



Innst. S. nr. 100

(2007-2008)

Innstilling til Stortinget fra kontroll- og konstitusjonskomiteen

Dokument nr. 3:2 (2006-2007) og Innst. S. nr. 124 (2006-2007)

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

Til Stortinget

1. SAMMENDRAG

1.1 Innledning

1.1.1 Bakgrunn

Innst. S. nr. 124 (2006-2007) fra kontroll- og konstitusjonskomiteen om Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS, ble ført opp til behandling i Stortinget 20. mars 2007. Etter anmodning fra saksordfører ble innstillingen besluttet sendt tilbake til komiteen.

Bakgrunnen for anmodningen var at Riksrevisjonen i brev av 19. mars 2007 til kontroll- og konstitusjonskomiteen, viste til nye opplysninger som fremkom i en rapport av 16. februar 2007 fra Det Norske Veritas. Rapporten viste at Riksrevisjonen på noen områder hadde blitt feilinformert i forbindelse med salget av Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12 og at dette hadde fått konsekvenser for faktafremstillingen i Dokument nr. 3:2 (2006-2007). Brevet følger som vedlegg 1 til innstillingen. I brev av 20. mars 2007 fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Riksrevisjonen ba komiteen Riksrevisjonen om å undersøke saken og informere Stortinget på egnet måte. Brevet følger som vedlegg 2 til innstillingen.

I brev av 21. mars 2007 fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til nærings- og handelsminister Dag Terje Andersen, viste komiteen til at Innst. S. nr. 124 (2006-2007) var sendt tilbake til komiteen for ny behandling. Det ble videre vist til at komiteen hadde bedt Riksrevisjonen om å undersøke saken og informere Stortinget på egnet måte.

Komiteen ba i brevet om statsrådens eventuelle kommentarer på bakgrunn av den tilleggsinformasjonen som fremkom i rapporten fra Det Norske Veritas AS.

I svarbrevet av 30. mars 2007 uttaler nærings- og handelsministeren blant annet at han ser det som meget uheldig at ikke all informasjon i denne saken har blitt lagt fram for Riksrevisjonen, og at dette har gjort det nødvendig for Kontroll- og konstitusjonskomiteen å be Riksrevisjonen om å se på saken på nytt. Statsråden uttaler videre:

"Jeg er opptatt av full åpenhet og at alle steiner skal bli snudd i denne saken for å klargjøre forhold av betydning for de omtalte transaksjonene og hvorfor ikke alle opplysninger ble lagt frem for Riksrevisjonen. Som eier forventer jeg at selskapet foretar ytterligere undersøkelser for å komme til bunns i saken. Den 23. mars hadde jeg møte med selskapets styreleder for å forsikre meg om at styret gir dette arbeidet den høyeste prioritet."

Brevene følger som vedlegg 3 og 4 til innstillingen.

1.1.2 Nærmere om Riksrevisjonens undersøkelse

Den 3. oktober 2007 fikk kontroll- og konstitusjonskomiteen oversendt Riksrevisjonens tilleggsrapport om Entra Eiendom AS.

Det fremgår av oversendelsesbrevet at Riksrevisjonen på bakgrunn av komiteens brev av 20. mars 2007, valgte å foreta en ny gjennomgang av transaksjonene knyttet til Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12. Ut fra en vurdering av risiko og vesentlighet valgte Riksrevisjonen også å foreta grundigere undersøkelser av enkelte av selskapets andre kjøp og salg av eiendommer. Videre ble det vurdert om Entra Eiendom tidligere i prosessen hadde gitt tilstrekkelige og korrekte opplysninger i de aktuelle sakene. Riksrevisjonens brev av 3. oktober 2007 og tilleggsrapporten "Kjøp og salg av eiendommer i Entra Eiendom" følger som vedlegg 5 og 6 til innstillingen.

Hovedmålet med Riksrevisjonens undersøkelse har vært å undersøke om Entra Eiendoms kjøp og salg av eiendommer er i samsvar med god forretningsskikk og Stortingets vedtak og forutsetninger.

Riksrevisjonen finner det kritikkverdig at Entra Eiendom i forbindelse med utarbeidelsen og behandlingen av Dokument nr. 3:2 (2006-2007) ikke ga Riksrevisjonen tilstrekkelig informasjon, og i enkelte tilfeller ga opplysninger som var ukorrekte eller upresise. Tilleggsundersøkelsen viser at flere transaksjoner er uoversiktlige, uten tilstrekkelig sporbarhet og dokumentasjon. Riksrevisjonen har ikke dokumentert forhold som tilsier at Entra Eiendom har bidratt til at noen har oppnådd en urimelig eller ulovlig fordel på selskaps bekostning.

Riksrevisjonen viser til at det også ble gitt uriktige eller upresise opplysninger til Veritas i forbindelse med deres nye gjennomgang av saken, jf. Veritas-rapporten av 16. februar 2007. Det var ny informasjon i Veritas-rapporten som var grunnlaget for at kontroll- og konstitusjonskomiteen ba Riksrevisjonen om å undersøke saken på nytt.

I kapittel 4, faktadelen, omtaler Riksrevisjonen Entra Eiendoms kjøp av Cort Adelters gate 33 og Fritznerns gate 12. Det er også foretatt grundigere undersøkelser av enkelte av selskapets andre kjøp og salg av eiendommer. Dette gjelder kjøpet av Youngs gate 7-9, transaksjoner og samarbeid med Utstillingsplassen Eiendom AS, herunder UP Entra AS og Brattørkaia AS med datterselskaper, Krabugata 3 AS, Jernbanegaten 15 i Levanger og Kongsvinger kompetanse- og nærings-senter AS.

Av øvrige transaksjoner omtales kjøpet av Optimo AS i oktober 2006 og salget av Nordahl Bruns gate 18 i desember 2002.

I kapittel 5 i tilleggsrapporten fremkommer Riksrevisjonens vurderinger i forhold til kjøp og salg av utvalgte eiendommer og virksomheter. Riksrevisjonen foretar videre en vurdering når det gjelder ufullstendige og uriktige opplysninger gitt tidligere i saken og bruken av nye eiendommer i forhold til selskapets formål.

AD CORT ADELERS GATE 33 OG FRITZNERNS GATE 12

Tilleggsundersøkelsen viser at beslutningen om å inkludere Fritznerns gate 12 i salget av Cort Adelters gate 33 ble gjort raskt og uten at alle i selskapets ledergruppe med oppgaver i tilknytning til oppfølging av eiendommen, var informert. Dette medførte at Entra Eiendom arbeidet med å få inngått avtale med den indonesiske ambassade om salg eller leie av Fritznerns gate 12 også etter at eiendommen var avtalt solgt til andre aktører. Da dette ble oppdaget, følte Entra Eiendom seg forretningsmessig forpliktet overfor ambassaden, og fant det på denne bakgrunn nødvendig å kjøpe eiendommen tilbake. Undersøkelsen viser at uryddighet i beslutningen om salg og svak intern kommunikasjon i Entra Eiendom var medvirkende årsaker til at denne situasjonen oppstod.

Riksrevisjonen vurderer det slik at omstendighetene rundt tilbakekjøpet stilte Entra Eiendom i en uheldig

forhandlingsposisjon, og undersøkelsen viser at kjøperne, eventuelt sammen med en tredjepart, oppnådde en gevinst ved Entra Eiendoms tilbakekjøp av Fritznerns gate 12. Riksrevisjonen stiller derfor spørsmål ved om Entra Eiendom oppnådde gunstigst mulige betingelser ved transaksjonene knyttet til Cort Adelters gate 33 og Fritznerns gate 12.

Entra Eiendom, CvK Eiendom og Agio inngikk 17. desember 2004 en oppgjørsavtale. Med bakgrunn i avtalen utbetalte Entra Eiendom i forbindelse med transaksjonene en kompensasjon på 2,5 mill. kroner til Agio AS. Entra Eiendom var på salgstidspunktet av den oppfatning at kompensasjonen var knyttet til Cort Adelters gate 33, og beløpet ble i regnskapene til Entra Eiendom ført som vedlikeholdskostnader for denne eiendommen. I Dokument nr. 3:2 (2006-2007) la Riksrevisjonen til grunn at kompensasjonen var relatert til Fritznerns gate 12. Riksrevisjonens nye gjennomgang har vist at kompensasjonen gjennom sideavtalen av 16. august 2004, opprinnelig var ment å sette en øvre beløpsgrense for kostnader knyttet til vedlikeholdsetterslep og lignende relatert til eiendommene. Slik kompensasjonen ble endelig avtalt, var den imidlertid en premis for at Entra Eiendom skulle få kjøpe Fritznerns gate 12 tilbake. Kompensasjonen var således ikke relatert til vedlikehold eller andre forhold knyttet til eiendommene på oppgjørstidspunktet. I 2007 har Entra Eiendom endret regnskapsføringen slik at kompensasjonen ble balanseført på Fritznerns gate 12. Riksrevisjonen fikk ikke kunnskap om den nevnte sideavtalen før Veritas-rapporten av 16. februar 2007 ble oversendt fra Nærings- og handelsdepartementet i brev av 23. februar 2007.

Undersøkelsen viser at Entra Eiendom ikke i tilstrekkelig grad har kunnet dokumentere prosessen knyttet til salget av Cort Adelters gate 33 og Fritznerns gate 12 og tilbakekjøpet av Fritznerns gate 12. Dette bidro til liten grad av gjennomsiktighet og etterprøvnbarhet.

Undersøkelsen viser videre at Erik Løfsnes og Entra Eiendom har hatt et forretningsforhold til faren til én av kjøperne. Etter Riksrevisjonens vurdering har det tidligere i Riksrevisjonens gjennomgang ikke blitt gitt tilstrekkelig informasjon om dette, og det har dermed oppstått tvil om det foreligger en habilitetskonflikt. Undersøkelsen har ikke påvist brudd på habilitetsreglene, men Riksrevisjonen understreker viktigheten av ryddighet og åpenhet rundt premisene i slike prosesser for at allmennheten skal ha tillit til statlige aktører og til at kjøp og salg av eiendommer er fundert på et forretningsmessig og faglig forsvarlig grunnlag.

AD YOUNGS GATE 7-9

Når det gjelder kjøpet av Youngs gate 7-9, viser undersøkelsen at det innebar risiko særlig fordi eiendommene var verneverdige, og ut fra usikkerhet om størrelsen på den framtidige erstatningssummen. Det fremgår at eiendommen stod på "Gul liste" og at riving av bygningen derfor måtte vurderes av byantikvaren i første instans. Entrass intensjon på kjøpstidspunktet var å få oppført nye effektive kontorbygg på eiendommene, og alle planer har til nå forutsatt riving. Ut fra de

fremlagte beregningene har til nå alle alternativer som innebærer bevaring, vært ulønnsomme for Entra Eiendom. Det har vist seg vanskeligere enn forutsatt å få gjennomslag for riving og oppføring av et nytt bygg, og eiendommene står i all hovedsak ubenyttet. På denne bakgrunn stiller Riksrevisjonen spørsmål ved om selskapet tok tilstrekkelig hensyn til eiendommenes reguleringsrisiko.

Kjøpesum for Youngs gate 7-9 var 50 mill. kroner, inkludert erstatningskrav. Med fradrag for endelig utbetalt erstatning, er eiendommens kjøpesum i realiteten 36,75 mill. kroner. Riksrevisjonen stiller spørsmål ved om kjøpesummen i stor nok grad reflekterte den usikkerheten som erstatningskravet faktisk innebar.

Entra Eiendoms kjøp av Youngs gate 7-9 skjedde omtrent samtidig med at Castello Eiendom AS og Janka Invest AS skiftet eiere. Den nye eieren av selskapene oppnådde antakelig en betydelig gevinst i forbindelse med kjøpet av selskapene, og det etterfølgende salget av Youngs gate 7-9. Entra Eiendoms beslutning om kjøp av Youngs gate 7-9 ble foretatt raskt og uten at Entra Eiendom var i kontakt med vedkommende som eide selskapene på det tidspunktet for inngåelse av bud og aksept. Riksrevisjonen stiller derfor spørsmål ved om Entra Eiendom i denne transaksjonen oppnådde best mulige betingelser.

Riksrevisjonens undersøkelse viser at Entra Eiendom og Erik Løfsnes hadde et forretningsmessig forhold til selgeren av Youngs gate 7-9 gjennom Vålerenga Ishockey AS. Ettersom forretningsforbindelsen var kjent, burde ledelsen i selskapet ha sett til at habilitetsvurderinger ble utarbeidet og dokumentert. Undersøkelse har ikke påvist brudd på habilitetsreglene, men Riksrevisjonen understreker at ryddighet og åpenhet rundt premissene i slike prosesser er viktig for at allmennheten skal ha tillit til at kjøp og salg av eiendommer er fundert på et forretningsmessig og faglig forsvarlig grunnlag.

BRUKEN AV NYE EIENDOMMER I FORHOLD TIL SELSKAPETS FORMÅL

Riksrevisjonen viser til at Entra Eiendoms primære formål er å dekke statens behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet.

Undersøkelsen viser at Entra Eiendom har gjennomført eller planlagt investeringer for over 2,5 mrd. kroner i nye eiendommer som i hovedsak benyttes til private formål. I disse beregningene kommer eventuelt selskapets investeringer på Brattøra i tillegg. Ved utgangen av 2006 er det registrert at private leietakere leide ca. 88 500 kvadratmeter. Av dette er ca. 62 000 kvadratmeter knyttet til selskapets nye eiendommer.

Av de kjøpte eiendommene som er utleid til statlige aktører, er betydelige arealer knyttet til såkalte formålsbygg. Dette gjelder Nasjonalbiblioteket og Høgskolen på Kjeller. Med unntak for disse eiendommene er kun 43 prosent av de utleide arealene i selskapets nye eiendommer utleid til statlige aktører.

Entra Eiendom har i flere tilfeller engasjert seg i byutviklingsaker, og selskapet har gitt uttrykk for at

dette er forankret i omtalen av byutvikling i St.prp. nr. 84 (1998-1999) og omtalen av samfunnsansvar i St.meld. nr. 13 (2006-2007), kapittel 7.3. Det er ingen uenighet om at selskapets drift er underlagt krav til samfunnsansvar, som også gjelder hvordan selskapet forholder seg til by- og regionutvikling, og at selskapet må innrette og gjennomføre sine utviklingsprosjekter i samsvar med dette. I undersøkelsen er det imidlertid stilt spørsmål ved om det ligger innenfor Stortingets forutsetninger at Entra Eiendom med utgangspunkt i sitt samfunnsansvar kan ta initiativ til og delta med betydelige ressurser i store byutviklingsprosjekter hvor det synes å være begrensede muligheter for å bidra til å dekke statlige aktørers behov for lokaler.

I henhold til aksjeloven § 2-2 skal selskapets virksomhet framgå av selskapets vedtekter. I St.meld. nr. 22 (2001-2002) påpekes det at formålsavgrensningen bør angi en klart avgrenset kjernevirksomhet og ikke oppmuntre til framstøt utenfor denne. Riksrevisjonen stiller spørsmål ved om Nærings- og handelsdepartementet i tilstrekkelig grad har sørget for å klargjøre Entra Eiendoms formål.

2. KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Berit Brørby, Svein Roald Hansen og Ivar Skulstad, fra Fremskrittspartiet, Carl I. Hagen og lederen Lodve Solholm, fra Høyre, Per-Kristian Foss, fra Sosialistisk Venstreparti, Øystein Djupedal, fra Kristelig Folkeparti, Ola T. Lånke, og fra Senterpartiet, Lars Peder Brekk, viser til at Innst. S. nr. 124 (2006-2007) ble besluttet sendt tilbake til komiteen for ny behandling. Kontroll- og konstitusjonskomiteen ba deretter om at Riksrevisjonen undersøkte saken og mottok 3. oktober 2007 en tilleggsrapport om Entra Eiendom AS.

Komiteen legger på nytt fram Innst. S. nr. 124 (2006-2007) og opprettholder merknader og forslag til vedtak. I det følgende gjøres det rede for komiteens tilleggsmerknader.

Komiteen viser til at tilleggsundersøkelsen avdekker at flere av eiendomstransaksjonene foretatt av Entra Eiendom var uoversiktlige, uten tilstrekkelig sporbarhet og dokumentasjon. Komiteen viser videre til at Riksrevisjonen ikke har dokumentert forhold som tilsier at Entra Eiendom har bidratt til at noen har oppnådd en urimelig eller ulovlig fordel på selskapets bekostning.

Komiteen mener det er kritikkverdig at Entra Eiendom ga informasjon som ikke var tilstrekkelig og opplysninger som var ukorrekte eller upresise i forbindelse med utarbeidelsen og behandlingen av Dokument nr. 3:2 (2006-2007). Komiteen understreker at Riksrevisjonen er helt avhengig av å få korrekt og tilstrekkelig informasjon for å kunne utføre sin oppgave.

Riksrevisjonen påpeker at Stortinget selv må vurdere om det er behov for å gjennomdrøfte Entrass forretningsstrategi. Komiteen viser til at den ber om en

redegjørelse om Entra Eiendom som egen sak i Innst. S. nr. 124 (2006-2007).

Komiteen stiller spørsmål om hvorfor ikke styret grep inn på et tidligere tidspunkt da Entra Eiendom AS kjøpte eiendommene i Youngs gate. I tillegg stiller komiteen spørsmål om hvorfor styret ikke tidligere grep inn og stilte spørsmål ved konkrete transaksjoner som ble gjort innenfor administrerende direktørs fullmaktsrammer.

Komiteen viser i den forbindelse til at Nærings- og handelsdepartementet i vedlagte brev av 25. september 2007 til Riksrevisjonen skriver at både selskaps administrasjon og styret har ordnet opp i de forholdene som er kritikkverdige; blant annet ved innføring av et nytt styringssystem. Komiteen sier seg tilfreds med dette og legger til grunn at det vil bidra til bedre styring i framtiden.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet har registrert oppslag i Dagens Næringsliv datert 10. og 22. oktober 2007 med avsløringer som setter Entra Eiendom AS i et særdeles dårlig lys idet det vises til et "mystisk millionpåslag", "tvilsom takst" på vernede bygninger i Youngs gate 7 og 9 i Oslo. Disse medlemmer reagerer på at transaksjonen med store differanser også involverte selskapet CMT Holding i skatteparadiset Cayman Island hvor pengestrømmen tilsynelatende ikke kan spores tilbake på tradisjonelle måter. Eier av CMT Holding er en tidligere straffedømt norsk statsborger med nære forbindelser med avgåtte adm. direktør i Entra Eiendom AS, og disse medlemmer ser viktigheten av at Økokrim følger opp disse forhold i forbindelse med den pågående etterforskning av Entra Eiendom AS.

Komiteen viser for øvrig til og opprettholder forslag til vedtak i Innst. S. nr. 124 (2006-2007).

Oslo, i kontroll- og konstitusjonskomiteen, den 11. desember 2007

Lodve Solholm
leder

Øystein Djupedal
ordfører

Vedlegg 1

Brev fra Riksrevisjonen til kontroll- og konstitusjonskomiteen, datert 19. mars 2007

Tilleggsopplysninger til Stortingets behandling av Dokument nr. 3:2 (2006-2007)

I kontroll- og konstitusjonskomiteens åpne høring 17. januar 2007 ble det informert om at Det Norske Veritas AS, på oppdrag fra Entra Eiendom AS, har foretatt en ny gjennomgang av transaksjonene i 2004 knyttet til Cort Adellers gate 33 og Fritzners gate 12.

Det går fram av denne rapporten at Riksrevisjonen ikke har fått tilgang til alle relevante dokumenter, noe som har medført at Riksrevisjonen har blitt feilinformert på noen områder i forbindelse med salget av Cort Adellers gate 33 og Fritzners gate 12. Dette har også fått konsekvenser for faktaframstillingen i Dokument nr. 3:2 (2006-2007).

Vedlegg 2

Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Riksrevisjonen, datert 20. mars 2007

Ang. tilleggsopplysninger til Stortingets behandling av Dokument nr. 3:2 (2006-2007)

På bakgrunn av tilleggsopplysninger fra Riksrevisjonen, har Stortinget i dag vedtatt at Innst. S. nr. 124 (2006-2007), kontroll- og konstitusjonskomiteens innstilling om Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS, sendes tilbake til komiteen for ny behandling.

Komiteen viser til brev fra Riksrevisjonen datert 19. mars 2007, hvor Riksrevisjonen skriver at opplysningene har fått konsekvenser for faktaframstillingen i Dokument nr. 3:2 (2006-2007). Kontroll- og konstitusjonskomiteen ber derfor om at Riksrevisjonen undersøker saken og informerer Stortinget på egnet måte.

Vedlegg 3

Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Nærings- og handelsdepartementet v/statsråden, datert 21. mars 2007

Ad kontroll- og konstitusjonskomiteens behandling av Dokument nr. 3:2 (2006-2007) Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS

Kontroll- og konstitusjonskomiteen viser til kontrollhøringen som ble avholdt 17. januar 2007 som ledd i komiteens behandling av Dokument nr. 3:2 (2006-2007) Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS. Under høringen ble det informert om at Det Norske Veritas AS, på oppdrag fra Entra Eiendom AS, har foretatt en ny gjennomgang av forhold i Riksrevisjonens rapport om Entra Eiendom AS. Riksrevisjonen har 7. mars 2007 oversendt til komiteen rap-

porten fra Det Norske Veritas AS datert 16. februar 2007.

