



---

# **Innst. S. nr. 124**

**(2006-2007)**

**Innstilling til Stortinget  
fra kontroll- og konstitusjonskomiteen**

Dokument nr. 3:2 (2006-2007)

---

**Innstilling fra kontroll- og konstitusjonskomiteen om Riksrevisjonens  
undersøkelse av Entra Eiendom AS**

**Vedlegg 2: Referat frå open høyring**





# Innst. S. nr. 124

(2006-2007)

## Innstilling til Stortinget fra kontroll- og konstitusjonskomiteen

Dokument nr. 3:2 (2006-2007)

### Innstilling fra kontroll- og konstitusjonskomiteen om Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS

Til Stortinget

#### 1. SAMMENDRAG

##### 1.1 Innledning

Riksrevisjonen besluttet 14. februar 2006 å gjennomføre en undersøkelse av Entra Eiendom AS.

Ved behandlingen av St.prp. nr. 84 (1998-1999) Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS, vedtok Stortinget at den konkurranseutsatte delen av Statsbyggs eiendomsforvaltning skulle skilles ut og organiseres i et statsaksjeselskap. Ved behandlingen av St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 10 (1999-2000), samtykket Stortinget i etableringen av statsaksjeselskapet Statens utleiebygg AS (senere Entra Eiendom AS) med etterfølgende overføring av personell og eiendom fra Statsbygg 1. juli 2000. Videre ble Kongen i statsråd gitt fullmakt til å fastsette endelige bevilgninger vedrørende eiendeler, egenkapital og lån i tråd med forutsetningene i St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 10 (1999-2000). 1. juli 2000 ble det overført eiendommer til en verdi av 3,2 mrd. kroner, og selskapets egenkapital ble fastsatt til 1,4 mrd. kroner.

Selskapet skal drives i et åpent og konkurransebasert marked og utøve alle funksjoner som er aktuelle for et eiendomsselskap; kjøp og salg av eiendommer, eiendomsutvikling, forvaltning, drift og vedlikehold. Selskapet skal underlegges samme krav til forretningsmessig drift som andre aktører. I Stortingets behandling understreket flertallet i familie-, kultur- og administrasjonskomiteen betydningen av at selskapet ble gitt rammebetingelser på linje med private aktører. Videre la komiteen til grunn at selskapet i konkurranse med private skal tilby lokaler for statlig virksomhet.

Komiteen forutsatte at det primære formålet med selskapet er å dekke statens behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet.

Formålet med Riksrevisjonens undersøkelse har vært å vurdere om driften og forvaltningen av Entra Eiendom AS er gjennomført i samsvar med Stortingets forutsetninger for selskapet. Formålet er belyst gjennom følgende problemstillinger:

1. I hvilken grad gjennomføres driften av Entra Eiendom AS, herunder selskapets forvaltning, kjøp og utvikling av eiendommer, i samsvar med selskapets formål?
2. I hvilken grad gjennomføres driften av Entra Eiendom AS, herunder selskapets forvaltning, kjøp, utvikling og salg av eiendommer, i samsvar med kravene til forretningsmessig drift?
3. I hvilken grad er eierdepartementets forvaltning av statens interesser i selskapet i samsvar med prinsipper for god eierstyring?

##### 1.2 Oppsummering av undersøkelsen

Undersøkelsen er basert på informasjon fra dokumenter (stortingsdokumenter, selskapets årsrapporter, strategidokumenter, styreprotokoller, styreframlegg, brev, dokumentasjon av gjennomførte markedsverdivurderinger, etc.), elektroniske opplysninger fra selskapets administrative systemer, samt møter og intervjuer med selskapet, Nærings- og handelsdepartementet og Fornyings- og administrasjonsdepartementet. Informasjonen er bearbeidet gjennom blant annet sammenstilling, aggregering, ulike fordelinger og regneoperasjoner og sammenligning over tid.

###### 1.2.1 Selskapets formål

Ved behandlingen av St.prp. nr. 84 (1998-1999) la familie-, kultur- og administrasjonskomiteen til grunn at hovedformålet til Entra Eiendom AS er å dekke statens behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet.

Videre forutsatte komiteen at spørsmålet om salg eller utleie av lokalene til andre enn staten skal være et rent forretningsmessig spørsmål dersom det ikke foreligger et statlig behov for eiendommen etter at en statlig virksomhet har fraflyttet en eiendom. Komiteens flertall viste til at selskapet ikke vil ha som formål å engasjere seg i nye eiendomsprosjekter for å tiltrekke seg private leietakere. Videre ble det forutsatt at Stortinget ville bli orientert hvis selskapets styre og generalforsamling på et senere tidspunkt skulle komme til at en endring i hovedstrategien vil være hensiktsmessig. Flertallet i komiteen forutsatte at en slik orientering blir gitt på en slik måte at Stortinget gis anledning til å drøfte forholdet, all den tid det eventuelt vil bli snakk om vesentlige endringer i premissene for selskapsdannelsen.

Styret i Entra Eiendom AS fastsatte i desember 2000 selskapets forretningsidé og strategi. Selskapets forretningsidé og strategi innebar at selskapets hovedkunde-gruppe ble utvidet fra å omfatte statlige virksomheter til å omfatte offentlige kunder. Videre ble tilnærmingen til private kunder utvidet fra å være aktuell dersom det ikke lenger forelå noe statlig behov til å være aktuell "der dette er naturlig", med et strategisk mål om å øke andelen private leietakere til 20 pst. innen utgangen av 2004. Dette målet ble i styremøtet 5. desember 2001 justert til 10 pst. private leietakere innen utgangen av 2003. Dette utgjør vesentlige endringer i premissene for selskapsdannelsen, og slike endringer av hovedstrategien skulle etter forutsetningene behandles av generalforsamlingen og Stortinget før de kunne iverksettes.

I perioden fram til utgangen av 2005 har andelen private leietakere økt fra 2 pst. til 14 pst. Undersøkelsen viser at selskapet har brukt over 1,3 mrd. kroner på kjøp og utvikling av nye eiendommer som i hovedsak er leid ut til private leietakere. Av dette er nærmere 150 mill. kroner brukt til forretningslokaler og boliger. I disse tilfellene må det brukes betydelige beløp for å tilpasse eiendommene til et eventuelt framtidig statlig behov.

Ved opprettelsen var, ifølge selskapet, ca. 6 pst. av det utleide arealet leid av fylkeskommunale og kommunale aktører. I selskapets rapportering skiller det ikke mellom statlige og andre offentlige leietakere, og det er således ikke dokumentert i undersøkelsen hvor stor andel av arealet som senere er leid ut til andre offentlige aktører. Undersøkelsen viser imidlertid at selskapets engasjement overfor fylkeskommuner og kommuner innebærer at selskapet ved utgangen av 2005 blant annet har inngått OPS-avtale med Bærum kommune om å bygge og drive skolebygget til Vøyenga skole, bygget boliger etter ønske fra Oslo kommune, gått inn i samarbeidsselskaper med henholdsvis Kristiansand kommune og Drammen kommune om utvikling av kunnskapsparke, og gjennom sitt eierskap i UP Entra AS deltatt i utbygging og utleie av en bussgarasje til busselskapet Hedmark Trafikk FKF. I generalforsamlingen 18. juni 2001 ble det under henvisning til selskapets formål gitt signaler om at selskapet ikke skulle involvere seg i byggingen av nytt rådhus i Tromsø. Protokoll fra styremøte 21. juni 2001 viser imidlertid at styret vedtok å fortsette samtalen med Tromsø kommune om dette prosjektet.

### 1.2.2 Forretningsmessig drift i selskapet

#### SELSKAPETS VERDISKAPING

Undersøkelsen viser at selskapet har gjennomført omfattende verdiøkende tiltak i perioden fra opprettelsen i 2000 til utgangen av 2005. Dette omfatter økte leieinntekter (som følge av både økt kontraktsareal og økte leieinntekter per kvadratmeter), reduserte eierkostnader, økt gjennomsnittlig gjenstående kontrakts-tid, håndtering av oppsigelsesklausuler og reforhandling av kontrakter etter gammel kontraktsstandard. Selskapets egne EVA-beregninger viser at virksomheten har generert merverdier utover forventningene fra eier og långivere på 2 mrd. kroner i perioden fra juli 2000 til desember 2005. Videre viser opplysninger fra selskapet at den verdijusterte egenkapitalen i samme periode har økt med ca. 400 pst. fra 1 422 mill. kroner til 7 170 mill. kroner.

EVA-beregningene, beregningene av verdijustert egenkapital og andre beregninger som er gjennomført for å belyse hvilke verdier som er skapt i selskapet, bygger i vesentlig grad på de gjennomførte verdivurderingene av selskapets eiendomsportefølje. Markedsverdivurderingen av selskapets eiendomsportefølje har økt med 364,1 pst. fra 3 222,9 mill. kroner per 1. juli 2000 til 14 956,0 mill. kroner ved utgangen av 2005. Markedsverdivurderingen av den opprinnelige eiendomsporteføljen økte i denne perioden med 145,1 pst. til 7 898,3 mill. kroner. Den resterende verdiøkningen er relatert til nye eiendommer i selskapets portefølje.

I undersøkelsen er faktorer som forklarer endringene i de ovennevnte markedsverdivurderingene, gjennomgått ved bruk av nåverdmodellen. Disse faktorene omfatter endringer i forutsetningene om nettoleienivå (herunder leienivå og eierkostnader) og kapitaliseringsrente (herunder langsiktig rentenivå, markedsaktørenes marginer og en rekke ulike risikofaktorer). Undersøkelsen viser at disse endringene i svært stor grad forklarer endringene i de gjennomførte markedsverdivurderingene. For øvrig ble Statsbyggs forslag til selskapets åpningsbalanse fastsatt etter prinsippene i nåverdmodellen, og de senere endringene i åpningsbalansen er også behandlet i samsvar med disse prinsippene.

Undersøkelsen viser at det på flere punkter er grunn til å stille spørsmål ved om de verdiøkningene som framkommer av de ovennevnte markedsverdivurderingene fullt ut er relevante for å belyse verdiskapingen i selskapet etter opprettelsen i juli 2000. For det første var kontraktsleienivået per 1. juli 2000 høyere enn opprinnelig forutsatt, slik at den reelle økningen i leieinntekter i perioden juli 2000–desember 2005 har vært mindre enn det som er lagt til grunn i de gjennomførte verdivurderingene. Videre har også den reelle reduksjonen i eierkostnader i perioden vært mindre enn det som implisitt er forutsatt ved beregningene av verdiøkningen. Opplysninger om de gjennomførte eiendoms-salgene underbygger også spørsmålene rundt de rapporterte verdiøkningene i selskapet. De 28 solgte eiendommene som var selvstendig identifisert i åpningsbalansen, ble totalt sett solgt for priser per kvadratmeter som var 100 pst. høyere enn eiendomme-

nes verdi i åpningsbalansen og 33 pst. høyere enn de siste foreliggende markedsverdivurderingene før salgene. Undersøkelsen viser at denne gevinsten i begrenset grad er knyttet til endrede markedsforhold, redusert risiko eller verdiøkning som følge av økte leieinntekter og reduserte eierkostnader. Det er således et spørsmål om de verdiene som disse eiendommene ble ført inn i selskapet med, representerte reelle markedsverdier på overføringstidspunktet.

Videre er det i undersøkelsen foretatt illustrerende beregninger som viser at en vesentlig del av verdiskapingen er knyttet til at de langsiktige rentene har blitt redusert fra ca. 6 pst. ved utgangen av 2002 til ca. 4 pst. ved utgangen av 2005. Dette innebærer at den verdiskapingen som blant annet framkommer av EVA-beregningene ikke gir et korrekt bilde av resultatbidraget fra selskapets egen virksomhet. Den beregnede effekten på markedsverdivurderingene av rentereduksjonen er så stor at det i undersøkelsen er stilt spørsmål ved om selskapets egen virksomhet, i en slik grad som det framgår av selskapets årsrapporter, har bidratt til å skape merverdier utover eierens forventninger.

Selskapet har i perioden fra 2000 til 2005 kjøpt over 30 nye eiendommer. Undersøkelsen viser at markedsverdien av disse nye eiendommene ved utgangen av 2005 var vurdert til i overkant av 7 mrd. kroner, mens selskapet gjennom kjøp og utvikling har investert omtrent 5,5 mrd. kroner i eiendommene. Samtidig har selskapet videresolgt eiendommer fra den nye porteføljen og foretatt avskrivninger på eiendommene for til sammen nærmere 500 mill. kroner. Dette innebærer at markedsverdivurderingene av disse eiendommene overstiger investeringene i eiendommene med i overkant av 2 mrd. kroner. Gjennomgangen av enkelte eiendommer viser at denne merverdien er knyttet til Biskop Gunnerus gate 14, Nasjonalbiblioteket, Instituttveien 24 og Munchkvartalet. For de øvrige nye eiendommene er dermed verddivurderingene samlet sett like store som summen av selskapets investeringer. Mange av de nye eiendommene var ved utgangen av 2005 fortsatt under utvikling, og Nærings- og handelsdepartementet har påpekt at arealer som er under utvikling, kan ha svært lav verdiansettelse.

#### SELSKAPETS IVARETAKELSE AV GOD FORRETNINGS- SKIKK, SELSKAPSEDELSE, RISIKOSTYRING OG INTERN- KONTROLL

God forretningsskikk, selskapsledelse, risikostyring og internkontroll er viktige forutsetninger for at selskapet skal oppnå gode forretningsmessige resultater. De aktuelle standardene er innrettet på at oppdragsgiverens og samfunnets interesser skal ivaretas, og standardene retter seg mot etisk klanderverdige handlinger. God forretningsskikk skal blant annet bidra til å forhindre at noen oppnår en urimelig fordel på selskapets bekostning. For å kunne drive effektivt og mest mulig forretningsmessig er selskapet avhengig av tillit og godt omdømme i sine omgivelser. Dette medfører at selskapet må innrette virksomheten slik at det ikke oppstår tvil om selskapets troverdighet, etiske atferd og lojalitet til eierens interesser.

Selskapet har på flere områder gjennomført tiltak som reduserer den risikoen som selskapet er eksponert for. Dette gjelder, som beskrevet ovenfor, økt gjennomsnittlig gjenstående kontraktstid, håndtering av oppsigelsesklausuler og reforhandling av kontrakter etter gammel kontraktsstandard. Undersøkelsen viser også at selskapet har etablert en finansiell styring, som innebærer at selskapet i begrenset grad påtar seg finansiell risiko.

Undersøkelsen viser videre at selskapet har etablert rutiner for HMS, intern kontroll og risikostyring for å minimere forvaltnings- og eiendomsrisikoen. I tillegg har selskapet etablert en revisjonskomité som skal gi styret ytterligere kontroll med forhold som regnskapsrapportering, internkontroll og risikostyring.

Samtidig som selskapet har gjennomført risikoreducerende tiltak, er det også forhold som bidrar til økt risiko. Entra Eiendom AS har gjennomgått en vesentlig ekspansjon, blant annet gjennom et økende antall datterselskaper, private samarbeidspartnere og store utviklingsprosjekter. Dette bidrar til økt kompleksitet og økte styringsutfordringer både for selskapets styre og eier.

Selskapets måle- og belønningssystem er ansett som et sentralt virkemiddel for å nå selskapets mål og for å tiltrekke seg og beholde nødvendig kompetanse. Således er måle- og belønningssystemet en viktig brikke i selskapsledelsen og internkontrollen. Belønningssystemet omfatter alle ansatte i selskapet, og systemet omfatter mål på selskaps-, avdelings- og individnivå. På selskapsnivå og avdelingsnivå er målene knyttet til henholdsvis selskapets verdiutvikling (EVA) og kundetilfredshet. De individuelle målene fastsettes i medarbeidersamtalene med de ansatte. Det gis en utbetaling på 2 pst. av årslønnen for måloppnåelse på individnivå og 2 pst. av årslønnen for måloppnåelse på avdelingsnivå. Maksimal utbetaling for positiv verdiutvikling på selskapsnivå er én månedslønn. Belønningen fra verdiutviklingen settes i en "bank" og betales ut med 1/3 av saldoen hvert år. Undersøkelsen viser at de merverdiene som beregnes gjennom EVA-systemet og som de ansatte belønnes for, ikke nødvendigvis reflekterer resultatbidraget fra selskapets egen virksomhet. Dette bryter med intensjonen for systemet og kan skape incentiver som ikke underbygger selskapets mål og strategier. For at denne typen ordninger ikke skal kunne få uheldige effekter, er det en nødvendig forutsetning at grunnlaget for resultatbasert belønning er relatert til selskapets eget bidrag til den oppnådde verdiskapingen. Selskapets samlede bonuspraksis har spesielt medført premiering av selskapets administrerende direktør, som for 2004 og 2005 har mottatt en ekstra bonus for oppnådde resultater, i tillegg til en utbetaling gjennom den ordinære bonusordningen. Videre har han siden opprettelsen hatt en gjennomsnittlig årlig økning i ordinær lønn på 11,5 pst. og fått innvilget en livrenteordning som er verd ca. 800 000 kroner årlig. I 2005 var samlet godtgjørelse til administrerende direktør på 3,2 mill. kroner, mens godtgjørelsen i 2001 var på 1,4 mill. kroner.

Selskapets fullmaktsstruktur innebærer at de aller fleste eiendomssalgene har blitt gjennomført innenfor administrerende direktørs fullmakter. Undersøkelsen viser at Entra Eiendom AS i begrenset grad har dokumentert prosessene og beslutningene rundt de gjennomførte eiendomssalgene. For de eiendomssalgene som er gjennomført uten åpen utlysning, har Entra Eiendom AS brukt de årlige gjennomførte verdivurderingene sammen med den kjennskap som megler og selskapet selv besitter, til å vurdere om salgene skjer til markedsmessige vilkår. Det er imidlertid lagt til grunn at markedsverdivurderingene skal gi et forsiktig anslag på eiendommenes verdi, og undersøkelsen viser at disse vurderingene gjennomgående underestimerer omsetningsverdiene i betydelig grad. Dette innebærer at vurderingene av om betingelsene er markedsmessige i realiteten kun bygger på skjønn til meglere og ansatte i selskapet. I undersøkelsen er det stilt spørsmål ved om en slik praksis for dokumentasjon av eiendomssalgenes forretningsmessighet er i samsvar med den ønskede risikoprofilen for selskapet. Den mangelfulle dokumentasjonen av eiendomssalgenes forretningsmessighet utgjør også en risiko for at selskapet ikke har oppnådd reelle markedsmessige betingelser ved disse salgene. Videre viser undersøkelsen, som tidligere beskrevet, at de merverdier som framkommer ved salg av eiendommer ikke nødvendigvis reflekterer verdiøkende arbeid i selskapet. Sammen med en fullmaktsstruktur som gir betydelig myndighet til én enkelt person, utgjør begrenset dokumentasjon av prosesser og beslutninger og svakheter i målingen av de merverdier som skapes gjennom salgsarbeidet, en betydelig forvaltningsmessig risiko.

Det er ikke dokumentert at selskapet har kjøpt eller solgt eiendommer eller gjennomført andre transaksjoner til vilkår som innebærer at noen har oppnådd en urimelig fordel på selskapets bekostning. Dette gjelder også for salget av Cort Adellers gate 33 og Fritzners gate 12. I undersøkelsen er det imidlertid stilt spørsmål ved lønnsomheten ved tilbakekjøpet av Fritzners gate 12, siden selskapets samlede kostnader ved å kjøpe eiendommen tilbake og sette den i stand for den indonesiske ambassade, overstiger eiendommens antatte markedsverdi ved utgangen av 2005. Entra Eiendom AS har gitt uttrykk for at selskapet var bundet av den salgavtalen som var inngått i august 2004, da det i oktober 2004 likevel viste seg å være ønskelig å beholde Fritzners gate 12 for utleie til den indonesiske ambassade. Undersøkelsen viser imidlertid at salgavtalen inneholdt en finansieringsklausul og at finansieringen ikke forelå innen den fastsatte fristen. Selskapet fikk derfor undersøkt om det fantes andre potensielle kjøpere. I undersøkelsen er det på denne bakgrunn stilt spørsmål ved om Entra Eiendom AS var bundet av den aktuelle avtalen. På bakgrunn av at kjøperen opprinnelig kun var interessert i Cort Adellers gate 33, og at selskapet, før det i november 2004 ble oppnådd enighet om at det forelå bud og aksept, var kjent med den indonesiske ambassades interesse for å leie Fritzners gate 12, er det uklart hvorfor selskapet gjennomførte salget for deretter å kjøpe Fritzners gate 12 tilbake. Av hensyn

til selskapets omdømme er det svært viktig at det i ettertid kan gis troverdige forklaringer på selskapets beslutninger om kjøp og salg og til de tilhørende prosesser. De ovennevnte eiendomstransaksjonene er ikke tinglyst.

### **1.2.3 Forvaltningen av statens interesser i Entra Eiendom AS**

Statens eierskap ble fra opprettelsen i 2000 og fram til 1. juli 2002 forvaltet av Arbeids- og administrasjonsdepartementet. 1. juli 2002 ble forvaltningen av eierskapet overført til Nærings- og handelsdepartementet.

Stortingets forutsetninger om formålet med selskapet framkommer av Innst. S. nr. 81 (1999-2000) og St.prp. nr. 84 (1998-1999), jf. kapittel 1 og 2.1 ovenfor. Selskapets forretningsidé og strategi ble vedtatt av selskapets styre i desember 2000. Forretningsideen og strategien har ikke blitt behandlet i selskapets generalforsamling. I St.prp. nr. 65 (2004-2005) ble det etter spørsmål fra Riksrevisjonen gitt en orientering til Stortinget om selskapets formål, strategi og virksomhet. Etersom strategien på dette tidspunktet hadde vært implementert i over fire år, er det i undersøkelsen stilt spørsmål ved om Stortinget fikk anledning til å drøfte disse forholdene i samsvar med komitéflertallets intensjon.

Når det gjelder selskapets engasjement overfor fylkeskommunale og kommunale aktører, har Nærings- og handelsdepartementet pekt på en økende grad av samlokalisering på tvers av forvaltningsnivåene, og på den bakgrunn gitt uttrykk for at selskapets strategi med hovedfokus å stille til rådighet lokaler for å dekke offentlige behov, bør ligge fast. Samlokalisering på tvers av forvaltningsnivåene har vært et ønsket forvaltningspolitisk tiltak i over ti år, og det er naturlig at utleie til fylkeskommunale og kommunale aktører i denne tilknytning faller innenfor formålet. I undersøkelsen er det imidlertid stilt spørsmål ved om dette også gjelder for selskapets engasjement innen skolebygging, byutvikling og fylkeskommunal infrastruktur for samferdsel. Videre er det stilt spørsmål ved om det ligger innenfor selskapets formål å delta som privat aktør i Offentlig-privat samarbeid (OPS). Historisk har formålet med OPS vært å få privat sektor til å forskutere kapitalkostnadene ved investeringer, å dele risikoen ved usikre investeringer eller å stimulere private til å investere på steder med stor arbeidsledighet.

Nærings- og handelsdepartementet har videre påpekt at det ved etableringen av selskapet ikke ble fastsatt noen bestemt grense for omfanget av utleie til private, og at selskapets hovedformål ikke utelukker en viss andel private leietakere. Da Nærings- og handelsdepartementet overtok forvaltningen av statens interesser i Entra Eiendom AS, la departementet imidlertid til grunn at en andel av private leietakere på mer enn 10 pst. innebar en vesentlig nok endring i virksomhetens innretning i forhold til premissene for opprettelsen av selskapet, at det ville være naturlig å gi en orientering for Stortinget. Helt siden selskapets strategi ble vedtatt i desember 2000, har det for selskapets ledelse vært et

strategisk mål å oppnå eller gå ut over dette nivået av private leietakere.

For at selskapet best skal fylle sin rolle, er det, ifølge Nærings- og handelsdepartementet, viktig at selskapet erverver nye eiendommer (ferdigstilte og under utvikling) med sikte på senere utleie, for å ha ledig kapasitet til å kunne tilby hensiktsmessige lokaler til et voksende behov i offentlig sektor. Departementet legger videre til grunn at dette må kunne skje ut fra en allmenn markedsvurdering uten at det på oppstarttidspunktet foreligger avtaler om utleie til offentlige leietakere. Undersøkelsen viser at over en tredjedel av det nye eiendomsarealet er leid ut til private leietakere, slik at andelen private leietakere har økt fra 2 pst. ved opprettelsen i 2000 til 14 pst. ved utgangen av 2005. Videre viser undersøkelsen at gjennomsnittlig gjenstående kontraktstid for private leietakere i de nye eiendommene er ca. 6 år. Dette innebærer at det kan ta lang tid før en betydelig andel av selskapets arealer kan bidra til å dekke framtidige behov for selskapets kjerne kunder.

Reglement for økonomistyring i staten § 10 innebærer at Nærings- og handelsdepartementet skal følge opp at de fastsatte målene for selskapet oppnås. I denne sammenheng har departementet fastsatt avkastningskrav og utbyttepolitikk.

Det fastsatte avkastningskravet innebærer at selskapets resultat vurderes ut fra selskapets verdjusterte egenkapital. I tråd med anbefalingene i St.prp. nr. 1 (2001-2002) Gul bok er avkastningskravet stilt i forhold til selskapets avkastning etter skatt på den verdjusterte egenkapitalen. Det fastsatte avkastningskravet er et hensiktsmessig resultatmål i et langsiktig perspektiv. Departementet påpeker at avkastningen for det enkelte år er følsom for utviklingen i renter og eiendomspriser, slik at det er behov for å vurdere avkastningen over konjunktursyklus. På grunn av at selskapets avkastning de siste årene i sterk grad har blitt påvirket av reduksjoner i markedsrenten, har ikke avkastningskravet gitt et godt grunnlag for å vurdere de konkrete effektene av selskapets egen virksomhet. Som et supplement til avkastningsberegningene, følger departementet også resultatene fra målingene til Investment Property Databank (IPD). Også disse målingene er i vesentlig grad bygget på de markedsverdivurderingene som er gjort av selskapets eiendomsportefølje. I de aktuelle årene har selskapets kapitalbase økt betydelig, blant annet som følge av kjøp og utvikling av eiendommer. I den perioden Entra Eiendom AS har vært en del av IPD-indeksen, har markedsverdivurderingene av selskapets eiendommer økt med 7,9 mrd. kroner fra 7,0 mrd. kroner til 14,9 mrd. kroner. Av dette er en økning på 5,7 mrd. kroner knyttet til kjøp og utvikling av nye eiendommer. Ved utgangen av 2005 hadde Entra Eiendom AS 28 pst. av eiendomsverdiene bundet opp i prosjekteiendommer, mens tilsvarende tall for IPD-indeksen som helhet var 9 pst.. På bakgrunn av selskapets sterke ekspansjon og utvikling, er det i undersøkelsen stilt spørsmål ved om det gir relevant styringsinformasjon for Nærings- og handelsdepartementet å sammenlikne Entra Eiendom AS med de øvrige deltakerne i IPD-indeksen for disse årene. Videre er det ut fra en

samlet vurdering av departementets oppfølging, stilt spørsmål ved om Nærings- og handelsdepartementet har hatt tilstrekkelig grunnlag til å følge opp selskapets resultater.

Undersøkelsen viser at selskapet har betalt utbytte på til sammen 610 mill. kroner i perioden 2000-2005. Ut fra det beregnede verdjusterte resultatet etter skatt, som i samme periode utgjør 6,4 mrd. kroner, har utbytteandelen vært på 9,6 pst. av verdjustert resultat etter skatt. I samme periode har selskapet hatt regnskapsførte skattekostnader på 125,6 mill. kroner. Dette innebærer at verdiøkningen i selskapet i svært stor grad er ført tilbake til selskapet. Samtidig har selskapet begrenset med fri egenkapital. I denne sammenheng har Nærings- og handelsdepartementet pekt på behovet for å øke selskapets utbyttekapasitet. Etter opprettelsen i 2000 har selskapet gjennomgått en betydelig ekspansjon, og gjennom selskapets forretningsidé legges det opp til at selskapet skal være ledende i de prioriterte markedene. Selskapets strategi legger fortsatt opp til vekst i de prioriterte markedene. Dersom Entra Eiendom AS oppnår en dominerende posisjon i de markeder som selskapet opererer i, kan dette medføre at den forretningsførsel som er mest lønnsom for selskapet, gjennom oppnådd markedsrett, ikke nødvendigvis samsvarer med det som er effektivt for staten.

### **1.3 Nærings- og handelsdepartementets kommentarer**

Nærings- og handelsdepartementet (NHD) har i brev av 13. september 2006 gitt uttalelse til Riksrevisjonens rapport.

#### **1.3.1 Generelt**

Departementet gir på generelt grunnlag uttrykk for at rapporten ikke i tilstrekkelig grad reflekterer Stortingets forutsetninger om at selskapet skulle ha rammebetingelser og stilles overfor avkastningskrav som private eiendomsbedrifter. Departementet mener at Riksrevisjonen i større grad burde sammenligne Entra Eiendoms resultater og drift med tilsvarende private virksomheter. Departementet påpeker spesielt at Entra Eiendoms fullmaktsstruktur, kontrollsystemer og opplegg for kjøp og salg av eiendommer ikke er vurdert i forhold til andre aktører i bransjen.

#### **1.3.2 Selskapets formål**

NHD gir uttrykk for at Riksrevisjonen har lagt til grunn en snevrere forståelsesramme av Stortingets grunnlag for etableringen av Entra Eiendom og av hvilke begrensninger hovedformålet setter på selskapets forretningsmessige virksomhet, enn det departementet la til grunn i St.prp. nr. 65 (2004-2005). Det er NHDs oppfatning at den aktivitet Entra Eiendom har hatt så langt, har ligget innenfor de rammebetingelser som er trukket opp.

Departementet påpeker spesielt at det er ulike oppfatninger mellom NHD og Riksrevisjonen når det gjelder betydningen av endringen i private leietakere. Departementet gir uttrykk for at det i Riksrevisjonens undersøkelse ikke sondres klart mellom forretningsmessige

delstrategier og selskapets hovedstrategi, og at Riksrevisjonen legger stor betydning i delstrategien om å øke andelen private leietakere. Etter NHDs oppfatning innebærer denne strategien ikke endring av hovedstrategi for selskapet.

Departementet påpeker videre at undersøkelsen ikke har noen grundig drøfting av hvilke virkninger endringene i andelen private leietakere har på muligheten av å levere godt i forhold til hovedformålet. Når Entra Eiendom i tråd med formålet effektiviserer statens bruk av kontorlokaler, enten gjennom rehabilitering av eksisterende eiendommer eller ved kjøp og utvikling av nye eiendommer, medfører dette at store arealer kan frigjøres til utleie til andre. Departementet legger i denne sammenheng vekt på at hoveddelen av tilveksten i eiendomsmasse (ca. 2/3) er leid ut til offentlige leietakere. Departementets oppfatning er at selskapets reelle hovedstrategi har vært, og er, å skaffe egnede lokaler til offentlige leietakere og i denne sammenheng bidra til en effektiv bruk av lokaler.

Departementet henviser også til Riksrevisjonens påpekning av at 1,3 mrd. kroner - eller om lag 20 pst. av selskapets samlede kjøps- og utviklingskostnader, har gått til lokaler som i dag i hovedsak leies av private. Av dette igjen er 150 mill. kroner, mindre enn 3 pst. av selskapets samlede kjøps- og utviklingskostnader, benyttet til forretningslokaler og boliger. Departementet viser spesielt til at Riksrevisjonen påpeker at det må benyttes betydelige midler for å tilbakestille disse til et eventuelt statlig behov. NHD kan ikke se at mulighet for tilbakestilling var et premiss som ble diskutert ved etableringen av Entra Eiendom.

Departementet viser videre til at Riksrevisjonen har stilt spørsmål ved om det ligger innenfor selskapets formål å delta som aktør i Offentlig-privat samarbeid (OPS). Departementet kan ikke se noen begrensninger her så lenge de aktuelle kontraktene ligger innenfor selskapets virksomhetsområde. Tvert om må det være i statens og andre offentlige aktørers interesse at konkurransen om slike kontrakter er god, når man velger å bruke denne metoden til å dekke behov for lokaler. Departementet gir videre uttrykk for at det på mange måter er selskapets sentrale virksomhet å skaffe privat finansiering for å stille lokaler til rådighet for offentlige leietakere.

### 1.3.3 Forretningsmessig drift

#### SELSKAPETS VERDISKAPING

Departementet viser til undersøkelsens beregninger og analyser knyttet til markedsverdivurderingene av selskapets eiendomsportefølje. Departementet gir uttrykk for at beregningene er gjennomført etter en modell som bare benytter renteutviklingen som forklaringsparameter, og at dette ikke gir en dekkende beskrivelse av de forhold som påvirker verdiutviklingen for selskapet. Det framkommer av brevet at NHD er meget usikker på om modellen gir stor forklaringskraft. Dette får ifølge departementet konsekvenser for vurderingene av NHDs oppfølging av selskapets resultater. Ifølge departementet er det på denne bakgrunn heller ikke godtgjort at bruken av EVA-beregningene i

vesentlig grad bryter med intensjonen for resultatlønnssystemet og kan skape incentiver som ikke underbygger selskapets mål og strategier.

Videre påpekes det i brevet at undersøkelsens beskrivelse av IPDs norske benchmarkstudier er svært begrenset og ikke gir et dekkende bilde av disse studiene. Departementet påpeker at disse studiene bygger på en metodikk som er utviklet over mange år, som brukes i mange land og er en undersøkelse som markedsaktørene benytter seg av. Etter departementets vurdering er slike benchmarkstudier meget interessante i vurdering av selskapets prestasjoner. Departementet viser til at IPD-studiene for samtlige år viser at Entra Eiendom har oppnådd bedre avkastning enn departementets avkastningsmål, og at Entra Eiendoms resultater framstår blant de beste i bransjen i hele den perioden (2002-2005) hvor selskapet har deltatt.

#### EIERSTYRING, SELSKAPSLEDELSE OG IVARETAKELSE AV GOD FORRETNINGSSKIKK

NHD viser til at avkastningskravet og utbyttepolitikken for selskapet er fastsatt i samsvar med de forutsetninger som lå til grunn for etablering av Entra Eiendom AS. Utover dette legger departementet stor vekt på å sette sammen et styre med riktig erfaring og kompetanse. Dette er i samsvar med de reglene som har vært formulert for statens eierstyring. Departementet har videre lagt stor vekt på at Entra Eiendom utvikler en offentlig rapportering som gir en god oversikt over virksomheten, og er av den oppfatning at selskapet her holder en god standard. Med basis i denne offentlige rapporteringen følger departementet flere parametere i sin eierdialog med Entra Eiendom. Dette gjelder både regnskapsmessige størrelser og forhold vedrørende utviklingen i eiendomsporteføljen.

Departementet viser til at selskapet har hatt betydelig vekst i eiendomsmasse og sterk økning av eksternt gjeld. Departementet påpeker imidlertid at det er etablert en finansiell styring som innebærer at selskapet i begrenset grad påtar seg finansiell risiko.

NHD opplyser videre at departementet vil følge opp spørsmålet om innretning av selskapets resultatlønnssystem i dialog med selskapet.

Departementet viser til at undersøkelsen avdekker svakheter i oppbyggingen av Entra Eiendoms system for å dokumentere prosesser og beslutninger i forbindelse med kjøp og salg. Det er departementets inntrykk at selskapet foretar vesentlige endringer i sine dokumentasjons- og arkivrutiner med bakgrunn i dette. Departementet gir uttrykk for at det er særdeles viktig i en virksomhet hvor det gjennomføres betydelige transaksjoner basert på forhandlinger, at grunnlag og beslutninger er godt dokumentert. Departementet påpeker at de årlige markedsverdivurderingene ikke er laget for å være grunnlag for salgsprosesser. De skal gi en forsiktig vurdering av den samlede verdien av eiendomsmassen på vurderingstidspunktet. Departementet gir uttrykk for at dette, sammen med utviklingen i perioden etter verdivurderingene, kan forklare positive avvik mellom markedsverdivurderingen og oppnådd salgspris. Departementet påpeker videre at Entra Eien-



dom gjennomfører egne beregninger og benytter vurderinger fra uavhengige meglere som grunnlag for de konkrete salgsprosessene.

Departementet fastslår at det er uenighet mellom selskapet og Riksrevisjonen om det forelå en klar rettslig binding når det gjaldt salget av Cort Adelers gate 33 og Fritznerns gate 12. I brevet påpekes det at Entra Eiendom ikke var varslet om at kjøper gjorde sitt forbehold om finansiering gjeldende. Selskapets klare oppfatning var således at det forelå en forpliktende situasjon med bud og aksept. NHD kan således ikke se at det er grunnlag i undersøkelsen til å antyde at Entra Eiendom her har handlet uten at det forelå rettslige forpliktelser. Departementet påpeker at en hovedbegrunnelse for tilbakekjøpet var knyttet til å kunne dekke lokale behov for kjernesegmentet.

Departementet viser til påpekningen i rapporten av at en stor del av verdiøkningen er ført tilbake til selskapet. NHD peker på at store deler av gevinsten er knyttet til verdistigning på eiendom, og ikke er realiserte gevinster som gir grunnlag for å ta utbytte. Det er ifølge departementet heller ikke i premissene for Entra Eiendoms virksomhet gitt føringer om omfattende realiseringer av verdistigning gjennom salg.

Departementet viser også til påpekningen av risikoen for at selskapet prioriterer den forretningsførsel som er mest lønnsom for Entra Eiendom, gjennom oppnådd markedsrett foran det som er effektivt for staten. Ifølge departementet er det selvsagt en underliggende risiko for ulike interesser og mål mellom eier og administrasjon, knyttet til statens eierskap i Entra Eiendom. Undersøkelsen avdekker imidlertid etter departementets oppfatning ikke at dette har gitt spesielle negative utslag når det gjelder Entra Eiendom. Departementet viser i denne sammenheng til bransjetall som tyder på at selskapet er veldrevet, slik at veksten ikke har gått på bekostning av resultatene.

#### 1.4 Riksrevisjonens bemerkninger

Riksrevisjonen viser til at det primære formålet med selskapet er å dekke statens behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet. I undersøkelsen framkommer det at selskapets hovedkundegruppe i henhold til selskapets forretningsidé omfatter alle typer offentlige kunder, herunder statseide selskaper, fylkeskommunale aktører og kommunale aktører. Etter Riksrevisjonens vurderinger innebærer dette en endring i hovedstrategien for selskapet. Videre viser undersøkelsen at selskapets strategi overfor private kunder er svært tett knyttet til selskapets forretningsidé. Ved fastsettelsen av forretningsidé og strategier ble tilnærmingen til private kunder utvidet fra å være aktuell dersom det ikke lenger forelå noe statlig behov, til å være aktuell "der dette er naturlig", med et strategisk mål om å øke andelen private leietakere til 20 pst. innen utgangen av 2004. Etter Riksrevisjonens vurdering innebærer disse endringene samlet sett vesentlige endringer i premisene for selskapsdannelsen. Slike endringer skulle etter Stortingets forutsetninger behandles av generalforsamlingen og Stortinget før de kunne iverksettes. Ettersom forretningsideen ble implementert uten denne behand-

lingen, kan det etter Riksrevisjonens vurdering stilles spørsmål ved både selskapets og eierdepartementenes handlemåte.

Riksrevisjonen er enig i at selskapet ble stilt fritt til, ut fra kommersielle vurderinger, å selge eller leie ut til andre de lokaler som var fristilt fra leieavtaler med statlige leietakere. Ut fra tilsvarende vurderinger må selskapet også kunne utvikle disse eiendommene med tanke på utleie til private. Riksrevisjonen er også enig i at dette er en vesentlig forutsetning for at selskapet skal kunne bidra til å effektivisere statens bruk av kontorlokaler. Det er imidlertid, etter Riksrevisjonens vurdering, forutsatt at kjøp og utvikling av nye eiendommer skal rettes mot statlige virksomheter. Riksrevisjonen påpeker derfor at selskapet har brukt 1,3 mrd. kroner til å kjøpe og utvikle nye eiendommer som i hovedsak er leid ut til private leietakere. Undersøkelsen viser også at eiendommer som er leid ut til private, på grunn av lange kontrakter, i liten grad kan stilles tilgjengelig til å dekke framtidige behov for selskapets kjerne kunder.

