvaltningsrevisjonsprosjekt om saksforberedelse før politiske beslutninger i Rauma kommune. Rapport fra prosjektet ble behandlet av kontrollutvalget og kommunestyret i møter henholdsvis 15. og 26.6.2021. Prosjektet vurderte om saker som behandles politisk i kommunen er godt nok opplyst. Det ble gjennomført en spørreundersøkelse overfor kommunestyremedlemmene hvorav 22 av 27 svarte. Hovedtyngden av politikerne var godt fornøyd med administrasjonens saksutredning av saker til formannskap og kommunestyret.

3.2 UTSATT SKATTEFORPLIKTELSE I REGNSKAPET FOR 2018

Kommunestyret ber revisor ta stilling til om skattekravet burde vært kjent for kommunestyret tidligere. Vi er noe usikker på hvilket skattekrav det vises til. Gjennomgang av saker i kommunestyret, saker behandlet av generalforsamlingen og styret i Teglverkveien Eiendom AS indikerer at det det vises til er utsatt skatteforpliktelse som generalforsamlingen ble oppmerksom på ved behandling av regnskapet for 2018.

For å kunne si noe om skattemessige forhold burde vært gjort kjent for kommunestyret tidligere har vi undersøkt saker behandlet av kommunestyret i forbindelse med kjøp av Teglverkveien 18 AS,

etablering av Teglverkveien Eiendom AS og fusjonering av Teglverkveien Eiendom AS, Teglverkveien 18 AS og Strandgata 16 Åndalsnes AS.

FAKTA

I forbindelse med vurdering av om kommunen skulle kjøpe eiendommen i Teglverkveien var det innledningsvis eiendommen kommunen vurderte å kjøpe. I forhandlingene om dette opprette selger et aksjeselskap som eier av eiendommen. Kommunen aksepterte dette og kjøpte aksjene i selskap. Kjøpekontrakten som ble inngått har bestemmelser om skatt og skatteeffekt i punkt 2.1 og punkt 7 (kommunestyre 31.1.2017):

Kjøpekontrakt punkt 2.1:

... Skatteeffekten av eventuelt mer/- mindreverdier knyttet til eiendommen skal ikke hensyntas. Det skal heller ikke ytes kompensasjon for differansen mellom eiendomsverdi (fratrasket omforent tomteverdi) og eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag.

Kjøpekontrakt punkt 7 Selgers garantier:

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og overtakelse:

... (e) At selskapet har innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene, samt at det ikke foreligger eller vil oppstå skatte- eller avgiftskrav for selskapet knyttet til tiden forut for overtakelse som ikke fullt ut er dekket av avsetninger i revidert balanse.

Vurdering foretatt av BDO i notat datert 19.9.2018

I forbindelse med fusjonering av Teglverkveien Eiendom AS, Teglverkveien 18 AS og Strandgata 16 Åndalsnes AS ble det innhentet en vurdering av Rauma kommune sitt eierskap i enkeltstående aksjeselskap. Vurderingen er utarbeidet av BDO og er datert 19.9.2018. Skattemessige forhold og skattemessige konsekvenser av ulike løsninger er en viktig del av vurderingen.

Generalforsamling Teglverkveien Eiendom AS 2019

I generalforsamlingen 27.11.2019 ble regnskap for 2018 behandlet i sak 4. Protokoll lyder:

«Godkjenning av regnskap. Møtet ble i denne saken lukket for presse/ publikum i henhold til § 31 pkt 5. Regnskapet ble godkjent med merknad om at generalforsamlingen får mer informasjon om utsatt skatt fra tidligere eier på neste generalforsamling».

Neste generalforsamling ble avholdt 1.10.2020. Det går ikke fram av protokoll at det ble gitt informasjon om utsatt skatteforpliktelse knyttet til regnskapet for 2018.

Styremøter Teglverkveien Eiendom AS 2020

I protokoll fra styremøte 5.2.2020 opplyses følgende:

«Skattesak, vi diskuterte saken og blir enige om at revisor og evt rådmann må involveres i dette for å prøve å få klarhet i hva som har skjedd».

I protokoll fra styremøte 24.4.2020 opplyses følgende:

«I regnskapet for Teglverksveien Eiendom AS for 2018 framkom et skattekrav på vel 5,6 mill som syret ikke var kjent med. Dette var en sterkt medvirkende årsak til at selskapet fikk et negativt årsresultat på nær 6,5 mill og hadde ved inngangen til 2019 en negativ egenkapital på vel 6,2 mill.»

I protokoll fra styremøte 12.5.2020 opplyses følgende:

«Styret har i lenger tid hatt utfordringer med å forstå den utsatte skatten som dukket opp i regnskapet for 2018, det var hovedtema for møtet.

Revisor orienterte om skattesaken og fikk belyst den på en god måte, han lager notat for å forklare hva som er årsaken til skattekravet. Revisor gikk også igjennom foreløpig regnskap for 2019 og mente vi burde se på verdiene i selskapet, det ble diskutert om takstene som ble brukt ifm kjøpet av eiendommen var for høye. Toril var inne på om selskapet bør oppløses og hvilken evt skattekrav dette kan utløse, den tråden følger Toril opp.

Vi konkluderte med:

Ny takst gjennomføres (Øyvind)

Notat ang skattesak (Endre)

Oppløsning av selskapet (Toril/Endre)»

I protokoll fra styremøte 1.9.2020 opplyses følgende:

«Notat om skattesak etterlyses»

Redegjørelse fra selskapets revisor til styreleder

Revisor for Teglverkveien Eiendom AS gir i e-post til styreleder 29.9.2020 en redegjørelse til posten utsatt skatteforpliktelse som framkom i regnskapet for 2018. Dette er gjort som oppfølging av avtale i tidligere styremøte. Revisor beskriver i e-posten hva som er den skattemessige situasjonen (de skattemessige posisjoner) for selskapet.

«Utsatt skatteforpliktelse

Vi var ikke involvert i fusjonsprosessen for et par år siden, men på det tidspunkt ble eiendommen skrevet opp regnskapsmessig til det som den gang ble antatt som virkelig verdi (ca 29 mill). Skattemessig er det ikke mulig å foreta tilsvarende oppskrivning, slik at skattemessig verdi ble stående med ca 5 mill kroner.

Dette medførte en fremtidig skatteforpliktelse i 2018-regnskapet som ble bokført med ca 4,7 mill. Denne regnskapsførte forpliktelsen må ikke forveksles med skatt som skal betales nå. Den viser kun en fremtidig forpliktelse som kunne oppstått hvis eiendommen hadde blitt solgt til den markedsverdien den var oppført med.

I 2019 har styret funnet det nødvendig å foreta en ny takst, som har konkludert med en vesentlig lavere markedsverdi. Regnskapet ble dermed korrigeret, og den fremtidige skatteforpliktelsen er ikke lenger til stede i 2019-regnskapet.

Betalbar skatt

Selskapet har for 2019 et skattemessig overskudd på 0,7 mill som medfører en betalbar skatt på ca kr 154.000. Årsaken til et skattemessig overskudd er strenge regler for skattemessige

avskrivninger på bygninger, som er lavere enn de regnskapsmessige, og da skapes det et skattemessig overskudd selv om regnskapet ellers kan vise et underskudd».

Gjennomgang av opptak på kommune-TV av behandling av relevante saker i kommunestyret viser at det i debatten ikke ble tatt opp spørsmål av skattemessig karakter.

OPPSUMMERING/ VURDERING

Skatt og skatteeffekt

Vi har ved gjennomgang av dokumenter i forbindelse med kjøp av Teglverkveien 18 AS og etablering av Teglverkveien Eiendom AS ikke registrert at det foreligger egne vurderinger av skattemessige konsekvenser.

Ved fusjonering av Teglverkveien Eiendom AS, Teglverkveien 18 AS og Strandgata 16 Åndalsnes AS ble det innhentet vurdering av Rauma kommune sitt eierskap i enkeltstående aksjeselskap. Vurderingen er foretatt av BDO og datert 19.9.2018. Skattemessige forhold og skattemessige konsekvenser av ulike løsninger er en viktig del av vurderingen.

Skattemessige forhold er omtalt i aksjekjøpsavtalen. Etter vår vurdering ville det vært en fordel om skattemessige forhold i forbindelse med kjøp av næringseiendommen i Teglverkveien var tydeligere formidlet til kommunestyret.

Utsatt skatteforpliktelse

Revisor svarer i e-post datert 29.9.2020 på den usikkerheten som generalforsamlingen gav uttrykk for i møte 27.11.2019 ved behandling av årsregnskapet for 2018. I styreprotokoller fram til mai 2020 går det fram at styret ikke hadde kunnskap om hva som menes med utsatt skatteforpliktelse. Dette ble løst ved at selskapets revisor og kommunedirektør informerte styret, og revisor utarbeidet notat om dette.

Etter vår vurdering er det uheldig at generalforsamlingen i møte 27.11.2019 og styret i møter 5.2. og 24.4.2020 ikke fikk avklart hva utsatt skatteforpliktelse innebar. I protokoll fra generalforsamlingen 27.11.2019 framgår det ikke hvem som var tilstede, det framgår heller ikke om det var eksterne tilstede. Problemstillingen kunne vært svart ut hvis selskapets revisor hadde vært tilstede i møte der regnskapet for 2018 ble behandlet.

Kommunestyret vedtok i møte 30.9.2021 eierskapsmelding. I kapittel 9.2 omtales styrerepresentasjon. Det opplyses at det bør legges vekt på en bred kompetanse blant de som velges inn i styrene, med blant annet vekt på god økonomisk og juridisk forståelse, solid bransjekunnskap, erfaring fra næringsvirksomhet, styreerfaring og politisk og samfunnsmessig kompetanse. Hvis dette følges vil kommunen sikre at styrer i større grad kan foreta selvstendige vurderinger, herunder vurdering av årsregnskap.

3.3 VERDINEDSETTELSEN AV EIENDOMMEN

I dette kapittelet vil vi beskriv prosessen i forbindelse med verdinsettelse av Teglverkveien Eiendom AS.

Aksjeloven stiller krav til selskapets egenkapital. Aksjeselskapet skal til enhver tid ha en egenkapital (summen av eiendeler minus gjeld) og en likviditet (betalingsevne) som er forsvarlig ut fra risikoen og omfanget av virksomheten i selskapet. Dersom det må antas at egenkapitalen er lavere enn forsvarlig, har styret i aksjeselskapet handleplikt.

FAKTA

Styret i Teglverkveien Eiendom AS vedtok i møte 12.5.2020 at det skulle innhentes ny takst. Dette var basert på gjennomgang av foreløpig regnskap for 2019. I tillegg mente selskapets revisor at selskapet burde se på verdiene i selskapet. Det går fram av protokoll at styret drøftet om takstene som ble brukt i forbindelse med kjøpet av eiendommen var for høy.

Styret engasjerte sertifisert takstmann som gjennomførte taksering. Det går fram av dokumentet at utleiekontrakter og ledige lokaler er forhold som har innvirkning på verdi. Takstrapport datert 20.8.2020 fastsatte verdien på eiendommen til 4,1 mill.

