

ÅLESUND KOMMUNE

Kontrollutvalget

MØTEINNKALLING

Kopi til: Ordfører
Revisor
Rådmann

Medlemmene av
Kontrollutvalget

INNKALLING TIL MØTE I ÅLESUND KONTROLLUTVALG

Det blir med dette kallt inn til møte i kontrollutvalget

**tirsdag 23. februar 2010 kl. 16.00 i kontrollutvalgsekretariatets lokaler
i Lerstadvegen.**

SAKSLISTE:

- Sak 01/10 - Godkjenning av møtebok fra møte den 15. desember 2009
- ” 02/10 - Salg av kommunal tomt – Ålesund kommunale eidegom KF – saksbehandling, forkjøpsrett, myndighetsutøvelse, forholdet til EØS – avtalens regler om offentlig støtte, m.v.
- ” 03/10 - Oppfølging av tidligere sak om datalekkasje i Ålesund kommune
- ” 04/10 - Forslag til årsmelding 2009 - Ålesund kontrollutvalg
- ” 05/10 - Møteplan 1. halvår 2010

Eventuelt

Dersom det er vanskelig å møte, gi melding på telefon til daglig leder tlf. 70 17 21 58 eventuelt 97 60 57 83 eller e-postadresse kontrollutval@kontrollutval.no.

Svein Inge Alnes
leder
(sign.)

KONTROLLUTVALGET I ÅLESUND KOMMUNE

MØTEBOK

Møtedato: 15. desember 2009, kl. 1600

Møtested: Kontrollutvalgsekretariatets lokaler i Lerstadvegen

Møtet ble ledet av: Svein Inge Alnes

Til stede forøvrig: Kjell Godø Dyb, Knut Anders Oskarson og Camilla Anett Edvardsen.

= **4 voterende**

Eva Høegh-Krohn hadde meldt forfall.

Fra kontrollutvalgsekretariatet møtte:

Daglig leder Harald Rogne og advokat Kjetil Kvammen

Fra kommunerevisjonen møtte:

Daglig leder Kjetil Bjørnsen

Frå Ålesund kommune møtte rådmann Ragna Dahl Grønnevedt og kommuneadvokat Ruth Louise Osborg.

Frå Ålesund kommunale eiendom KF møtte daglig leder Knut Bang.

Det var ingen merknader til innkalling eller sakliste.

SAK 30/09

GODKJENNING AV MØTEBOK FRA MØTE 28. OKTOBER 2009

Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:

Møtebok fra kontrollutvalgets møte 28. oktober 2009 godkjennes.

SAK 31/09

NY GJENNOMGANG AV FORHOLDA VEDR. RETTSSAKA MELLOM TAFJORD KRAFT AS/ÅLESUND KOMMUNE OG TUSSA KRAFT AS JF SAK 27/09

Saksdokument datert 09.12.2009 frå kontrollutvalgsekretariatet og orientering gitt av rådmannen i møtet.

Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:

1. Kontrollutvalget konstaterer at Ålesund kommune ikke har kvalitetsikret godt nok de avtaler som er blitt inngått.
2. Kontrollutvalget vil presisere viktigheten av for ettertida å få en profesjonell kvalitetsikring av alle avtaler som er av vesentlig betydning for Ålesund kommune og at omfanget av kvalitetsikringa blir vurdert opp i mot de verdier saken omfatter.

SAK 32/09

VIDERESALG AV KOMMUNALE NÆRINGSTOMTER

Saksdokument datert 09.12.2009 frå kontrollutvalgsekretariatet og orientering gitt av daglig leder i Ålesund kommunale eiendom KF i møtet.

Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:

Kontrollutvalget tar saken til foreløpig orientering.

SAK 33/09

BUDSJETTKONTROLL PR. 31.10.2009 – ÅLESUND KOMMUNE

Sakdokument fra kontrollutvalgsekretariatet datert 09.12. 2009

Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:


Kontrollutvalget tar budsjettkontroll pr. 31.10.2009 til orientering.

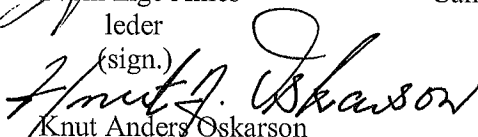
SAK 34/09


MØTEPLAN 2010 (saka kom opp under eventuelt)

Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:

Kontrollutvalgsekretariatet blir bedt om å legge fram møteplan i neste møte.


Svein Inge Alnes
leder
(sign.)


Knut Anders Oskarson
medlem
(sign.)


Camilla Anett Edvardsen
medlem
(sign.)


Kjell Godø Dyb
medlem
(sign.)

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalget

Dato: 16.02.2010

**SAK 03/10
OPPFØLGING AV TIDLIGERE SAK OM DATALEKKASJE I ÅLESUND
KOMMUNE**

Dette tema ble behandlet i kontrollutvalgets møte 28.09.2009 – sak 23/09. Kontrollutvalget fattet da slikt enstemmig vedtak:

Kontrollutvalget tar rådmannens redegjørelse til orientering.

Kontrollutvalget ber om at rådmannen deltar på kontrollutvalgets første møte i 2010, og orienterer om resultatet av den interne gjennomgangen som er varslet, herunder spesielt vekt på risikoanalyser og avvikshåndtering.

Ut i frå det som er nevnt ovenfor vil rådmannen gi en nærmere orientering i møtet.

Harald Rogne
daglig leder

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVALSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalget

Dato: 16.02.2010

**SAK 04/10
FORSLAG TIL ÅRSMELDING 2009 – ÅLESUND KONTROLLUTVALG**

Det blir vist til vedlagte forslag til årsmelding.

På bakgrunn av ovenstående legger en saka fram for kontrollutvalget med forslag om slikt

v e d t a k :

Det framlagte forslaget til årsmelding vedtas som årsmelding 2009 for Ålesund kontrollutvalg.

Harald Rogne
daglig leder

ÅLESUND KOMMUNE
KONTROLLUTVALGET

ÅRSMELDING FOR VIRKSOMHETEN I 2009

Etter Lov om kommuner og fylkeskommuner § 77 er det pålagt å ha kontrollutvalg. Utvalget skal på vegne av bystyret stå for det løpende tilsynet med kommunens forvaltning. Utvalget rapporterer og gir innstilling direkte til bystyret i saker der dette er oppgaven.

I medhold av kommunelova har kommunaldepartementet fastsett forskrifter om kontrollutvalg den 15. juni 2004. I forskrifta er det gitt regler for valg og sammensetting av utvalget, om utvalget sitt ansvar og oppgaver, om saksbehandling og sekretariat.

Mellom annet skal utvalget føre tilsyn med at revisjon av årsregnskapet skjer på en betryggende måte og at det blir utført forvaltningsrevisjon og tilsyn med eierskapet i selskap der kommunen er eier eller deleier i (selskapskontroll).

Etter regelverket skal kontrollutvalget ha eget sekretariat, uavhengig av administrasjonen og den valgte revisjon. Sekretariatet skal mellom annet se til at sakene som blir lagt fram for kontrollutvalget er forsvarlig utredet.

I valgperioden 2007 til 2011 har utvalget følgende sammensetning:

Leder: Svein Inge Alnes Ap
Nestleder: Camilla Anett Edvardsen Ap
Medlem: Knut Anders Oskarson H
Medlem: Eva Høegh-Krohn Frp
Medlem: Kjell Godø Dyb Tvp

Aktiviteten i året

Kontrollutvalget har hatt 6 møter i 2009 og behandlet 34 saker. Foruten behandling av kommunens regnskaper og årsmeldinger har kontrollutvalget m.a. gjort vurderinger av administrative rutiner innen praktisering av Lov om offentlige anskaffelser. Kontrollutvalget har vedtatt plan for forvaltningsrevisjon for inneværende valgperiode. Denne planen har blitt godkjent av bystyret.

Kontrollutvalget har hatt en grundig vurdering av kommunens håndtering av prosessen vedrørende kjøp av aksjer i Tussa Kraft AS og har i tillegg hatt en gjennomgang av rettsdokumentene i alle rettsinstansene der saken har vært behandlet.

Kontrollutvalget har også påbegynt behandlingen av datalekkasjen fra høsten 2009, oppfølging av vedtak og saken om videresalg av kommunal næringstomt. Disse sakene forventes å finne sin avklaring i 2010.

Kontrollutvalget har videre sett det som en viktig oppgave å ha en løpende oppfølging av kommunens økonomiske situasjon gjennom behandling av kommunens økonomirapporter.

Medlemmene i kontrollutvalget er kjent med at kontrollutvalget sine oppgaver er mange og viktige. Derfor har det blitt prioritert å ivareta den styrkede stilling kontrollutvalget er forutsatt å ha etter ny lovgivning. Kontrollutvalget har tatt sikte på å bidra til at det blir skapt tillit til kommunen og at kommunen framstår som troverdig for brukere og innbyggere i tjenesteproduksjon, myndighetsutøvelse og forvaltningsfunksjoner. Tilsyns- og kontrollordninga skal medvirke til å skape legitimitet til disse prosessene med en kritisk og konstruktiv tilnærming. For å nå dette målet er viktig med en dialog med kommunens ledelse. Kontrollutvalget har i løpet av året hatt flere møter med rådmannen og andre i administrasjonen.

Ålesund, den 23.02.2010

Svein Inge Alnes
leder
(sign.)

Camilla Anett Edvardsen
nestleder
(sign.)

Eva Høegh-Krohn
medlem
(sign.)

Knut Anders Oskarson
medlem
(sign.)

Kjell Godø Dyb
medlem
(sign.)

SUNNMØRE
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS

Kontrollutvalget

Dato: 16.02.2010

SAK 05/10
MØTEPLAN 1. HALVÅR 2010

I tillegg til møtet som avholdes 23.02.2010 blir det lagt fram forslag om møte 21.04.2010 og 27.05.2010.

Harald Rogne
daglig leder

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVALGSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalget i Ålesund

Dato: 16.02.2010

SAK 02/10

**SALG AV KOMMUNAL TOMT – ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF –
SAKSBEHANDLING, FORKJØPSRETT, MYNDIGHETSOVERSKRIDELSE,
FORHOLDET TIL EØS-AVTALENS REGLER OM OFFENTLIG STØTTE, MV.**

Det vises til behandling i utvalgets møte 15.12.2009, sak nr. 32/09.

Vedlagt oversendes følgende dokumenter utarbeidet av advokat Kjetil Kvammen på vegne av sekretariatet:

- Notat av 21.12.2009, **vedlegg nr. 1**
- Notat2 av 06.01.2010, **vedlegg nr. 2**
- Notat3 av 11.01.2020 med vedlegg, **vedlegg nr. 3**
- Brev av 12.02.2010 til Ålesund Kommunale Eiendom KF, **vedlegg nr. 4**

Videre følger **vedlagt**:

- Svarbrev av 08.02.2010, mottatt 11.ds., fra Ålesund kommunale Eiendom KF, **vedlegg nr. 5**
Vedlegg: B-sak 90/2000: Ålesund bystyres vedtak om fastsettelse av tomtepriser – Grautneset, **vedlegg nr. 6**

Sekretariatet har følgende utgangspunkt for å behandle denne saken nærmere:

Kontrollutvalget skal forestå løpende tilsyn og kontroll med den kommunale forvaltningen på vegne av kommunestyret, jfr. kommuneloven § 77 nr. 1. Kontroll av at et kommunalt foretak utfører en forsvarlig saksbehandling og treffer korrekte avgjørelser i enkeltsaker vil falle inn under tilsynsoppgavene.

1. Sammendrag

Ut fra ovennevnte saksdokumenter kan det konkluderes med at det i Ålesund kommunale Eiendom KF har skjedd bl.a. feil i saksbehandling og uriktig anvendelse av rettsregler som er viktige for det område saken gjelder. Selskapets daglige leder ser også ut for å ha gått ut over sine fullmakter og satt til side instruksen som er gjeldende for sin stilling. Feilene ser ut til å ha innvirket på resultatet for kommunen. Det kan foreligge ansvarsbetingende mangler i forhold til EU/EØS-rettens konkurranseregler.