På bakgrunn av tilleggsopplysningene fra Riksrevisjonen, vedtok Stortinget 20. mars 2007 å sende Innst. S. nr. 124 (2006-2007), kontroll- og konstitusjonskomiteens innstilling om Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS, tilbake til komiteen for ny behandling. Komiteen har i brev av 20. mars 2007 bedt Riksrevisjonen om å undersøke saken og informere Stortinget på egnet måte.

Komiteen ber om statsrådets eventuelle kommentarer på bakgrunn av den tilleggsinformasjonen som fremkommer i rapporten fra Det Norske Veritas AS.

Vedlegg 4

Brev fra Nærings- og handelsdepartementet v/statsråden til kontroll- og konstitusjonskomiteen, datert 30. mars 2007

Stortingets behandling av Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS - Anmodning om merknader

Jeg viser til henvendelse fra kontroll- og konstitusjonskomiteen av 21. mars 2007 hvor komiteen ber om statsrådens eventuelle kommentarer på bakgrunn av den tilleggsinformasjonen som fremkommer i rapporten fra Det Norske Veritas AS av 16. februar 2007.

Tirsdag 20. februar mottok Nærings- og handelsdepartementet den siste rapporten, som omhandler Entras salg av Cort Adelers gate 33 og Fritznors gate 12 og tilbakekjøp av Fritznors gate 12. Veritas konkluderer i rapporten med at transaksjonene ble gjennomført på et forretningsmessig grunnlag og til markedsmessig verdi, men peker samtidig på forhold ved avtaleinngåelser og dokumentasjon som de mente var klart uheldige. På denne bakgrunn oversendte departementet fredag 23. februar rapporten til Riksrevisjonen for å vurdere om den informasjonen som fremkom var av betydning for Stortingets behandling av saken eller for de forhold Riksrevisjonen hadde sendt over til Økokrim for vurdering. Etter å ha mottatt ytterligere ny informasjon fra Entra Eiendom AS konkluderte Riksrevisjonen i sitt brev av 7. mars at den nye informasjonen ville hatt betydning for de konklusjoner Riksrevisjonen hadde trukket i Dok 3:2 (2006-2007) Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS.

Jeg ser det som meget uheldig at ikke all informasjon i denne saken har blitt lagt fram for Riksrevisjonen, og at dette har gjort det nødvendig for Kontroll- og konstitusjonskomiteen til å be Riksrevisjonen om å se på saken på nytt. Forholdet understreker et hovedfunn i Riksrevisjonens rapport om at Entras sentrale transaksjonsarkiver har vært mangelfulle. Selskapet grep ifjor vår fatt i dette, og det er etablert nye rutiner for dokumentasjon. Den informasjonen som nå kommer fram, viser imidlertid at det i enkelte medarbeideres e-postarkiver har ligget opplysninger knyttet til tidligere trans-

aksjoner, og som ikke er blitt lagt fram for Riksrevisjonen.

Jeg er opptatt av full åpenhet og at alle steiner skal bli snudd i denne saken for å klargjøre forhold av betydning for de omtalte transaksjonene og hvorfor ikke alle opplysninger ble lagt fram for Riksrevisjonen. Som eier forventer jeg at selskapet foretar ytterligere undersøkelser for å komme til bunns i saken. Den 23. mars hadde jeg møte med selskapets styreleder for å forsikre meg om at styret gir dette arbeidet den høyeste prioritet.

I et aksjeselskap er det styret som må kontrollere virksomheten på vegne av eieren. Jeg er tilfreds med at styret før jul tok initiativ til at Veritas skulle foreta en ny gjennomgang av de nevnte transaksjonene, som resulterte i rapporten av 16. februar i år. Etter at Stortinget den 20. mars utsatte sin behandling av Riksrevisjonens rapport om Entra, har styret igjen behandlet saken i styremøte 22. mars. Styret tar denne saken meget alvorlig, og understreker at det vil gjøre sitt til at all relevant informasjon foreligger ved Stortingets sluttbehandling av saken. For å skape ro om selskapet har styret og administrerende direktør i fellesskap kommet frem til at Erik Løfsnes blir innvilget studiepermisjon i den perioden hvor det foretas ytterligere undersøkelser.

Styreleder vil inntil videre fungere som arbeidende styreleder med et spesielt ansvar for å bidra til at forholdene som har vært aktuelle for Riksrevisjonens arbeid blir belyst på en fullt ut tilfredsstillende måte. Styret har dessuten besluttet å benytte eksternt ekspertise for vurdering av de forhold der Riksrevisjonen har reist spørsmål.

Jeg anser de tiltak som styret har satt i verk som nødvendige og hensiktsmessige på nåværende tidspunkt. Departementet vil imidlertid holde seg løpende oppdatert om styrets undersøkelser og samarbeid med Riksrevisjonen. Eventuelle behov for ytterligere tiltak vil bli vurdert underveis og når resultatene fra dette arbeidet foreligger.

Vedlegg 5

Brev fra Riksrevisjonen til kontroll- og konstitusjonskomiteen, datert 3. oktober 2007

Riksrevisjonens tilleggsrapport om Entra Eiendom AS

Vi viser til tidligere korrespondanse i saken, senest brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Riksrevisjonen av 20. mars 2007.

Ved behandlingen av Dokument nr. 3:2 (2006-2007), jf. Innst. S. nr. 124 (2006-2007) understreket kontroll- og konstitusjonskomiteen behovet for å avklare prosen

sen rundt Cort Adelers gate 33 og Fritznors gate 12 så snart som mulig. På bakgrunn av nye opplysninger som framkom av en rapport fra Det norske Veritas av 16. februar 2007, informerte Riksrevisjonen i brev av 19. mars 2007 kontroll- og konstitusjonskomiteen om at Riksrevisjonen hadde blitt feilinformert på noen områder i forbindelse med salget av Cort Adelers gate 33 og Fritznors gate 12, og at dette hadde fått conse-

kvenser for faktaframstillingen i Dokument nr. 3:2 (2006-2007). Riksrevisjonen mottok 20. mars 2007 brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen. I brevet ba komiteen om at Riksrevisjonen undersøker saken og informerer Stortinget på egnet måte. På denne bakgrunn valgte Riksrevisjonen å foreta en ny gjennomgang av transaksjonene knyttet til Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12. Ut fra en vurdering av risiko og vesentlighet valgte Riksrevisjonen også å foreta grundigere undersøkelser av enkelte av selskapets andre kjøp og salg av eiendommer. Videre er det vurdert om Entra Eiendom tidligere i prosessen har gitt tilstrekkelige og korrekte opplysninger i de aktuelle sakene. Undersøkelsen omfatter også en gjennomgang av selskapets engasjementer i nye eiendomsprosjekter sett i forhold til selskapets formål.

Riksrevisjonens tilleggsundersøkelse viser at beslutningen om å inkludere Fritznerns gate 12 i salget av Cort Adellers gate 33 ble gjort raskt og uten at alle i selskapets ledergruppe med oppgaver i tilknytning til oppfølging av eiendommen, var informert. Dette medførte at Entra Eiendom arbeidet med å få inngått avtale med den indonesiske ambassade om salg eller leie av Fritznerns gate 12 også etter at eiendommen var avtalt solgt til andre aktører. Da dette ble oppdaget, følte Entra Eiendom seg forretningsmessig forpliktet overfor ambassaden. På denne bakgrunn fant Entra Eiendom det nødvendig å kjøpe eiendommen tilbake. Undersøkelsen viser således at uryddighet i beslutningen om salg og svak intern kommunikasjon i Entra Eiendom var medvirkende årsaker til at denne situasjonen oppsto. Omstendighetene rundt tilbakekjøpet stilte Entra Eiendom i en uheldig forhandlingsposisjon, og undersøkelsen viser at kjøperne, eventuelt sammen med en tredjepart, oppnådde en gevinst i forbindelse med transaksjonene.

Entra Eiendom, CvK Eiendom og Agio inngikk 17. desember 2004 en oppgjørsavtale. Med bakgrunn i avtalen utbetalte Entra Eiendom i forbindelse med transaksjonene en kompensasjon på 2,5 mill. kroner til Agio AS. Entra Eiendom var på salgstidspunktet av den oppfatning at kompensasjonen var knyttet til Cort Adellers gate 33, og beløpet ble i regnskapene til Entra Eiendom ført som vedlikeholdskostnader for denne eiendommen. I Dokument nr. 3:2 (2006-2007) la Riksrevisjonen til grunn at kompensasjonen var relatert til Fritznerns gate 12. Riksrevisjonens nye gjennomgang viser at kompensasjonen gjennom sideavtalen av 16. august 2004, opprinnelig var ment å sette en øvre beløpsgrense for kostnader knyttet til vedlikeholdset-

terslep o.l. relatert til eiendommene. Slik kompensasjonen ble endelig avtalt, var den imidlertid et premiss for at Entra Eiendom skulle få kjøpe Fritznerns gate 12 tilbake. Kompensasjonen var således ikke relatert til vedlikehold eller andre forhold knyttet til eiendommene på oppgjørstidspunktet. I 2007 har Entra Eiendom endret regnskapsføringen slik at kompensasjonen ble balanseført på Fritznerns gate 12. Riksrevisjonen fikk ikke kunnskap om den nevnte sideavtalen før Veritas-rapporten av 16. februar 2007 ble oversendt fra Nærings- og handelsdepartementet i brev av 23. februar 2007.

Riksrevisjonen finner det kritikkverdig at Entra Eiendom i forbindelse med utarbeidelsen og behandlingen av Dokument nr. 3:2 (2006-2007) ikke ga Riksrevisjonen tilstrekkelig informasjon, og i enkelte tilfeller ga opplysninger som var ukorrekte eller upresise. Tilleggsundersøkelsen viser at flere transaksjoner er uoversiktlige, uten tilstrekkelig sporbarhet og dokumentasjon. Det er likevel ikke dokumentert forhold som tilsier at Entra Eiendom har bidratt til at noen har oppnådd en urimelig eller ulovlig fordel på selskapets bekostning.

Riksrevisjonen har merket seg at en rekke av de nye arealene Entra Eiendom har anskaffet og som i dag vesentlig utleies til private, har vært forsøkt leid ut til statlige leietakere, men uten at selskapet har lykkes mer enn i begrenset utstrekning. Departementet gir uttrykk for at det ofte vil være slik i et dynamisk marked. I Dokument nr. 3:2 (2006-2007) er det beskrevet at Entra Eiendom har hatt som mål å øke utleien til private aktører, og at selskapet gjennom implementeringen av sine strategier hadde nådd dette målet. Riksrevisjonens tilleggsundersøkelse dokumenterer at økningen i utleie til private aktører i hovedsak har funnet sted i selskapets nye eiendommer. Når det gjelder selskapets engasjementer i nye eiendomsprosjekter sett i forhold til selskapets formål viser Riksrevisjonen til Nærings- og handelsdepartementets uttalelse. Stortinget må selv vurdere om det er behov for å gjennomdrøfte Entrass forretningsstrategi.

Utkast til rapport ble forelagt Nærings- og handelsdepartementet i brev av 13. september 2007. Nærings- og handelsdepartementet har i brev av 25. september 2007 avgitt uttalelse om de forhold som er tatt opp i rapporten. Departementets merknader til rapportens faktadel er i hovedsak innarbeidet i vedlagte rapport. Departementets brev med vedlegg følger vedlagt. Personnavn i Entrass brev er sladdet.

Annelise Høegh fratrådte under behandlingen av saken.

Vedlegg 6

Riksrevisjonens tilleggsrapport om Entra Eiendom AS

Kjøp og salg av eiendommer i Entra Eiendom

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning.....	8
1.1	Bakgrunn	8
1.2	Mål og problemstillinger	8
2	Metodisk tilnærming og gjennomføring	8
3	Revisjonskriterier	9
3.1	Samsvar med selskapets formål	9
3.2	Krav til forretningsmessig drift	9
4	Fakta	10
4.1	Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12.....	10
4.2	Kjøpet av Youngsgate 7-9	15
4.3	Transaksjoner og samarbeid med Utstillingsplassen Eiendom AS	18
4.4	Andre transaksjoner.....	19
4.5	Nye og endrede faktaopplysninger fra Entra Eiendom.....	21
4.6	Selskapets engasjement i nye eiendoms- prosjekter i forhold til selskapets formål.....	23
5	Vurderinger.....	25
5.1	Entra Eiendoms kjøp og salg av utvalgte eiendommer og virksomheter.....	25
5.2	Ufullstendige og uriktige opplysninger gitt tidligere i saken	26
5.3	Bruken av nye eiendommer i forhold til selskapets formål	26

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Ved behandlingen av Dokument nr. 3:2 (2006-2007), jf. Innst. S. nr. 124 (2006-2007), understreket kontroll- og konstitusjonskomiteen behovet for å avklare prosessen rundt Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12 så snart som mulig. På bakgrunn av nye opplysninger som framkom av en rapport fra Det norske Veritas av 16. februar 2007, informerte Riksrevisjonen i brev av 19. mars 2007 kontroll- og konstitusjonskomiteen om at Riksrevisjonen hadde blitt feilinformert på noen områder i forbindelse med salget av Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12, og at dette hadde fått konsekvenser for faktaframstillingen i Dokument nr. 3:2 (2006-2007). Riksrevisjonen mottok 20. mars 2007 brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen. I brevet ba komiteen om at Riksrevisjonen undersøker saken og informerer Stortinget på egnet måte. På denne bakgrunn valgte Riksrevisjonen å foreta en ny gjennomgang av transaksjonene knyttet til Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12. Ut fra en vurdering av risiko og vesentlighet valgte Riksrevisjonen også å foreta grundigere undersøkelser av enkelte av selskapets andre kjøp og salg av eiendommer. Videre er det vurdert om Entra Eiendom tidligere i prosessen har gitt tilstrekkelige og korrekte opplysninger i de aktuelle sakene.

I Innst. S. nr. 124 (2006-2007) ga kontroll- og konstitusjonskomiteen videre uttrykk for at det ikke er gitt en tilfredsstillende begrunnelse for at enkelte av Entra

Eiendoms engasjementer i eiendomsprosjekter ligger innenfor selskapets hovedformål. Med bakgrunn i denne merknaden legges det også opp til å belyse om selskapets engasjement i nye eiendomsprosjekter er i samsvar med selskapets formål.

1.2 Mål og problemstillinger

Hovedmålet med undersøkelsen er således å undersøke om Entra Eiendoms kjøp og salg av eiendommer er i samsvar med god forretningsskikk og Stortingets vedtak og forutsetninger, og målet er belyst gjennom beskrivelse av følgende områder:

1. Transaksjonene knyttet til Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12
2. Kjøpet av Youngsgate 7-9
3. Transaksjoner og samarbeid med Utstillingsplassen Eiendom AS
4. Andre transaksjoner
5. Tilstrekkeligheten og riktigheten av tidligere faktaopplysninger fra Entra Eiendom
6. Selskapets engasjement i nye eiendomsprosjekter i forhold til selskapets formål

Undersøkelsen er ikke innrettet mot å belyse hvordan andre parter i transaksjonene har opptrådt. Opplysninger om dette er bare tatt med der det bidrar til å belyse hovedmålet.

2 Metodisk tilnærming og gjennomføring

Riksrevisjonens undersøkelse er basert på dokumentanalyse og intervjuer. For å belyse formålet er det innhentet et omfattende skriftlig materiale. Dette omfatter blant annet kontrakter, brev, notater, styreprotokoller, saksdokumenter til styremøter, skriftlige redegjørelser, uttrekk fra regnskaper og regneark som gir oversikt over ulike deler av selskapets virksomhet. For å innhente en stor mengde konkrete faktaopplysninger er det også oversendt en rekke spørsmål på e-post til administrasjonen i Entra Eiendom. Riksrevisjonen har også belyst noen av de aktuelle forholdene med informasjon fra e-poster til to sentrale personer i ledelsen til Entra Eiendom.

For å belyse hendelsesforløpet i transaksjonene knyttet til Cort Adellers gate 33, Fritznerns gate 12 og Youngsgate 7-9 er det også gjennomført intervjuer med personer som har vært sentrale i Entra Eiendoms håndtering av transaksjonene, selskapets motparter, meglere i transaksjonene og andre personer som har vært involvert direkte eller indirekte i de aktuelle transaksjonene. Entra Eiendom har gitt megleren i transaksjonen av Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12 fritak fra taushetsplikten. For øvrig har meglere avgitt opplysninger innenfor rammen av taushetsplikten etter eiendomsmeglerloven. Entra Eiendoms motparter er private personer og selskaper som ikke har plikt til å gi

Riksrevisjonen opplysninger eller innsyn i dokumenter. Overfor disse aktørene er undersøkelsen basert på frivillig avgivelse av opplysninger.

Undersøkelsen av Entra Eiendoms engasjement i nye eiendomsprosjekter i forhold til selskapets formål er basert på analyse av regneark og dokumenter mottatt fra Entra Eiendom og på svar og oppklaringer som er framkommet i dialogen med Entra Eiendom.

Riksrevisjonen har også underveis hatt dialog med styreleder i selskapet, Grace Reksten Skaugen, og Bjørn Tore Foss fra Ernst & Young, som er engasjert av styret i Entra Eiendom til å gjennomgå de undersøkte forholdene. Styrelederen har blant annet bidratt til å belyse spørsmål om informasjon til styret og styrets behandling av transaksjonene.

Entra Eiendom fikk 24. august 2007 oversendt hele faktagrunnlaget for undersøkelsen, og selskapet har gitt sine kommentarer i brev av 4. september 2007. Mottatte merknader til faktabeskrivelsen er i det vesentlige tatt hensyn til og innarbeidet i rapporten. Videre ble utkast til rapport forelagt Nærings- og handelsdepartementet i brev av 13. september 2007. Nærings- og handelsdepartementet har i brev av 25. september 2007 avgitt uttalelse om de forhold som er tatt opp i rapporten. Merknadene til rapportens faktadel er gjennomgått og i hovedsak innarbeidet i rapporten. Det er på bakgrunn av merknadene også foretatt endringer i vurderingene.

3 Revisjonskriterier

3.1 Samsvar med selskapets formål

Av St.prp. nr. 84 (1998-99) framkommer det at selskapet skal utøve alle funksjoner som er aktuelle for et eiendomsselskap: kjøp og salg av eiendommer, eiendomsutvikling, forvaltning, drift og vedlikehold. I Stortingets behandling, jf. Innst. S. nr. 81 (1999-2000), la familie-, kultur- og administrasjonskomiteen til grunn at selskapet i konkurranse med private skal tilby lokaler for statlig virksomhet, og komiteen forutsatte at det primære formålet med selskapet er å dekke statens behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet. Videre ble det forutsatt at spørsmålet om salg eller utleie av ledige lokaler til andre enn staten skal være et rent forretningsmessig spørsmål dersom det ikke foreligger et statlig behov etter at en statlig leietaker har fraflyttet en eiendom, men at selskapet ikke skal konkurrere om oppføring av nye eiendomsprosjekter for private oppdragsgivere. Komiteens flertall viste til at selskapet ikke vil ha som formål å engasjere seg i nye eiendomsprosjekter for å tiltrekke seg private leietakere. Flertallet forutsatte at Stortinget ville bli orientert om endringer i hovedstrategien på en slik måte at Stortinget fikk anledning til å drøfte forholdet, all den tid det eventuelt vil bli snakk om vesentlige endringer i premissene for selskapsdannelsen.

I St.prp. nr. 84 (1998-99), kapittel 7.5.1, framgår det 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".

På bakgrunn av Dokument nr. 3:2 (2003-2004), jf. Innst. S. nr. 135 (2003-2004), er det i St.prp. nr. 65 (2004-2005) gitt en redegjørelse om hvorvidt Entrass utvikling og strategi ligger innenfor rammene som ble trukket opp ved opprettelsen av selskapet. Det framgår av redegjørelsen at selskapets strategi etter departementets oppfatning bør ligge fast. Det ble påpekt at det ikke er fastsatt noen bestemt grense for omfanget av utleie til private, og departementet ga uttrykk for at selskapet bør kunne videreutvikle seg uten spesielle bindinger, men med en klar og langsiktig ambisjon om å betjene det statlige markedet på konkurransedyktige vilkår. Departementet understreket i denne sammenheng betydningen av at selskapet kan ha ledige lokaler tilgjengelig når offentlige kunder, gjerne på kort varsel, etterspør nye lokaler. På denne bakgrunn er det ifølge departementet nødvendig for selskapet å erverve nye eiendommer (ferdigstilte og under utvikling) med sikte på senere utleie. Ved behandlingen av St.prp. nr. 65 (2004-2005), jf. Innst. S. nr. 240 (2004-2005), tok finanskomiteen denne redegjørelsen til etterretning.