Styret gikk i møte 1.9.2020 gjennom regnskapet for 2019. Det opplyses at ny takst på eiendommen hadde ført til en nedskrivning på nær 21 mill. Dette fører til et negativt resultat på vel 17 mill. I protokoll fra møtet opplyses det at styret diskuterte hva som burde gjøres, og det ble diskutert om det var grunnlag for fortsatt drift. Videre opplyses det at i møtet med revisor og rådmann den 12.5.2020 var et tema om eier måtte ettergi noe av gjelden for å styrke egenkapitalen. Flere uttrykte i møtet at det vil være vanskelig å fortsette i styret hvis ikke nedskrivning av gjeld kunne gjennomføres.

Ekstraordinær generalforsamling i Teglverkveien Eiendom AS 10.12.2020 vedtok enstemmig styrets forslag til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved nyttegning (gjeldskonvertering) (sak 4). Begrunnelsen for å forhøye aksjekapitalen var å styrke selskapets egenkapital med tanke på den videre drift av selskapet.

Kommunestyret vedtok i møte 10.12.2020 at av kommunens utestående i Teglverkveien Eiendom AS konverteres kr. 26.550.000,- til egenkapital i selskapet.

Kommunedirektør opplyser i saksutredningen under overskriften konklusjon følgende:

«Det dreier seg nå i første omgang å sette selskapet i en situasjon der det er grunnlag for fortsatt drift. Kommunedirektøren innstiller derfor på at kommunen omgjør selskapets gjeld til kommunen til aksjekapital. Det må arbeides videre med å kartlegge fremtidig organisering og bruk av eiendommen, og man vil legge fram egen sak med vurdering av dette. Selskapets styre har også gjort noen betraktninger omkring dette, se vedlegg».

OPPSUMMERING/ VURDERING

Endrede forutsetninger førte til at selskapet ikke kunne håndtere utgiftene. Endringene var blant annet knyttet til utleie og manglende avklaring av framtidig bruk. Etter vår vurdering håndterte styret, generalforsamling og kommunestyret situasjonen på en adekvat og rask måte.

Taksten i 2020 er utarbeidet av samme takstmann som gjennomførte takst i 2015. Styret, generalforsamlingen og kommunestyret la takstrapporten til grunn for sine vedtak. Vi kan ikke se av dokumenter i saken at de nevnte instansene foretok egne vurderinger av taksten.

4. ANDRE FORHOLD

Med utgangspunkt i de tre problemstillingene som kommunestyret ønsket belyst, ba kontrollutvalget revisor å ta med seg noen konkrete problemstillinger eller spørsmål i sitt arbeid. Basert på dokumentasjon tilgjengelig på de aktuelle tidspunkt er disse besvart under. I tillegg er det innhentet informasjon fra kommunen v/ kommunedirektør, styret i det nå avviklede selskapet Teglverkveien Eiendom AS v/ styreleder og generalforsamlingen v/ ordfører.

4.1 MÅTTE ELEMENTPARTNER AS HA NY TOMT FOR Å KUNNE EKSPANDERE?

FAKTA

Kommunestyret godkjente i møte 31.1.2017 at Rauma kommune kjøper aksjene i Teglverkveien 18 AS. I samme sak ble en leieavtale der ElementPartner AS leide eiendommen tilbake i minimum tre år godkjent.

Premissene for kjøp av eiendommen i Teglverkveien er gitt i prosesser mellom ElementPartner AS og kommunen over mange år. Dette er dokumentert i kommunen, herunder i en rekke saker behandlet av kommunestyret. Dokumentene er viktige forutsetninger for de avklaringer som ble tatt og avtaler som ble inngått på senere tidspunkt.

Gjennomgang av saksdokumenter, saksutredninger og behandling av saker i kommunestyret viser at kommunens intensjon med å overta eiendommen i Teglverkveien var å legge forholdene til rette for at ElementPartner AS kunne bygge en moderne fabrikk i Dokka med en rekke arbeidsplasser. En annen forutsetning som omtales i en rekke dokumenter var å utvikle eiendommen til framtidig bruk til mindre næringsvirksomhet eller boliger. Utvikling av eiendommen kunne ivaretas av kommunen eller ved salg til private.

Kommunestyret behandlet i møte 15.11.2016 i sak 113/2016 sak om gjennomføring av rammeavtalen med ElementPartner AS. Dette var det siste vedtaket i en rekke avtaler og beslutninger som gjaldt tilrettelegging og gjennomføring for at fabrikken i Teglverket kunne legges ned og en ny fabrikk kunne bygges i Dokka/ Øran. I saksutredningen sies blant annet følgende om overtakelse av Teglverksvegen 18:

Overtakelse av ElementPartner AS sin eiendom i Teglverket er begrunnet med at kommunedelplanen for Åndalsnes regulerer bort denne type tungindustri fra Teglverket og

kommunen ønsker å benytte arealet videre til boligformål og mindre næringsbedrifter. På den annen side har det vært en forutsetning fra ElementPartner AS at eiendommen må «innløses» for å klare å etablere et nytt fabrikanlegg på Øran. Slik sett har kommunen og ElementPartner AS felles interesse – kommunen å få ut denne type industri fra Teglverket – ElementPartner AS å flytte til Dokka for å videreutvikle bedriften.

Gjennomgang av opptak på kommune-TV av behandling av relevante saker i kommunestyret viser at det i debatten ble lagt avgjørende vekt på å tilrettelegge for at ElementPartner AS kunne etablere moderne fabrikk i egnet industriområde. Gjennom dette var det en viktig premiss å sikre og legge til rette for arbeidsplasser i kommunen.

OPPSUMMERING/ VURDERING

Saksutredninger til kommunestyret og underlagsdokumenter knyttet til opsjonsavtale om kjøp av areal på Øran, makebytte og kommunedelplan for Åndalsnes viser at arealet i Teglverkveien 18 ikke hadde de utviklingsmulighetene som selskapet hadde behov for.

Kommunedelplan for Åndalsnes 2010-2020 ble vedtatt av kommunestyret i 2013. Arealformålet i Teglverket skal være boligområder med urban karakter der mindre enkeltmannsforetak, kontor, forretninger og tjenester kan tillates dersom disse ikke genererer nevneverdig publikumstrafikk.

I dokumenter knyttet til opsjonsavtale, makebytte og kjøp av eiendommen i Teglverkveien vises det til at kommunen ikke ønsker industri i dette området.

4.2 VAR DE TO TAKSTENE SOM BLE FREMLAGT URIMELIG HØYE TIL Å VÆRE NÆRINGSEIENDOMMER?

FAKTA

Takstmann Lars Even Østigård takserte 18.12.2015 Teglverkveien 18. Takst var satt til 17 mill. Tilgjengelig dokumentasjon viser at det ikke var gitt føringer fra kommunens side knyttet til gjennomføring.

Det redegjøres for grunnlagte for taksten i rapporten. Det opplyses blant annet i sammendrag at:

ElementPartner AS er både eier og bruker av lokalene, og det er ikke opprettet særskilt leiekontrakt for dette forholdet. Ut fra standard/ bruksområde etc. anses leienivået å ligge på et nøkternt nivå. Ved evt. salg bør det være mulig å oppnå tilsvarende nivå, selv om det må påregnes at markedet kan bli noe "smalt". Det som til en viss grad vil innvirke på markedet vil være den "nye" reguleringsmessige statusen, som det er omtalt skal endres til "urban" boligbebyggelse med tilhørende innslag av mindre næringsvirksomhet. Det må likevel antas at dette vil bli et attraktivt område på sikt med sin relativt sentrumsnære beliggenhet. Basert på disse vurderinger, besiktigelse, beregninger og generell markedskunnskap antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Rauma kommune inngikk 31.08.2016 en avtale om felles taksering med A. H. Invest og V. Venås Holding AS. Avtalen var utarbeidet av partene med bistand fra felles advokat fra Øverbø Gjørtz. Avtalen har bestemmelser om:

- Prinsipper for verdifastsettelse
- Takstnemnd
- Tidspunkt for verdifastsetting
- Tidspunkt for overdragelse av aksjene
- Forsikring mm
- Overdragelse av aksjer og fremtidig leie av eiendommen
- Kostnader
- Produksjonsutstyr
- Signatur

Det ble avtalt at verdien av eiendommen skulle fastsettes av en oppnevnte takstnemnd bestående av to medlemmer, hvorav partene skulle oppnevne hver sin takstmann. En tredje takstmann skulle kun oppnevnes dersom de to partsoppnevnte takstmennene ikke ble enige om taksten.

Takst ble gjennomført i september 2016 av Møretakst AS og Hammerø Storvik Prosjekt AS. Rapport med takst kr. 32 200 000 er datert 23.9.2016.

Taksten ble av kommunen vurdert som overraskende høy. Kommunen ba 26.9.2016 Øverbø Gjørtz om å gå gjennom taksten for å sjekke at den er gjennomført etter de prinsipper som ble avtalt for avtaleskjønnet.

Øverbø Gjørtz gav i brev til Rauma kommune 4.10.2016 en foreløpig vurdering av taksten. Det opplyses innledningsvis at Øverbø Gjørtz etter samtykke fra begge parter har bistått både kommunen og ElementPartner AS. Videre opplyses det at avtalen som lå til grunn for takseringen er utformet av advokatfirmaet. Som følge av dette opplyses det at en følge av dette er at de ikke kan bistå noen av partene ved en eventuell uenighet. Det opplyses at de kan gi en orientering om saken.

I brevet redegjøres det for selve taksten og hva som ligger til grunn for denne. Videre redegjøres det for om partene har rettslig adgang til å bestride taksten. Det blir også opplyst at advokatfirmaet som rådgiver for begge parter, og forfatter av avtalen ikke kan gå for langt inn i en konkret tolking av avtalen. Særlig vil dette gjelde når det foreligger en situasjon hvor partene kan være uenig.

Kommunen gjennomførte møte med takstmann 17.10.2016. Samme dag ble det avholdt møte med ElementPartner AS der taksten ble drøftet.

Det ble gjennomført forhandlinger mellom Rauma kommune og ElementPartner AS. Forhandlingen gjaldt særlig takstnemndas vurdering av eiendommens bruksverdi for ElementPartner AS. I brev fra Øverbø Gjørtz til kommunen og ElementPartner AS datert 19.10.2016, som er korrigert 21. og 24.10.2016, redegjøres det for resultatet av forhandlingene.

Sak om gjennomføring av rammeavtale ElementPartner AS ble behandlet av formannskapet i møte 1.11.2016 i sak 138/2016 og av kommunestyret 15.11.2016 i sak 113/2016. Kommunestyret vedtok

blant annet at de har som intensjon å overta samtlige aksjer i Teglverkvegen 18 AS for kr. 29,5 mill. kroner, korrigert for andre balanseposter i selskapet samt gjennomført due diligence.