I anledning det fremlagte anmodes utvalget ved sin vurdering særlig om å være oppmerksom på følgende oppsummering:

2. Tilsidesettelse av standard kommunale salgsvilkår og kontraktsprosedyrer

Vanlige kjøpsvilkår ble innarbeidet i kjøpekontrakt av 25.06.2007 med Signaturhus AS. Kjøpekontrakten ble ikke formelt annullert, ei heller transportert / overdratt, men lagt til side. Gnr. 50 bnr. 1555 ble senere solgt uten andre vilkår enn byggefrist og forkjøpsrett inntatt i skjøte av 05.02.2008. Kjøpekontrakt ble således ikke opprettet. Kjøperen SKD Eiendom AS er ikke bundet av kjøpekontrakten med Signaturhus AS. Kommunale standardvilkår ved salg av næringstomt, vedtatt 06.10.2005, ble derfor ikke innarbeidet i noen avtale med kjøperen, SKD Eiendom AS. Disse vanlige forbehold om kommunale rettigheter kunne dermed heller ikke tinglyses.

Fast eiendom kan selges ved muntlig avtale (se avhendingslova § 1-3), men et kommunalt tomtesalg uten kjøpekontrakt må sees på som uvanlig og i strid med god forvaltningsskikk.

3. Ålesund kommunale Eiendom KF sin behandling av forkjøpsrett

Forkjøpsrett ble inntatt i skjøtet tinglyst 27.03.2009 med følgende ordlyd:

”Dersom kjøper ikke har startet byggearbeidene innen 2 år etter at skjøtet er tinglyst, har Ålesund kommune rett til å kreve parsellen / tomten tilbakeskjøtet for den pris kjøper har gitt uten tillegg av renter eller andre omkostninger. Kjøper har likevel – basert på søknad – mulighet til å forlenge byggefristen med ytterligere 2 år dersom selger finner at det foreligger særlige grunner til dette. Ålesund kommune skal ha forkjøpsrett til parsellen/tomten – til samme pris/kjøpesum som den er solgt for – dersom kjøper ønsker å selge denne. Ålesund kommune skal i så fall betale alle omkostninger i forbindelse med overdragelse av parsellen/tomten”.

Den 24.09.2009 ble 100 % av aksjene i SKD Eiendom AS overdratt til ny utenforstående eier. Etter lov om løysingsrettar av 09.12.1994 likestilles dette med avhendelse av eiendommen, jfr. lovens § 11, femte ledd. Overdragelsen av selskapet i stedet for salg av selve tomta fanges m.a.o. opp av loven og likestilles i forhold til forkjøpsrett med avhendelse. Derved hindrer loven muligheten for denne type omgåelse.

Ålesund kommunale Eiendom KF mottok i august – september 2009 flere henvendelser fra ulike mulige kjøpere av aksjene i SKD Holding AS. Av spørsmål som ble stillet var om et aksjekjøp ville utløse forkjøpsretten. Det var dermed oppfordring til å skaffe en formell avklaring på spørsmålet.

Advokatfirma Tømmerdal & Co DA v/advokat Henrik Grung representerte en av de aktuelle kjøperinteressenter, nemlig Brages Bilforretning AS. Ved mail av 03.09.2009 sendte daglig leder Knut Bang i forkant av Brages kjøp følgende svarmail til advokaten til bekreftelse av drøftelser i møte tidligere samme dag:

”Vi tar til etterretning at Brages Bilforretning AS vurderer å erverve samtlige aksjer i SKD Holding AS og således overtar eiendomsretten til gnr. 50/bnr. 1555. Vi konstaterer at dette reelt sett vil være en omgåelse av intensjonene bak vår forutsetning som skulle hindre videresalg i 5 år, men vi vurderer likevel at vi på rent formelt/juridisk grunnlag ikke finner det hensiktsmessig å gripe inn i dette salget, ved å kreve tomten tilbakeført til kommunen.

Når det gjelder byggefristen, forholder vi oss til formuleringen i skjøtet, som angir 2 år fra dato for tinglysning av skjøtet.”

Spørsmålet om daglig leder Knut Bang med dette rettslig sett sa fra seg Ålesund kommunes forkjøpsrett synes å være vanskelig. Det kan for det første være et spørsmål hva som på det aktuelle tidspunkt var tilsiktet. Daglig leder har erklært seg ”lurt”. Det er det tilnærmet motsatte av å ikke benytte den rett man åpenbart har. Dernest kan det bli spørsmål om hvor langt uttalelsen fra daglig leder rekker avtalerettslig. På den ene side er det da åpenbart at uttalelsen fra daglig leder er fremkommet på sviktende juridisk grunnlag. På den annen side kan det hevdes at det skal mye til å påberope seg som bristende forutsetninger at et kommunalt foretak har vært i villfarelse om lovregler som virker nettopp innenfor foretakets eget spesialområde.

Saken reiser også spørsmål om det foreligger en myndighetsoverskridelse. Daglig leder har en legal stillingsfullmakt til å representere foretaket innenfor sitt myndighetsområde (se kommuneloven § 73 nr. 3). Men den materielle kompetanse ”omfatter ikke saker som etter foretakets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning”.

Dersom daglig leder Knut Bang av eget tiltak har fraskrevet seg forkjøpsretten, foreligger antagelig en myndighetsoverskridelse. Fraskrivelsen kan da til vanlig kun påberopes av Brages Bilforretning AS dersom denne ikke innså eller burde innsett at myndigheten ble overskredet og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre gjeldende at forkjøpsretten med dette ble frafalt av Ålesund kommune (se kommuneloven § 74). I spørsmålet om hva Brages Bilforretning AS ”innså eller burde innsett” kan det oppstå idenfikasjonsspørsmål i forhold til firmaets juridiske medhjelpere som opplyses å være jurist, og dertil ansvarlig partner i samme advokatfirma som styrets leder i det kommunale foretak. Spørsmålet om advokatpartnernes forhold til mulig interessekonflikt skal disse selv vurdere opp mot forskrift til domstoloven kap. 11 (Advokatforskriften) og kan synes å ligge perifert i forhold til kommunens interesser.

Det er fremkommet at daglig leder Knut Bang hadde innhentet uformelle uttalelser fra kommuneadvokaten om hvordan rettsreglene var å forstå på dette området. Daglig leder opplyser å ha innrettet seg etter de uttalelser som ble gitt som svar. Men det hele har her skjedd på et uformelt plan og det kan følgelig være problematisk å fastslå hva som er uttalt. Denne uklarheten er noe daglig leder eventuelt må bære risikoen for. Uansett har saksbehandlingen ikke vært tilfredsstillende da spørsmålet fikk et slikt foreløpig utfall.

4. Spørsmål om daglig leders myndighetsoverskridelse

I B-sak 90/2000 ga Ålesund bystyre rådmannen fullmakt til å utarbeide og signere salgavtaler ved salg ”til næringsformål innenfor Grautneset Næringsområde”. Dette sees ikke å influere direkte på forholdene i Ålesund kommunale Eiendom KF som ble etablert noen år senere, registrert 27.09.2003, med eget styre og daglig leder.

For stillingen som daglig leder i Ålesund kommunale Eiendom KF gjelder instruks vedtatt 22.04.2003 i selskapets styre. Instruksen bygger i noen grad på prinsippene i kommuneloven kap. 11, jfr. ovenfor.

Etter instruksens pkt. 3 kan daglig leder ikke fatte beslutning i prinsipielle saker. Den daglige ledelse omfatter etter instruksen ”ikke saker som etter foretakets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning”.

Ovennevnte behandling av forkjøpsretten i en situasjon som den foreliggende må sies å være en sak av ”uvanlig art”.

Instruksen fastslår videre at daglig leders myndighet ikke omfatter ”*avhending av eiendom der salgssummen overstiger 1 mill. Nkr.*”

Salget til SKD Eiendom AS er skjedd mot et vederlag kr. 1.827.480,-. Nå er det slik at skjøtet ikke er signert av daglig leder, men av ordfører. Det er imidlertid ikke opplyst at andre kommunale organer enn daglig leder Knut Bang har vurdert og godkjent realitetene i salget. Ordførers signatur fremkommer derfor antagelig kun i egenskap av kommunens rettslige representant (se kommuneloven § 9 nr. 3). Funksjonen som rettslig representant og den som underskriver på kommunens vegne, medfører ikke i seg selv noen kompetanse til å treffe vedtak eller inngå bindende avtale. Dessuten er kjøpekontrakten med Signaturhus AS kun signert av daglig leder Knut Bang som representant for kommunen som selger.

Det er opplyst at styret i Ålesund kommunale Eiendom KF ikke har behandlet salg av vedkommende tomt. Det er ikke undersøkt om slik behandling kan ha funnet sted i 2007 eller tidligere.

Dette vil innebære at daglig leder har overskredet sin kompetanse ved

- eventuelt å disponere over kommunal forkjøpsrett i den foreliggende sak
- å avhende vedkommende tomt.

5. Ålesund kommunale Eiendom KF sin oppfølging av avtalt byggefrist, spørsmål om kvalitetssikring av avtale

Ålesund kommunale Eiendom KF ser ikke ut til å ha noen rutine for å følge opp at utstedte skjøter blir tinglyst. Selv om tomten var betalt av Signaturhus AS, oppnådde SKD Holding AS en tilsynelatende ubegrenset utsettelse av byggefristen ved å vente med å tinglyse skjøtet. Da det i forhold til loven ikke eksisterer tinglysingsplikt for noe dokument, oppnådde SKD Holding AS i dette tilfelle nærmere 14 måneders utsettelse før fristen i det hele tatt startet sitt løp.

Dette synes utilsiktet og kunne ha vært forebygget ved en kvalitetssikring av avtaleforholdet.

6. Forholdet til lov om offentlig støtte (L27.11.1992 nr. 117), jfr. EØS-avtalens artikkel 61

Det opplyses fra Ålesund kommunale Eiendom KF at tomta er solgt til SKD Holding AS til selvkost, ca. kr. 1,8 mill., jfr. ovenfor. Videresalget av en uendret tomt innen relativt kort tid skjedde etter det opplyste til en betydelig høyere pris, ca. 4,2 mill. kr. Det må således legges til grunn at SKD Holding AS ervervet den kommunale tomte til en pris som lå betraktelig under markedspris.

EØS-avtalen forbyr som hovedregel offentlig støtte til næringslivet. Dersom kommunen overdrar offentlig eiendom på gunstigere vilkår enn det markedet tilsier, kan dette utgjøre ulovlig statsstøtte i EU/EØS-rettslig henseende. EFTAs overvåkningsorgan (ESA) og EU-kommisjonen har utarbeidet retningslinjer for eiendomsoverdragelser fra det offentlige til private næringsdrivende. Fornying- og administrasjonsdepartementet har utarbeidet veiledninger til regelverket.

Når det gjelder vurdering av hva som er markedspris kan det skilles mellom betaling for infrastruktur og kjøp av råtomt.

Dersom kommunalt finansiert infrastruktur medfører selektive økonomiske fordeler til enkelte bedrifter, kan en overdragelse rammes. Det blir et vurderings spørsmål i det individuelle tilfelle hvorvidt tilrettelegging av infrastruktur utgjør offentlig støtte til foretak som benytter infrastrukturen. Dersom SKD Holding AS betalte markedspris for tilgangen til

infrastrukturen, anses det i seg selv ikke overført noen fordel i h.t. EØS-avtalen artikkel 61. Dette forutsatt at det kun er tale om alminnelig infrastruktur som er åpen for alle etablerere.

Den markedsverdi som pr. 27.03.2009 lå i tomta inkluderte imidlertid en betydelig oppside som kan sies å være knyttet til råtomta. Etter kjøpekontraktens pkt. 2 er den samlede pris kr. 485 pr. m² vederlag både for råtomt og tekniske anlegg. Det kan vanskelig sies at Ålesund kommune Eiendom KF har opptrådt på markedsmessige vilkår ved dette videresalget av bnr. 1555.

Støtte kan likevel være forenlig med EØS-avtalen. Ett av unntakene faller innenfor såkalt bagatellmessig støtte. Beløp under 200.000 Euro fordelt over en treårsperiode behøver ikke å bli meldt til departementet eller ESA.