I henhold til aksjeloven § 2-2 skal selskapets virksomhet framgå av selskapets vedtekter. I St.meld. nr. 22 (2001-2002) påpekes det at formålsavgrensningen bør angi en klart avgrenset kjernevirksomhet og ikke oppmuntre til framstøt utenfor denne. Også i Norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse framheves det at vedtektene sammen med offentliggjorte mål og hovedstrategier skal bidra til at aksjeeierne har den nødvendige forutsigbarhet når det gjelder selskapets virksomhet.

3.2 Krav til forretningsmessig drift

Entra Eiendom AS ble opprettet i 2000 på bakgrunn av Stortingets behandling av St.prp. nr. 84 (1998-99) *Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS*¹ og St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 10 (1999-2000)². Av St.prp. nr. 84 (1998-99) framkommer det at selskapet skal drives i et åpent og konkurransebasert marked. Selskapet skal underlegges samme krav til forretningsmessig drift som andre aktører. Ved behandlingen av St.prp. nr. 84 (1998-99), jf. Innst. S. nr. 81 (1999-2000), understreket flertallet i familie-, kultur- og administrasjonskomiteen betydningen av at selskapet ble gitt rammebetingelser på linje med private aktører. Dette var også en sentral forutsetning i proposisjonen, hvor det blant annet ble lagt til grunn at selskapet måtte gis tilstrekkelig forretningsmessig handlefrihet og fleksibilitet, og at selskapet ikke er forpliktet til å følge regelverket om offentlige anskaffelser. I St.prp. nr. 84 (1998-99) er det forutsatt at staten på denne måten ville oppnå den mest mulig effektive utnyttelsen av sin eiendomsmasse, og at selskapet ville være i stand til å tilfredsstille kundenes ønsker og behov på en rask og effektiv måte.

Lovverk og generelle faglige standarder forutsetter at virksomheter som skal drives forretningsmessig, har etablert god forretningsmessig, selskapsledelse, internkontroll og risikostyring.³ Det grunnleggende målet for forretningsmessig drift er at virksomheten skal gi et best mulig økonomisk resultat for eieren. De aktuelle

standardene tar utgangspunkt i målet for virksomheten og gir et sett av normer for virksomheten, som blant annet er knyttet til kontrollmiljø, risikohåndtering og etterprøvnbarhet.

Standardene for god forretningsskikk er innrettet på at oppdragsgivernes og samfunnets interesser skal ivaretas, og standardene stiller alminnelige krav til forsvarlig og hederlig opptreden innenfor den aktuelle virksomheten. God forretningsskikk skal blant annet bidra til å forhindre at noen oppnår en urimelig fordel på selskapets bekostning. Dette prinsippet er blant annet nedfelt i aksjeloven § 6-28. Av hensyn til selskapets omdømme og tillit i markedet, er det også av betydning at det ikke oppstår tvil om hvorvidt selskapet opptrer etisk klanderverdig. Habilitetsregler og -standarder har til hensikt å sikre gjennomsiktighet og at det ikke oppstår uklare situasjoner i forholdet mellom selskapets interesser og private interesser. Slike regler og standarder framkommer blant annet av aksjeloven § 6-27 og Norsk anbefaling. God forretningsskikk omhandler også forholdet til andre næringsdrivende.

I henhold til aksjeloven § 6-12 hører forvaltningen av selskapet under styret. Blant annet plikter styret å påse at selskapets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Tilsynsansvaret til selskapets styre er forankret i aksjeloven § 6-13, der det heter at styret skal føre tilsyn med den daglige ledelsen og selskapets virksomhet for øvrig. Daglig leder står for den daglige ledelsen av selskapets virksomhet og skal følge de retningslinjer og pålegg styret har gitt, jf. aksjeloven § 6-14. Styret skal ivareta en uavhengig kontrollfunksjon overfor selskapets ledelse på vegne av eieren.⁴

Styringsinformasjonen må være relevant, pålitelig og konsistent. Kravet til dokumentasjon av at de ulike delene av virksomheten gir et tilfredsstillende bidrag til virksomhetens resultater, må ses i sammenheng med hvor stor risiko styret er villig til å akseptere. Avhengig av risikoprofilen til et selskap bør selskapet dokumentere at det har opptrådt på en forretningsmessig måte. Ifølge Norsk anbefaling har daglig leder et særlig ansvar for at styret mottar presis, relevant og tidsriktig informasjon som er tilstrekkelig for at styret skal kunne utføre sine oppgaver. Entra Eiendom AS er ikke underlagt avhendingsinstruksens⁵ krav til å dokumentere at salget er gjennomført på en forretningsmessig måte. Standardene for selskapsledelse og internkontroll innebærer imidlertid et generelt krav til å dokumentere at salgene ivaretar kravene til forretningsmessighet og er i samsvar med selskapets risikoprofil.

¹ Jf. Innst. S. nr. 81 (1999-2000).

² Jf. Budsjett-innst. S. nr. 2 (1999-2000).

³ Jf. blant annet COSO ERM (helhetlig risikostyring), Norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse (corporate governance), OECDs prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i statlige selskaper og ulike bransjestandarder for god forretningsskikk.

⁴ Jf. prinsipper for god eierstyring i staten, St.meld. nr. 22 (2001-2002).

⁵ Kongelig resolusjon av 19. desember 1997 – instruks om avhending av statlig eiendom mv. (avhendingsinstruks).

4 Fakta

4.1 Cort Adelers gate 33 og Fritzners gate 12

4.1.1 ENTRA EIENDOMS KJØP AV FRITZNERS GATE 12 I 2002

Entra Eiendom AS kjøpte våren 2001 Postgirobygget i Biskop Gunnerus gate 14. Bygget ble fram til våren 2003 ombygget med sikte på utleie av kontorlokaler. Sommeren 2002 inngikk Entra Eiendom avtale med Leo Burnett om leie av lokaler i Biskop Gunnerus gate 14. Dette skjedde på et tidspunkt hvor utleiemarkedet for kontoreiendommer var relativt vanskelig, og Entra hadde ikke lyktes med å få tak i statlige leietakere. Entra Eiendom ønsket å få en leieavtale med en høyprofilert aktør som kunne gjøre Postgirobygget mer attraktivt overfor andre potensielle leietakere. Søk ble gjennomført, og forhandlinger ble initiert av Akershus eiendom AS. Som ledd i avtalen overtok Entra Eiendom Leo Burnetts leieavtale i Drammensveien 130, som utløper i 2010. Overdragelsen av leieavtalen var en forutsetning for at Leo Burnett skulle flytte til Biskop Gunnerus gate 14.

Dark AS var opprinnelig engasjert av Posten for å foreta arkitektarbeid i forbindelse med leietakertilpassninger og innredning av Biskop Gunnerus gate 14. Postens lokaler utgjorde om lag halvparten av arealene i Biskop Gunnerus gate 14 (før påbygget), og Dark AS hadde således førstehånds kjennskap til prosjektet. Med denne bakgrunn ble også Dark AS engasjert av Entra Eiendom til å foreta uttegning av planforslag til potensielle leietakere og bistand til utleieprospekt. Dark AS er en av de største av de totalt 96 leverandørene av arkitekttjenester som Entra Eiendom har benyttet. Leo Burnett ønsket at Dark AS skulle tegne deres kontorer i Postgirobygget da Dark AS allerede hadde tegnet Leo Burnetts lokaler i Drammensveien 130. På dette tidspunkt holdt Dark AS til i Fritzners gate 12, men disse lokalene var i ferd med å bli for små. Ideen om å tilby Drammensveien 130 som nye lokaler for Dark AS ble lansert av Akershus Eiendom.

Som ledd i avtalen om framleie av Drammensveien 130 kjøpte Entra Eiendom Fritzners gate 12. Eiendommen ble kjøpt av selskapet Fritzners gate 12 AS for 23 mill. kroner. Eieren av Fritzners gate 12 AS er en av hovedaksjonærene i Dark AS. I henhold til kontrakten var overtakelsen senest 15. august 2002. Avtalen forutsatte at Dark AS forble leietakere i Fritzners gate 12 inntil selskapet skulle overta lokalene i Drammensveien 130 i begynnelsen av mai 2003. Kjøpet ble gjennomført innenfor fullmaktene til administrerende direktør, og styret ble informert gjennom administrasjonens orienteringer om eiendomskjøp i styremøte 29. august 2002. Det ble blant annet opplyst at det var opprettet kontakt med Statsministerens kontor med tanke på eventuell bolig eller kombinasjonsbruk i regjeringens regi. Styret tok kjøpet til etterretning. Tinglysningen av skjøtet fant sted i januar 2006. Fram til dette tidspunktet hadde Entra eiendommen på blankoskjøte.

I St.prp. nr. 1 (2001-2002) framkommer det at Statsbygg var bedt om å vurdere muligheten for å prosjektere en statsministerbolig med en annen beliggenhet enn Parkveien 45. Entra Eiendom utarbeidet i denne

forbindelse en idéskisse for Fritzners gate 12 som ble lagt fram for Statsministerens kontor, i håp om at eiendommen skulle vurderes som et bedre og rimeligere alternativ. Entra Eiendom hadde flere møter med Statsministerens kontor, og det ble arrangert en visning av lokalene. Statsministerens kontor valgte å ikke videreføre vurderingene tilknyttet tilbudet fra Entra Eiendom.

4.1.2 BAKGRUNN FOR SALGET AV FRITZNER GATE 12 OG CORT ADELERS GATE 33 I 2004

Fritzners gate 12 sto fra våren 2003 uten leietakere. Eiendommen var regulert til næringsformål og var blitt benyttet til kontorer siden 1941. På bakgrunn av eiendommens beliggenhet og at eiendommen opprinnelig ble bygget som bolig, anså Entra Eiendom dette som en alternativ utnyttelse av eiendommen. Entra Eiendom gjorde flere forsøk på å skaffe leietakere eller kjøpere til Fritzners gate 12, både gjennom interne prosesser og gjennom næringsmegler. Entra var fra våren 2004 også i dialog med den indonesiske ambassaden om leie eller kjøp av eiendommen.

Cort Adelers gate 33 var en del av eiendomsporteføljen som ble overført fra Statsbygg ved opprettelsen av Entra Eiendom AS. Eiendommen var regulert til offentlige formål og utleid til Høgskolen i Oslo. Høgskolen sa opp leieavtalen våren 2004 og skulle flytte ut innen ett år. Entra Eiendom forsøkte å få inn andre leietakere, og våren 2004 var eiendommen lagt ut for utleie hos en næringsmegler. Entra Eiendom vurderte alternative anvendelser av eiendommen, blant annet omregulering og konvertering til bolig.

4.1.3 PROSESSBESKRIVELSE

Prossessen fram til bud og aksept 16. august 2004

I juni 2004 fikk Entra Eiendom en henvendelse fra Catella Eiendoms-Consult AS (Catella) vedrørende mulig salg av Cort Adelers gate 33. Catella hadde blitt kontaktet av interessenter som ønsket å kjøpe sentralt beliggende eiendommer som kunne konverteres til boliger. Catella utarbeidet årlige verdivurderinger av Entra Eiendoms eiendomsportefølje og var på denne måten kjent med Cort Adelers gate 33. Interessentene var i prosessen representert av to kjøperrepresentanter gjennom selskapene Cort Adler Eiendom AS (under stiftelse)⁶, CvK Eiendom AS og Agio AS. Entra Eiendom fikk innledningsvis inntrykk av at en ene av kjøperrepresentantene var advokat for den andre, men det viste seg senere i prosessen at de begge hadde rolle som investorer. Agio var på det tidspunkt eid av den ene kjøperrepresentanten, og den andre kjøperrepresentanten var enestyre i CvK Eiendom.

Det ble avholdt visning på eiendommen 8. juni 2004, og 22. juni 2004 ble det avholdt et møte mellom de to kjøperrepresentantene og Erik Løfsnes og markedsansvarlig i Entra Eiendom AS. Samme dag la Cort Adler Eiendom AS fram et bud⁷ på 50 mill. kroner for Cort Adelers gate 33, under forutsetning av at selger kunne garantere en minimumsleie på 4 mill. kroner i ett år fra overtakelse. Budet ble avvist i brev fra Entra av

23. juni 2004, men Entra ga samtidig uttrykk for at selskapet var mottakelig for eventuelle nye kjøpetilbud.

Parallelt med de videre forhandlingene foretok Catella på oppdrag fra Entra søk i markedet. Formålet var å undersøke og vurdere om det var andre aktører, også eiendomsselskaper, som var interessert i eiendommen. Det ble ikke avdekket andre potensielle kjøpere som var villig til å betale mer enn 50 mill. kroner for eiendommen. I løpet av sommeren 2004 ga Entra Eiendom signal om at selskapet ville vurdere salg av Cort Adelers gate 33 under forutsetning av overdragelse "as is", 3-4 ukers due diligence, ingen garantier om leiens størrelse og et prisleie rundt 57 mill. kroner.⁸

I internt stikkordreferat fra ledermøte i Entra 10. august 2004 framkommer det at Entra Eiendom ikke kunne få igjen hele investeringen i Fritzners gate 12 og derfor vurderte hvordan tapet skulle dekkes. Samme dag ble det avholdt et nytt møte mellom Entra og kjøperne. I dette møtet la Entra Eiendom fram et tilbud til kjøperne om kjøp av Cort Adelers gate 33 og Fritzners gate 12 samlet. Kjøp av Fritzners gate 12 ble lagt til grunn som en forutsetning for at transaksjonen skulle gjennomføres. Kjøperne fikk kort frist til å akseptere tilbudet og aksepterte samme dag. Kjøperne informerte samtidig om at Fritzners gate 12 ville bli videresolgt umiddelbart.

Kjøperne var på dette tidspunktet representert gjennom Agio AS. Faren til eieren av Agio var en tidligere forretningsforbindelse av Erik Løfsnes, og broren var ansatt som controller i Entra Eiendom. Internt i Entra Eiendom ble en eventuell habilitetskonflikt for selskapet drøftet, og på denne bakgrunn overtok lederen av økonomiavdelingen den videre håndteringen av salgsprosessen etter bud og aksept.

16. august 2004 ble det avholdt et nytt møte mellom Entra og kjøperne. I dette møtet ble det inngått bud/aksept for salg av både Cort Adelers gate 33 og Fritzners gate 12 på følgende vilkår:

- Samlet kjøpesum: 75 mill. kroner
- Forbehold fra kjøper om due diligence (teknisk, økonomisk og juridisk) fram til 20. september 2004
- Eiendommene overdras "as is"
- Forbehold om samtykke fra styret i Entra Eiendom AS og styret i Agio AS
- Forbehold om samtykke til en endelig framforhandlet avtale fra administrasjonen og styret i Entra Eiendom AS

16. august ble partene også enige om en sideavtale der "selger skal godtgjøre kjøper kostnader/utgifter relatert til ovennevnte eiendommer, etter nærmere avtale, med inntil kr 2,5 millioner". Videre er det påført at innholdet i sideavtalen skulle holdes "strengt konfidensielt mellom partene".

Partene var enige om at sideavtalen regulerte kjøpers forbehold om due diligence. Entra Eiendom ønsket gjennom avtalen å fastsette en øvre beløpsgrense på hva kjøperne kunne kreve for feil og mangler funnet i due diligence-prosessen. Bakgrunnen var at selskapet

visste at det forelå et vedlikeholdsetterslep på Cort Adelters gate 33, og partene var også åpne for at det kunne komme noe på Fritznerns gate 12. Kjøperne har overfor Riksrevisjonen gitt uttrykk for at kompensasjonen er knyttet til due diligence på Fritznerns gate 12. Kjøperne begrunner dette med at de hadde begrenset kunnskap om Fritznerns gate 12 på avtaletidspunktet, mens de kjente tilstanden i Cort Adelters gate 33.

Megler i transaksjonen har til Riksrevisjonen opplyst at han etter møtet utarbeidet sideavtalen vedrørende due diligence-prosessen på bakgrunn av det partene ble enige om i møtet.

Prossessen fram til undertegning av kjøpekontrakt 24. november 2004

Salget av eiendommene ble behandlet i styret i Entra 26. august 2004. Styret vedtok salg for til sammen 75 mill. kroner. I e-post fra megler av 27. august 2004 framkommer det at begge parter hadde hevet sine styreforbehold.

Arbeidet med å framskaffe den nødvendige dokumentasjonen for kjøpernes due diligence ble startet dagen etter avtaleinngåelsen, og all dokumentasjon forelå 9. september 2004. Kjøperne ba 20. september 2004 om en forlengelse av due diligence-perioden til 5. oktober 2004. Begrunnelsen var at grunnlaget for due diligencegjennomgangen forelå senere enn forutsatt, og at kjøperne ikke hadde fått tilbakemelding fra kommunen vedrørende omregulering av Cort Adelters gate 33 til bolig.

I e-post fra megler til Entra av 18. oktober 2004 framkommer det at kjøperne har bekreftet at de "ikke har funnet noe i due diligence-prosessen". I e-post fra megleren til partene av 19. oktober 2004 viser megleren til at kjøperne ikke har meldt andre forhold, og at det kun er spørsmålet om reguleringsrisiko som gjenstår.

Samme dag ble det avholdt et møte mellom Entra Eiendom, kjøperne og megleren. Partene var ikke kommet til enighet om reguleringsrisikoen var omfattet av due diligence-prosessen. Videre henviste kjøperne til at deres investorer ikke ville frigjøre midler før reguleringssituasjonen var nærmere avklart. Entra ga derfor kjøperne ytterligere tid til å avklare forholdene, og partene ble enige om at signering av kjøpekontrakten skulle finne sted 27. oktober 2004. Dersom ikke kjøperne innen denne dato hadde fått avklart regulerings-spørsmålet, kunne kjøperne trekke seg fra handelen etter nærmere avtale om kompensasjon til Entra Eiendom.

I e-poster av 26. oktober og 28. oktober 2004 framkom det at kjøperen ønsket å trekke seg fra avtalen. Dette ble begrunnet i forhold de hadde funnet ved eiendommene som medførte at de kunne gjøre krav gjeldende i tråd med forbeholdet om tilfredsstillende due diligence. I e-post av 29. oktober 2004 framkom det at Entra Eiendom ikke kunne akseptere dette, ettersom selskapet oppfattet avtalen som bindende mellom partene. På denne bakgrunn meddelte Entra Eiendom at selskapet ville vurdere sin rettslige stilling og komme tilbake til saken.

Partene avholdt nytt møte 4. november 2004, og Entra Eiendom viste til at de ville kreve erstatning dersom kjøperne trakk seg fra avtalen. I referat fra ledermøte i Entra 9. november 2004 framkommer det at Entra på dette tidspunkt antok at handelen ikke ville gå gjennom. 11. november 2004 ga kjøperne overfor megler beskjed om at de likevel ønsket å gjennomføre transaksjonen. Reguleringssspørsmålet var ikke endelig avklart, men kjøperne hadde fått avklaring fra sine medinvestorer.

16. november 2004 ble det avholdt et møte hvor partene igjen ble enige om at det forelå bud og aksept for salg av eiendommene fra 16. august. Kjøperne opplyste om at Fritznerns gate 12 ville bli videresolgt, og at Cort Adelters gate 33 skulle utvikles til boliger. Megler har i e-post til Veritas av 9. januar 2007 bekreftet at sideavtalen ble diskutert i møtet 16. november 2004, uten at partene kom til en avklaring. I e-post fra kjøperne til megleren 23. november 2004 framkommer det at kjøperne forventet at den avtalte summen på 2,5 mill. kroner skulle utbetales fra den totale kjøpesummen når megleren foretok oppgjøret med Entra.

Den sluttforhandlede avtalen ble signert 24. november 2004 av Entra Eiendom AS og CvK Eiendom AS. Samtidig med undertegningen skulle kjøper overføre et forskudd på 6 mill. kroner. Forskuddet ble imidlertid ikke innbetalt før 3. desember. Av e-poster fra Entra til megleren i perioden framkommer det at Entra ville heve kjøpet dersom ikke forskuddet ble betalt umiddelbart og senest slik at pengene var disponible på klientkontoen 3. desember kl. 12.00. Forskuddet ble innbetalt før denne fristen.

Kontakt med den indonesiske ambassaden og tilbakekjøpet av Fritznerns gate 12

I forkant av og parallelt med prosessen om salg av Cort Adelters gate 33 og Fritznerns gate 12 søkte Entrass direktør for forretningsutvikling å få solgt eller leid ut Fritznerns gate 12. Han var i denne forbindelse i kontakt med den indonesiske ambassaden. I slutten av oktober 2004 ga ambassaden uttrykk for at den var interessert i å kjøpe eiendommen. Direktøren for forretningsutvikling var på dette tidspunktet ikke kjent med at Fritznerns gate 12 allerede var avtalt solgt.