Etter Riksrevisjonens vurdering faller kjøp og utvikling av nye eiendommer direkte rettet mot fylkeskommunale og kommunale aktører utenfor Stortingets forutsetninger for selskapet.

Entra Eiendom AS har inngått en OPS-avtale med Bærum kommune om å bygge og drive skolebygget til Vøyenenga skole. Historisk har formålet med OPS vært å få privat sektor til å forskuttere kapitalkostnadene ved investeringer, å dele risikoen ved usikre investeringer eller å stimulere private til å investere på steder med stor arbeidsledighet. Riksrevisjonen har merket seg at det ifølge departementet på mange måter er selskapets sentrale virksomhet å skaffe privat finansiering for å stille lokaler til rådighet for offentlige leietakere. Riksrevisjonen stiller imidlertid spørsmål ved om selskapets deltakelse i OPS-avtaler reelt sett innebærer en privat finansiering, og at risiko blir overført til private aktører.

Riksrevisjonen har merket seg departementets oppfatning om undersøkelsens bruk av nåverdmodellen i analyse av markedsverdivurderingene. Riksrevisjonen bemerker at denne modellen omfatter både endringer i leieinntekter, eierkostnader, langsiktig rentenivå og flere ulike risikofaktorer som forklaringsfaktorer for endringene i markedsverdivurderingene. Undersøkelsen viser at modellen har stor forklaringskraft, og Riksrevisjonen viser til at nåverdmodellen også ble brukt som et sentralt rammeverk ved fastsettelsen av selskapets åpningsbalanse.

Riksrevisjonen bemerker at både utviklingen i verdijustert egenkapital, avkastningsberegninger, IPD-målinger og selskapets egne EVA-målinger viser særdeles gode resultater for selskapet. Undersøkelsen viser imidlertid at deler av den påviste verdiøkningen er knyttet til økninger i selskapets leieinntekter som ble besluttet før selskapet kom i drift 1. juli 2000. Videre bygger de rapporterte resultatene på forutsetninger om reduksjoner i eierkostnadene som er større enn det som faktisk er dokumentert. Det er videre klart at deler av verdiskapingen er knyttet til markedsendringer som blant annet er drevet av reduksjonen i langsiktige ren-

ter. Undersøkelsen viser således at selskapets bidrag til verdiøkningen har vært vesentlig lavere enn det de ovennevnte målingene gir uttrykk for.

Etter Riksrevisjonens vurdering har derfor ikke avkastningsmålinger gitt et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere selskapets resultater i forhold til det fastsatte avkastningskravet. Ettersom Entra Eiendom AS har hatt en betydelig ekspansjon gjennom kjøp av eiendommer og en mye høyere utviklingsandel enn de øvrige selskapene i IPD-indeksen, påpeker Riksrevisjonen også usikkerheten ved om IPD-målingene gir en sammenligning som er relevant for departementets oppfølging. Riksrevisjonen stiller derfor spørsmål ved om NHD har hatt tilstrekkelig grunnlag til å følge opp selskapets resultater.

På bakgrunn av at deler av verdiøkningen relateres til forhold som selskapet ikke påvirker, vil selskapets bruk av EVA-målinger kunne skape incentiver som ikke underbygger selskapets mål og strategier. Dette bryter med forutsetningene for resultatlønnssystemet. Riksrevisjonen har merket seg at departementet vil følge opp spørsmålet om innretning av selskapets resultatlønnssystem i dialog med selskapet.

Riksrevisjonen har merket seg at bransjetall, ifølge departementet, tyder på at selskapets vekst ikke har gått på bekostning av resultatene. Undersøkelsen viser at de oppnådde merverdiene utover selskapets investeringer i store trekk er knyttet til fire store eiendommer. For de øvrige eiendommene er de samlede markedsverdiene omtrent like store som selskapets investeringer i disse eiendommene. På denne bakgrunn påpeker Riksrevisjonen risikoen for at selskapets ekspansjon kan gå på bekostning av verdiskapingen i selskapet.

Riksrevisjonen konstaterer at det har vært svakheter i selskapets dokumentasjon av prosesser og beslutninger i forbindelse med kjøp og salg av eiendommer. Det er også enighet om at de årlige markedsverdivurderingene ikke er laget for å være grunnlag for salgsprosesser. Riksrevisjonen påpeker at markedsverdivurderingene likevel har blitt brukt som grunnlag ved beslutninger om salg av eiendom. Videre synes det å være enighet om at skjønn til innleide meglere og selskapets egne ansatte er det eneste relevante grunnlaget for vurderingen av om betingelsene er markedsmessige. Riksrevisjonen har merket seg departementets påpekning av at opplegget for kjøp og salg av eiendommer ikke er vurdert i forhold til andre aktører i bransjen. Etter Riksrevisjonens vurdering gir ikke sammenligning med bransjepraksis tilstrekkelig sikkerhet for at eiendommene selges til markedsmessige vilkår og at selskapets omdømme ivaretas. Etter Riksrevisjonens vurdering er det mest relevant å vurdere praksis opp mot anerkjente standarder for risikohåndtering. Etter Riksrevisjonens oppfatning kan det stilles spørsmål ved om den beskrevne praksisen er i samsvar med den ønskede risikoprofilen for selskapet.

Riksrevisjonen merker seg at det etter selskapets oppfatning forelå en rettslig bindende avtale om salg av Cort Adelers gate 33 og Fritznerns gate 12 på det tidspunktet (oktober 2004) da selskapet ble kjent med at den indonesiske ambassaden var interessert i å leie

Fritznerns gate 12. Riksrevisjonen påpeker imidlertid at selskapet på tross av dette fikk undersøkt om det fantes andre potensielle kjøpere. Videre viser undersøkelsen at det først i midten av november 2004 var oppnådd enighet om at det forelå bud og aksept for salg/kjøp av eiendommene. Riksrevisjonen mener at det fortsatt ikke er gitt en troverdig forklaring på selskapets handlemåte knyttet til salget og tilbakekjøpet av Fritznerns gate 12.

### 1.5 Nærings- og handelsdepartementets svar

Saken har vært forelagt Nærings- og handelsdepartementet, og statsråden uttaler i brev av 27. oktober 2006:

" ...

Nærings- og handelsdepartementet (NHD) har forelagt dokument nr. 3:x fra Riksrevisjonen for Entra Eiendom AS, som har gitt departementet sine merknader i brev datert 10. oktober 2006. Brevet fra selskapet er nokså teknisk orientert, og noen av de faktiske forhold er avklart i dialog mellom departementet, Riksrevisjonen og Entra. Enkelte andre deler er kommentert i foreliggende svar fra NHD.

#### 1. Hovedkonklusjon

Undersøkelsen har etter Nærings- og handelsdepartementets oppfatning, ikke avdekket forhold som skulle tilsi at selskapet har kjøpt eller solgt eiendommer eller gjennomført andre transaksjoner til vilkår som innebærer at noen har oppnådd en urimelig fordel på selskapets bekostning.

Undersøkelsen viser også at selskapet har hatt en stabil sammensetning av sine lokaler med hovedvekt på kontorlokaler og til en viss grad undervisningslokaler. Andre lokaler utgjør en beskjeden del av eiendommassen. Virksomheten har i stor grad vært rettet mot hovedformålet å tilby lokaler for å dekke statlige behov. Andelen private leietagere har økt, slik det ble redegjort for i St.prp. nr. 65 (2004-2005). Hoveddelen av tilveksten i eiendommassen, om lag to tredjedeler, er imidlertid leid ut til offentlige leietagere.

Sammenligninger med andre eiendomsselskaper for perioden 2002-2005 viser at Entra Eiendom har hatt en bedre resultatutvikling enn gjennomsnittet av deltagerne i sammenligningen. Dette gjelder både for utviklingsporteføljen og for stående investeringer. Den vurderte markedsverdien av selskapets egenkapital har vokst betydelig.

#### 2. Merknad til oppsummeringen

Departementet har tidligere gitt omfattende merknader til hovedanalyserapporten jf. brev fra NHD 13. september 2006. Merknadene er delvis oppsummert i dokument 3:x. I forhold til hovedanalyserapporten er det i redegjørelsen for undersøkelsen i dokument 3:x gjort endringer i formuleringer, og departementet finner det rett å kommentere noen punkter.

På side 5 skriver Riksrevisjonen:

"I generalforsamlingen 18. juni 2001 ble det under henvisning til selskapets formål gitt signaler om at selskapet ikke skulle involvere seg i byggingen av nytt rådhus i Tromsø. Protokollen fra styremøte 21. juni 2001 viser imidlertid at styret vedtok å fortsette samtalene med Tromsø kommune om dette prosjektet"

Når en tidligere forvaltningsvirksomhet skilles ut som selvstendig rettssubjekt, stiller det krav til håndtering av rolledeling og ansvar mellom eier og styrer. Eier/general-

forsamling skal holde seg til overordnede retningslinjer for virksomheten, mens styret har ansvar for forvaltningen. Dersom eieren skal gi mer spesifikke styringssignaler må det skje i en formell form, gjennom vedtak på generalforsamling eller gjennom skriftlige instruksjer.

I brev fra Statsministerens kontor til departementene av 28. oktober 1998 (Vedr. forholdet mellom statsråden og selskapsledelsen i statens selskaper) sies det om dette:

"... at det gjennom generalforsamlingsformen skapes notoritet om hva som har skjedd, ... sikrer en bred belysning av saken og generalforsamlingsformen gir grunnlag for konstitusjonell kontroll, .... Ved uformell kontakt kan det i ettertid tenkes å oppstå tvil om hva som har skjedd, hva slags informasjon som er gitt og hva slags tilbakemelding som er gitt fra departementets side. Dette kan ha betydning dersom statsråden i ettertid ønsker å rette kritikk mot selskapets styre for den informasjon eller manglende informasjon som er gitt, eventuelt mot manglende oppfølging av departementets signaler."

Riksrevisjonens undersøkelse viser, at både AAD og NHD har satt krav til skriftlighet i sine instruksjer for forvaltningen av statlig eierskap. Når Riksrevisjonen i tilknytning til Entra Eiendoms eventuelle deltagelse i bygging av rådhus i Tromsø henviser til signaler gitt på generalforsamlingen i 2001, er dette signaler som ikke er protokollført eller på noen annen måte gitt notoritet. Det er på denne bakgrunn vanskelig å konkludere at Entra Eiendom her har opptrådt illojalt overfor sin eier.

Riksrevisjonen skriver på side 6:

"Det er således et spørsmål om de verdiene som disse eiendommene ble ført inn i selskapets med, representerte reelle markedsverdier på overførings-tidspunktet".

Dette er en slutning som det etter NHDs mening ikke finnes faglig grunnlag for i hovedanalyserapporten eller på bakgrunn av de beregninger Riksrevisjonen viser til der, og som er innrettet mot andre forhold. Departementet antar at dette er en misvisende formulering og at Riksrevisjonen her ikke har ment at det hefter feil ved grunnlaget for den åpningsbalansen som AAD fastsatte i 2000.

Loven stiller krav om at tingsinnskudd i forbindelse med stiftelse av selskaper gjøres til reelle verdier og at dette bekreftes av revisor. Departementet vil vise til at overføringsverdiene ble fastlagt etter en omfattende prosess. Arbeids- og administrasjonsdepartementet (AAD) benyttet eksternt ekspertise og en egen revisjonsrådgiver i denne prosessen. Ved vurdering av statsstøtteproblematikk står også verdien av tingsinnskudd sentralt; slike innskudd skal representere verdier som en privat investor ville satt. I forbindelse med at EFTAs overvåkningsorgan ESA i 2002 reiste spørsmål vedrørende åpningsbalansen til Entra Eiendom, gikk NHD grundig igjennom det arbeidet og de vurderingene som var gjort i AAD og førte en dialog med ESA om dette. Det ble konkludert med at det ikke var behov for å gjennomføre nærmere undersøkelser om riktigheten av åpningsbalansen. Hele dette materialet har vært stilt til rådighet for Riksrevisjonen.

### 3. Riksrevisjonens bemerkninger

Riksrevisjonen synes å mene at strategien til Entra Eiendom og tilhørende drift ikke har vært i samsvar med de forutsetninger som Stortinget ga ved behandlingen av St.prp. nr. 84 for 1998-1999. Spesielt vises det til at styret for Entra Eiendom satte strategiske mål for andelen av arealer utleid til private leietagere.

NHD vil vise til at ved å skille Entra Eiendom ut i et eget aksjeselskap avgrenset staten sitt eieransvar. Selskapets styre er etter aksjeloven gitt et omfattende

ansvar for å forvalte selskapets verdier. Utarbeidelse av forretningsmessig strategier er et viktig element i dette. Det var ikke gitt noen føringer om den private leieandelen i stortingsdokumentene forut for etableringen av Entra. Etter at styret hadde presentert sine første strategier ble det, slik det framgår av rapporten, gitt muntlige signaler fra AAD som stilte spørsmål ved målsettingene om andel private leietagere. Dette ble fulgt opp med vedtak om en dialog mellom AAD og selskapet om selskapets strategier på Generalforsamlingen 2001. Administrasjonen i Entra laget i september 2001 forslag til justeringer i strategiformuleringene, blant annet når det gjaldt ambisjonen om statlige leietagere. Selskapet tok høsten 2001 initiativ til en dialog med AAD. Det ble likevel ikke holdt noe møte før i februar 2002, hvor også NHD som skulle ta over forvaltningen av eierskapet i Entra, deltok. Styret hadde i mellomtiden, desember 2001, justert de konkrete målene for privat leieandel. Etter at NHD overtok ansvaret for eierforvaltningen i 2002, og fram til departementets redegjørelse i St.prp.nr. 65 for 2004-2005 var det i eierdialogen aldri framme noen strategi om å øke den private eierandelen til 20 pst.

Til forståelse av selskapets strategi og det konkrete målet om 10 prosents andel, som etter NHDs vurdering ikke innebar en vesentlig endring av hovedstrategi eller brudd med primærformålet, er det viktig også å se på styrets motivasjon for en slik målsetting, slik det går fram av strategidokumentet:

"Det vil gi Entra Eiendom økt forståelse og evne til å håndtere kunders krav og forventninger, noe som vil bidra ytterligere å profesjonalisere tilbudet overfor Entra Eiendoms øvrige kunder"

NHD har vært enig i denne vurderingen slik det går fram av redegjørelsen om Entra Eiendoms drift og utvikling som ble gitt i St.prp. nr. 65 for 2004-2005. Departementet uttrykte i denne sammenheng at det er lite hensiktsmessig som en del av den Eiermessige styringen å sette en fast prosentvis begrensning for andelen av selskapets arealer som leies ut til sekundærkunder. Dette foranlediget ingen merknader fra Stortinget jf Innst. S. nr. 240 for 2004-2005.

For ytterligere å belyse utviklingen i statens holdning til hva Entra Eiendom kunne engasjere seg i, vises det også til St. prp. nr. 63 for 2001-2002 hvor spørsmålet om fleksibel utvikling av Nasjonalbiblioteket ble tatt opp. Det heter der (side 36):

"Regjeringen har kommet til at den beste løsningen for staten vil være å overføre det samlede ansvaret for utbygging og fremtidig drift av eiendommen på Solli plass til Entra Eiendom AS. Det vil gi best prosjektøkonomi å gjennomføre en samlet utbygging og rehabilitering. Entra Eiendom vil disponere de arealer som ikke skal disponeres av Nasjonalbiblioteket, til utleie i det private markedet. Ved at staten gis opsjon på leie av ytterligere arealer, vil en oppnå nødvendig fleksibilitet for å dekke fremtidige merbehov."

Etter at et forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Kystpartiet om å bevilge midler for å gjennomføre prosjektet i Statsbyggs regi ble nedstemt, stemte et enstemmig Storting for fullmakten til å selge eiendommen til Entra Eiendom AS jf. Innst.s.nr. 255 og vedtak nr. 526 V pkt. 3 for 2001-2002. Ved dette tilfelle ble det altså gitt prinsipiell tilslutning til at selskapet reiste et kontorbygg hvor en stor del av arealene i første omgang kunne benyttes til private leietagere.

Riksrevisjonen peker på at

"eiendommer som er leid ut til private, på grunn av lange kontrakter, i liten grad kan stilles tilgjengelig for å dekke framtidige behov for kjernekundene."

Departementet vil vise til at dette ikke var en forutsetning fra Stortinget ved etableringen av selskapet. Videre må valg av kontraktstid for private leietagere være en balanse mellom risikostyring som tilsier langsiktige kontrakter, og et ønske om fleksibilitet som trekker i motsatt retning. Dette valget må gjøres på forretningsmessig basis. Gjennomsnittlig kontraktstid for private leietagere (6 år) er klart kortere enn for hele porteføljen. Med nåværende portefølje innebærer dette at om lag 10 000 kvadratmeter utleid til private i gjennomsnitt vil fristilles hvert år eller om lag 50 000 kvadratmeter over en 5 års periode. Ved salg ville Entra ikke hatt tilgang til disse arealene for utleie til kjernekunder.

Når det gjelder fylkeskommunale og kommunale aktører mener Riksrevisjonen at kjøp og utvikling av eiendommer rettet mot disse faller utenfor Stortingets forutsetninger. I den eiendomsmassen som Entra Eiendom ble tilført ved etableringen, var det om lag 6 pst. kommunale og fylkeskommunale leietagere. Departementet er enig i at disse ikke inngikk i hovedformålsgruppen. Det fremgår imidlertid ikke av grunnlagsdokumentene at selskapet skulle unnlate å videreutvikle relasjonen til disse kundene. Når det gjaldt oppføring av nye eiendomsprosjekter, er det bare for private oppdragsgivere at AAD la til grunn at Entra Eiendom ikke skulle konkurrere jf. brev til Familie-, kultur- og administrasjonskomiteen 23. november 1999. I sin redegjørelse om utviklingen i Entra Eiendom i St.prp. nr. 65 for 2004-2005 påpekte NHD at flere trekk gjorde det naturlig at Entra Eiendom i sin strategi rettet seg mot offentlige leietagere. Stortinget hadde ikke merknader til dette.

Riksrevisjonen reiser spørsmål ved om NHD har tilstrekkelig grunnlag for å følge opp selskapets resultater. Departementet er inneforstått med at det alltid bør vurderes hvor detaljert en slik oppfølging skal være. Utgangspunktet for denne vurderingen må imidlertid være slik det daværende eierdepartementet (AAD) la vekt på i nest siste avsnitt i kapittel 5.4 i St.prp. nr. 84 for 1998-1999:

"For en slik type virksomhet vil staten ha mindre behov for direkte kontroll av den daglige driften. Statens behov for kontroll vil ivaretas gjennom mer overordnede styringsmuligheter."

Departementet vil vise til at selskapet nå gjennomfører en kvartalsmessig rapportering på linje med børsnoterte selskaper. Det er i første rekke styret som skal se til at den daglige driften representerer en god og forsvarlig forvaltning. På bakgrunn av den økte kompleksiteten i Entra Eiendoms virksomhet, både på utviklingssiden og når det gjelder finansiering, gjennomførte NHD i 2004 en vesentlig endring i styresammensetningen for å få inn relevant kompetanse og erfaring.

Departementet har som nevnt også, etter at de er behandlet i styret, hatt tilgang til resultatene fra undersøkelsene som gjennomføres av Investment Property Databank (IPD). I disse undersøkelsene sammenlignes resultatutviklingen i Entra Eiendom med utviklingen hos andre viktige aktører i det norske eiendomsmarkedet. IPD er uavhengig av aktørene og deltagelse i undersøkelsen skjer på frivillig basis. Slike sammenlignende undersøkelser - benchmarking - regnes generelt som et viktig element i vurdering av selskapers utvikling.

Det er riktig som Riksrevisjonen påpeker at Entra Eiendoms resultater påvirkes av at selskapet gjennomfører betydelige utviklingsprosjekter, i motsetning til mange av de andre aktørene, og at dette har gitt et positivt bidrag til Entra Eiendoms resultater i undersøkelsen. Departementet viser imidlertid til at IPDs undersøkelser også gir resultater hvor effekten av utviklingsporteføljen er skilt ut. Entra Eiendom viser

også da gode resultater i forhold til de øvrige aktørene. I et brev til Entra Eiendom 3. oktober 2006 om utviklingen for "stående investeringer" dvs. eiendommen som ikke har vært gjenstand for utvikling det enkelte år bekrefter IPD at Entra Eiendom resultatmessig ligger i toppen blant de selskapene som har deltatt i undersøkelsen for hele perioden 2002-2005

NHD er enig med Riksrevisjonen i at renteutviklingen de siste årene har hatt en positiv påvirkning på eiendomssektorens utvikling. Departementet mener imidlertid at det gjennom IPD-benchmark har en god støtte i oppfølgingen av Entra Eiendoms resultatutvikling. IPDs undersøkelser konkluderer som nevnt med at selskapet for de fire årene 2002-2005 har hatt en god avkastning i forhold til markedet ellers; ikke bare for utviklingseiendommer, men også for den faste eiendomsmassen. NHD har vanskelig for å se at dette har kunnet skje uten en god styring og drift av selskapet. Vi kan ikke se at Riksrevisjonens beregninger på noen god måte belyser disse forholdene. Departementet vil ellers vise til at de beregningene av markedsverdier som Entra Eiendom offentliggjør, og som ligger til grunn for EVA-beregningene, vil danne et viktig grunnlag for faktiske regnskapsstørrelser ved overgang til den nye regnskapsstandarden IFRS. Selskapet vil gå over til denne standarden i 2007.

Som departementet påpekte i sitt brev 13. september i år vil eiendommer som er under utvikling, og før det er inngått dekkende utleiekontrakter, nødvendigvis komme ut med lave verdier. Det følger av den metodikken som i hovedsak benyttes ved slike målinger. Departementet viser at Entra Eiendom samlet sett har hatt en god avkastning på sine utviklingsprosjekter. Både Riksrevisjonens analyse og IPDs sammenligninger tyder på det. Departementet ser således ikke noen stor risiko for at selskapets ekspansjon har gått på bekostning av verdiskapningen i selskapet.

I tilknytning til transaksjonene vedrørende Cort Adlers gate 33 og Fritznors gate 12 skriver Riksrevisjonen at det

"ikke er gitt noen troverdig forklaring på selskapets handlemåte knyttet til salget og tilbakekjøpet av Fritznorsgate 12."

NHD forstår dette slik at Riksrevisjonen ikke knytter tvil til om hvorvidt den faktainformasjonen selskapet har gitt om saken er korrekt, men at det er et spørsmål om det forelå en tilstrekkelig forretningsmessig begrunnelse for tilbakekjøpet og utleie til den indonesiske ambassaden.

Departementet er enig i at det - ut fra det tallmaterialet som er presentert - kan stilles spørsmål ved om tilbakekjøpet av Fritznors gate isolert sett tilfredsstillende de avkastningskrav som enkeltprosjekter bør ha. Ut fra det foreliggende materiale, inkludert den undersøkelsen som Det norske Veritas gjorde for styret i Entra Eiendom, kan departementet imidlertid ikke se at det er gjort funn som indikerer at Entra har gjennomført transaksjoner som har medført at noen har oppnådd en urimelig fordel på selskapets bekostning. De generelle resultatene for Entra Eiendom tyder heller ikke på at manglende lønnsomhet i enkeltprosjekter er noen gjennomgående svakhet ved driften av selskapet."

## 1.6 Riksrevisjonens uttalelse

### 1.6.1 Selskapets formål og strategi

Ved Stortingets behandling av St.prp. nr. 84 (1998-99), jf. Innst. S. nr. 81 (1999-2000), ble det lagt til grunn at selskapet i konkurranse med private skal tilby lokaler for statlig virksomhet. Komiteen forutsatte at det primære formålet med selskapet er å dekke statens behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet.

Riksrevisjonen er enig med departementet i at selskapets virksomhet i stor grad har vært rettet mot hovedformålet med selskapet. Riksrevisjonen viser likevel til St.prp. nr. 84 (1998-99), kapittel 7.5.1, der det framgår at man må "[...] legge til grunn det faktum at selskapets kundegruppe utelukkende består av statlige virksomheter. Dette er virksomheter som får bevilget midler over statsbudsjettet til å dekke den husleien selskapet har krav på."

Riksrevisjonen har merket seg departementets henvisning til at det ikke framgår av grunnlagsdokumentene at selskapet skulle unnlate å videreutvikle relasjonen til eksisterende kommunale og fylkeskommunale kunder. Departementet henviser videre til at det i St.prp. nr. 65 (2004-2005) er påpekt flere trekk som etter departementets vurdering gjorde det naturlig at Entra Eiendom AS i sin strategi rettet seg mot offentlige leietakere. Riksrevisjonen er enig i at utleie til fylkeskommunale og kommunale aktører faller innenfor formålet i forbindelse med politisk besluttet samlokalisering på tvers av forvaltningsnivåene. Etter Riksrevisjonens vurdering er det imidlertid ikke lagt fram tungtveiende argumenter for at selskapet på generelt grunnlag skal kunne anse slike aktører som en del av selskapets hovedkundegruppe. Riksrevisjonen fastholder derfor at selskapets forretningsidé på dette området innebar en vesentlig endring i premissene for selskapsdannelsen.

Riksrevisjonen har videre merket seg Nærings- og handelsdepartementets oppfatning om selskapets tilnærming til private leietakere. Riksrevisjonen er enig i at det i forbindelse med opprettelsen ikke ble gitt noen konkrete føringer om den private leieandelen. Det ble imidlertid gitt føringer som avgrenser selskapets tilnærming overfor private kunder til å være aktuelt dersom det, etter at en statlig aktør har fraflyttet en eiendom, ikke lenger foreligger noe statlig behov for eiendommen. Riksrevisjonen påpeker at selskapets strategi, helt løst fra disse føringene, i hele den aktuelle perioden har vært å øke andelen private leietakere enten opptil eller utover et nivå på 10 pst. Riksrevisjonen fastholder derfor at selskapets forretningsidé og strategier også på dette området innebar en vesentlig endring i forhold til premissene for selskapsdannelsen.

Departementet gjorde i St.prp. nr. 65 (2004-2005) rede for økningen i privat leieandel, og departementet ga uttrykk for at det er lite hensiktsmessig å sette en fast prosentvis begrensning for andelen av selskapets arealer som leies ut til sekundærkunder. I denne proposisjonen ble det imidlertid ikke redegjort for at det hele tiden hadde vært, og fortsatt var, en bevisst strategi fra selskapets side å øke andelen private leietakere, og at den gjennomførte økningen i stor grad hadde funnet sted gjennom kjøp og utvikling av nye eiendommer.

Riksrevisjonen er enig i at det ikke var en forutsetning fra Stortinget at eiendommer som er leid ut til private, skal kunne stilles tilgjengelig for å dekke framtidige behov for kjernekundene. Riksrevisjonen viser imidlertid til departementets påpekning av at selskapets kjøp og utvikling av eiendommer gjennomføres "for å ha ledig kapasitet til å kunne tilby hensiktsmes-

sige lokaler til et voksende behov i offentlig sektor." Ettersom en tredjedel av de nye arealene er leid ut til private, er det etter Riksrevisjonens oppfatning grunn til å påpeke at disse arealene i begrenset grad kan ivareta denne hensikten. Departementet har videre vist til at Stortinget i forbindelse med Nasjonalbiblioteket, ga tilslutning til at selskapet bygde kontorlokaler som leies ut på det private markedet. Riksrevisjonen påpeker at denne beslutningen gjaldt én enkelt eiendom, og at staten i dette tilfellet ble gitt opsjon på leie av ytterligere arealer. Riksrevisjonen fastholder derfor at kjøp og utvikling av nye eiendommer etter forutsetningene generelt skal rettes mot statlige virksomheter. Riksrevisjonen viser i denne sammenheng til at det i brev fra Arbeids- og administrasjonsdepartementet v/statsråden til familie-, kultur- og administrasjonskomiteen av 23. november 1999 heter:

"... at selskapet ikke har som formål å engasjere seg i nye eiendomsprosjekter for å tiltrekke seg private leietakere. Når det gjelder statlige leietakere, som altså er selskapets kundegruppe, vil det imidlertid også være aktuelt å kunne tilby utvikling og oppføring av nye eiendomsprosjekter."

Riksrevisjonen viser også til at Entra Eiendom AS deltar som privat part i et offentlig-privat samarbeid (OPS) om bygging og drift av lokaler for Vøyenenga skole i Bærum. Ettersom Entra Eiendom AS er et heleid statlig selskap, kan selskapet etter Riksrevisjonens oppfatning ikke påta seg risiko og ta oppgaven med å stille finansiering som en fullt ut privat eiendomsutvikler i OPS-avtaler.

Riksrevisjonen er enig i at utarbeidelse av forretningsmessige strategier er en viktig del av styrets ansvar. Flertallet i familie-, kultur- og administrasjonskomiteen forutsatte at Stortinget vil bli orientert hvis selskapets styre og generalforsamling skulle komme fram til at en endring i hovedstrategien vil være hensiktsmessig. Videre forutsatte flertallet i komiteen at en slik orientering blir gitt på en slik måte at Stortinget gis anledning til å drøfte forholdet, all den tid det eventuelt vil bli snakk om vesentlige endringer i premissene for selskapsdannelsen. Riksrevisjonen konstaterer at forretningsideen og strategiene ble implementert uten en slik behandling. Riksrevisjonen påpeker spesielt at selskapet har brukt 1,3 mrd. kroner til kjøp og utvikling av nye eiendommer som i hovedsak er leid ut til private leietakere.

### **1.6.2 Forretningsmessig drift i selskapet**

Riksrevisjonen har merket seg departementets kommentarer om selskapets åpningsbalanse. Det har ikke vært en del av Riksrevisjonens undersøkelse å vurdere om selskapets åpningsbalanse er fastsatt i samsvar med de relevante kravene. Riksrevisjonens søkelys har vært rettet mot om selskapets resultatrapportering gir et riktig bilde av de resultater som selskapet har skapt i perioden fra 1. juli 2000 til utgangen av 2005. Selskapets åpningsbalanse utgjør et sentralt referansepunkt for selskapets offentlige resultatrapportering. Ved fastsettelsen av åpningsbalansen ble det lagt til grunn at por-

tefølgen samlet måtte gis en lavere verdi enn summen av enkelteiendommene. Videre måtte verdsettingen av eiendommene ses i sammenheng med at selskapets virksomhet gjennom formålet var avgrenset til å tilby lokaler til statlige virksomheter.

Riksrevisjonen mener på denne bakgrunn at selskapets åpningsbalanse er lite egnet som utgangspunkt for å beregne verdiøkningen i selskapets opprinnelige eiendomsportefølje i perioden etter opprettelsen. Riksrevisjonens undersøkelse viser at de rapporterte verdiøkningene og gevinstene knyttet til den opprinnelige eiendomsporteføljen bare i noen grad kan forklares ved endrede markedsforhold, redusert risiko eller verdiøkning som følge av økte leieinntekter og reduserte eierkostnader. Dette gjelder både de eiendommene som er solgt og den delen av den opprinnelige eiendomsporteføljen som selskapet fortsatt eier. Riksrevisjonen påpeker at undersøkelsen på dette området bygger på selskapets egne redegjørelser av hvilke faktorer som i hovedsak har bidratt til den rapporterte verdiøkningen. Riksrevisjonen har videre merket seg at departementet er enig i at renteutviklingen de siste årene har hatt positiv innvirkning på eiendomssektorens utvikling. Riksrevisjonen fastholder på bakgrunn av disse forholdene at selskapets bidrag til verdiøkningen har vært vesentlig lavere enn det selskapet har gitt uttrykk for i sin rapportering. Dette innebærer at både utviklingen i verdijustert egenkapital, avkastningsberegninger, EVA-målinger og IPD-målinger har overvurdert selskapets resultater. Likevel har selskapet etter Riksrevisjonens oppfatning oppnådd gode resultater siden opprettelsen i juli 2000.

Riksrevisjonen viser videre til at merverdiene i selskapets nye eiendommer i hovedsak er knyttet til kjøp og utvikling av fire store eiendommer. For de øvrige eiendommene er det samlet sett ikke generert merverdier utover selskapets investeringer. Riksrevisjonen er kjent med at mange av eiendommene er under utvikling eller har et uutnyttet utviklingspotensial. Departementet viser i denne sammenheng til at selskapet samlet sett har hatt en god avkastning på sine utviklingsprosjekter. Riksrevisjonen presiserer likevel at de aktuelle eiendommene utgjør omtrent 25 pst. av selskapets bygningsmasse og at selskapet har investert over 2 mrd. kroner i disse eiendommene. Videre er det samlet sett knyttet leiekontrakter med gjennomgående relativt lang løpetid til en stor del av de aktuelle arealene. Riksrevisjonen fastholder derfor at den ekspansjonen som disse eiendommene representerer, kan gå på bekostning av verdiskapingen i selskapet i en lang periode framover.

Departementet framhever i sitt svar viktigheten av at det gjennom generalforsamlingsformen skapes notoritet om hva som har skjedd i departementets styring av selskapet. Dersom eieren skal gi spesifikke styringssignaler må det skje i en formell form, gjennom vedtak på generalforsamling eller gjennom skriftlige instruksjoner. Riksrevisjonen er enig i dette. I den konkrete saken om eventuell deltakelse i bygging av rådhus i Tromsø ble det i generalforsamlingen 18. juni 2001 gitt en muntlig presisering av selskapets formål. Selskapets styre er

ikke formelt bundet av slike muntlige signaler. Styret er imidlertid generelt forpliktet til å innrette virksomheten i samsvar med formålet. Riksrevisjonen har merket seg at eierdepartementene og selskapet har ulike oppfatninger om fakta i saken, og dette illustrerer viktigheten av at også eventuelle konklusjoner av prinsipiell betydning blir protokollført.

Riksrevisjonens undersøkelse har ikke dokumentert at selskapet har kjøpt eller solgt eiendommer eller gjennomført andre transaksjoner til vilkår som innebærer at noen har oppnådd en urimelig fordel på selskapets bekostning. Undersøkelsen viser likevel at det er flere svakheter i selskapets virksomhetsstyring. Dette omfatter i første rekke selskapets dokumentasjonspraksis og innretningen av selskapets belønningssystem. Etter Riksrevisjonens vurdering utgjør disse forholdene sammen med den etablerte fullmaktsstrukturen, en kritisk risikofaktor for selskapet.

Riksrevisjonen er kjent med at selskapet arbeider med et helhetlig rammeverk for virksomhetsstyringen i selskapet (omtalt som Entramodellen). Riksrevisjonen har spesielt merket seg at kravene til dokumentasjon av prosesser og beslutninger har blitt strengere. Samtidig legger departementet og selskapet betydelig vekt på bransjepraksis som referanseramme for vurdering av virksomhetsstyringen. Etter Riksrevisjonens vurdering gir ikke sammenligning med bransjepraksis tilstrekkelig sikkerhet for at hensynet til selskapets omdømme og tillit i markedet ivaretas. Riksrevisjonen er videre usikker på i hvilken grad Entramodellen vil bli implementert i den løpende virksomhetsstyringen dersom den rådende holdningen er at bransjepraksis er den relevante referanserammen.

Riksrevisjonen har ikke dokumentert at transaksjonene knyttet til salget av Cort Adelters gate 33 og Fritzners gate 12 har medført at noen har oppnådd en urimelig fordel på selskapets bekostning. Det synes imidlertid å være enighet om at det kan stilles spørsmål ved lønnsomheten av tilbakekjøpet av Fritzners gate 12. Videre er det på bakgrunn av den foreliggende faktainformasjonen, etter Riksrevisjonens vurdering, ikke gitt noen god forklaring på hvorfor selskapet først solgte og deretter kjøpte tilbake Fritzners gate 12.

### 1.7 Tilleggsuttalelse fra Riksrevisjonen

Riksrevisjonens kollegium har behandlet saken i møte 20. desember 2006 og avgitt følgende tilleggsuttalelse til Dokument nr. 3:2 (2006-2007):

"Vi viser til Dokument nr. 3:2 (2006-2007) Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS, som ble overlevert til Stortinget 22. november 2006. Riksrevisjonen mottok 5. desember 2006 et brev fra kontrollfraksjonen i Arbeiderpartiets stortingsgruppe med spørsmål i sammenheng med Dokument nr. 3:2 (2006-2007), og Riksrevisjonens svar ble sendt 13. desember 2006. Av dette svaret framkommer det at Riksrevisjonen ville undersøke selskapets praksis vedrørende tinglysning av eiendomsoverdragelser nærmere og sende en tilleggsuttalelse om dette til Stortinget.

Nedenfor gjengis de konkrete spørsmålene og de faktaopplysningene som er innhentet for å besvare spørsmålene. Videre har Riksrevisjonen i brev av 13. desem-

ber 2006 bedt om Nærings- og handelsdepartementets kommentarer. Departementets svar av 15. desember 2006 er gjengitt nedenfor. På dette grunnlag har Riksrevisjonens kollegium behandlet saken i møte 20. desember 2006 og avgitt en tilleggsuttalelse til Dokument nr. 3:2 (2006-2007).

### **Spørsmålet fra Arbeiderpartiets stortingsgruppe**

I forbindelse med salg av Cort Adelters gate 33 og Fritznerns gate 12 og tilbakekjøp av sistnevnte, skriver Riksrevisjonen at "De ovennevnte eiendomstransaksjonene er ikke tinglyst."

- Hvilke side av selskapets drift og risiko mener Riksrevisjonen å belyse med denne opplysningen?
- Er det også andre av selskapets eiendomstransaksjoner som ikke er tinglyst, og i tilfelle hvilke?
- Hva beløper besparelsen i form av spart dokumentavgift og tinglysingsgebyr seg til for de eiendommer som ikke er tinglyst?

### **Opplysninger oversendt til Nærings- og handelsdepartementet til uttalelse**

I forbindelse med gjennomgangen av salget av Cort Adelters gate 33 og Fritznerns gate 12 og tilbakekjøpet av Fritznerns gate 12 kom det fram at disse transaksjonene ikke var tinglyst. Det siterte utsagnet er av Riksrevisjonen behandlet som en ren faktaopplysning. Det er ikke et lovbestemt krav at eiendomsoverdragelser skal tinglyses, men tinglysning er nødvendig for å oppnå rettsvern. Tinglysning tjener også et offentlig behov knyttet til å gjøre opplysninger om eiendomsforhold offentlig tilgjengelig. I denne sammenheng fremkommer det i hovedanalyserapportens kapittel 4.6.2 at: "Cort Adelters gate 33 er sannsynligvis blitt overdratt eller solgt til Cort Adeltersgate Eiendomsselskap AS i etterkant av at dette selskapet ble stiftet 30. november 2004. Eiendommen ble ifølge Entra Eiendom AS solgt med blankoskjøte, slik at opplysningene om dette ikke kan bekreftes av Eiendomsregisteret." Riksrevisjonen har i ettertid fått bekreftet at Cort Adelters gate 33 ble videresolgt til Cort Adeltersgate Eiendomsselskap AS for 62 mill. kroner.

Når det gjelder Entrass tinglysningspraksis er dette knyttet til de eiendommene som selskapet har kjøpt. Riksrevisjonen har innhentet opplysninger om tinglysning av Entrass eiendomskjøp. Følgende liste viser de eiendomskjøpene hvor det er gjort klart at kjøp ikke er tinglyst:

- Fritznerns gate 12: Kjøpt for 23 mill. kroner i 2002 og for 17,5 mill. kroner i 2004. Tinglyst i januar 2006 med 23 mill. kroner som grunnlag for beregning av dokumentavgift. Fram til januar 2006 sto Fritznerns gate 12 AS (senere Thune Invest AS) som hjemmelshaver til eiendommen.
- Kristian Augusts gate 15: Kjøpt for 110 mill. kroner. Kristian Augusts gate 15 AS står som hjemmelshaver til eiendommen. Entra Eiendom AS har et tinglyst pant i eiendommen lik kjøpesummen.
- Kristian Augusts gate 21: Kjøpt for 45 mill. kroner. Kristian Augusts gate 21 AS står som hjemmelshaver til eiendommen. Entra Eiendom AS har et tinglyst pant i eiendommen lik kjøpesummen.
- Kristian Augusts gate 23: Kjøpt for 103 mill. kroner. Kristian Augusts gate 23 AS står som hjemmelshaver til eiendommen.
- Brattørkaia 14b, 15a, 15b og 16: Kjøpt for til sammen 22 mill. kroner. For disse eiendommene sto henholdsvis Trondheimfjorden Interkommunale Havn IKS, Novale AS og Esperto AS som hjemmelshavere fram til oktober 2006, da eiendommene ble skilt ut i egne aksjeselskaper der Entra Eiendom AS eier 52 prosent av aksjene.