Etter loven § 2 skal meldepliktige støttetiltak meldes til departementet av den som skal yte støtten før støttetiltaket settes i verk.

Sekretariatet går her ikke nærmere inn på regelverket. For Kontrollutvalget vil det foreløpig være tilstrekkelig å konstatere at forholdet til disse reglene i det hele ikke er vurdert. Det ser dermed ut for at det ikke er etablert rutiner som tilsikrer at regelverket fanges opp og anvendes korrekt. Slik saken fortoner seg for utvalget foreligger det derfor en saksbehandlingsfeil. Regelverket åpner også for krav om tilbakebetaling av ulovlig ytet støtte, slik at feilen også kan virke ansvarsbetingende.

7. Grautneset – tomtepriser og andre salgsvilkår, jfr. B-sak 90/2000

Det vises til saksutredning og vedtak (vedlegg nr. 6). Bystyrets vedtak inneholder retningslinjer for pris og øvrige kontraktsvilkår, herunder byggefrist og forkjøpsrett.

Ved tolkning av vedtaket må det innbygges visse forutsetninger. Vedtaket forutsetter at det dreier seg om salg "til næringsformål". Kombinert med tilbakekjøpsretten til samme pris ved eventuelt videresalg synes det åpenbart at kommunen ikke har hatt til hensikt at andre enn seriøse næringsetablerere skulle nyte godt av den gunstige prisfastsettingen. Det fremstår således som mer enn tvilsomt om salgsadgang og priser bør anvendes ukritisk i spekulasjonstilfeller. Det er mye som taler for at SKD Holding AS ikke hadde forutsatt utnytting i samsvar med planen og dette taler i seg selv for at forkjøpsretten derfor burde kunne vært benyttet.

Flere vil kunne reagere negativt på at kommunale verdier ervervet ved offentlige midler utilsiktet og under kontroll som må betegnes som svak tilflyter tilfeldige.

8. Foreløpig konklusjon

8.1.

Det blir vist til brev av 08.02.2010 fra Ålesund kommunale Eiendom KF. På bakgrunn av dette legges det til grunn at selskapets lovforståelse er endret og at videresalget av 100 % av aksjer aktualiserer bruk av forkjøpsretten. Selskapet er m.a.o. enig i at loven i utgangspunktet åpner for å gjøre gjeldende den tinglyste forkjøpsretten mot kjøperen av gnr. 50 bnr. 1555 i Ålesund. Ved slik eventuell bruk må gjeldende frister i lov og avtale for eventuell bruk av forkjøpsretten iakttas.

8.2.

Det blir ikke tatt standpunkt til om forkjøpsretten rettsgyldig er fraskrevet på vegne av kommunen, eller om det er politisk opportunt å påberope seg retten.

8.3.

Videre stiller en seg kritisk til feil og mangelfulle, evt. manglende, rutiner innenfor områder der det kommunale foretaket har spesielle oppgaver på vegne av Ålesund kommune. En forutsetter at det kommunale foretakets styre vurderer de spørsmål som nå reises vedrørende daglig leders saksbehandling, fullmaktsoverskridelser og andre spørsmål som kan tas opp i lys av saken, med tanke på en fremtidig kvalitetsforbedring.

8.4.

Som ledd i en naturlig oppfølging bør Ålesund bystyre motta rapportering i særskilt sak om de konklusjoner styret finner å ville treffe i lys av saken.

*

9. Forslag til innstilling:

På bakgrunn av ovenstående og det som nå foreligger, legges saken fram Ålesund bystyre med forslag om slik

innstilling :

1.

Ålesund bystyre ber Ålesund kommunale Eiendom KF gjennomføre bruk av kommunens tinglyste forkjøpsrett til gnr. 50 bnr. 1555 i Ålesund, i den utstrekning det vurderes å være rettslig adgang til dette, jfr. gjeldende frister og eventuelle inngåtte avtaler.

2.

Ålesund bystyre ber om at selskapet redegjør for de svakheter og mangler ved internkontrollen som kontrollutvalget i Ålesund har påpekt, samt hvordan forbedringer kan oppnås.

Harald Rogne
daglig leder

Kjetil Kvammen
advokat

VEDLEGG

NOTAT

Til
Kontrollutvalgssekretariat: SKS IKS v/dgl. leder Harald Rogne

Dato for nærværende notat: 21.12.2009

Sak: Ålesund kontrollutvalg, sak nr.: __/09, jfr. tidligere sak 32/09, behandlet i kontrollutvalgets møte 15.12.2009.

Saken gjelder: Ålesund kommunes forkjøpsrett til avhendet næringstomt

* * *

- 1. Tilgjengelige dokumenter m.v.:**
- Kjøpekontrakt signert juni 2007 vedr. parsell av bnr. 1435
 - Standard avtalevilkår ved tomtsalg, vedtatt 06.10.2005 for Ålesund kommune
 - Skjøte av 05.02.2008 vedr. bnr. 1555
 - Div. kartmateriale
 - Opplysninger fra historisk og å jour grunnbok
 - Avisartikkel fra Sunnmørsposten 10.11.2009: "*Tjente to mill. på tomtetriks*"

2. Kort oppsummering av faktiske forhold2.1. Kommunens erverv av arealet

Et realsameie innenfor familien Rødal ervervet i 1996 eiendommen gnr. 50 bnr. 13 på Grautneset som gave. Etter at reguleringsplan for Grautneset næringsområde ble stadfestet den 02.10.1997, fradelte eierne parsellen **bnr. 1435** som de den 13.07.1998 solgte til Ålesund kommune for kr. 9.811.949.-.

2.2. Kjøpsavtalen med Signaturhus AS

Den 25.06.2007 avtalte Ålesund kommune å søke fradelt og videreselge ca. 3,8 da av bnr. 1435 til Signaturhus AS for kr. 1.827.432.-.

I kjøpekontrakten fremlagt 15.12.2009 for Kontrollutvalget er det avtalt forkjøpsrett for kommunen ved oversittelse av 2 års byggefrist. Denne fristen kunne kjøper søke forlenget i ytterligere 2 år. Likeså er det i kontrakten tatt forbehold om forkjøpsrett for kommunen "*dersom kjøper ønsker å selge denne*". Forkjøpsretten skulle kunne utøves til salgspris, dvs. samme sum som kommunen solgte tomta for. For øvrig var ikke kommunens standardvilkår gjort til en del av kjøpsvilkårene i kontrakten.

Etter kjøpekontrakten forfalt kjøpesummen 30 dager etter kommunens godkjenning av fradelingssøknaden.

Den 01.11.2007 ble det gjennomført fradeling av arealet som fikk betegnelsen **bnr. 1555**. Etter kontrakten var da kjøpesummen forfalt, jfr. ovenfor.

Det er ukjent i hvilken grad Signaturhus AS oppfylte kjøpekontrakten. Grunnbokshjemmelen til iendommen ble antagelig aldri overdratt til Signaturhus AS.

Diverse opplysninger om denne avtaleparten:

Signaturhus AS, org. nr.: 988 137 855, aksjeeiere, styre:

Navn	Ant aksjer	Andel i %
Trond Magnussen (STYRELEDER OG DAGLIG LEDER)	30	30%
Kristine Drønne (STYREMEDLEM)	25	25%
Trude Magnussen (STYREMEDLEM)	25	25%
Yngve Steffensen (STYREMEDLEM)	20	20%

(Kilde: Proff)

2.3. Overdragelse til SKD Holding AS

SKD Holding AS ble stiftet 07.01.2008 og registrert 04.02.2008. Kopi av stiftelsesdokumentet er ikke innhentet.

Ved **skjøte** av 05.02.2008 ble samme eiendom som foran nevnt (bnr. 1555) overskjøtet fra kommunen til dette selskapet for kr. 1.827.480.- . Prisen er tilsvarende den som ble avtalt i kontrakten med Signaturhus AS. I skjøtet, som ble tinglyst først 27.03.2009, er det opplyst at tomta er en ubebygd industritomt som er solgt på det frie marked etter utlysning. Riktigheten av dette er ikke kontrollert.

Det ser ikke ut for at den ovennevnte kjøpekontrakten med Signaturhus AS hindret dette salget. Det er ikke dokumentert noen kjøpekontrakt mellom kommunen og SKD Holding AS. Det er heller ikke dokumentert noen avtale mellom Signaturhus AS og SKD Holding AS der det sistnevnte selskapet trer inn i kjøperposisjonen som ble avtalt 25.06.2007.

Det fremgår ikke av skjøtet at kommunens standardvilkår ved salg av næringstomter er gjort til en del av avtalen, bortsett fra standardvilkårenes innhold når det gjelder forkjøpsretten.

I skjøtet er det nemlig inntatt tilsvarende forkjøpsrett for kommunen som i ovennevnte kjøpekontrakt. Dvs. forkjøpsrett ved oversittelse av 2 års byggefrist, en frist som kjøper kan søke forlenget i ytterligere 2 år. Likeså er det i skjøtet tatt forbehold om en alminnelig **forkjøpsrett** for kommunen ”*dersom kjøper ønsker å selge denne*”. Forkjøpsretten skal kunne utøves til salgpris, dvs. samme sum som tomta ble solgt for.

Diverse opplysninger om denne avtaleparten:

SKD Holding AS, org. nr.: 992 273 992, aksjeeiere, styre:

Navn	Ant aksjer	Andel i %
Sindre Drønne	510	51%
Kristine Drønne	490	49%

(Kilde: Proff)

Sindre-Roar Drønne (ENESTYRE OG DAGLIG LEDER FRA stiftelsen 07.01.2008 – 17.10.2008)

Ivar Brage Digernes (ENESTYRE OG DAGLIG LEDER FRA 17.10.2009)

(Kilde: Br.sund-registrene)

2.4. Overdragelse av aksjer i SKD Holding AS

Etter presseoppslaget skal aksjene i selskapet i oktober 2009 være videresolgt til Brages Bilforretning AS for ca. kr. 4.200.000.-. Det er grunn til å anta at overdragelsen gjelder mer enn 50 % av aksjene i selskapet.

2.5. Ålesund kommunes reaksjon

Ålesund kommune har ikke gjort gjeldende sin forkjøpsrett, angivelig fordi kommunen ikke har ansett seg berettiget til det. Men kommunen mener ifølge avisen at de tidligere eiere av SKD Holding AS har gjort næringstomta til et spekulasjonsobjekt og derved brutt intensjonene ved overdragelsen fra kommunen. Det gis uttrykk for at kommunen solgte rimelig for å hjelpe frem mindre bedrifter som ønsker å etablere seg i dette området.

2.5. Forholdet til overtakeren av selskapet

I følge presseoppslaget uttaler dgl. leder Espen Digernes i Brages Bilforretning AS at de som kjøper var ukjent med at tomta var videresolgt. Han bekrefter at SKD Holding AS ikke hadde utført noen arbeider på tomta.

3. Diverse berørte rettsregler

Lov om løysingsrettar (L09.12.1994 nr. 64) ” *gjeld løysingsrettar til fast eigedom*”. (§1).

”Løysingsrettar til aksjar . . . går inn under lova når selskapet har til hovudføremål å eige og styre fast eigedom (eigedomsselskap).” (§3).

Utgangspunktet er at forkjøpsrett utløses ved *”Eigedomsavhending”* (§11, første ledd).

Men overdragelse av selve eierselskapet kan komme i samme stilling:

”Hefter forkjøpsrett på ein eigedom som høyrer til eit selskap, kan retten til å løyse eigedomen gjerast gjeldande når ein så stor del av aksjane eller selskapspartane skiftar eigar at styringsretten i selskapet kjem på andre hender.” (§11, femte ledd).

Etter lovens § 4 er reglene i loven fravikelige, for eksempel ved avtale. Avtalen med Ålesund kommune kan imidlertid ikke tolkes slik at loven ikke skal gjelde, jfr. for øvrig uttalelser fra kommunen selv.

Dokumentavgiftsloven

En overdragelse av aksjer for å unngå å betale 2,5 % dokumentavgift til staten av verdien kan være en omgåelse dersom Signaturhus AS var blitt eier av tomta. Det kan i så fall ikke påvises kontinuitet i de reelle eierforhold.