Da Entra og den indonesiske ambassaden nærmet seg ferdigforhandlet avtale, ble direktøren for forretningsutvikling oppmerksom på at det allerede var inngått en avtale om salg av Fritznerns gate 12. Entra var på dette tidspunkt ikke juridisk bundet til ambassaden, men følte seg forpliktet fordi forhandlingene var kommet langt og den indonesiske ambassaden hadde i lengre tid gitt uttrykk for at den gjerne ville leie av staten. Direktøren henvendte seg derfor til lederen av økonomiavdelingen og ba om at eiendommen ble tatt tilbake, enten ved å trekke den fra salget eller gjennom tilbakekjøp.⁹

På denne bakgrunn tok Entra Eiendom kontakt med kjøperne 25. november, og 26. november 2004 hadde partene et møte om Fritznerns gate 12. Entra ønsket å holde Fritznerns gate 12 utenfor det opprinnelige salget på bakgrunn av forhandlingene med den indonesiske ambassaden. Alternativt ønsket selskapet å kjøpe eien-

dommen tilbake. Pris og oppgjørsmetode ble også diskutert i møtet. Av e-postkorrespondanse 29. og 30. november 2004 framkommer det at partene besluttet å gjennomføre den opprinnelige transaksjonen mellom Entra og CvK Eiendom AS om salg av både Cort Adellers gate 33 og Fritznors gate 12. I tillegg skulle Entra kjøpe tilbake Fritznors gate 12 av Agio AS for 17,5 mill. kroner. I e-post fra kjøperne bekreftes det at Agio AS er selger, og dette forklares med at "eiendommen allerede er solgt videre til tredjemann og således [er] ute av systemet til CvK".

7. desember 2004 ble det bekreftet at det forelå bud og aksept om tilbakekjøp av Fritznors gate 12. Samme dag ble forslag til kjøpekontrakt for Fritznors gate 12 og samlet oppgjørsavtale mellom Entra Eiendom AS, CvK Eiendom AS og Agio AS for de to transaksjonene oversendt til partene. I utkastet til kjøpekontrakt, som bygger på et forslag fra Agio AS, ble det lagt opp til at partene skulle bevare full taushet om all informasjon vedrørende transaksjonen og dens anliggender. Dette framkommer også av den endelige kjøpekontrakten.

17. desember 2004 ble det inngått en avtale mellom Entra Eiendom AS og Agio AS om tilbakekjøp av Fritznors gate 12. Kjøpesummen var avtalt til 17,5 mill. kroner. Samme dato ble også oppgjørsavtalen mellom Entra Eiendom, CvK AS og Agio AS inngått.

Utarbeidelse av oppgjørsavtale, overtakelse og oppgjør

Samtidig med forhandlingene om tilbakekjøpet av Fritznors gate 12 kom sideavtalen opp til diskusjon. Kjøperne stilte betaling av 2,5 mill. kroner uavkortet som et premiss for tilbakekjøpet av Fritznors gate 12. Entra Eiendom mente at beløpet ikke skulle utbetales ettersom avtalen var knyttet til due diligence-prosessen og vedlikeholdsetterslepet i Cort Adellers gate 33. Kjøper hadde ikke lagt fram dokumentasjon på feil eller mangler som kunne godtgjøre en slik kompensasjon. Entra Eiendom ga etter for dette kravet for å få gjennomført tilbakekjøpet.

I perioden etter dette ble det utarbeidet flere forslag til oppgjørsavtale. Ett av diskusjonspunktene var formuleringen vedrørende kompensasjonen på 2,5 mill. kroner. Entra Eiendom ønsket at det i avtalen skulle stå at beløpet var en kompensasjon for "kostnader som følge av vedlikeholdsetterslep i Cort Adellers gate 33". Kjøperne mente imidlertid at beløpet ikke skulle knyttes eksplisitt til én av eiendommene, og at kompensasjonen også ble relatert til transaksjonskostnader. Opprinnelig ble det også lagt opp til at kompensasjonen på 2,5 mill. kroner skulle tilfalle CvK Eiendom. Dette ble av kjøperne endret til at Agio skulle være mottaker av kompensasjonen. Endelig formulering i avtalen ble: "Entra skal kompensere Agio for påløpte kostnader i forbindelse med transaksjonene for omforent sum kr 2 500 000,-. Kostnadene er relatert til bla vedlikeholdsetterslep og transaksjonskostnader." Etter forslag fra Agio AS ble det også lagt til grunn i avtalen at partene skulle bevare full taushet om all informasjon vedrørende transaksjonen og dens anliggender.

Oppgjørsavtalen ble signert av Entra, CvK Eiendom AS og Agio AS 17. desember 2004. Overtakelse fant sted 23. desember 2004. Ut fra oppgjørsavtalen skulle også oppgjør foretas på denne datoen, men oppgjøret ble først fullført 21. januar 2005. Oppgjøret omfattet salg av Cort Adellers gate 33 og Fritznors gate 12 for til sammen 75 mill. kroner fra Entra Eiendom til CvK Eiendom AS og salg av Fritznors gate 12 for 17,5 mill. kroner fra Agio AS til Entra Eiendom. Partene var enige om at kun nettobeløpet på 57,5 mill. kroner skulle overføres til megler.

Meglers honorar utgjorde ca. 1,1 mill. kroner. I e-post til Entra Eiendom av 16. september 2004 tok megleren opp spørsmålet om meglerhonorar. Det er i beregningen lagt til grunn et honorar på 1,25 prosent av transaksjonssummen. Transaksjonssummen ble i denne sammenheng satt til 72,5 mill. kroner.

Kompensasjonen til Agio AS på 2,5 mill. kroner ble i Entra Eiendoms regnskaper kostnadsført mot Cort Adellers gate 33 over konto for vedlikeholdskostnader. Ifølge Entra Eiendom kan dette innebære en klassifikasjonsfeil, og føringen er i 2007 endret i samråd med revisor. Kompensasjonen på 2,5 mill. kroner er nå balanseført på Fritznors gate 12 slik at total kjøpssum for eiendommen utgjorde 20 mill. kroner.

4.1.4 KJØPERNES TRANSAKSJONER OG REGNSKAPSFØRING

CvK Eiendom AS solgte i overgangen november/ desember 2004 Cort Adellers gate 33 for 62 mill. kroner til utviklingsselskapet Cort Adellersgate Eiendomsselskap AS. Videre solgte CvK Eiendom AS Fritznors gate 12 for 13 mill. kroner til en tredjepart.¹⁰ Dette innebærer at CvK Eiendom AS totalt sett videresolgte eiendommene for 75 mill. kroner. Deretter kjøpte Agio AS Fritznors gate 12 tilbake for et ukjent beløp og solgte eiendommen tilbake til Entra Eiendom for 17,5 mill. kroner. Kjøperne har overfor Riksrevisjonen gitt uttrykk for at de vurderte at verdien av eiendommen var lavere enn dette. Agio AS har videre mottatt en kompensasjon på 2,5 mill. kroner fra Entra Eiendom.

4.1.5 RELASJONEN TIL KJØPERNE

Erik Løfsnes møtte faren til eieren av Agio AS første gang tidlig på 1980-tallet i forbindelse med at Løfsnes etablerte eget arkitektkontor. Vedkommende var da advokat for en byggherre som var kunde hos Løfsnes. I denne perioden møtte Løfsnes ham i forretningssammenheng. Løfsnes var eier og leder av arkitektkontoret fram til 1990 da han begynte i stillingen som direktør i NAF-gårdene AS. NAF-gårdene AS benyttet vedkommende som advokat på enkelte prosjekter fram til siste halvdel av 1990-tallet. Entra Eiendom har i perioden 2001 - 2005 kjøpt advokat- og konsulenttenester fra vedkommende, og han var i perioden 2001-2002 også registrert i foretaksregisteret som styremedlem i Entrass datterselskap Universitetsgaten 2 AS. Det samlede økonomiske omfanget av engasjementene utgjør ca. 500 000 kroner. Ifølge styreprotokoller er hans deltakelse i styret begrenset til en periode i 2001. Våren 2002 satte Løfsnes, etter ønske fra departementet, opp

en liste over flere mulige navn på styremedlemmer i Entra Eiendom, deriblant faren til eieren av Agio AS. Fornying- og administrasjonsdepartementet vurderte vedkommende, men valgte en annen kandidat.

Broren til eieren av Agio AS var ansatt i Entra fra 2. februar 2004 til 28. november 2006. I forkant av ansettelsen sendte vedkommende en e-post Erik Løfsnes med forespørsel om mulighet for ansettelse. På dette tidspunktet var det behov for oppbemanning i controller-enheten. Løfsnes videresendte henvendelsen til økonomienheten for videre vurdering og eventuell oppfølging. Representanter for økonomiavdelingen gjennomførte intervjuer på ordinær måte. Broren til eieren av Agio AS ble etter dette ansatt som controller. Fra oktober 2005 hadde han stillingsbetegnelsen forretningsutvikler. I juni 2006 ble han assisterende finanssjef. 27. november 2006 sa han opp sin stilling for å arbeide sammen med sin bror i virksomhet konkurrerende til Entra. På den bakgrunn måtte han fratrukke seg umiddelbart 28. november 2006.

4.1.6 INFORMASJON OM VERDSETTING AV EIENDOMMENE

Fritzners gate 12

Entra kjøpte Fritzners gate 12 i august 2002 for 23 mill. kroner. Selger hadde i 2000 fått utarbeidet en takst som, blant annet ut fra den nettokapitaliserte verdien av det etablerte leienivået på i underkant av 2,1 mill. kroner, anslo eiendommens markedsverdi til 20 mill. kroner.

I desember 2003 ble det utarbeidet en takst på Fritzners gate 12 hvor eiendommens markedsverdi ble anslått til 21 mill. kroner, og det antas at endelig salgsværdi ville ligge i et intervall på mellom 19 og 23 mill. kroner. I taksten er det videre lagt til grunn et forventet leienivå på ca. 1,2 mill. kroner, og basert på kapitalisering av den forventede netto årsinntekten ble eiendommens kapitaliserte verdi anslått til 14,2 mill. kroner.

Beløpet som Entra Eiendom solgte Fritzners gate 12 for i 2004, er ikke fastsatt eksakt da eiendommen ble solgt sammen med Cort Adellers gate 33 til en samlet sum på 75 mill. kroner. I Entra Eiendoms regnskaper framkommer det at Fritzners gate 12 ble solgt til bokført verdi, ca. 22 mill. kroner. Entra Eiendom kjøpte i desember 2004 Fritzners gate 12 tilbake for 17,5 mill. kroner. Dersom kompensasjonen på 2,5 mill. kroner inkluderes, var reell kjøpesum 20 mill. kroner. Ifølge Veritas-rapporten av 16. februar 2007 er det meglers vurdering at "CA 33 og F 12 ble solgt på et forretningsmessig grunnlag og til priser som da var markedsmessig verdi på eiendommene. Det samme gjelder tilbakekjøpet av F 12 fra selskapet Agio."

Entra Eiendom har foretatt en beregning av direkteavkastning knyttet til leieforholdet med den indonesiske ambassaden. Denne beregningen konkluderer ut fra de gitte forutsetningene med en direkteavkastning på 6,2 prosent ved en bokført verdi på 23 mill. kroner¹¹ og en direkteavkastning på 7,0 prosent ved en bokført verdi på 20,5 mill. kroner¹². I leieavtalen med den indo-

nesiske ambassaden ble ambassaden gitt en opsjon på å kjøpe eiendommen for 23 mill. kroner.

Cort Adellers gate 33

Eiendommen ble i åpningsbalansen verdsatt til ca. 28,3 mill. kroner. Beløpet som Entra Eiendom solgte Cort Adellers gate 33 for i 2004, er ikke fastsatt eksakt da eiendommen ble solgt sammen med Fritzners gate 12 til en samlet sum på 75 mill. kroner. I Entra Eiendoms regnskaper framkommer det at eiendommen ble bokført solgt for ca. 53 mill. kroner. Kort tid etter ble eiendommen videresolgt for 62 mill. kroner. I overgangen september/ oktober 2006 ble eiendommen omsatt for 101 mill. kroner. Etter avklaringer om regulering i januar 2007, som innebærer at lokalene kan benyttes til kontorer, men ikke boliger og forretningslokaler, har eiendommen blitt omsatt for 105 mill. kroner. Dette stemmer ifølge Entra Eiendom godt overens med de senere års prisutvikling i transaksjonsmarkedet for næringseiendom.

4.1.7 INFORMASJON TIL STYRET OG STYRETS HÅNDTERING AV SAKEN

Salget av Cort Adellers gate 33 og Fritzners gate 12 ble behandlet av styret i møte 26. august 2004. I styreframlegget framkommer det at Cort Adellers gate 33 tidligere var leid ut til Høgskolen i Oslo, og at det ikke var funnet nye leietakere. Videre henvises det til at boligformål var en mulig anvendelse av eiendommen, men at det ligger utenfor Entra Eiendoms kjernekompetanse å utvikle boliger for salg. I framlegget er salgssummen for Cort Adellers gate 33 angitt til 52 mill. kroner, og det er synliggjort at dette ville gi gevinst i forhold til både bokført verdi og de siste verdivurderingene.

Når det gjelder Fritzners gate 12, står det i styreframlegget at denne eiendommen ble kjøpt som mulig ny statsministerbolig, men at Statsministerens kontor valgte å gå videre med en annen løsning. Det framkommer at eiendommen på kjøpstidspunktet ble brukt til kontorlokaler, men at det var behov for rehabilitering for å videreføre denne bruken. Det vises videre til at eiendommen er best egnet til bolig. I framlegget er salgssummen for Fritzners gate 12 angitt til 23 mill. kroner, og det er synliggjort at dette ville gi gevinst i forhold til bokført verdi.

I en intern redegjørelse fra Entra, utarbeidet i forbindelse med Det norske Veritas' første undersøkelse i 2006, framkommer det at styrets tilslutning til forslaget om å selge eiendommene var begrunnet i at salgssummen var vesentlig høyere enn både de siste verdivurderingene og bokførte verdier.

Det er uklart om, og eventuelt hvordan, styret ble informert om sideavtalens eksistens og innhold i møtet av 26. august 2004. I Erik Løfsnes' egne styrepapirer er det påført notater om at maksimum i due diligencesprosessen skulle være 2,5 mill. kroner, alternativt at Entra skulle utbedre vedlikeholdsetterslepet selv. På denne bakgrunn oppfatter Erik Løfsnes at han muntlig har referert innholdet i sideavtalen for styret.

I saksunderlaget til styremøtet av 16. desember 2004 ble det opplyst at det var inngått endelig avtale om salg av Cort Adelters gate 33 med en pris på 52 mill. kroner, og at endelig avtale om salg av Fritznerns gate 12 for 23 mill. kroner var under utarbeidelse. Det er uklart om, og eventuelt hvordan, styret ble informert om tilbakekjøpet.

Informasjon til styret februar 2006-februar 2007

12. februar 2006 avholdt styret et ekstraordinært telefonstyremøte og besluttet å undersøke saken ved hjelp av en uavhengig tredjepart. 20. februar 2006 ble Veritas engasjert til å utføre oppdraget. Oppdraget til Veritas var å undersøke de fire forholdene som NRK hadde tatt opp i sine nyhetssendinger. I forkant av Veritas' undersøkelse ba styrelederen om at Erik Løfsnes skulle klargjøre all relevant dokumentasjon i et datarom som skulle gjøres tilgjengelig for Veritas. Før det første møtet med Veritas besøkte styrelederen datarommet og gjennomgikk dokumentasjonen. Veritas-rapporten forelå 24. mars 2006. Styret i Entra Eiendom sendte 27. mars 2006 ut en pressemelding hvor det framkom at Veritas hadde konkludert med at det ikke var grunnlag for NRKs kritikk av Entra Eiendom. Styret behandlet Veritas-rapporten i møte 4. mai 2006. Styret tok rapporten til etterretning og var tilfreds med rapportens konklusjon. Styret var også opptatt av rapportens påpekning av manglende rutiner og at Entras nye styringsmodell vil være viktig for å sørge for at rutineene i selskapet ble forbedret.

Underveis i Riksrevisjonens undersøkelse ble styret holdt løpende underrettet om arbeidet. Styrelederen tok 28. november 2006 initiativ til å be Veritas foreta en ny undersøkelse. Veritas startet sitt arbeid 6. desember 2006, og styret behandlet foreløpige rapporter fra arbeidet i styremøter 18. desember 2006 og 18. januar 2007. Den endelige rapporten ble behandlet av styret i møte 15. februar 2007.

Nåværende styreleder i Entra Eiendom fikk vite om sideavtalen etter 9. januar 2007, da Veritas fikk informasjon om denne fra megleren. Nærings- og handelsdepartementet ble informert om sideavtalen etter styremøtet 18. januar 2007, men departementet fikk et forvarsel 16. januar 2007. Styrelederen ga overfor departementet uttrykk for at det var vanskelig å avgjøre i hvilken grad hun i åpen høring skulle omtale tilleggsrapporten fra Veritas ettersom den inneholdt ny informasjon og rapporten ikke var ferdig. Styrelederen informerte departementet om at rapporten hadde fått fram en del ny informasjon, og at det var noen nye dokumenter som ikke var lagt fram for Riksrevisjonen og Veritas tidligere. Hun informerte også departementet om at den nye informasjonen omhandlet kompensasjonen på 2,5 mill. kroner, at kompensasjonen ble betalt til et annet selskap enn kontraktsmotparten, og at dette allerede var omhandlet i Dokument nr. 3:2 (2006-2007).

4.2 Kjøpet av Youngsgate 7-9

Entra Eiendom AS kjøpte 21. mars 2002 Youngsgate 7-9 fra henholdsvis Castello Eiendom AS og Janka

Invest AS. Selskapene var på dette tidspunktet eid av selskapet CMT Holding.

Youngsgate 7-9 danner sammen med Torggata 13 og Hammersborggaten 12 det såkalte Tukthuskvarartalet. Hammersborggaten 12 var en del av eiendomsporteføljen som ble overført fra Statsbygg ved opprettelsen av Entra Eiendom AS. Ved byggingen av kontorlokalene til Politidirektoratet og Sentrum politistasjon i perioden 1998-2000, ble naboeiendommene i Youngsgate 7-9 og Torggaten 13 påført store setningsskader. På denne bakgrunn hadde eierne av disse naboeiendommene reist erstatningskrav mot daværende eier og utbygger.

4.2.1 PROSESSBESKRIVELSE

I begynnelsen av 2002 tok markedsdirektøren i Vålerenga Ishockey AS på vegne av eieren av CMT Holding kontakt med Erik Løfsnes for å høre om Entra var interessert i å kjøpe Youngsgate 7-9. Eieren av CMT Holding var kjent med at Entra allerede eide naboeiendommen, og antok at selskapet derfor også kunne være interessert i Youngsgate 7-9. Entra vurderte henvendelsen som en mulighet til å sikre seg en større del av Tukthuskvarartalet.

På dette tidspunktet var Castello Eiendom AS og Janka Invest AS, som eide Youngsgate 7-9, kontrollert av andre aktører. Selskapene ble overført til CMT Holding 28. februar 2002.

Ifølge Entra var det mellom partene en innledende prosess der partene hadde skissert prisnivået for eiendommene til 30 mill. kroner. 12. februar 2002 var det et møte mellom Erik Løfsnes og Torodd Bøystad fra Entra og eieren av CMT Holding og markedsdirektøren i Vålerenga Ishockey AS som representanter for selgerne. Det ble oppnådd enighet om at Entra skulle kjøpe Youngsgate 7-9 ved erverv av aksjene i selskapene Janka Invest AS og Castello Eiendom AS, som eide eiendommene. Partene diskuterte også et erstatningskrav som eierne hadde fremmet på bakgrunn av de store setningsskadene Youngsgate 7-9 og Torggata 13 var påført under utbyggingen av naboeiendommen. Kjøpesummen ble samlet satt til 50 mill. kroner. Budet fra Entra var basert på at en antatt erstatningssum på 20 mill. kroner ville tilfalle Entra Eiendom. Selgers erstatningskrav var opprinnelig på 42,7 mill. kroner. I brev av 14. februar 2002 ble det gjort oppmerksom på at transaksjonen med endelig kontrakt og betingelser skulle godkjennes av styret i Entra Eiendom AS. Etter dette møtet overtok prosjektdirektør som ansvarlig saksbehandler de videre forhandlinger med selger.

Entra innhentet ekstern juridisk bistand i forbindelse med prosessen, og i et notat av 14. mars 2002 ble Entra rådet til å kjøpe eiendommene direkte og ikke gjennom erverv av aksjene i Janka Invest AS og Castello Eiendom AS. Dette ble begrunnet med at det var enkelte uryddige forhold i de to selskapene. Blant annet ble det påpekt at selskapene, etter at kjøpet ble bekreftet i brev fra Entra Eiendom 14. februar 2002, var overdratt til CMT Holding, et selskap som er registrert på Cayman Islands. Det ble også påpekt at det hadde versert flere tvister om eierskapet til Janka Invest AS, og at det

forelå andre uryddige regnskapsmessige forhold i de to selskapene.

Kjøpekontrakten mellom Castello Eiendom AS og Janka Invest AS som selgere og Entra som kjøper av eiendommene Youngsgate 7-9 ble undertegnet 21. mars 2002. Samme dag ble overdragelse av eiendommene tinglyst. I kontrakten framkommer det at Entra overtok alle selgers rettigheter til skadeerstatning for skade påført eiendommene ved utbyggingsarbeider i Hammersborggaten 12. Kjøpesummen var i henhold til kjøpekontrakten 32,5 mill. kroner for Youngsgate 7 og 17,5 mill. kroner for Youngsgate 9. Partene var enige om at eiendommenes verdi i skjøtene skulle settes til henholdsvis 16,25 mill. kroner og 8,75 mill. kroner. Det resterende beløpet var betaling for overtakelse av erstatningskravet. Den endelige kontrakten inneholder ingen forutsetning om styrets godkjenning. Kjøpene ble gjennomført innenfor fullmakten til administrerende direktør.