OPPSUMMERING/ VURDERING

Det forelå to takstdokument for Teglverkveien 18; en fra 2015 og en fra 2016.

- Takst utarbeidet av sertifisert takstmann Lars Even Østigård, datert 18.12.2015, verdi 17 mill
- Felles takst utarbeidet av sertifisert takstmann Roger Birkeland (oppnevnt av Rauma kommune) og sertifisert takstmann Dagfinn Storvik (oppnevnt av selger), datert 23.9.2016, verdi 32,2 mill

Det var ingen føringer for takseringen som ble gjennomført i 2015. Takseringen i 2016 ble gjennomført i henhold til avtale datert 31.8.2016 om felles taksering mellom selger og kjøper. Avtalen var utarbeidet av partene med bistand fra felles advokat.

Taksten fra 2016 ble benyttet som grunnlag for fastsettelse av verdi på eiendommen som kommunen skulle kjøpe. Taksten var utarbeidet i fellesskap av en takstmann oppnevnt av selger og en takstmann oppnevnt av kjøper. Kommunen vurderte taksten datert 23.9.2016, og mente at den var overraskende høy. Kommunen ba felles advokat om å vurdere om takst var gjennomført i henhold til inngått avtale. Kommunen avholdt møte med egen takstmann før forhandlingsmøte med selger ble gjennomført.

Etter vår vurdering ville det vært en ryddigere prosess om kommunen hadde benyttet egen rådgiver/ advokat ved vurdering av takst og i etterfølgende forhandlinger. I hvilken grad kommuneledelsen ivaretok dette selv er det basert på tilgjengelig dokumentasjon vanskelig å si noe om.

4.3 KAN DEN NYE TOMTEN SOM BEDRIFTEN FIKK, BETEGNES SOM EN GAVE?

FAKTA

Kommunestyret behandlet 2.10.2012 i sak 108/2012 avtale om makebytte for næringsareal – Nesstranda – Øran. I saksutredningen går det fram at kommunen sitt bidrag for å tilrettelegge for utfylling i Dokka har vært gjenstand for nøye vurdering. Bakgrunnen er hensynet til offentlig støtte overfor enkeltaktører i næringsliv. Det går fram at forslag til avtale er utformet slik at regelverk med hensyn til offentlig støtte er ivaretatt.

Rauma kommune og ElementPartner AS inngikk 18.9.2013 avtale om å gjennomføre makebytte mellom Rauma kommunes tomteområde på Øran (benevnt Dokka) og ElementPartner AS sitt tomteområde på Nesstranda.

Makebytteavtalen ble i det alt vesentligste gjennomført. For de deler av avtalen som ikke var gjennomført ble gjennom avtale datert 15.3.2016 videreført. Den videreførte rammeavtale fastla i tillegg hovedinnholdet i det videre samarbeid mellom partene vedrørende følgende forhold:

- Utfylling av sjøgrunnen i Dokka

- Fremtidig utnytting av ElementPartner AS sitt industrianlegg på Øran
- Teglverksveien 18

Kommunestyret vedtok 10.5.2016 i sak 51/2016 rammeavtale mellom ElementPartner AS og Rauma kommune. I saksutredningen opplyses det kravene fra ElementPartner AS ikke ansees som urimelige eller irrelevante. Det er offentlig myndighet som har krevd framføring av veg inn mot naboeiendommer og gitt ElementPartner AS stopp i forhold til nyinvesteringer i Teglverket. Det opplyses at ingen av de økonomiske forpliktelser kommunen påtar seg innebærer skjult subsidiering eller ulovlig offentlig støtte. Alle relevante dokumenter er offentlige for eksternt innsyn.

OPPSUMMERING/ VURDERING

EØS-avtalen angir seks vilkår som alle må være oppfylt for at et tiltak utgjør ulovlig offentlig støtte. Reglene retter seg mot støtte fra offentlige myndigheter, både på sentralt og lokalt nivå

- Støtten må innebære en økonomisk fordel for mottakeren
- Støtten må være gitt av staten eller av statsmidler (offentlige midler) i enhver form
- Støttemottakeren må drive økonomisk aktivitet
- Støtten må begunstige enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer eller tjenester
- Støtten må vri eller true med å vri konkurransen
- Støtten må være egnet til å påvirke samhandelen mellom EØS-landene

Tilgjengelig dokumentasjon viser at Rauma kommune har hatt fokus på at regelverk om offentlig støtte og gaver skal etterleves. Dette er omtalt kort i saksutredninger til saker som er lagt fram for formannskap og kommunestyret, der det opplyses at ingen av de økonomiske forpliktelser kommunen påtar seg innebærer skjult subsidiering eller ulovlig offentlig støtte. Vi har ut over dette ikke sett utredninger knyttet til dette i den dokumentasjon vi har mottatt.

4.4 VAR LEIEAVTALEN SOM ELEMENTPARTNER AS MÅTTE FORPLIKTE SEG TIL RIMELIG NÅR DET GJELDER PRIS OG LENGDE PÅ AVTALEN?

FAKTA

Vilkårene for kjøp av eiendommen i Teglverkveien og avtalen om utleie av eiendommen ble inngått etter forhandlinger mellom partene.

Øverbø Gjørtz bistod partene i forhandlingene. Ut fra mandatet bistod advokatfirmaet partene i forbindelse med samarbeids- og skjønnsavtale mm. Forhandlingene ble gjennomført og er dokumentert. Utkast til avtale ble forelagt partene til uttale. Avtalen ble justert etter tilbakemeldinger fra partene før endelig avtale ble utarbeidet.

I sak i kommunestyret 15.11.2016 omtales leieavtalen.

«Fram til og med 2020 vil dette være en grei avtale der leieinntektene faktisk bidrar til å nedbetale gjeld for overtakelse av eiendommen med vel 3,5 mill. kroner. Usikkerheten oppstår først fra og med 1.1.2021 bla:

- Vil ElementPartner fortsatt ha behov for å leie gammelfabrikken

- Kan eiendommen videreutvikles som f. eks. en næringspark for mindre bedrifter i tråd med intensjonene i kommunedelplanen
- Kan det være mulig å få omsatt eiendommen til private aktører for videreutvikling, eller blir det kommunen sjøl som må forestå dette»

Kommunestyret godkjente i møte 31.1.2017 aksjesalgavtale og leieavtale.

Rauma kommune og ElementPartner AS inngikk 31.8.2016 en avtale om felles taksering av eiendommen som danner grunnlaget for verdifastsetting av aksjene i Teglverkveien 18 AS. Avtalen var utarbeidet med bistand fra felles juridisk rådgiver. I avtalen var prinsippene for leiepris avklart:

«Fra det tidspunkt aksjene overtas av Rauma kommune og frem til det tidspunkt selger har flyttet ut av eiendommen, skal selger betale et vederlag for bruken av eiendommen som skal dekke kommunens kostnader med å erverve aksjene i eiendomsselskapet, herunder forrentning av kjøpesummen for aksjene. Kommunen skal så langt som mulig bidra med å redusere disse kostnadene så mye som mulig. Det skal utarbeides en normal leiekontrakt mellom partene som for øvrig regulerer leieforholdet».

OPPSUMMERING/ VURDERING

Det er vanskelig å vurdere resultatene av forhandlinger foretatt for mer enn fem år siden. Vi har hatt tilgang til dokumenter fra perioden der forhandlingene ble gjennomført. Utkast til avtale ble forelagt partene til uttale før endelig avtale ble utarbeidet.

Pris på leieavtalen ble satt slik at utgifter kunne håndteres i en periode på tre år.

Leieavtalens lengde var satt til minimum tre år, med oppsigelsesfrist på seks måneder. Leieavtalen gav kommunen to og et halvt år på å avklare videre utleie av eiendommen og tre år på å avklare framtidig bruk av eiendommen hvis leieavtalen ikke ble forlenget.

Intensjonen med å overta eiendommen var blant annet å gi ElementPartner AS mulighet til å etablere ny moderne fabrikk i egnet næringsareal. En direkte følge av etablering av ny fabrikk ville være at selskapet ville ha mindre eller ingen behov for å leie de gamle fabrikklokale.

I henhold til kommunedelplan for Åndalsnes (2013) var det ønskelig å ha en annen og mer begrenset aktivitet i området. Ut fra dette perspektivet var det ikke ønskelig å ha aktivitet over lang tid som medfører støy og støv i Teglverkveien.

4.5 BURDE DET VÆRT UTREDET HVA TOMTEN I TEGLVERKVEIEN SKULLE BRUKES TIL, FØR KOMMUNEN BESLUTTET Å KJØPE DEN?

FAKTA

I utredninger til saker som i forbindelse med kjøp av eiendommen i Teglverkveien redegjøres det for leieavtale med ElementPartner AS i minimum tre år og framtidig bruk av eiendommen. I saksutredning til kommunestyret 15.11.2016 gis følgende informasjon:

«Fram til og med 2020 vil dette være en grei avtale der leieinntektene faktisk bidrar til å nedbetale gjeld for overtakelse av eiendommen med vel 3,5 mill. kroner. Usikkerheten oppstår først fra og med 1.1.2021 bla:

- Vil ElementPartner fortsatt ha behov for å leie gammelfabrikken
- Kan eiendommen videreutvikles som f. eks. en næringspark for mindre bedrifter i tråd med intensjonene i kommunedelplanen
- Kan det være mulig å få omsatt eiendommen til private aktører for videreutvikling, eller blir det kommunen sjøl som må forestå dette»

Kommunestyret godkjente i sak 31.1.2017 aksjesalgavtale og leieavtale. I saksutredningen omtales framtidig bruk av eiendommen:

«Selv om kommunens forpliktelser etter disse avtaler legges til et 100 % kommunalt eid aksjeselskap, er kommunen likevel ikke kvitt det formelle og økonomiske ansvaret for transaksjonen da gjennomføringen betinger økonomisk garanti fra kommunestyret for hele låneopptaket. Kommunen og kommunestyret er derfor helt avhengig av at selskapet klarer å finne en langsiktig forvaltning av eiendommen som gjør at selskapet kan forsvare kapital- og driftsutgifter knyttet til drift og videreutvikling av eiendommen.

Rådmannen vil derfor anmode om at formannskapet som generalforsamling i det nye ASet velger et styret som er motivert for og har kompetanse til å stå for forvaltning og videreutvikling av eiendommen med den målsetting at nødvendig transaksjon av Teglverksområdet kan skje, og at eiendomsselskapet klarer å utvikle en bærekraftig forretningsmodell knyttet til dette».

Teglverkveien eiendom AS ble etablert og vedtekter ble vedtatt 28.2.2017 (revidert 31.10.2017). Selskapets formål er gitt i § 3 og var å eie og utvikle fast eiendom:

«Selskapets formål er å eie og utvikle fast eiendom samt det som står i forbindelse med dette, herunder delta i andre selskaper med samme formål.

Selskapet skal ikke drive virksomhet utover å utvikle fast eiendom. Selskapet skal på dette grunnlag ikke betale utbytte, og det er en målsetting at selskapet ikke skal påføre kommunen økonomisk tap».