I h.t. Justisdepartementets rundskriv G 06/2005 skal det for eksempel ikke svares dokumentavgift der fast eiendom blir overført ved fusjoner etter aksjeloven.

Det heter imidlertid at

Overdragelse av fast eiendom i forbindelse med selskapsrettslige omorganiseringer som ikke gjennomføres etter et regelsett som bygger på kontinuitetsbetraktninger (for eksempel sammenslåing av ansvarlige selskaper), skal ifølge Justisdepartementet fortsatt anses som en hjemmelsoverføring. Det vil dermed oppstå plikt til å betale tinglysingsgebyr og dokumentavgift.

Det ligger neppe til sekretariatet å vurdere dette nærmere. Imidlertid vil det generelt stride mot etiske retningslinjer om Ålesund kommune medvirker til at avgift m.v. unndras. På den annen side eksisterer det etter gjeldende regler ingen tinglysingsplikt ved erverv av fast eiendom.

4. Vurderinger

Det er pr. dato ikke klart i hvilken grad kjøpekontrakten av 25.06.2007 med Signaturhus AS ble oppfylt fra noen av partene, dvs. hvorvidt den bare ble lagt til side. Årsaken til dette er foreløpig ikke undersøkt eller kjent. Daglig leder Knut Bang var i Ålesund Kontrollutvalgs møte den 15.12.2009 ikke kjent med at kjøperetten var transportert, dvs. overført. Et normalt spørsmål ville da være om ikke Signaturhus AS hadde misligholdt kontrakten slik at misligholdsbeføyelser var blitt vurdert.

Det er foreløpig ikke dokumentert at det ved overdragelsen 05.02.2008 var avtalt noen som helst andre vilkår enn de som ligger i forkjøpsretten. Disse vilkår fremgår av skjøtet. Dette kan synes uvanlig og neppe tilsiktet.

I forhold til SKD Holding AS ble det likevel avtalt forkjøpsrett som ble tinglyst og som hefter i dag.

Overdragelse av aksjene i et aksjeselskap som eier eiendommen er en praktisk situasjon som utløser forkjøpsrett etter loven om løysingsrettar. SKD Holding AS står fortsatt som formell eier av eiendommen, men aksjesalget kan medføre store faktiske endringer for styring og utnytting av selskapet.

Det er ikke kjent hvorfor kjøperen overtok aksjene og ikke eiendommen. Dersom det ikke var noen grunn til at kjøperen samtidig måtte erverve kontrollen over selve selskapet, ser transaksjonen også ut til å være forsøk på omgåelse av reglene om at overføring av selve eiendommen utløser forkjøpsretten. Det legges da vekt på at SKD Holding AS i tid ser ut til å være stiftet for anledningen. I selskapets balanse pr. 31.12.2008 er aktivert fast eiendom med kr. 1.852.000 som ser ut til å være verdien av kun bnr. 1555. Det er videre balanseført korresponderende langsiktig gjeld, kr. 1.731.000.-. De regnskapsmessige forhold, samt den pris som i h.t. pressen skal være betalt for aksjene, ca. kr. 2,4 mill., bestyrker mistanken om en omgåelseshensikt.

Det styrker ikke SKD Holding AS sin sak i så måte at kjøpekontrakten av 25.06.2007 uten nærmere forklaring ble lagt til side til fordel for et direkte skjøte signert dagen etter at selskapet ble registrert, og uten den sikkerhet for partene som vanligvis ligger i en kjøpekontrakt.

Om ovenstående medfører riktighet, har det også formodningen mot seg at tomte var utlyst for salg på det frie marked slik kommunen har signert på i skjøtet. Men det må presiseres at dette ikke er kontrollert.

Selskapets fullstendige årsregnskap, styrets og revisors beretning er ikke innhentet.

Om aksjesalget aktualiserer forkjøpsrett må til vanlig avgjøres gjennom en tolkning av klausulen i stiftelsesgrunnlaget, som i dette tilfelle er skjøtet fra 2008. Denne tolkningen må i det vesentlige baseres på ordlyden av klausulen, men skulle i dette tilfelle ikke by på tvil, jfr. ordlyden "*kjøper ønsker å selge*". Her har i virkeligheten salget etter det opplyste funnet sted, mens kommunens intensjon antas å være å hindre nettopp dette, nemlig spekulasjon og kortsiktige tilfeldige gevinster med kommunal eiendom som objekt, der kommunen ønsker å oppnå noe annet, nemlig innenfor næringsutvikling.

Det er i forbindelse med handelen ikke registrert beslutninger om fusjon mellom SKD Holding AS og noen av kjøperens selskaper, jfr. ovennevnte forhold til dokumentavgiften.

Retten til å gjøre gjeldende forkjøpsrett kan falle bort dersom den ikke brukes i tide.

"Forkjøpsrett lyt gjerast gjeldande innan seks månader etter at forkjøpsrettshavaren fekk eller burde skaffa seg kunnskap om dei rettshøve som utløyser retten etter § 11." (§ 12, første ledd).

Dersom forkjøpsretten ikke brukes innenfor de frister som er fastsett, faller altså retten bort.

"Når forkjøpsrett ikkje er gjort gjeldande til tid som nemnt i fyrste eller andre ledd, kan forkjøpsretten ikkje gjerast gjeldande ved dette eigarskiftet eller seinare." (§12, tredje ledd).

Det avgjørende tidspunkt for når 6 måneders-fristen starter å løpe må være den dag da kommunen fikk kunnskap om aksjesalget. Dette tidspunktet er foreløpig ikke opplyst.

Det fremgår av presseoppslaget den 10.11.2009 at Ålesund kommune hadde hatt ønske om å gjøre gjeldende forkjøpsretten, så sant kommunen hadde kunnet. Det heter imidlertid at salget er *"vurdert av våre jurister, men det er ingenting vi kan gjøre.."*

Særlig dette siste må man stille seg undrende til. Det kan virke som om vedkommende juridiske ekspertise helt har oversett aktuell lovgivning.

Ytterligere er det grunn til å stille spørsmål om hvorfor næringsmegler Kåre Gunnar Sætre i DnB NOR Eiendom, fortsatt i følge presseoppslaget, heller ikke har reagert på problemstillingen. I forhold til kommunens forkjøpsrett uttaler han underlig nok, hva *"er problemet med det?"* og viser til at dette er vanlig.

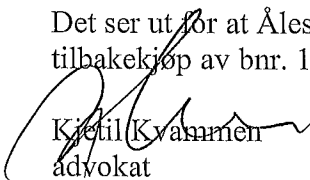
En forkjøpsrett må i tilfelle gjøres gjeldende snarest overfor hjemmelshaver til den faste eiendom som er SKD Holding AS, med krav om skjøte mot betaling av kr. 1.827.432.-. Hvilke virkninger et tilbakekjøp vil ha for avtaleforholdet mellom selskapets nåværende og tidligere aksjeeier(e) ligger vel utenfor kommunens interessefelt. Brages Bilforretning AS må ha vært kjent med SKD Holding AS sitt erverv og de tinglyste påhvilende heftelser.

5. Foreløpige spørsmålsstillinger for Kontrollutvalget

- 5.1. Det kan utfra kjøpekontrakten og skjøtet stilles spørsmål om hvem som er den reelle kjøper fra kommunen. Hvem har betalt kjøpesummen og når?
- 5.2. I tilfelle eiendommen er betalt av skjøtemottaker, hvilken formell kjøpsavtale har Ålesund kommune med kjøperen ?
- 5.3. I skjøtet til SKD Holding AS er det stiftet forkjøpsrett. Kan juridiske uttalelser om aktualiteten av denne dokumenteres ?
- 5.4. Ble eiendommen av SKD Holding AS kunngjort på det åpne marked, evt når og hvordan ?
- 5.5. Kan sluttsedlene og / eller SKD Holding AS sin offisielle aksjebok dokumenteres med tidspunkter for erverv m.v. ?
- 5.6. Kommunens oppdragsavtale med eventuelt meglerforetak

6. Foreløpig konklusjon

Det ser ut for at Ålesund kommune har i behold muligheten for å utøve sin juridiske rett til tilbakekjøp av bnr. 1555.


Kjetil Kvammen
advokat

NOTAT 2

Til
Kontrollutvalgssekretariat: SKS IKS v/dgl. leder Harald Rogne

Dato for nærværende notat: 06.01.2010

Sak: Ålesund kontrollutvalg, sak nr.: __/09, jfr. tidligere sak 32/09, behandlet i kontrollutvalgets møte 15.12.2009.

Saken gjelder: Ålesund kommunes forkjøpsrett til avhendet næringstomt, gnr. 50 bnr. 1555 i Ålesund

* * *

1. Tidligere notat - Se Notat av 21.12.2009 fra adv. Kjetil Kvammen

2. Referat fra undertegnedes samtale den 06.ds. med Ålesund Kommunale Eiendom KF (KF) v/dgl. leder Knut Bang

Nedenstående bygger i sin helhet på opplysninger gitt av Bang i dag.

2.1. Kunngjøring og salgsprosess av arealene

Dette ble besørget for KF av kommunens Kart- og oppmålingsavdeling i tidsrommet 2006 – 2008 og skjedde ved annonsering flere ganger i Smp og Nytt i Uka. Salg var ikke helt lett og det ble liggende igjen et par tomter.

Noen megler var ikke inne i bildet. Grunnen til at eiendomsmegler Kåre G Sætre er trukket inn av avisen er sannsynligvis for å gi alibi for den høye prisen, selv om denne vel må betegnes som markedspris.

2.2. Kjøpsavtalen med Signaturhus AS

Dette selskapet var eid innenfor Drønnens familie. Da Drønnen bestemte seg for at det var et annet selskap (SKD Holding AS) som skulle stå som kjøper, ble det ikke skrevet ny kjøpekontrakt. Bang begrunner dette med at det egentlig var samme personer som sto bak på kjøpersiden.

2.3. Betaling til kommunen av kjøpesum for tomte

Daglig leder Knut Bang vil sjekke og oversende dokumentasjon for kjøpesummens betaling, dvs. hvem som har betalt og når.

2.4. Overdragelse av aksjer i SKD Holding AS

Knut Bang har ingen dokumentasjon for at dette i det hele har skjedd. Han mottok kun henvendelse fra advokat for angivelig aksjekjøper (Brage). På dette punkt forstår jeg Bang slik at Bang mottok forespørsler fra Brages advokat om hvorvidt Brage i forhold til Sunnmørspostens oppslag nærmest hadde noe å "frykte". Bang har, slik jeg forstår det, dermed forutsatt at avisens oppslag er riktig, dvs. at aksjene i SKD Holding AS virkelig var avhendet til Brage. Dersom ikke nevnte aksjetransaksjoner er tilgjengelige i offentlige registre, ønsker Bang at vi er den som innhenter kopi av aksjeeierbok hos SKD Holding AS til avklaring av et mulig salg.

2.5. Ålesund kommunes reaksjon

Bang tok kontakt med kommuneadvokaten og det ble konkludert med at det ikke var noe kommunen kunne gjøre. Dette skjedde kun muntlig, dvs. kun gjennom samtaler på kommuneadvokatens kontor. Der foreligger således ingen skriftlig juridisk vurdering. Bang har, så vidt jeg forstår deretter, svart kjøpers (Brages) advokat via mail. Dgl. leder Bang vil sende meg en kopi av den mailen.

2.6. Forholdet til byggefristen

Bang er enig i at denne utløper nå i februar 2010. Han regner med at de nye eiere overholder fristen. I kommunen har det tidligere blitt avklart at fristen skal forstås slik at fysiske anleggsarbeider må være påbegynt.


Kjetil Kvammen
advokat

NOTAT 3

Til
Kontrollutvalgssekretariat: SKS IKS v/dgl. leder Harald Rogne

Dato for nærværende notat: 11.01.2010

Sak: Ålesund kontrollutvalg, sak nr.: __/09, jfr. tidligere sak 32/09, behandlet i kontrollutvalgets møte 15.12.2009.