- Olav Tryggvasons gate 1 i Trondheim: Kjøpt for 17,1 mill. kroner i 2004. Eiendommen ble solgt igjen i 2006. I hele dette tidsrommet sto en fysisk person (ikke navngitt fra Statens kartverk) som hjemmelshaver til eiendommen.
- Olav Tryggvasons gate 3 og Krambugata 3 i Trondheim: Kjøpt for til sammen 53,2 mill. kroner. For disse eiendommene står Krambugata 3 AS som hjemmelshaver.
- Kjørbo i Bærum: Kjøpt for 550 mill. kroner. For denne eiendommen står Norsk Hydros pensjonskasse som hjemmelshaver. Norsk Hydros pensjonskasse har en obligasjon på 750 mill. kroner med tilhørende urådighetserklæring knyttet til eiendommen.

Ved tinglysning utgjør dokumentavgift 2,5 prosent av avgiftsgrunnlaget, som normalt er lik kjøpesummen. Tinglysningsgebyr er fortiden 1548 kroner pr. tinglyst skjøte. Dette har i denne sammenheng en begrenset betydning.

### **Nærings- og handelsdepartementets svar**

Saken har vært forelagt Nærings- og handelsdepartementet, og statsråden har i brev av 15. desember 2006 svart:

"Jeg viser til spørsmål om tinglysning fra Arbeiderpartiets stortingsgruppe, og brev om Riksrevisjonens utkast til svar sendt til Nærings- og handelsdepartementet onsdag 13. desember 2006.

Vi har forelagt spørsmålet for Entra Eiendom AS. Vi gjengir Entrass kommentarer til de enkelte forhold nedenfor, og ber om at Riksrevisjonen vurderer opplysningene jra Entra før det sendes endelig svar.

#### **1. RETTSLIGE KONSEKVENSER AV AT DET IKKE SKJER TINGLYSNING AV EIENDOMSOVERDRAGELSER**

I svarutkastet skriver Riksrevisjonen at "tinglysnings er nødvendig for å oppnå rettsvern". Entrass kommentar til dette er:

"Rettsvern for eiendommer hvor transaksjonen ikke er tinglyst dekkes inn ved urådighetserklæring fra hjemmelshaver som tinglyses og generalfullmakt for kjøper. Dette er en ordinær fremgangsmåte ved slike eiendomstransaksjoner og skaper ingen rettslig usikkerhet for Entra Eiendom."

Entra Eiendom opplyser at urådighetserklæring med tinglysning og generalfullmakt er standard rutine ved kjøp av eiendommer.

#### **2. KJØP AV AKSJESELSKAPER UTLØSER IKKE DOKUMENTAVGIFT**

Entra skriver her:

"Dette gjelder for følgende konkrete forhold:

- Kristian Augustsgate 23 er kjøpt som aksjeselskap. Eier er derfor fremdeles Kristian Augustsgate 23 AS hvor Entra Eiendom AS eier 100% av aksjene. Dette er et kjøp av aksjer og ikke eiendom og utløser derfor ikke dokumentavgift da eiendommens juridiske eier er den samme før og etter salg/kjøp av aksjer.
- Olav Tryggvasonsgate 3 og Krambugata 3 i Trondheim er på samme måte kjøpt som et aksjeselskap. Ved kjøp av aksjeselskapet ble navnet på selskapet endret. Eiendommene eies imidlertid av det samme selskapet både før og etter aksjesalg.

#### **3. DOKUMENTAVGIFT PÅLØPER IKKE FØR EN EIENDOM OVERDRAS**

Kjørbo er tatt med i Riksrevisjonens liste over eiendomsoverdragelser hvor det ikke er betalt dokumentavgift. Entra påpeker om Kjørbo:

"Denne eiendommen er enda ikke overdratt. Eiendomsretten til denne eiendommen overføres ikke før 1. juli 2007. Det er ikke vanlig praksis å tinglyse en eiendomsoverdragelse før eiendomsoverdragelsen har funnet sted. Oppgjøret for eiendommen ved full betaling av kjøpesum vil ikke skje før 1. juli 2007."

#### 4. EIENDOMSTRANSAKSJONER KAN TA TID FØR DE ER GJENNOMFØRT, SLIK AT TINGLYSNING MED TILHØRENDE DOKUMENTAVGIFT FØRST SKJER ETTER EN VISS TID

Vi viser til hva som er sagt over om sikring av rettsvern gjennom tinglysning av urådighetserklæring og generalfullmakt til kjøper. Dette kan blant annet ha sammenheng med den interne organiseringen av eierskapet. For noen av eiendommene som Riksrevisjonen nevner i sitt utkast har det skjedd en avklaring i etterkant og eiendommene er i dag videresolgt eller lagt i egne selskaper hvor det har skjedd tinglysning og betaling av dokumentavgift. Entra viser her til:

"Olav Tryggvasons gate 1 i Trondheim ble kjøpt av selskapet Krambugaten 3 AS (eiet 100% av Entra Eiendom). Det forelå da konkrete planer for en eiendomsutvikling som omfattet alle eiendommene i dette selskapet inkludert denne eiendommen som grenser inntil. Da planene om utvikling ble endelig avklart og konkretisert medførte en mer effektiv utnyttelse av de øvrige eiendommer samt reguleringsmessige restriksjoner til at denne eiendommen ble solgt igjen etter kun kort tid. Det ble da ikke vurdert som hensiktsmessig å gjennomføre en dobbel tinglysning.

Brattørkaia 14b, 15a, 15b og 16 er alle kjøpt i forbindelse med utvikling av Trondheim havn. Det har hele tiden vært planlagt at Entra Eiendom ikke skulle gjøre dette alene men finne de riktige samarbeidspartnere for så å legge disse eiendommene inn i egne aksjeselskaper. Dette er nå gjennomført og eiendommene er tinglyst. Eier er hhv. Brattørkaia 14 AS og Brattørkaia 15ab 16 AS. Fra kjøpet og til eiendommene er tilordnet de enkelte selskaper må ses på som en og samme transaksjon. Det er lite hensiktsmessig å foreta tinglysning før alle formaliteter vedrørende stiftelsen av selskapene og øvrige eierforhold er avklart.

Fritzners gate 12 ble ikke tinglyst før det var endelig avklart at eiendommen ville eies av Entra Eiendom over tid. I en periode ble det vurdert å omgjøre denne til statsministerbolig og det ville ikke da være naturlig at Entra Eiendom fortsatte som eier. Når eiendommen ble omgjort til bruk for den Indonesiske ambassaden, ble eiendommen tinglyst."

#### 5. EIENDOMMER HVOR DET ENDA IKKE HAR SKJEDD TINGLYSNING OG BETALING AV DOKUMENTAVGIFT

Dette gjelder etter Entras opplysninger Kristian Augusts gate 15 og 21. Selskapet skriver om dette:

"Kristian Augusts gate 15 og 21 er kjøpt med hensyn på etablering av Nasjonalt kunstmuseum. Disse eiendommene vil ikke bli endelig tinglyst før det er avklart hvordan utbyggingen av Nasjonalt kunstmuseum vil skje. Dette er en prosess som styres av Kultur og kirkedepartementet. Entra Eiendom har så langt opptrådt på vegne av staten for å sikre det nødvendige utbyggingspotensiale i området. Når rammene for et fremtidig prosjekt er avklart, vil det fremkomme hvor eiendommene naturlig bør ligge og den endelige tinglysning vil finne sted."

#### 6. Midlertidig utsatt dokumentavgift

Med bakgrunn i det som er sagt foran konkluderer Entra medfølgende:

"Sett på bakgrunn av disse opplysninger som vi her har gjort rede for og som Riksrevisjonen tidligere er orientert om er det i dag kun eiendommene i Kristian

Augusts gate 15 og 21 som ikke er tinglyst med samlet kjøpesum på 155 mill kroner. Dette vil skje når det vurderes som mest hensiktsmessig for alle parter. Dokumentavgift vil da utløses med 3,88 mill kroner."

#### Riksrevisjonens uttalelse

Riksrevisjonen viser til Nærings- og handelsdepartementets svar der det gjøres rede for Entra Eiendoms tinglysningspraksis ved kjøp av eiendommer. Riksrevisjonen har merket seg at rettsvern for eiendommer hvor transaksjonen ikke er tinglyst, etter departementets oppfatning kan dekkes inn ved tinglyst urådighetserklæring fra hjemmelshaver og generalfullmakt for kjøper. Riksrevisjonen vil i denne forbindelse vise til at urådighetserklæringer kun gir vern mot frivillige salg og pantsettelser og ikke mot andre former for heftelser. Kun tinglysning av eiendomsretten gir fullt rettsvern.

Riksrevisjonen har videre merket seg at selskapet i flere tilfeller har avventet tinglysning i flere år i påvente av avklaring om bruk av eiendommen eller organisasjonsmessig plassering av eierskapet. Riksrevisjonen stiller spørsmål ved om dette er i samsvar med Stortingets intensjoner med Entra Eiendom AS.

Riksrevisjonen vil vise til at tinglysning også tjener et offentlig behov knyttet til å gjøre opplysninger om eiendomsforhold offentlig tilgjengelig. Åpenhet om eiendomstransaksjoner bidrar blant annet til å forebygge korrupsjon og misligheter.

Riksrevisjonen viser videre til de nye opplysningene om at Cort Adelers gate 33 ble videresolgt til Cort Adelersgate Eiendomsselskab AS for 62 mill. kroner. Dette er 4,5 mill. kroner mer enn det Entra Eiendom AS fikk for eiendommen. På denne bakgrunn kan det etter Riksrevisjonens vurdering, stilles spørsmål ved om kjøperen av Cort Adelers gate 33 har oppnådd en urimelig fordel på bekostning av Entra Eiendom AS. Dette forholdet illustrerer også hvilken risiko selskapets eier og styre tar ved å akseptere at skjønnnet til innleide meglere og selskapets egne ansatte er det eneste relevante grunnlaget for å vurdere om betingelsene for eiendomsalg er markedsmessige.

Saken sendes Stortinget."

## 2. KOMITEENS BEHANDLING

Som ledd i behandlingen av Riksrevisjonens dokument har komiteen onsdag 17. januar 2007 avholdt åpen kontrollhøring. Komiteen ønsket å få belyst følgende hovedproblemstillinger:

1. I hvilken grad gjennomføres driften av Entra Eiendom AS, herunder
2. selskapets forvaltning, kjøp og utvikling av eiendommer, i samsvar med forutsetningen som lå til grunn for stiftelsen av selskapet og selskapets formål?
3. I hvilken grad gjennomføres driften av Entra Eiendom AS, herunder selskapets forvaltning, kjøp og utvikling av eiendommer, i samsvar med kravene til forretningsmessig drift?
4. I hvilken grad er forvaltning av statens interesser i selskapet i samsvar med prinsipper for god eierstyring?
5. I hvilken grad bør driften av Entra Eiendom AS, herunder selskapets forvaltning, kjøp og utvikling av eiendommer, endres som en følge av Riksrevisjonens rapport og Stortingets behandling?



Følgende var invitert og møtte til høring:

- Tidligere arbeids- og administrasjonsminister Jørgen Kosmo
- Tidligere nærings- og handelsminister Ansgar Gabrielsen
- Tidligere nærings- og handelsminister Børge Brende
- Nærings- og handelsminister Dag Terje Andersen, med ekspedisjonssjef Reier Søberg som bisitter
- Tidligere styreleder i Entra Eiendom AS Steinar Stokke, med økonomidirektør/CFO i Entra Eiendom AS, Kjell Otto Larssen og konsernkontroller i Entra Eiendom AS, Jørn Aune-Tangen, som bisittere
- Styreleder i Entra Eiendom AS Grace Reksten Skaugen, med økonomidirektør/CFO i Entra Eiendom AS, Kjell Otto Larssen og konsernkontroller i Entra Eiendom AS, Jørn Aune-Tangen, som bisittere.

Referat fra den åpne kontrollhøringen følger som vedlegg til innstillingen.

Entra Eiendom AS v/styreleder Grace Skaugen Reksten har i brev av 26. januar 2007 gitt utfyllende kommentarer til det som fremkom under kontrollhøringen. Brevet følger som vedlegg til innstillingen.

### 3. KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Berit Brørby, Svein Roald Hansen og Ivar Skulstad, fra Fremskrittspartiet, Carl I. Hagen og lederen Lødve Solholm, fra Høyre, Per-Kristian Foss, fra Sosialistisk Venstreparti, Inge Ryan, fra Kristelig Folkeparti, Ola T. Lånke, og fra Senterpartiet, Magnhild Meltveit Kleppa, viser til Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom og kontrollhøringen 17. januar og understreker viktigheten av Regjeringens videre oppfølging av Riksrevisjonens anmerkninger og flertallsmerknadene i denne innstilling.

Komiteen viser til at hovedformålet ved opprettelsen av Statens utleiebygg AS (senere Entra Eiendom AS) var å dekke statlige behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet, og at det ble presisert at selskapet ikke skulle ha som formål å engasjere seg i nye eiendomsprosjekter for å tiltrekke seg private leietakere. Komiteen viser videre til at Stortinget skulle orienteres hvis selskapets styre og generalforsamling på et senere tidspunkt skulle komme til at en endring i hovedstrategien var hensiktsmessig.

Komiteen viser til at Riksrevisjonen skriver at Entras virksomhet i stor grad har vært rettet mot hovedformålet med selskapet, men understreker at det kan stilles spørsmål ved om selskapets strategi vedtatt på styremøtet i desember 2000 var i overensstemmelse med Stortingets forutsetninger. Komiteen viser i den forbindelse særlig til selskapets mål om å øke andelen private leietakere til 20 pst. Etter styrevedtaket ble strategien drøftet med Arbeids- og administrasjonsdepartementet, men først på et senere styremøte i desember 2001, ble målet nedjustert til 10 pst.

Komiteen viser til at kontroll- og konstitusjonskomiteen i Innst. S. nr. 135 (2003-2004) mente at oppgavefordelingen mellom Statsbygg og Entra Eiendom når det gjaldt formålsbygg, var uklar, og at det var en av grunnene til at komiteen ba om en redegjørelse i egen sak.

Komiteen konstaterer at Nærings- og handelsdepartementet mener at Entra Eiendom AS sin utvikling og strategi etter at departementet overtok ansvaret 1. juli 2002 har ligget innenfor rammene som ble trukket opp ved opprettelsen av selskapet.

Komiteen understreker at det er Regjeringen som har ansvaret for at Stortingets vedtak følges opp og for at eventuelle endringer forelegges Stortinget. Statlige selskaper skal utelukkende følge pålegg fra eier. Er selskapet i tvil om hva eier mener, skal det umiddelbart avklares gjennom fastlagte regler for dialog mellom eier og selskap.

Komiteen viser til at kontroll- og konstitusjonskomiteen i Innst. S. nr. 135 (2003-2004) ba om en redegjørelse om Entra Eiendom AS i en egen sak til Stortinget. Komiteen viser videre til at regjeringen varslet at den ville komme tilbake med en redegjørelse i St.prp. nr. 1 (2004-2005) fra Nærings- og handelsdepartementet. Redegjørelsen kom i St.prp. nr. 65 (2004-2005), en redegjørelse en enstemmig finanskomité tok til etterretning i Innst. S. nr. 240 (2004-2005). Komiteen viser i tillegg til at Entra Eiendom omtales i St.meld. nr. 13 (2006-2007).

Komiteen viser til at Riksrevisjonen stiller spørsmål ved enkelte eiendomsprosjekter Entra Eiendom AS har engasjert seg i. Enkelte av disse engasjementene er det etter komiteens mening ikke gitt en tilfredsstillende begrunnelse for ligger innenfor selskapets hovedformål. Det gjelder blant annet ansvarsdelingen mellom Entra Eiendom AS og Statsbygg når det gjelder formålsbygg, men også forhold til engasjementer ut over det å skaffe statlige og andre offentlige etater kontorlokaler. Det gjelder blant annet salg og tilbakekjøp av Fritzners gate 12, deltakelse i OPS-finansiering av Vøyenenga skole og i kommunal infrastruktur.

Komiteen understreker at selv om Stortinget har fått flere redegjørelser om Entra Eiendom AS, ber komiteen om en redegjørelse som egen sak til Stortinget. Det vil etter komiteens mening være naturlig, gitt utviklingen i Entra Eiendom AS og Riksrevisjonens rapport. I tillegg viser komiteen til at nærings- og handelsministeren i kontrollhøringen 17. januar 2007 syntes at det var naturlig å legge fram en egen sak om Entra Eiendom AS med utgangspunkt i den forhistorien saken har.

Komiteen viser til at beregningsgrunnlaget for resultatlønnssystemet kan føre til at ansatte belønnes eller straffes for endringer i selskapets verdier som ikke er et resultat av Entra Eiendoms egen virksomhet. Komiteen understreker behovet for å finne fram til et beregningsgrunnlag som reflekterer de ansattes egen innsats og viser til at Nærings- og handelsdepartementet er i dialog med selskapet om dette.

Komiteen viser til at det ble vedtatt en kollektiv pensjonsordning for ledergruppen i Entra Eiendom AS, en ordning som er i strid med gjeldende statlige regler. Komiteen er derfor tilfreds med at selskapets styre vedtok å avvikle ordningen på sitt styremøte 18. desember 2006.

Komiteen viser til at styret ved flere anledninger har vedtatt en egen bonus til administrerende direktør ut over det den ordinære resultatlønnordningen gir. Komiteen understreker behovet for et lønnsystem som er forutsigelig og at lønn og andre ytelser i statlige selskaper er på et rimelig nivå, og viser i den forbindelse til statlige retningslinjer og til omtalen i St.meld. nr. 13 (2006-2007). Komiteen ber om at Regjeringen ved Nærings- og handelsdepartementet følger opp dette i dialog med selskapets styre.

Komiteen viser til at Riksrevisjonen konstaterer at det har vært svakheter i selskapets dokumentasjon av prosesser og beslutninger i forbindelse med kjøp og salg av eiendommer. God dokumentasjon i forbindelse med kjøp og salg av virksomheter er en nødvendig forutsetning for å sikre en forsvarlig kontroll av selskapets virksomhet. Komiteen viser til at selskapet selv har konkludert med at dokumentasjonen ikke har vært god nok og har satt i gang utvikling av nye rutiner. Komiteen ber om at Regjeringen ved Nærings- og handelsdepartementet følger opp dette arbeidet i samarbeid med selskapet.

Komiteen viser til at selskapet i perioder har hatt eiendommer over lang tid som ikke har vært tinglyst, noe Riksrevisjonen har påpekt som en ren faktaopplysning. Komiteen viser til at Entra Eiendoms praksis skal være i tråd med andre selskaper i samme bransje og har ikke mottatt informasjon om at denne praksisen har vært lovstridig. Komiteen vil likevel understreke at et statlig selskap bør ha en praksis på dette området som skaper trygghet og inngir tillit.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet fokuserer på Riksrevisjonens merknader om at en rekke eiendomstransaksjoner ikke er tinglyst straks forretningene har funnet sted, og mange ganger gikk det flere år før tinglysingene fant sted.

Entra Eiendom AS, som er et heleid statlig selskap, gir med dette gale signaler, mener disse medlemmer, når det opereres med blankoskjøter, tilbakekjøp av eiendommer og ingen tinglysing, slik at opplysningene ikke kan bekreftes av Eiendomsregisteret.

Disse medlemmer er av den oppfatning at Entra Eiendom AS snarest mulig må forandre sine interne rutiner slik at tinglysing av skjøter med juridisk korrekt eier finner sted straks transaksjonen er gjennomført.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sørge for at Entra Eiendom AS gjennomfører tinglysing av sine eiendomskjøp innen rimelig tid".

Komiteen viser til at Riksrevisjonen i sin utrykte tilleggsuttalelse om Entra Eiendom skriver at "det kan stilles spørsmål ved om kjøperen av Cort Adellers gate

33 har oppnådd en urimelig fordel på bekostning av Entra Eiendom AS". I tillegg stiller Riksrevisjonen spørsmål ved tilbakekjøpet av Fritznors gate 12. Komiteen mener at det ikke er funnet en tilfredsstillende forklaring på disse to transaksjonene, og viser til at styreleder i høringen opplyste at styret har bedt Veritas utvide sin undersøkelse av kjøp og salg av Fritznors gate 12. Komiteen understreker behovet for å få avklart prosessen rundt disse to eiendommene så snart som mulig.

Komiteen ber om at Regjeringen forsikrer seg om at Entra Eiendom AS følger opp Riksrevisjonens rapport med vekt på de forhold som følger av komiteens innstilling.

Komiteen viser til at Riksrevisjonen har oversendt enkelte forhold vedrørende Entra Eiendom til Økokrim. Komiteen vil avvente utfallet av denne henvedelsen og deretter vurdere om det er behov for ytterligere behandling i Stortinget.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er av den oppfatning at arbeidsoppgavene til den forholdsvis nylig opprettede revisjonskomité med fordel bør overlates til selskapets valgte revisor. Disse medlemmer mener at ytterligere kontroll over regnskapsrapportering, internkontroll og risikostyring bør gjennomføres av selskapets egen valgte revisor. Slik disse medlemmer oppfatter situasjonen, er det også en viss grunn til å undres over at det er en egen kompensasjonskomité som utøver det styret og ledelse vanligvis står for.

Disse medlemmer har med stor interesse merket seg selskapets bonuspraksis og administrerende direktørs premiering i særdeleshet, og finner at systemet er lite egnet for et heleid statlig selskap. Dette gir uheldige signaleffekter. I denne forbindelse setter også disse medlemmer spørsmålsteget ved nivået for styrets honorarer og om disse står i forhold til respektive andre heleide statlige aksjeselskaper eller andre selskaper det er naturlig å sammenligne Entra Eiendom A/S med, som har stabile og greie kundegrunnlag, samt selskapets reelle konkurransesituasjon.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, har merket seg selskapets fullmaktsstruktur som blant annet innebærer svært vide fullmakter til ledelsen i selskapet. Flertallet mener at departementet bør foreta en gjennomgang av fullmaktene med sikte på justeringer.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet finner selskapets fullmaktsstruktur, hvor administrerende direktør med sin fullmakt for inngåelse av enkeltforretninger opp til 100 mill. kroner, over tid har besluttet og gjennomført de fleste transaksjoner uten forhåndsgodkjennelse fra styret, betenkelig, og ønsker derfor en nedjustering til maksimum 10 mill. kroner pr. transaksjon uten styrets godkjennelse.

Videre er disse medlemmer helt på linje med Riksrevisjonens anførsler om at den forretningsførsel som er mest lønnsom for Entra Eiendom AS gjennom

oppnådd markedsrett, ikke nødvendigvis samsvarer med det som er effektivt for staten.

Disse medlemmer sitter igjen med det inntrykk at styret og den administrative ledelse av Entra Eiendom AS over tid bevisst har laget endringer i selskapets strategi uten å legge et forslag om slike endringer frem for generalforsamlingen til prinsipiell godkjenning. Disse medlemmer finner det også kritikkverdige at ulike statsråder ikke fanget opp denne endring enten ved å stoppe den med generalforsamlingsvedtak eller fremmet en sak til Stortinget med anmodning om godkjenning av den strategi som var trukket opp ved Stortingets behandling av etableringen av Entra Eiendom AS.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre ser klart at dagens Entra Eiendom AS og deres forretningsmønster er godt egnet til å drive sine forretninger i full konkurranse på det åpne marked. Da er imidlertid også hovedårsaken til at selskapet skal være heleiet av staten, falt bort. Slik disse medlemmer ser det, bør derfor selskapet enten delprivatiseres og børsnoteres eller reelt sett bli underlagt de begrensninger som lå i den strategi som ble vedtatt av Stortinget da selskapet ble dannet.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har merket seg de forutsetninger som ble lagt til grunn fra Stortingets side ved

etableringen av Entra Eiendom AS. Det kan stilles spørsmål ved om Entrass forretningsidé og formål er blitt endret, slik at Stortinget burde vært orientert og gitt mulighet for å legge føringer om dette på et tidlig stadium.

Disse medlemmer viser til at forretningsideen ble fastlagt allerede i styremøtet 12. desember 2000. Det ville derfor vært naturlig at den daværende regjering hadde lagt fram en sak for Stortinget om Entra Eiendom AS, dersom en mente selskapets forretningsidé var i strid med Stortingets intensjoner.

## **FORSLAG FRA MINDRETALL**

### **Forslag fra Fremskrittspartiet:**

Stortinget ber Regjeringen sørge for at Entra Eiendom AS gjennomfører tinglysing av sine eiendoms-kjøp innen rimelig tid.

## **5. KOMITEENS TILRÅDING**

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og rå Stortinget til å gjøre slikt

vedtak:

Dokument nr. 3:2 (2006-2007) - om Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS – vedlegges protokollen.

Oslo, i kontroll- og konstitusjonskomiteen, den 20. februar 2007

**Lodve Solholm**  
leder

**Inge Ryan**  
ordfører

## Vedlegg 1

### **Brev fra Entra Eiendom AS v/styrelederen til kontroll- og konstitusjonskomiteen, datert 26. januar 2007**

#### **Vedr. åpen høring 17. januar 2007 - Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS (Dokument nr. 3:2 (2006-2007))**

Det vises til åpen høring vedr. Entra Eiendom AS avholdt i Kontroll- og konstitusjonskomiteen onsdag 17. januar 2007.

Under utspørring av undertegnede stilte representanten Per-Kristian Foss (H) spørsmål ved bakgrunnen for at Entra Eiendom AS hadde kjøpt Youngsgt 7-9 og Torggt 13 (ref nedenstående utdrag fra foreløpig referat fra høringen);

#### **"Per-Kristian Foss (H): ...**

*Det er da man undrer seg over hvorfor man erverver mye rart. Jeg har sett i avisene, og det var absolutt i din styretid, at man har ervervet to falleferdige bygninger i Youngsgaten - det er den lille gatestumpen som går ved siden av Folketeaterbygningen - som er vernet, og derfor sannsynligvis heller ikke er noe stort riveobjekt. Men disse to bygningene, som står på Riksantikvarens klageliste over falleferdige bygninger, eier også Entra. Hva slags departementsformål har man sett for seg der?*

**Grace Reksten Skaugen:** *Når det gjelder akkurat de to bygningene, kan jeg ikke svare direkte på det. Det jeg kan svare direkte på når det gjelder de to bygningene, er at jeg har merket meg at det har vært spørsmål om sikkerheten ved slike bygninger, og jeg har i den anledning spurt administrasjonen om hva som blir gjort i forhold til det når det gjelder de to bygningene. Men akkurat hva som ...*

**Per-Kristian Foss (H):** *Jeg skjønner at du ikke kan ta det på sparket, men kan dere skriftlig svare og gi begrunnelsen for disse kjøpene?*

**Grace Reksten Skaugen:** *Det kan vi helt sikkert. Selvfølgelig.*

**Per-Kristian Foss (H):** *Fint. Takk for meg."*

På denne bakgrunn ønsker undertegnede med dette å komme tilbake til komiteen med nærmere redegjørelse for angjeldende eiendomskjøp.

Jeg ønsker samtidig å benytte anledningen til å gi komiteen ytterligere avklaringer rundt enkelte andre punkter som ble berørt i høringen, og som jeg mener det er nødvendig å gi en nærmere redegjørelse for.

#### **Kjøp av Youngsgt 7-9 og Torggt 13**

Youngs gate 7-9 og Torggata 13 utgjorde opprinnelig en del av det såkalte Tukthuskvartalet. Eiendommene ble kjøpt av Entra våren 2002 som mulig lokalisering for nytt bygg for Politiets Sikkerhetstjeneste (PST). Dette på bakgrunn av at PST da hadde sendt ut tilbuds-

konkurranse i det private markedet i forbindelse med etablering av nytt hovedkontor. Ovennevnte adresser ble av oss ansett som en fornuftig lokalisering av PST, ettersom Politidirektoratet og Sentrum Politistasjon allerede da var leietaker hos Entra i nabobygget Hammersborggt 12 (tidligere Henrik Ibsensgt 10). Videre vurderte selskapet den fremtidige strategiske verdien av å ha mulige tilgjengelige lokaler vegg i vegg med en allerede etablert kundeforbindelse.

Eiendommene var allerede da i dårlig forfatning. Delvis hadde dette sin årsak i

- manglende vedlikehold samt konstruktive endringer fra tidligere eiere som følge av deres bruk
- omfattende skader og medfølgende riving av sidefløyene som følge av utbyggingen av Politidirektoratet/Sentrum Politistasjon i samme kvartal.

Sistnevnte utbygging ble foretatt av Vår Bank og Forsikring. Prosjektet ble ved utbygging kjøpt av Statsbygg Invest AS, og ble senere en del av den opprinnelig overførte porteføljen til Entra Eiendom, som i dag er eier av bygningsmassen.

Ny utnyttelse av eiendommene ble foreslått gjennom forslag til reguleringsplan innsendt til Oslo Kommune i januar 2003.

Forslaget bygger på erstatning av eksisterende bebyggelse med nytt kontorbygg i opp til 8 etasjer. Ved behandling av reguleringsforslaget ble det klart at byantikvaren ønsket eksisterende bebyggelse bevart. Plan- og bygningsetaten (PBE) har derfor utarbeidet reguleringsalternativ som innebærer bevaring av eksisterende bebyggelse og mulighet for bygging av et 6 etasjers volum i gardsrommet mellom eksisterende bebyggelse og nybygget for Politidirektoratet. Dette medførte at prosjekt for PST ikke kunne gjennomføres og vil hvis det blir vedtatt hindre Entrass opprinnelige intensjoner med kjøpet. Entra mener at PBE's forslag ikke gir noe realistisk gjennomførbart alternativ.

Reguleringssaken ligger i byrådsavdelingen for avsluttende politisk behandling.

Med bakgrunn i de argumenter som er framført for betydningen av vern, har Entra engasjert seg i en vurdering av situasjon og framtid for hele Youngstorget med nære omgivelser. I samarbeid med Gårdeiergruppen for Youngstorget-kvartalene og de øvrige store eiendomsbesitterne som OBOS forretningsbygg og Thon er det utarbeidet en analyse av området med forslag til tiltak kalt "Initiativ Youngstorget". Initiativet danner underliggende begrunnelse for reguleringsforslaget. Dette er drøftet med byutviklingskomiteen og på dennes anbefaling fremmet for byrådsavdelingen til politisk behandling.

Avslutningsvis vil jeg få bemerke at jeg ikke var styreleder når selskapet ervervet eiendommen i april 2002. Jeg tiltrådte 1. september 2004.

### Øvrige forhold

Som nevnt innledningsvis, ønsker jeg også å komme nærmere inn på noen øvrige forhold som ble berørt i høringen.

#### ÅPNINGSBALANSEN OG FORHOLDET MELLOM EGENKAPITAL OG GJELD

Ved utspørring av tidligere statsråd Børge Brende kom komiteens representanter Carl I Hagen (FrP) og Per-Kristian Foss (H) med uttalelser om at Entra Eiendom var et selskap som ble etablert uten gjeld og som en "gave fra staten" (ref nedenstående utdrag fra foreløpig referat fra høringen);

**"Carl I. Hagen (FrP):** Når Entra Eiendom fikk en voksende andel private utleiery og mer og mer virket som en vanlig aktør i eiendomsmarkedet, ble det da en debatt i regjeringen om enten å delprivatisere selskapet, få det børsnotert? Og sa man som så: Det er jo ikke akkurat noen grunn til at staten skal være eiere i et selskap som såkalt på lik linje skal konkurrere med andre? Det gjorde det jo ikke, i og med at man hadde en finansiell soliditet ved bare å få inn i sin balanse en hel haug med eiendommer som ikke hadde fem øre i lån, mens alle andre eiendomsselskaper har en betydelig grad av lånefinansiering. Var det et tema i regjeringen om å ta den naturlige konsekvens av at det ble noe annet enn forutsetningene var da det ble opprettet?"

**"Per-Kristian Foss (H):** Jeg hørte også henvisning til det tidligere i dag.

Jeg lurer på hva styret sa om det spørsmålet som representanten Hagen reiste, nemlig: Et selskap som blir oppkapitalisert ved en gave fra staten, kan vi si at det konkurrerer på like vilkår med andre selskaper som har ervervet gjennom til dels ganske betydelige låneoptak?"

Ovennevnte beskrivelse medfører ikke riktighet. Selskapets åpningsbalanse ble fastsatt på bakgrunn av en svært omfattende prosess, og på bakgrunn av bl.a. følgende forhold;

- en omfattende juridisk, økonomisk og teknisk due diligence-prosess av alle eiendommer/kontrakter som skulle overføres
- samlet verddivurdering (porteføljevurdering) av de eiendommene som skulle skilles ut fra Statsbygg foretatt av ekstern ekspertise
- sammenligning av rammevilkår mot tilsvarende eiendomsselskaper i Norge (basert på rapporter/undersøkelser fra uavhengige analyseselskaper)

Premissene for og prosessen rundt fastsettelse av åpningsbalansen beskrives nærmere i etableringsdokumentene, herunder bl.a. St.prp 84 (1998-99) og St.prp 1 Tillegg nr 10 (1999-2000).

Åpningsbalansen ble også bekreftet av dengang AADs revisor i forbindelse med etableringen som riktig verdi. ESA gjennomførte også undersøkelser for å se om det ble gitt ulovlig statsstøtte i forbindelse med

selskapsetableringen, og undersøkelsen ble avsluttet uten at dette ble påvist. Sitatet fra NHDs årsrapport i 2002 viser dette, se nedenfor;

*"EFTAs undersøkelsesorgan ESA har reist spørsmål om ulovlig statsstøtte til selskapet. Dette forholdet er nå avklart ikke har vært tilfelle. ESA har avsluttet sine undersøkelser."*

Endelig åpningsbalanse ble fastsatt til 3,55 mrd kroner inkludert omløpsmidler. Av dette utgjorde 1,42 mrd kroner egenkapital og 2,13 mrd kroner gjeld til staten. Statslånet ble gitt med forutsetning om full innfrielse (gjennom konvertering til gjeld i det private markedet) innen 3 år. Dette kravet ble innfridd i god tid for fristen.

Selskapets egenkapitalandel på stiftelsestidspunktet ble fastsatt til 40% (dvs. en gjeldsandel på 60%). Dette nivået var i tråd med nivå for tilsvarende selskaper, jfr eksterne rapporter fra Sundal Collier & Co og Orkla Finans.

Pr i dag utgjør konsernets gjeldsandel om lag 85% av bokført totalbalanse. Sett i forhold til markedsverdi utgjør gjeldsandelen i overkant av 50%, noe som ikke vurderes å være vesentlig annerledes enn for tilsvarende private selskaper.

#### ENGASJEMENT PÅ SØRENGA - FOTBALLSTADION

Selskapets engasjement i utviklingen på Sørenga, og spesielt et forslag om fotballstadion, ble også tatt opp ved flere anledninger i høringen. Som jeg ga uttrykk for i mitt svar i høringen, var dette relatert til selskapets forpliktelser i anledning byutvikling. Jeg ønsker i denne anledning å gjøre oppmerksom på at Entra Eiendoms utspill om mulig aktivitetsarena på Sørenga var et debattinnlegg i byutviklingsdebatten, og det var overhode ikke tatt noe styrebeslutning om eierskap eller vurdert eierskap til de foreslåtte anlegg.

#### RESULTATLØNNSORDNINGEN - FORHOLDET TIL ÅPNINGSBALANSEN

Som kjent for komiteen er selskapets oppfyllelse av eiers avkastningskrav ett av flere kriterier i den etablerte resultatlønnsordningen. I dette elementet benytter selskapet EVA-modellen (Economic Value Added), en modell for måling av verdiutvikling i forhold til avkastningskrav som også benyttes av en rekke andre nasjonale og internasjonale selskaper. I tillegg til en rekke andre påvirkningsfaktorer, vil også den generelle markedsutviklingen bidra til å påvirke verdiutviklingen, både positivt og negativt. Dette er et forhold vi selv sagt også er klar over, noe som bl.a. fremgår av selskapets årsrapporter.

I høringen ble det gitt inntrykk av at åpningsbalansen har gitt grunnlag for vurdering av bonus. Eksempelvis ble det ved utspørring av tidligere statsråd Børge Brende sagt følgende (ref nedenstående utdrag fra foreløpig referat fra høringen);

**"Ola T. Lånke (KrF):** Riksrevisjonen har også stilt spørsmål ved åpningsbalansen til selskapet. Har du noen kommentar til det? Jeg tar et spørsmål til med det

*samme. Det har også vært en del kommentarer rundt dette med verdiøkningen i selskapet, om den var reell eller ikke. Hva er ditt svar på det? Var det et spørsmål i din tid?*

**Børge Brende:** *Når det gjaldt åpningsbalansen, lå jo det fem-seks år før jeg ble ansvarlig for dette, så det er en diskusjon jeg ikke ...*

**Ola T. Lånke (KrF):** *Det har jo hatt betydning for vurderingen av bonusene til bl.a. administrerende direktør. Og det har vel skjedd i din tid. Kjente du til det?"*

I denne sammenheng ønsker jeg å presisere at nivået på selskapets åpningsbalanse ikke har hatt relevans for den resultatlønn som er blitt opparbeidet og utbetalt til de ansatte. Dette på bakgrunn av at resultatlønsordningen først ble etablert med virkning for regnskapsåret 2003 (med utbetaling i 2004). For EVA-delen er det det enkelte års verdiutvikling som er avgjørende for resultatlønsoppbeholdelse, man går altså ikke tilbake til etableringsåret. Eksempelvis gjelder da at resultatlønn fra EVA for 2003 ble basert på verdiutvikling i 2003 i forhold til selskapets verdier pr 31.12.2002.

I tillegg er kundetilfredshet og oppnåelse av definerte individuelle mål (fastsatt med bakgrunn i selskapets strategi og overordnede mål) øvrige kriterier for resultatlønsordningen.

Jeg ønsker også å gjøre oppmerksom på at resultatlønsordningen gjelder for alle ansatte i selskapet, og at samlet resultatlønn for den enkelte (ved full måloppnåelse på alle kriterier) maksimalt kan utgjøre ca 12% av årslønn. Sett i forhold til resultatlønnssystem i svært mange andre selskaper vurderes dette ikke på noen måte å være lønnsledende.

#### LØNNSUTVIKLING FOR ADM.DIR.

I høringen ble det gitt uttrykk for at adm.dir. har hatt en uforholdsmessig god lønnsutvikling, noe som også har vært et tema i medias dekning av saken.

Som det fremgår av tabell 14 på side 61 i Riksrevisjonens Dokument nr. 3:2 (2006-2007) har adm.dirs. ordinære lønn i perioden fra ansettelsen i 2000 til utgangen av 2005 hatt en økning fra 1,1 mill kroner til 1,7 mill kroner. Styret er i denne sammenheng opptatt av å påse at avlønning av adm. dir. er konkurransedyktig, noe som også fremgår av statens retningslinjer på området. Retningslinjene understreker også at statlige selskaper ikke skal være lønnsledende. Basert på en nylig gjennomført undersøkelse foretatt av ekstern ekspertise kan styret bekrefte at eksisterende avlønning til adm.dir. ikke er lønnsledende. Basert på styrets kjennskap til avlønning av adm.dir. i tilsvarende private selskaper, er avlønning til adm.dir. i Entra Eiendom ikke lønnsledende.

Som det også fremgår av nevnte tabell 14 på side 61, er det i 2005 kostnadsført 0,9 mill kroner i pensjonskostnad for adm.dir. Det vesentligste av dette relateres til pensjonsavtalen som ble inngått for ledergruppen i 2003. Avtalen var innenfor de retningslinjer som gjaldt

på det tidspunktet, og den var ikke vesentlig forskjellig i forhold til avtaler for ledere i andre statselskaper. I lys av nye retningslinjer innført i 2004, og nye skatteregler innført i siste års statsbudsjett, har styret og administrasjonen, som orientert om i høringen, blitt enige om å si opp denne pensjonsavtalen. Jeg presiserer imidlertid, nevnt av statsråd Dag Terje Andersen i høringen, at individuelt inngåtte avtaler er å betrakte som bindende avtaler.

I 2005 ble det i tillegg i styret besluttet utbetalt 0,4 mnok i resultatlønn og bonus til adm.dir. Dette ble utbetalt på bakgrunn av den generelle resultatlønsordningen for alle ansatte redegjort for ovenfor, og en diskresjonær bonus til adm.dir. besluttet av styret i fellesskap. Sistnevnte var basert på en evaluering av oppnådde resultater.