OPPSUMMERING/ VURDERING

I saksutredninger til kommunestyret og underlagsdokumenter er det i liten grad utredet framtidig bruk av arealet, utover at det opplyses at eiendommen kan egne seg til videreutvikles til en næringspark for mindre bedrifter eller til boligformål. Det opplyses at slik utvikling er i tråd med intensjonene i kommunedelplanen.

Gjennomgang av saksdokumenter viser at kommunen sitt fokus fram til overtakelse av eiendommen var rettet mot avtalevilkår herunder prisfastsettelse og finansiering.

Det ville vært en fordel om kommunen hadde avklart hva eiendommen skulle brukes til før kjøpet ble gjennomført. Leieavtalens lengde var satt til minimum tre år med en oppsigelsesfrist på seks måneder. Leieavtalen gav kommunen tre år på å avklare framtidig bruk av eiendommen hvis leieavtalen ikke ble forlenget.

Vår gjennomgang av dokumenter viser at oppgaven med å utvikle eiendommen ble lagt til styret og generalforsamlingen. Gjennomgang av saker behandlet av generalforsamlingen og styret fra etablering til selskapet viser lite dokumentasjon knyttet til utviklingsarbeid.

4.6 HVA BETYR ELEMENTPARTNER AS FOR KOMMUNEN, SAMFUNNSMESSIG MED ARBEIDSPLASSER, SKATTEINNTEKTER OSV.

FAKTA

ElementPartner AS sin betydning for Rauma kommune omtales i en rekke dokumenter og saker behandlet av kommunestyret i forbindelse med etablering av ny fabrikk og kommunens kjøp av eiendommen i Teglverkveien.

Særlig trekkes det fram at bedriften sysselsetter et stort antall ansatte.

I kommunestyret 10.5.2016 opplyses det at kommunen gjennom kjøp av eiendommen i Teglverkveien vil legge forholdene til rette for at ElementPartner AS kan bygge en moderne fabrikk i Dokka til rundt 150 mill. kroner som gir 50-60 talls arbeidsplasser.

Gjennomgang av opptak på kommune-TV av behandling av relevante saker i kommunestyret viser at kommunestyret hadde fokus på å sikre arbeidsplasser og folketallsutvikling.

OPPSUMMERING/ VURDERING

Et gjennomgående tema i kommunestyrets behandling av saker knyttet til ElementPartner AS er at selskapet er viktig for kommunen, gjennom stor omsetning og mange ansatte. Dette er i tråd med mål i kommuneplanen knyttet til å øke antall innbyggere og arbeidsplasser.

Kort informasjon fra selskapets hjemmeside og proff.no er gitt i vedlegg. I regnskapet for 2020 opplyses det at selskapet hadde 82 ansatte.

4.7 BURDE EN SKATTEKSPERT HA VURDERT KJØPET?

Det kan ha stor skattemessig betydning om man som selger eller kjøper av en virksomhet velger å selge/ kjøpe aksjer eller innmat i selskapet. Hva man velger vil ha betydning når man er i forhandlinger om kjøp av eiendom eller aksjer.

Problemstillingen vil være sentral ved realisasjon av næringsbygg. Ofte er det selger som tar stilling til om begge alternativene er aktuelle. Dette kan ha den konsekvens at kjøper ikke alltid har et valg.

Det er både fordeler og ulemper ved salg av virksomhet og aksjer, og det må vurderes konkret hva som er mest hensiktsmessig i den enkelte sak. Dersom man kan velge mellom å selge eller kjøpe aksjer kontra eiendom benytter en seg ofte av faglig bistand/ advokatbistand. Dette vil ofte være en del av kjøpers selskapsgjennomgang (due diligence).

Salg av eiendom som aksjesalg eller eiendomssalg – konsekvens for selger

Aksjeselskaper er etter skatteloven § 2-38 i stor grad fritatt for skatt på aksjeutbytte og for gevinst ved realisasjon av aksjer. Tap ved realisasjon av aksjer er som utgangspunkt ikke fradragsberettiget. Gevinst ved salg av en eiendom i form av et aksjesalg vil dermed være skattefri under fritaksmetoden.

Kjøp av eiendom som aksjekjøp eller eiendomskjøp – konsekvens for kjøper

Dersom det er aksjene i et eiendomsselskap kjøpes, blir det ikke fastsatt ny inngangsverdi på eiendommen. Dette selv om eiendommen har steget vesentlig i verdi. Dermed får kjøper ofte en lavere inngangsverdi på eiendommen enn ved et ordinært eiendomssalg. Dette vil være situasjonen når eiendomsprisene har steget i verdi i perioden mellom gammel og ny eier.

Aksjekjøp vil være en fordel for kjøper hvis selskapet har et fremførbart underskudd. Kjøper vil da kunne dra nytte av dette i kjøpsåret og eventuelle senere inntektsår. Gjennom dette vil skattebelastningen reduseres.

FAKTA

Gjennomgang av dokumenter i forbindelse med kjøp av Teglverkveien 18 AS og etablering av Teglverkveien Eiendom AS viser ikke egne vurderinger av skattemessige konsekvenser. Skattemessige forhold mellom partene er omtalt i aksjekjøpsavtalen.

Ved fusjonering av Teglverkveien Eiendom AS, Teglverkveien 18 AS og Strandgata 16 Åndalsnes AS ble det innhentet vurdering av Rauma kommune sitt eierskap i enkeltstående aksjeselskap. Vurderingen er foretatt av BDO og datert 19.9.2018. Skattemessige forhold og skattemessige konsekvenser av ulike løsninger er en viktig del av vurderingen.

OPPSUMMERING/ VURDERING

Det ville vært en fordel om skattemessige forhold i forbindelse med kjøp av eiendommen var vurdert og formidlet til kommunestyret. Dette kunne vært gjort i forbindelse med inngåelse av rammeavtale våren 2016.

Høsten 2016 endret kjøpet seg fra kjøp av eiendom til kjøp av aksjer i eiendomsselskap. I forbindelse med dette hadde det vært naturlig å si noe om skattemessige konsekvenser, og om endringen burde føre til endring i kjøpesummen eller andre endringer.

I november 2016 innhentet kommunen bistand til blant annet selskapsgjennomgang (due diligence) for Teglverkveien 18 AS. Gjennomgangen var knyttet til økonomisk, juridisk og miljømessige forhold. I denne prosessen hadde det vært naturlig å gjennomgå skattemessige konsekvenser hvis dette ikke tidligere var gjennomført.

4.8 HVEM AV PARTENE REPRESENTERTE ADVOKATEN SOM DELTOK I KOMMUNESTYREMØTET DER VEDTAK OM KJØP SKULLE BESLUTTES?

FAKTA

Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune 22.12.2015 omhandler oppdragsbekreftelse i forbindelse med avtaleverk Rauma kommune og ElementPartner AS. I brevet vises det til henvendelse fra Rauma kommune og det bekreftes at selskapet påtar seg oppdrag med å bistå i forhandlinger med ElementPartner AS i forbindelse med partenes intensjon om å komme fram til avtaleverk som regulerer:

- Overføring av gjenstående elementer i tidligere makebytteavtale til ny avtale.
- Avtale om ny/utvidet tomt for ny fabrikk.
- Videreføring av opsjoner.
- Avtale om opparbeidelse/utfylling i Dokka.
- Avtale om samarbeid om reguleringsplan.
- Avtale om overtakelse/innløsning av eiendom i Teglverket.

Det opplyses videre at:

«Oppdraget vil bli løst på grunnlag av våre standard oppdragsvilkår som tidligere er oversendt Rauma kommune. For dette oppdraget vil vi avregne salæret etter medgått tid og våre normale timesatser. ...».

Brev datert 1.4.2016 fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS omhandler gjennomføring av makebytteavtale, utfylling av Dokka mm - samarbeidsavtale Rauma kommune – ElementPartner AS. Det opplyses at i henhold til punkt 6 i rammeavtalen skal kostnader med framforhandling og utarbeidelse av rammeavtalen mm dekkes med lik del av avtalens parter.

Brev datert 20.9.2016 fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS omhandler avregning per 16.9.2016. I brevet informeres det om at selskapet bistår partene i forbindelse med samarbeids- og skjønnsavtale mm. Videre opplyses det at partene tidligere har avtalt at kostnader til juridisk bistand med felles advokat skal dekkes med en halvdel av hver av partene.

At advokat bistod begge parter opplyses det om i dokumenter høsten 2016. I brev datert 4.10.2016 til Rauma kommune opplyses det:

«Vi gjør for orden skyld oppmerksom på at vi, etter samtykke fra begge parter, har bistått både Rauma kommune og ElementPartner AS, og at vi også har utformet den avtalen som ligger til grunn for takseringen. Som følge av dette, kan vi ikke bistå partene ved en eventuell uenighet mellom partene. Vi mener likevel å kunne gi en orientering om saken».

OPPSUMMERING/ VURDERING

Advokat deltok i kommunestyret 15.11.2016 under behandlingen av saken om gjennomføring av rammeavtale med ElementPartner AS. Det opplyses at formannskapet ønsket at advokat var tilstede i møte for å kunne svare på spørsmål.

Kjøper og selger var fra våren 2016 enig om bistand fra felles advokat. I rammeavtalen ble det våren 2016 avklart at kostnader med framforhandling og utarbeidelse av rammeavtalen skulle dekkes med lik del av avtalens parter. Kommunestyret vedtok rammeavtalen.

Det ble ikke stilt spørsmål om dette eller gitt opplysninger om dette i møte iht opptak tilgjengelig på kommune-TV. Det foreligger ikke opptak fra formannskapsmøte der saken ble behandlet og vi vet derfor ikke om dette var omtalt der.

Advokat hadde avklart, i annen sammenheng tidligere på høsten, at han ikke kunne bistå partene ved en eventuell uenighet. Men at han kunne orientering om saken til partene.

5. SAMMENDRAG OG FORBEDRINGSPUNKTER

Kommunestyret godkjente i møte 31.1.2017 at Rauma kommune kjøper aksjene i Teglverkveien 18 AS fra ElementPartner AS. I samme sak ble en leieavtale der ElementPartner AS leide eiendommen tilbake i minimum tre år godkjent. Rauma kommune stiftet 28.2.2017 Teglverkveien Eiendom AS som formelt kjøpte aksjene og fulgte opp leieavtalen.

Premissene for kjøp av eiendommen i Teglverkveien er gitt i prosesser mellom ElementPartner AS og kommunen over mange år. Det er viktige forutsetninger for de avklaringer som ble tatt og avtaler som ble inngått på senere tidspunkt. For å kunne undersøke de forhold som kommunestyret og kontrollutvalget ønsker at vi skal undersøke er det etter vårt syn viktig at de hendelser før avtaleinngåelsene i 2017 beskrives. Prosessene og avklaringer er dokumentert i kommunen, herunder i en rekke saker behandlet av kommunestyret.