Saken gjelder: Ålesund kommunes forkjøpsrett til avhendet næringstomt, gnr. 50 bnr. 1555 i Ålesund

* * *

- 1. Tidligere notater**
- Notat av 21.12.2009 fra adv. Kjetil Kvammen
 - Notat2 av 06.01.2010 fra adv. Kjetil Kvammen

2. Referat fra undertegnedes samtale den 08.ds. med Brages Bilforretning AS v/økonomisjef Trygve Mjelva

På spørsmål ble følgende opplyst over telefon:

- Brage Eiendom AS overtok den 24.09.2009 100 % av aksjene i SKD Holding AS og er eneksjonær i selskapet pr. dato.
- Overdragelsen av aksjene ble ordnet av Kjell Paulsen i Møre Eiendomegling AS og bedriftens juridiske rådgiver var adv. Henrik Grung hos Tømmerdal & Co., Ålesund.
- Kjøpesummen for aksjene var om lag det som er opplyst i pressen. (Det som er opplyst der er 4,2 mill kr.)
- Som følge av selskapsovertakelsen ble forretningsadresse, styre og daglig leder i SKD Holding AS endret. Disse endringene er registrert i Foretaksregisteret den 17.10.2009.

Adv. Grung er partner og eier 1/5-part i det ansvarlige advokatforetaket, det samme som styrets leder. (Kilde: Brønnøysundregistrene)

3. Diverse spørsmål som følger av dokumentasjon mottatt 11.01.2010 fra KF v/Knut Bang

Jeg mottok den omspurte dokumentasjonen fra Bang. Den endrer ikke konklusjonen. Men den reiser flere spørsmål. Det viser seg at det er Signaturhus AS som den 27.09.2007 har betalt kjøpesummen i h.t. kjøpekontrakten. Det er dette selskapet som er KF'ets avtalepart. Signaturhus AS kunne da kreve skjøte, men gjorde det antagelig ikke. Tok selskapet over reell rådighet / bruk slik at det da ble eier? Kjøpekontrakten ble ikke tinglyst, men skjøte utstedt direkte til en tredjemann, SKD Eiendom AS, som ikke er bundet av kjøpekontrakten.

Det jeg likevel synes er viktigst her er at Knut Bang kanskje kan sies å ha fraskrevet seg retten til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, jfr. ..."*ikke finner det hensiktsmessig*...". Jeg viser til mail av 03.09.2009, skrevet før transaksjonene ble gjennomført. Dette har han gjort på sviktende grunnlag. Men spørsmålet er om fraskrivelsen hviler på bristende forutsetninger som KF kan gå tilbake på. Enhver svarer for sine egne subjektive forutsetninger, så det tviler jeg på. Her kan nok sies en del mer om denne saken


Kjetil Kvammen
advokat

VEDLEGG:

- Div. vedr. reskontro Signaturhus AS
- Brev av 06.02.2008 fra Ålesund kommune til SKD Holding AS
- Mailutveksling 03.09.2009



2 ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF - 2007

Art: 2137510 Kundefordringer diverse

Int. telefon samtale
06.01.10.

poster

03.10.2007

[Signature]

Bilag	Linje	Dato	Fakturanr.	Betalt	Tekst	Kurs
Sum innbetalt:						
Reskontro:	40001418	REKDAL TRANSPORT AS				
20064	1	09.08.2007	020000331	18.09.2007	Tilfeldig oppdrag OCR-innbetaling	100,0000
20065	1	10.08.2007	020000332		Tilfeldig oppdrag	1.827.480,00 NOK
20066	1	15.08.2007	020000333		Tilfeldig oppdrag	1.827.480,00- NOK
Sum innbetalt:						
Reskontro:	40001420	DRABLØS O EIENDOM AS				
20066	1	15.08.2007	020000333	12.09.2007	Tilfeldig oppdrag BANK, DRABLØS O EIENDOM AS	1.277.312,50 NOK
20082	1	01.10.2007	020000338	27.09.2007	Tilfeldig oppdrag BANK, MOSTEIN VEST AS	1.277.312,50- NOK
Sum innbetalt:						
Reskontro:	40001435	IRMA EIENDOM AS				
20083	1	01.10.2007	020000339	28.09.2007	Tilfeldig oppdrag OVERF FRA SEAS	1.025.334,00 NOK
20082	1	01.10.2007	020000338	27.09.2007	Tilfeldig oppdrag BANK, MOSTEIN VEST AS	1.025.334,00- NOK
Sum innbetalt:						
Totalsum:						
8.308.756,50-						
Summer pr valutakode...						

ÅLESUND KOMMUNE
SKJEMA FOR KOMMUNAL FAKTURERING

NAVN PÅ KOMMUNENS VIRKSOMHET
>>>>

ÅLESUND KOMMUNALE EIEYDOM KF

KUNDEOPPLYSNINGER

Debitors/ kundens navn >>>>>>

SIGNATURhus AS

Kundens organisasjonsnummer/
fødselsnummer >>>>>>

988 137 855

Gate/husnummer/postboks

Postnummer

Poststed

Kundens adresse:

STOLLEDBAKKEN 5

6003

ÅLESUND

Selskapsform/
privatperson:

Sett kryss
(x)

Selskapets kontaktperson

Privatperson

Enkeltmannsforetak

A/S

Forening/lag

ANS/ansvarlig selskap

Offentlig instans

Ånnet: (beskriv hva)

X

FAKTURAGRUNNLAG

Fakturering i henhold
til:

Dato:

Fakturerings-hyppighet:

Sett kryss (x)
eller dato

Telefon/personlig
henvendelse av:

Tilfeldig oppdrag/kun denne gang:

Kontrakt/avtale av:

Månedlig/angi dato:

Brev av:

09.08.07

Kvartalsvis:

Ånnet som angis:
(beskriv hva)

Ånnet: (beskriv hva)

Art	Ansvar	Tjeneste	Objekt	Antall	Tekst	Pris pr. enhet eks. mva.:	Mva - kode	Sum eks. mva.:
3270	0600	315	3900		SALG AV GULV 50 BVC1755			
Totalsum								1.827.480,-

Enhetsprisen er fastsatt i hht:

BETINGELSER

	Standard betalings- betingelser	Ved avvik fra standard betal.bet skriv nye betingelser under	Faktura skal unntas fra standard betingelser etter fullmakt fra:
Forsinkelsesrente:	Standard/sats		
Gebyr:	Standard/sats		
Forfall:	pr. 30 dager		

Ålesund

Dato:

09.08.07

Underskrift til den som har fylt ut skjemaet:

Bjorn Gase

Dersom kunden er til stede ved utfylling av dette skjemaet skal vedkommende gi sin forpliktende underskrift om at Ålesund kommune har en rettmessig fordring på ham i samsvar med opplysningene ovenfor.

Ålesund

Dato:

Forpliktende underskrift av kunden:

Kundenr.: 009881.37855 SIGNATURHUS AS

Reskontrnr.: 40001419

Regnskapsår: 2007

Art	Periode	Bilag	Bilagsdato	Bilagstype	Fakturanr.	Førfallsdato	Beløp	Tekst
2137510	8	20065	10.08.2007	2	020000332	10.09.2007	1.827.480,00	Tilfeldig oppdrag
2137510	9	41339	27.09.2007	4	020000332	10.09.2007	-1.827.480,00	BANK, SIGNATURHUS AS

PosterInger...

Lukk ? HjelP



ÅLESUND KOMMUNE
KART OG OPPMÅLING

2
1

Ålesund

SKD Holding AS
Sindre Drønnen
Skytterholmen 17
6020 ÅLESUND

Saksbehandler
Bjørn Aase
Tlf 70 16 26 37

Deres ref.

Vår ref.
BAA/07/1707-4/611 &55

Dato:
06.02.2008

**SALG AV GNR. 50 BNR. 1555 TIL (SIGNATURHUS AS) SKD HOLDING AS INNEN
GRAUTNESET NÆRINGS-PARK. SKJØTE.**

Vi viser til tidligere korrespondanse, brev datert 09.08.2007 og til samtale av 05.02.2008 vedr. salg av gnr. 50 bnr. 1555 til Signaturhus AS, nå til nytt firma SKD Holding AS.

Kjøpesum - stor kr. 1.827.840,- - bekrefte betalt 27.09.2007.

Vedlagt oversendes egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom og skjøte for gnr. 50 bnr. 1555.

Vi ber om at ovennevnte dokumenter sendes til Statens kartverk, Tinglysingen – 3507 Hønefoss, så snart som mulig, og senest innen 22.02.2008, for tinglysing.

Vi anser saken med dette saken fra vår side som avsluttet og takker for samarbeidet.

Med hilsen

Stein Egil Aambø
kart og oppmålingssjef

Bjørn Aase
overingeniør

Vedlegg: Egenerklæring og skjøte for gnr. 50 bnr. 1555.

Kopi : Ålesund kommunale Eiendom KF v/daglig leder Knut Bang.

Postadresse: Sentralbord
Serviceboks 21 Tlf 70 16 20 00
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no

Besøksadresse:

Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200
Faks 70 16 20 01 Å.K.org.: 942.953.119

www.alesund.kommune.no

Knut Bang - SV: Vedr. gnr 50, bnr 1555 i Ålesund kommune

Fra: Knut Bang
Til: Henrik Grung
Dato: to, sep 3, 2009 15:06
Emne: SV: Vedr. gnr 50, bnr 1555 i Ålesund kommune

Vi tar til etterretning at Brages Bilforretning AS vurderer å erverve samtlige aksjer i SKD Holding AS og således overtar eiendomsretten til gnr.50/bnr.1555.

Vi konstaterer at dette reelt sett vil være en omgåelse av intensjonene bak vår forutsetning som skulle hindre videresalg i 5 år, men vi vurderer likevel at vi på rent formelt/juridisk grunnlag ikke finner det hensiktsmessig å gripe inn i dette salget, ved å kreve tomten tilbakeført til kommunen.

Når det gjelder byggefristen, forholder vi oss til formuleringen i skjøtet, som angir 2 år fra dato for tinglysing av skjøtet.

Med vennlig hilsen
 Ålesund kommunale Eiendom KF
 Knut Bang

>>>

Fra: "Henrik Grung" <henrik.grung@toemmerdal.no>
Til: <Knut.Bang@alesund.kommune.no>
Kopi: "Brage Digernes" <brage.digernes@aaalesund.toyota.no>, "Kjell Paulsen" <Kjell.Paulsen@em1mn.no>
Dato: 09/03/09 2:59
Emne: Vedr. gnr 50, bnr 1555 i Ålesund kommune
 Jeg viser til dagens møte.

Vi drøftet angitt tomt som er eiet av selskapet SKD Holding AS (org nr 992273992).

Brage Digernes redegjorde for mulig kjøp av samtlige aksjer i selskapet for på den måten å få hånd om tjenelig tomt til oppføring av anlegg for bilklargjøring og karosseriverksted knyttet til virksomheten som drives i Brages Bilforretning AS.


For god ordens skyld ber jeg, som avtalt, om at du på vegne av Ålesund kommune, bekrefter at forkjøpsrett ikke vil bli benyttet dersom kjøp av aksjene effektueres.

Av hensyn til videre dialog med eier av aksjene i angitt selskap, ber jeg om at respons på dette med bekreftelse meddels pr e-post ved første passende anledning.

Med vennlig hilsen fra
 Henrik Grung
 Advokat/partner

ADVOKATFIRMAET **Tømmerdal&Co** MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

tlf.: +(47) 70 10 75 75, fax: +(47) 70 10 75 76. Sekretær: oddnv.engelberg@toemmerdal.no, dir.tlf. +(47) 70 10 75 73
www.toemmerdal.no

 tenk på miljøet før denne e-posten skrives ut

Informasjon i denne meddelelsen kan ha innhold som er konfidensiell og/eller underlagt lovbestemt taushetsplikt. Kun den tiltenkte adressat har adgang til å lese eller viderefremde denne e-posten eller tilhørende vedlegg. Dersom De ikke er den tiltenkte mottaker, ber vi vennligst om at avsender kontaktes pr e-post, at denne e-posten med vedlegg slettes og at samtlige eventuelle utskrifter med vedlegg og kopier av den tilintetgjøres.