I kjøpsavtalene er det avtalt at alle innbetalinger skulle gjøres til klientkonto hos Advokatfirma Spjelkaviknes. Entra Eiendom innbetalte i perioden 25. mars-19. august 2002 til sammen 49 mill. kroner til klientkontoen. Som sluttoppgjør ble 1 mill. kroner utbetalt på krysset sjekk til Advokatfirmaet Spjelkaviknes 30. oktober 2002, etter oppdrag fra Advokatfirmaet Spjelkaviknes, som var oppgjørsansvarlig i transaksjonen. Eierne av CMT Holding fikk fullmakt fra advokatkontoret til å hente denne sjekken.¹³ Beløpet på klientkontoen ble utbetalt i samsvar med anvisningene fra eieren av Castello Eiendom AS og Janka Invest AS.

4.2.2 INFORMASJON OM VERDSETTINGEN AV ERSTATNINGSKRAVET OG EIENDOMMENE

Spørsmålet om verdsettingen og erstatningskravet knyttet til Youngsgate 7-9 er sett i sammenheng med Torggata 13. I oktober 2002 kjøpte Entra også Torggata 13 for 37,3 mill. kroner, som også inkluderte overtakelse av et erstatningskrav på 19,3 mill. kroner.¹⁴

Selgernes erstatningskrav var opprinnelig på 42,7 mill. kroner. I et prosesskrift til Oslo tingrett av 21. januar 2004 framsatte Entra et samlet krav for de tre eiendommene på 66,5 mill. kroner. Av dette var 36,6 mill. kroner knyttet til Youngsgate 7-9 og 29,9 mill. kroner til Torggata 13. Brev av 2. april 2004 bekrefter at partene hadde inngått forlik. Entra mottok 23,4 mill. kroner i total erstatning for de tre eiendommene. Av denne erstatningen var 10,15 mill. kroner knyttet til Torggata 13 og 13,25 mill. kroner til Youngsgate 7-9.

En verdivurdering/forhåndstakst av 1. februar 2002 konkluderte med at Youngsgate 7-9 hadde en verdi på 69,5 mill. kroner, inkludert et erstatningskrav på 20 mill. kroner. Vurderingen bygger på en forutsetning om at eksisterende bygninger kunne rives, og at det kunne oppføres et nybygg på til sammen 15 000 kvadratmeter over 11 etasjeplan. Videre bygger vurderingen på at Youngsgate 7-9 kan ses i sammenheng med Torggata 13. Det ble ikke utarbeidet takst eller verdivurdering av eiendommene med utgangspunkt i den eksisterende bygningsmassen.

OPAK gjennomførte sommeren 2004 en analyse som viste at riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av et nytt bygg på ca. 12 000 kvadratmeter ville gi en positiv nåverdi på ca. 10 mill. kroner. Alle alternativer som innebar bevaring av de eksisterende fasadene, ville påføre Entra Eiendom tap. Tomtekostnad ble i disse beregningene satt til 70 mill. kroner. Ved utgangen av 2006 ble markedsverdien av Youngsgate 7-9 og Torggata 13 anslått til 34 mill. kroner av Eiendoms-Consult og 30 mill. kroner av Akershus Eiendom. Disse verdivurderingene gjelder ikke eksisterende bygningsmasse, men forutsetter også at Entra Eiendom får tillatelse til å rive den eksisterende bygningsmassen og oppføre et nytt bygg på ca. 12 000 kvadratmeter. Verdivurderingen gjenspeiler den verdien som forventes å bli skapt i prosjektet. Disse beregningene er gjort ut fra forventninger om prosjektets tomtebelastning og inneholder ikke eksplisitte forutsetninger om tomteinvestering, prosjektkostnad eller verdien av ferdig bygg.

4.2.3 NÆRMERE OM SELGERS TRANSAKSJONER OG REGNSKAPSFØRING

Castello Eiendom AS kjøpte høsten 1999 Youngsgate 7 for 10 mill. kroner, mens Janka Invest AS høsten 1998 kjøpte Youngsgate 9 for 3,765 mill. kroner. CMT Holding overtok i 2002 aksjene og gjelden i Castello Eiendom AS og Janka Invest AS for et samlet beløp på ca. 28 mill. kroner. Youngsgate 7-9 utgjorde i all hovedsak aktivaene i de to selskapene. Overtakelsen av selskapene innebar også at CMT Holding overtok det ovennevnte erstatningskravet.

I regnskapene til Castello Eiendom AS og Janka Invest AS, innsendt til Brønnøysund-registrene, framkommer det at selskapene har bokført salget av eiendommene til Entra for henholdsvis 16,25 mill. kroner og 8,75 mill. kroner. Dette innebærer at differansen mellom verdiene i skjøtene og eiendommenes bokførte verdier er ført som gevinst. Avtalt godtgjørelse for erstatningskravene framkommer ikke av regnskapene som inntekt for selskapene. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvem som regnskaps- og skattemessig har vært mottaker av denne del av kjøpesummen.

4.2.4 NÆRMERE OM ENTRAS RELASJON TIL SELGERNE

Entra sponser flere virksomheter, foreninger og velledige formål og har siden september 2001 vært sponsor for Vålerenga Ishockey AS. Til sammen har Entra i perioden 2001-2006 utbetalt 7,3 mill. kroner til Vålerenga Ishockey AS. Deler av disse utbetalingene har blitt gitt som forskudd gjennom låneavtaler.

Erik Løfsnes ble høsten 2001 forespurt av styrelederen i Vålerenga Ishockey AS om han ville stille som styremedlem i selskapet. Løfsnes ble forespurt på bakgrunn av Entras sponsoravtale med klubben og kom inn i styret samtidig med flere andre nye styremedlemmer på generalforsamling 8. januar 2002. Løfsnes satt i styret fram til sommeren 2005. Løfsnes sto formelt registrert som styremedlem fram til januar 2006.

Eieren av CMT Holding har i mange år vært aksjonær i Vålerenga Ishockey AS. Først hadde han 24 prosent av aksjene, men fra høsten 2002 ble han hovedaksjonær med 68 prosent eierandel. Fram til november 2002 satt han også i styret for Vålerenga Ishockey AS. Ifølge Erik Løfsnes møtte han eieren av CMT Holding første gang på ekstraordinær generalforsamling i desember 2001. Erik Løfsnes og eieren av CMT Holding har i 2002-2004 hatt møter vedrørende Vålerenga Park, dette med bakgrunn i at Entra Eiendom gjennom sponsoravtalen har rettigheter til å delta i utvikling av idretts-, bolig- og næringsarealer i forbindelse med utvikling av Jordal idrettspark. I perioden juni 2003-mars 2006 var Erik Løfsnes også styremedlem i Vålerenga Park AS. Eieren av CMT Holding eier 50 prosent av aksjene i dette selskapet. De øvrige aksjene er eid av Vålerenga Ishockey AS.

4.2.5 NÆRMERE OM RISIKOEN VED AT EIENDOMMENE VAR VERNEVERDIGE

Entra Eiendom vurderte gjenstående bebyggelse i Youngsgate 7-9 som så skadet at riving var eneste alternativ. Entras intensjon på kjøpstidspunktet var å få oppført nye effektive kontorbygg på eiendommene. Eiendommene sto på byantikvarens "Gule liste", noe som medførte at bevaringsspørsmålet måtte vurderes. Byantikvaren var i forbindelse med skadeforvoldelsen i 1998-2000 inne i saken, og i brev av 2. april 2001 uttalte byantikvaren at de i enhver sammenheng ville motsette seg eventuelle søknader om rivetillatelse for den verneverdige bebyggelsen i Torggata 13 og Youngsgate 7-9. I et internt notat fra Entra datert søndag 27. januar 2002 vurderes spørsmål om bevaring, regulering og utnyttelse av Youngsgate 7-9. I notatet framkommer det at Entra på dette tidspunktet hadde vært i kontakt med byantikvaren, og notatet beskriver blant annet usikkerheten ved om det vil bli gitt tillatelse til riving.

Entra utarbeidet et reguleringsforslag for Youngsgate 7-9 og Torggata 13 og sendte i januar 2003 inn forslaget til Oslo kommune. Forslaget innebærer riving av eksisterende bebyggelse og bygging av ny bebyggelse på inntil 11 000 kvadratmeter, eksklusiv arealer under terreng. Videre innebærer forslaget regulering for bolig, forretninger, kontor og bevertning. Bebyggelsen i første etasje skal etter planforslaget benyttes til forretning og/eller annen publikumsrettet virksomhet. Ved behandling av reguleringsforslaget ble det klart at byantikvaren ønsket eksisterende bebyggelse bevart. Plan- og bygningssetaten (PBE) har på denne bakgrunn utarbeidet et reguleringsalternativ som innebærer bevaring av eksisterende bebyggelse og mulighet for bygging av et seks etasjers volum i gårdsrommet mellom eksisterende bebyggelse og Hammersborggaten 12. Reguleringsplanen ligger fortsatt til behandling i Oslo kommune. Entra er faglig uenig i byantikvarens vurderinger fordi setningsskadene etter selskapets vurdering vil bli ytterligere forverret av nybygg oppført så nær inntil eksisterende eiendom.

4.2.6 NÆRMERE OM DIALOGEN MED POLITIDIREKTORATET OG POLITIETS SIKKERHETS-TJENESTE

Eiendommene i Youngsgate 7-9 er lokalisert i nærheten av departementene og annen statlig virksomhet. Entra ønsket å sikre seg eiendommene til framtidig bruk for kunder innenfor sitt kjerneområde, og i denne sammenheng særlig i forhold til politietatene.

Den markedsansvarlige i Entra Eiendom oppfattet høsten 2001 at Politidirektoratet (POD) på sikt ville ha behov for større arealer. Det samme var situasjonen for Sentrum politistasjon som ønsket å samlokalisere enkelte utenforliggende enheter med stasjonen. Politidirektoratet har bekreftet at et framtidig økt arealbehov ble berørt i møter mellom Entra og Politidirektoratet. Det var Entra som med utgangspunkt i kunnskap om at POD på sikt hadde behov for større areal, tok initiativet til møtene. I denne forbindelse utarbeidet Entra skisser for å illustrere hvilke utvidelsesmuligheter som kunne tilbys politiet. Skissene ble av direktoratet oppfattet som en orientering. Spørsmålet om arealutvidelse i et eventuelt tilstøtende bygg ble ikke lagt fram for direktoratets ledelse. Entra Eiendom ble i samtalen gjort kjent med at det ikke var aktuelt for direktoratet å binde seg til leie av et framtidig tilleggsareal basert på Entras tilbud.

Av interne dokumenter i Entra framkommer det at Entra i slutten av januar 2002 var kjent med at Politiets sikkerhetstjeneste (PST) sonderte etter nye lokaler. Entra foretok derfor en vurdering av om Youngsgate 7-9 kunne utgjøre en passende eiendom. I vurderingen ble det påpekt at eiendommenes bevaringsstatus skapte usikkerhet rundt potensialet i eiendommene. I slutten av april 2002 hadde Entra et møte med Justisdepartementet om mulig bruk av eiendommene i Youngsgate som nytt bygg for PST.

I oktober 2002 ble det utlyst et offentlig anbud for nye lokaler for PST, og det kom inn tilbud knyttet til 27 eiendommer. Etter befarig av eiendommene valgte styringsgruppen å gå videre med seks eiendommer, der Entras forslag knyttet til Youngskvartalet var en av dem. Etter ytterligere vurdering ble det i slutten av januar 2003 klart at Youngskvartalet ikke ble valgt som ny lokalisering for PST. Hovedbegrunnelsen var at eiendommen ga pst. begrensede utvidelsesmuligheter, i tillegg til at regulerings situasjonen var uavklart både med henhold til bevaringsspørsmål og spørsmål om hvilke andre funksjoner eiendommen skulle gi rom for.

4.2.7 INFORMASJON TIL STYRET

I framlegg fra administrasjonen til styremøtet 20. februar 2002 framkom det at "Entra Eiendom har på anmodning av Politidirektoratet under vurdering et kjøp av Youngsgate 7-9. Dette er å betrakte som et tomtekjøp for en mulig utvidelse av arealbehovet for Politidirektoratet og Sentrum politistasjon". Kjøpekostnaden ble anslått til 30 mill. kroner. Styret tok administrasjonens rapportering til etterretning.

I rapport fra administrasjonen til styremøtet 24. april 2002 framkommer det at selskapet hadde forhandlet fram en avtale om kjøp av Youngsgate 7-9 for 50 mill.

kroner. Det framkom at kjøpesummen omfattet et pågående erstatningsoppgjør etter påførte skader som følge av utbygging av tilstøtende eiendommer. Det ble henvist til at selskapet allerede hadde en betydelig eierposisjon i det aktuelle kvartalet. Det ble videre presisert at eiendommene ville bli utviklet til kontor- og næringsformål i samsvar med selskapets hovedstrategi, og at det allerede var identifisert mulige leietakere for prosjektet. Styret tok administrasjonens rapportering til etterretning.

4.3 Transaksjoner og samarbeid med Utstillingsplassen Eiendom AS

Selskapet Utstillingsplassen Eiendom AS ble dannet høsten 1998 gjennom en fusjon mellom Utstillingsplassen AS, Haugans Eiendom AS og Østre Torg AS. De største aksjonærene i Utstillingsplassen Eiendom AS er Orkla Eiendom AS (ca. 42 prosent), Haugans Hus AS og Benica AS (ca. 40 prosent til sammen) og Hathon Eiendom AS (ca. 10 prosent). De resterende aksjene er fordelt på ca. 1 100 aksjonærer. Utstillingsplassen Eiendom AS eier, forvalter og utvikler næringsbygg, og selskapets virksomhet drives både gjennom egne datterselskaper og en rekke tilknyttede selskaper. Selskapet har forretningskontorer på Hamar, og selskapenes eiendommer er hovedsakelig lokalisert i Hamarområdet. Total eiendomsmasse for selskapene utgjør omtrent 175 000 kvadratmeter. Bygningsmassen leies hovedsakelig ut til kontorer, forretninger, service-næring, hotell og boliger. Som konsern hadde Utstillingsplassen Eiendom AS i 2006 driftsinntekter på 157,1 mill. kroner og et resultat på 27,7 mill. kroner.

Entra Eiendom og Utstillingsplassen Eiendom har fra høsten 2003 inngått samarbeid i forbindelse med UP Entra AS, Brattørkaia AS med datterselskaper, Krambugata 3 AS, Jernbanegata 15 i Levanger og Kongsvinger kompetanse- og næringscenter AS.

4.3.1 UP ENTRA AS

I desember 2003 inngikk Entra Eiendom en avtale med Utstillingsplassen Eiendom AS om samarbeid i UP Entra AS. Bakgrunnen for samarbeidet var at Entra Eiendom så et behov for å kunne tilby sine kjerne-kunder lokaler i Hedmarks- og Opplandsregionen, selv om dette ligger utenfor selskapets geografiske hovedsatsningsområde. Selskapet mente at det var mulig å oppnå betydelige markedsmessige synergier ved å kombinere Utstillingsplassen Eiendom AS' lokalkunnskap og nettverk med Entra Eiendom AS' eiendoms-kunnskap og kontakt inn mot sentrale offentlige instanser. Samarbeidet med Utstillingsplassen Eiendom AS og opprettelsen av UP Entra AS er vedtatt av styret i Entra Eiendom AS. Formålet med UP Entra AS er å eie, forvalte og utvikle eiendom i Hedmark og Oppland for utleie særlig rettet mot offentlige kunder.

Entra Eiendom og Utstillingsplassen Eiendom eier hver 50 prosent av aksjene i UP Entra AS. Ved utgangen av 2006 eide selskapet direkte og gjennom deleide selskaper ca. 43 000 kvadratmeter bygningsmasse. Verdien av eiendommene er anslått til 606 mill. kroner.

Planlagt eiendomsutvikling innebærer samlede investeringer på ca. 33 mill. kroner.

4.3.2 BRATTØRKAIA AS

I forbindelse med utviklingen av Brattørkaia i Trondheim organiserte Entra Eiendom tidlig i 2006 deler av selskapets eiendomsmasse på Brattøra i single purpose-selskaper¹⁵, som igjen er eid av holdingselskapet Brattørkaia AS. Gjennom en rettet emisjon gikk Utstillingsplassen Eiendom AS og Koteng Holding AS inn i Brattørkaia AS. Emisjonsavtalen ble signert 31. januar 2006. Etter emisjonen i Brattørkaia AS eier Entra Eiendom 52 prosent av aksjene, mens Utstillingsplassen Eiendom AS og Koteng Holding AS eier 24 prosent hver.

I tillegg forelå det på emisjonstidspunktet en avtale om overføring av eiendommen Brattørkaia 17 B¹⁶ til selskapet Brattørkaia 17 B AS, som igjen skulle overdras til Brattørkaia AS. Det var stilt visse betingelser til en slik overføring, blant annet innvilgelse av Entra Eiendom AS' søknad om unnlatt tilbakeføring av fradragført merverdiavgift. I oktober 2006 ble Brattørkaia 17 B AS og eiendommen Brattørkaia 17 B overdratt til Brattørkaia AS.

I Entra Eiendoms styre ble det stilt spørsmål ved kriterier og prosess for valg av samarbeidspartnere i prosjektet på Brattøra. Kriterier for og valg av samarbeidspartnere ble derfor behandlet som egen sak i styret. Begrunnelsen for samarbeidet var at det ble vurdert som nødvendig for å sikre tilstrekkelig kapasitet i et så stort og langsiktig prosjekt som utviklingen av Brattøra utgjør. Videre vurderte selskapet det slik at et slikt lokalt samarbeid styrket utviklingskompetansen, også innenfor områder som lå på siden av Entra Eiendom AS' kjernekompetanse. Utstillingsplassen Eiendom AS og Koteng Holding AS ble vurdert å være partnere som kunne bidra til skaffe lokale kunder/leietakere, holde sterkt fokus på kostnader, styre byggeprosessen og følge opp lokale myndigheter. Videre ble det argumentert for at lokale myndigheter i Trondheim ønsket at det etablerte miljøet av investorer i byen ble utfordret, noe selskapet mente ble ivaretatt med de valgte samarbeidspartnere. Et annet argument var at selskapet kjente Utstillingsplassen Eiendom AS godt fra tidligere samarbeid, og at Utstillingsplassen Eiendom AS hadde erfaring med eiendomsutvikling også i Trondheim. Valg av samarbeidspartnere og selskapsstruktur med tilhørende eierstruktur for eiendommene på Brattøra er vedtatt og gitt tilslutning til av styret i Entra Eiendom AS.

Ved utgangen av 2006 hadde de aktuelle eiendommene et bygningsareal på ca. 45 000 kvadratmeter og eiendommene var verdsatt til ca. 290 mill. kroner. Det er i en periode på inntil ti år planlagt å utvikle området slik at total bygningsmasse i Brattørkaia AS etter dette vil være ca. 63 000 kvadratmeter. Den planlagte investeringen er anslått til 1,3 mrd. kroner.

4.3.3 KRAMBUGATA 3 AS

Entra Eiendom har siden februar 2004 eid Krambugata 3 og Olav Tryggvasons gate 3 i Trondheim gjen-

nom datterselskapet Krambugata 3 AS. Planlagt bruk av eiendommen har siden høsten 2004 vært å bygge et hotell. I dette prosjektet samarbeider Entra Eiendom med Utstillingsplassen Eiendom AS og Eiendomsutvikling Prosjekt AS. Samarbeidet er nå formalisert ved en emisjon i Krambugata 3 AS. Etter emisjonen eier Entra Eiendom 45 prosent av aksjene, Utstillingsplassen Eiendom AS eier 35 prosent og Eiendomsutvikling Prosjekt AS 20 prosent.

Begrunnelsen for samarbeidet er at Entra Eiendom AS mangler erfaring med hotellutvikling.

Utstillingsplassen Eiendom AS har erfaring fra utvikling av hotell, blant annet gjennom utvikling av Rica Nidelven i Trondheim, og Entra Eiendom kjenner denne samarbeidspartneren fra andre samarbeidsprosjekter. Eiendomsutvikling Prosjekt AS har bidratt med lokalkompetanse i Trondheim. Styret drøftet valget av Utstillingsplassen Eiendom som samarbeidspartner, siden dette selskapet ikke kan sies å være en lokal samarbeidspartner. Administrasjonen ga uttrykk for at Utstillingsplassen var den aktøren som var mest kompetent til å utføre prosjektet. Videre ble valget begrunnet med at Utstillingsplassen Eiendom AS var kjent for selskapet gjennom tidligere samarbeid og ansett som en profesjonell markedsaktør. Styret har vedtatt og gitt tilslutning til valg av samarbeidspartnere og endringer i eierstrukturen i Krambugata 3 AS, og 22. juni 2007 signerte partene aksjonæravtale og emisjonsavtale.