For øvrig er det i 2005 kostnadsført 0,2 mill kroner som gjelder øvrige ytelser, herunder bilordning, avis og telefon.

#### BAKGRUNN FOR KJØP AV FRITZNEBSGT 12

Som redegjort for i høringen ble Fritznersgt 12 kjøpt i anledning av arkitektkontoret Dark AS skulle flytte inn i noen lokaler hvis leieboere da skulle flytte inn i Postgirobygget. Selv om eiendommen kan oppfattes å være en boligeiendom, vil jeg i denne sammenheng presisere at eiendommen på det tidspunkt Entra Eiendom kjøpte den var regulert til kontorformål, noe den hadde vært brukt som siden 1941. Eiendommen er for tiden leid ut til Den Indonesiske Ambassade.

#### BAKGRUNN FOR KJØP AV BISKOP GUNNERUSGT 14 (DET TIDLIGERE POSTGIROBYGGET)

I forhold til det som fremkom i høringen vedrørende bakgrunn for kjøp av Biskop Gunnerusgt 14, ønsker jeg å utdype dette ytterligere overfor komiteen.

Ved at Entra kjøpte og utviklet Biskop Gunnerusgt 14 sikret man at verdiene forble på statens hånd, og vi kan i dag konstatere at markedsverdien for denne eiendommen ligger i overkant av 1 milliard kroner over investeringskost. Dette illustrerer klart hvilken avgjørende rolle som ligger i å ferdigutvikle verdiene i den statlige eiendomsmassen før man vurderer salg. Vanlig praksis tidligere har vært at eiendom som ikke lengre var egnet til statlig bruk ble solgt tomme og uutviklet. Dette var en praksis som medførte en dårlig forvaltning av fellesformuen. Erkjennelsen av dette var en av de grunnleggende forutsetningene for opprettelsen av selskapet.

Biskop Gunnerusgt 14 ble kjøpt våren 2001 av det statlige selskapet Posten Norge. Selger skulle selv være en av de store fremtidige leietakere i bygget. På kjøpstidspunktet var det ikke avklart hvorvidt det kunne gjennomføres et påbygg på eksisterende bygning, verken reguleringsmessig eller hvorvidt dette var teknisk mulig. Det var heller ikke gjort noe vedtak om dette.

Slik Entra Eiendom så for seg situasjonen den gangen var altså ca. halvparten av bygget utleid til et statlig selskap/virksomhetsområde (Posten var ikke aksjeselskap, men BA på denne tiden) og man førte etter kjøpet forhandlinger med både NSB og SAS. Interessen fra

NSB sin side ble overbrakt oss fra selger allerede før kjøpet var en realitet. Den konkurransemessige situasjonen i et dramatisk fallende utleiemarked, gjorde imidlertid at de ovennevnte potensielle leietakerne - etter først seriøst å ha vurdert lokalene i Biskop Gunnerusgt 14 - valgte andre løsninger.

Entra Eiendoms klare krav til avkastning og verdiutvikling krevde derfor en utvikling av eiendommen som medførte en større andel av private leietakere enn opprinnelig planlagt. Parallelt kan man se på kjøpet av Telenorkvartalet ved årsskiftet 2000/2001 som i dag er fullt utnyttet til statlige leietakere for de deler som Entra planla å eie på sikt. Ser man disse to store prosjektene i sammenheng i forbindelse med Entra Eiendom AS sin satsing i Oslo sentrum fremkommer et annet bilde enn om man ser på Biskop Gunnerusgt 14 isolert.

Når det tilsvarende gjelder kjøpene i Akersgaten dreier dette seg om eiendommer som har en strategisk beliggenhet i forhold til vare statlige primærkunder. Det er kjent at Staten i lang tid har vært opptatt av å sikre seg utvidelsesmuligheter for å kunne betjene regjeringskvartalets langsiktige behov. Entra Eiendom så her å kunne kombinere dette behovet med det å kunne skaffe leietakere inn til Biskop Gunnerusgt 14. Det må imidlertid presiseres at det er denne kombinasjonen, og ikke alene det å skaffe leietakere til Biskop Gunnerusgt 14, som var det avgjørende for denne investeringen. Vi ønsker her videre å opplyse om at selskapet er inne i sluttforhandlinger om utleie av kontorlokaler til hovedadministrasjonen i Vinmonopolet AS i denne eiendommen.

Nærings- og handelsdepartementet uttrykker at for at selskapet best skal fylle sin rolle som en potensiell utleier til sin primærkundegruppe er det viktig at selskapet erverver nye eiendommer (ferdigstilte og under utvikling) med sikte på senere utleie, dette for å ha ledig kapasitet til å kunne tilby hensiktsmessige lokaler. Dette må kunne skje ut fra en allmenn markedsvurdering uten at det på oppstartstidspunktet foreligger avtaler om utleie til offentlige leietakere. Ved oppstarten var selskapet i en situasjon hvor det ikke hadde slik ledig kapasitet i form av ledige lokaler. Det var derfor påkrevet, for at Entra Eiendom skulle kunne bli en attraktiv tilbyder av lokaler til offentlig virksomhet, å skaffe til veie utviklingspotensiale til dette formål.

Dette var også bakgrunnen for at selskapet i 2000 og 2001 kjøpte Universitetsgaten 2 m.fl. og Biskop Gunnerusgt 14. Begge var kjøp av tidligere statlig eiendom, som ble utviklet for å kunne tilfredsstille behov for lokaler, og har også sikret og utviklet statlige verdier. Når det gjelder hele den delen av U2-kvartalet som er eiet av Entra Eiendom, er denne fullt utleid til statlig virksomhet (Sosial- og helsedirektoratet og Borgarting lagmannsrett).

Jeg vil avslutningsvis igjen få benytte anledningen til å takke komiteen for at jeg i høringen fikk anledning til å bidra til en mest mulig saklig belysning av de forhold ved selskapet Entra Eiendom som Riksrevisjonen har tatt opp i sin rapport. Samtidig håper jeg at redegjørelsene i dette brevet vil være til hjelp i komiteens videre behandling av saken.





Vedlegg 2

**Referat  
frå open høyring om**

**Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS  
(Dokument nr. 3:2 (2006-2007))**

*Høyring onsdag 17. januar 2007:*

Tidlegare statsråd Jørgen Kosmo .....	* 3
Tidlegare statsråd Ansgar Gabrielsen .....	* 9
Statsråd Dag Terje Andersen .....	*15
Tidlegare styreleiar i Entra Eiendom AS Steinar Stokke .....	*20
Styreleiar i Entra Eiendom AS Grace Reksten Skaugen .....	*27
Tidlegare statsråd Børge Brende .....	*32



## Open høyring i kontroll- og konstitusjonskomiteen onsdag den 17. januar 2007 kl. 9

Møteleiar: L o d v e S o l h o l m  
(leiar i komiteen)

S a k :

Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS  
(Dokument nr. 3:2 (2006-2007))

**Møteleiar:** Då startar vi denne opne høyringa. Eg vil på vegner av kontroll- og konstitusjonskomiteen ønskje velkomen til høyringa.

Komiteen har vedteke å halde ei open kontrollhøyring som ein lekk i granskinga av Entra Eiendom AS som Riksrevisjonen har gjort gjennom Dokument nr. 3:2.

Dei hovudproblemstillingane som komiteen ønskjer å bli orientert om under høyringa, er – eg siterer frå brevet som er sendt rundt til dei som skal høyrast:

- «1. I hvilken grad gjennomføres driften av Entra Eiendom AS, herunder selskapets forvaltning, kjøp og utvikling av eiendommer, i samsvar med forutsetningen som lå til grunn for stiftelsen av selskapet og selskapets formål?
2. I hvilken grad gjennomføres driften av Entra Eiendom AS, herunder selskapets forvaltning, kjøp og utvikling av eiendommer, i samsvar med kravene til forretningsmessig drift?
3. I hvilken grad er forvaltning av statens interesser i selskapet i samsvar med prinsippet for god eierstyring?
4. I hvilken grad bør driften av Entra Eiendom AS, herunder selskapets forvaltning, kjøp og utvikling av eiendommer, endres som en følge av Riksrevisjonens rapport og Stortingets behandling?»

Komiteen har invitert følgjande til høyringa:

- Tidlegare arbeids- og administrasjonsminister Jørgen Kosmo
- Tidlegare nærings- og handelsminister Ansgar Gabrielsen
- Tidlegare nærings- og handelsminister Børge Brende
- Nærings- og handelsminister Dag Terje Andersen
- Tidlegare styreleiar i Entra Eiendom AS Steinar Stokke
- Styreleiar i Entra Eiendom AS, Grace Reksten Skaugen

Det vil bli teke stenografiske referat frå høyringa, og referatet vil følgje som vedlegg til komiteen si innstilling til Stortinget.

Komiteen si von er at denne høyringa vil gi naudsynte opplysningar om saka og gi naudsynt bakgrunn for å trekkje dei rette konklusjonane i innstillinga til Stortinget. Dei prosedyrane som er fastsette i reglementet for opne kontrollhøyringar, vil bli følgde.

I denne høyringa får dei som er inviterte, halde eit innlegg på 5 minutt. Først får ordførar for saka, som er Inge Ryan frå Sosialistisk Venstreparti, og deretter represen-

tantar for dei ulike partia, høve til å spørje ut dei inviterte. Utspørjarane får 5 minutt kvar til disposisjon. For at komitemedlemene skal få stilt dei spørsmåla som er naudsynte, vil eg be om at dei som svarer, gjer det så kort og konsist som råd er. Når utspørjinga er over, får dei inviterte 5 minutt til ei oppsummering, dersom dei ønskjer det. Leiaren vil nok vere streng på tidsbruken, i og med at vi har mykje som vi skal igjennom.

*Høyring med tidlegare statsråd Jørgen Kosmo*

**Møteleiar:** Då er vi klare til å starte opp, og eg vil først ønskje tidlegare arbeids- og administrasjonsminister Jørgen Kosmo velkomen. Du får 5 minutt til å innleie.

**Jørgen Kosmo:** Den tiden jeg var leder for Arbeids- og administrasjonsdepartementet, var jo mye av den virksomheten som var knyttet til Entra som et nytt selskap, på mange måter forming av selskapets virksomhet framover i tiden. Stortinget hadde etter framlegg fra den regjeringen som var før den regjeringen jeg var medlem av, lagt ganske bestemte føringer på hva som skulle være Entrass virksomhet og forretningsstrategi.

Opprettelsen av Entra var vel en konsekvens av at man mot slutten av 1990-årene bestemte at når det gjaldt kontorlokaler for statens ulike virksomheter, skulle dette organiseres på en sånn måte at det skulle være konkurranse. De ulike statlige selskapene eller virksomhetene skulle altså ha anledning til å gå ut i markedet og søke å finne leieobjekter som var best mulig tilpasset virksomhetens behov, men også under en slik innretning at det skulle være konkurranse for å få dette billigst mulig. Som en konsekvens av dette ble Entra utskilt fra tidligere Statsbygg og skulle sørge for at staten hadde et selskap som kunne konkurrere på dette markedet med å tilby statlige virksomheter gode leievilkår.

Det var helt åpenbart både fra tidligere regjering og fra Stortingets behandling at Entra Eiendom skulle rette seg mot en statlig kundegruppe og ikke ha en forretningsstrategi som gikk utover dette. Familie-, kultur- og administrasjonskomiteen var kanskje enda mer tydelig i innstillingen til Stortinget enn det regjeringen hadde vært, der komiteen helt tydelig sa:

«Komiteen har for øvrig merket seg at bedriften ikke skal konkurrere om oppføring av nye eiendomsprosjekter for private oppdragsgivere. Det primære formål skal være å dekke statens behov i det konkurranseutsatte markedet.»

Dette var retningslinjer som var gitt fra Stortinget, og som vi var opptatt av å følge til punkt og prikke i Arbeids- og administrasjonsdepartementet. Det var en helt klar oppfatning hos oss at hvis selskapet skulle legge opp til en strategi som gikk utover dette, så var det forutsetningen fra departementet at man måtte ha en strategidiskusjon med selskapet – og gå tilbake til Stortinget med forslag til ny strategi hvis det skulle være aktuelt å forandre den strategien. Jeg kan vel si at det var rettesnoren som vi arbeidet etter i den første fasen av selskapets virksomhet når selskapet skulle formes og finne sin plass i det nye markedet.

At Stortinget var såpass klare, var jo i og for seg en befrielse for politisk ledelse i departementet, for man hadde da et ganske klart stortingsvedtak med en klar flertallsmerkning å forholde seg til.

En av årsakene til at Stortinget var så presise på dette, var jo at man ikke ønsket at staten gjennom Entra, som på mange måter hadde staten i ryggen og var en økonomisk gigant, skulle gå inn i eiendomsmarkedet. Man var redd for at det kunne ha betydelig konkurransevridende effekt. Ved opprettelsen av Entra hadde man jo søkt å sørge for at man ikke kom i strid med EØS-reglene om uheldig konkurransevridning og eventuelt spekulasjoner om statlig kryssubsidiering.

Utover dette tror jeg ikke at det skulle være behov for meg for å tilføye noe spesielt.

**Møteleieren:** Takk skal du ha. Då gir eg ordet vidare til saksordføraren, Inge Ryan frå Sosialistisk Venstreparti. – Du har 5 minutt. Ver så god.

**Inge Ryan (SV):** Takk for det, leder, og takk for innledinga til Kosmo.

I desember 2000 satte Entrass styre seg et strategisk mål om å øke andelen private leietakere til 20 pst. innen utgangen av 2004. Hva foretok departementet seg etter dette styrevedtaket?

**Jørgen Kosmo:** Departementet var helt klare på at dette ikke var en akseptabel utvikling for Entra som selskap. Man måtte forholde seg til de retningslinjene som var trukket opp av departementet som konsekvens av det stortingsvedtaket som var gjort. Dette fikk Entra beskjed om.

**Inge Ryan (SV):** Hadde du inntrykk av at det ble tatt til etterretning?

**Jørgen Kosmo:** Ledelsen i Entra – forståelig nok – og styret i Entra hadde jo ambisjoner om å kunne være et selskap som hadde en god forretningsmessig drift, og hadde vel et ønske om å utvide aktiviteten også over på det private markedet, og i og for seg også å bevege seg fra det statlige markedet til et offentlig marked. Departementet motsatte seg ikke at det på et senere tidspunkt kunne være behov for å ha en strategisk diskusjon om hvor selskapet skulle gå hen, men på det tidspunktet var det helt uaktuelt for departementet å akseptere en utvikling som gikk i den retning, og det ble styret gjort oppmerksom på.

**Inge Ryan (SV):** I et brev fra Nærings- og handelsdepartementet som er datert den 8. januar 2007, har verken Arbeids- og administrasjonsdepartementet eller Nærings- og handelsdepartementet «funnet grunn til å benytte sin styringsrett til å gi instruksjoner med bakgrunn i selskapets innretning av virksomheten». Mener du at Entra i din tid som minister fulgte de føringene Stortinget hadde lagt som grunnlag for dannelsen av Entra Eiendom?

**Jørgen Kosmo:** Som jeg sa, hadde Entra tydelig en ambisjon om å gå lenger, men det framgår av den siste generalforsamlingen som jeg ledet, og årsrapporten som var levert fra Entra, at man forholdt seg til de retningslinjene som var gitt. På det tidspunktet var utleiemassen 98 pst. statlig, og det var jeg fornøyd med. Jeg var utmerket godt klar over at Entra hadde ambisjoner om å gå lenger, men det ble det ikke gitt tillatelse til.

**Inge Ryan (SV):** Jeg har ett spørsmål til. Riksrevisjonen stiller spørsmål ved om verdien på eiendommene Entra fikk overført, ble vurdert for lavt i forhold til markedsverdien. Mener du – sett i ettertid – at verdien av eiendommene ble satt for lavt?

**Jørgen Kosmo:** På det tidspunktet verdifastsettelsen ble foretatt, sørget man jo for at man hadde undersøkelser i markedet, og man fastsatte en sum. Så kan man si i ettertid at når man ser verdiøkningen på disse eiendommene, kan man lure på om den var satt for lavt. Men på det tidspunktet tror jeg verken Entra eller noen andre på statlig side hadde noen grunn til å tvile på at verdien var satt på et riktig nivå.

**Møteleieren:** Då går vi vidare til Arbeidarpartiet. – Svein Roald Hansen, du har 5 minutt.

**Svein Roald Hansen (A):** Takk for det, leder. Litt mer om denne strategidiskusjonen, som man altså i den generalforsamlingen som du ledet som administrasjonsminister, protokollerte at man ville føre videre. Var politisk ledelse, eller departementet, inne i den? Eller: Ble dette fulgt opp så lenge du var minister? Du var ikke det så lenge etterpå, men ble dette fulgt opp etterpå?

**Jørgen Kosmo:** Hva som skjedde etter at jeg gikk av som minister, det må jeg si at det kan jeg ikke svare på. Men så lenge jeg satt der, ble dette fulgt opp gjennom avdelingen, og selvsagt var det – fordi dette var et nytt selskap – en stadig dialog med departementets avdeling med ansvar for den virksomheten i forhold til formingen av selskapets framtid. Disse diskusjonene gikk selvsagt også på utsiden av det som var i lovpålagte generalforsamlinger, og det var helt nødvendig å ha en slik løpende dialog i forbindelse med utviklingen av Entra, og for at Entra skulle finne sin plass i markedet. Men fra departementet ble det gitt helt klare signaler om at man måtte forholde seg til stortingsvedtaket. Skulle man endre strategi, måtte det i så tilfelle behandles på en generalforsamling, og det måtte fremmes en sak for Stortinget.

**Svein Roald Hansen (A):** Du sa i svaret til Inge Ryan at det var 98 pst. statlige – eller i hvert fall offentlige – leietakere inne i starten, og det var du godt fornøyd med. Det største, nær sagt, spranget i private leietakere skjedde jo da man kjøpte postgirobygget og renoverte det og fikk leietakere inn der. Det skjedde våren 2001. Var departementet på noen måte inne i vurderingene rundt kjøpet av det? I hvert fall i ettertid ser man at man kan ikke ha hatt stat-

lige leietakere som har anmeldt behov for å fylle opp det bygget.

**Jørgen Kosmo:** Det var en beslutning som var tatt av Entra, og selvsagt: Slike kjøp må nødvendigvis være beslutninger som tas av selskapet. Departementet var ikke inne i den prosessen, men jeg husker at jeg personlig syntes at dette var et merkelig kjøp. Men det ble, så vidt jeg husker, forklart med at dette var en god investering for å framskaffe lokaler til statlige virksomheter i framtiden.

**Svein Roald Hansen (A):** Da tror jeg ikke jeg har noen flere spørsmål.

**Møteleieren:** Då går vi vidare til Framstegspartiet. Carl I. Hagen er utspørjar.

**Carl I. Hagen (FrP):** Takk, leder.

Det er senere blitt kjent at det i Entra var bonusavtaler basert på verdiøkningen i selskapet. Var det snakk om, diskusjon om, eller var det noe som var kjent for deg i den tiden du var minister, at man hadde slike tanker?

**Jørgen Kosmo:** Nei.

**Carl I. Hagen (FrP):** Så det er kommet senere, etter din ministertid?

**Jørgen Kosmo:** Ja.

**Carl I. Hagen (FrP):** Hvis du hadde vært klar over at det ville komme slikt, tror du det hadde vært større interesse fra departementet for verdifastsettelsen av eiendommene som ble overført selskapet?

**Jørgen Kosmo:** På det tidspunktet verdifastsettelsen ble foretatt, var det overhodet ikke noen diskusjon om framtidige avlønningssystemer for ledergruppen i Entra. Det var og skal være styrets ansvar. Det generalforsamlingen gjorde, var å fastsette avlønningen for styremedlemmene og for revisor.

**Carl I. Hagen (FrP):** Du nevnte i sted at på den siste generalforsamlingen som du ledet – jeg går ut fra at styret og administrerende direktør var til stede – var det din oppfatning at det var klinkende klart fra departementets side, eller generalforsamlingens side, at strategien skulle være rettet mot den statlige kundemasse, eventuelt annet offentlig, og i meget begrenset grad privatmarkedet, og kun som et resultat av at man – la oss si – overtok bygningen. Var det klart for styret og administrerende direktør?

**Jørgen Kosmo:** Ja, jeg mener det skulle være ganske klart for styret hva som var departementets oppfatning. Og hvis man ser på årsrapporten fra Entra som var til behandling på denne generalforsamlingen, er det ingenting i den som skulle tyde på at Entra hadde besluttet å endre strategi. Men vi var selvsagt kjent med det arbeidet som pågikk i Entra i forbindelse med framtidig strategiutvik-

ling, og hadde gitt ganske tydelige signaler fra departementet om at dette ikke var en ønsket utvikling.

**Carl I. Hagen (FrP):** Og styret og administrerende direktør var også etter din oppfatning klar over at dersom de allikevel ønsket å endre strategien, var det en sak for generalforsamlingen, og at de også ville kunne forvente at generalforsamlingen ville bringe den saken inn for Stortinget før generalforsamlingen eventuelt gav sin tilslutning?

**Jørgen Kosmo:** I forbindelse med et ønsket kjøp av en spesiell virksomhet i markedet uttalte jeg som statsråd at dette var et kjøp som jeg mente lå utenfor selskapets arbeidsområde. Dette kjøpet ble det ingenting av. Så for meg vil det være helt uforståelig hvis ikke styret på det tidspunktet var utmerket klar over at man skulle forholde seg til de retningslinjene som var trukket opp av Stortinget.

**Carl I. Hagen (FrP):** Hadde departementet noen medvirkning i ansettelsen av administrerende direktør Løfsnes?

**Jørgen Kosmo:** Det kjenner jeg ikke til.

**Carl I. Hagen (FrP):** Var det før eller etter ...

**Jørgen Kosmo:** Det måtte være før min tid.

**Carl I. Hagen (FrP):** Det var før din tid?

**Jørgen Kosmo:** Altså, nå er dette lenge siden, så jeg må innrømme at jeg husker ikke.

**Carl I. Hagen (FrP):** Men i din tid hadde ikke departementet og statsråden noe med ansettelsen av administrerende direktør å gjøre?

**Jørgen Kosmo:** Det er styret som ansetter administrerende direktør, ikke departementet.

**Carl I. Hagen (FrP):** Det er helt riktig formelt, men det kan jo hende en styreformann av og til spør en statsråd om det er all right. Så jeg spør om du som statsråd på noen måte hadde noen rolle i dette.

**Jørgen Kosmo:** Det kan jeg overhodet ikke erindre at jeg hadde noe med å gjøre.

**Carl I. Hagen (FrP):** Takk.

**Møteleieren:** Då går vi vidare til neste spørjar, som er Per-Kristian Foss frå Høgre. Ver så god, du har fem minutt.

**Per-Kristian Foss (H):** Takk, leder.

Kosmo uttalte til Aftenposten i fjor, den 23. november, at han ikke kjente til strategiendringene i selskapet, og du

har nå på en del spørsmål utdypet at du hadde det jeg oppfatter som en følelse av at selskapet ville veldig, men departementet ville ikke så mye. Føler du som tidligere statsråd at enkeltbeslutningene fattet av styret og administrerende direktør i selskapet stod i forhold til strategien? Eller var det et forsøk på å underminere strategien?

**Jørgen Kosmo:** Det er et vanskelig spørsmål. Jeg følte det vel slik at etter nødvendige diskusjoner forstod styret utmerket godt hva som var departementets og Stortingets oppfatning av strategien. Jeg regnet med at en forholdsvis god oppfatning av strategien. Jeg regnet med at en forholdsvis god oppfatning av strategien. Jeg regnet med at en forholdsvis god oppfatning av strategien. Jeg regnet med at en forholdsvis god oppfatning av strategien.

**Per-Kristian Foss (H):** Men allikevel hadde departementet på generalforsamlingen i 2001, 18. juni, merknader til – som det heter – enkelte konkrete forhold knyttet til strategiendringene. Særlig gjaldt det prosjekteringen av et nytt rådhus i Tromsø. Og i parentes bemerket: Det er vel ikke noen veldig stor sjanse for at det vil bli et regjeringsbygg eller vil fylle et statlig formål, iallfall ikke på kort sikt. Departementet signaliserte skepsis til dette, men Entra fortsatte prosjekteringen og samtalen med Tromsø kommune. Du har nå selv nevnt et annet eksempel, Postgirobygget, hvor det vel for de fleste også var noe uklart, kanskje ikke minst for dem som satt i regjering, hvilket statlig formål bygget skulle huse. Føler du fortsatt at selskapet opptrådte lojalt i forhold til mulige strategiendringer?

**Jørgen Kosmo:** Hva selskapet gjorde etter at jeg gikk av som statsråd, tror jeg ikke jeg skal –

**Per-Kristian Foss (H):** Men jeg spurte om det som gjaldt din tid.

**Jørgen Kosmo:** – ha noen formening om.

Jeg var utmerket klar over at selskapet ønsket å endre strategien og bevege seg fra statlige til offentlige leietakere og også øke andelen av private. Men min oppfatning på det siste generalforsamlingsmøtet jeg var på, og av den siste kvartalsrapporten fra Statsbygg, der det statlige leietakervolumet fremdeles var på 98 pst., var at selskapet lojalt fulgte de instruksjoner som kom fra departementet. Hva selskapets styre og selskapets leder tenkte, kan jeg ikke ha noen formening om. Men det er helt riktig at jeg syntes at å bevege seg inn på et rådhus i Tromsø var utenfor den strategien som Stortinget har gitt uttrykk for at man skulle ha. Stortinget er ganske klare når de sier at det er statens behov som skal dekkes, ikke det offentlige.

**Per-Kristian Foss (H):** Så til spørsmålet om verdien av det som ble satt inn i selskapet, altså åpningsbalansen. Nå beveger jeg meg inn i forhold som i og for seg ikke naturlig alltid er offentlige. Men du har selv uttalt til Dagens Næringsliv den 24. november i fjor:

«Åpningsbalansen var utarbeidet av fagfolk og forelagt Finansdepartementet. Jeg hadde da verken forutsetninger for eller ønske om å endre denne». Men du har ikke opplyst hva Finansdepartementet sa, i denne uttalelsen. Kan du gjøre det?

**Jørgen Kosmo:** Nei.

**Per-Kristian Foss (H):** Jeg synes kanskje når du sier det, at dette er en halvkvedet vise, for i dette sitatet gir du inntrykk av at Finansdepartementet støttet den åpningsbalansen som ble foreslått og vedtatt.

**Jørgen Kosmo:** Men dessverre kan jeg ikke si hva Finansdepartementet sa, for det husker jeg ikke. Det må jeg bare beklage. Da måtte jeg eventuelt gått tilbake i dokumentene og sett hva som står der, og det har jeg ikke gjort. Så hvis jeg skulle si noe nå, ville det bli ren gjetning, og det tror jeg ikke komiteen vil være tjent med.

**Per-Kristian Foss (H):** Takk.

**Møteleieren:** Då går vi vidare til neste spørjar, Ola T. Lånke frå Kristeleg Folkeparti. Ver så god, du har 5 minutt.

**Ola T. Lånke (KrF):** Vedtaket om å endre strategien i Entra Eiendom ble fattet i desember 2000, og det gikk altså over et halvt år uten at tidligere statsråd Kosmo gjorde noe som helst, eller grep inn eller drøftet dette med Stortinget. Har tidligere statsråd Kosmo gjort seg noen tanker om hvorfor han ikke ble bedre informert om at strategien virkelig var endret?

**Jørgen Kosmo:** Etter min oppfatning kunne ikke Entra fatte styrebeslutning eller fatte noen beslutning om å endre strategien uten en godkjenning fra generalforsamlingen, og på det tidspunktet var det helt uaktuelt å kalle inn og lage en ekstraordinær generalforsamling for å behandle et strategiforslag som Entra utmerket godt visste at departementet var imot.

**Ola T. Lånke (KrF):** Du hadde aldri på noe tidspunkt en oppfatning av at her var det en betydelig endring på gang, og at departementet og selskapet her var i utakt?

**Jørgen Kosmo:** Jeg følte meg ganske sikker på at styret i Entra lojalt ville følge de beslutninger og den informasjon som ble viderefremmet fra eieren.

**Ola T. Lånke (KrF):** I juni 2001 ble det gitt muntlig pålegg til styret om å trekke seg ut i forbindelse med byggingen av rådhuset i Tromsø. Var statsråden klar over at et muntlig pålegg ikke var bindende for styret, og hvorfor ble ikke dette gitt skriftlig?

**Jørgen Kosmo:** Ja, det kan man jo lure på, hvorfor det ikke ble innkalt til en ekstraordinær generalforsamling og

styret bedt om å stille sine plasser til disposisjon. Men jeg så det på det tidspunktet slik at det var uaktuelt å endre strategien. Hadde det vært spørsmål om å endre selskaps strategien, ville det vært naturlig at det hadde vært et generalforsamlingsmøte og ført til protokolls.

**Ola T. Lånke (KrF):** Hvorfor ble det ikke lagt på et skriftlig pålegg?

**Jørgen Kosmo:** Jeg mener jo at det ikke skulle være nødvendig, for alle måtte oppfatte at det var i strid med Stortingets retningslinjer og de retningslinjer som Entra hadde å arbeide etter. Jeg må jo si at jeg har sjelden sett komitemerknader som er så krystallklare i forhold til hva som skal være formålet med en virksomhet, som de komitemerknadene som kom, og det var jo selvsagt fordi det var en politisk diskusjon i Stortinget om man overhodet skulle opprette dette selskapet, og hvilket formål det skulle ha, og en redsel for at man skulle plassere en tung statlig aktør inn i et marked og få uheldig konkurransevridding. Derfor var det så viktig for oss, også for meg som ansvarlig statsråd, at dette selskapet skulle følge den strategien som Stortinget hadde bestemt. Jeg må si at jeg så ikke noe behov for å innkalle til generalforsamling. I de retningslinjene som Arbeids- og administrasjonsdepartementet etablerte for forvaltning av eierinteressene i Entra, var det forutsatt at styringssignalene skulle gis i generalforsamling, og, som sagt, jeg så ikke noe behov for å endre styringssignalene. Derfor ble det heller ikke innkalt til noe generalforsamlingsmøte. De styringssignalene var krystallklare.

**Møteleiaren:** Er Ola T. Lånke ferdig?

**Ola T. Lånke (KrF):** Ja.

**Møteleiaren:** Då går vi til siste utspørjar i denne første runden, Magnhild Meltveit Kleppa frå Senterpartiet. Ver så god, du har 5 minutt!

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Takk, leiar! Eg har to spørsmål. Fyrst eit oppfølgingsspørsmål til til denne generalforsamlinga, som allereie har vorte tilbørleg belyst, altså den 18. juni 2001. Her seier du at det framgjekk ingenting av årsrapporten som skulle tilseia endra strategi. Kan du seia noko om sjølve generalforsamlinga? Vart det der frå styret si side på nokon måte meddelt at det var ein diskusjon om det? På det tidspunktet var jo f.eks. då Postgirobygget kjøpt.

**Jørgen Kosmo:** Av protokollen framgår det at det var einighet om at det var behov for en strategisk diskusjon om videreutviklingen av Entra, og det er det som ble protokollert på det generalforsamlingsmøtet. Det ville det jo selvsagt bli lagt til rette for, at man skulle ha en dialog om videre utvikling av forretningsstrategien til Entra. Men det ble ikke gitt noen signaler på det møtet om at man aksepterte at forretningsstrategien var endret.

Jeg mener jeg gjorde det tydelig og klart, både muntlig og skriftlig, at skulle man endre forretningsstrategien, måtte det fattes beslutning om det på generalforsamlingsmøte, og så måtte man gå til Stortinget før man faktisk kunne endre strategien. Dette var ikke noe man kunne gjøre stykkevis og delt. Dette måtte framgå som et resultat av en generalforsamlings beslutning.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Så har eg eit spørsmål som går på eit anna tidspunkt. Der trur eg eg må seia at du må velja om du vil kommentera det eller ikkje, for det gjeld revidert budsjett for 2005. Då var du stortingspresident. Det låg føre ei melding frå Nærings- og handelsdepartementet om Entra i samband med revidert. Gjorde du deg opp noka meining om om denne meldinga gav Stortinget høve til å drøfta Entra, inkludert strategi, på ein fullgod måte?

**Jørgen Kosmo:** Det var riksrevisjonsrapporter i Stortinget i den tiden jeg satt som president og også som medlem av kontroll- og konstitusjonskomiteen. Kontroll- og konstitusjonskomiteen bad om at det ble fremmet en egen sak for Stortinget der Regjeringen la fram sin oppfatning om den framtidige strategi for Entra, for vi så at gjennom ulike vedtak og ulike beslutninger, både i regjering og i storting, beveget man seg ganske langt bort fra det som var hovedintensjonen bak opprettelsen av Entra, og vi følte vel i kontroll- og konstitusjonskomiteen at det var et behov for en gjennomgående strategisk drøfting om hva man ville med Entra i framtiden.

Det som jeg kanskje følte først og fremst var viktig i den forbindelse, var jo både Regjeringens og Stortingets godkjenning av Entrass engasjement i forbindelse med Nasjonalbiblioteket, der det er helt åpenbart at Entra gikk inn på formålsbygg, som var noe helt nytt i det som var forutsatt skulle være Entrass hovedoppgave. Så vi mente vel i kontroll- og konstitusjonskomiteen at det var behov for en samlet diskusjon om dette. Den egne saken ble ikke presentert. Det var, så vidt jeg husker, en liten snutt i eierskapsmeldingen om Entra, men det kan man vel neppe si var å legge til rette for en helhetlig diskusjon om utviklingen av Entra. Det var ikke bare jeg, men så vidt jeg husker, var kontroll- og konstitusjonskomiteen enstemmig i sin anmodning om at det burde framlegges en egen sak.

**Møteleiaren:** I og med at vi har litt tid til overs, vil leiaren foreslå at vi tek ein oppfølgingsrunde. Inge Ryan har bedt om å få stille eit spørsmål til – deretter Carl I. Hagen.

**Inge Ryan (SV):** Sett i ettertid, syns du at etablering av Entra Eiendom har vært en suksess? Hvis man kunne skru klokka – eller kalenderen – tilbake, hadde du gjort det på samme måte igjen? Eller burde man – punkt 1: unnlatt å etablere et slikt selskap? Punkt 2: Burde man hatt strammere styring av selskapet fra starten av?

**Jørgen Kosmo:** Du verden! Det vil bli en politisk yttring fra meg.

For å være ærlig må jeg innrømme at jeg ikke var noe særlig glad i det stortingsvedtaket som skilte ut Entra fra Statsbygg. Men det var nå en beslutning som daværende regjering og Stortinget tok. På det tidspunktet mente jeg at man kunne lagt til rette for at Statsbygg gjennom endringene i sin virksomhet utmerket godt kunne ha ivarett disse interessene.

Så ble jo Entra etablert, og da syns jeg jo i og for seg at den forretningsmessige utviklingen av Entra – altså, de har tjent gode penger, og staten har fått høstet inn av det overskuddet, så det er ikke tvil om at rent forretningsmessig har Entra drevet godt. Men det er et politisk spørsmål om staten skal ha et selskap som skal tjene penger på eiendomsmarkedet. Det er et spørsmål som Stortinget bør ta stilling til.

**Møteleieren:** Då er det Carl I. Hagen.

**Carl I. Hagen (FrP):** Du sa i ditt svar til Ola T. Lånke at du mente det var tilstrekkelig med et politisk signal, eller la oss si et muntlig pålegg, til Entra, at det burde være tilstrekkelig. Det forbauser meg, for vi vet at i næringslivet – det er jo aktualisert i disse dager i noen store bedrifter – forholder man seg til juridiske realiteter. Det er klart at et styre i et selskap forholder seg først og fremst til vedtak i generalforsamlingen. Hva en dominerende eier eller eneeier måtte si i avisintervjuer og i radio eller tv, har ingen juridisk realitet for et styre. I forholdet storting–regjering har vi to styringssystemer. Ett er det parlamentariske, og det er der en merknad kommer inn, som du refererte til. En merknad har heller ingen juridisk eller konstitusjonell binding for en statsråd. Det er det kun et vedtak i Stortinget som har. Synes ikke du utviklingen har vært slik at det i langt større grad bør legges vekt på at formaliteter er realiteter, og ønsker man å være sikker på at en instruks følges, må den gjøres formell i form av en generalforsamlings vedtak? Sett i ettertid, vil du mene at det hadde vært fornuftig å sørge for et generalforsamlingsvedtak overfor styret om ikke å endre strategien før generalforsamlingen i vedtak hadde gitt tillatelse til det? Er det her noen lærdommer også for dagens politikere, at hvis de ønsker å gjøre noe, må de gjøre det formelt og ikke gå rundt og tro at signaler gjennom tv-intervju er noe som et styre og administrerende direktører følger?

**Jørgen Kosmo:** Jeg mener at skal et selskap som er eid av staten, endre sin virksomhet i strid med generalforsamlingens uttrykkelige ønske, burde styret være modent for å bytte plass med noen andre. Jeg mener at når først generalforsamlingen så klart og entydig har sagt hva som skal være selskapets virksomhet, skal det ikke være behov for å innkalle til ny generalforsamling hver gang noen får noen gode ideer. Styret var jo utmerket godt klar over at jeg syntes dette var en uheldig utvikling. Men på det tidspunktet ville det ha vært meget drastisk – fordi selskapet på mange måter var i en oppbyggingsfase – å skulle kalle inn til ekstraordinær generalforsamling og kaste styret fordi om man hadde en ulik oppfatning av om man skulle

engasjeres i et rådhus i Tromsø. Det tror jeg ville ha vært veldig, veldig uheldig for utviklingen av selskapet.

**Møteleieren:** Då er det Svein Roald Hansen, deretter Ola T. Lånke, som er siste innteikna talar før vi går til avslutting.

**Svein Roald Hansen (A):** Takk for det.

Som du har sagt, og som det ligger klart i dokumentene, var formålene dette selskapet skulle fylle, veldig klart definert og snevre i den forstand at det var å dekke statlige virksomheters behov for kontorlokaler. Så får man over 100 000 m<sup>2</sup> og oppdager at der er det også noen fylkeskommunale leietakere, og det finnes noen butikker i første etasje, fordi reguleringsbestemmelsene osv. Var det i den diskusjonen som da foregikk i din tid rundt strategi – og som du har gitt inntrykk av, at styret kanskje ønsket noe mer – slik at man faktisk hadde vært litt for snever i beslutningsgrunnlaget, at det faktisk reelt sett var nødvendig å myke det litt opp også for å ha litt reserver, for ikke å la deler av et bygg stå ledig hvis ikke det var andre leietakere enn statlige virksomheter?

**Jørgen Kosmo:** Jo, men det framgår av generalforsamlingen i 2001 at jeg var åpen for at det var behov for å gjennomføre en drøfting om framtidig strategi. Men det var også samtidig klart at før man endret strategi, måtte man gå tilbake til Stortinget, slik at Stortinget fikk anledning til å gi signaler om den strategien. Jeg oppfattet stortingsvedtaket såpass direkte og snevert at man kunne liksom ikke sette seg utover dette. Så jeg er jo helt enig i det Carl I. Hagen sier om hvordan man skal fortolke stortingsvedtak, men det er helt åpenbart at selv om det er vedtak som er styrende, vil en krystallklar flertallsmerknad fra en komite som er knyttet opp til vedtaket, være forpliktende for enhver statsråd. Om ikke du da kan bli stilt for riksrett for ikke å følge dette, er det helt åpenbart at det står om ditt politiske liv.

**Møteleieren:** Då går vi til det siste spørsmålet, frå Ola T. Lånke.

**Ola T. Lånke (KrF):** Tidligere statsråd Kosmo bruker ganske sterke ord akkurat nå, synes jeg, om dette. Det er jo et faktum at forretningsideen og strategien i selskapet ble fastlagt i desember i 2000. Generalforsamlingen ble avholdt i juni i 2001, altså et halvt år etterpå. Det blir jo litt etterpåklokskap naturligvis, men når Kosmo ser tilbake på dette, var det naivt å stole på selskapet i denne situasjonen, og vil Kosmo bruke begrep som «illojalt» om styret i denne situasjonen, når man burde ha visst at man var slik i utakt både med Stortinget og med departementets mening?