**ADVOKAT
KJETIL KVAMMEN**

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

E-POST: advokat@kvammen.no

6239 SYKKYLVEN, 12. januar 2010

POSTBOKS 231

FIL:

20100112 - brv ÅlesKomEidKF.doc

Ålesund kommunale Eiendom KF
Rådhuset
6025 Ålesund

Advokatassistent DNA
Lise Therese Borvik
E-post: lise@kvammen.no

Att.:

Deres ref.:
Daglig leder Knut Bang

Vår ref.: KK/208044-20

**Kontrollutvalget i Ålesund – sak 32/09 – anmodning om uttalelse
vedrørende forkjøpsrett til gnr. 50 bnr. 1555 i Ålesund**

Undertegnede bistår som tidligere opplyst Sunnmøre Kontrollutvalgsekretariat IKS.

Jeg viser til Deres orientering i utvalgets møte den 15.12.2009 under ovennevnte sak. Videre viser jeg til etterfølgende kontakt og til omspurt dokumentasjon mottatt i går. Det er ellers fra denne siden innhentet en del utfyllende opplysninger om faktiske forhold.

I forbindelse med at Kontrollutvalgets sekretariat snarest ønsker å forelegge saken for utvalget på ny er det ønskelig at De avgir en uttalelse til den konklusjon jeg er kommet frem til, jfr. nedenfor.

Som utgangspunkt kan det vel med rette stilles spørsmål om Signaturhus AS ble eier av tomta, jfr. kjøpekontrakten og oppfyllelsen av denne. Jeg ber derfor opplyst om det ble utferdiget skjøte til selskapet. Det er ellers naturlig å spørre om Signaturhus AS som betaler overtok den reelle rådighet eller bruk av tomta.

SKD Holding fikk den 27.03.2009 hjemmel til eiendommen fra kommunen. Ålesund kommune betinget seg forkjøpsrett "dersom kjøper ønsker å selge denne". Forkjøpsretten ble tinglyst sammen med skjøtet og står fortsatt tinglyst. Andre kontraktsvilkår ser SKD Holding AS ikke ut for å være bundet av og spørsmålet er om dette var intensjonen.

Det er grunn til å tro at endringen når det gjaldt kjøper, dvs. fra Signaturhus AS til det nystiftede SKD Holding AS som kjøper, skjedde for å kunne videreselge selve selskapet. Hvorvidt dette samtidig var ledd i å omgå forkjøpsrettsklausulen kan undertegnede ikke uttale noe om.

Side 1 av 2

ADVOKAT KJETIL KVAMMEN M.N.A. ♦ <http://www.kvammen.no>

TELEFON: 7025 4800 MOBIL: 916 81770 ♦ TELEFAX: 7025 4801 ♦ ORG.NR.: 971 209 577 MVA

SPAREBANKEN MØRE: 4045.05.06984 - NORDEA: 6559.10.16487

KLIENTKONTI: INKASSO: 4045.09.41532 - EIEND.MEGLING: 4045.09.41540 - ORDINÆR: 4045.09.41559

Det er bekreftet overfor meg at Brage Eiendom AS den 24.09.2009 kjøpte alle aksjene i SKD Holding AS. Kjøpesummen kan ha vært ca. kr. 4,2 mill. Brage Eiendom AS opplyser at kjøpet mv. har vært håndtert av Advokatfirma Tømmerdal & Co DA v/advokat Henrik Grung.

Brage Eiendom AS ønsker å unngå forkjøpsretten, men dette står stikk i strid med det Ålesund Kommunale Eiendom KF ønsker å oppnå ved hele forkjøpsklausulen. Derfor blir jeg noe i tvil om hvilken side i denne interessekollisjonen som er ivaretatt av Deres selskaps ledelse.

De har på vegne av KF`et beklaget at denne angivelige hindringen av forkjøpsretten har funnet sted, samtidig som De har varslet en omlegging av fremtidig kontraktspraksis for å hindre gjentakelser.

De har videre opplyst at kommunens intensjoner for dette næringsområdet er brutt i og med videresalget, men at det er intet kommunen kan foreta seg. Gjennom pressen ser vi dessuten at omverdenen har reagert på at tidligere eiere av SKD Holding AS tilnærmevis risikofritt kan ha oppbåret en relativt kortsiktig gevinst så stor som kr. 2,4 mill. ved transaksjonene. Kommunal eiendom kan i så fall sies å ha blitt gjort til spekulasjonsobjekt. Det ligger vel i kortene at dette i så fall er i strid med kommunens næringspolitiske mål.

Etter mitt syn vil de opplyste standpunkt til sakens juridiske side ikke være dekkende. Selve løsningsrettsloven § 11 gir nemlig etter mitt syn kommunen en helt klar rettslig adgang til å utøve sin forkjøpsrett nå, dvs. i forbindelse med det gjennomførte aksjesalg til Brage.

Jeg ber opplyst om De ved mail av 03.09.2009 har ment å fraskrive Dem at denne retten til forkjøp gjøres gjeldende innen lovens frist.

Jeg ber om Deres uttalelse til foranstående, samt til det som fremkommer vedrørende forkjøpsrettsspørsmålet i mitt notat av 21.12.2009. Notatet følger **vedlagt**. Det bygger på de opplysninger som forelå på det tidspunkt.

Jeg tar forbehold om kontrollutvalgets behandling av saken.

Deres svar imøteses snarest og helst innen 14 dager.

Med vennlig hilsen



Kjetil Kvammen

VEDLEGG

Advokat Kjetil Kvammen
Postboks 231

6239 SYKKYLVEN

Saksbehandler
Knut Bang
Tlf 70162233

Deres ref.

Vår ref.
KBA/04/24-93/611 &55

Dato:
08.02.2010

SALG AV GNR.55/BNR.1555, ÅLESUND / KONTROLLUTVALGET

Vi viser til ditt brev av 12.01.10, og beklager at det har tatt noe tid, før du nå får tilbakemelding.

1.

Som del av bakgrunnen for denne eiendomshandelen, kan vi opplyse at salg av tomter innenfor Grautneset Næringsområde startet allerede i 2000, etter at bystyret i sak 90/2000 fastsatte retningslinjer for tomteprisene. (se vedlegg).

Det ble også utarbeidet eget salgsprospekt for disse tomte-arealene (følger vedlagt).

Salgsoppdraget ble tildelt Grunnseksjonen i kommunens Kart- og Oppmålingsavdeling, som også håndterte andre oppdrag for eiendomsselskapet. Og det er over tid foretatt flere annonseringer om salg av tomter innenfor Grautneset Næringsområde.

Interessen i markedet viste seg imidlertid å være langt mindre enn ventet, og salget gikk derfor trått. Det har således tatt vesentlig lenger tid enn opprinnelig antatt, for å få solgt alle tomtene.

2.

Etterspørselen etter nærings-tomter på Grautneset var fortsatt beskjedent i 2007, da Signaturhus AS meldte sin interesse. Det ble inngått kjøpekontrakt med Signaturhus AS den 25.06.07, og firmaet betalte kjøpesummen den 27.09.07.

Den 02.10.07 ble Grunnseksjonen kontaktet av representant for Signaturhus AS, som opplyste at de ville stifte et annet firma, med i hovedsak samme eiere, og man ba Grunnseksjonen vente litt, slik at skjøte på tomte kunne skrives ut på dette nye firmaet.

Etter noe tid ble det opplyst at det nye firmaet SKD Holding AS var stiftet, og skjøte på gnr.55/bnr.1555 ble da skrevet ut på dette firmaet den 05.02.08.

Som følge av at tomte allerede var betalt, ble skjøtet oversendt kjøperen for tinglysing.

3.

På dette tidspunkt var det fortsatt beskjedent etterspørsel etter tomter på Grautneset, og vi så det lite hensiktsmessig evt. å kjøpe tomten tilbake fra Signaturhus AS, for så å selge den videre til SKD Holding AS til samme pris. Vi hadde på dette tidspunkt ingen andre interessenter. Men formelt sett kan det selvsagt hevdes at vi burde inngått egen kontrakt med SKD Holding AS.

4.

Kommunens primære målsetting har vært å legge forholdene til rette for etablering av nye næringsvirksomheter innenfor det arealet som var opparbeidet og klargjort på Grautneset.

5.

Da vi høsten 2009 mottok en henvendelse knyttet til salg av samtlige aksjer i selskapet SKD Holding AS, var tomteprisen ikke noe tema. Vi var innforstått med at det på dette tidspunkt kunne være noe verdistigning i markedet, uten at vi visste størrelsesorden. Det var for øvrig ukjent for oss hva kjøperen av aksjeselskapet evt. skulle betale.

Selv om vi på dette tidspunkt formelt/ juridisk kunne ha benyttet oss av retten til tilbakekjøp til kommunen, ble det vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre tilbakekjøp, for så å starte en ny salgs-prosess.

Det primære for oss var at det nå endelig ble realisert et prosjekt som kunne tilføre ny næringsvirksomhet til området, i samsvar med intensjonen bak reguleringsplanen.

Ved vår tilbakemelding i e-mail den 03.09.09 mener vi å ha fraskrevet oss retten til å kjøpe tomta tilbake. Dette var også det som lå i spørsmålet fra advokaten til Brage Eiendom AS.

6.

Det kan i ettertid påstås at kommunen kunne ha oppnådd en høyere kjøpesum for eiendommen 55/1555 i 2009, ved først å kjøpe den tilbake og så legge den ut for salg en gang til, og at dette også ville ha gitt en netto-gevinst, etter fradrag for ekstra markedsførings- og salgskostader.

7.

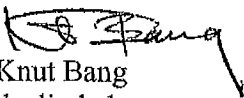
Når det gjelder pressens fremstilling av denne eiendomshandelen, og diverse uttalelser som der er referert, ser vi liten grunn til å kommentere dette.

8.

Vi kan imidlertid opplyse at det nå er iverksatt en positiv forandring i kommunens rutiner, ved at det i forbindelse med eiendomssalg nå konsekvent gjennomføres at kommunen besørger tinglysing av skjøte, før dette overleveres til kjøperen (etter at kjøpesummen er betalt)

Ovenstående som vår tilbakemelding.

Med vennlig hilsen



Knut Bang
daglig leder

GRAUTNESET - TOMTEPRISER

B-sak 90/2000

Vedlegg:

1. Kostnadsoppstilling og kostnadsfordeling
2. Salgsprospekt

Bakgrunn

Bystyret gjorde i sak 68/1999 vedtak om å gjennomføre utbygging av tekniske anlegg, slik at arealene kunne markedsføres som byggeklare næringsarealer. Veier og ledningsanlegg skulle utføres i regi av anleggsseksjonen i teknisk sektor. Bygging av molo og utfylling i sjøen skulle utsettes til etterspørsel og behov var nærmere kjent.

Saksopplysninger

Opparbeiding av veger og ledningsanlegg er gjennomført av anleggsseksjonen innenfor avtalt kostnadsramme og innenfor fastsatt tidsfrist. Prosjekt-regnskapet vil på vanlig måte bli fremlagt for politisk behandling.

Molo og fylling i sjøen avventes fortsatt, i samsvar med bystyrevedtaket i sak 68/1999.

Det er laget et enkelt salgsprospekt (vedlegg 2).

Basert på kjente kostnader til kjøp av råtomt og utført opparbeiding, samt stipulerte kostander til molo og fylling i sjøen, er det laget en samlet kostnadsoppstilling med forslag til kostnadsfordeling på de ulike delområdene (I1, I2, I3).

(Kfr. vedlegg 1)

Det gjenstår nå å få endelig fastsatt de tomtepriser som skal legges til grunn ved salg av disse næringsarealene.

Av kapasitetsmessige og praktiske årsaker vil rådmannen vurdere å benytte eiendomsmekler i salgsprosessen, eventuelt i samarbeid med administrasjonen.

Vurdering

Av område I1 ligger nesten halve arealet innenfor sikkerhetssonen under høgspenlinja. Denne delen av arealet kan derfor ikke bebygges, men kan nyttes til parkering, utelager og lignende. Det er derfor aktuelt med en differensiering av prisen på I1, mellom areal som kan bebygges og areal som ikke kan bebygges.

Av område I2 er om lag 6.600 m² solgt til TK / Ålesund Forbrenningsanlegg på avtalefestede betingelser, i tillegg til en boligeiendom. Den resterende delen av arealet utgjør omlag 14.000 m² og skal nå markedsføres for salg.