Ved utgangen av 2006 var eiendommenes bygningsmasse ca. 3 900 kvadratmeter, og verdien av eiendommene er anslått til 30,6 mill. kroner. Det planlagte prosjektet innebærer samlede investeringer på ca. 160 mill. kroner.

4.3.4 JERNBANEGATEN 15 I LEVANGER

Ved etableringen av Entra Eiendom AS 1. juli 2000 var en av eiendommene selskapet overtok den såkalte Trygdegården i Jernbanegata 15 i Levanger. Fram til 2003 ble eiendommen leid ut til trygdeataten, og etter dette har lokalene stått tomme. Entra Eiendom har forsøkt å selge eiendommen. For å finne en annen anvendelse av eiendommen ble Utstillingsplassen Eiendom AS engasjert for å utrede muligheten for konvertering av eiendommen til bolig. Engasjementet var basert på en muntlig avtale. Begrunnelsen for dette engasjementet er at Entra Eiendom AS selv ikke besitter kjernekompetanse innenfor bolig. Omreguleringen ble vedtatt i kommunestyremøte 22. juni 2005. Det er også utarbeidet et konkret forslag til boligprosjekt, men dette forslaget er ikke godkjent av Levanger kommune.

Utgangspunktet for prosjektet var at Entra Eiendom AS i samarbeid med Utstillingsplassen Eiendom skulle utvikle boligene, for deretter å selge. Etter nye vurderinger av usikkerhetsmomenter i prosjektet, blant annet knyttet til den forventede gevinsten, og partenes gjennomføringsevne (verken Entra Eiendom eller Utstillingsplassen er etablert på Levanger) ble eiendommen i desember 2006 lagt ut for salg.¹⁷ Eiendommen ble solgt våren 2007 med overtakelse per 1. august 2007. Salgssummen var 7,5 mill. kroner. Ved utgangen av 2006 var eiendommens bokførte verdi 9,4 mill. kroner,

mens markedsverdien av eiendommen i gjennomsnitt var anslått til 7,0 mill. kroner.

4.3.5 KONGSVINGER KOMPETANSE- OG NÆRINGSSENTER AS

Entra Eiendom AS samarbeider med Utstillingsplassen Eiendom AS, Hed Kon AS, Hedmark fylkeskommune og Kongsvinger kommune om utvikling av eiendommen Oterveien 26 i Kongsvinger kommune. Samarbeidet er formalisert gjennom selskapet Kongsvinger kompetanse- og næringscenter AS, hvor Entra Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS har en eierandel på 20 prosent hver. Selskapet ble opprettet i juni 2006.

4.4 Andre transaksjoner

4.4.1 KJØPET AV OPTIMO AS

I juni 2006 ble det inngått en betinget avtale om at Entra Eiendom skulle kjøpe 51 prosent av aksjene i Optimo AS for 99,1 mill. kroner. Kjøpet ble etter en due diligence-prosess gjennomført i oktober 2006. Optimos historiske kompetanse er knyttet til utvikling av næringsprosjekter, men er for tiden av markedsmessige årsaker knyttet til konvertering av næringseiendom til boliger. Gjennom datterselskapene Optimo Prosjekt AS og Optimo Forvaltning AS satser Optimo på prosjekt- og prosjekteringsledelse og eiendomsforvaltning. Optimos største prosjekt i perioden 1998-2005 var utviklingen av Furuset Senter (næring) i Oslo. For øvrig er Optimos egne prosjekter i stor grad knyttet til konvertering av eiendommer til boliger. I perioden 1998-2005 utviklet selskapet Aslakveien 16-18 til boliger. Optimo eier Brekkeveien 8 og 19 og Ringstabbekkeveien 105. Markedsverdien av disse eiendommene er ved utgangen av 2006 anslått til henholdsvis 106,5 mill. kroner og 116 mill. kroner. Brekkeveien 8 og 19 ble høsten 2006 omregulert til boligformål, og forventet byggestart er i tredje kvartal 2007. Ringstabbekkeveien 105 er midlertidig utleid til kommunal virksomhet, men planlegges utviklet til boliger og institusjonsformål i samarbeid med Bærum kommune.

Optimo leverer tjenester knyttet til prosjektutvikling, prosjektledelse og prosjekteringsledelse til eksterne oppdragsgivere. Optimo AS samarbeidet før opprettelsen av Entra Eiendom med Statsbygg om utvikling og utleie av bygningen i Østensjøveien 51. Selve gjennomføringen av byggeprosjektet skjedde i regi av Entra Eiendom etter opprettelsen av selskapet. Entra Eiendom AS og Optimo AS har etter dette hatt et nært samarbeid om flere større eiendomsprosjekter og utviklingsarbeider. Optimo har eller har hatt engasjement i til sammen ni av Entra Eiendoms utviklingsprosjekter. I tillegg har Optimo i fem tilfeller vært engasjert i utviklingsarbeider. Alle prosjekter Optimo har gjennomført for Entra, har vært nybygg og rehabilitering av næringseiendom og i all hovedsak med offentlige leietakere. I 2004 inngikk Entra Eiendom AS og Optimo AS en rammeavtale for samarbeidet mellom de to selskapene. Bakgrunnen for avtalen var at Optimo AS skulle bistå Entra Eiendom AS innenfor hovedområ-

dene prosjektutvikling i tidlig fase, rådgivning/kompetanseutveksling og prosjektgjennomføring.

Entra har siden opprettelsen i 2000 vært Optimos største eksterne oppdragsgiver. Entra har kjøpt tjenester fra Optimo for 29,1 mill. kroner i perioden 2000-2005. Optimo har hatt en positiv økonomisk utvikling siden etableringen. Konsernomsetningen økte fra 21,6 mill. kroner i år 2000 til 33,1 mill. kroner i 2006.

Med bakgrunn i en omfattende utviklings- og prosjektportefølje vurderte Entra Eiendom at selskapet hadde behov for å styrke sin kapasitet og kompetanse innenfor prosjektutvikling og prosjektgjennomføring. Ifølge Entra Eiendom besitter Optimo AS nøkkelkompetanse når det gjelder utvikling og gjennomføring av prosjekter, spesielt innenfor områder som ligger utenfor Entras hovedstrategi. Entra Eiendom vurderte Optimos kompetanse som relevant. Dette gjelder spesielt kompetansen og erfaring fra konvertering av eiendommer til nye formål, blant annet også til boliger. Entra Eiendom AS opplever i flere tilfeller at eksisterende leietaker flytter, og at det er begrensede muligheter for videreføring av opprinnelig bruk.

Etter konkurranseloven § 18 første ledd skal alle foretakssammenslutninger som oppfyller vilkårene i konkurranseloven § 17, meldes til Konkurransetilsynet. Entra Eiendoms erverv av 51 prosent av aksjene i Optimo AS ble ikke meldt til Konkurransetilsynet på det tidspunktet da avtale om kjøp forelå, det vil si i juni 2006. Konkurransetilsynet mottok først alminnelig melding om foretakssammenslutningen 4. juni 2007. Konkurransetilsynet har nå vurdert oppkjøpet. Tilsynet uttaler at "slik Konkurransetilsynet vurderer det synes oppkjøpet i dette tilfelle ikke å ha negative konsekvenser for konkurransen. Det er ikke pålagt fullstendig melding i saken, og det er ikke truffet vedtak om inngrep i henhold til konkurranseloven § 16." Konkurransetilsynet vurderer bruddet på meldeplikten i denne saken som en mindre grov overtredelse og varsler en bot på 65 000 kr Det forhold at meldingen ble sendt for sent, skyldes ren forglemmelse.

4.4.2 SALGET AV NORDAHL BRUNS GATE 18

Nordahl Bruns gate 18 var en del av eiendomsporteføljen som ble overført fra Statsbygg ved opprettelsen av Entra Eiendom. I styremøte 5. desember 2001 ble det med bakgrunn i selskapets strategier vedtatt at Nordahl Bruns gate 18 og en rekke andre eiendommer skulle selges. Entra Eiendom AS solgte 18. desember 2002 Nordahl Bruns gate 18 for 22 mill. kroner til Investpartner AS. Salget ble gjennomført via Akershus Eiendom AS og innenfor fullmakten til administrerende direktør. Styret i Entra Eiendom ble informert om salget i styremøte 24. oktober 2002 under egen sak om kjøp og salg innenfor fullmakt.

Bakgrunn og prosess

Oslo kommune hadde i dialog med ledelsen i Entra Eiendom uttrykt ønske om at Entra og andre eiendomsaktører kunne vurdere muligheten for etablering av boliger i sentrum der dette er naturlig. Dette har vært et uttrykt ønske gjennom flere år. Nordahl Bruns gate 18

var allerede i hovedsak regulert til boligformål. I 2001 ble det utarbeidet et forslag til prosjekt med 47 leiligheter i Nordahl Bruns gate 18, og 24. september 2001 ble rammesøknad sendt til kommunen. Videre planarbeid ble utført av Solheim og Jacobsen Arkitekter AS, og 13. oktober 2002 ble det oversendt et utkast til reguleringsplan til blant annet byantikvaren.

I 2001 og 2002 ble Entra Eiendom kontaktet flere ganger med forespørsel om salg av Nordahl Bruns gate 18. Den ene av kjøperrepresentantene i transaksjonene knyttet til Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12 var én av aktørene som ytret ønske om å kjøpe eiendommen. Det var han som engasjerte Akershus Eiendom. I et foreliggende avtaleutkast av 9. oktober 2002 er han også oppgitt som kjøper. Avtaleutkastet viser, sammen med Entra Eiendoms forslag til endringer, at mye av forhandlingene var gjennomført på dette tidspunktet. Blant annet var det oppnådd enighet om kjøpesummen. I saksdokumentene som ble sendt ut før styremøtet 24. oktober 2002, framkommer det at det var framforhandlet en avtale om salg av Nordahl Bruns gate 18.

Etter dette overtok selskapet Investpartner AS som kjøper. Vedkommende som først sto som kjøper var også i de avsluttende forhandlingene og etter overtakelsen kjøperens kontaktperson overfor megleren.

Informasjon om verdsettingen av eiendommen

Kjøpesummen ble i kontrakten satt til 22 mill. kroner. Kjøperen overtok risikoen knyttet til kommunens behandling av det foreslåtte byggeprosjektet.

I åpningsbalansen var verdien av eiendommen satt til 910 000 kroner. Verdien ble i dette tilfellet vurdert ut fra eksisterende bebyggelse og eksisterende bruk. Ved utgangen av 2001 ble eiendommen vurdert som boligeiendom, der det ble lagt vekt på at den kunne selges som et utviklingsobjekt, og verdien ble ut fra dette vurdert til 7 mill. kroner. Ut fra en investeringsanalyse av Entra Eiendoms boligprosjekt, datert 11. oktober 2001, ble den forventede verdien av prosjektet anslått til ca. 12 mill. kroner. Dette representerer den forventede merverdien (dvs. prosjektutviklingsgevinst) etter gjennomføring av boligprosjektet (forventet salgsverdi etter ferdigstilling i forhold til samlede investeringer). I beregningen av samlet investering er markedsverdien av tomt inklusive eksisterende bebyggelse anslått til 20 mill. kroner.

21. november 2000 fikk Entra Eiendom et bud på 35 mill. kroner for Nordahl Bruns gate 18 fra eieren av tiliggende eiendommer. Av månedsrapport fra november 2000, datert 29. november 2000, framkommer det at de følgende drøftelsene rundt salg ble avsluttet, begrunnet med at budet var utilfredsstillende. Ifølge Entra Eiendom ble budet avslått med bakgrunn i selskapets egne planer for eiendommen, og at selskapet på daværende tidspunkt ikke fullt ut hadde fått gjort nødvendige vurderinger av eiendommens potensial. På et senere tidspunkt ble det nedlagt bygge- og deleforbud på eiendommen, noe som medførte en betydelig lavere utnyttelsesgrad enn det som lå til grunn for Entra Eiendoms egne vurderinger og også for det mottatte budet. Dette innebar en vesentlig verdireduksjon for eiendom-

men og forklarer ifølge Entra Eiendom også at eiendommen senere ble solgt til en lavere pris.

Informasjon til styret

I styremøtet 25. oktober 2001 foreslo administrasjonen å utvikle eiendommen til boliger. I saken ble det henvist til Oslo kommunes ønske om flere boliger i sentrum. Videre framkom det at rammesøknad var blitt sendt til kommunen 24. september 2001. I framlegget ble det lagt opp til salg av eiendommen etter fullført ombygging, og det ble påpekt at Entra Eiendom ikke bør administrere et eventuelt utleieforhold. Styret tok informasjonen til orientering.

I styremøtet 24. oktober 2002 informerte administrasjonen om at det etter flere henvendelser var framforhandlet en avtale om salg av Nordahl Bruns gate 18 med en salgssum på 22 mill. kroner. Det ble videre presisert at endelig avtale ikke var undertegnet, og at det var tatt forbehold om styrets godkjenning. Styret ga i møtet sin tilslutning til salget.

4.5 Nye og endrede faktaopplysninger fra Entra Eiendom

4.5.1 CORT ADELERS GATE 33 OG FRITZNEERS GATE 12

- Entra Eiendom har i forbindelse med den første Veritas-rapporten opplyst at selskapet kun forholdt seg til CvK Eiendom AS i forbindelse med salget. Helt konkret hevdes det at avtalen av 16. august 2004 ble inngått med CvK Eiendom AS. Riksrevisjonens undersøkelser viser at avtalen ble inngått med Agio AS. Kjøperne representerte på forskjellige stadier i prosessen forskjellige selskaper. Entra Eiendom har gitt uttrykk for at selskapet først og fremst forholdt seg til megler.
- Entra Eiendom har i forbindelse med den første Veritas-rapporten imøtegått at eieren av Agio AS var én av kjøperne, men at han var kjøperens advokat. Eieren av Agio AS undertegnet sammen med den andre kjøperrepresentanten på budet som ble gitt i juni 2004. Av e-poster fra megleren før inngåelsen av avtalen 16. august 2004 framgår det eksplisitt at han var én av investorene. På kjøpstidspunktet var han også varamedlem i styret til CvK Eiendom AS. Videre ble det overfor Entra Eiendom opplyst at CvK Eiendom AS og Agio AS er kontrollert av de samme personene. Kjøperen av Agio AS er således av Riksrevisjonen ansett som en av kjøperne.
- Riksrevisjonen forespurte i mars 2006 Entra Eiendom om en oversikt over de saker der selskapet har håndtert spørsmål om habilitet. I sitt svar henviste Entra Eiendom til Veritas-rapporten av 24. mars 2006 og beskrivelsen i denne av salget av Cort Adellers gate 33. I Veritas-rapporten beskrives kun et perifert bekjentskap mellom Erik Løfsnes og to av medinvestorene som kjøpte Cort Adellers gate 33. Den andre Veritas-rapporten avdekket at Erik Løfsnes fram til slutten av 1990-tallet hadde en forretningsforbindelse til faren til eieren av Agio AS.

Riksrevisjonens undersøkelse viser imidlertid at også Entra Eiendom ved noen anledninger har brukt vedkommende som advokat, konsulent og styremedlem i et av selskapets datterselskaper. Samlet omfang utgjør totalt 0,5 mill kroner.

- Gjennom faktagrunnlaget for Dokument nr. 3:2 (2006-2007) framkom det at Entra Eiendom "*i slutten av oktober 2004 [ble] underrettet om at den indonesiske ambassade kunne være interessert i å leie Fritznerns gate 12*". Den nye undersøkelsen viser at Entra Eiendom i forkant av og parallelt med forhandlingene om salg av Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12 også var i dialog med den indonesiske ambassaden om salg av Fritznerns gate 12.
- I Dokument nr. 3:2 (2006-2007) ble det på bakgrunn av opplysninger fra Entra lagt til grunn at "*[k]ompensasjonen har bakgrunn i den due diligence-prosessen som ble gjennomført i forbindelse med transaksjonene, og gjelder vedlikeholdsetter-slepet som ble påvist samt en kompensasjon relatert til de ekstra transaksjonsomkostningene ved at salget av Fritznerns gate 12 ble reversert*." Denne undersøkelsen viser at sideavtalen og beløpet angitt i denne, ble utarbeidet som en øvre ramme for due diligence-utbetaling. Ved tilbakekjøp av Fritznerns gate 12 benyttet imidlertid kjøperne kompensasjonen som et premiss. I så måte er kompensasjonen ikke direkte basert på forhold avdekket gjennom due diligence-gjennomgangen, slik det opprinnelig var avtalt mellom partene, og kjøperne la heller aldri fram noen dokumentasjon på gjennomført due diligence- prosess. Riksrevisjonen fikk ikke kunnskap om sideavtalen før Veritas-rapporten av 16. februar 2007 ble oversendt fra Nærings- og handelsdepartementet i brev av 23. februar 2007.
- I Dokument nr. 3:2 (2006-2007) ble det lagt til grunn for Riksrevisjonens vurderinger at kompensasjonen var knyttet til Fritznerns gate 12 fordi kompensasjonen ble gitt til Agio AS. I oppgjørsavtalen er kompensasjonen relatert til både salget av Cort Adellers gate 33 og Fritznerns gate 12 og tilbakekjøpet av Fritznerns gate 12. I forhandlingene om utformingen av oppgjørsavtalen mente Entra Eiendom at kompensasjonen kun skulle knyttes til Cort Adellers gate 33, og selskapet holdt fast på dette i den andre Veritas-rapporten. I ettertid har Entra sett at det kan stilles spørsmål ved den regnskapsmessige klassifiseringen, og har derfor gjort en regnskapsmessig korleksjon som gjør kompensasjonen til en anskaffelseskostnad ved tilbakekjøpet av Fritznerns gate 12.

4.5.2 YOUNGSGATE 7-9

- I brev fra Entra Eiendom AS til kontroll- og konstitusjonskomiteen av 26. januar 2007 hevdes det at Youngs gate 7-9 ble kjøpt som mulig lokalisering for nytt bygg for Politiets Sikkerhetstjeneste (PST), og at dette hadde bakgrunn i at pst. hadde sendt ut anbudskonkurranse i det private markedet

i forbindelse med etablering av nytt hovedkontor. Undersøkelsen viser at Entra Eiendom på kjøpstidspunktet var kjent med at pst. hadde behov for nye lokaler, men anbudskonkurransen fant sted først et halvt år etter at Entra Eiendom kjøpte Youngsgate 7-9.

- I brev fra Entra Eiendom AS til kontroll- og konstitusjonskomiteen av 26. januar 2007 ble det hevdet at kommunens saksbehandling av Entra Eiendoms forslag til reguleringsplan medførte at prosjektet for pst. ikke kunne gjennomføres. Undersøkelsen viser at PSTs beslutning om å ikke bruke Youngskvartalet som ny lokalisering ble fattet like etter innleveringen av Entra Eiendoms forslag til reguleringsplan. PSTs beslutning er således ikke påvirket av kommunens saksbehandling, men isteden på det forhold at regulerings situasjonen var uavklart.
- I brev fra Entra Eiendom AS til kontroll- og konstitusjonskomiteen av 26. januar 2007 ble det hevdet at Entra Eiendoms forslag til reguleringsplan for Youngskvartalet innebar at eiendommen skulle benyttes som kontorbygg. Reguleringsplanen innebærer imidlertid regulering til byggeområde for bolig, forretninger, kontor og bevertning. Entra Eiendom har opplyst at det for det aktuelle området er et eksplisitt ønske om at første og eventuelt andre etasje og underetasje i sentrale strøk skal gis en publikumsrettet funksjon, for eksempel forretning eller bevertning. At selskapet i sitt brev til kontroll- og konstitusjonskomiteen var noe upresis i sin formulering, skyldes ifølge Entra Eiendom kun at eiendommens hovedformål i forslaget til reguleringsplan vil være kontor.
- I brev til Fremskrittspartiets stortingsgruppe av 16. april 2007 har Nærings- og handelsdepartementet på bakgrunn av opplysninger fra Entra Eiendom, Vålerenga Ishockey AS og Enhetsregisteret opplyst at Erik Løfsnes ble valgt inn som styremedlem i Vålerenga Ishockey AS på generalforsamling 26. november 2002, og at han ba om å få gå ut av styret i august 2004. Undersøkelsen viser at Erik Løfsnes ble valgt inn i styret på generalforsamling 8. januar 2002, og at han var en aktiv del av styret i Vålerenga Ishockey AS fram til juni 2005, da han ba om å få gå ut av styret.

4.5.3 INFORMASJON TIL STYRET OM FULLMAKTS-TRANSAKSJONER

Av de 33 eiendommene som Entra Eiendom har solgt i perioden 2003-2005, er 29 eiendommer solgt innenfor fullmakter gitt gjennom styrevedtatt fullmaktsstruktur. Tilsvarende er 22 av de 30 eiendommene som Entra Eiendom har kjøpt i samme periode, kjøpt innenfor fullmakt.