**Jørgen Kosmo:** Jeg må jo bare gjenta at i årsrapporten, som ble framlagt på generalforsamlingen, er det inngenting som tyder på at selskapet har endret strategi, selv om vi var kjent med det strateginotatet som var utarbeidet og de signalene som var gitt fra departementet tilbake til



selskapet om at dette ikke var en utvikling som kunne aksepteres. I årsrapporten fra selskapet er det ingenting som tyder på at de faktisk har endret strategi.

Jeg må jo si at det er ingen grunn til å ha mistillit verken til et styre eller til en leder i et selskap fordi om man har tanker om hvordan virksomheten burde utvikles i framtida for å kunne sikre et best mulig forretningsmessig grunnlag for driften. Derfor var jeg på generalforsamlingen, med utgangspunkt i det jeg kjente til av deres ønsker om framtidig strategiutvikling, åpen for en drøfting av dette spørsmålet, men klart under forutsetning av at før man iverksatte noen ny strategi, måtte det besluttes av generalforsamlingen og gå en sak til Stortinget om dette. Jeg må jo si at jeg oppfattet det slik at dette forstod virksomheten, og det respekterte virksomheten.

**Møteleiar:** Då er tida for spørsmål ute, og du får no høve til, Kosmo, eventuelt å kome med tilleggsopplysningar på inntil 5 minutt, dersom du ønskjer det.

**Jørgen Kosmo:** Nei. Jeg føler vel i og for seg at jeg har fått sagt det jeg skulle si, og har svart på spørsmålene etter beste evne.

Nå er jo dette noen år siden, så jeg beklager at det ikke er mulig å huske alle detaljer. Men ut fra det jeg har gått gjennom av dokumenter som finnes fra den perioden, føler jeg meg ganske trygg på at jeg har besvart spørsmålene og gitt de orienteringene som skulle være nødvendige for å belyse saken.

**Møteleiar:** Då seier vi tusen takk. Eg er sikker på at det har vore eit godt og nyttig bidrag for oss i det vidare arbeidet med saka.

Då tek denne høyringa pause fram til ca. kl. 11.15 – litt avhengig av kva tid Stortingets møte sluttar. Vi kan ikkje ha høyring når det er møte i salen, men vi tek sikte på å starte opp her kl. 11.15, eller iallfall seinast 5 minutt etter at møtet er avslutta i Stortinget. Dermed hevar vi høyringa så langt.

Høyringa avbroten kl. 09.44.

-----

Høyringa vart teken opp att kl. 11.30.

#### *Høyring med tidlegare statsråd Ansgar Gabrielsen*

**Møteleiar:** Då set vi møtet igjen – eit kvarter etter oppsett plan. Men vi får likevel berre køyre i gang.

Då vil eg ønskje tidlegare nærings- og handelsminister Ansgar Gabrielsen velkomen.

Eg vil minne om prosedyren. Først har du 5 minutt til innleiing. Så vil kvar enkelt fraksjon her få 5 minutt. Vi startar med saksordføraren, Inge Ryan. Så får du 5 minutt til slutt. Dersom vi får tid, oppnar vi også for ein spørjerunde viss det skulle vere uoppklarte spørsmål.

Utan å bruke meir tid overlèt eg ordet til deg. Ver så god. Du har 5 minutt.

**Ansgar Gabrielsen:** Takk for det, leder.

Min periode som næringsminister strekker seg fra oktober 2001 til midtsommers 2004. Men for Entras del fikk vi det over som en del av den politiske viljen regjeringen hadde til å prøve å profesjonalisere eierskapet ved å samle de fleste selskapene i Næringsdepartementet.

Noe av det viktigste vi tok fatt på der, var nettopp knyttet til å profesjonalisere eierskapet, ved at vi i den stortingsmeldingen som har vært omtalt tidligere, St.meld. nr. 22, redegjorde i detalj for hva vi ville gjøre for nettopp å profesjonalisere det. Vi etablerte det man kan kalle statlig «corporate governance» ved at vi etablerte ti kjøreregler for dette. Men det viktigste er jo for så vidt ikke å ha reglene, det viktigste er å etterleve dem. Det jobbet vi mye med i departementet. Jeg tror man må si at når børsdirektøren etter et par år kunne si at den statsrabatten som eventuelt måtte ha vært på statlige selskaper, ikke eksisterer lenger, da har kanskje en del av Næringsdepartementets profesjonalisering vært den vesentligste årsaken.

Det aller viktigste i forhold til eierstyring er, etter mitt skjønn, rolleavklaring. Der gir jo aksjeloven ganske klare ikke bare føringer, men absolutte rolleavklaringer mellom administrerende direktør, styret og generalforsamlingen og eieren gjennom generalforsamlingen.

I de selskapene som er omtalt i både den eierskapsmeldingen som nå ligger i Stortinget, og den forrige – det er 50–60 selskaper – gjennomførte vi dette, vil jeg si, til punkt og prikke. Jeg registrerer at også dagens regjering har adoptert det regelverket og kjører videre på akkurat det samme. Det innebærer at man har en eierdialog fortløpende. Det innebærer stort sett at vi får informasjon fra selskapene om deres gjøren og laden på en del områder, og det er folk i departementet som er dedikert til de forskjellige selskapene. Det skjedde selvfølgelig også mens jeg var statsråd. Den eierdialogen hadde vi med alle selskap, fra de største til de minste, også Entra.

Jeg kan ikke huske – og jeg kan ikke se av noen dokumenter – at det fremkommer at Entra stilte i noen annen posisjon enn alle de andre. Og i de årene jeg hadde ansvar for bl.a. Entra for å utøve eierskap, kan jeg ikke se at det i realiteten var noen ting å sette fingeren på i forhold til hvordan de utøver dette. Det kan sikkert være flere syn på hvordan man omtaler at man har endret hovedstrategi, men jeg deler nåværende næringsministers syn på at hovedstrategien i Entra har ligget fast siden den ble fastsatt av styret og ikke av generalforsamlingen, som har versert i luften tidligere. Det er styret som har fastsatt strategien i Entra, som i alle andre selskap, og jeg kan ikke se at noen generalforsamling noen gang har gjort vedtak som rokker ved det. Og det fremgår i det brevet som komiteen fikk 20. desember, nå like før jul, fra Dag Terje Andersen, hvor det står:

«Siden hovedstrategi, forretningsidé og visjon ble fastlagt første gang, har det ikke vært noen endringer i disse.»

Det er et utsagn jeg slutter meg helt til. Men det betyr ikke at den prosentuelle fordelingen mellom de ulike leietakergruppene har stått fast. I et selskap med nærmere 1 million m<sup>2</sup> eiendomsmasse er det bare teoretisk mulig.

Så jeg oppfatter det for det første som at Entra har forholdt seg til de ytre rammene som er kommet fra eier. For det andre oppfatter jeg det som at de kommersielt har gjort en god jobb. Og for det tredje hadde jeg full tillit, og jeg har ikke i ettertid sett noe som rokker ved den vurderingen og den tilliten, som er uttrykt ved at styret ikke ble endret som en konsekvens av mistillit så lenge jeg var statsråd. Takk.

**Møteleiaren:** Eg vil gi ordet til saksordføraren, Inge Ryan frå Sosialistisk Venstreparti. Ver så god – 5 minutt.

**Inge Ryan (SV):** Takk for det, leder.

Mitt første spørsmål til Ansgar Gabrielsen er følgende: Da Nærings- og handelsdepartementet og du overtok ansvaret 1. juli 2002, ble det da foretatt endringer i forholdet mellom Entra Eiendom og departementet? Da tenker jeg i forhold til signaler fra eier, eller ved at man var med og drøftet strategiske mål med selskapet.

**Ansgar Gabrielsen:** Det er helt uomtvistelig, slik jeg ser det, at det ikke ble gjort noen endringer på den hovedstrategien som selskapet selv hadde bestemt. I utøvelse av eierskap fra statens hånd, som i alle andre selskaper, er det styret som fastlegger strategien og vedtar denne. Den strategien som Entra hadde lagt seg på, den endret vi ingenting på. Signaler er noe man ikke gir som eier. Enten har man en eierdialog og forholder seg til aksjelovens bestemmelser om hvor man fatter vedtak, nemlig på generalforsamling, eller så synser man i det åpne rom, som man selvfølgelig har anledning til, og hvor styret da står fritt til å ta dette til etterretning eller ikke.

Men det var aldri gitt signaler – hvis en skal kalle det for det – til Entra av en slik art at det skal forventes at det ble nøyaktig som det man måtte ha ytret seg om. Men praksisen i min tid vil jeg si ble innskjerpet ganske sterkt på akkurat det med signalgiving. Det hører historien til i utøvelse av eierskap, slik jeg ser det.

**Inge Ryan (SV):** Det med resultatlønnssystem i Entra ble innført i 2003, mens du var næringsminister. Var det noen drøftelser med departementet om innretningen på det systemet, og hadde eventuelt departementet innvendinger mot at man innførte et slikt system?

**Ansgar Gabrielsen:** Når det gjelder avlønning av leder i de statlige selskapene, var det slik at vi relativt tidlig i den perioden gjorde ganske vesentlige endringer i de lønnslinjene som gjaldt for fastsettelse av godtgjørelse til leder i selskaper hvor staten var hel- eller deleier – det var vel tidligere næringsminister Grete Knudsen som hadde etablert de reglene – og det tror jeg var veldig klokt. Det oppstod enkeltsaker som var grunnlaget for at jeg gjorde endringer og innskjerpet dette. De reglene er selvfølgelig tilstilt alle de selskaper som de er relevante for. Men vi var aldri i noen dialog verken med Entra eller med noen av de andre selskapene som vi hadde ansvar for, nettopp for å ha en klar rolleforståelse av hvis ansvar det er hvis man går over en strek. Man mister jo all autoritet som eier hvis

man har hatt en finger i paen underveis. Det ønsket jeg ikke å ha. Følgelig har det ikke vært noen dialog eller godkjenning av noe som helst i Entra.

**Inge Ryan (SV):** Jeg har et spørsmål til, og det gjelder dette med pensjon. Ved fastsettelse av godtgjørelse for 2003 vedtok styret en pensjonsordning for ledergruppa i tillegg til den ordningen som er i Statens Pensjonskasse. Ble du som statsråd orientert om denne ordningen? Og hvis ja, foretok du deg noe i forbindelse med at den ble innført?

**Ansgar Gabrielsen:** La meg si det slik – det går for så vidt inn i det jeg har sagt tidligere: Det var ingen dialog om avlønningselementet mot administrerende direktør, så langt jeg kjenner til. I den grad det måtte ha vært det, er det noen som har gjort noe de ikke skulle.

**Inge Ryan (SV):** Men nå i ettertid – når du ser på det som har kommet fram av ordninger i forhold til bonusordninger og lønssystem – har Entra hatt en lønnsutvikling på ledersida som du synes er tilfredsstillende og bra?

**Ansgar Gabrielsen:** Nå er jeg i den situasjonen, selvvalgt, at jeg ikke er politiker lenger. Det betyr at jeg i veldig liten grad ytrer meg om hva jeg synes om verden i sin alminnelighet, ganske enkelt fordi jeg har oppdrag både for denne regjeringen og andre. Jeg avsluttet min politiske karriere den 18. oktober 2005, og jeg har prøvd å unngå å synse om noe som helst.

**Møteleiaren:** Då går vi vidare til Arbeidarpartiet og Svein Roald Hansen. Ver så god – 5 minutt.

**Svein Roald Hansen (A):** Takk for det.

Du sier i dine svar at det ikke ble initiert noen endringer verken fra selskapet eller fra eiers side når det gjelder selskapets strategi, og at den var fastlagt. Men når det gjelder forholdet mellom den fastlagte strategi og Stortingets vedtak, står det eksplisitt – riktignok i merknadene – at man ikke skal konkurrere om oppføring av nye eiendomsprosjekter for private oppdragsgivere, og så har man altså fra første stund hatt en forretningsidé hvor det står «å tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til offentlige og private virksomheter». Var det aldri noen vurdering i departementet av hvorvidt man i denne formuleringen i hvert fall lå i grenseland, og at man da burde teste ut Stortingets synspunkt på dette?

**Ansgar Gabrielsen:** Meg bekjent var det ikke – i hvert fall ikke på mitt bord – noen vurdering av hvorvidt dette var innenfor rammen av de formålsbetraktninger som Stortinget har satt.

Det er jo ingen tvil om at det har vært en utvikling etter at familie-, kultur- og administrasjonskomiteen i 1999 satte en ramme prosentuell om hvor mye som er på hva. På den annen side er det slik at når man har formålsbetraktninger – det har ethvert aksjeselskap – er det ikke uten slingrekant hvis ikke eieren har satt noen absolutte

beskrankninger. Og når man snakker om prosenter på 90-tallet, må man si at det i hovedsak definitivt er innenfor. De juridiske ytre rammer for hovedformål og hovedsak tror jeg dette handlingsrommet definitivt er innenfor, må jeg si. På bakgrunn av det som var faktum i selskapet, så vi ingen grunn til å agere i forhold til det.

**Svein Roald Hansen (A):** Og det utløste heller ingen spørsmål om hvorvidt man burde gå til Stortinget etter hvert som en tredjedel av de nye 300 000 m<sup>2</sup> – man har jo nå ca. 900 000–1 000 000 m<sup>2</sup>, og man hadde 600 000 m<sup>2</sup> da man startet opp – altså har gått til private leietakere? Da synes det nærliggende å tro at man ikke bare har gått inn i prosjekter for å dekke statlige virksomheters behov, men også tenker videre. Men utløste det heller ingen spørsmål rent politisk om man burde teste ut det med Stortinget for å være sikker på å ha ryggdekning?

**Ansgar Gabrielsen:** På det tidspunktet da jeg overtok Entra – det var altså midtsommers 2002 – var det slik at man var oppe i 7 pst., tror jeg det var, hvis jeg ikke tar feil. La meg si at i hvert fall i det øyeblikket denne regjeringen tiltrådte, var konsekvensene av de investeringene som var gjort mens Kosmo var statsråd, at den private andelen var 7 pst. Da jeg gikk av to og et halvt år etterpå, var den 11 pst. Den differansen på 4 pst. kunne jeg ikke på noen måte – heller ikke i ettertid – se skulle utløse en sak til Stortinget, for med det handlingsrommet Stortinget hadde satt, måtte det definitivt tolkes som at det var innenfor. La meg si det sånn: Man er jo relativt opptatt av de tingene når man sitter i regjering, i en mindretallsregjering, at man jevnlig blir plaget med mindre saker enn dette, så det hadde vi stor årvåkenhet i forhold til.

Det var først og fremst kjøp av Postgirobygget som utløste en stor vekst i det private innslaget som var under den forrige regjeringen. Da økte det faktisk med over 100 pst. ved at det gikk opp 4 prosentpoeng, fra 3 til 7. De neste 4 pst. som det økte under undertegnede, kunne jeg ikke se sprengte grensen for hovedformålsbetraktningene for Entra.

**Svein Roald Hansen (A):** Da er det i grunnen bare å spørre: Hvorfor fulgte man ikke opp saken fra kontrollkomiteen, som bad om en egen sak til Stortinget om Entra?

**Ansgar Gabrielsen:** Stortinget hadde en merknad knyttet til en sak til Stortinget. Den ble kvittert ut på et senere tidspunkt, i revidert nasjonalbudsjett, i St.prp. nr. 65 for 2004-2005 våren 2005. Men vi hadde hatt andre saker til behandling i næringskomiteen, og redegjørelser for næringskomiteen om tingenes tilstand. Det utløste meg bekjent aldri så mye som en merknad eller noen henvisning til dette, selv etter at faktum var forelagt om prosentene, som fremkommer i den årlige rapporten som kommer fra selskapet.

**Møteleieren:** Då går vi vidare til Framstegspartiet og Carl I. Hagen. Du har 5 minutt – ver så god.

**Carl I. Hagen (FrP):** Da du overtok ansvaret for Entra, ble du da orientert av departementet eller andre, eller satte du deg selv inn i de forutsetninger som lå fra Stortingets side ved opprettelsen av Entra AS, slik at du var kjent med ikke bare vedtaket, men merknadene og begrensningene, slik det politiske ønsket fra Stortinget var? Var du kjent med det da du overtok Entra?

**Ansgar Gabrielsen:** I det øyeblikk jeg overtok Næringsdepartementet med de tilhørende 40-50-60 selskap, er det klart at jeg som statsråd ikke gikk tilbake og så på opprinnelsen, så på den historiske opprettelsen av dem. Det jeg i hvert fall kan si, er at de som sitter i kjernegruppen i departementet for de enkelte selskap, kan historien tilbake til Adams tid!

**Carl I. Hagen (FrP):** Ble du av disse orientert om Entra?

**Ansgar Gabrielsen:** De er også her. De er redegjort for.

**Carl I. Hagen (FrP):** Så du ble orientert av den gruppen i departementet om at det forelå særskilte merknader ved opprettelsen av Entra, som i motsetning til mange andre selskaper var opprettet bare noen år i forveien, om spesielle politiske forutsetninger. Så du var gjort kjent med det?

**Ansgar Gabrielsen:** Entrass situasjon var ikke spesiell, og det var ingen grunn for å orientere statsråden.

**Carl I. Hagen (FrP):** Men, tidligere statsråd, jeg spør: Var du kjent med den merknaden som du hørte tidligere statsråd Kosmo leste opp her i dag?

**Ansgar Gabrielsen:** Hvis du nå skiller mellom hva departementet er kjent med, og det statsråden personlig ...

**Carl I. Hagen (FrP):** Det er statsråden jeg spør om! Var statsråden kjent med det?

**Ansgar Gabrielsen:** Det var ikke forelagt undertegnede, og jeg satt jo på Stortinget den gangen det ble vedtatt.

**Carl I. Hagen (FrP):** Ja, men statsråden ble ikke gjort spesielt oppmerksom på den politiske føringen?

**Ansgar Gabrielsen:** Nei.

**Carl I. Hagen (FrP):** Greit.

Så gjelder det bonusavtalene. Ble du som statsråd gjort kjent med at disse bonusavtalene for ledergruppen var vedtatt av styret? Ble du som statsråd gjort oppmerksom på det av departementet, at de var innvilget?

**Ansgar Gabrielsen:** Nei, det ble jeg definitivt ikke. Men la meg si på generell basis at ...

**Carl I. Hagen (FrP):** Nei, jeg spør bare om Entra! Du var ikke gjort kjent med det?

**Ansgar Gabrielsen:** Det var jeg ikke gjort kjent med eksplisitt, for vi har ikke noen ordning i utøvelsen av det statlige eierskap som skulle tilsi at det oversendes i det øyeblikk det vedtas, men vi har årsmeldinger hvor det fremkommer godtgjørelsen til administrerende ...

**Carl I. Hagen (FrP):** Jeg må gjøre oppmerksom på at jeg har 5 minutter, og derfor må jeg avbryte når den tidligere statsråden bruker tiden til utenomstakk!

Er tidligere statsråd kjent med andre selskaper som har verdiøkning på fast eiendom som grunnlag for bonuser til ledere, en verdiøkning som i det vesentlige skyldes generelle samfunnsforhold og ikke selskapets egen ledelse? Er tidligere statsråd kjent med at det finnes andre selskaper noen steder som har en verdiøkning som grunnlag for en særskilt god bonus?

**Ansgar Gabrielsen:** Jeg må bare melde pass. Jeg har ikke innsyn i noen andre eiendomsselskapers avlønninger av sine administrerende direktører.

**Carl I. Hagen (FrP):** Syntes ikke tidligere statsråd, basert på den generelle samfunnsdebatten og diskusjonene, og særlig i forholdet til Stortinget, som ofte kom med synspunkter, at han, ikke konstitusjonelt og ikke aksjelovmessig, men politisk, i det parlamentariske styringssystemet, burde vie en viss oppmerksomhet til at heleide statselskaper og selskaper hvor staten hadde en vesentlig interesse, ikke gikk helt ut av kontroll? Var det riktig at styrene ikke skulle ha noen innblanding fra en statlig eier? Var det virkelig tidligere statsråds mening?

**Ansgar Gabrielsen:** Nei. Det har jeg da heller aldri sagt.

**Carl I. Hagen (FrP):** Men gjorde den tidligere statsråden den gangen noe for å sørge for at det ikke var en meget, meget uheldig utvikling når det gjaldt lederlønninger, pensjonsforhold, gullkantede avtaler osv.?

**Ansgar Gabrielsen:** Ja, definitivt. Jeg så på de reglene som eksisterte for det, og foretok innskjerpinger på bakgrunn av enkeltteksempler.

Når det gjelder å bli gjort oppmerksom på noe, fungerer det i hvert fall slik i Næringsdepartementet – som er ett av de to departementene jeg har vært i – at embetsverket definitivt er på alerten hvis det tror at noe de har ansvar for, er i ferd med å gå utenfor de rammene som Stortinget har satt. Det har en oppmerksomhet og en rang fremfor alt annet. Det hadde det også her. I det øyeblikket Eierskapsavdelingen hadde ment at Entra holdt på med ting som ikke var forenlige med de føringer som lå fra Stortinget, hadde det ligget på mitt bord øyeblikkelig.

**Carl I. Hagen (FrP):** Jeg vil spørre tidligere statsråd om han var kjent med det Riksrevisjonen nå har påpekt, at tinglysinger og den mer formelle oppfyllingen av eiendomstransaksjoner i Entra var helt spesiell i forhold til andre, og at man visstnok ikke betalte den dokumentavgift som andre aksjeselskaper ved tinglysing av eiendomskjøp og -salg måtte betale?

**Ansgar Gabrielsen:** La meg si det slik: Med den kjennskap jeg har til eiendomskjøp og -salg både i egne forhold og ellers, tror jeg ikke det var noe som skilte Entra fra andre i måten å gjøre dette på. Tidspunktene man foretar overdragelsen på, og når man sørger for tinglysing, og når man har skjøteutstedelse osv., er ulike. Det å kjøpe eiendommer ved at man kjøper aksjer i aksjeselskap, er heller ikke ukjent. Det har tidvis den effekt at man slipper disse tingene.

Jeg har lest Riksrevisjonens rapport angående det som har med tinglysingen å gjøre. Jeg kan ikke finne at det i vesentlig grad er annerledes enn det som er alminnelig. At det nødvendigvis var slik lovgiver hadde tenkt det, det tror jeg ikke, men at de har gjort en forretningsmessig fornuftig innretning i forhold til reglene, det ser jeg.

**Carl I. Hagen (FrP):** Tidligere statsråd ønsket ikke å foreta seg noe for at et eventuelt statlig heleid selskap skulle foregå med et godt eksempel og gjøre det i samsvar med det tidligere statsråd nå nevnte var i samsvar med det som var lovgivers intensjon?

**Møteleiaren:** No er tida ute, så no må du vere veldig kort!

**Ansgar Gabrielsen:** Med all respekt, leder, må jeg si at saksmengden i Næringsdepartementets eierskapsavdeling tillater ikke at man bruker tiden på å sjekke tinglysingstidspunkt for eiendomsoverdragelser i en portefølje på 60 selskaper. Jeg minner bare om at ett av selskapene, Hydro, har 600 juridiske enheter. Man har ikke kapasitet til det.

**Møteleiaren:** Vi går då vidare til Høgre og Per-Kristian Foss. Ver så god – du har 5 minutt.

**Per-Kristian Foss (H):** La meg bare få lov til å pense over på et litt annet tema.

Tidligere statsråd Kosmo var inne på at han var kjent med at selskapet ervervet eiendommer der det ble reist spørsmål om hvilke interesser staten hadde når det gjaldt bruken av disse eiendommene. Fikk du som statsråd også opplysninger der du stilte deg det spørsmålet? Jeg tenker bl.a. på ervervelsen av et bygg i Fritznerns gate, der det ble hevdet at det var i forbindelse med forberedelse til en kommende statsministerbolig. Det er jo en kjent sak i ettertid at den regjeringen du satt i, forberedte bygging av en statsministerbolig på et helt annet sted. Følte du noen gang at det var kollisjon mellom de opplysningene du fikk herfra og derfra?

**Ansgar Gabrielsen:** Jeg husker veldig godt de diskusjonene vi hadde i regjeringen om en statsministerbolig og stedet der den nå formodentlig kommer. Jeg kan ikke huske at jeg har deltatt i diskusjoner eller konsultasjoner om noe annet alternativ. Hva Entra hadde av tanker eller baktanker knyttet til enkelte eiendomsoppkjøp, får man nesten spørre dem om. Det ville jo være en underlig saksbehandling hvis man fra statens side skulle prøve å initiere dette gjennom et eiendomsselskap. Det har jeg selvfølgelig aldri gitt noen velsignelse til.

**Per-Kristian Foss (H):** Jeg skjønner at statsråder ikke kan delta i kjøp og salg av enkelteiendommer, men vi er kjent med at det på generalforsamlingen den 18. juni 2001, var det vel – før du ble statsråd – ble tatt opp spørsmål om hvorfor man skulle bygge rådhus for Tromsø, og hvilke statlige formål Postgirobygget, som det het den gangen, skulle brukes til. Det ville kanskje ikke ha undret meg om spørsmål om enkelteiendommer også hadde blitt brakt opp på senere generalforsamlinger. Etter å ha lest dokumentet og fulgt høringen så langt, er inntrykket mitt at erverv av enkelteiendommer ikke alltid har vært i tråd med samlet strategi. Det er grunnen til at jeg reiser disse spørsmålene.

**Ansgar Gabrielsen:** Nå husker ikke jeg alle saker som har vært oppe på generalforsamlingen, men i den grad dette var oppe, står det i så fall i protokollen. Jeg kan aldri huske – nå skulle jeg likt å se på embetsverket – at vi på noen generalforsamling hadde enkelteiendommer oppe til vurderinger. Det husker jeg i hvert fall ikke. Men det vil i så fall fremgå av protokollen.

**Per-Kristian Foss (H):** Vi har vel erfart fra tidligere statsråder at ikke alt ble protokollført, for å si det slik. Under høringen tidligere i dag har vi fått vite at muntlige signaler skulle være like bindende for styret som en protokollføring. Det er grunnen til spørsmålet. Da har jeg ikke mer å spørre om.

**Møteleiaren:** Då går vi vidare til Kristeleg Folkeparti. Ver så god – Ola T. Lånke, 5 minutt.

**Ola T. Lånke (KrF):** Ifølge Riksrevisjonen ble den endring i strategi og virksomhetsidé som styret i Entra vedtok i desember 2000, karakterisert som en vesentlig endring. Etter tidligere statsråds uttalelser kan det virke som om han ikke har hatt den oppfatningen. Når tidligere statsråd Gabrielsen i ettertid tenker over dette, er han enig i at det som skjedde på dette styremøtet, var en vesentlig endring?

**Ansgar Gabrielsen:** Som jeg sa innledningsvis, vurderer jeg det slik at den hovedstrategi, den forretningsidé og den visjon som er nedfelt i det opprinnelige originale dokumentet utarbeidet under tidligere statsråd Kosmo, ikke er endret. Det fremgår av brevet fra nåværende næringsminister som ble sendt komiteen i desember. Den vurderingen slutter jeg meg helt til. Om man endrer én

prosent, er ikke det en endring av en hovedstrategi, slik jeg ser det. Det som har vært hovedstrategien til dette selskapet, er det fremdeles, enten den private andelen er 7 pst., 9 pst. eller 11 pst., slik jeg ser det.

**Ola T. Lånke (KrF):** Det er en kjensgjerning at den strategien som ble vedtatt av selskapet i desember 2001, var klart forskjellig i forhold til Stortingets premisser. Det er det som er poenget. Det som bl.a. skjedde, var at man ikke bare rettet seg mot å skaffe statlige virksomheter lokaler, men man utvidet det også til andre offentlige virksomheter, som kommuner og fylkeskommuner. Det er én side av dette. Det andre er at man også i større grad rettet seg mot private, ikke bare med tanke på erverv for statlige formål, men også med tanke på å inngå kontrakter med private leietakere. Er ikke dette en vesentlig endring?

**Ansgar Gabrielsen:** Min vurdering er at den strategien som ble valgt, er fulgt, selv om man har endret enkelt-elementer inne i en totalstrategi. Det gjøres i alle selskaper – jeg holdt på å si – nesten kvartalsvis. Det dette dreier seg om, så vidt jeg har skjönt, og som Riksrevisjonen har vært opptatt av, er den prosentuelle veksten. Jeg mener at den private eierandelen var 7 pst. da den regjeringen som jeg satt i, tiltrådte. Det overtok vi fra daværende arbeids- og administrasjonsminister Kosmo, og den økte altså til 11 pst. mens jeg var statsråd. Jeg kan ikke se at det rokker ved hovedstrategien. Den vurderingen som nåværende næringsminister har kommet med av det, slutter jeg meg til.

**Ola T. Lånke (KrF):** Så Riksrevisjonens bemerkninger er etter din mening ikke riktige – de går for langt?

**Ansgar Gabrielsen:** Man må skille mellom «ikke riktige» og «uenige».

**Ola T. Lånke (KrF):** Hvis du i ettertid ser på Stortingets premisser som ble nedfelt da selskapet ble etablert, i hvilken grad vil du karakterisere dem som urealistiske, siden de ikke ble fulgt av selskapet?

**Ansgar Gabrielsen:** Jeg er ikke enig i premissene for spørsmålet, når du sier at de «ikke ble fulgt». Jeg mener premissene er fulgt, selv om de ikke nødvendigvis er akkurat slik den enkelte måtte ha tenkt. Slik premissene fremkommer i dokumenter i Stortinget, mener jeg at man siden har operert innenfor rammen av dem. Det mente den forrige regjeringen, og det mener den nåværende regjering.

**Ola T. Lånke (KrF):** Vil tidligere statsråd Gabrielsen også være enig i at det var riktig av selskapet å inngå i OPS-kontrakter som privat aktør for å sikre privat kapital til et prosjekt, som vi har eksempler på?

**Ansgar Gabrielsen:** Det er helt åpenbart at det i dette selskapet – jeg vet ikke om det var 1 million m<sup>2</sup> eller hva det nå var de hadde – godt kan tenkes at det var noen eien-

domsinvesteringer som åpenbart var mer innenfor den totale hovedstrategien enn andre, men som statsråd gikk jeg jo ikke inn i dem. Jeg ser ingen grunn til i ettertid å karakterisere det ene opp mot det andre. Poenget er jo at det var én hovedstrategi for dette store eiendomsselskapet, som vel er Norges største. Jeg mener at man fulgte den hovedstrategien, selv om man la seg på noen andre prosenter. Jeg ser at Riksrevisjonen kan ha skjellig grunn til å stille spørsmål ved noen enkeltelementer i totalstrategien, men det endrer ikke hovedkonklusjonen for min del.

**Møteleiaren:** Då er tida ute. Vi går vidare til Senterpartiet og Magnhild Meltveit Kleppa. Ver så god, 5 minutt.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Takk, leiar.

Då vil eg fyrst tilbake til noko som tidlegare statsråd Kosmo var inne på i høyringa før i dag, nemleg generalforsamlinga 18. juni 2001. Der sa han at det vart nedfelt i protokollen at det burde leggjast til rette for drøfting av strategiar for Entra. Ville det ikkje vore naturleg for ein statsråd som overtok ansvaret for Entra, å sjekka tidlegare protokollar og leggja til rette for ei slik drøfting?

**Ansgar Gabrielsen:** Jeg ser det ikke som naturlig for en statsråd å gå inn i generalforsamlingsprotokollene til de 50–60 selskapene for å se om enkeltelementene der er fulgt opp. Det gjøres i departementet. Og gitt at det var rett det du sa, at det var protokollert at en skulle sette i gang en sånn strategiutredning i selskapet, da er jo det et generalforsamlingsvedtak som jeg forutsetter at selskapet fulgte opp.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Gabrielsen nemner stadig 50–60 selskap. Er det slik å forstå at han egentleg synest at denne avdelinga hadde litt mykje å styra med?

**Ansgar Gabrielsen:** Nei, overhodet ikke. Det er ingen problem så lenge man holder seg til de spillereglene som gjelder for utøvelse av det eierskapet, den rolleforståingen det skal være mellom eier, styre og administrerende, for eier og generalforsamlings fremste oppgave er selvfølgelig å sørge for at man har en kontroll med disse tingene gjennom revisjon og gjennom internkontroll, og i den styringsdialogen vi har med det enkelte selskapet, så sjekker man jo ut det. Det er veldig vanskelig å drive preventiv eierstyring, og være i forkant av ukloke beslutninger. Det gjør man jo først og fremst i etterkant, gjennom å støtte seg på revisorrapporter og den dialogen vi har hatt, for så å kunne agere deretter. Men for meg fremstod det da – og det vil fremdeles fremstå slik – som unaturlig å gå gjennom generalforsamlingsprotokollene for å se til at styrene gjør det de er pålagt. Det gjorde jeg veldig annerledes. Når de ikke gjorde det de hadde fått beskjed om på en generalforsamling, så fikk de beskjed om å finne seg noe annet å gjøre.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Då har eg eit spørsmål som gjeld bonussystemet. Finn ikkje Gabrielsen det litt underleg at han ikkje vart orientert om eit så prinsipielt viktig vedtak?

**Ansgar Gabrielsen:** Jeg fant det ikke underlig da, for å si det slik, og jeg finner det ikke underlig nå.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Men har ikkje han ansvar, som øvste politiske leiar, ikkje berre for avlønningssystemet i Entra, men for ei lang rekkje med lønnsystem i statlege selskap, når han er ansvarleg statsråd?

**Ansgar Gabrielsen:** Som ansvarlig statsråd har man ansvar for hele selskapet og utøvelsen av eierskap i alle selskap. Det utøves jo først og fremst gjennom å plukke gode styre til å gjøre disse jobbene. Som statsråd, i hvert fall som statsråd i Næringsdepartementet, så har man jo ingen mulighet til å – jeg holdt på å si – holde seminarer om avlønningssystem i disse selskapene. Dette er det et styreansvar å fastsette, og vi driver etterkontroll nettopp for ikke å ha noen rolleblanding, for i den grad jeg hadde vært involvert i fastsettingen av det systemet, hadde jeg jo sittet til knes i den paien, hvis det da hadde vært et eller annet som man i ettertid skulle agere i forhold til. Derfor er det så viktig å holde – jeg holdt på å si – snørr og bart fra hverandre, sånn at man har autoritet den dagen man oppdager at noen har gått utenfor et regelverk, og at man ikke har gitt noe forhåndstilsagn om at dette på en måte er ok. Det etablerte jeg som sagt regler for, og jeg etterlevde dem strengt.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Mens Gabrielsen var næringsminister, var det fokus nettopp på bonus- og avlønningssystem og pensjonssystem, fordi ein hausta erfaringar med dei statlege helseføretaka. Det vart vist til at i eigarskapsavdelinga i Næringsdepartementet var det retningslinjer. Betyr det at statsråden ikkje brydde seg om å sjekka at desse retningslinjene vart følgde?

**Ansgar Gabrielsen:** De retningslinjene som var laget, som, så vidt jeg vet, var laget av Grete Knudsen, og som ble justert etter noen enkelt saker som dukket opp, hvor det ble strammet inn, var et pålegg til styret i alle selskap som staten hadde, ikke bare de som Næringsdepartementet hadde det konstitusjonelle ansvaret for, det gjaldt for alle selskap. Etter regjeringsdrøftelse gjorde vi noen endringer på det. Og da er det styrets plikt å følge det, det er styrets ansvar å følge det, og det er i neste omgang statsråden og eierdepartementets ansvar å se til at de blir fulgt, og agere relevant hvis de ikke følges. Det vil jo fremgå av årsrapporten i de enkelte selskap hva som er gjort i forhold til dette, og i den grad man ikke har gjort det man har fått beskjed om, vil det være en forsømmelse hvis man ikke tar fatt i det, selvfølgelig. Men vi agerer i etterkant og ikke i en dialog i forkant for å gi dette en vel-signelse – det ville være som å gå til skattemyndighetene før du leverer selvangivelsen, og høre om dette vil bli vel-

signet, før de begynner saksbehandlingen. Sånn er det ikke.

**Møteleieren:** Då er tida for spørsmåla ute. Ønskjer du å oppsummere noko før vi går vidare?

**Ansgar Gabrielsen:** Det tror jeg ikke jeg har behov for, leder. I den grad jeg skulle si noe, så ville det bare være en gjentakelse av det jeg sa innledningsvis, og det vil jo fremgå av referatet.

**Møteleieren:** Då takkar vi for ditt bidrag. Det kjem sikkert komiteen til gode.

Då går vi vidare til neste deltakar.

----

#### *Høyring med statsråd Dag Terje Andersen*

**Møteleieren:** Då ønskjer vi nærings- og handelsminister Dag Terje Andersen velkomen til denne høyringa. Du har med deg ekspedisjonssjef Reier Søberg. Velkomen til deg også. Vi går rett på sak. Ver så god – du har 5 minutt til innleiing, og så får saksordføraren setje i gang spørsmålsrunden.

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Takk for det, komiteleder. Jeg vil innledningsvis takke for denne muligheten til å gi en orientering til kontroll- og konstitusjonskomiteen.

Jeg registrerer at Riksrevisjonen har kritiske kommentarer til enkelte sider av driften i Entra Eiendom, og det er noe som jeg legger stor vekt på i mitt videre arbeid og kontakt med selskapet. Her vil kontroll- og konstitusjonskomiteens vurdering og innstilling være et viktig grunnlag for meg videre.

Jeg skal i innledningen i hovedsak konsentrere meg om to spørsmål.

Komiteen reiser spørsmål om i hvilken grad driften av Entra bør endres som en følge av Riksrevisjonens rapport og Stortingets behandling. Da er jeg glad for å kunne si at det alt er i gang konkret forbedringsarbeid i Entra når det gjelder forhold som Riksrevisjonen har tatt opp. Det arbeidet gjennomføres av selskapets styre, men det skjer i tett dialog med departementet.

Et viktig forbedringsarbeid er at selskapet nå foretar endringer i sine dokumentasjonsrutiner. Det er ett element i en breiere gjennomgang og utvikling av internkontrollsystemet i selskapet.

Jeg konstaterer også at Entrass styre har vedtatt at de ønsker å avvikle den eksisterende pensjonsordningen for ledelsen, og at det nå arbeides med å reforhandle den ordningen.

Videre har departementet nå en dialog med selskapet om bruk av markedsverdi, såkalte EVA-beregninger, ved utforming av bonusordninger – ikke først og fremst fordi vi setter spørsmålsteget ved om markedsverdien er riktig anslått, men fordi sånne verdier avhenger av mange forhold som ligger utenfor det selskapets ansatte kan påvirke. Det er eksempel på betimelige problemstillinger som

Riksrevisjonen har tatt opp, og som selskapet og departementet alt er i gang med oppfølgingen av.

En av de viktigste problemstillingene som komiteen reiser, er, slik jeg oppfatter spørsmålet, i hvilken grad driften av Entra gjennomføres i samsvar med forutsetningene som lå til grunn for stiftelsen av selskapet, og selskapets formål.

Min viktigste oppgave er å påse at forvaltningen av Entra er i overensstemmelse med Stortingets forutsetninger.

I Dokument 3:2 for 2003-2004 stiller Riksrevisjonen spørsmål om hvorvidt Entrass utvikling og strategi ligger innenfor forutsetningene for opprettelse av selskapet. Ved behandlingen av Dokument 3:2 våren 2004 ber Stortinget ved behandling av Innst. S. nr. 135 om en redegjørelse i egen sak. I august 2004 ble det gjort store utskiftninger i styret til Entra. Som oppfølging av Stortingets merknad til Dokument 3:2 ble det nye styret bedt om å vurdere hvilke strategier som best ville fremme formålet med etableringen. I statsbudsjettet høsten 2004 orienterte Nærings- og handelsdepartementet om at departementet ville komme tilbake til Stortinget med en redegjørelse når det nye styrets vurdering forelå. Ved behandling av Riksrevisjonens dokument 3:2 for 2004-2005 og Innst. S. nr. 138 for 2004-2005 bad flertallet i kontroll- og konstitusjonskomiteen om at en sak ble fremmet i løpet av vårsesjonen 2005. Det ble fulgt opp av den daværende regjering i St.prp. nr. 65, dvs. omprioriteringsproposisjonen fra Finansdepartementet i tilknytning til revidert nasjonalbudsjett. Her gis det uttrykk for at Entrass virksomhet ligger innenfor forutsetningene. I sin behandling, i Innst. S. nr. 240, viser finanskomiteen til kontroll- og konstitusjonskomiteens anmodninger om egen sak i Innst. S. nr. 135 og Innst. S. nr. 138. Finanskomiteen viser videre til redegjørelsen i proposisjonen og tar det til etterretning.