I rapporten beskriver vi prosessen Rauma kommune hadde med Christie Partner AS om kjøp av areal på Øran, makebytte for næringsareal på Nesstranda og Øran (perioden 2008 til 2013) og kommunedelplanen for Åndalsnes (2013). Dette er viktige forutsetninger for det kommunestyret og kontrollutvalget ønsker undersøkt.

Problemstillingene som skal undersøkes er langt tilbake i tid, og det er mange dokumenter i sakene. Samtidig har det vært skifte i kommuneledelsen og blant politikere. Dette gjør at slike prosesser blir krevende. For å belyse situasjonen har vi vært i kontakt med kommunedirektør, ordfører og styreleder i det nå avviklede selskapet Teglverkveien Eiendom AS.

Gjennomgang av saksdokumenter, saksutredninger og behandling av saker i kommunestyret viser at kommunens intensjon med å overta eiendommen i Teglverkveien var todelt:

- Legge forholdene til rette for at ElementPartner AS kunne bygge en moderne fabrikk i Dokka med en rekke arbeidsplasser. Kommunedelplan for Åndalsnes hindret ElementPartner AS å utvikle eiendommen i Teglverkveien.
- Utvikle eiendommen i Teglverkveien i tråd med bestemmelsene i kommunedelplan for Åndalsnes til bruk til mindre næringsvirksomhet eller boliger. Utvikling av eiendommen kunne ivaretas av kommunen eller ved salg til private.

Proessen er relativt godt dokumentert. Innkallinger, saksutredninger og protokoll fra formannskap og kommunestyret er lett tilgjengelig på kommunens hjemmeside. De siste årene har kommunestyremøtene vært streamet, og opptak av kommunestyrets behandling er tilgjengelig (kommune-TV). Møtene i formannskapet streames ikke.

Saksutredninger utarbeidet av kommunedirektør (tidligere rådmann) er jevnt over gode og inneholder relevant informasjon. Der administrasjonen mangler kompetanse innhentes dette normalt fra eksterne aktører. Vår gjennomgang av tilgjengelige dokumenter viser likevel at det med fordel kunne vært utredet og gitt mer utfyllende informasjon om:

- Finansiering av aksjekjøp i eiendomsselskap
- Skattemessige konsekvenser av aksjekjøp i eiendomsselskap

I tillegg ser vi at kommunen ved utarbeidelse av rammeavtale, utarbeidelse av og gjennomføring av avtale om taksering av eiendom, og utarbeidelse av og gjennomføring av aksjekjøpsavtale kunne vært tydeligere på at selger og kjøper benytte felles advokat. Etter vår vurdering ville prosessen blitt ryddigere hvis egen rådgiver var benyttet ved vurdering av de nevnte avtalene og ved forhandlinger. I hvilken grad kommuneledelsen ivaretok dette selv er det basert på tilgjengelig dokumentasjon vanskelig å si noe om.

Vår gjennomgang viser at det ved etablering av aksjeselskap er viktig at det utarbeides vedtekter med et klare formål. Eier bør sette sammen et styre med nødvendig kompetanse for å kunne nå disse målene.

Innkallinger, saksutredninger og protokoll fra generalforsamling og styremøter i Teglverkveien Eiendom AS er vanskelig tilgjengelig. Vi har mottatt protokoll fra møter som er gjennomført. Disse er korte og gir lite innhold. Saksutredninger vi har mottatt gir etter vår vurdering ufullstendig informasjon. Kommunen kan etter vår vurdering med fordel ha forventninger til de styrende organ i selskap de eier eller har eierinteresser i. Høsten 2021 vedtok kommunestyret en eierskapsmelding for Rauma kommune. Meldingen er etter vår mening et godt utgangspunkt for videre arbeid med å stille krav og forventninger til selskap.

6. REFERANSELISTE

Opsjonsavtale om kjøp av areal på Øran og makebytte – politiske saker

- 2008-09-02: Formannskapet vedtok i sak 173/2008 opsjon på kjøp av areal på Øran – Partnergruppen (02.09.2008)
- 2009-12-01: Formannskapet, opsjonsavtalen ble forlenget av formannskapet i sak 196/2009 fram til 1.12.2012 (01.12.2009)
- 2011-01-18: Formannskapet, forlenget opsjonen på kjøp av areal sak 4/2011 (18.1.2011)
- 2001-04-17: Kommunestyret, vedtok makebytte for næringsareal – Nesstranda og Øran i sak 69/2012 (17.4.2012)
- 2012-10-02: Kommunestyret, vedtok avtale om makebytte for næringsareal – Nesstranda – Øran, sak 108/2012 (2.10.2012)

Kommunedelplan for Åndalsnes 2010-2020

- Kommunedelplan for Åndalsnes 2010-2020, vedtatt av kommunestyret i 2013.

Kjøp av eiendom i Teglverkveien – politiske saker

- 2016-05-10: Kommunestyret, sak 51/2016, rammeavtale mellom ElementPartner AS og Rauma kommune
- 2016-11-15: Kommunestyret, gjennomføring av rammeavtale med ElementPartner AS
- 2017-01-31: Kommunestyret, sak 5/2017, ElementPartner - godkjenning av aksjeavtale og leieavtale
- 2017-11-14: Kommunestyret, sak 80/2017, kommunal garanti Teglverkveien Eiendom AS

Kjøp av eiendom i Teglverkveien – saksdokumenter

Vi har mottatt en elektronisk mappe merket «Avtaleverk Rauma kommune – ElementPartner AS». Dokumentene er knyttet til kjøp av eiendommen i Teglverkveien, og er arkivert i Utbyggingsavdelingen. Vi har brukt dokumentene i vårt arbeid med undersøkelsen. Under gis det en oversikt over dokumentene:

2015-12-18	Takstdokument, Teglverkveien 18. Takst var satt til 17 mill. Dokumentet er signert av takstmann Lars Even Østigård
2015-12-22	Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune Oppdragsbekreftelse-avtaleverk Rauma kommune – ElementPartner AS
2016-03-15	Signert rammeavtale mellom Rauma kommune og ElementPartner AS Rammeavtale omhandler 1) makebytteavtale av 18.9.2013 2) Opparbeidelse/utfylling av Dokka 3) Teglverkveien 18
2016-04-01	Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS Gjennomføring av makebytteavtale, utfylling av Dokka mm. Samarbeidsavtale Rauma kommune – ElementPartner AS Det opplyses at i henhold til punkt 6 i rammeavtalen skal kostnader med framforhandling og utarbeidelse av rammeavtalen mm dekkes med lik del av avtalens parter.
2016-05-10	Kommunestyresak 51/2016 Rammeavtale ElementPartner AS og Rauma kommune Vedlegg: 1. Kart Dokka 2. Rammeavtale
2016-06-11	Avtale mellom ElementPartner AS og Teglverksveien 18 AS om overdragelse av justeringsplikt ved overdragelse av fast eiendom

- 2016-06-17 Tillegg til rammeavtale mellom Rauma kommune og ElementPartner AS om 1) makebytteavtale av 18.9.2013 2) Opparbeidelse/ utfylling av Dokka 3) Teglverkveien 18. Tillegget gjelder som følge av omorganisering av ElementPartner AS. Avtalen ble endret fra overtakelse av industrieiendom til overtakelse av aksjer i eiendomsselskap.
- 2016-06-24 Notat fra Rambøll til Rauma kommune om masseberegning vedrørende utfylling ved Dokka
- 2016-07-07 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS Samarbeidsavtale med ElementPartner AS. Kommentarer til avtale utkast knyttet til gjennomføring av taksering.
- 2016-08-17 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune Avtaleutkast om avtaleskjønn/ taksering vedrørende kommunens fremtidige overtakelse av aksjene i Teglverkveien 18 AS – ber om tilbakemelding
- 2016-08-22 E-post fra Rauma kommune til ElementPartner AS Anmoder om møte med ElementPartner AS for gjensidig oppdatering i saken med felles juridisk rådgiver til stede
- 2016-08-31 Signert avtale mellom Rauma kommune og ElementPartner AS Avtale om felles taksering av eiendommen som danner grunnlaget for verdifastsetting av aksjene i Teglverkveien 18 AS.
- 2016-09-20 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS Avregning 16.09.16. Det går fram av brevet at partene tidlige har avtalt at kostnadene til juridisk bistand med felles advokat skal dekkes med en halvdel av hver av partene.
- 2016-09-23 Takstdokument. Takst var satt til 32,5 mill. Dokumentet er signert av Møretakst v/ Birkeland og Hammerø Storvik Prosjekt AS v/ Storvik
- 2016-09-26 E-post fra Rauma kommune til Øverbø Gjørtz Ber Øverbø Gjørtz om å kontrollere at takst er gjennomført etter prinsipper som ble avtalt for avtaleskjønn. Dette fordi takst er overraskende høy.
- 2016-10-04 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune Foreløpig vurdering av takst (brev på fem sider). Innledningsvis opplyses det at «etter samtykke fra begge parter, har [vi] bistått både Rauma kommune og ElementPartner AS, og at vi også har utformet den avtalen som ligger til grunn for takseringen. Som følge av dette, kan vi ikke bistå noen av partene ved en eventuell uenighet mellom partene. Vi mener likevel å kunne gi en orientering om saken».
- 2016.10.11 E-post fra Rauma kommune til ElementPartner AS og Øverbø Gjørtz Informasjon om møte med egen takstmann for drøftelse av taksten, og etterfølgende møte med ElementPartner om samme tema. Det redegjøres for problemstillinger som kommunen ønsker å drøfte.
- 2016-10-19 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS Gjennomføring av avtale av 31. august 2016 vedrørende overdragelse av samtlige aksjer i teglverkveien 18 AS. Det vises til forhandlingsmøte gjennomført mellom partene 17.10.2016. Eiendommens verdi ble satt til 29,5 mill. I tillegg ble det avtalt tilbakeleie av eiendommen i minimum 3 år fra 1.1.2018. Leien skal i henhold til rammeavtale av 15.3.2016 mellom partene, pkt. 4,6 utgjøre 3 % av kjøpesummen (verdien) av eiendommen.
- 2016-10-19 E-post fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune Kommentar til skatte- og avgiftsmessige konsekvenser ved avtale om erstatning for avgitt eiendom ved Dokka på Øran mellom ElementPartner og Rauma kommune