I åpen høring 17. januar 2007 ga styreleder Grace Reksten Skaugen på spørsmål fra Carl I Hagen uttrykk for at "de fleste av de kjøp og salg som er foretatt under fullmaktsgrensen, er vurdert i styret, slik at den full-

maktsgrensen er benyttet med stor varsomhet." I brev fra Entra Eiendom til Nærings- og handelsdepartementet av 10. oktober 2006 omtales også dette forholdet: "De fleste salgene hvor salgssummen er under 50 mill. er behandlet i styret før salg er endelig besluttet. Fakta er at 76 % av disse salgene er styrebehandlet før salg. Dette viser med all tydelighet at fullmaktsstrukturen i Entra Eiendom [...] benyttes med varsomhet." I disse beregningene har Entra Eiendom tatt utgangspunkt i 25 eiendommer.¹⁸ Selskapets beregning bygger videre på at mange av eiendommene ble behandlet i en egen sak (sak 59/01) om salg av eiendommer i forbindelse med spissing av selskapets eiendomsportefølje i styremøte 5. desember 2001. I denne saken fattet styret følgende vedtak; "*Styret besluttet å godkjenne den foreløpige salgslisten, men ber administrasjonen utrede evt. personalmessige konsekvenser og markedspriser. Gevinsten ved salg skal brukes til å styrke selskapets egenkapital.*" På salgslisten sto også Drammensveien 60 i Oslo. Denne eiendommen ble i 2004 solgt for 209 mill. kroner, dvs. utenfor den ordinære fullmakten, men etter at styret i møte 28. oktober 2004 hadde gitt administrasjonen fullmakt til å selge eiendommen. Entra Eiendom har også solgt eiendommer som ikke sto på den behandlede salgslisten, både utenfor og innenfor den ordinære fullmakten.

Undersøkelsen viser at styret har blitt informert om de fleste kjøp og salg som er foretatt innenfor fullmakten til administrerende direktør, og at styret har tatt de aktuelle kjøpene og salgene til etterretning. For 18 av de 25 fullmaktssalgene som Entra Eiendom har foretatt beregningene ut fra, ble imidlertid styret først informert om hvert enkelt konkret salg og betingelsene for salgene etter at kontraktene er signert. I de skriftlige orienteringene til styret om salg innenfor fullmakt har administrasjonen i all hovedsak kun informert om salgssum, salgstidspunkt og gevinst i forhold til bokført verdi. For 19 av de 22 fullmaktskjøpene ble styret først informert om hvert enkelt konkret kjøp og betingelsene for kjøpene etter at kontraktene er signert. I de skriftlige orienteringene om kjøp innenfor fullmakt er det i mange tilfeller kun informert om kjøpesum og kjøpstidspunkt. For en del kjøp er det gitt en noe mer utfyllende beskrivelse, blant annet om bakgrunnen for kjøpet og ønsket bruk av eiendommen.

Entra Eiendom har i brev til Nærings- og handelsdepartementet av 21. september 2007 opplyst at administrerende direktørs fullmakt omfatter fullmakt til å beslutte og gjennomføre eiendomstransaksjoner innenfor fullmaktsbeløpet (som den gang var inntil 50 mill. kroner). For disse transaksjonene er det altså ikke behov for å informere styret i forkant av kontraktsinngåelse, og det er heller ikke behov for noe styregodkjenning av disse transaksjonene. Hensikten med fullmakten er å gi administrerende direktør nødvendig fleksibilitet uten å måtte involvere styret. Dette er helt normal praksis i bransjen, og det er også vanlig med langt større fullmaktsgrenser enn i Entra Eiendom.

4.6 Selskapets engasjement i nye eiendomsprosjekter i forhold til selskapets formål

4.6.1 INFORMASJON OM ANDELEN PRIVATE LEIETAKERE

Fra opprettelsen og fram til utgangen av 2005 steg andelen private leietakere ifølge selskapets årsrapporter fra 2 prosent til 14 prosent. Da Nærings- og handelsdepartementet la fram sin redegjørelse i St.prp. nr. 65 (2004-2005), var i henhold til årsrapporten for 2004 den private leietakerandelen 12 prosent. Disse opplysningene er beregnet ut fra en fordeling mellom private og offentlige leietakere.

I brev fra Nærings- og handelsdepartementet til Sosialistisk Venstrepartist stortingsgruppe av 27. desember 2006 framkommer det at private virksomheter ved utgangen av 2006 leide 11,2 prosent av det utleide arealet. Videre ble det henvist til denne opplysningen i åpen høring 17. januar 2007. Av årsrapport for 2006 framkommer det at arealer utleid til private leietakere ved utgangen av 2006 utgjorde 12 prosent. Disse opplysningene er beregnet ut fra at kontraktsarealet er fordelt mellom statlige aktører, fylkeskommunale aktører, kommunale aktører, statlige selskaper og stiftelser, private aktører og parkeringsareal. Dette er ikke uten videre sammenliknbart med opplysningene som er gitt i tidligere årsrapporter.

En gjennomgang av Entra Eiendoms bakgrunnsmateriale for de beregningene som ligger til grunn for opplysningene om private leietakerandeler i årsrapportene for henholdsvis 2005 og 2006, viser at parkeringsareal ble behandlet forskjellig i de to beregningene. For noen av leietakerne er også leieforholdene behandlet forskjellig i de to beregningene.¹⁹ Videre ble det i beregningene for 2005 tatt med noen kontrakter som ikke hadde begynt å løpe ved utgangen av 2005. I tillegg er det foretatt justeringer i noen tilfeller der private aktører er registrert som offentlige. Etter justering for disse faktorene er det registrert at private leietakere leide ca. 99 000 kvadratmeter (13,4 prosent av Entra Eiendoms samlede kontraktsmasse) ved utgangen av 2005. Ved utgangen av 2006 er det tilsvarende registrert at private leietakere leide ca. 88 500 kvadratmeter (11,5 prosent av Entra Eiendoms samlede kontraktsmasse). Reduksjonen er i stor grad knyttet til eiendommer hvor lokalene er tømt for å starte større utviklingsarbeider. Dette gjelder blant annet på Brattøra og Krabugata 3 i Trondheim. Noe av reduksjonen er også knyttet til eiendommer som er solgt. Det har også vært andre endringer som samlet sett innebærer en reduksjon i privat leid areal på ca. 2000 kvadratmeter. Entra Eiendom har imidlertid opplyst at det ut fra kjente endringer²⁰ i løpet av 2007 må påregnes at den private leietakerandelen vil øke med omtrent 3 prosentpoeng.

4.6.2 BRUKEN AV DE NYE EIENDOMMENE I ENTRA EIENDOMS PORTEFØLJE

Av de eiendommene og tomtene som Entra Eiendom har kjøpt etter opprettelsen, hadde selskapet ved utgangen av 2006 32 eiendommer til utleie eller rehabilite-

ring.²¹ Disse eiendommene hadde et samlet areal på i overkant av 360 000 kvadratmeter. Ifølge opplysninger fra Entra Eiendom er 60 000 kvadratmeter i de nye eiendommene ikke utleid. Utleid areal i de nye eiendommene utgjør således omtrent 300 000 kvadratmeter.²² Av dette er 13 000 kvadratmeter utleid til parkering.

Ikke utleide eller marginalt utleide eiendommer

I 9 av eiendommene var arealet ved utgangen av 2006 ikke utleid eller bare utleid i begrenset grad. I den grad disse eiendommene er utleid, er lokalene leid ut til private leietakere. I tillegg kommer to av eiendommene på Brattøra hvor bygningene enten er revet eller skal rives.

- Krabugata 3 og Olav Tryggvasons gate 3 i Trondheim: Ved opprettelsen overtok Entra Eiendom en kjøpsopsjon på Krabugata 3, som staten hadde sikret seg ved inngåelse av en leiekontrakt som Trondheim likningskontor inngikk i 1991. I 2003 besluttet Entra Eiendom å utøve opsjonen. Bakgrunnen var at likningstatene i Trondheim skulle samlokaliseres i en annen av Entras eiendommer, og at likningskontoret i den forbindelse behøvde å bli fristilt fra leiekontrakten i Krabugata 3. Bakgrunnen for at likningskontoret hadde en slik opsjon i leieavtalen, er ifølge Entra Eiendom nettopp å sikre framtidig fleksibilitet for sitt leieforhold og dermed muliggjøre relokalisering. Dette gjelder for øvrig generelt i flere statlige leieforhold med private utleiere. Overfor styret ga administrasjonen i Entra Eiendom uttrykk for at Krabugata 3 kunne være en aktuell lokalisering for Arbeidstilsynet. Entra Eiendom oversendte en presentasjon av sine aktuelle lokaliseringer i Trondheim, herunder Krabugata 3, til Statsbygg, som skulle bistå Arbeidstilsynet i forbindelse med lokaliseringen. Selskapet gjorde videre flere henvendelser mot saksbehandler i Statsbygg, uten at dette ledet fram til ytterligere samtaler. Arbeidstilsynet ble lokalisert i Statens Hus. Etter kjøpet i februar 2004 arbeidet Entra-administrasjonen i en periode med å utvikle et tilbud til Adresseavisen. I denne sammenheng tilbød Entra Eiendom seg å kjøpe Adresseavisens kontorlokaler på Heimdal under forutsetning av at det fulgte med leieavtale med annen leietaker på eiendommen. Initiativet overfor Adresseavisen ble avsluttet da Adresseavisen valgte å utsette sine flytteplaner. Allerede før Entra Eiendom overtok eiendommen, uttalte en representant for selskapet til pressen at det kunne være aktuelt å bygge hotell på eiendommen. Utvikling av eiendommen til hotellformål har vært planlagt siden høsten 2004, og de foreliggende planene viser at eiendommen ønskes benyttet til hotell med et innslag av forretningslokaler på gateplan. Totalinvesteringen i prosjektet er anslått til ca. 160 mill. kroner. I en redegjørelse for styret i august 2005 framkommer det at det hadde vist seg vanskelig å oppnå tilfredsstillende lønnsomhet ved bruk av

eiendommen til kontorformål. Eiendommene er nå omregulert til hotell med bevertning, forretning og kontor som tilhørende anlegg. Entra Eiendom ønsker ikke å sitte som langsiktig eier av eiendommen etter at den er ferdig utviklet til hotell.

- Akersgata 51 i Oslo: Eiendommen er på ca. 18000 kvadratmeter. Entra Eiendom har vært i dialog med andre potensielle statlige og offentlige leietakere, blant annet NAV, Regjeringsadvokaten og et departement, uten at dette har ført fram. Det er inngått leiekontrakter med private aktører for ca. 7000 kvadratmeter og med Vinmonopolet for ca. 6000 kvadratmeter. For de resterende lokalene er de aktuelle leietakerne private aktører. Prosjektkostnaden inklusiv bokført verdi ved utgangen av 2006 er anslått til ca. 540 mill. kroner.
- Eiendommene i Brattørkaia AS: Ved utgangen av 2006 hadde de aktuelle eiendommene et bygningsareal på ca. 45 000 kvadratmeter, og eiendommene var verdsatt til ca. 290 mill. kroner. Det er i en periode på inntil ti år planlagt å utvikle området slik at total bygningsmasse i Brattørkaia AS etter dette vil være ca. 63 000 kvadratmeter. Den planlagte investeringen er anslått til 1,3 mrd. kroner. Brattørkaia AS har vunnet konkurransen som Kulturdepartementet arrangerte om lokalisering av museum for Pop og Rock. Museet vil dermed bli lagt til Mellageret på Brattørkaia.
- Erling Skakkes gate 25 i Trondheim: Eiendommen er på ca. 3400 kvadratmeter. Det er per juni 2007 ikke inngått noen leiekontrakter. Både statlige og private aktører er aktuelle leietakere. Prosjektkostnaden inklusiv bokført verdi ved utgangen av 2006 er anslått til 69 mill. kroner.
- Storgata 14 og Torggata 3-5 i Lillestrøm: Eiendommene er på til sammen ca. 3000 kvadratmeter. Trygdeetaten i Lillestrøm har vært leietaker hos Entra Eiendom i Nittedalsgata 2 og hadde signalisert sannsynlig fraflytting med bakgrunn i etablering av NAV. For å ha potensielle lokaler til det nyetablerte NAV ble Storgata 14 og Torggata 3-5 kjøpt. Prosessen med å etablere NAV på Lillestrøm ble imidlertid stoppet våren 2006. Etter utgangen av 2006 er det meste av lokalene leid ut til private leietakere. Også de resterende arealene planlegges leid ut til private aktører. Disse eiendommene har en bokført verdi på ca. 43 mill. kroner.
- Tvetenveien 22 i Oslo: Eiendommen er på 4100 kvadratmeter. Eiendommen har ligget ute i markedet siden våren 2004. Eiendommen er brukt som midlertidige lokaler for leietakere i forbindelse med rehabilitering. Eiendommen har en bokført verdi på 32,5 mill. kroner.
- Planlagt bruk av Youngskvartalet er beskrevet i kapittel 2.2 ovenfor.

Utleie til staten

For 11 av eiendommene er arealene fullt ut eller i hovedsak utleid til staten. Dette er i hovedsak store eiendommer, og totalt er 64 prosent (160 000 kvadrat-

meter) av det utleide arealet i de nye eiendommene utleid til staten.

Av de kjøpte eiendommene som er utleid til statlige aktører, er betydelige arealer knyttet til Nasjonalbiblioteket og Instituttveien 24. Disse to eiendommene har et samlet kontraktsareal på 63 000 kvadratmeter. Videre er ca. 25 000 kvm. leid ut til staten i Langkaia 1, men for denne eiendommen er det kjent at den private leietakerandelen vil øke betydelig når Aftenposten og Dagbladet flytter inn. Utleie av Kristian Augusts gate 23 i Oslo til stiftelsen Nasjonalt kunstmuseum regnes av Entra Eiendom å høre inn under selskapets utleie til staten. Stiftelsen får det meste av sine driftsinntekter gjennom statlige tilskudd. Utover dette er utleie til staten i de nye eiendommene i hovedsak knyttet til Munchkvartalet, Strandveien 13 i Tromsø og på Grønland i Drammen.

Utleie til private aktører

Totalt er omtrent 25 prosent (62 000 kvadratmeter) av det utleide arealet i de nye eiendommene utleid til private. For sju av eiendommene²³ er arealene fullt ut eller i all hovedsak utleid til private leietakere. I disse eiendommene er det samlede kontraktsarealet på nesten 66 000 kvadratmeter. Av dette leier private leietakere 48 000 kvadratmeter, mens statlige virksomheter leier i underkant av 1000 kvadratmeter. Det resterende kontraktsarealet er leid ut til Posten Norge AS og Entra Eiendom. For de sju nevnte eiendommene er mesteparten av arealet utleid til private leietakere knyttet til Biskop Gunnerus gate 14, som Entra Eiendom kjøpte av Posten Norge BA i 2001.

I tillegg til dette kommer det at det er inngått avtaler med private aktører om leie av det meste av lokalene i Akersgata 32 i Oslo og Storgata 14 i Skedsmo.

Entra Eiendom har investert over 1,5 mrd. kroner i disse ni eiendommene. I tillegg kommer investeringene i Keyzers gate 15 og Dronningens gate 10-14, som selskapet har utviklet til private formål. Investeringen i disse eiendommene var på i underkant av 300 mill. kroner. Videre har selskapet eiendommer under utvikling eller i forberedelse for utleie til hovedsakelig private formål for til sammen nærmere 850 mill. kroner.²⁴ Utover dette er det fortsatt uklart hvordan de nye lokalene på Brattøra med en samlet investering anslått til 1,3 mrd. kroner kommer til å fordeles mellom private, statlige og andre offentlige formål.

Utleie til andre offentlige aktører

Omtrent 23 000 kvadratmeter av arealene i de nye eiendommene er leid ut til statlige selskaper og stiftelser. Gruppen "statlige selskaper" domineres av Posten Norge AS, som blant annet har leid lokaler i Biskop Gunnerus gate 14 ("Posthuset") og Markens gate 19.

Utleie av lokaler i Brattørkaia 17 B i Trondheim til Sintef²⁵ grupperes av Entra Eiendom å høre inn under selskapets utleie til statlige selskaper og stiftelser. Sintef er en stiftelse som i hovedsak baseres på oppdragsinntekter, der ca. 35 prosent er knyttet til offentlige oppdrag.

Omtrent 5 500 kvadratmeter av arealene i de nye eiendommene er leid ut til kommunale og fylkeskommunale leietakere. Dette er knyttet til eiendommene til Papirbredden Eiendom AS i Drammen.

4.6.3 ENGASJEMENT I BYUTVIKLING

I forbindelse med omtale av Entra Eiendoms engasjement på Sørenga hevdet Grace Reksten Skaugen i åpen høring 17. januar 2007, med henvisning til St.prp. nr. 84 (1998-99), at det ved etableringen av selskapet var lagt opp til at selskapet skulle befatte seg med byutvikling. Nærings- og handelsdepartementet hevdet med samme henvisning et tilsvarende syn i brev til Riksrevisjonen av 13. september 2006. Den aktuelle henvisningen er til St.prp. nr. 84 (1998-99), pkt 2.2 "Staten som byggherre og eiendomsforvalter i et samfunnsperspektiv", som etter Entra Eiendoms oppfatning omhandler statlig eiendomsforvaltning generelt uavhengig av tilknytningsform. I den generelle innledningen til dette punktet står det blant annet at "*staten [bør] som stor byggherre og eiendomsforvalter gå foran med et godt eksempel på områder som gjelder by- og regionutvikling, kulturvern, forskning og andre utviklingsoppgaver.*" Videre heter det i punkt 2.2.4 "Statens behov for planlegging, utredning, forskning og utvikling (FoU)" at "*[s]amfunnsutviklingen de senere år har også avdekket et stigende behov for et sterkt statlig engasjement i forbindelse med byutvikling, for eksempel i forbindelse med utviklingen i Oslo indre øst*". Det er og har vært selskapets oppfatning at også Entra Eiendom omfattes av dette.

I det aktuelle kapitlet heter det videre: "Skal staten på vegne av samfunnet kunne ivareta sine interesser på kort og lang sikt, er det etter departementets oppfatning viktig og nødvendig å ha et statlig plan- og utredningsorgan innenfor bygge- og eiendomssektoren." I proposisjonens forslag til ny organisering utgjør "Plan og utredning" virksomhetsområde 3, som etter forslaget skal ivaretas av det omorganiserte Statsbygg. De konkurranseutsatte byggene utgjorde i forslaget virksomhetsområde 4.

Selskapet viser også til at regjeringens syn på statlige selskapers samfunnsansvar gjengis i St.meld. nr. 13 (2006-2007), og etter selskapets syn omfatter disse prinsippene også Entra Eiendom AS. I meldingen framkommer det at regjeringen forventer at alle selskaper tar samfunnsansvar, og at selskaper med statlig eierskap bør være ledende i arbeidet med samfunnsansvar. Å vise samfunnsansvar innebærer at selskapene forholder seg åpent til alle som har legitime interesser knyttet til virksomheten. Selskapene må ta et bredt ansvar, blant annet når det gjelder miljøkonsekvenser, etisk forsvarlig opptreden og hensynet til lokalsamfunn, ansatte, interesseorganisasjoner, myndigheter og eiere. Selskapenes samfunnsansvar ses i lys av de tjenestene og produktene de leverer, og det miljøet som de opererer i. Målet om å være ledende i arbeidet med samfunnsansvar innebærer at selskapene aktivt skal følge og være med på å utvikle god forretningskikk på de områdene som er relevante for virksomheten. Arbeidet med samfunnsansvar er ikke og bør ikke ses som

løsrevet fra arbeidet med forretningsstrategi og virksomhetsutvikling. Det dreier seg om å integrere slike hensyn i strategiprosessen og driften av virksomheten.

- ⁶ Cort Adeltersgate Eiendomsselskab AS ble stiftet 30. november 2004.
- ⁷ Budet fra Cort Adeler Eiendom AS var undertegnet av begge kjøperrepresentantene.
- ⁸ E-post fra megler til Erik Løfsnes og den ene kjøperrepresentanten av 10. august 2004.
- ⁹ I januar 2005 ble forhandlingene med den indonesiske ambassaden gjenopptatt, og i april 2005 ble det inngått en leieavtale med ambassaden som gjelder perioden juni 2005–juni 2015.
- ¹⁰ Identiteten til denne tredjeparten er ikke oppgitt til Riksrevisjonen.
- ¹¹ Ut fra en kjøpesum på 20 mill. kroner (inkl. kompensasjon), investeringer på 3,1 mill. kroner og avskrivninger.
- ¹² Ut fra en kjøpesum på 17,5 mill. kroner, investeringer på 3,1 mill. kroner og avskrivninger.
- ¹³ En krysset sjekk skal settes inn på en bankkonto tilhørende/lydende på den sjekken er utstedt til, uten at det er fastsatt én bestemt konto.
- ¹⁴ Kjøpsprosessen ble innledet i april 2002 på initiativ fra Entra, og bindende tilsagn forelå 5. juli 2002.
- ¹⁵ Brattørkaia 14 AS, Brattørkaia 15 A og B - 16 AS og Brattørkaia 17 A AS.
- ¹⁶ Som var eid og ferdigutviklet av Entra Eiendom AS.
- ¹⁷ Lagt ut for salg som den var, med utarbeidet konsept/boligprosjekt som vedlegg.
- ¹⁸ 4 av de 29 aktuelle salgene var kun tomtosalg.
- ¹⁹ I beregningene for 2005 er for eksempel Entra Eiendom registrert som en privat aktør.
- ²⁰ Endringene gjelder Grenseveien 92 og Langkaia 1 i Oslo og Kjørbo i Sandvika.
- ²¹ I denne oppstillingen er eiendommene som er eid gjennom Optimo AS, ikke medregnet. Disse eiendommene har et samlet areal på ca. 27 000 kvadratmeter, som i hovedsak er planlagt brukt til boligformål. I tillegg hadde Entra Eiendom eiendommer under bygging.
- ²² Ytterligere 40 000 kvadratmeter er i beregningene ikke knyttet direkte til enkeltkontrakter. Beregningene av leietakerandel gjøres derfor ut fra at totalt areal på 250 000 kvadratmeter (etter fratrukk også av parkeringsareal).
- ²³ Dette er Markensgate 19 i Kristiansand, Telemarksgata 11 i Skien, Biskop Gunnerus gate 14, Akersgata 34 og 36, Kristian Augusts gate 15 og 21 (alle i Oslo).
- ²⁴ Jf. beskrivelsen ovenfor om ikke utleide eller marginalt utleide lokaler.
- ²⁵ Sintef er en forkortelse for Stiftelsen for industriell og teknisk forskning ved Norges tekniske høgskole.