Jeg konstaterer at daværende regjering med det anså at Stortinget hadde behandlet saken ferdig, og det har vært grunnlaget for den nåværende regjeringens videre oppfølging av den samme saken.

**Møteleieren:** Takk skal du ha. Då gir vi først ordet til saksordføraren, Inge Ryan frå Sosialistisk Venstreparti. – Du har inntil 5 minutt. Ver så god.

**Inge Ryan (SV):** Takk for det, leder. Nærings- og handelsdepartementet har opplyst til Riksrevisjonen at departementet vil følge opp spørsmålet om innretninga av selskapets resultatlønnssystem i dialog med selskapet. Du var lite grann inne på det, men kan du si litt mer om hvordan arbeidet med den oppfølginga går?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Det foregår på den måten at styret selv har jobbet med saken og tatt et initiativ til å følge opp bonussystemet.

Det som etter vår oppfatning er det vanskeligste elementet i bonussystemet, er EVA-beregningene. Entra har et bonussystem som er sammensatt av flere elementer. Det gjelder sjukefravær – det gjelder den type alminnelig aksepterte målekriterier – men i tillegg altså denne EVA-vurderingen, som i altfor stor grad påvirkes av forhold

som ligger utenfor selskapets og ledelsens og de ansatte for øvrigs innflytelse. Det er bakgrunnen for at vi mener at det bør legges mindre vekt på det, noe som kan sies å være helt i tråd med intensjonen i de nye retningslinjene vi har lagt fram for avlønning av ledere i statlige selskaper eller selskaper med statlig deleierskap. Så det følger altså styret opp.

Et annet element er pensjonsordningen, som for ledelsens del har vært gunstigere enn den alminnelige pensjonsordningen for alle ansatte. Der registrerer vi med glede at styret har vedtatt at de ønsker å avvikle den tilleggsytelsen som sørget for at en kunne få 66 pst. av lønn og utover 12 G – og det er det elementet som er spesielt for ledelsen. Det synes vi er et viktig punkt. Men så er det jo sånn at dette er individuelt inngåtte avtaler og juridisk forpliktende for begge parter. Derfor er styrets vei i å håndtere det spørsmålet å ta saken opp med dem som har fått sine rettigheter undertegnet og vedtatt, og behandle saken videre med det utgangspunktet. Jeg er tilfreds med at styret prøver å justere på systemet, særlig på de punktene jeg nå nevnte.

**Inge Ryan (SV):** Du har jo nettopp kommet inn i departementet og har på en måte lite historie å vise til, men synes du det har utviklet seg en ukultur i Entra når det gjelder dette med avlønningssystem, som du synes det er viktig å få ordnet opp i?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Nå er det sånn at jeg generelt og Regjeringen generelt har ment noe om det knyttet til retningslinjene for lederlønninger i selskaper der staten er hel- eller deleier. Men jeg er innforstått med at den type forandringer må gjelde inngåelse av framtidige avtaler. Jeg synes kanskje begrepet «ukultur» er et sterkt begrep, men det er klart at det er elementer i den nåværende lederavlønningen i selskapet som ikke er i tråd med det som ville vært hvis de nåværende retningslinjene hadde vært lagt fram før disse avtalene ble inngått. De avtalene er jo inngått i 2003. Men som sagt: Vi er fornøyd med at selskapets styre innenfor de spilleregler som fins, nå prøver å rydde opp i forhold som vi ikke er fornøyd med.

**Inge Ryan (SV):** Jeg har et spørsmål til, leder, hvis det er rom for det.

**Møteleiaren:** Ja.

**Inge Ryan (SV):** Entra Eiendom blir jo lagt fram for Stortinget i forskjellige sammenhenger. Blant annet i eierskapsmeldingen er det omtalt. I revidert er det også omtalt. Vi vet at det tidligere har blitt bedt om fra kontroll- og konstitusjonskomiteen å få en egen sak knyttet til Entra Eiendom. Er Nærings- og handelsdepartementet og statsråden villig til å legge fram en egen sak for Stortinget om Entra Eiendom?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Ja, selvfølgelig, hvis Stortinget ber om det, gjør vi det. Vi synes det hadde vært

naturlig med utgangspunkt i den forhistorien saken har. Og, som jeg har vært litt inne på, i de siste etappene før 2005 oppfatter jeg at daværende regjering oppfattet at den orienterte Stortinget på tilfredsstillende måte, og at Stortinget tok orienteringen til etterretning. Når det lå der da den nye regjeringen overtok – en ny regjering må jo følge stortingsvedtak inntil et eventuelt annet vedtak er fattet – har det vært grunnlaget for vår vurdering videre. Men er det sånn at Stortinget allikevel ønsker en egen sak om Entra og Entras utvikling, legger vi selvfølgelig fram det.

**Møteleiaren:** Då går vi til Arbeidarpartiet og Svein Roald Hansen – ver så god, 5 minutt.

**Svein Roald Hansen (A):** Takk for det.

Du sa i innledningen at arbeidet med å følge opp Riksrevisjonens rapport er i gang i selskapet når det gjelder dokumentasjonspraksis, pensjonsordninger og bonusordninger. I Riksrevisjonens rapport reises det en problemstilling, nemlig:

«Dersom Entra Eiendom oppnår en dominerende posisjon i de markeder som selskapet opererer i, kan dette medføre at den forretningsførsel som er mest lønnsom for selskapet, gjennom oppnådd markeds-makt, ikke nødvendigvis samsvarer med det som er effektivt for staten».

Gjøres det noen, eller vil det bli gjort noen, vurderinger rundt den størrelsen Entra har oppnådd ved at de nå har blitt en tredjedel så mye større enn de var, og en tredjedel av veksten går til det private markedet? Nå kan man være enig eller uenig i hvorvidt det er innenfor eller utenfor det som opprinnelig var tankegangen. Men gjøres det også noen vurderinger i departementet rundt hvor stort dette selskapet skal bli, og i forhold til de påpekninger som Riksrevisjonen gjør her?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Selskapets hovedformål er klart: å gi tilbud om gode lokaler til statlig virksomhet. Det er hovedformålet. Det mener jeg i seg selv setter en begrensning på hvor stort volumet kan bli, rett og slett fordi det er grenser for hvor stort volum statlig virksomhet trenger. Derfor blir det på mange måter det som er målestokken.

Når det gjelder den private andelen, som representanten Hansen så vidt nevnte, er det sånn, hvis en tar utgangspunkt i at Stortinget mente noe aktivt om saken i 2005 i forbindelse med revidert budsjett, at den private andelen på det tidspunktet – det står i dokumentet – var på i overkant av 10 pst. Det jeg har fått oppgitt, er at tallet mer presist skulle vært 12 pst. Og nå, i det tallmaterialet som nå foreligger, ligger den private andelen på litt over 11 pst. –11,2 pst. er det mest presise tallet jeg har sett. Jeg kjenner ikke til om det har vært noen bevegelse på det de siste dager og timer. Det betyr altså at det ligger sånn noenlunde i samme størrelsesorden. Men det er klart at hvis en over tid utvikler selskapet på en måte som gjør at den private andelen øker, vil vi ikke oppfatte det som å være i tråd med hovedformålet til selskapet.



**Svein Roald Hansen (A):** Jeg har ett spørsmål til. Det som er veldig klart i merknadene fra en samlet komite i forbindelse med dannelsen av selskapet, er at man ikke skal engasjere seg i eiendomsutvikling som bare har til formål å stille lokaler til rådighet for private, altså at det ikke er en blanding. Det er kjent nå at Entra er engasjert i et hotellutviklingsprosjekt i Trondheim. Har statsråden noen synspunkter på om det kan sies å være innenfor eller utenfor det selskapet skal drive med?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Dersom det er et rent privat prosjekt, gir jo svaret seg selv i forhold til representantens innledende kommentarer. Min oppfatning etter de informasjonene jeg har fått – det kan nok følges opp mer detaljert med representanter for Entra selv når de kommer – er at utgangspunktet for det prosjektet også er en ambisjon om utleie til statlig formål. Hvis det ikke er det, mener jeg det vil falle utenfor det som er hovedformålet til selskapet. Nå er det sånn at det prosjektet har pågått i noe tid. Jeg tror vel ikke det bedriftsøkonomisk skulle være lurt på dette stadiet i prosjektet å si at det ikke skulle slutføres, muligens, men det kan jo gi retningslinjer for framtidig valg av prosjekter.

Ellers er jeg også kjent med at det fins noen andre eksempler, f.eks. at tollstasjoner som ikke lenger skal brukes som tollstasjoner – det har også blitt kommentert i i hvert fall ett tilfelle, muligens to – har blitt restaurantformål, og restaurantformål kan vel heller neppe sies å være i tråd med selskapets hovedformål. Men samtidig er det sagt allerede i 1999 at en skal gi selskapet mulighet til å konkurrere på likeverdige vilkår med dem de konkurrerer med. Da er det også et poeng at hvis ikke hele bygningen kan brukes til offentlige formål, kan den delen som ikke kan brukes til det, istedenfor å stå tom brukes til private formål. Det har jeg følelsen av er en balanse som har ligget i selskapet helt fra selskapets etablering.

**Møteleiaren:** Takk. Då går vi til Framstegspartiet og Carl I. Hagen. Ver så god – 5 minutt.

**Carl I. Hagen (FrP):** Jeg vil følge opp det litt videre. Er det statsrådets egentlige mål at han skal sørge for at man holder fast ved forutsetningene for selskapets etablering? På det tidspunktet var det vel 2 pst. i det private marked, men det har gått opp etter hvert som eiendommer er overtatt osv. Statsråden nevner nå det forholdet at hvis det er et statlig formål for en del av bygningen, er det bedre at private har den andre delen istedenfor at den står tom. Men hvis det da blir slutt på den statlige delen, er statsråden enig i, når det ikke er noe statlig i eiendommen, at den egentlig bør selges, om ikke øyeblikkelig, så i hvert fall at det er en målsetting å få den ut av Entra Eiendom for å holde på hovedformålet?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Det kan nok i enkelt-saker – det blir spurt generelt – hende at det finnes muligheter for framtidig leie fra statlig hold. Men rent privat utleie, og at det er det permanente forholdet over tid, vil jeg si ikke er i tråd med selskapets formål. Derfor er jeg også

formøyd med at selskapet faktisk har en strategi der de, når det leier ut til private, har kortere leietid, nettopp med utgangspunkt i for den enhetens del ...

**Carl I. Hagen (FrP):** Altså, der formålet er å holde det lavt nede og ikke ha varig utleie til bare private, da bør man søke å få det solgt, ikke øyeblikkelig, for det kan være markedsforhold, men at man har som målsetting at man skal holde det etter forutsetningene. Det synes jeg var hyggelig, for tidligere har det vært snakk om at dette jo bare er litt prosentregning. Men det er klart at hvis man fra opprinnelig 2 pst. har gått opp til 12 pst., er det en seksdobling, og hvis man fra opprinnelig 7 pst., som det var da en tidligere statsråd overtok, gikk opp til 11 pst., er det en økning på 57 pst. Er statsråden enig i at det er en ganske vesentlig økning, 57 pst.? Hadde vi fått en lønnsøkning på 57 pst., hadde vi ikke sett på det som lite vesentlig.

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Hvis komitelederen tillater, vil jeg si at hvis f.eks. lederen i Entra skulle fått en lønnsutvikling på 57 pst., ville jeg vært enig i at den var betydelig. Men nå har altså vi lagt til grunn de stortingsbehandlinger som har vært om saken, og når det blir nevnt konkrete prosenter her, bare gjentar jeg det jeg sa i stad – jeg må få lov til det. Altså på det tidspunktet Stortinget behandlet St.prp. nr. 65 for 2004-2005, var det opplyst – i proposisjonen – at andelen da lå på i overkant av 10 pst., og det er i samme størrelsesorden som nå. I mitt svar lå det ikke at jeg har gitt noen instruks til Entra om at de bør ned igjen på 2 pst., men at en dramatisk økning i forhold til det Stortinget hittil har behandlet, ikke ville være naturlig.

**Carl I. Hagen (FrP):** I fjor, tror jeg det var, var det store oppslag i Oslo-aviser om at Entra Eiendom foreslo at de skulle være delaktige i et stort fotballstadion osv. i Bjørvika, som altså egentlig ikke er noe statlig formål. Ser statsråden noe ytterligere behov for å innskjerpe overfor Entra hva som er forutsetningen, at det er å skaffe eiendommer til statlige formål, slik at vi slipper den slags type tenkning i Entrass ledelse?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Da er jeg glad for at i den prosessen som har vært fram imot at Riksrevisjonen la fram sin rapport – alt i den prosessen – har Entra tatt tak i noen saker, som jeg har nevnt her tidligere, og gjennom denne prosessen, denne diskusjonen, komiteens innstilling og Stortingets vedtak kommer eventuelle avvik i forhold til det som er hovedintensjonen, til å bli ytterligere tydeliggjort. Og i den løpende dialogen vi har der, om nødvendig via generalforsamling, kommer det til å være tydelig kjent for selskapet.

**Carl I. Hagen (FrP):** Så statsråden er enig i at Riksrevisjonens gjennomgang og rapport til Stortinget i seg selv har virket etter hensikten, nemlig å komme tilbake til det som var det opprinnelige formålet for opprettelsen av Entra?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Ja, tilbake til det opprinnelige formålet – jeg refererer altså til at prosentandelen er omtrent som i 2004, og hvis det ikke legges i det at en umiddelbart skal selge seg ned til 2 pst., som representanten brukte som et tall tidligere, vil jeg si: i tråd med formålet, det er helt åpenbart. I tillegg har det altså ført til at selskapet følger opp de kritiske punktene som er nevnt.

**Carl I. Hagen (FrP):** Siste spørsmål: Det har i Riksrevisjonens rapport vært påpekt at tinglysningsoppfølging ikke har vært helt i samsvar med det man regner som lovgivers intensjoner. Er det statsrådets syn, og anser han det for å være sin oppgave å sørge for at det ville være fornuftig om et heleid statlig selskap i eiendomsbransjen fremstår som et godt eksempel for oppfølging av lovgivers intensjoner når det gjelder tinglysning og alle disse mer formelle tingene, og at et slikt selskap ikke skal drive med, la oss si, selskapskonstruksjoner for å unngå eventuelt formålet med lovregler?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Det går vel også fram av den nylig fremlagte meldingen om statlig eierskap at nettopp etikk og holdninger til det bør være sentralt i selskaper der staten også er deleier, og spesielt der hvor staten er heleier. Når det gjelder tinglysning, er det i forhold til de opplysninger jeg har fått, slik at de fleste omtalte saker er tinglyst, at det er praktiske årsaker til at én eiendom ikke er tinglyst, og i forhold til de informasjonen jeg har fått, er det relativt vanlig i bransjen. Og det er selvfølgelig grunn til å ha fokus på det i seg selv, at det ikke er noe lureri med det, for å si det folkelig, men i tillegg synes jeg kanskje det er et av de viktige punktene for å følge opp Riksrevisjonens kommentar om at vi skal ha en gjennomgang av synligheten og dokumentasjon på de prosessene som går. Det er jo ett eksempel på behovet for det.

**Carl I. Hagen (FrP):** Mitt siste spørsmål...

**Møteleiaren:** Nei, då er tida ute. Då må vi gå vidare til Høgre og Per-Kristian Foss.

**Per-Kristian Foss (H):** Takk, leder. Jeg oppfattet statsrådets innledende innlegg som et slags varsel om at man både tar Riksrevisjonens kritikk på alvor og varsler en viss tilstrømming av praksis hva gjelder private eiendommer. Så ble jeg imidlertid litt i tvil da statsråden i et svar ganske nylig henviste til at selskapet iallfall hadde som utgangspunkt for å erverve lokaler som var til privat formål, f.eks. restaurantvirksomhet, «en ambisjon» om statlig leie. Nå er jo ambisjoner et ganske løst uttrykk, som kan fylles med meget, men holder det etter statsrådets oppfatning at selskapet erverver en eiendom og håper at staten en gang enten blir hotelleier eller restaurant-eier?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Da er vel den mest korrekte måten å si det på at da må jeg ha uttalt meg noe upresist. Min kommentar knyttet til restaurant var et eksempel i forhold til at vi har tollboder som har vært og er

i statlig eie, og der det har blitt restaurant istedenfor at det skulle stå tomt. Når jeg uttalte meg om at målsettingen måtte være utleie til statlig virksomhet, var det knyttet til spørsmålet, eksemplifisert med utgangspunkt i Trondheim, generelt i forhold til eiendomsovertakelse og eiendomsutvikling, at hovedformålet må være at det skal være statlig virksomhet som leier der. Så det var egentlig to forskjellige temaer.

**Per-Kristian Foss (H):** Men mener ikke statsråden at de ambisjonene om mulig statlig leie i slike bygg må være basert på noe mer enn løse antagelser? Regjeringen har jo planer om f.eks. utflytting av virksomheter, altså under tidligere regjeringer har man flyttet ut virksomheter, og da har byene vært nevnt, osv. For å si det slik, har Regjeringen noen planer om å etablere statlig virksomhet i Trondheim som ikke er der nå, som kan være en mulig leietaker? Er ambisjonene til Entra basert på faktiske beslutninger Regjeringen har gjort, eller er de bare basert på antagelser?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Det konkrete eksemplet må nesten Entra svare på. Det fins jo mulighet for at statlige virksomheter lokalt som allerede er der, og som ikke nødvendigvis skal flyttes ut, er på leiting etter nye kontorlokaler. Hvorvidt det har vært grunnlaget for beslutningen i Trondheim, kan jeg ikke svare på, men det er klart at det må være selskapets hovedformål, som er å leie ut til statlige, som er hovedbegrunnelsen for å gå inn i et prosjekt. Så enkelt er det.

**Per-Kristian Foss (H):** Greit. Jeg skal bare svitsje til det som opprinnelig var årsaken til at selskapet ble etablert – gode lokaler for statlig virksomhet. Er det statsrådets oppfatning at det hadde vært vanskeligere for staten å erverve gode lokaler for sin virksomhet dersom man hadde gått i markedet uten å ha Entra?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Det er vanskelig for meg å vurdere leiens utgangspunkt i de enkelte tilfeller, men jeg registrerer jo f.eks. at i forbindelse med noen av de, som det ble nevnt, tidligere regjeringers vedtak om utflytting av statlige oppgaver, direktorater f.eks., har Entra blitt oppfattet som en god utviklingspartner. Så det har vært god forretning for Entra, i tråd med forutsetningene, og gode løsninger for de statlige leietakerne som har kommet inn.

**Per-Kristian Foss (H):** Betyr det at de andre eiendomsutviklerne som er i markedet, ikke er interessert i å ha staten som leietaker og derfor stiller seg uvillig til å delta i tilsvarende utvikling, eller innebærer det at Entra tilbyr til lavere priser enn andre aktører i markedet?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Hva som har vært avgjørende for konkurransen – for dette er jo konkurranseutsatte ting, hvis en konkurrerer om en løsning f.eks. for et direktorat – og hvorfor Entra har kommet godt ut av de prosessene, er vanskelig for meg å vurdere. Det er nesten

slik at leietaker er bedre kvalifisert for å argumentere for den løsningen som er valgt.

**Per-Kristian Foss (H):** Innebærer det at det i et marked uten Entra ville vært en aktør mindre? Min erfaring er vel at det «plopper opp» aktører nok i markedet bare det er objekter nok til salgs.

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Det er jo et generelt spørsmål, om vi bør drive med denne virksomheten i statlig regi. Det går bl.a. fram av eierskapsmeldingen at vi mener at vi fortsatt skal eie Entra, og at det gir gode løsninger til statlige selskaper. La meg svare på den måten: Jeg tror ingen av leietakerne til Entra som har kommet etter at Entra ble eget selskap, ville vært husløse hvis ikke Entra hadde vært der. Men jeg mener og tror at Entra har bidratt til gode løsninger, av dem som er valgt.

**Per-Kristian Foss (H):** Det var derfor jeg stilte spørsmålet, for du har lagt fram en eierskapsmelding hvor du ikke begrunner hvorfor man trenger Entra. For, som du sier, de er fornøyd. Det er sannsynligvis også alle andre som har et leieforhold. Mitt spørsmål er i grunnen igjen: Hvorfor trenger man Entra i et marked der antallet aktører er ganske stort, og hvor andre ville overtatt Entrass objekter hvis Entra forsvant ut?

**Møteleieren:** Eg må be om eit kort svar. Tida er ute.

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Utgangspunktet er jo at det i 1999 ble bestemt at vi skulle ha både Statsbygg og Entra, og vi har i eierskapsmeldingen ment at Entra fyller en funksjon i forhold til sin opprinnelige målsetting som gjør at selskapet bør videreføres. Da har vi også ment at det bør være 100 pst. statlig eierskap. Jeg er klar over at det er noe politisk uenighet om det, om vi bør ha Entra eller ikke, men det er vel for så vidt ikke det Riksrevisjonen påtaler. De påtaler vel mer forhold rundt styring av Entra og Regjeringens forhold til oppfølging av Stortingets vedtak om Entra.

**Møteleieren:** Då går vi til Ola T. Lånke frå Kristeleg Folkeparti, som også har 5 minutt – ver så god.

**Ola T. Lånke (KrF):** Jeg vil starte med å vise til et oppslag i Bergens Tidende 26. november 2006, etter at Riksrevisjonens rapport var kommet. Der står det følgende, og jeg siterer fra avisen:

«Både Odd Eriksen og etterfylgjaren som statsråd, Dag Terje Andersen, har i korrespondanse med Riksrevisjonen vore uvanleg avvisande overfor Riksrevisjonens sine påpeikingar og innvendingar. Dei har heller ikkje kommentert lønsutviklinga for administrerande direktør.

Det inneber at også dagens regjering stiller seg bak den utviklinga og praksisen som har utvikla seg i Entra eigedom, også under det høgredominerte styret som er leia av Grace Reksten Skaugen». Kan Dag Terje Andersen kommentere dette?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Kommentere det – jeg har vel for så vidt allerede kommentert den delen som går på lønn, og sagt at det er noen elementer i avlønninga av selskapets leder som vi ikke er fornøyd med. Derfor er vi fornøyd med at styret selv nå jobber med å forandre på de bindende avtaler som ble inngått i 2003. Det ene er det at en knytter så stor del av bonusen til verdiutvikling, som blir påvirket av mye annet enn kvaliteten på selskapets drift. Det er at det har vært en spesielt god pensjonsavtale, som styret har sagt at det vil si opp, og at det vil forhandle om det. Det skulle vel være svar på spørsmålet.

Når det gjelder våre kommentarer til Riksrevisjonen og prosessen underveis, er det vanlig at en spør, svarer, får motsvar og følger opp prosessen på den måten. Det oppfatter jeg som ganske ordinært, men har allerede understreket at det i seg selv jo har bidratt til at vi kan stille enda mer kvalifiserte spørsmål til selskapets styre, herunder dokumentasjon f.eks.

**Ola T. Lånke (KrF):** Men hva med selskapets oppfølging av Stortingets premisser og det vedtak som ble gjort når det gjaldt virksomhetsidé og strategi? Har man samme oppfatning her som tidligere regjering, og vil Dag Terje Andersen kommentere sine forgjengeres håndtering av disse sakene?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Nei, jeg syns ikke det er min rolle i denne situasjonen å kommentere forgjengerens rolle, fordi mitt utgangspunkt formelt sett er at jeg skal forholde meg til det sist fattete vedtak i Stortinget etter beste evne. Så vet jeg, og det har kommet fram i høringen her tidligere i dag, at tidligere generalforsamling, helt tilbake til 2001, har gitt uttrykk for at strategikutviklingen går i en annen retning enn det daværende regjering oppfattet var intensjonen fra Stortinget. Det er selvfølgelig korrekt, og da skjedde det noen justeringer. Men som jeg har svart på tidligere spørsmål: I forhold til den beskrivelsen av selskapets rolle og porteføljesammensetning som går fram av St.prp. nr. 65 for 2004-2005, der altså den private andelen, som har vært veldig sentral, var 12 pst., så ligger selskapets nivå pr. i dag omtrent som det gjorde da. Det var en beskrivelse som Stortinget tok til etterretning.

**Ola T. Lånke (KrF):** Jeg har også lyst til å spørre litt om dette som tidligere spørre har vært innom, at hovedmålet, eventuelt statens ambisjon, var at selskapet i all hovedsak skulle skaffe lokaler til statlige virksomheter. Det har vært reist spørsmål om en del konkrete eiendommer her. I hvilken grad ser Dag Terje Andersen at erverv, eventuelt det å gå inn og bygge ut og drive en bussgarasje for Hedmark Trafikk FKF, er en statlig oppgave,? Jeg kunne også be deg kommentere hvorfor selskapet har funnet det nødvendig å gå inn som privat aktør i OPS-prosjekter. Er det eksempel på en type oppgaver som dette selskapet bør drive med?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Jeg må svare generelt på det.

Jeg oppfattet det slik at når Entra gjennom et statlig halveid selskap, som de er en del av, har vært med på utvikling av et prosjekt i Hamar, har det i hvert fall vært opp imot offentlige formål.

Når det gjelder OPS, er det et av de områdene som jeg faktisk er veldig nysgjerrig på hva Stortinget kommer til å mene om, på grunn av at det opprinnelig, altså ved 1999-behandlingen i Stortinget, også var understreket at selskapet skulle konkurrere på samme vilkår som andre eiendomsselskaper, altså på likeverdige konkurransemessige vilkår.

Det er jo en kjent sak at mange private eiendomsselskaper er med på OPS-utvikling. Derfor er det interessant å høre om det er en begrensning som Stortinget mener bør legges på selskapet. Formelt sett er en slik begrensning i hvert fall ikke lagt på selskapet fram til i dag, men jeg skjønner at det blir stilt spørsmål om det ligger i grenseland for det som har vært formålet.

**Ola T. Lånke (KrF):** Har du en mening om det?

**Møteleiaren:** Då er tida ute, og vi går vidare til siste utspørjinga i denne runden, til Senterpartiet og Magnhild Meltveit Kleppa. – Ver så god, du har 5 minutt.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Takk, leiar.

Riksrevisjonen konstaterer at det har vore svakheiter i dokumentasjonen frå selskapet si side både av prosessar og beslutningar i samband med kjøp og sal av eigedomar. Har statsråden gjort seg nokon tankar om han vil føreta seg noko i så måte?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Etter at jeg ble statsråd, har jeg stort sett forholdt meg til dette selskapet i en situasjon der det har vært kommunikasjon med Riksrevisjonen og forberedelser til at denne rapporten ble lagt fram. Det har vært lite prinsipielle drøftinger om endringer eller ikke endringer og kursen utover det. Og nettopp det spørsmålet som representanten tar opp, er et hovedpoeng.

I tillegg til at Riksrevisjonen har påpekt det, har jo selskapet selv hatt en gjennomgang våren 2006, med hjelp av Veritas – som har kommet til den samme konklusjonen, at her er dokumentasjonen for dårlig. Det er viktig i forhold til at selskapet noen ganger venter med å registrere eiendomsskifte. Det er viktig i forhold til at en del av eiendomsomsetningen – og det er jo vanlig i markedet – foregår uten at det er anbud, men som en del av utviklingsavtaler. Og flere av de forhold som Riksrevisjonen har stilt spørsmål ved, har jo som fellesnevner at de ikke nødvendigvis er unormale i et normalt eiendomsselskap, men at det er viktig at de kan etterspores og kontrolleres. Derfor er jeg veldig glad for at selskapet har satt i gang utvikling av nye rutiner nettopp på de punktene.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Så er spørsmålet det som går på konkurransesituasjonen. Det har vore fokusert noko på det her, og eg vil nærma meg det frå ei litt anna vinkling. Altså: Kan det tenkjast at Entra har ei for

dominerande stilling? Er det noko som det kan vera aktuelt å få f.eks. konkurransemyndighetene til å sjå nærmare på?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Ja jeg synes vel det først og fremst ville være naturlig at vi blir spurt her som eierrepresentant og de som tar kontakt med konkurransemyndighetene for å vurdere det. Men jeg er trygg på at konkurransemyndighetene, i den grad det skulle være usikkerhet om det spørsmålet, på eget grunnlag undersøker den situasjonen.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Takk.

**Møteleiaren:** Då er vi ferdige.

Ønskjer statsråden å kome med nokre tilleggsopplysningar før vi sluttar?

**Statsråd Dag Terje Andersen:** Nei, komiteleder, jeg har ingen tilleggsopplysninger. Jeg vil bare understreke det jeg sa innledningsvis, at den prosessen som Riksrevisjonen har gjennomført, de undersøkelser som selskapet for så vidt selv har gjort i tillegg, og ikke minst den behandlingen som Stortinget nå gjennomfører via komiteen, er et viktig grunnlag for oss for å sørge for at Stortingets reelle intensjon med drift av selskapet videreføres. Derfor takker jeg nok en gang for muligheten til å redegjøre for våre synspunkter på det.

**Møteleiaren:** Tusen takk skal du ha for dine bidrag – dei vil sikkert kome godt med.

Då er det ei lita pause fram til kl. 13.

Høyringa avbroten kl. 12.42.

-----

Høyringa vart teken opp att kl. 13.

*Høyring med tidlegare styreleiar i Entra Eiendom AS  
Steinar Stokke*

**Møteleiaren:** Då er tida komen, og vi går vidare. Eg vil ønskje velkomen Steinar Stokke, tidlegare styreleiar i Entra Eiendom AS. Han har med seg økonomidirektør Kjell Otto Larssen og konsernkontroller Jørn Aune-Tangen frå Entra Eiendom AS som bitsitjarar. Velkomen til dykk òg.

Eg gjer merksam på at dette er ei open høyring. Viss de under høyringa skulle kome bort i opplysningar som de trur de har teieplikt om, kan dei gjevast under den føresetnaden at komiteen lukkar høyringa. Vi får då kome tilbake til det, berre så det er klart.

Vi går rett på sak. Eg gir dykk 5 minutt til innleiing i første omgang. Steinar Stokke, ver så god.

**Steinar Stokke:** Først vil jeg takke for invitasjonen til å komme hit og få belyst noen av forholdene ved Entra. Vi prøver primært å kommentere to av problemstillingene

som reises i brevet fra kontroll- og konstitusjonskomiteen, nemlig spørsmålet om Entras strategi og utvikling i forhold til selskapets formål slik Stortinget trakk dem opp, og spørsmålet om selskapets mer forretningsmessige drift.

Jeg var styreleder i Entra fra mars 2000 og fram til september 2004. Når det gjelder strategi, er det styrets ansvar. Det styret la vekt på, var å utvikle en strategi som møtte og som tok hensyn til de forutsetningene Stortinget hadde trukket opp. Det var tre typer forutsetninger Stortinget la vekt på. Den ene var primært statlige leietakere. Den andre dreide seg om konkurranse på lik linje med og på like vilkår som andre markedsaktører. Og den tredje var et forretningsmessig avkastningskrav på linje med det som andre konkurrenter i eiendomsmarkedet hadde. Så det var et mangefasettert utfordringsbilde styret måtte utvikle en strategi i forhold til: konkurransekraft, avkastningskrav og statlige leietakere.

Når det gjelder den ene parameteren, en strategi i forhold til private leietakere, er det styrets oppfatning – eller min oppfatning nå og styrets oppfatning den gang – at selskapets virksomhet og strategi lå og ligger innenfor Stortingets forutsetninger for opprettelsen av selskapet. Det er viktig å holde fast ved denne balanseringen mellom disse tre hensynene: statlig leietaker, like konkurransevilkår og forretningsmessig avkastning. Vi måtte balansere disse hensynene, og da framstod andelen private leietakere som forsvarlig og riktig i forhold til de forutsetningene Stortinget hadde trukket opp.

Når det gjelder spørsmålet om den prosentvise andelen private leietakere, er det ikke gitt noen føringer på dette i stortingsdokumentene forut for etableringene. Det er heller ikke senere fattet noe generalforsamlingsvedtak eller utarbeidet noen skriftlig instruksjon fra eier om dette. Da spørsmålet om andelen private leietakere dukket opp i styrets strategiarbeid, var dette langt på vei motivert ut fra hensynet til en effektiv utnyttelse av Entras eiendommer. For hele tiden å kunne tilby gode lokaler til statlige aktører var det nødvendig å ha det vi kaller et fleksibelt spillerom i forhold til å kunne henvende oss til andre grupper. Bare som et eksempel: Når en statlig leietaker flyttet ut, kunne vi ikke sitte og vente på at det skulle komme en ny statlig leietaker. I mellomtiden måtte vi, av hensyn til effektiv forvaltning av statlig kapital og verdier, tilby det til andre typer leietakere. Så det er hele tiden en fleksibilitet i porteføljen som gjør det nødvendig å ha spillerom for å kunne tilby lokaler til andre leietakere i takt med de fluktuierende statlige behovene. Styret fant da at en viss andel private leietakere var nødvendig for å ha dette strategiske spillerommet, og dette spillerommet oppfattet ikke vi å være i motstrid til de forutsetninger Stortinget trakk opp. Det vi diskuterer, er en glideskala fra 2 pst. til 10–11 pst. i den perioden selskapet har eksistert, det vil si fram til nå. Ut fra det perspektivet vurderte styret i sitt strategiarbeid at dette ikke innebar en vesentlig endring av hovedstrategien eller brudd med primærformålet for Entra.

Litt til strategiprosessen og samspillet mellom eier og selskap: Selskapets hovedstrategi har i all hovedsak ligget fast siden den ble vedtatt av styret den 12. desember 2000,

og akkurat strategidokumentet ble overlevert eier dagen etter, den 13. desember 2000. Som sagt, det er styrets ansvar å vedta strategier og fortolke og operasjonalisere de forutsetningene som lå til grunn for opprettelsen av selskapet. Når det gjelder prosessen og dialogen mellom styret og eier, hadde vi en grundig prosess fra første kvartal 2001 og framover når det gjaldt eiers syn på styrets utvikling av strategi. På bakgrunn av denne prosessen med dialog og spesielt på bakgrunn av generalforsamlingsprotokollen av 18. juni 2001 nedjusterte styret parameteren private leietakere fra 20 pst. til 10 pst., og da var retningslinjene deretter.

**Møteleiaren:** Takk skal du ha!

Då går vi direkte på spørsmålsrunden og startar med saksordførar Inge Ryan frå Sosialistisk Venstreparti, som har 5 minutt.

**Inge Ryan (SV):** Takk skal du ha!

I din tid som styreleder ble det innført et resultatlønnssystem. Riksrevisjonen skriver at de merverdiene som de ansatte belønnes for, «ikke nødvendigvis reflekterer resultatbidraget fra selskapets egen virksomhet». Riksrevisjonen mener at dette er et brudd på intensjonen med systemet.

Ble problemet som Riksrevisjonen peker på, drøftet i forbindelse med at dere innførte dette lønssystemet?

**Steinar Stokke:** Det er to bonusordninger i Entra – en som gjelder alle ansatte, og en særskilt for administrerende direktør. Prinsippvedtaket om en særskilt bonusordning for administrerende direktør ble gjort i min tid, men den ble aldri effektivert og operasjonalisert i min tid. De kriteriene som har utløst dette bonusnivået vi nå ser, kom etter min tid, men prinsippvedtaket om en bonusordning kom i min tid – i 2004, mener jeg å huske.

**Inge Ryan (SV):** En annen ordning som er litt diskutert, er pensjonsordningen til ledergruppen. Hvorfor innførte man en ordning i tillegg til vanlig tjenestepensjon for ledergruppen? Gikk ikke denne ordningen på tvers av statens egne retningslinjer?

**Steinar Stokke:** Det er en god pensjonsordning. Den ligger innenfor de retningslinjene som da gjaldt fra Nærings- og handelsdepartementets side. Så har det i ettertid kommet politiske signaler, og vi har fått Pensjonskomisjonens innstilling, som indikerer andre verdier og andre holdninger til størrelsen på pensjonsnivået. Så det at styret etter min tid har signalisert en justering av pensjonsordningen, synes riktig og fornuftig. Men som sagt, på det tidspunktet var dette en pensjonsordning som var rimelig lik den som gjaldt for administrerende direktører i øvrige statsbedrifter, og den lå godt innenfor de daværende retningslinjene fra Nærings- og handelsdepartementet.

**Inge Ryan (SV):** Du sa i innledningen at dere var lydhøre overfor eier og bl.a. justerte ned strategien for andelen av private leietakere fra 20 til 10 pst. Men på general-

forsamlingen den 18. juni 2001 ble det gitt signaler om at man ikke skulle involvere seg i et nytt rådhus i Tromsø. Tre dager etterpå vedtok styret å fortsette samtalene med Tromsø kommune om dette prosjektet. Hvorfor valgte styret å ignorere signalene fra generalforsamlingen i denne saken?

**Steinar Stokke:** For det første ble det aldri noe Entra-bygg som nytt rådhus i Tromsø. For det andre er det litt viktig å kjenne forhistorien for dette. Det var i en periode aktuelt for Entra å bygge et rådhus i Strandveien 41 i Tromsø. Der hadde det vært en statlig leietaker i mange år. Denne statlige leietakeren hadde flyttet ut, og bygget stod tomt – en klassisk situasjon. Da vurderte vi spørsmålet om en kommunal leietaker kunne være en rett aktør å henvende seg til, når det plutselig stod tomme statlige lokaler. Det er dårlig kapitalforvaltning å ha lokalene stående tomme. Men så fikk vi signaler fra eier og styret tilpasset etter hvert holdningen til det.

**Møteleieren:** Då går vi vidare til Arbeidarpartiet og Svein Roald Hansen. Ver så god – du har òg 5 minutt.

**Svein Roald Hansen (A):** Takk for det!

Du redegjorde for strategiarbeidet og den vurderingen som man måtte gjøre i forhold til de tre føringene som lå fra Stortinget. Var det noen diskusjon i styret, eventuelt i dialogen med departementet, rundt det å ta inn private virksomheter i forretningsideen – altså om hvorvidt det å tilby kundetilpassede lokaler til det offentlige og til private virksomheter kunne legge for sterke føringar som ville ligge på utsiden av det som var Stortingets forutsetninger?

**Steinar Stokke:** Jeg kan ikke huske noen konkret prinsipiell diskusjon i styret om private eller ikke når vi drøftet strategi. Det var henimot 2 pst. private leietakere da selskapet ble opprettet, i porteføljen som kom fra Statsbygg. I styret så vi på et visst innslag av private leietakere som en mulighet for dette statlige selskapet til å være konkurransedyktig med private aktører, til å bli vant til kanskje litt mer krevende private leietakere og derigjennom introdusere og internalisere en servicekultur som gjorde at vi var konkurransedyktige. Så dette var en måte å venne Entra til å være konkurransutsatt på.

**Svein Roald Hansen (A):** Så vil jeg spørre deg litt om den saken som utløste det at vi sitter her, salget av Cort Adelers gate 33 og Fritzners gate 12. Det framgår av dokumentasjonen at man ble kontaktet av CEC på vegne av noen interessenter. Hvorfor ble det i sin tid foretatt en kobling av salget av Cort Adelers gate 33 og Fritzners gate 12? Hvorfor ble de to koblet sammen?

**Steinar Stokke:** Først en saksopplysning. Jeg gikk av den 1. september 2004, og Cort Adelers gate og Fritzners gate utviklet seg etter den tid, så veldig mye av dette kjenner ikke jeg til. Men selve prinsippvedtaket om å selge Cort Adelers gate og Fritzners gate skjedde den 26. august 2004, altså fem dager før jeg gikk av som styreleder fordi

jeg skulle over som partner i PricewaterhouseCoopers, som var revisor for Entra. Så prinsippvedtaket gjorde vi, men uten at de nye elementene som nå har kommet fram i Riksrevisjonens grundige rapport, var kjent for oss i styret på det tidspunktet.

**Svein Roald Hansen (A):** Da har jeg ett spørsmål til.

Oversikter viser at man har opprettet en rekke datterselskaper, altså aksjeselskaper, i forbindelse med kjøp og utvikling av eiendommene. Er det noe som styret har vært involvert i? Har det vært en styreinitiert eller styregodkjent praksis? Hva er bakgrunnen for at man gjør det på den måten?

**Steinar Stokke:** Det er jo en del datterselskaper som er 100 pst. eid av Entra. Det er vanlig måte i eiendomsmarkedet, også kalt single purpose-selskaper. Så datterselskaper har vært en vanlig konstruksjon i Entra.