- 2016-10-19 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS – brevet er korrigert 21. og 24.10.2016. Brevet er om gjennomføring av avtale av 31. august 2016 vedrørende overdragelse av samtlige aksjer i Teglverkveien 18 AS
- 2016-10-24 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS
Informasjon om at det vil komme korrigeringer etter avklaringer med fylkesmannen om finansiering
- 2016-10-24 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune
Kjøp av aksjer. Foreløpig informasjon der det skisseres to mulige måter en kommune kan kjøpe aksjer i et eiendomsselskap: 1) formuleres som kjøp av eiendom 2) kommunen stifter et heleid eiendomsselskap md begrenset aksjekapital. Selskapet får fullmakt til å kjøpe aksjer i et annet eiendomsselskap. Kommunen må stille nødvendige garantier for kjøperselskapets låneopptak
- 2016-11-02 Avtale om erstatning for avgitt eiendom ved Dokka på Øran mellom ElementPartner og Rauma kommune
- 2016-11-15 Kommunestyresak 113/2016 Gjennomføring av rammeavtale ElementPartner AS
Vedlegg: 1. Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz – Rauma kommune – ElementPartner AS
2. Rapport signert Storvik 3. Underskrevet avtale om felles taksering mellom Rauma kommune og AH Invest AS/ A Venås Holding AS
- 2016-11-16 E-post fra Rauma kommune til Øverbø Gjørtz
Videre arbeid ElementPartner AS. Ønsker bistand til: 1) due diligence for Teglverkveien 18 AS – økonomisk, juridisk og miljømessige forhold 2) utarbeide forslag til kjøpsavtale 3) utarbeide forslag til avtale om utleie til ElementPartner i 3 år fra 1.1.2018 med opsjon på forlengelse 4) Arrangere møte mellom partene når 2 og 3 foreligger for å komme fram til omforent avtaler 5) Ferdigstille kjøpsavtale 2 når resultatet av diligence foreligger
- 2016-11-23 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune og ElementPartner AS
Storm Eiendom AS – ElementPartner AS. Oversendelse av utkast til kjøpekontrakt og leieavtale
- 2016-12-07 Brev fra Multiconsult til Rauma kommune
Tilbud om miljøgeologisk undersøkelse
- 2016-12-14 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune, AH Invest AS og A Venås Holding AS
Revidert avtaleutkast (kjøpekontrakt)
- 2016-12-22 E-post fra Rauma kommune til Multiconsult
Tilleggsbestilling/ presisering
- 2017-01-05 Brev fra Øverbø Gjørtz til Rauma kommune, AH Invest AS og A Venås Holding AS
Avtale mellom Rauma kommune/ Storm eignedom AS og eierne av aksjene i Teglverkveien 18 AS/ ElementPartner AS. Kjøpekontrakt og leieavtale.
- 2017-01-06 E-post fra Multiconsult til Rauma kommune
Miljøgeologisk rapport Teglverksvegen 18, utarbeidet av Multiconsult, 6.1.2017
- 2017-01-18 E-post fra Øverbø Gjørtz til Sparebanken1 SMN, Rauma kommune, AH Invest AS, A Venås Holding AS og ElementPartner AS
Revidert utkast til kjøpekontrakt
- 2017-01-27 E-post fra Øverbø Gjørtz til Sparebanken1 SMN, Rauma kommune, AH Invest AS, A Venås Holding AS og ElementPartner AS
Utkast til oppgjørsavtale
- 2017-01-31 Brev fra BDO til partene i forbindelse med kjøp av aksjene i Teglverksveien 18 AS. Bekreftelse på at selskapet Teglverksveien 18 AS er et nystiftet selskap i 2016 i forbindelse med fisjon av ElementPartner AS og at fisjonen er lovlig gjennomført i forhold til regnskapsloven, aksjelovens kapittel 14 samt skattelovens bestemmelser om skattefri fisjon.

- 2017-01-31 Kommunestyresak 5/2017 ElementPartner AS – godkjenning av aksjesalgsavtale og leieavtale
Vedlegg: 1. leieavtale ElementPartner - justert 09.01.2017 2. Aksjesalgsavtale Teglverkveien 18 AS – justert 09.01.2017
- 2017-02-01 Leieavtale datert 1.2.2017 mellom Teglverksveien 18 AS og ElementPartner AS om leie av fabrikkanlegg på gnr/bnr 27/13 Rauma kommune, Åndalsnes

Vi har mottatt en elektronisk mappe med signerte avtaler. Disse avtalene er brukt som underlagsdokumentasjon i vårt arbeid med undersøkelsen.

1. Avtale mellom Rauma kommune og ElementPartner AS (stemplet 10.9.2013) om makebytte av eiendommer Nesstranda og Øran i Rauma kommune
2. Rammeavtale mellom Rauma kommune og ElementPartner AS (datert 15.3.2016) vedrørende 1) Makebytteavtale av 18.9.2013 2) Opparbeidelse/ utfylling av Dokka 3) Teglverkveien 18
3. Tillegg datert 17.6.2016 til rammeavtale mellom Rauma kommune og ElementPartner AS (datert 15.3.2016) vedrørende 1) Makebytteavtale av 18.9.2013 2) Opparbeidelse/ utfylling av Dokka 3) Teglverkveien 18. Organisasjonskart for ElementPartner AS etter fisjonsfusjon gjennomført i 2016
4. Avtale datert 31.8.2016 mellom Rauma kommune, og AH Invest AS og A Venås Holding AS, om felles taksering av eiendommen som danner grunnlaget for verdifastsetting av aksjene i Teglverksveien 18 AS
5. Overdragelsesvilkår beskrevet i brev fra Øverbø Gjørtz til rauma kommune og ElementPartner AS 19.10.2016 med korrigeringer 21. og 24.10.2016. Partene har signert vilkårene i brevet 2.11.2016.
6. Avtale datert 2.11.2016 mellom ElementPartner As og Rauma kommune om erstatning for avgitt eiendom ved Dokka på Øran.
7. Bekreftelse datert 1.2.2017 signert av ordfører for Teglverkveien Eiendom AS (sus) på at tilstrekkelig politisk godkjenning foreligger og at due diligence er gjennomført med tilfredsstillende utfall.
8. Kjøpekontrakt 1.2.2017 mellom AH Invest AS og A Venås Holding AS, og Rauma kommune, og kjøp av samtlige aksjer i Teglverksveien 18 AS.
9. Leieavtale datert 1.2.2017 mellom Teglverksveien 18 AS og ElementPartner AS om leie av fabrikkanlegg på gnr/bnr 27/13 Rauma kommune, Åndalsnes
10. Oppgjørsavtale datert 1.2.2017 mellom AH Invest AS og A Venås Holding AS, og Rauma kommune, vedrørende salg av samtlige aksjer i Teglverksveien 18 AS

Framtidig bruk av eiendom i Teglverket – politiske saker

- 2020-12-10: Kommunestyret, sak 107/20
- 2021-06-09: Formannskapet, sak 61/2021, fremtidig bruk av gnr. Bnr. 27/13 - Teglverket
- 2021-06-24: Formannskapet, sak 72/2021, fremtidig bruk av gnr. Bnr. 27/13 - Teglverket

Tilførsel av egenkapital til Teglverkveien Eiendom AS – politiske saker

- 2020-12-10: Kommunestyret, sak 109/2020, tilførsel av egenkapital i Teglverkveien Eiendom AS

Avvikling av Teglverkveien Eiendom AS – politiske saker

- 2020-12-10: Kommunestyret, sak 107/20, vedtak om at kommunedirektøren intensiverer arbeidet med salg av Teglverket Eiendom AS.

Teglverkveien Eiendom AS – dokumentasjon fra styret og generalforsamling

Protokoller fra styremøter, generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger i Teglverkveien Eiendom AS. Følgende dokumenter har vi hatt tilgang til:

- 2017-02-28: Stiftelsesdokument Teglverkveien Eiendom AS (28.2.2017)
 - 2017-02-28: Vedtekter for Teglverkveien Eiendom AS (28.2.2017)
 - 2017-09-12: Styremøte (12.9.2017)
 - 2017-10-31: Ekstraordinær generalforsamling (31.10.2017)
 - 2017-10-31: Vedtekter for Teglverkveien Eiendom AS (revidert 31.10.2017)
 - 2017-10-31: Generalforsamling (2017.31.10) innkalling
 - 2018-11-18: Styremøte (18.11.2018)
 - 2018-12-13: Styremøte (13.12.2018)
 - 2019-11-27: Generalforsamling (27.11.2019)
 - 2020-02-05: Styremøte (5.2.2020)
 - 2020-04-24: Styremøte (24.4.2020)
 - 2020-05-12: Styremøte (12.5.2020)
 - 2020-09-01: Styremøte (1.9.2020)
 - 2020-10-01: Generalforsamling (1.10.2020)
 - 2020-12-08: Styremøte (8.12.2020)
 - 2020-12-10: Ekstraordinær generalforsamling (10.12.2020)
 - 2021-01-28: Styremøte (28.1.2021)
 - 2021-03-13: Eiermøte (13.3.2021)
 - 2021-04-21: Styremøte (21.4.2021)
 - 2021-06-13: Styremøte (13.6.2021)
 - 2021-06-24: Generalforsamling (24.6.2021)
-
- Dokumentasjon i forbindelse med avvikling av selskapet høsten 2021

7. VEDLEGG

VEDLEGG 1: BAKGRUNN, BESTILLING OG PROSJEKTPLAN

BAKGRUNN

Kontrollutvalget bestilte i møte 15.6.2021 i sak 18/2021 en undersøkelse av rolle og ansvarshåndtering i Teglverksveien Eiendom AS.

Møre og Romsdal Revisjon gjennomførte undersøkelsen, og rapport datert 14.9.2021 ble behandlet av kontrollutvalget i møte 28.9.2021.

Kontrollutvalget fattet enstemmig vedtak (5 voterende) med følgende ordlyd:

Rauma kontrollutvalgs innstilling til kommunestyret

Kontrollutvalget vurderer at det er viktig å ta med funnene fra denne undersøkelsen som læringspunkt for videre drift av Teglverkveien Eiendom AS, og andre selskap som kommunen har eierskap i:

1. Det sikres en ryddig rollefordeling og rolleforståelse i Teglverkveien Eiendom AS, slik at ikke samme personer bekler ulike roller.
2. Kommunestyret sikrer at vedtak som har direkte innvirkning på forhold som gjelder Teglverkveien Eiendom AS forankres i selskapet.
3. Vedtak om riving av Monterbygget skulle vært forankret i selskapet.
4. Det etableres en mer aktiv bruk av eiermøter for å sikre en bedre informasjonsflyt mellom kommunestyret og styret.
5. Styret i Teglverkveien Eiendom AS må utarbeide gode saksutredninger, eller sikre at andre gjør det. Tilsvarende gjelder for protokoller.
6. Formannskapet må sikre at det foreligger egne innkallinger og protokoller når de opptrer som generalforsamling.
7. Kommunedirektøren, som nå er valgt til styreleder, må sikre at det blir vurdert habilitet i forhold til saker som gjelder Teglverkveien Eiendom AS.

Kommunestyret behandlet rapport i møte 11.11.2021 i sak 87/21. Kontrollutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt. Solli-Mork (SP) fremmet et tilleggsforslag som ble vedtatt med 12 (SP, SV – Røhmesmo, KRF, U) mot 11 stemmer.

Tilleggsforslaget danner grunnlaget for gjennomføring av ny undersøkelse i Teglverkveien Eiendom AS. Nytt punkt 8 lyder:

Kommunestyret ber om at kontrollutvalget kompletterer sin rapport om Teglverksveien Eiendom AS til også å omfatte en vurdering av kommunestyrets beslutningsgrunnlag for kjøpet. Om skattekravet burde vært kjent for kommunestyret, og om kontrollutvalget har synspunkt på verdinestsettelsen av eiendommen. Som resten av rapporten vil lærepunkt her være det viktige.