Av område I3 utgjør eksisterende landareal 6.172 m². I tillegg vil det ved utfylling i sjøen kunne etableres ytterligere næringsareal på 5.784 m². Kostnadsoppstillingen i vedlegg 1

inkluderer stipulerte kostnader med bygging av molo og utfylling i sjøen (arbeider som ennå ikke er påbegynt). Dersom det skulle vise seg aktuelt å selge området I3 slik det ligger i dag (og kjøperen selv foretar utfyllingsarbeidet), må de stipulerte kostnadene trekkes ut, samtidig som andelen av kostnader til tekniske anlegg må fordeles på et mindre areal innenfor I3.

Ved beregning av tomteprisene har vi tatt utgangspunkt i at disse skal tilbys til selvkost, der kommunen får dekke påløpte kostnader til grunnerverv, planlegging og opparbeiding av tekniske anlegg, og markedsføring / salg. Men uten at det legges inn noen netto fortjeneste ved salg av disse næringsraealene.

Med utgangspunkt i ovenstående, og med henvisning til vedlegg 1, foreslås følgende tomtepriser :

Område	Pris pr.m2
I1 nord for høgspenlinje	kr. 440.-
I1 under høgspenlinje	kr. 300.-
I2 som legges ut for salg nå	kr. 440.-
I2 solgt til TK iht avtale	kr. 408.-
I3 hele arealet (inkl.fylling i sjøen)	kr. 650.-

Ved eventuelt salg av område I3 uten utfylling i sjøen, gis administrasjonen fullmakt til å beregne ny m2 pris for dette arealet.

Etter at riksvegutbygginga Blindheim – Breivika ferdigstilles høsten 2002 vil dette nye næringsområdet på Grautneset få en sentral og attraktiv beliggenhet. Rådmannen vurderer derfor at det i salgsavtalene bør fastsettes vilkår om byggefrist for kjøperne, slik at tomtearealene tilbakeføres til kommunen dersom denne fristen oversittes. Likeledes finner rådmannen det aktuelt å ta inn et forbehold dersom en kjøper skulle ønske å videreselge et tomteområde, slik at kommunen da først skal ha anledning til å vurdere om vi ønsker at arealet skal tilbakeføres til kommunen. Dette siste for at kommunen bedre skal kunne beholde styringsretten over hvilke virksomheter som blir etablert i dette området, ikke minst av omsyn til de omkringliggende boligområdene.

For å kunne arbeide effektivt mot potensielle kjøpere, synes det dessuten mest hensiktsmessig at rådmannen får fullmakt til å utforme salgsavtalene og til å undertegne disse. Samtidig som alle dokumenter knyttet til eiendomsoverdragelsen på vanlig måte blir å signere av ordføreren.

Rådmannens innstilling :

1. Ålesund bystyre fastsetter tomteprisene ved salg av arealer til næringsformål innenfor Grautneset Næringsområde slik det fremgår av saksfremstillingen.
2. Ålesund bystyre gir rådmannen fullmakt til å utarbeide salgsavtalene og til å undertegne disse, og det forutsettes at det i salgsavtalene fastsettes byggefrist for kjøperen, og at det også tas forbehold knyttet til eventuelt videresalg av tomtene, slik det går frem av

saksfremstillingen.

3. Inntektene fra salg av disse næringsarealene skal gå til nedbetaling av lån knyttet til opparbeidingen av tekniske anlegg, slik dette er bestemt i By-68/1999.

Knut Sjøstad
rådmann

Knut Bang
sektorsjef

Formannskapetets enstemmige tilråding :

1. Ålesund bystyre fastsetter tomteprisene ved salg av arealer til næringsformål innenfor Grautneset Næringsområde slik det fremgår av saksfremstillingen.
2. Ålesund bystyre gir rådmannen fullmakt til å utarbeide salgsavtalene og til å undertegne disse, og det forutsettes at det i salgsavtalene fastsettes byggefrist for kjøperen, og at det også tas forbehold knyttet til eventuelt videresalg av tomtene, slik det går frem av saksfremstillingen.
3. Inntektene fra salg av disse næringsarealene skal gå til nedbetaling av lån knyttet til opparbeidingen av tekniske anlegg, slik dette er bestemt i By-68/1999.

Forslag og voteringer:

Framlagt melding av 04.09.00 fra rådmannen.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig tilrådd.

Bystyrets enstemmige vedtak :

1. Ålesund bystyre fastsetter tomteprisene ved salg av arealer til næringsformål innenfor Grautneset Næringsområde slik det fremgår av saksfremstillingen.
2. Ålesund bystyre gir rådmannen fullmakt til å utarbeide salgsavtalene og til å undertegne disse, og det forutsettes at det i salgsavtalene fastsettes byggefrist for kjøperen, og at det også tas forbehold knyttet til eventuelt videresalg av tomtene, slik det går frem av saksfremstillingen.
3. Inntektene fra salg av disse næringsarealene skal gå til nedbetaling av lån knyttet til

opparbeidingen av tekniske anlegg, slik dette er bestemt i By-68/1999.

**ADVOKAT
KJETIL KVAMMEN**

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Sunnmøre Kontrollutvalgssekretariat IKS
Postb. 7881 Spjelkavik
6022 Ålesund

E-POST: advokat@kvammen.no
6239 SYKKYLVEN, 12. januar 2010
POSTBOKS 231
FIL: 20100112 - ovrbrv til kli.doc

Advokatassistent DNA
Lise Therese Borvik
E-post: lise@kvammen.no

Att.: Dagleg leiar Harald Rogne

Deres ref.: Tlf / notat

Vår ref.: KK/208044-20

Ålesund kontrollutvalg – gnr. 50 bnr. 1555 i Ålesund

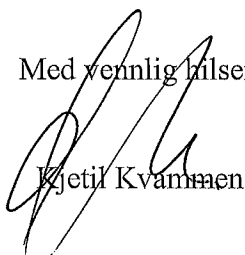
Vedlagt oversendes kopi av mitt brev av i dag til Ålesund kommunale Eiendom KF.

Jeg oversender dessuten i signert stand

- notat av 21.12.2009
- notat2 av 06.01.2010
- notat3 av 11.01.2010 med vedlegg

Når svar fra Ålesund kommunale Eiendom KF foreligger vil det bli sendt Dem.

Med vennlig hilsen



Kjetil Kvammen

VEDLEGG

Side 1 av 1

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalget

Dato: 16.02.2010

**SAK 03/10
OPPFØLGING AV TIDLIGERE SAK OM DATALEKKASJE I ÅLESUND
KOMMUNE**

Dette tema ble behandlet i kontrollutvalgets møte 28.09.2009 – sak 23/09. Kontrollutvalget fattet da slikt enstemmig vedtak:

Kontrollutvalget tar rådmannens redegjørelse til orientering.

Kontrollutvalget ber om at rådmannen deltar på kontrollutvalgets første møte i 2010, og orienterer om resultatet av den interne gjennomgangen som er varslet, herunder spesielt vekt på risikoanalyser og avvikshåndtering.

Ut i frå det som er nevnt ovenfor vil rådmannen gi en nærmere orientering i møtet.

Harald Rogne
daglig leder



ÅLESUND KOMMUNE

Rådmannen

Datatilsynet
Postboks 8177 Dep

0034 OSLO

Fag og forvaltningsenhet
Saksbehandler
Grete Lund
Tlf 70 16 28 12

Deres ref.

Vår ref.
GL/08/472-16/060

Dato:
18.12.2009

VEDRØRENDE SIKKERHETSBRUDD

Jeg viser til telefonsamtale mellom kommunalsjef Ronny Frekhaug og avd. direktør Leif T. Aanensen tidligere i høst. Herved oversendes en redegjørelse for det sikkerhetsbrudd som ble omtalt i denne telefonsamtalen og de tiltak vi har satt i verk for å lukke dette avviket.

I oppslag i Sunnmørsposten i september 2009 ble det listet opp flere brudd på informasjonssikkerheten som skal ha blitt funnet av kommunens tilsynsvakt. Rådmannen hadde deretter møte med vedkommende og gikk igjennom samtlige av sakene for å tidfeste funn, spørre hvem han har rapportert til og få vite hva som er blitt gjort med disse.

Det er generelt sett en todelt problemstilling. Noen funn gjelder papir som er funnet i en vanlig dunk for papir som leveres til gjenvinning, men som i stedet skulle vært levert til makulering. Andre funn gjelder et felles dataområde på kommunens datasystem som er tilgjengelig for ca 500 av kommunens ansatte. Det gjelder stort sett rådmannens stab, interne virksomheter og tekniske virksomheter.

Sikkerhetsbrudd ved behandling av papir til makulering

Høsten 2008 oppdaget tilsynsvakten at en dunk for papir til gjenvinning inneholdt lønningslister for samtlige ansatte i Ålesund kommune. Dunken sto inne i rådhusets underetasje, avlåst fra publikum. Dette er lister som lønningspersonalet bruker i sitt kontrollarbeid, og listene skal makuleres etter bruk. Tilsynsvakten gav beskjed til sin overordnede som igjen kontaktet personalsjefen. Rutinene for makulering ble igjen presisert for alle som arbeider med lønnsarbeid, og det ble laget oppslag til alle etasjene på rådhuset om rutinene. Informasjon ble også tatt inn på intranett og i informasjonsarket som legges ved hver lønnsklipp. Det er ingen indikasjoner på at det har vært brudd på dette før og etter den hendelsen som tilsynsvakten oppdaget. Vi har ikke indikasjoner på at slike opplysninger har kommet ut i det offentlige rom.

Makulering av papir er beskrevet under punktet "Sikker behandling av personopplysninger" i Kunnskapsbasen på kommunens intranettside, og plakater om behandling av papiravfall finnes i hver etasje. Rådhusets driftspersonell har egen rutine for viderebehandling av papir som skal

Postadresse: Sentralbord
Serviceboks 21 Tlf 70 16 20 00
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no

Besøksadresse:
«Soa_Adr2»
www.alesund.kommune.no

Tlf «Soa_Tlf» Bankgiro: 6550.05.05200
Faks «Soa_Fax» Å.K.org.: 942.953.119

til makulering og denne er kjent for vaktmestere og tilsynsvakter. Den har ikke formelt vært lagt ut som en rutine, men er nå tatt inn i beskrivelsen på nettet.

Rådmannen mener at avviket som tilsynsvakten fant ved disse lønningslistene ble korrekt håndtert av alle parter som var involvert, og mener at avviket er å anse som lukket.

Rådmannen er senere blitt kontaktet av tilsynsvakten med ulike papirer som han har funnet i dunkene for papirgjenvinning. Disse har vært forelagt for kommuneadvokaten, men var ikke av en slik karakter at de var omfattet av taushetsplikt eller på annen måte unntatt offentlighet. Rådmannen kan ikke garantere at det aldri vil skje feil ved behandling av papir som skal til makulering. Vi mener at vi har gode og relativt enkle rutiner, men kvaliteten på arbeidet er avhengig av at alle ansatte kjenner dem og etterlever dem.

Sensitive opplysninger på felles dataområde

Tilsynsvakten fant i sommer ved flere anledninger opplysninger som skulle vært unntatt offentlighet på et felles dataområde på en av våre servere. Dette dataområdet har som nevnt ovenfor vært tilgjengelig for ca. 500 av kommunens ansatte i stabene, interne virksomheter og tekniske virksomheter. Dataområdet ligger på det administrative nettverket i kommunen og er skilt fra helse- og sosialnettverket. Det har derfor ikke vært mulig for ansatte på helse- og sosialnettet å legge informasjon på dette området. Dette dataområdet har heller ikke vært tilgjengelig for personer utenfor kommunens datanett.