Når det gjelder å lage selskaper sammen med andre, var det vel i min tid, så vidt jeg husker, to store viktige beslutninger, det var ...

**Svein Roald Hansen (A):** Nei, jeg er mer opptatt av de heleide.

**Steinar Stokke:** De heleide, ja. Den helt naturlige måten å organisere selskapsstrukturen på i eiendomsmarkedet er å lage single purpose-selskaper knyttet opp til hvert enkelt prosjekt.

**Møteleieren:** Då går vi til Framstegspartiet og Carl I. Hagen – ver så god, du har fem minutt.

**Carl I. Hagen (FrP):** Til dette med såkalte single purpose-selskaper. Hva var årsaken til det? Var det for å unngå f.eks. offentlige gebyrer – dokumentavgift og annet – eller hva var formålet med det? Var det for å begrense ansvaret?

**Steinar Stokke:** Nei, det har framfor alt med risikostyring og finansiering å gjøre. Det er en optimal måte i eiendomsbransjen generelt, for private og offentlige aktører, å lage single purpose-selskaper.

**Carl I. Hagen (FrP):** Dette var behandlet og godkjent i styret som en metode også Entra AS skulle gjøre.

**Steinar Stokke:** Ja, Entrass styre var positivt til å lage den type selskapsstruktur, som er helt vanlig i bransjen.

**Carl I. Hagen (FrP):** Ble det også forelagt generalforsamlingen, for å være sikker på at det ikke var noe problem for generalforsamlingen.

**Steinar Stokke:** Nei, det ble ikke forelagt generalforsamlingen. Men vi hadde hele tiden en veldig god og åpen dialog med eier om den forretningsmessige utviklingen av Entra, herunder slike spørsmål.

**Carl I. Hagen (FrP):** I et aksjeselskap må det jo være et styre, formelt sett i hvert fall. Ble det utbetalt styrehonorar til styrene i disse single purpose-selskapene? Og hvem satt formelt i disse styrene?

**Steinar Stokke:** Det tør jeg ikke svare på. Ofte sitter det folk fra administrasjonen i morselskapet i datterselskapene.

**Carl I. Hagen (FrP):** Får de tilleggslønn for det i form av honorar?

**Steinar Stokke:** Da må jeg spørre mine bisittere – og de svarer nei til det.

**Carl I. Hagen (FrP):** Ok.

Prinsippvedtaket om en særskilt bonusordning for administrerende direktør som du sa ble fattet da du var styreleder, hva var bakgrunnen for det? Var det et ønske fra vedkommende, eller hva var årsaken? Han var jo allerede ansatt, så det hadde jo ikke noe med det generelle marked å gjøre og behovet for å tiltrekke seg de dyktigste lederne og alt det vi hører om – når det er en som har stillingen.

**Steinar Stokke:** Bakgrunnen for at styret prinsipielt gikk inn for en bonusordning, var å lage en incentivordning knyttet opp til lønnen til administrerende direktør.

**Carl I. Hagen (FrP):** Hvorfor?

**Steinar Stokke:** Enten tror man på incentiver, eller så tror man ikke på det. Det var en bruk av bonusordning for å stimulere administrerende direktør til å gi ...

**Carl I. Hagen (FrP):** Hvem tok initiativet til det?

**Steinar Stokke:** Det var styret som la det fram som et forslag. Det kom ikke fra administrasjonen.

**Carl I. Hagen (FrP):** Det kom ikke fra administrerende direktør selv?

**Steinar Stokke:** Nei.

**Carl I. Hagen (FrP):** Så det var egentlig ikke noe behov, bare en generell filosofi om at man syntes det skulle være incentivordninger.

**Steinar Stokke:** Styret hadde allerede året før diskutert spørsmålet om behovet for en bonusordning eller ikke, men det var først i 2004 at man gjorde et prinsippvedtak om en bonusordning.

**Carl I. Hagen (FrP):** Men det var ikke noe dokumentert behov? Det var ingen trusler om oppsigelser eller noe annet som tilsa at man måtte gjøre noe?

**Steinar Stokke:** Nei.

**Carl I. Hagen (FrP):** Var du som styreleder også med på prinsippet om å knytte det til verdiøkningen i selskapet, selvsagt vel vitende om at den kanskje har lite å gjøre med selskapets egen administrasjon?

**Steinar Stokke:** Nei. Kriteriene for hvordan man skulle vekte og operasjonalisere bonusordningen, skjedde ikke i min tid.

**Carl I. Hagen (FrP):** Pensjonsordningen for ledelsen – skjedde det i din tid?

**Steinar Stokke:** Ja, det kommenterte jeg for et øyeblikk siden. Den ble vedtatt i vårt styre.

**Carl I. Hagen (FrP):** Akkurat.

Du var opptatt av dette med generalforsamlingsvedtak, og det forstår jeg jo. Når det gjelder strategivedtaket som ble fattet i styret 12. desember 2000 og meddelt eier dagen etter, som du nevnte, skjedde det noe på generalforsamlingen 18. juni 2001 som vel egentlig betydde at generalforsamlingen ikke sluttet seg til dette strategivedtaket den 12. desember 2000. Medførte generalforsamlingen og protokollen fra 18. juni 2001 noen ny diskusjon og nyvurdering i styret, og i så fall, når det ikke gjorde det: Hvorfor gjorde det ikke det?

**Steinar Stokke:** Vi hadde hatt en dialog med eier helt siden ...

**Carl I. Hagen (FrP):** Vær gjerne litt mer spesifikk. Eier er et generelt uttrykk. Er det departementets avdeling eller er det statsråden?

**Steinar Stokke:** Det er departementets administrasjon. Jeg tror statsråden selv nesten ikke var på noen møter i perioden mellom 13. desember 2000 og fram til generalforsamlingen i 2001. Det er en stund siden, men jeg tror at hoveddelen av møtene var med administrasjonen, hvor vi fikk tilbakemelding på innretningen av strategidokumentet i bredeste forstand, herunder andelen private leietakere. Da generalforsamlingen kom 18. juni, utløste det en diskusjon i styret om behovet for justering av strategidokumentet, og det gjorde vi i desember 2001. Da justerte vi ned fra 20 til 10 pst.

**Carl I. Hagen (FrP):** Så har du sagt at alt sammen har vært innenfor de opprinnelige forutsetningene. Da du overtok som styreleder, var det en 2 pst. andel som var til private, og den gikk opp til 10–11 pst. Er det virkelig din vurdering at en femdobling – for jeg går ut fra at totalverdien av selskapet ikke hadde endret seg veldig dramatisk – av den private andelen på denne tiden, ikke er en vesentlig endring?

**Steinar Stokke:** Det er en god illustrasjon, hvis jeg kan få bruke litt tid på det. Da selskapet ble etablert, hadde selskapet en åpningsbalanse på 3,5 milliarder kr., altså en markedsverdi på rundt 3,5 milliarder kr. Hvis vi ser på

2006, har selskapet en markedsverdi på et sted mellom 15 og 20 milliarder kr. Så det er ikke langt fra at man har hatt en femdobling av verdiene også i den perioden.

**Carl I. Hagen (FrP):** Hvor mye skyldtes den generelle økningen av verdiene av den eksisterende porteføljen?

**Møteleiaren:** Då er tida ute, men du kan kome med eit kjapt svar.

**Steinar Stokke:** Hvor mye verdien av den eksisterende porteføljen og de nye oppkjøpene utgjorde av denne verdiveksten? Det er ikke godt for meg å si hvordan dette fordeler seg.

**Møteleiaren:** Då går vi vidare til neste utspørjar, som Per-Kristian Foss frå Høgre.

**Per-Kristian Foss (H):** Det gjelder spørsmålet om lederlønninger. Politikere, som er eierne her, begrunner ofte incentivordninger enten med at man vil skaffe seg de beste folk i markedet – man er redd for at de skal bli igjen i det store utland, der norske næringslivsledere selvfølgelig er kraftig etterspurt, kanskje – eller med at man er redd for at de skal slutte. Var det noen slik begrunnelse for å gi Løfsnes en særskilt incentivordning?

**Steinar Stokke:** Han hadde fått tilbud om andre jobber til bedre lønn. Men som jeg sa til Hagen, det var ikke det som var utløsende for at styret foreslo en bonusordning.

**Per-Kristian Foss (H):** Ok.

Så tilbake til lydhørheten. Tidligere i høringen i dag fikk vi høre at statsråden på generalforsamlingen 18. juni gav meget klart uttrykk for at noe engasjement i Tromsø kom ikke på tale. Det ble ikke nedfelt skriftlig, men muntlig ble det sagt meget tydelig. Daværende statsråd Kosmo oppfattet det slik at det var sagt med stor tydelighet. Hvorfor fortsatte man da på styremøtet tre dager etterpå som om intet var skjedd? Så sier du at etter hvert forandret styret oppfatning om dette. Hvorfor skjedde det etter hvert og ikke på det første styremøtet etter generalforsamlingen?

**Steinar Stokke:** Det kan jeg ikke si. Man hadde en prosess i gang med Tromsø som man ikke valgte å terminere umiddelbart, men ganske raskt etterpå valgte man å terminere den prosessen. Hvorfor det ikke skjedde umiddelbart i det første styremøtet etter generalforsamlingen, kan jeg ikke svare på, for det husker jeg ikke.

**Per-Kristian Foss (H):** Så bare et spørsmål til dette der sa tidligere i forklaringen, at grunnen til at man sitter med en del private leietakere, bl.a. er at staten flytter ut et sted, man har ikke staten som mulig leietaker igjen, og så må private overta, og da inngå kortvarige avtaler. Altså man tror at staten skal komme til. Da har jeg bare to spør-

mål: Hvilke statlige leietakere trodde dere ville komme til Postgirobygget, og hvilke til Fritznerns gate 12?

**Steinar Stokke:** Jeg kan si litt om det første, det andre kjenner jeg ikke, for som sagt, når det gjelder Fritznerns gate, skjedde prinsippvedtaket der fire dager før jeg av naturlige grunner gikk av som styreleder. Men Postgirobygget er mye mer sentralt.

**Per-Kristian Foss (H):** Fritznerns gate ble kjøpt i din tid?

**Steinar Stokke:** Den ble kjøpt den 26. august 2004, ja. Men Postgirobygget er en mye større og mye mer prinsipiell diskusjon. Der var det jo slik at halvparten av bygget allerede var leid ut til Posten, som da var et BA og en statlig aktør etter den definisjonen vi la til grunn. Så var vi i dialog med NSB, som valgte ikke å flytte til Postgirobygget. Så vi hadde lenge en ambisjon for kjøpet og prosessen om å fylle opp med statlige leietakere. Så klarte vi primært bare Posten, Verdipapirsentralen og en del andre mindre statlige aktører. Men ambisjonen var hundre prosent statlige leietakere. Motsatt: Vi kjøpte parallelt Universitetsgaten 2, der klarte man fullt og helt å fylle inn statlige leietakere, referer Sosial- og helsedirektoratet. Så ambisjonen var kun statlige leietakere, men det gikk dessverre ikke.

**Per-Kristian Foss (H):** Så det bekrefter jo det inntrykket at det dere mener med statlige leietakere, er en ambisjon om at noen statlige virksomheter skal komme inn. Men jeg vil tilbake til Fritznerns gate. Altså, først kjøpte dere det av et arkitektfirma som Entra selv brukte – Dark. Kan du bekrefte det?

**Steinar Stokke:** Ja, Entra har brukt Dark mye, for å svare på den måten der, ja.

**Per-Kristian Foss (H):** Og Dark eide Fritznerns gate 12 før? Kan du bekrefte det?

**Steinar Stokke:** Kanskje jeg kan spørre mine bisittere?

**Kjell Otto Larssen:** Det var et selskap der – det var interessenter der som også finnes i dag, det tror jeg nok, ja.

**Steinar Stokke:** Styresaken hadde ikke den mangefasettede innretningen, men jeg kjenner ikke strukturen i Fritznerns gate.

**Per-Kristian Foss (H):** Jeg bare undrer meg, for direktøren har gitt en begrunnelse for å kjøpe den eiendommen – det er ikke noen veldig stor sak, det bare belyser prinsippet, det er en ganske verdifull eiendom, kanskje, beliggenheten tatt i betraktning – at det skulle bli statsministerbolig. Men når jeg går etter i sporene, ser jeg at



Dark, som ble kjøpt ut av eiendommen, så vidt jeg vet, flyttet inn i Postgirobygget? Kan du bekrefte det?

**Steinar Stokke:** Nei, Dark er ikke i Postgirobygget.

**Per-Kristian Foss (H):** Ok. Men dere kjøpte det av deres eget arkitektfirma. Og da spør jeg: Med hvilken begrunnelse? For det har aldri vært, meg bekjent – men jeg ber om å bli korrigert på det – noen plan om å skille ut en egen statsministerbolig på Gimle terrasse.

**Møteleiaren:** Det er eit halvt minutt igjen.

**Steinar Stokke:** Salget av Fritzners gate, for å være mer presis ...

**Per-Kristian Foss (H):** Når man først har kjøpt det, da?

**Steinar Stokke:** Ja – det skjedde på vanlige kommersielle vilkår, med en akseptabel avkastning. Det var poenget når styret ...

**Per-Kristian Foss (H):** Jeg spurte ikke om salget, jeg spurte om hva som var formålet med kjøpet?

**Steinar Stokke:** Formålet med kjøpet var å ha det inn i Entras portefølje.

**Per-Kristian Foss (H):** Ja, men hvorfor det?

**Steinar Stokke:** Ut fra en vurdering av at det kanskje kunne være etterspørsel etter den type lokaler.

**Per-Kristian Foss (H):** Hvorfor det? Det er det jeg spør om. Hvorfor trodde dere at det var etterspørsel? Det er da vel ikke noen statlige etater som løper beina av seg for å flytte inn i en kjempedyr byvilla på Gimle terrasse, i et av de dyreste områder i byen?

**Steinar Stokke:** På et tidspunkt hadde vi en forhåpning om å kunne klare å gjøre den til statsministerbolig.

**Per-Kristian Foss (H):** Hva baserte dere det på? Det var det jeg spurte om.

**Møteleiaren:** Tida er ute – viss du ikkje kan svare veldig kjapt på det.

**Steinar Stokke:** Nei, det var en prosess med Statsministerens kontor – om det kunne være aktuelt. Men jeg kan ikke si hvor håndfaste signalene var.

**Møteleiaren:** Då går vi til Kristeleg Folkeparti og Ola T. Lånke. – Ver så god.

**Ola T. Lånke (KrF):** Det er mulig jeg kan bidra lite grann når det gjelder eiendomsforholdene i Fritzners gate 12, fordi det var eid av en av eierinteressentene i Dark Ar-

kitekter. Og hvis det er ønske om det, kan jeg godt få lov til å utdype svaret på siste spørsmålet fra Per-Kristian Foss etterpå.

Mitt spørsmål går egentlig på dette: Var det en innarbeidet strategi eller en strategi man satset på ved kjøp av eiendommer, å gi inntrykk av at en skaffet seg leietakere ved samtidig å kjøpe eiendommer av disse som de tidligere har holdt til i, altså at man kjøpte seg leietakere så å si med langsiktige kontrakter ved å erverve de eiendommene som disse holdt til i? Var det en strategi man hadde?

**Steinar Stokke:** Nei, det var ikke noen formulert strategi.

**Ola T. Lånke (KrF):** Men med referanse til f.eks. Dark, og i noen grad også Aftenposten i Akersgaten og Postgirobygget?

**Steinar Stokke:** Nei, når det gjelder Aftenposten, så er det naturlig – bare for å ta det som et mer konkret eksempel, i og med at de flyttet inn i Postgirobygget – at man henvendte seg til andre leietakere, når vi så at vi ikke klarte å få leie ut hundre prosent til statlige leietakere. Man kan ikke risikere å ha disse dyre lokalene stående tomme. Så en av aktørene man henvendte seg til, var Aftenposten. Da ble det selvfølgelig en diskusjon der om hva Aftenposten skulle gjøre med sine gamle, opprinnelige lokaler. Det var jo vår oppfatning at hvis vi i tillegg kunne tilby Akersgaten 51 til statlige leietakere, nær Regjeringskvartalet som det var, så ville det på en måte være i tråd med det som var selskapets oppdrag – å finne gode lokaler til statlige leietakere. Så på mange måter var det en god kombinasjon når vi først ikke fikk statlige leietakere inn i hele Postgirobygget, om man kunne gjøre den type totalpakkeløsning med Aftenposten.

**Ola T. Lånke (KrF):** Men var det noe pålegg fra regjeringen om å tilveiebringe de lokalene i Akersgaten?

**Steinar Stokke:** Nei, det var ingen generalforsamlingsvedtak. Og fra eieres side er det generalforsamlingen vi forholder oss til. Det var ikke noe generalforsamlingsvedtak om at vi skulle erverve oss Akersgaten 51.

**Ola T. Lånke (KrF):** Så tilbake til starten og etableringen. Det er i hvert fall mitt inntrykk etter at vi har stilt spørsmål til tidligere statsråd Kosmo, at han ikke anså den virksomhetsidé og den strategi som styret la opp til, som helt i tråd med Stortingets premisser. Ble Stortingets premisser vurdert av styret? Ble det noen gang stilt spørsmål om det var nødvendig å gå ut f.eks. når det gjelder å endre strategien – ikke bare mot statlige, som det har vært understreket veldig sterkt her, men også mot andre offentlige leietakere – som jo ble gitt i det første styremøtet? Og det var også holdt et styremøte allerede i første kvartal – det ble sagt at det var en god prosess mellom departementet og selskapet på den tiden der. Hvem stilte i det møtet – statsråden stilte øyensynlig ikke der? Var politisk ledelse overhodet ikke med i det møtet?

**Steinar Stokke:** I hele styrets strategiarbeid la vi vekt på å fortolke og forstå de premissene Stortinget har lagt til grunn for opprettelsen av selskapet. Jeg prøvde å få fram i innledningen min at det var tre viktige hensyn som Stortinget hadde lagt vekt på. Det var altså primært å få statlige leietakere, det dreide seg om å konkurrere på like vilkår med private aktører, og det dreide seg om å gi forretningsmessig avkastning på kapitalen. Så hele tiden satt vi og fortolket og veide for å optimalisere disse tre hensynene. Så svaret er ja – hele tiden prøvde vi å holde oss til Stortingets forutsetninger.

Når det gjelder hvem som møtte i møtene med departementet i perioden fra de fikk strategien den 13. desember og fram til generalforsamlingen den 18. juni, klarer jeg ikke å huske om statsråden og øvrig politisk ledelse var med i noen av de møtene. Hovedsakelig var det administrasjonen vi hadde en dialog med.

**Møteleiar:** Då går vi til siste utspørjar. Magnhild Meltveit Kleppa – ver så god!

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Takk, leiar.

Er Stokke einig med Riksrevisjonen i at det har vore svakheiter i selskapet sin dokumentasjon av prosessane i samband med kjøp og sal av eigedomar?

**Steinar Stokke:** Det synes jeg er en riktig og viktig påpekning. Jeg skal utdype hva som var bakgrunnen.

Som Kosmo var inne på i sitt første innlegg, skulle vi etablere et helt nytt selskap. Veldig mye skulle på plass de første ti årene. Det var store verdier som man skulle ta vare på. At det hele tiden er et forbedringspotensial i et slikt ungt selskap, er helt sikkert. Den påpekingen som Riksrevisjonen gjør, er riktig og betimelig, og selskapet er rede til å følge det opp.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Meiner Stokke at det er styreleiar sitt ansvar å orientera politisk leiing i departementet om endra pensjonsordningar og om innføring av bonussystem?

**Steinar Stokke:** Så vel fastleggelsen av fast lønn til administrerende direktør som prinsippvedtaket om en bonusordning gjorde styret på eget initiativ, uten noen prosess med eier. Det er styrets ansvar, vi gjorde de vedtakene. Det var ikke noen prosess mot eier – verken i forkant eller i etterkant – omkring beslutningen om lønnsnivå og bonussystem.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Så det er Stokke si meining at leiinga i eit statleg selskap ikkje skal informera om slike vedtak?

**Steinar Stokke:** Jo, man informerer selvfølgelig.

Når man lager ordninger, ser man jo på hvilke politiske og juridiske rammevilkår ordningene skal tilpasses. Vi hadde retningslinjene fra Nærings- og handelsdepartementet som lå der når det gjaldt pensjonsordninger eller lederlønsavtaler. Dem forholdt vi oss til. Og så hadde vi

selskapets generelle konkurransemessige situasjon. Da vi hadde fattet vår beslutning, vil jeg tro at den kunne være et av orienteringspunktene i møtene i etterkant med eier om pensjonsordning og om en del av vedtakene, men vi hadde aldri noen prosess med eier i forkant av styrevedtakene.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Betyr det at Stokke òg meiner at kva lønns- og pensjonssystem som gjeld frå selskap til selskap, heller ikkje er den politiske leiinga sitt ansvar?

**Steinar Stokke:** Styret må være gode til å fortolke de politiske signalene og de gjeldende politiske retningslinjene. Hvis ikke styret er gode nok til det, vil jeg regne med at eier da skifter ut styret. Men deretter orienterer man selvfølgelig om denne og andre viktige prinsippbeslutninger styret har gjort.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Så eit spørsmål som gjeld strategi i 2001. Meiner Stokke at styret burde ha vore spesielt oppmerksomt på det vedtaket som vart gjort i generalforsamlinga i juni, om å leggja til rette for ei drøfting av strategiar når ein fekk ei ansvarsending i regjeringsa i høve til Entra?

**Steinar Stokke:** Sikter du til 18. juni?

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** 18. juni 2001 ...

**Steinar Stokke:** 18. juni 2001, ja. Da skal jeg svare.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** ... og overtaking før generalforsamlinga i 2002.

**Steinar Stokke:** Vi handlet ganske raskt – det var sommerferie i mellomtiden. Allerede på det første styremøtet etter sommerferien, i september 2001 – jeg tror det var 17. september, i Bergen – hadde vi en styresak om oppfølging av generalforsamlingen 18. juni. Administrasjonen hadde foreslått en strategijustering ved å gå ned fra 20 pst. privat leietakerandel til 10 pst. Så vi agerte veldig raskt. Administrasjonen agerte veldig raskt. Styret begynte umiddelbart å behandle saken. Vi bad i denne saken om et møte med departementet, ut fra det som hadde skjedd i generalforsamlingen, ut fra protokollen 18. juni. Vi fikk av ulike grunner ikke noe møte med departementet utover høsten. I desember 2001 gikk styret derfor inn for å endre strategiplanen – man gikk fra 20 pst. til 10 pst.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Betyr det at på neste generalforsamling var det ikkje noka nærmare drøfting av dei strategiane som låg til grunn frå Stortinget si side?

**Steinar Stokke:** Nei, jeg kan ikke huske at vi hadde det. Det var i hvert fall ingen protokolltilførsel av vedtak som synliggjorde at det var en «issue» på de senere generalforsamlingene.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Takk.

**Møteleiaren:** Takk skal du ha.

Då er vi ferdige med denne sekvensen. Ønskjer Stokke 5 minutt til å oppsummere, eller er du fornøgd med det du har fått sagt?

**Steinar Stokke:** Jeg har fått sagt mitt.

**Møteleiaren:** Då seier vi tusen takk for at du stilte opp og gav oss eit nyttig bidrag.

Då går vi vidare til neste utspørjing.

----

*Høyring med styreleiar i Entra Eiendom AS  
Grace Reksten Skaugen*

**Møteleiaren:** Då vil eg ønskje Grace Reksten Skaugen velkomen. Også du har med deg økonomidirektør Kjell Otto Larssen og konsernkontroller Jørn Aune-Tangen. Velkomen – igjen – også til dykk.

Vi går rett på sak. Du har 5 minutt – ver så god!

**Grace Reksten Skaugen:** Tusen takk – og tusen takk for invitasjonen.

Jeg setter pris på å kunne være til stede her for å belyse de viktige spørsmålene som Riksrevisjonen har reist.

Jeg vil innledningsvis gjerne komme med et par korte personlige betraktninger. Da jeg ble bedt om å være styreleder i Entra Eiendom, la jeg med en gang merke til da jeg leste meg opp på selskapet, at dette var et selskap som fokuserte sterkt på fornøyde kunder. «Godt vertskap» var omkvedet. Jeg har det samme inntrykket av Entra etter mer enn to år som styreleder. Selskapets hovedformål er å være godt vertskap for offentlige kunder.

Jeg vil gjerne også presisere at som styreleder er jeg glad for at Riksrevisjonen har gjort den gjennomgangen de har gjort. Styret har jo med dette fått en usedvanlig grundig gjennomgang av alle forhold i selskapet fra en ekstern part, og det er selvfølgelig veldig nyttig for det videre styrearbeidet.

Da jeg tiltrådte som styreleder høsten 2004, var jeg selvfølgelig godt kjent med selskapets hovedformål. Jeg ble ganske umiddelbart av Næringsdepartementet bedt om at styret skulle gjøre en vurdering omkring selskapets strategi, både omkring industriell strategi og risikovurderinger og også omkring en mulig delprivatisering, slik at starten av min periode som styreleder bestod mye av et omfattende strategiarbeid som jeg gjorde sammen med styret og ledelsen i selskapet. Det ble overlevert et svar til Næringsdepartementet i begynnelsen av 2005, der styret gav en omfattende redegjørelse for selskapets strategi og forretningsplan og konkluderte med at selskapets strategi, med fokus på offentlige kunder, ligger fast, og at denne strategien er en god strategi for selskapet uansett eierskap. Med Stortingets tilslutning til Regjeringens St.prp. nr. 65 oppfattet selskapet det slik at dette var en avklaring med hensyn til selskapets strategi. Her ble følgende slått fast:

for det første at utviklingen i Entra Eiendom AS tilfredsstiller forutsetningene ved etableringen, og videre at det ville være lite hensiktsmessig å etablere en fast prosentvis begrensning for andelen av selskapets arealer som leies ut til sekundærkunder.

Det har vært mye snakk her i dag om selskapets bonus-systemer. Jeg vil gjerne innlede med å si at jeg opplever ikke at det er noen grådighetskultur i Entra Eiendom. Det sier jeg basert på min erfaring som styreleder der, min erfaring i andre styrever og det man leser om definisjonen av grådighetskultur. Selskapets bonussystem er dessuten basert på flere faktorer. Det dreier seg først og fremst om – vi er tilbake til fokus på kundene – måling av kundetilfredshet, det dreier seg om individuelle mål, og det dreier seg om selskapets resultater for øvrig, i tråd med Norsk anbefaling.

Det har også vært en ekstra bonus til selskapets administrerende direktør. Dette mener jeg – og jeg tror styret deler den oppfatningen – er et veldig viktig virkemiddel, som også er i tråd med statens retningslinjer, for å tilby konkurransedyktige lønnsvilkår. Men Entra Eiendom skal ikke være lønnsledende, og det opplever vi heller ikke at selskapet er. Vi har også fått en grundig ekstern vurdering av lønns- og bonusnivåer i andre selskaper.

Selskapet har dessuten oppnådd veldig god avkastning også i forhold til konkurrentene, målt i den såkalte IPD-indeksen.

**Møteleiaren:** Det er eit halvt minutt igjen.

**Grace Reksten Skaugen:** Et halvt minutt?

Jeg vil bare kort innom den kritikken som har vært reist av Riksrevisjonen vedrørende selskapets prosesser. Det har tidligere vært nevnt at disse prosessene er under endring. Jeg vil også legge til at i et av de spørsmålene som ble reist i Riksrevisjonens rapport, har styret bedt Veritas om en ytterligere utvidelse av gjennomgangen vedrørende kjøp og salg av Fritznerns gate 12, og denne tilleggs-gjennomgangen vil være tilgjengelig for komiteen. Den er i ferd med å bli ferdigstilt, og vil selvfølgelig bli oversendt eierdepartementet så snart den er klar.

**Møteleiaren:** Då er tida ute.

Vi går raskt vidare til hovudutspørjaren og saksordføraren, Inge Ryan frå Sosialistisk Venstreparti. Ver så god!

**Inge Ryan (SV):** Takk for det, leder!

Skaugen var inne på dette med grådighetskultur. Jeg har et par spørsmål til det til å begynne med. Det er sagt at Entrass lønssystem ifølge Riksrevisjonen kan føre til at ansatte belønnes for resultater som Entra ikke har bidratt med. Har det skjedd, og vil Entra endre systemet i lys av de innvendigene som Riksrevisjonen kommer med?

**Grace Reksten Skaugen:** Til det første, om Entra har bidratt til at selskapet har en EVA-utvikling som er høyere enn null, som er bonuskriteriet, vil jeg si at selvfølgelig har Entra bidratt til det. Men selvfølgelig er det også man-

ge andre faktorer: lav rente, som også har vært nevnt i årsrapportene, høyere likviditet i markedet og større etterspørsel etter næringseiendom, bl.a. Dette er en faktor i bonussystemet, ja, men det er ikke en avgjørende stor faktor i bonussystemet. Hvis man igjen f.eks. ser til Norsk anbefaling, og ser at selskapets resultater og mål også skal være en faktor i bonussystemet, er det nesten umulig å komme utenom en verdistigning for eiendom. Så må man også huske på at EVA-utviklingen kan bli negativ.

**Inge Ryan (SV):** Pensjonsordningen for ledergruppen ble avvirket den 18. desember i fjor. Hva var begrunnelsen for at styret avvirket den?

**Grace Reksten Skaugen:** Begrunnelsen for det – og dette var noe styret hadde arbeidet med over lengre tid, det vil jeg gjerne også presisere, og ikke bare som resultat av Riksrevisjonens rapport – er at man innså at ordningen ikke var i tråd med statens retningslinjer, verken de fra 2004 eller de nye retningslinjene. Det er begrunnelsen.

**Inge Ryan (SV):** I forhold til en av de eiendommene som er mest omtalt, Cort Adellers gate 33 – som har vært nevnt flere ganger her i dag – skriver Riksrevisjonen at det kan stilles spørsmål ved om kjøperen av Cort Adellers gate 33 har oppnådd en urimelig fordel på bekostning av Entra Eiendom AS. Hva er din kommentar til det Riksrevisjonen skriver på dette punktet?

**Grace Reksten Skaugen:** Min kommentar til det er på en måte litt todelt. For det første mener jeg at undersøkelsen til Veritas, og for så vidt også Riksrevisjonens, viser at eiendommen ble solgt til langt over det som var verdifuldingen av eiendommen – muligens det dobbelte, jeg husker ikke helt det eksakte tallet. Det er én kommentar. En annen kommentar er at kjøperne av eiendommen ville utvikle den til boligformål. Det er ikke Entrass kjernevirksomhet. I hvilken grad kjøperne da greier å selge eiendommen videre til en høyere pris, kan, så vidt jeg ser det, ikke være Entrass anliggende.

**Inge Ryan (SV):** Du vurderer det ikke som at man solgte det for billig, at det lå motiver bak at man solgte denne eiendommen for billig i første runde?

**Grace Reksten Skaugen:** Unnskyld – jeg forstod ikke det du sa om motivene bak.

**Inge Ryan (SV):** Var det ikke noen begrunnelse som lå bak for å selge eiendommen for billig da man solgte den i første runde?

**Grace Reksten Skaugen:** Nei, jeg kan ikke se noen tegn på det. Ei heller har Veritas, som har gjennomgått de forholdene, sett noen tegn på det.

**Inge Ryan (SV):** Takk!

**Møteleieren:** Då går vi til Arbeidarpartiet og Svein Roald Hansen.

**Svein Roald Hansen (A):** Takk.

Jeg vil fortsette litt med Cort Adellers gate og Fritznern gate. Det første spørsmålet er: Hvorfor ble de to salgene, de to eiendommene, koblet sammen?

**Grace Reksten Skaugen:** Jeg var jo ikke der da, men har selvfølgelig måttet gå inn i dette i ettertid. Forklaringen er at ledelsen i Entra så sitt snitt til også å få solgt Fritznern gate 12, som da ikke var blitt brukt til det formålet man tidligere her har diskutert som man anså en mulighet til å bruke den bygningen til. Det er rett og slett koblet sammen. Dette var jo en kjøpergruppe som tilsynelatende utviklet boligprosjekter, og det er den forklaringen som ligger bak det.

**Svein Roald Hansen (A):** Så viste det seg jo at den kjøpergruppen ikke kunne stille kapital, og det ble foretatt søk i markedet etter andre potensielle søkere, noe som ikke lyktes. Men hvorfor gjorde man ikke i den fasen en åpen utlysning, en avertering, av eiendommen? Vi så et fjernsynsprogram hvor det framstod noen som på det tidspunkt hevdet at de ville vært veldig interessert.

**Grace Reksten Skaugen:** Hva mener du? Etter at de ble solgt, eller før de ble solgt?

**Svein Roald Hansen (A):** De ble solgt, og så viste det seg at kjøpergruppen ikke kunne stille kapital. Da står det i dokumentet at det ble gjort et nytt søk etter andre kjøpere som kunne tre inn i deres sted til samme verdi, samme kjøpesum. Det mislyktes. Men det ble ikke foretatt noen åpen utlysning. Man brukte et par meglere til å søke etter interessenter.

**Grace Reksten Skaugen:** Da må en jo på en måte litt tilbake til det hovedspørsmålet som er reist i forbindelse med Entra, nemlig på hvilken måte eiendommer selges. Da vil jeg vise til det svaret som Entra har gitt til Riksrevisjonen, at det langt vanligste er å selge næringseiendommer gjennom meglere, akkurat som man selger aksjer på en børs og skip gjennom skipsmeglere. Men, selvfølgelig, i hvert fall Fritznern gate 12 er vel en eiendom som man mer naturlig kunne tenke seg å avertere. Men så vidt jeg forstår, foregikk dette – nå husker jeg ikke helt detaljene for når denne kjøpergruppen hadde finansieringen eller ikke – over ganske kort tid. Så tror jeg også det er litt delte meninger om hvorvidt de hadde finansieringen eller ikke. Til slutt viste det seg at de hadde det.

**Svein Roald Hansen (A):** Til slutt: Etter det vi har fått opplyst, er 13 av 36 salg i perioden 2000–2005 etter åpen utlysning – altså litt mer enn en tredjedel etter åpen utlysning – og resten er via meglere og direktekontakt. Nå sa du at det er det vanlige i denne bransjen. Men det har ikke vært noen diskusjon i styret eller mellom styret og administrasjonen om at man, nettopp fordi man er en stat-

lig aktør, burde legge større vekt på en åpen utlysning, slik at man i ettertid ikke kan få slike beskyldninger som vi så i dette tilfellet, fra noen aktører? Og det er jo lettere å påstå i ettertid at man gjerne skulle betalt mer for det, når det er solgt.

**Grace Reksten Skaugen:** Det har ikke vært noen slik diskusjon. Her tror jeg det er viktig å se tilbake på nettopp det som ble sagt da Entra ble etablert, at det er veldig viktig for dette selskapet å kunne agere på samme måte som andre – private – aktører i det konkurranseutsatte markedet.

**Svein Roald Hansen (A):** Takk.

**Møteleiaren:** Då er det Framstegspartiet og Carl I. Hagen sin tur – ver så god!

**Carl I. Hagen:** Det står i papirene at Fritznerns gate 12 ble kjøpt av administrerende direktør etter fullmakt i 2002, og det har vel vært flere som har reagert litt på at han hadde, eller har, ganske stor fullmakt. Har styret vurdert om den fullmakten kanskje er noe for stor?

**Grace Reksten Skaugen:** Styret vurderer jevnlig fullmaktsstrukturen i selskapet som en del av styringen av selskapet. Etter min erfaring varierer det veldig sterkt fra selskap til selskap hvor store fullmakter man gir, og jeg tror nok at størrelsen på fullmakten må ses i forhold til selskapets omsetning og balanse. Men det aller viktigste er jo at slike fullmakter gis for å gi administrasjonen en fleksibilitet til å agere i markedet, og til syvende og sist er jo styrets arbeid basert på tillit til ledelsen. For øvrig vil jeg legge til at de fleste av de kjøp og salg som er foretatt under fullmaktsgrensen, er vurdert i styret, slik at den fullmaktsgrensen er benyttet med stor varsomhet.

**Carl I. Hagen (FrP):** Så til det som er fremkommet eventuelt nå i Riksrevisjonens gjennomgang og rapport. Jeg er klar over at det selvsagt først og fremst er generalforsamlingen, statsråden, som forholder seg til slikt, men det er vel ikke urimelig at også et styre eventuelt ser om det her er ting som medfører at styret på egen hånd foretar en revurdering av en del ting, bl.a. når det gjelder strategi og slike ting. Jeg går ut fra at det nåværende styret holder seg til andelen på 10 pst. private kunder – den ble endret for noen år siden, som Steinar Stokke refererte, den opprinnelige strategien var 20 pst. andel. Den ble justert ned etter generalforsamlingen i 2001, og da er den vel fortsatt på rundt 10 pst.

**Grace Reksten Skaugen:** Som jeg nevnte tidligere: I St.prp. nr. 65 for 2004-2005 står det jo at det ikke er hensiktsmessig å ha en slik grense, slik at med den stortingsproposisjonen, som da ikke fikk noen anmerkninger, opplever jeg ikke den grensen som å være gjeldende lenger. Men selskapets hovedformål er gjeldende i tråd med styrets evaluering av strategien.

**Carl I. Hagen (FrP):** Så den nåværende fortolkning er altså at det ikke er noen grense. Det er helt opp til styret å fortolke.

**Grace Reksten Skaugen:** Absolutt. Da refererer jeg til forhenværende styreleders utredning om hvorfor det er viktig å ha en viss fleksibilitet. Det har med fraflytting å gjøre, og det har å gjøre med det å bygge opp kjernekompetansen, i tråd med hva som er etterspurt i det private markedet. Det tror jeg er viktig for verdiskaping i Entra Eiendom.

**Carl I. Hagen (FrP):** La meg gå tilbake til bonusordningen og lønnsutviklingen for administrerende direktør. Han har jo siden 2001 fått en årlig økning på 11,5 pst. i totaliteten og i 2005 en godtgjørelse på 3,2 mill. kr. Er det en godtgjørelse som man mener er normal for et statlig heleid selskap som – la oss si – fikk alt omtrent som en slags gave og ikke måtte bygge opp noe selv, men bare administrerer det videre?

**Grace Reksten Skaugen:** Jeg forstår ikke helt referansen til gaven. Det var jo etableringen av et selskap det dreide seg om. Men for oss i styret er det veldig viktig at vi selvfølgelig følger statens retningslinjer. Der står det at lønningene skal være konkurransedyktige, men ikke lønnsledende. Det er akkurat slik det er i Entra Eiendom. Jeg vil faktisk muligens modifisere det litt og si at jeg ikke er helt sikker på hvor konkurransedyktige lønningene egentlig er, og jeg har selv vært langt inne i mange årsrapporter hos konkurrentene for å danne meg et bilde av hvordan lønnsnivået er der.

**Carl I. Hagen (FrP):** Har Entra hatt noen – la oss si – rekrutteringsproblemer?

**Grace Reksten Skaugen:** Rekrutteringsproblemet kan ses på på to måter. Her har vi snakket om å rekruttere inn, men vi skal også huske på at dette dreier seg om å beholde gode medarbeidere. Det er en del medarbeidere som absolutt har sluttet fordi de har fått bedre vilkår i en veldig, veldig rett og slett opphetet privat sektor.

**Carl I. Hagen (FrP):** Så vidt jeg skjønner, er det opprettet en kompensasjonskomite i selskapet. Består den av utenforstående, som derved er habile, eller er det folk internt i Entra?

**Grace Reksten Skaugen:** En kompensasjonskomite i et styre består av styremedlemmer.

**Carl I. Hagen (FrP):** Det er i styret? – Ok.

**Grace Reksten Skaugen:** Ja.

**Carl I. Hagen (FrP):** Jeg skjønner, det er det styremedlemmene som gjør.

**Grace Reksten Skaugen:** Men hvis jeg kan få legge til: Vi har innhentet en undersøkelse av en anerkjent utenforstående part for å vurdere lønnsnivået både i statlige selskaper, i store norske selskaper og i eiendomsbransjen. Den bekreftet at Entra ikke er lønnsledende.

**Carl I. Hagen (FrP):** Mitt siste spørsmål: Var det styrebehandlet, dette fotballstadionet i Bjørvika som administrerende direktør lanserte med brask og bram for et års tid siden?