BESTILLING

Kontrollutvalg bestilte i møte 07.12.2021 sak 35/21 en undersøkelse av de tre problemstillingene som kommer frem i kommunestyrets vedtak. Undersøkelsen blir bestilt gjennomført av Møre og Romsdal Revisjon SA. Møre og Romsdal Revisjon SA som fikk i oppdrag å utarbeide og legge frem en prosjektplan for godkjenning i kontrollutvalgets første møte 2022.

Utledet fra problemstillingene i kommunestyrets vedtak stilte utvalgsleder en rekke spørsmål som utvalget ønsket at revisor tar med seg i sitt arbeid:

- Måtte Elementpartner AS ha ny tomt for å kunne ekspandere?
- Var de to takstene som ble fremlagt urimelig høye til å være næringseiendommer?
- Kan den nye tomten som bedriften fikk, betegnes som en gave?
- Var leieavtalen som Elementpartner AS måtte forplikte seg til rimelig når det gjelder pris og lengde på avtalen?
- Hva betyr Elementpartner AS for kommunen, samfunnsmessig med arbeidsplasser, skatteinntekter osv.
- Burde det vært utredet hva tomten i Teglverkveien skulle brukes til, før kommunen besluttet å kjøpe den?
- Hva er kostnadene med å legge tomten til rette for boligformål?
- Burde en skatteekspert ha vurdert kjøpet?
- Hvem av partene representerte advokaten som deltok i kommunestyremøtet der vedtak om kjøp skulle besluttes?

PROSJEKTPLAN

Kontrollutvalget behandlet i møte 8.2.2022 prosjektplan knyttet til utvidet undersøkelse Teglverkveien Eiendom AS. Kontrollutvalget fattet enstemmig vedtak i samsvar med sekretariatets innstilling.

Kontrollutvalgets godkjenner prosjektplan datert 25.1.2022, med de presiseringer som er gjort i e-post 25.1.2022, i saksfremlegget og i kontrollutvalgets møte 8.2.2022. Økonomisk ramme for prosjektet settes til kr 200 000,-.

Sekretariatets innstilling:

Kontrollutvalgets godkjenner prosjektplan datert 25.1.2022, med de presiseringer som er gjort i e-post 25.1.2022, i saksfremlegget og i kontrollutvalgets møte 8.2.2022.

Økonomisk ramme for prosjektet settes til kr 200 000,-.

Saksopplysninger

Rapport fra undersøkelse av Teglverkveien Eiendom AS – rolle og ansvarshåndtering ble behandlet i kontrollutvalgets møte 28.9.2021, og i kommunestyret 11.11.2021, sak 87/21. Kommunestyret vedtok kontrollutvalgets innstilling, i tillegg til et nytt punkt:

Kommunestyret ber om at kontrollutvalget kompletterer sin rapport om Teglverkveien Eiendom AS til også å omfatte en vurdering av kommunestyrets beslutningsgrunnlag for kjøpet. Om

skattekravet burde vært kjent for kommunestyret, og om kontrollutvalget har synspunkt på verdinedssettelsen av eiendommen. Som resten av rapporten vil lærepunkt her være det viktige.

I kontrollutvalgets møte 7.12.2021, sak 35/21, behandlet kontrollutvalget sak om bestilling av en utvidet undersøkelse av Teglverkveien Eiendom AS. Utvalget diskuterte saken, og var enig i at det bestilles en undersøkelse av de tre problemstillingene som kommer frem i kommunestyrets vedtak. Utleddet fra disse problemstillingene stiller utvalgsleder Lars Ramstad en rekke spørsmål i møte, som utvalget ber revisor å ta med seg i sitt arbeid:

- Måtte ElementPartner AS ha ny tomt for å kunne ekspandere?
- Var de to takstene som ble fremlagt urimelig høye til å være næringseiendommer?
- Kan den nye tomten som bedriften fikk, betegnes som en gave?
- Var leieavtalen som Elementpartner AS måtte forplikte seg til rimelig når det gjelder pris og lengde på avtalen? 2
- Hva betyr ElementPartner AS for kommunen, samfunnsmessig med arbeidsplasser, skatteinntekter osv.
- Burde det vært utredet hva tomten i Teglverkveien skulle brukes til, før kommunen besluttet å kjøpe den?
- Hva er kostnadene med å legge tomten til rette for boligformål?
- Burde en skatteekspert ha vurdert kjøpet?
- Hvem av partene representerte advokaten som deltok i kommunestyremøtet der vedtak om kjøp skulle besluttes?

Kontrollutvalget vedtok følgende:

Kontrollutvalget bestiller undersøkelse av Teglverkveien Eiendom AS, jf. kommunestyrets vedtak 87/21, pkt. 8.

Undersøkelsen blir bestilt gjennomført av Møre og Romsdal Revisjon SA.

Møre og Romsdal Revisjon SA utarbeider utkast til prosjektplan fra problemstillinger skissert i saksfremlegg og kontrollutvalgets møte. Prosjektplanen legges frem for godkjenning i kontrollutvalgets første møte 2022.

Vurdering

Møre og Romsdal Revisjon SA har utarbeidet prosjektplan for undersøkelsen datert 25.1.2022.

I e-post med oversendelse av prosjektplan, har revisor opplyst at flere av spørsmålene som kontrollutvalget ønsker belyst, kan svares ut basert på innhentet dokumentasjon og informasjon fra intervju. Revisor utfordrer utvalget om å vurdere hvordan eventuelt tilleggsspørsmål revisor ikke kan svare ut, kan håndteres. Revisor skisserer en alternativ løsning der kontrollutvalget selv stiller spørsmålene til kommunedirektør, Teglverkveien Eiendom AS v/styreleder eller generalforsamling, eller ber om en redegjørelse i et kontrollutvalgsmøte.

Sekretariatet har ved mottak av prosjektplanen bedt revisor avklare følgende forhold:

- Hvilke av de 9 spørsmålene tenker revisor konkret kan svares ut i rapporten? Dette er nødvendig å få avklart, dersom kontrollutvalget skal kunne ta stilling til hvilke spørsmål de eventuelt ønsker å vurdere å få besvart på annen måte.

- Det mangler stikkord/ «revisjonskriterier» på problemstilling 3. Hvordan er denne problemstillingen tenkt svart ut?

Revisor har i vedlagt e-post 25.1.2022 gitt kontrollutvalget tilbakemelding.

Revisor skriver at det videre arbeidet vil gi svar på om og i tilfelle hvilke spørsmål de kan belyse i undersøkelsen. Slik sekretariatet tolker svaret, så ser det ut til at det kun er spørsmålet; «Hva er kostnadene med å legge tomte til rette for boligformål?», som revisor opplyser at de vurderer at er et spørsmål som eier/selskapet selv bør besvare. De andre spørsmålene ser det ut til at revisjonen i noen grad kan besvare, eller i alle fall beskrive.

Sekretariatet vurderer at problemstillingen; «Hva er kostnadene med å legge tomten til rette for boligformål?», kanskje mer er en informasjonssak. Dette er nyttig og viktig informasjon for politikerne som skal ta beslutninger om dette. Sekretariatet vurderer at problemstillingen ikke klart kommer inn under kontrollutvalgets ansvarsområde, og derfor kan utelukkes fra prosjektet.

Når det gjelder det andre spørsmålet sekretariatet stilte om hvordan problemstilling 3 er tenkt svart ut, så svarer revisjonen slik:

«Problemstillingen 3 er tenkt svart ut ved å beskriv prosessen ved verdinsettelsen av Teglverkveien Eiendom AS. Vi vet for lite om prosessen nå til å angi konkrete stikkord på hvordan dette skal svares ut. Vi vil kunne si mer om dette i underveisrapportering til kontrollutvalget i møte 26.4.2022. Hvis ønskelig kan vi også ta kontakt med kontrollutvalget v/ sekretariatet når vi har innhentet informasjon om denne problemstillingen.»

I prosjektplanen skal revisor beskrive hvordan han vurderer at kontrollutvalgets vedtak lar seg gjennomføre. Formålet med prosjektplanen er å sikre at kontrollutvalget og revisor har lik forståelse av oppdraget, og at rammene er tilstrekkelig klarlagt.

Problemstilling 1 og 2 er beskrevet på en måte som ser ut til å samsvar med kontrollutvalgets oppfattelse av oppdraget.

Sekretariatet vurderer at det er en svakhet at revisjonen i prosjektplanen ikke har beskrevet hvordan problemstilling 3 er tenkt svart ut. Dette gjør det vanskelig å vurdere om kontrollutvalget og revisjonen har lik forståelse av oppdraget med å undersøke denne problemstillingen. Det er derfor viktig at kontrollutvalget får en tilbakemelding fra revisor om dette, når det er innhentet informasjon om problemstillingen.

Revisor skriver i prosjektplanen; «Flere av spørsmålene er knyttet til ElementPartner AS. Møre og Romsdal Revisjon SA har ingen rolle overfor ElementPartner AS. Vår undersøkelse vil derfor begrenses til å undersøke om det foreligger dokumenter i saken som belyser de spørsmål kontrollutvalget stiller. Dette kan vi hente fra saksutredninger og behandling av relevante saker i kommunestyret (Kommune-TV).»

Sekretariatet er enig i revisors vurdering av dette, og mener dette er en naturlig avgrensing.

I prosjektplanen skisseres det at revisjonen skal kunne undersøke disse tre problemstillingene innenfor en ramme på 200 timer. På e-post til sekretariatet 28.1.2022, skriver revisjonen at det er

usikkerhet knyttet til antall timer de må bruke i prosjektet. 200 timer er i prosjektplanen satt som en realistisk ramme. Hvordan selskapet og kommunen gir revisjonen tilgang til dokumentasjon vil ha innvirkning på deres ressursbruk.

I budsjett for kontrollarbeidet i Rauma kommune 2022, er det budsjettet med 200 000,- til slike undersøkelser. Med revisjonens timepris på 1200,- pr. time til forvaltningsrevisor, så vil et anslag for kostnad ved prosjektet være kr 240 000,-

Revisjonen har signalisert til sekretariatet at det er uproblematisk for dem om rammen for prosjektet settes til et kronebeløp på NOK 200 000. De kan uavhengig av hva som velges holde kontrollutvalget v/ sekretariat oppdatert på timebruk etter 1. kvartal og ved underveisrapportering. Sekretariatet vurderer også at det kan være mulig å få til en innsparing på regnskapsrevisjon. Rauma kommune har over mange år brukt mye revisjonstjenester på grunn av lav kvalitet og for liten egen kvalitetssikring i regnskapsavdelingen. Vi vet at honoraret kan reduseres med større grad av egenkontroll og avstemming før avleggelse av årsregnskapet. Om de får til det i år, vet vi ikke før årsregnskapsrevisjonen er avsluttet i april.