Bruken av det aktuelle dataområdet har vært ment å dekke et behov ansatte har hatt (og fortsatt har) for å dele informasjon og datafiler som ikke håndteres av våre fagsystem. Det har ikke vært forutsetningen at taushetsbelagte opplysninger skulle lagres på dette området. Dette har likevel skjedd i noen tilfeller. Mange av mappene på dette dataområdet har vært omfattet av tilgangsbegrensninger. Dvs. at kun et begrenset antall ansatte som har hatt tjenstlig behov for tilgang til mappene har fått slik tilgang. Dette har også vært tilfellet for mapper som ikke har inneholdt sensitiv informasjon. Likevel har altså noen mapper ligget åpne på et tidspunkt i sommer. De ulike tilfeller som ble avdekket i sommer er altså en konsekvens av det samme sikkerhetsproblemet og vurderes derfor under ett.

Tilsynsvakten ga ved flere anledninger beskjed om sine funn til ulike personer på rådhuset og tilgangen til de sensitive opplysningene ble ved hvert tilfelle umiddelbart sperret. Det ble derfor etter rådmannens oppfatning handlet riktig, både fra tilsynsvaktens side og fra de som fikk melding om sikkerhetsbruddet.

Det er hevet over rimelig tvil at noen av de mappene som var åpne i sommer på et tidligere tidspunkt var omfattet av tilgangsbegrensninger. Hvorfor de nå ble funnet åpne er det ikke mulig å gi noe helt klart svar på. En mulig årsak kan være at tilgangsbegrensningene ble opphevet ved en teknisk feil da det aktuelle dataområdet ble kopiert fra en eldre server til en ny. Men denne mulige årsakssammenhengen lar seg vanskelig verifisere.

Tilgangen til det aktuelle dataområdet er nå i sin helhet sperret. Det er opprettet et nytt dataområde der det ikke vil være mulig å opprette mapper uten tilgangsbegrensning. Det vil også bli innskjerpet at sensitive data ikke skal ligge på dette området, og det vil bli ført hyppigere kontroll med hvilke data som er lagret her. Rådmannen ser alvorlig på det sikkerhetsbruddet som ble avdekket og har styrket arbeidet med informasjonssikkerhet i kommunen. Dette skjer ved at det iverksettes en total gjennomgang av våre rutiner på dette området og ved å styrke opplæring og informasjon overfor kommunens ansatte.

Sikkerhet på helse- og sosialområdet

Kommunens ansatte i helse- og sosialtjenestene er koblet til et eget nettverk der de behandler sine data gjennom egne fagsystem. Dette nettverket er fysisk skilt fra kommunens øvrige nettverk ved at data lagres på egne servere som er beskyttet av en egen brannmur. Det er ikke mulig for andre ansatte i kommunen å få tilgang til dette nettet. Dette gjelder selvsagt også for utenforstående.

I tillegg til at helse- og sosialnettet er atskilt fra kommunens øvrige nettverk, har de ulike fagsystemene som brukes i helse- og sosialtjenesten egne sikkerhetsrutiner og adgangskontroll. Adgangen til systemene styres ut fra hvem som har tjenstlig behov for tilgang til den informasjon som er lagret i fagsystemene.

Arbeidet med informasjonssikkerhet i kommunen

Kommunen har over tid arbeidet med innføring av prosedyrer for informasjonssikkerhet som inngår som en del av kommunens kvalitetssystem. Det foreligger pr. dags dato prosedyrer på tema som sikkerhetsorganisering, kommunens meldeplikt til Datatilsynet, sikkerhetsmål og -strategi, dokument sikring og publisering av bilder.

En rekke nye prosedyrer er også under utarbeiding. Dette gjelder tema som:

Ansattretningslinjer og taushetsplikt, publisering på internett, bruk av E-post, hjemmekontor, bruk av bærbart utstyr, låsing og adgangskontroll samt retningslinjer ved fratredelse av stilling. Innføring av disse nye prosedyrene innebærer en systematisk gjennomgang og organisering av gjeldende rutiner og retningslinjer og er en tidkrevende prosess, men de fleste av disse prosedyrene vil være på plass i løpet av kort tid.

I tillegg ligger det informasjon og råd i kommunens egen kunnskapsbase på intranett. En større informasjonskampanje er under utarbeiding og vil bli satt i verk så snart de nevnte prosedyrene er vedtatt. Kommunens arkivrutinehåndbok er også et viktig hjelpemiddel i dette informasjonsarbeidet. Denne er nylig revidert og publisert på intranett. En gjennomgang av retningslinjer og lovverk med informasjon om den planlagte kampanjen ble også foretatt på informasjonsmøte rettet mot virksomhetslederne tidligere i høst med oppfordring om å bringe tema på dagsordenen i de enkelte virksomheter. Temaet informasjonssikkerhet er også innarbeidet i kommunens rutiner for opplæring og introduksjon av nyansatte.

Vi mener at vi med dette har lagt et godt grunnlag for å øke bevisstheten om informasjonssikkerhet i kommunen og for å hindre at uønskede brudd på sikkerheten skal skje i framtiden. Det vil likevel aldri kunne gis en 100% garanti for at det ikke vil skje feil. Arbeidet med informasjonssikkerhet vil være en kontinuerlig prosess der bevisstheten om temaet må opprettholdes ved hjelp av jevnlig informasjon.

Med hilsen

Ragna Dahl Grønnevet
rådmann

Ronny Frekhaug
kommunalsjef

Ålesund kommune	
1.1 JAN 2010	
Arkivsak ID	08/472-17
J.post ID	1071150
Arkivnr.	060

Ålesund kommune
Serviceboks 21

6025 ÅLESUND

Deres referanse
GL/08/472-16/060

Vår referanse (bes oppgitt ved svar)
09/01564-2 /SEV

Dato
8. januar 2010

Avslutning av sak - Behandling av papir til makulering og sensitive opplysninger på felles dataområde - Ålesund kommune

Datatilsynet bekrefter å ha mottatt virksomhetens avviksmelding av 18. desember 2009. Meldingen er sendt i samsvar med personopplysningsforeskriftens § 2-6. Nevnte plikt er blant annet fastsatt for å sikre at tilsynsmyndigheten:

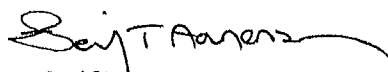
- holdes informert om uønskede sikkerhetshendelser av betydning, og
- kan forvisse seg om at behandlingsansvarlig har iverksatt tilstrekkelig korrigerende tiltak, og
- settes i stand til å danne seg en oversikt over spesielt utsatte bransjer, og
- settes i stand til, ved behov, å følge opp et meldt avvik på en adekvat måte.

Utover ovennevnte vil plikten også medvirke til at behandlingsansvarligs oppmerksomhet trekkes mot avviket.

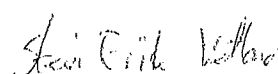
Av avviksmeldingen fremgår at virksomheten har iverksatt interne tiltak for å forhindre tilsvarende avvik i fremtiden. Tilsynet legger videre til grunn at saken har tydeliggjort behovet for gode rutiner rundt sensitive personopplysninger både på papir og elektronisk i tillegg til god internkontroll.

Datatilsynet tar med bakgrunn i ovennevnte virksomhetens melding til etterretning. Med mindre tilsynet senere tar kontakt med virksomheten, anses saken avsluttet fra tilsynets side. Datatilsynet vil i midlertidig ikke utelukke senere kontrollaktiviteter med bakgrunn i det meldte avviket.

Med hilsen



Leif T. Aanensen
avdelingsdirektør



Stein Erik Vetland
overingeniør

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalget

Dato: 16.02.2010

**SAK 04/10
FORSLAG TIL ÅRSMELDING 2009 – ÅLESUND KONTROLLUTVALG**

Det blir vist til vedlagte forslag til årsmelding.

På bakgrunn av ovenstående legger en saka fram for kontrollutvalget med forslag om slikt

v e d t a k :

Det framlagte forslaget til årsmelding vedtas som årsmelding 2009 for Ålesund kontrollutvalg.

Harald Rogne
daglig leder

ÅLESUND KOMMUNE

KONTROLLUTVALGET

ÅRSMELDING FOR VIRKSOMHETEN I 2009

Etter Lov om kommuner og fylkeskommuner § 77 er det pålagt å ha kontrollutvalg. Utvalget skal på vegne av bystyret stå for det løpende tilsynet med kommunens forvaltning. Utvalget rapporterer og gir innstilling direkte til bystyret i saker der dette er oppgaven.

I medhold av kommunelova har kommunaldepartementet fastsett forskrifter om kontrollutvalg den 15. juni 2004. I forskrifta er det gitt regler for valg og sammensetting av utvalget, om utvalget sitt ansvar og oppgaver, om saksbehandling og sekretariat.

Mellom annet skal utvalget føre tilsyn med at revisjon av årsregnskapet skjer på en betryggende måte og at det blir utført forvaltningsrevisjon og tilsyn med eierskapet i selskap der kommunen er eier eller deleier i (selskapskontroll).

Etter regelverket skal kontrollutvalget ha eget sekretariat, uavhengig av administrasjonen og den valgte revisjon. Sekretariatet skal mellom annet se til at sakene som blir lagt fram for kontrollutvalget er forsvarlig utredet.

I valgperioden 2007 til 2011 har utvalget følgende sammensetning:

Leder: Svein Inge Alnes Ap
Nestleder: Camilla Anett Edvardsen Ap
Medlem: Knut Anders Oskarson H
Medlem: Eva Høegh-Krohn Frp
Medlem: Kjell Godø Dyb Tvp

Aktiviteten i året

Kontrollutvalget har hatt 6 møter i 2009 og behandlet 34 saker. Foruten behandling av kommunens regnskaper og årsmeldinger har kontrollutvalget m.a. gjort vurderinger av administrative rutiner innen praktisering av Lov om offentlige anskaffelser. Kontrollutvalget har vedtatt plan for forvaltningsrevisjon for inneværende valgperiode. Denne planen har blitt godkjent av bystyret og lyder slik:

1. Likebehandling i kommunens forvaltning
2. Kommunale foretak

3. Økonomisk internkontroll (Her definert som målrettet og kostnadseffektiv drift, pålitelig ekstern regnskapsrapportering og overholdelse av gjeldende lover og forskrifter)
4. Kommunens praktisering av Lov om offentlige anskaffelser
5. Valg av detaljerte prosjekter innen temaene ovenfor delegeres til kontrollutvalget

Som første tema valgte kontrollutvalget kommunens praktisering av Lov om offentlige anskaffelser.

Kontrollutvalget har hatt en grundig vurdering av kommunens håndtering av prosessen vedrørende kjøp av aksjer i Tussa Kraft AS og har i tillegg hatt en gjennomgang av rettsdokumentene i alle rettsinstansene der saken har vært behandlet.

Kontrollutvalget har også påbegynt behandlingen av datalekkasjen fra høsten 2009, oppfølging av vedtak og saken om videresalg av kommunal næringstomt. Disse sakene forventes å finne sin avklaring i 2010.

Kontrollutvalget har videre sett det som en viktig oppgave å ha en løpende oppfølging av kommunens økonomiske situasjon gjennom behandling av kommunens økonomirapporter.

Medlemmene i kontrollutvalget er kjent med at kontrollutvalget sine oppgaver er mange og viktige. Derfor har det blitt prioritert å ivareta den styrkede stilling kontrollutvalget er forutsatt å ha etter ny lovgivning. Kontrollutvalget har tatt sikte på å bidra til at det blir skapt tillit til kommunen og at kommunen framstår som troverdig for brukere og innbyggere i tjenesteproduksjon, myndighetsutøvelse og forvaltningsfunksjoner. Tilsyns- og kontrollordninga skal medvirke til å skape legitimitet til disse prosessene med en kritisk og konstruktiv tilnærming. For å nå dette målet er viktig med en dialog med kommunens ledelse. Kontrollutvalget har i løpet av året hatt flere møter med rådmannen og andre i administrasjonen.

Ålesund, den 23.02.2010

Svein Inge Alnes
leder
(sign.)

Camilla Anett Edvardsen
nestleder
(sign.)

Eva Høegh-Krohn
medlem
(sign.)

Knut Anders Oskarson
medlem
(sign.)

Kjell Godø Dyb
medlem
(sign.)

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalget

Dato: 16.02.2010

**SAK 05/10
MØTEPLAN 1. HALVÅR 2010**

I tillegg til møtet som avholdes 23.02.2010 blir det lagt fram forslag om møte 21.04.2010 og 27.05.2010.

Harald Rogne
daglig leder