**Møteleiar:** Tida er dessverre ute, så svar kort!

**Grace Reksten Skaugen:** Planene ble nevnt i styret som en del av det som står referert ved etableringen av Entra, nemlig under overskriften «Byutvikling».

**Møteleiar:** Då går vi til Høgre og Per-Kristian Foss. Ver så god.

**Per-Kristian Foss (H):** Hvilke statlige institusjoner så man for seg hadde behov for fotballstadion?

**Grace Reksten Skaugen:** Det ble ikke diskutert om det var en statlig institusjon som hadde behov for fotballstadion. Som jeg sa i sted, var nok det mer under overskriften «Byutvikling».

**Per-Kristian Foss (H):** Ja, men som ligger utenfor selskapets formål?

**Grace Reksten Skaugen:** Vel, som nevnt i St.prp. nr. 84 for 1998-1999, er det vel, som noe selskapet skal befatte seg med. Da beklager jeg hvis det er litt unøyaktig referert. Jeg husker ikke akkurat ordlyden.

St.prp. nr. 1 for 1999-2000, sies det her.

**Per-Kristian Foss (H):** Jo, men det dreier seg vel om å følge vedtak om byutvikling, ikke selv å fremme forslag i strid med vedtak om byutvikling?

**Grace Reksten Skaugen:** Jeg må innrømme at jeg husker ikke den eksakte ordlyden.

**Per-Kristian Foss (H):** Jeg vil bare nevne at det var mye oppmerksomhet om dette, fordi planene som ble lagt fram av direktør Løfsnes, var i strid med vedtatte planer for Bjørvika.

Men tilbake til spørsmålet om man kan belyse hvorfor Fritzners gate 12 ble kjøpt og solgt og solgt igjen.

**Grace Reksten Skaugen:** Ja.

**Per-Kristian Foss (H):** Hva var drivkraften i forhold til å kjøpe? Var det fordi man hadde en eier av Fritzners gate man kjente gjennom eierskapet i Dark? Eller var det fordi det var kommet en forespørsel fra Statsministerens kontor om muligheter for en statsministerbolig?

**Grace Reksten Skaugen:** Hvis jeg husker rett fra mine egne undersøkelser om samme spørsmål, tror jeg faktisk det var noe helt annet. Jeg tror – og nå må jeg igjen se litt til bisitterne – det hadde å gjøre med at arkitektkontoret Dark skulle flytte inn i noen lokaler hvis leieboere da skulle flytte inn i Postgirobygget. Jeg tror dette var ledd i å fylle leielokaler.

**Per-Kristian Foss (H):** Så det var treleddet, altså.

Dette understreker i og for seg det representanten Lånke stilte spørsmål om tidligere, nemlig kjøp av leietakere. Samme type problemstilling er følgende: Man kjøper Akersgaten 51 av et firma som skal være leietaker i Postgirobygget. Så sier man da at Akersgaten 51 egner seg utmerket til statlige formål. Det ble sågar uttalt offentlig, så vidt jeg husker, at det var Utenriksdepartementet som skulle flytte inn der. Det var ukjent for Utenriksdepartementet samt hele resten av departementsfellesskapet. Så mitt spørsmål er egentlig: Hvor hadde man eiendomsbehovet til staten for Akersgaten 51 fra?

**Grace Reksten Skaugen:** Jeg beklager, det kan jeg ikke svare i detalj på, noe av dette kommer fra før min tid.

Men jeg opplever virkelig at Entra Eiendom ved å fokusere på de områdene som ligger nær statlige leietakere, oppfyller formålet sitt. Dette har å gjøre med fleksibiliteten til å være parat, til å tilby lokaler til kjernekundegruppen. Det er slik jeg har oppfattet det, men det er mulig at det – ja.

**Per-Kristian Foss (H):** Men min erfaring tilsier at ethvert departement sitter jo ikke til enhver tid på flyttefot. Utenriksdepartementet er vel ekipert, for å si det slik, som de er. Så jeg synes på en måte – det kan formes som et spørsmål – at administrerende direktørs fullmakter kan jo ikke bare gå på eiendommens størrelse, verdien av det man kjøper og selger. Men spørsmålet er også hvem det er som egentlig har funnet ut at det er et statlig behov for det. For noen veldig utvidelse av departementsfellesskapet har ikke skjedd de senere årene. Hvis man går tilbake ti år, ser man at det har vært ganske stabilt i størrelse.

Det er da man undrer seg over hvorfor man erverver mye rart. Jeg har sett i avisene, og det var absolutt i din styretid, at man har ervervet to falleferdige bygninger i Youngsgaten – det er den lille gatestumpen som går ved siden av Folketeaterbygningen – som er vernet, og derfor sannsynligvis heller ikke er noe stort riveobjekt. Men disse to bygningene, som står på Riksantikvarens klageliste over falleferdige bygninger, eier også Entra. Hva slags departementsformål har man sett for seg der?

**Grace Reksten Skaugen:** Når det gjelder akkurat de to bygningene, kan jeg ikke svare direkte på det. Det jeg kan svare direkte på når det gjelder de to bygningene, er at jeg har merket meg at det har vært spørsmål om sikkerheten ved slike bygninger, og jeg har i den anledning spurt administrasjonen om hva som blir gjort i forhold til det når det gjelder de to bygningene. Men akkurat hva som ...

**Per-Kristian Foss (H):** Jeg skjønner at du ikke kan ta det på sparket, men kan dere skriftlig svare og gi begrunnelsen for disse kjøpene?

**Grace Reksten Skaugen:** Det kan vi helt sikkert. Selvfølgelig.

**Per-Kristian Foss (H):** Fint. Takk for meg.

**Møteleiaren:** Takk skal du ha.

Då går vi til Kristeleg Folkeparti og Ola T. Lånke – ver så god.

**Ola T. Lånke (KrF):** Jeg har lyst til å stille et veldig generelt spørsmål: Hvor mye mener du at Stortingets premisser forplikter et heleid statlig selskap?

**Grace Reksten Skaugen:** Jeg mener selvfølgelig at Stortingets premisser forplikter et heleid statlig selskap. Så kanskje jeg da skal svare 100 pst.

**Ola T. Lånke (KrF):** Det har vært en fokusering på at selskapet har endret strategi og virksamhetsidé i dag, i forhold til Stortingets premisser. Nå har diverse personer som har svart, ikke vært enig i det, men det er Riksrevisjonens klare konklusjon. Jeg kunne tenke meg å be styreleder Grace Reksten Skaugen om å kommentere dette også. Jeg viser også til et intervju med deg i en nettavis som heter E24, det var 23. november i fjor, som går på dette med grensen. Som kjent er den private andelen kommet opp i ca. 14 pst. Der står det:

«Skaugen mener at dagens 14 prosent private leietagere ikke er for mye, og viser til ”nødvendig fleksibilitet og kompetansetilfang”.»

Og så står det videre:

«Hun vil ikke inn i en diskusjon om hvor grensen går.»

Der kan det stilles mange spørsmål, bl.a. etter at Stortinget ikke har hatt noen bemerkninger til utviklingen i retning av flere private leietakere. Er det din oppfatning at Stortingets opprinnelige premisser, gitt da selskapet ble etablert, ikke gjelder i dag? Vil du i dag kunne gå inn på å fastsette, eller si litt mer konkret om, hvor grensen bør gå? Hvor går grensen for hvor langt selskapet bør gå i å erverve private eiendommer til private leietakere?

**Grace Reksten Skaugen:** Det er ikke en grense som jeg synes det er riktig av meg å sitte her og sette et prosenttall på. Jeg mener jeg igjen bare må gjenta at hovedstrategien ligger fast, og jeg mener det er riktig av selskapets styre å forsikre seg om at man blir den beste tilbyder av kontorlokaler for offentlig og statlig virksomhet. Det tror jeg man blir på den måten man driver det i dag. Om det er 10 pst., 14 pst. eller 16 pst., tror jeg ikke er noe som det er fornuftig å svare på i form av en prosentgrense. Det må bli opp til den rådende strategi og den rådende forretningsplan. Der tror jeg det er veldig viktig at man forstår at man må ha en viss fleksibilitet. Man er jo i konkurranse med den private sektor.

**Ola T. Lånke (KrF):** I hvilken grad mener du det er statens oppgave å være en stor aktør i det private eiendomsmarkedet?

**Grace Reksten Skaugen:** Det synes jeg heller ikke det er riktig av meg å besvare. Det er det jo opp til den statlige eieren å besvare.

**Ola T. Lånke (KrF):** Et spørsmål til slutt. Det har i media bl.a. vært reist spørsmål om enkelte styremedlemmers habilitet. Hvordan håndteres slike saker i styret, og har dette vært et problem?

**Grace Reksten Skaugen:** Det har ikke vært et problem, for de styremedlemmene som på noen måte kan ha vært inhabile, har forlatt styremøtet i de tilfellene. Det er ikke ofte det har vært nødvendig.

**Ola T. Lånke (KrF):** Det har vært reist tvil rundt dette i media. Kan du kommentere det?

**Grace Reksten Skaugen:** Absolutt. Det er saken om innkjøp av stål til Vøyenenga skole i Bærum. Der var det slik at angjeldende styremedlem forlot styremøtet ved vurdering av saken. Og det angjeldende stålpartiet var en veldig lav del av omsetningen til det angjeldende selskapet, så jeg anså ikke det for å være en habilitetsproblematikk.

**Møteleiaren:** Takk.

Då går vi til siste utspørjar, Magnhild Meltveit Kleppa frå Senterpartiet.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Takk, leiar.

Reksten Skaugen har vore styreleiar frå august 2004. Eg har lyst til å spørja kva erfaringar du har gjort deg så langt. Er det hendingar her, enkeltprosjekt undervegs, som gjer at du sjølv har endra syn i forhold til kva som skal vera Entra sine oppgåver innafor dei strategiane som er lagde? Du har nemnt nokre eksempel, og eg kan ta med eitt til: det å byggja hotell i Trondheim. Er det slik at alle dei disposisjonane eller forslaga som er drøfta, ligg innafor den strategien som er basisen?

**Grace Reksten Skaugen:** Absolutt. Det mener jeg de gjør. Da vil jeg egentlig gjerne referere tilbake til den initielle strategigjennomgangen, der vi virkelig gikk gjennom rammevilkårene for dette selskapet. Hva skal dette selskapet drive med, og hva vil det drive med? Og vi kom tilbake til hovedstrategien. Man må jo huske på at den kjernekompetansen som er bygd opp, har vist seg å være en usedvanlig god virksomhet med høy avkastning. Med referanse til hotellet og de diskusjonene som har vært om det prosjektet tidligere, dreier det seg – så vidt jeg forstår – om statlig fraflytting, og om alternativ bruk av eiendommen. Da er det jo klart at selskapet må vurdere, som det også står i forutsetningene, hva som er den beste bruken av eiendommen.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Det betyr at dei erfaringane og dei reaksjonane som har kome i styret, ikkje har noka betydning for ditt syn når det gjeld Entra i dag og vegen vidare – strategien ligg fast?

**Grace Reksten Skaugen:** Ja.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Då har eg eit spørsmål til, og det er sett i lys av rapporten som no har kome frå Riksrevisjonen, og dei reaksjonane som har vore: Meiner du det ville vore formålstenleg med ei eiga sak for Stortinget, slik at Stortinget kunne ta ei nøyare drøfting av kva som skal vera formålet med Entra?

**Grace Reksten Skaugen:** Det er kanskje litt vanskelig å svare på det akkurat her jeg sitter nå, men egentlig mener jeg jo ikke det. Entra har en strategi som ble gitt ved etableringen. Det har vært diskusjoner og verdifulle innspill fra Riksrevisjonen, men jeg sier om igjen at jeg tror det er en god strategi for en attraktiv kundegruppe, som Entra har veldig god kjernekompetanse om. Og apropos: Hvorfor skal selskapet eksistere? En av grunnene er faktisk at dette selskapet har mye kompetanse og er flinke til å skaffe statlige og andre offentlige kunder gode og effektive kontorlokaler. Det har med kompetanse å gjøre, godt vertskap.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Takk.

**Møteleiaren:** Takk.

Då er vi ferdige med det, og du kan få inntil 5 minutt til oppsummering om du ønskjer det – det er opp til deg.

**Grace Reksten Skaugen:** Jeg vil bare avslutningsvis si at jeg med disse svarene gjerne vil fremheve at styret i Entra Eiendom har sterk fokusering på god virksomhetsstyring og på risikostyring. Dette er spørsmål som vi arbeider med kontinuerlig hele tiden, og som vi vil følge opp fremover. Tusen takk.

**Møteleiaren:** Tusen takk for bidraget ditt. Det kjem sikkert godt med.

----

*Høyring med tidlegare statsråd Børge Brende*

**Møteleiaren:** Sistemann er Børge Brende, tidlegare nærings- og handelsminister.

Då seier vi velkomen til deg, Børge Brende.

**Børge Brende:** Takk.

**Møteleiaren:** Du får 5 minutt til å innleie, så vi går rett på sak.

**Børge Brende:** Takk for det, leder.

Jeg overtok som næringsminister i slutten av juni 2004 og ble da kjent med at ved behandlingen av Dokument

nr. 3:2 for 2003-2004 hadde et flertall i komiteen en merknad hvor man ønsket en redegjørelse i en egen sak om Entra. Dette ble jeg kjent med, og samtidig ble jeg kjent med at styrets leder ønsket å fratru. Vi hadde da en diskusjon og en ganske grundig gjennomgang i departementet knyttet til ønsket om også å se hele styresammensetningen under ett og få inn en del tilleggskompetanse.

Vi jobbet så i løpet av sommeren med å få det nye styret på plass, og vi fikk da ny styreleder og to nye styremedlemmer med ulik kompetanse.

Da det nye styret var på plass, sendte departementet i september et brev til det nye styret hvor vi redegjorde for dette. Jeg siterer fra brevet, som også er sendt i kopi til Riksrevisjonen:

«Før vi går videre i vårt arbeid, ser vi det som naturlig at også det nye styret gir sin vurdering av hvilke industrielle og finansielle strategier det mener best vil fremme selskapets videreutvikling og de formål og forutsetninger som ble lagt til grunn for selskapsdannelsen.»

Det var naturlig at styret foretok en slik gjennomgang, ikke minst i lys av det som hadde kommet fra Stortinget, og det som også på det tidspunktet forelå fra Riksrevisjonen.

Jeg bad da om at Stortinget måtte orienteres om dette. Første anledning til det var da i nasjonalbudsjettet for 2005. Der fremkommer det at i forhold til innstilling slik og slik, fra kontrollkomiteen, «vil departementet etter at det nye styrets vurderinger foreligger, komme tilbake til Stortinget med en redegjørelse». Dette var altså noen måneder etter at jeg overtok ansvaret for departementet. Stortinget hadde ingen merknader til det – tok til etterretning at det ville komme en redegjørelse fra departementet på egnet tidspunkt, etter at det da forelå en tilbakemelding fra det nye styret om strategien.

Så skjer det at kontroll- og konstitusjonskomiteen den 8. mars i en egen sak – altså i en innstilling – ber om at disse vurderingene knyttet til Entra fremmes for Stortinget i løpet av vårsesjonen. Det var jo helt uproblematisk, for det syntes jeg var en naturlig fremdrift i saken.

Da arbeidet vi videre med dette, og i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett, som var det naturlige tidspunkt for å komme tilbake til Stortinget med dette, kommer vi så med en lengre redegjørelse knyttet til Entra. Der konkluderer departementet med:

«Etter departementets oppfatning er det lite hensiktsmessig å etablere en fast prosentvis begrensning for andelen av selskapets arealer som leies ut til sekundærkunder. Tvert om kan mindre fleksibilitet svekke selskapets konkurransedyktighet og således komme i konflikt med selskapets overordnede målsetting om å ivareta statens konkurranseutsatte eiendomsmasse og kunne tilby statlige leietagere gode konkurransedyktige lokaler.»

**Møteleiaren:** Eit halvt minutt igjen.

**Børge Brende:** Så sier en enstemmig finanskomite, etter å ha behandlet revidert nasjonalbudsjett: Komiteen tar dette til etterretning.



Jeg har i dag også merket meg at den nye rød-grønne regjeringen i sin eierskapsmelding har fremmet eksakt det samme som var Bondevik II-regjeringens konklusjon knyttet til at det ikke skulle etableres et fast prosentvis tak knyttet til hvor mange og hvor stor andel private leietakere som Entra kunne leie ut til. Slik er jo den eierskapsmeldingen en konkret videreføring av den politikken som Bondevik II-regjeringen la opp til denne våren, og som et enstemmig storting sluttet seg til.

**Møteleiaren:** Då er tida ute, og då gir eg ordet til saksordførar Inge Ryan frå Sosialistisk Venstreparti.

**Inge Ryan (SV):** Takk for det, leder.

Jeg syns Børge Brende svarte på flere av de spørsmålene som jeg kunne ha stilt, men har et par stykker som jeg vil be om å få utdypet litt.

Det første går på dette med skifte av styre i august i 2004. Du sa at styreleder bad om avløsning. Lå det noe annet bak? Var det den gangen misnøye fra eier med hensyn til den måten styret jobbet på, som gjorde at man gikk inn og skiftet ut styremedlemmer og styreleder?

**Børge Brende:** Så vidt jeg husker, var det slik at Steinar Stokke, som da var styreleder i Entra, bad om å fratse fordi han hadde fått en ny jobb – i PricewaterhouseCoopers, tror jeg det var – som da ikke lenger var forenlig med å være styreleder i Entra. Men samtidig med at vi fikk denne beskjeden, var det naturlig for oss å se på den totale styresammensetningen. Det var iallfall viktig for meg å få inn noen med ganske grundig regnskapsmessig bakgrunn. Vi fikk da, så vidt jeg husker, den tidligere lederen av Regnskapslovutvalget inn i styret, som jeg tror også hadde vært økonomisjef i Aker. Og så fikk vi en av landets absolutt dyktigste kvinnelige styremedlemmer og styreledere på plass som styreleder. Jeg synes det gjorde at vi kunne få en tilbakemelding til departementet fra noen som så på dette med friske øyne. Det synes jeg var bra.

**Inge Ryan (SV):** Jeg har et spørsmål til, og det går på revidert budsjett i mai 2005. Der står det følgende:

«Entra Eiendom AS bør kunne videreutvikle seg uten spesielle bindinger, men med en klar og langsiktig ambisjon om å betjene det statlige markedet på konkurransedyktige vilkår.»

Like etter at revidert var lagt fram, var jo Børge Brende næringsminister. Ble det gitt signaler til Entra om at den nye næringsministeren og regjeringen kunne se for seg at Entra skulle ha mindre bindinger i forhold til den prosentandelen med private aktører som man hadde et forhold til?

**Børge Brende:** Så vidt jeg husker, var vi mer opptatt av å få en tilbakemelding fra det nye styret etter at det gikk grundig inn i selskapets virksomhet, knyttet til hva de ville anbefale som retningslinjer og rammer for selskapet.

Det er riktig at det hadde kommet opp en del påstander knyttet til selskapets virksomhet som jeg syntes at det var naturlig at styret gikk gjennom. For meg var det viktigere å få dette på bordet enn å sende noen signaler. Men jeg

husker – og det fremgår av brevet også – at det ble gjort oppmerksom på at både Riksrevisjonen og Stortinget hadde interessert seg for dette, og at vi måtte fremlegge en sak for Stortinget hvor man gikk gjennom de forhold som Stortinget var opptatt av. Blant annet mente man vel at selskapet måtte melde tilbake når det gjaldt den andelen av selskapets eiendom som var utleid til private aktører.

**Møteleiaren:** Då går vi til Arbeidarpartiet – Svein Roald Hansen. Ver så god!

**Svein Roald Hansen (A):** Takk!

Jeg har i grunnen bare ett spørsmål. Jeg kommer tilbake til det som står i Riksrevisjonens rapport hvor de peker på den risiko som kan ligge i at Entra blir for dominerende. Da kan det oppstå en motsetning mellom det som er selskapets interesser – altså det å være mest mulig lønnsomt – og det som kan være mest mulig effektivt for staten. Det var i hovedsak i perioden 2001 og framover at selskapet utviklet seg på en måte som gjør at i hvert fall Riksrevisjonen mener det kan være grunn til å stille spørsmål ved om det har blitt noe mer enn det som lå til grunn for Stortingets forutsetning. Vi hører at man også går inn i byutviklingsprosjekter, lukter på fotballbaner og hva det måtte være.

Var det overhodet ingen uro eller bekymring i politisk ledelse i din tid over at man her skulle etablere en stor statlig aktør i eiendomsmarkedet med statlig portefølje og den styrken det gav – med langsiktige statlige leietakere og solide betalere som så å si kunne virke konkurransevriende i det private markedet?

**Børge Brende:** Dette er et godt spørsmål, og et sentralt spørsmål. Det var jo dette vi spurte det nye styret om, og vi bad dem gjennomgå de problemstillingene som Hansen nå redegjør for.

I tillegg slo tidligere næringsminister Ansgar Gabrielsen i sin eierskapsmelding også fast at man kunne sette spørsmålstegn ved om det var naturlig at et selskap som mer og mer fikk en utleieportefølje som også private var en del av, var 100 pst. statlig eid. Dette var også et spørsmål som ble reist i det brevet som Nærings- og handelsdepartementet sendte høsten 2004, hvor man bad om en vurdering av disse forholdene fra selskapets side.

**Møteleiaren:** Då er det Framstegspartiet sin tur – Carl I. Hagen.

**Carl I. Hagen (FrP):** Når Entra Eiendom fikk en voksende andel private utleiende og mer og mer virket som en vanlig aktør i eiendomsmarkedet, ble det da en debatt i regjeringen om å delprivatisere selskapet, få det børsnotert? Og sa man som så: Det er jo ikke akkurat noen grunn til at staten skal være eneeier i et selskap som såkalt på lik linje skal konkurrere med andre? Det gjorde det jo ikke, i og med at man hadde en finansiell soliditet ved bare å få inn i sin balanse en hel haug med eiendommer som ikke hadde fem øre i lån, mens alle andre eiendomselskaper har en betydelig grad av lånefinansiering. Var

det et tema i regjeringen om å ta den naturlige konsekvens av at det ble noe annet enn forutsetningene var da det ble opprettet?

**Børge Brende:** Da sammensetningen av styret ble endret, redegjorde jeg for regjeringens medlemmer for hva jeg hadde tenkt rundt det, og nevnte da også de navn som vi hadde vært inne på.

**Carl I. Hagen (FrP):** Ble det drøftet om man skulle foreta en delprivatisering og en børsnotering?

**Børge Brende:** Når det gjelder det spørsmålet, var jo det selvsagt en del av behandlingen da tidligere næringsminister Ansgar Gabrielsen la frem sitt forslag til eierskapsmelding overfor regjeringen. Entra var selvsagt en del av denne. Hvis jeg husker riktig – selv om det ikke var mitt konstitusjonelle ansvarsområde den gang – var det jo slik at i den meldingen står det at man synes at det ikke er unaturlig at staten kan avhende deler av sine aksjer i selskapet.

Da jeg overtok sommeren 2004, syntes jeg det aller viktigste var å få et nytt styre på plass og gi det nye styret i oppdrag å vurdere alle de forhold som representanten Hagen nå tar opp, deriblant dette med å vurdere om staten skulle fortsette å eie. Det fremgår også av brevet.

Da jeg orienterte regjeringen om det nye styrets sammensetning, forklarte jeg også nærmere at det nye styret bl.a. måtte gjennomgå de sakene som kontroll- og konstitusjonskomiteen nå er opptatt av.

**Carl I. Hagen (FrP):** Det har vi hørt.  
Den vurderingen kom vel fra styret før du gikk av?

**Børge Brende:** Ja.

**Carl I. Hagen (FrP):** Ja! Tok du da på nytt opp temaet i regjeringen, om å ta den naturlige konsekvens av selskapets utvikling? Hvorfor konkluderte ikke regjeringen med at nå er det blitt slik at vi bør selge oss ned og få selskapet børsnotert?

**Børge Brende:** Nå var det slik at da styret svarte på henvendelsen om den fremtidige strategien, ble selvsagt det en del av forberedelsene til revidert nasjonalbudsjett. For de spørsmål ...

**Carl I. Hagen (FrP):** Men ble det diskutert ...

**Børge Brende:** Kan jeg få fullføre?

**Carl I. Hagen (FrP):** Nei, for jeg har bare 5 minutter, og lange og omstendelige svar tar bort min tid.  
Ble det diskutert i Regjeringen, og hvorfor konkluderte Regjeringen ikke?

**Børge Brende:** Hvis jeg hadde fått fullført, hadde jeg sagt, og det sier jeg nå, at i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett og behandlingen av det i Regjeringen var

også Entra omtalt, som jeg henviste til. Der kom Regjeringen med sin klare anbefaling. Det er klart at også alle enkeltheter som Regjeringen fremmer, er en del av Regjeringens behandling.

**Carl I. Hagen (FrP):** Du sa at da du overtok, var du oppmerksom på at kontroll- og konstitusjonskomiteen i en merknad hadde bedt om en egen sak om Entra. Er det din forståelse at en egen sak betyr omtale i revidert nasjonalbudsjett, eller er en egen sak en egen melding eller en egen stortingsproposisjon?

**Børge Brende:** Vi omtalte at Stortinget ville få seg forelagt en sak i nasjonalbudsjettet. Det hadde Stortinget ingen merknader til. Da vi forela Stortinget det gjennom revidert nasjonalbudsjett våren 2005, hadde Stortinget ingen merknader verken til det materielle innholdet eller den måte vi hadde fremmet denne saken på, som Stortinget hadde etterspurt.

**Møteleiaren:** Eit halvt minutt igjen.

**Carl I. Hagen (FrP):** Er det din forståelse at når det i tykke dokumenter fra en regjering legges frem en omtale av en sak som du nettopp har referert, som Stortingets komite som behandler saken, ikke velger å skrive eller si noe om, i realiteten betyr at det er et enstemmig storting som slutter seg til det som står der? Det sa du nemlig i sted.

**Børge Brende:** Min erfaring fra arbeidet i finanskomiteen og behandlingen av revidert nasjonalbudsjett er at iallfall praksisen i Høyre har vært at når det kommer omtale av saker som det har vært knyttet ikke ubetydelig politisk interesse til tidligere, og hvor andre komiteer også har bedt om at de skal forelegges Stortinget, var det helt naturlig at daværende representant Foss og jeg selvsagt gikk til våre ulike fraksjoner, diskuterte dette, gjorde rede for det – hvis en ikke selv hadde sett det i revidert nasjonalbudsjett – og gikk gjennom det. Ved usikkerhet ble dette selvsagt gruppebehandlet. Det ble den samme grundige behandlingen av dette som om det skulle være fremmet som en egen proposisjon og omtale under departementets ...

**Møteleiaren:** Då er tida ute ...

**Carl I. Hagen (FrP):** Når man i Stortinget velger ikke å omtale det, betyr det at i hvert fall Høyres gruppe har sluttet seg til alt som står i en regjerings melding. Det var meget nyttig. Takk!

**Møteleiaren:** Då er tida ute, og vi går til Høgre – Per-Kristian Foss.

**Per-Kristian Foss (H):** Dette reviderte budsjettet ble behandlet av et samlet storting, vil jeg anta – jeg mener å huske et par fjes jeg kjenner igjen.

Jeg hadde bare lyst til å stille følgende spørsmål: Gjorde tidligere statsråd Brende noen forberedelser til salg av Entra etter stortingsbehandlingen av revidert nasjonalbudsjett i juni? Det var jo fortsatt mange måneder igjen.

**Børge Brende:** Vi jobbet videre langs de linjene som lå i eierskapsmeldingen. Vi kunne, hvis vi fant det riktig, selvsagt ha initiert en prosess knyttet til avhendelse av statens eierandeler i Entra, men fra slutten av juni frem til begynnelsen av september skjedde det ikke noe konkret, så vidt jeg husker, på det punktet, nei.

**Per-Kristian Foss (H):** Det er lange ferier, skjønner jeg, i offentlig forvaltning.

**Børge Brende:** Vi lytter til fagekspertisen.

**Per-Kristian Foss (H):** Jeg hørte også henvisning til det tidligere i dag.

Jeg lurer på hva styret sa om det spørsmålet som representanten Hagen reiste, nemlig: Et selskap som blir oppkapsalisert ved en gave fra staten, kan vi si at det konkurrerer på like vilkår med andre selskaper som har ervervet gjennom til dels ganske betydelige låneopptak?

**Børge Brende:** Det spørsmålet er et ganske politisk spørsmål. Personlig mener jeg, og står selvsagt på den eierskapsmeldingen vi fremmet, at det ikke er naturlig at staten er noen dominerende eier i Entra. Jeg synes det er mye som taler for at staten iallfall kunne avhende deler av det. Det mener jeg fortsatt. I styrets tilbakemelding var nok de også å forstå slik at de ikke hadde noe imot at det kom inn private eiere i Entra, så vidt jeg husker.

**Per-Kristian Foss (H):** Det var i grunnen ikke det jeg spurte om, jeg spurte om styret hadde noen vurdering av konkurransesituasjonen i forhold til andre aktører i markedet. Kan du si at styret muligens var litt inhabilt i å vurdere seg selv? Man kunne jo eventuelt spurt andre. Lånebelastningen i et selskap som ikke har lån, må jo nødvendigvis være lavere enn i et selskap som har lån. Gjeld tynger. Så spørsmålet blir: Hadde styret noen vurdering av det sentrale spørsmålet, som jo var en forutsetning for opprettelse av selskapet i sin tid?

**Børge Brende:** Det spørsmålet er vel i og for seg naturlig å stille til styret. I Bondevik II-regjeringen mente vi at det naturlige her var at staten vurderte å avhende sine aksjer. Om åpningsbalansen i sin tid var korrekt, eller om selskapet var overkapsalisert, er en diskusjon hvor det er ulike synspunkter. Så det går jeg ikke noe nærmere inn i.

**Per-Kristian Foss (H):** Det skjønner jeg.

Da har jeg bare ett spørsmål til slutt, og det er et spørsmål som har blitt litt hengende i luften under tidligere høyringer: Hvem har egentlig anmeldt departementets behov til dette selskapet? Har du noen gang som statsråd meddelt selskapet ønske om nye lokaler for departementer i Akersgaten 51, i Youngsgaten eller på Gimle terrasse?

**Børge Brende:** Det kan jeg ikke erindre at jeg har gjort, nei.

**Per-Kristian Foss (H):** Takk!

**Møteleiaren:** Då går vi til Kristeleg Folkeparti og Ola T. Lånke – ver så god!

**Ola T. Lånke (KrF):** Ut fra det jeg synes å høre fra Børge Brende, så har man òyensynlig vært litt urolig i regjeringen for utviklingen i selskapet, bl.a. utskifting av styremedlemmer understreker at det har vært ting man ville gjøre noe med.

Jeg vil gjerne også at Børge Brende skal kommentere Riksrevisjonens understrekning av at det har skjedd en vesentlig endring i strategi og virksomhetsidé i selskapet i forhold til hva som var Stortingets opprinnelige beslutning.

**Børge Brende:** Hvis man ser på Stortingets opprinnelige føringer og den daværende regjeringens forslag, var det ikke satt noen prosentsats for hvor stor andel av den tilgjengelige eiendomsmasse som kunne leies ut til private.

Men det har da oppstått en diskusjon, spesielt etter at selskapet ervervet Postgirobygget, om det var i tråd med forutsetningene at man kom opp i en grad av utleie til private som var – ja, det er vel opp i overkant av 10 pst. nå.

Det synes jeg var en helt real og grei diskusjon. Da jeg ble kjent med at dette var blitt et tema for Riksrevisjonen og også for komiteen, bad jeg det nye styret gå gjennom dette. Jeg gikk til Stortinget så raskt som jeg syntes det var forsvarlig og redegjorde for at Bondevik II-regjeringen ikke mente at det var naturlig at det ble satt en spesiell prosentsats.

**Ola T. Lånke (KrF):** Hva med utvidelsen til også å omfatte offentlige leietakere, ikke bare statlige?

**Børge Brende:** Personlig synes jeg ikke det er naturlig å skille mellom det. Som da også Bondevik II-regjeringen redegjorde for i revidert budsjett, syntes man ikke det var naturlig å etablere føringer verken på prosentsats eller på å definere statlige og fylkeskommunale og skille mellom det. Det sluttet Stortinget seg til. Som jeg også til min store tilfredsstillelse har merket meg, har den nye regjeringen i sin nye eierskapsmelding heller ikke valgt å gå inn og legge den type føringer overfor selskapet.

**Ola T. Lånke (KrF):** Riksrevisjonen har også stilt spørsmål ved åpningsbalansen til selskapet. Har du noen kommentar til det?

Jeg tar et spørsmål til med det samme. Det har også vært en del kommentarer rundt dette med verdiøkningen i selskapet, om den var reell eller ikke. Hva er ditt svar på det? Var det et spørsmål i din tid?

**Børge Brende:** Når det gjaldt åpningsbalansen, lå jo det fem–seks år før jeg ble ansvarlig for dette, så det er en diskusjon jeg ikke ...

**Ola T. Lånke (KrF):** Det har jo hatt betydning for vurderingen av bonusene til bl.a. administrerende direktør. Og det har vel skjedd i din tid. Kjennte du til det?

**Børge Brende:** Det har selvsagt hatt betydning for det. Men spørsmålet var om jeg hadde noen synspunkter på om åpningsbalansen var korrekt satt, og det har jeg ikke noen forutsetninger for å ta stilling til.

Når det gjaldt verdiøkningen, har jeg også merket meg at verdiutviklingen i selskapet sammenlignet med andre aktører, i hvert fall ifølge enkelte av rapportene og den internasjonale som er referert i Riksrevisjonens rapport, har vært meget god. Medfører den rapporten og vurderingen riktighet, så har jo dette vært en god forvaltning av skattebetalernes penger.

**Ola T. Lånke (KrF):** Men hvorvidt den var reell eller ikke, var ikke noe spørsmål? Det var ikke grunnen til at man skiftet ut og fikk inn styremedlemmer med en mer grundig regnskapsmessig bakgrunn, som du uttrykte det?

**Børge Brende:** Som jeg tidligere henviste til, gav da departementet det nye styret et ganske bredt oppdrag 29. september 2004:

«Før vi går videre i vårt arbeid, ser vi det som naturlig at også det nye styret gir sin vurdering av hvilke industrielle og finansielle strategier det mener best vil fremme selskapets videreutvikling og de formål og forutsetninger som ble lagt til grunn for selskapsdannelsen.»

Det ble altså det nye styret bedt om å se på. Det var nødvendig at de spørsmålene ble gjennomgått, for det var en del påstander ute og gikk knyttet til selskapet som jeg syntes at det var ryddig å få belyst.

**Ola T. Lånke (KrF):** Ble det i din tid gitt noen signaler fra generalforsamlingen til styret om endringer i strategi og virksomhetsidé?

**Møteleiaren:** Då er tida ute, men prøv å vere kort.

**Børge Brende:** Jeg vil anta at vi i den generalforsamlingen som var våren 2005 ikke kom med den type signaler. Det var prematurt, for vi hadde ikke fått Stortingets tilbakemelding på revidert nasjonalbudsjett ennå.

**Møteleiaren:** Då går vi til siste utspørjar. Det er Magnhild Meltveit Kleppa frå Senterpartiet. Ver så god.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Takk, leiar.

Mitt fyrste spørsmål vil vera ei oppfølging av den bestillinga som vart gitt til styret 29. september. No står det i skriv frå Riksrevisjonen at det har vore svakheiter i selskapets dokumentasjon av prosessar og beslutningar i forbindelse med kjøp og sal av eigedomar.

Var det ein observasjon som Børge Brende hadde gjort seg, og var det med på å begrunne den bestillinga som vart gitt til styret 29. september, eller er det noko som har kome fram i ettertid?

**Børge Brende:** Jeg er jo klar over at i Riksrevisjonens rapport nå er den dokumentasjonen som foreligger knyttet til de ulike salgene, problematisert. Om det var oppe på det tidspunktet da dette brevet ble sendt, og om jeg var kjent med det da, det kan jeg ikke svare på i dag. Men når det nye styret var på plass, så forutsatte jeg at man gikk gjennom alle sider av selskapets drift, både fullmakter og strategi. Derfor la vi også stor vekt på å få et meget kompetent styre.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Så til kontakten mellom selskapsleiinga og den politiske leiinga i departementet. På kva måte hadde du som statsråd kontakt, på kva måte fekk du informasjon, og på kva måte hadde du moglegheit for å gi nokre signal sjølv? Hadde du andre moglegheiter? Brukte du andre moglegheiter enn dette brevet og generalforsamlinga?

**Børge Brende:** Da jeg ble kjent med at Stortinget ønsket en redegjørelse om Entra, grep jeg – som tidligere statsråd – raskt tak i den saken, for jeg skjønnte at dette måtte vi gå skikkelig inn i. Da kom først spørsmålet om styrets sammensetning. Jeg la vekt på å få et kompetent styre. Jeg ringte da selv de aktuelle styreprerentantene som vi hadde på en prioritert liste, for å be dem gjøre jobben. Jeg sa til alle de tre som vi da fikk på plass, at det var et ønske om at de gikk grundig inn i selskapets strategi, at de også grundig gikk inn i de påstandene som allerede hadde versert – bl.a. i mediene og også en del ellers – om at dette selskapet opererte på andre betingelser enn de andre private aktørene. Jeg gjennomgikk disse problemstillingene, og ønsket at de skulle jobbe med kritisk blikk, og at de skulle melde tilbake til departementet. Dette er jo ikke en jobb en statsråd kan sitte og gjøre. Det er mange selskaper, og det er store selskaper. Men du kan gjennom ditt embetsverk, og ikke minst gjennom dem du setter inn i styret, forsikre deg om at en slik gjennomgang blir foretatt. Jeg hadde også ved en eller to anledninger et møte iallfall med styrets nye leder og med administrerende direktør.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** No var du jo statsråd i vel eit år. Er det sider ved Riksrevisjonen sin rapport som du reagerer på, som du er ueinig i?

**Børge Brende:** Riksrevisjonen har jo vært opptatt av – og mener – at selskapet har gått lenger enn det opprinnelige stortingsvedtaket legger opp til når det gjelder dette å leie ut til private. Det som var viktig for meg, var i hvert fall da å få frem dette for Stortinget som en egen sak.

Jeg har – i likhet med den nåværende regjering – et avslappet forhold til akkurat denne prosentsatsen. Jeg oppfatter ikke Riksrevisjonens gjennomgang på det punktet som normativ. Man tolker Stortingets vedtak noe strengere enn hva jeg synes det er naturlig å legge til grunn, men det tar jeg til etterretning. Og det var viktig for meg som statsråd å få ryggdekning i Stortinget for vår vurdering, nemlig at vi mente at selskapet ikke skulle rammes inn så sterkt på det punktet.

**Magnhild Meltveit Kleppa (Sp):** Eg vil ha ei korrigering heilt til slutt, leiar. Han seier at han var oppteken av å leggja fram ei eiga sak. Det vart ikkje gjort. Det vart ei utgreiing om det i revidert budsjett.

**Børge Brende:** Det var jo det spørsmålet som også representanten Hagen var inne på. Jeg ...

**Møteleiaren:** Tida er ute, så ver kjapp dersom du har noko meir å leggje til. – Greitt. Då er det ikkje fleire spørsmål. Om du ønskjer det, får du høve til å bruke litt tid til tilleggsopplysningar dersom du har det. Dersom ikkje, gjer ikkje det noko, for å seie det slik.

**Børge Brende:** Bare for å svare på spørsmålet fra Meltveit Kleppa.

Jeg oppfattet det slik at å fremlegge en redegjørelse for dette i revidert var å utkvittere Stortingets anmodning om en slik redegjørelse. Og som jeg sa i sted, har jeg også merket meg at en enstemmig komite og et enstemmig storting tok denne tilbakemeldingen fra regjeringen til etterretning og hadde ingen innsigelser verken mot det materielle innhold eller mot den form for fremleggelse av saken som regjeringen hadde lagt opp til.

**Møteleiaren:** Eg seier tusen hjarteleg takk til alle som har vore med på høyringa i dag.

Då har vi kome til vegg ende, og vi har fått ei mengd nyttige bidrag til komiteen sitt vidare arbeid. Vi reknar med å leggje fram innstillinga i midten av februar.

Tusen takk for no. Høyringa er over.

Høyringa vart avslutta kl. 14.42.

---