Kommunestyret har bevilget en ramme til kontrollarbeidet i Rauma kommune. Sekretariatet vurderer derfor at det så tidlig på året kan være mulig å tilpasse driften for kontrollarbeidet, slik at en kan klare å holde seg innenfor rammen, uten å måtte be kommunestyret om en tilleggsbevilgning.

VEDLEGG 2: RETTSLIGE RAMMER

Aktuelt regelverk som omtales i undersøkelsen er omtalt kort under.

Kommuneloven

Kommuneloven stiller krav om at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for intern kontroll.

Kommuneloven har i § 13-1 bestemmelser om myndighet og oppgaver lagt til kommunedirektør.

I 3. ledd bestemmes det at:

«Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.»

I kapittel 25 er det bestemmelser om kommunedirektørens internkontroll.

Kommuneloven 1992 (opphevet)

Fram til oktober 2019 gjaldt kommuneloven fra 1992 (lov 25. september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner). I den grad vi vurderer forhold som ble gjennomført før oktober 2019 vil dette bli vurdert opp mot krav gitt i den nå opphevede kommuneloven.

Den opphevede kommuneloven hadde i § 23 bestemmelse om:

«Administrasjonssjefen skal påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet og at vedtak blir iverksatt».

Aksjeloven

Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) gjelder for aksjeselskaper (AS). Loven er fra 1997 og har bestemmelser om roller og ansvar. Organene i aksjeselskap er regulert i aksjeloven, ikke i kommuneloven. Med unntak av bestemmelsen i kommuneloven § 21-1 om representasjon av begge kjønn i styret er det aksjeloven som bestemmer sammensetning av og ansvarsforhold for de styrende organer i disse, også der de er helt eller delvis kommunalt eid.

Det viktigste særtrekket ved aksjeselskapsformen er at aksjeeierne ikke er ansvarlige for selskapets forpliktelser annet enn for innskutt kapital. På den andre siden rår ikke selskapets eiere fritt over selskapets inntekter og formue. Selskapets midler disponeres av selskapets styre og daglig leder.

Selskapets øverste organ er generalforsamlingen. Gjennom generalforsamlingen utøver eierne den øverste myndighet i selskapet. Generalforsamlingen velger selv styret. Styremedlemmene representerer seg selv og er personlig ansvarlige for de vedtak som gjøres. Selskap ledes av styret og daglig leder. Styret har det overordnede ansvaret for at selskap drives i samsvar med eiernes formål og innenfor rammen av lovverket.

Stiftelsesdokumentet skal inneholde selskapets vedtekter. Vedtektene er regler som gjelder for selskapet.

Loven stiller krav til selskapets egenkapital. Aksjeselskapet skal til enhver tid ha en egenkapital (summen av eiendeler minus gjeld) og en likviditet (betalingsevne) som er forsvarlig ut fra risikoen og omfanget av virksomheten i selskapet. Dersom det må antas at egenkapitalen er lavere enn forsvarlig, har styret i aksjeselskapet handleplikt.

Kapittel 5 har bestemmelser om generalforsamlingen (§§ 5-1 til 5-28). § 5-1 omtaler generalforsamlingens myndighet. 1. ledd lyder:

«Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet».

Kapittel 6 har bestemmelser om selskapets ledelse (§§ 6-1 til 6-35). Ledelsens oppgaver og saksbehandling m.m. omtales i §§ 6-12 til 6-29. § 6-12 har bestemmelser om forvaltning av selskapet, 1. ledd lyder:

«Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten».

Styrets saksbehandling omtales i § 6-19. § 6-19, 1. ledd, 2. punktum lyder:

«... Behandlingsmåten skal være betryggende».

Forberedelsen av saker omtales i § 6-21:

« (1)Daglig leder forbereder saker som skal behandles av styret i samråd med styrets leder.

(2) En sak skal forberedes og fremlegges slik at styret har et tilfredsstillende behandlingsgrunnlag».

Krav til styreprotokoll omtales i § 6-29. 1. ledd lyder:

«Det skal føres protokoll over styrebehandlingen. Den skal minst angi tid og sted, deltakerne, behandlingsmåten og styrets beslutninger. Det skal fremgå at saksbehandlingen oppfyller kravene i § 6-24».

Forvaltningsloven

Forvaltningsloven inneholder regler for å sikre den enkeltes rett til å få behandlet sine saker av offentlige myndigheter på en forsvarlig og riktig måte. Loven har bestemmelser om saksbehandling og saksbehandlingstid, om veiledningsplikt, møter og plikt til å skrive ned opplysninger.

Forvaltningsloven § 17 sies det blant annet følgende:

«Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. (...)».

Bestemmelsen står i forvaltningsloven kapittel IV som gjelder enkeltvedtak. I tilhørende lovkommentar, heter det imidlertid at:

«det ikke er tvilsomt at bestemmelsen også er et uttrykk for et generelt prinsipp som gjelder for alle forvaltningsavgjørelser».

Utredningsplikten i § 17 stiller krav til utredning av både faktiske og rettslige forhold, og eventuelt grunnlaget for forvaltningens utøvelse av fritt skjønn. Lovverket konkretiserer ikke på en uttømmende måte hva kommunen skal gjøre for at saker skal være tilstrekkelig opplyst.

Kommunesektorens internkontroll «Orden i eget hus»

KS utarbeidet i 2013 et idéhefte om rådmannens internkontroll med sikte på å gi kommunene og fylkeskommunene hjelp med å operasjonalisere «betryggende kontroll» i daværende kommunelov.

I ny og revidert versjon, ferdigstilt i april 2020, «Orden i eget hus – Kommunedirektørens internkontroll», er det lagt vekt på hvilke grep som kan gjøres for å få helhet og sammenheng i internkontrollen. Veilederen har en praktisk tilnærming, og gir råd om konkrete fremgangsmåter for kommuner som ønsker å forbedre sin internkontroll.

VEDLEGG 3: ELEMENTPARTNER AS

Informasjon om ElementPartner AS er tilgjengelig på www.ElementPartner.no og www.proff.no

Informasjon fra ElementPartner.no – utdrag

Kvalitet, kompetanse og innovasjon

ElementPartner er totalleverandør av betongelementer og produserer alle typer slakkarmerte betongelementer til industri, bolig, kai, landbruk og samferdsel.

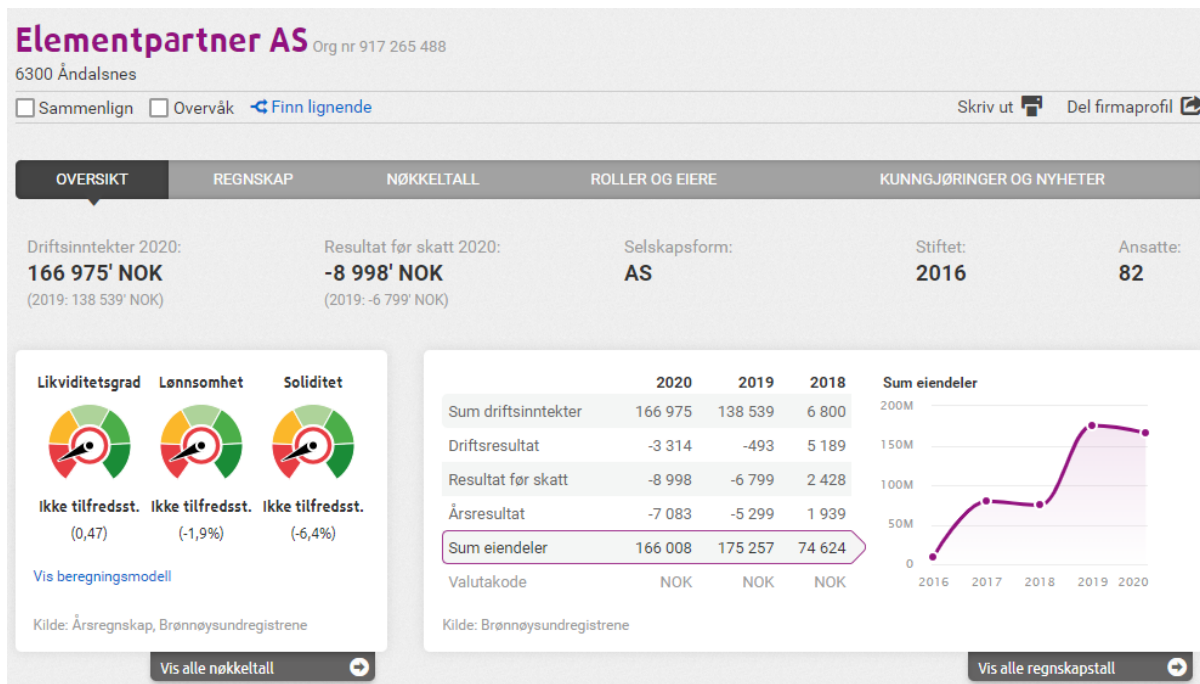
Strategisk beliggenhet

ElementPartner ligger på Åndalsnes med mulighet til å frakte produkter med jernbane, båt og lastebil til hele landet.

Historie

- 1970: Iver Krohn og Sønner Betongelement
- 1992: Skifter navn til Rauma Element AS
- 2003: Rauma Element AS kjøpes opp av Partnergruppen
- 2007: Skifter navn til ElementPartner AS
- 2017: Åpner Norges mest moderne elementfabrikk

Informasjon fra proff.no - utdrag



Nøkkeltall

 TIPS Integrer Proff® i din applikasjon. [Proff® API](#)

Beløp i hele 1000

	2020	2019	2018	2017	2016
Totalrentabilitet i %	-1,9	-0,3	6,7	0,3	41,4
Resultat av driften i %	-2	-0,4	76,3	6,1	98
Egenkapitalens rentabilitet før skatt i %	126	-104,8	20,7	1,7	62,5
Likviditetsgrad	0,47	0,61	2,61	0,66	1,95
Egenkapitalandel i %	-6,4	-2,1	22,2	8,6	66,1
Gjeldsgrad	-16,5	-49,7	3,5	10,7	0,5

Kilde: Årsregnskap, Brønnøysundregistrene

Offisiell foretaksinformasjon

Juridisk navn:	ELEMENTPARTNER AS	Adresse:	Øran 37, 6300 Åndalsnes
Org nr:	917 265 488	Postadresse:	Øran 37, 6300 Åndalsnes
Selskapsform:	Aksjeselskap	Registrert i foretaksregisteret:	Ja
Tidl. navn:	ØRAN VEST AS	Registrert i MVA:	Ja
Styrets leder:	Svein Sivertsen	Registrert i NAV aa-registeret:	Ja
NACE-bransje:	23.610 Produksjon av betongprodukter for bygge- og anleggsvirksomhet	Registrert i frivillighetsreg.:	Nei
		Stiftelsesdato:	14.04.2016
		Registreringsdato:	11.06.2016
		Antall ansatte:	82
		Aksjekapital:	350 000

Kilde: Brønnøysundregistrene