5 Vurderinger

5.1 *Entra Eiendoms kjøp og salg av utvalgte eiendommer og virksomheter*

CORT ADELERS GATE 33 OG FRITZNERES GATE 12

Riksrevisjonens undersøkelse viser at beslutningen om å inkludere Fritzners gate 12 i salget av Cort Adelters gate 33 ble gjort raskt og uten at alle i selskapets ledergruppe med oppgaver i tilknytning til oppfølging av eiendommen var informert. Dette medførte at Entra Eiendom arbeidet med å få inngått avtale med den indonesiske ambassaden om salg eller utleie av Fritzners gate 12 også etter at eiendommen var avtalt solgt, og at Entra Eiendom til slutt vurderte det som nødvendig å kjøpe eiendommen tilbake. Undersøkelsen viser således at uryddighet i beslutningen om salg og svak

intern kommunikasjon i Entra Eiendom var medvirkende årsaker til at denne situasjonen oppsto.

Omstendighetene rundt tilbakekjøpet stilte Entra Eiendom i en uheldig forhandlingsposisjon, og undersøkelsen viser at kjøperne, eventuelt sammen med en tredjepart, oppnådde en gevinst ved Entra Eiendoms tilbakekjøp av Fritzners gate 12. Det kan derfor stilles spørsmål ved om Entra Eiendom oppnådde gunstigst mulige betingelser ved transaksjonene knyttet til Cort Adelers gate 33 og Fritzners gate 12.

Entra Eiendom utbetalte i forbindelse med transaksjonene en kompensasjon på 2,5 mill. kroner til Agio AS. I Dokument nr. 3:2 (2006-2007) ble det lagt til grunn at kompensasjonen var relatert til Fritzners gate 12. Entra Eiendom var på salgstidspunktet av den oppfatning at kompensasjonen var knyttet til Cort Adelers gate 33, og beløpet ble i regnskapene til Entra Eiendom ført som vedlikeholdskostnader for denne eiendommen. Undersøkelsen viser imidlertid at kompensasjonen, slik den ble endelig avtalt, var en forutsetning for at Entra Eiendom skulle få kjøpe Fritzners gate 12 tilbake, uten at dette var relatert til vedlikehold eller andre forhold knyttet til eiendommene. I 2007 har Entra Eiendom endret regnskapsføringen slik at kompensasjonen ble balanseført på Fritzners gate 12.

Undersøkelsen viser at Entra Eiendom ikke i tilstrekkelig grad har kunnet dokumentere prosessen knyttet til salget av Cort Adelers gate 33 og Fritzners gate 12 og tilbakekjøpet av Fritzners gate 12. Dette bidro til liten grad av gjennomsiktighet og etterprøvnbarhet.

Riksrevisjonens undersøkelse viser at Erik Løfsnes og Entra Eiendom har hatt et forretningsforhold til faren til én av kjøperne. Etter Riksrevisjonens vurdering har det tidligere i Riksrevisjonens gjennomgang ikke blitt gitt tilstrekkelig informasjon om dette, og det har dermed oppstått tvil om det foreligger en habilitetskonflikt. Undersøkelsen har ikke påvist brudd på habilitetsreglene, men Riksrevisjonen understreker at ryddighet og åpenhet rundt premissene i slike prosesser er viktig for at allmennheten skal ha tillit til statlige aktører og til at kjøp og salg av eiendommer er fundert på et forretningsmessig og faglig forsvarlig grunnlag. Dette gjelder både for hvordan kontrakt inngås, hvem kontrakt inngås med, og for betingelsene i kontrakten.

KJØPET AV YOUNGSGATE 7-9

Undersøkelsen viser at Entra Eiendoms kjøp av Youngsgate 7-9 i 2002 innebar risiko særlig fordi eiendommene var verneverdige, og ut fra usikkerhet om størrelsen på den framtidige erstatningssummen.

Reguleringsrisikoen var kjent for Entra Eiendom på kjøpstidspunktet. Eiendommene sto på "Gul liste", og riving av bygningen måtte derfor vurderes av byantikvaren i første instans. Entrass intensjon på kjøpstidspunktet var å få oppført nye effektive kontorbygg på eiendommene, og alle planer har til nå forutsatt riving. Ut fra de framlagte beregningene har til nå alle alternativer som innebærer bevaring, vært ulønnsomme for Entra Eiendom. Det har vist seg vanskeligere enn forutsatt å få gjennomslag for riving og oppføring av et nytt bygg, og eiendommene står i all hovedsak ubenytt-

tet. På denne bakgrunn kan det stilles spørsmål ved om selskapet tok tilstrekkelig hensyn til eiendommenes reguleringsrisiko.

Størrelsen på erstatningsutbetalingen var ukjent på kjøpstidspunktet. Før kjøpet hadde selgerne reist et erstatningskrav på 42,7 mill. kroner, og det forelå en verdivurdering av erstatningskravet på 20 mill. kroner. Kjøpesum for Youngsgate 7-9 var 50 mill. kroner, inkludert erstatningskrav. Med fradrag for endelig utbetalt erstatning på 13,25 mill. kroner, er eiendommenes kjøpesum i realiteten 36,75 mill. kroner. Det kan stilles spørsmål ved om kjøpesummen i stor nok grad reflekterte den usikkerheten som erstatningskravet faktisk innebar.

Undersøkelsen viser at Entra Eiendoms kjøp av Youngsgate 7-9 skjedde omtrent samtidig som Castello Eiendom AS og Janka Invest AS skiftet eiere. Den nye eieren av selskapene oppnådde antakelig en betydelig gevinst i forbindelse med kjøpet av selskapene og det etterfølgende salget av Youngsgate 7-9. Entra Eiendoms beslutning om å kjøpe Youngsgate 7-9 ble foretatt raskt og uten at Entra Eiendom var i kontakt med vedkommende som eide selskapene på tidspunktet for inngåelse av bud og aksept. Det kan derfor stilles spørsmål ved om Entra Eiendom i denne transaksjonen oppnådde best mulige betingelser.

Riksrevisjonens undersøkelse viser at Entra Eiendom og Erik Løfsnes hadde et forretningsmessig forhold til selgeren av Youngsgate 7-9 gjennom Vålerenga Ishockey AS. Ettersom forretningsforbindelsen var kjent, burde ledelsen i selskapet ha sett til at habilitetsvurderinger ble utarbeidet og dokumentert. Undersøkelse har ikke påvist brudd på habilitetsreglene, men Riksrevisjonen understreker at ryddighet og åpenhet rundt premissene i slike prosesser er viktig for at allmennheten skal ha tillit til at kjøp og salg av eiendommer er fundert på et forretningsmessig og faglig forsvarlig grunnlag.

5.2 *Ufullstendige og uriktige opplysninger gitt tidligere i saken*

Undersøkelsen viser at Entra Eiendom i forbindelse med utarbeidelsen av faktabeskrivelsen i Dokument nr. 3:2 (2006-2007) ikke ga tilstrekkelig informasjon og ga opplysninger som ikke var korrekte. Dette gjelder i første rekke opplysninger knyttet til den inngåtte sideavtalen og den utbetalte kompensasjonen. Videre ble det ikke gitt fullstendige opplysninger i forbindelse med spørsmålet om habiliteten til Erik Løfsnes i forbindelse med salget. Det ble også gitt uriktige eller upresise opplysninger til Veritas i forbindelse med deres nye gjennomgang av saken, jf. Veritas-rapporten av 16. februar 2007. Det var ny informasjon i Veritas-rapporten som var grunnlaget for at kontroll- og konstitusjonskomiteen ba Riksrevisjonen om å undersøke saken på nytt.

5.3 *Bruken av nye eiendommer i forhold til selskapets formål*

Riksrevisjonen viser til at Entra Eiendoms primære formål er å dekke statens behov for lokaler i det kon-

kurransesatte markedet. Flertallet i familie-, kultur- og administrasjonskomiteen viste ved behandlingen av St.prp. nr. 84 (1998-99) til at selskapet ikke vil ha som formål å engasjere seg i nye eiendomsprosjekter for å tiltrekke seg private leietakere. Undersøkelsen viser at Entra Eiendom har gjennomført eller planlagt investeringer for over 2,5 mrd. kroner i nye eiendommer som i hovedsak benyttes til private formål. I disse beregningene kommer eventuelt selskapets investeringer på Brattøra i tillegg. Ved utgangen av 2006 er det registrert at private leietakere leide ca. 88 500 kvadratmeter. Av dette er ca. 62 000 kvadratmeter knyttet til selskapets nye eiendommer.

Krambugata 3 og Olav Tryggvasons gate 3 ble i åpen høring 17. januar 2007 brukt som eksempel på statlig fraflytting. I St.prp. nr. 84 (1998-99) er det forutsatt at det skal være et rent forretningsmessig spørsmål om de ledige lokalene ved statlig fraflytting skal selges eller leies ut til andre enn staten. Undersøkelsen viser at den statlige fraflyttingen i Krambugata 3 var besluttet før Entra Eiendom overtok lokalene, og at flyttingen til Trondheim likningskontor faktisk var et sentralt argument for å kjøpe eiendommen. Videre viser undersøkelsen at Entra Eiendom etter kjøpet kun har innrettet planene for bruken av eiendommene mot private aktører. Entra Eiendoms egne utredninger viser at anvendelse av eiendommen innenfor selskapets hovedformål ikke ville gi en tilfredsstillende avkastning. Således er kjøpet og utviklingen av Krambugata 3 og Olav Tryggvasons gate 3 et eksempel på at Entra Eiendom har innrettet virksomheten sin på å oppnå gode økonomiske resultater ved å ha en forretningsidé, strategier og praksis som er mer ekspansiv overfor private aktører enn

det Stortingets opprinnelige forutsetninger ga åpning for.

Av de kjøpte eiendommene som er utleid til statlige aktører, er betydelige arealer knyttet til såkalte formålsbygg. Dette gjelder Nasjonalbiblioteket og Høgskolen på Kjeller. Med unntak for disse eiendommene er kun 43 prosent av de utleide arealene i selskapets nye eiendommer utleid til statlige aktører.

Entra Eiendom har i flere tilfeller engasjert seg i byutviklingssaker, og selskapet har gitt uttrykk for at dette er forankret i omtalen av byutvikling i St.prp. nr. 84 (1998-99) og omtalen av samfunnsansvar i St.meld. nr. 13 (2006-2007), kapittel 7.3. Det er ingen uenighet om at selskapets drift er underlagt krav til samfunnsansvar, som også gjelder hvordan selskapet forholder seg til by- og regionutvikling, og at selskapet må innrette og gjennomføre sine utviklingsprosjekter i samsvar med dette. I undersøkelsen er det imidlertid stilt spørsmål ved om det ligger innenfor Stortingets forutsetninger at Entra Eiendom med utgangspunkt i sitt samfunnsansvar kan ta initiativ til og delta med betydelige ressurser i store byutviklingsprosjekter hvor det synes å være begrensede muligheter for å bidra til å dekke statlige aktørers behov for lokaler.

I henhold til aksjeloven § 2-2 skal selskapets virksomhet framgå av selskapets vedtekter. I St.meld. nr. 22 (2001-2002) påpekes det at formålsavgrensningen bør angi en klart avgrenset kjernevirksomhet og ikke oppmuntre til framstøt utenfor denne. Det kan stilles spørsmål ved om Nærings- og handelsdepartementet i tilstrekkelig grad har sørget for å klargjøre Entra Eiendoms formål.

Vedlegg 7

Brev fra Nærings- og handelsdepartementet v/fung. ekspedisjonssjef til Riksrevisjonen, datert 25. september 2007

Forvaltningsrevisjon av Entra Eiendom AS - Innspill til hovedanalyserapport

Det vises til Riksrevisjonens oversendelse av utkast til hovedanalyserapport fra undersøkelsen av Entra Eiendom, som vi mottok pr. e-post 13. september 2007.

Hovedmålet med undersøkelsen har vært å undersøke om Entra Eiendoms kjøp og salg av eiendommer er i samsvar med god forretningsskikk og Stortingets vedtak og forutsetninger. Målet er belyst gjennom beskrivelse av utvalgte transaksjoner, tilstrekkeligheten og riktigheten av tidligere faktaopplysninger fra Entra Eiendom og selskapets engasjement i nye eiendomsprosjekter i forhold til selskapets formål.

Nærings- og handelsdepartementets (NHDs) kommentarer følger nedenfor.

1. AD. PKT 3 REVISJONSKRITERIER/PKT 3.1 SAMSVAR MED SELSKAPETS FORMÅL

Riksrevisjonen kommenterer i denne sammenheng utviklingen fram til sommeren 2007. I desember 2006 la Nærings- og handelsdepartementet fram St. meld. nr. 13 (2006-2007) Et aktivt og langsiktig eierskap. Det heter der under mål med eierskapet i Entra Eiendom:

"Så lenge hovedformålet møtes mener regjeringen at det ikke er nødvendig å legge konkrete føringer på hvor stort areal Entra leier ut til andre."

I næringskomiteens innstilling, jf Innst. S. nr. 163 (2006-2007) går det fram at:

"Flirtalet i komiteen, alle unnateke medlemene frå Framstegspartiet, Høgre og Venstre, tek gjennomgangen av føremålet med statens eigarskap i Entra Eiendom AS til orientering."

I innstillingen fremmet Fremskrittspartiet følgende forslag (forslag 16):

"Stortinget ber Regjeringen gjennom vedtak i generalforsamlingen i Entra Eiendom AS om å følge en strategi som skal være å holde selskapets utleie av eiendommer til statlige myndigheter på minimum 92 % av den totale eiendomsportefølje."

Ved avstemmingen i Stortinget 17. april 2007 ble dette forslaget bare støttet av Venstre i tillegg til Fremskrittspartiet, og det ble nedstemt med 72 mot 27 stemmer.

Nærings- og handelsdepartementets oppfatning er at det kunne vurderes om dette burde vært innarbeidet i revisjonskriteriene og kommentert under kapitlene 4.6 og 5.3.

2. AD PKT 4 FAKTA - PUNKTENE 4.1 - 4.5

Disse punktene er basert på informasjonsutveksling mellom Riksrevisjonen og Entra Eiendom AS, og i en viss utstrekning tredjepart. Departementet har ingen tilleggsopplysninger til de forholdene som er omtalt. Departementet har imidlertid forelagt denne delen for Entra Eiendom og vedlegger selskapets kommentar i kopi, jf brev av 21. september 2007 og hovedanalyse-rapport med innarbeidede endringsforslag fra Entra Eiendom. Departementet har ikke forutsetninger for selv å vurdere om forhold i faktabeskrivelsen bør justeres, men legger til grunn at de fakta som legges fram for Stortinget bør være udiskutable, eller at berettiget tvil kommer frem i saken.

3. AD PKT 4.6

4.6.1 INFORMASJON OM ANDELEN PRIVATE LEIETAKERE

I utkastet til hovedanalyse-rapport påpekes det et mindre avvik i andelen areal utleid til private, som er opplyst i brev fra departementet til Sosialistisk Venstrepartis stortingsgruppe av 27. desember 2006 og i høringen 17. januar 2007, i forhold til det avrundede tallet i årsrapporten. Departementet tar de korrigerede tallene til etterretning, men kan ikke se at endringen har vesentlig betydning for saken. Som Riksrevisjonen påpeker kan avgrensninger og definisjonsendringer påvirke tallene, men i dette tilfellet i begrenset grad.

4.6.3 ENGASJEMENT I BYUTVIKLING

De setningene NHD har lagt til grunn er ikke knyttet til 2.2.4 i St.prp. nr. 84 (1998-99) Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS, men til den generelle innledningen til 2.2 om staten som byggherre og eiendomsforvalter i et samfunnsperspektiv hvor det bl.a. står:

"Dessuten bør staten som stor byggherre og eiendomsforvalter gå foran med et godt eksempel på områder som gjelder by- og regionalutvikling, kulturvern, forskning og andre utviklingsoppgaver.

Videre har staten et særskilt ansvar for arkitektur og estetikk."

Kapittel 2 i meldingen er et generelt bakgrunnskapittel, og det kan være nærliggende å mene at det skal ha føringer både for Statsbygg og for Entra Eiendom. Departementets oppfatning er at det derfor kunne vært vurdert om ovenstående passus skulle tas med i faktagrunnlaget på dette punktet.

4. AD 5 VURDERINGER

5.1 ENTRA EIENDOMS KJØP OG SALG AV UTVALGTE EIENDOMMER OG VIRKSOMHETER, OG

5.2 UFULLSTENDIGE OG URIKTIGE OPPLYSNINGER GITT TIDLIGERE I SAKEN

Når det gjelder disse punktene har, som nevnt innledningsvis, Nærings- og handelsdepartementet ikke forutsetninger for selv å vurdere riktigheten av forhold i faktabeskrivelsen. Departementet tar derfor vurderingene under disse punktene i hovedrapporten til orientering uten ytterligere kommentarer. Vi viser imidlertid til kommentarene fra Entra Eiendom som følger i vedlagte brev.

Vi ønsker imidlertid å peke på at selskapet - ved behandlingen av Dok. nr. 3:2 (2006-2007) - var helt åpen på at det var et klart forbedringspotensiale rundt dokumentasjon. Selskapet har tatt selvkritikk på at man ikke har vært tilstrekkelig sporbar i alle forhold. Blant annet som følge av dette har det i den siste tiden blitt gjort ytterligere forbedringer i Entramodellen, og det har vært fokusert på implementering og etterlevelse av denne. Det understrekes at styret, etter grundige gjennomganger av de tre granskingene styret iverksatte, fattet beslutningen om at tilliten til administrerende direktør var tapt. I tråd med arbeidsmiljøloven ble Erik Løfsnes, før styrets endelige vurdering, innkalt til et drøftelsesmøte der det bl.a. ble presisert i innkallingsbrevet:

"Styret er av den oppfatning at det er mange ubesvarte spørsmål knyttet til transaksjonene for de to eiendommene. Det er uheldig at ikke alle relevante sider ved transaksjonene lar seg etterprøve ved dokumentasjon i ettertid."

Noe av bakgrunnen for at adm. direktør Erik Løfsnes måtte fratre er at han heller ikke i drøftelsesmøtet kunne belyse de ubesvarte spørsmålene rundt både transaksjonen med Cort Adellersgate / Fritznersgate og Youngskvartalet, og at den manglende sporbarheten derfor var et faktum.

Dette viser at både selskapets administrasjon og styret har ordnet opp i de forholdene som er kritikkverdige; bl.a. ved innføringen av et nytt styringssystem Entramodellen og ved endring av toppledelsen i selskapet.

5.3 BRUKEN AV NYE EIENDOMMER I FORHOLD TIL SELSKAPETS FORMÅL

Riksrevisjonen stiller spørsmål ved om Nærings- og handelsdepartementet i tilstrekkelig grad har sørget for å klargjøre formålet til Entra Eiendom AS.

NHD deler ikke vurderingen i rapportutkastet (s 35/36) av at

"Undersøkelsen viser at selskapets virksomhet slik det er forvaltet gjennom selskapets forretningside, strategier og praksis i vesentlig grad oppmuntrer til framstøt utenfor selskapets kjernevirksomhet."

NHD vil i denne sammenheng vise så vel til St.prp. nr. 65 (2004-2005) som til St.meld. nr. 13 (2006-2007) hvor departementet har redegjort for sitt syn på selskapets hovedformål, drift og andel private leietagere. For departementet har det stått som viktig at selskapet bidrar til å dekke statlige behov og at selskapet må ha den tilstrekkelige fleksibiliteten til å kunne agere i et dynamisk marked. Stortinget har ikke gått i mot det syn departementet har lagt frem. Stortinget har imidlertid ved behandlingen av St.meld. nr. 13 (2006-2007) avvist følgende forslag fra Fremskrittspartiet om å fastsette en prosentvis nedre grense for andelen av arealet som skal disponeres av statlige leietagere:

"Presidenten: Det blir votert over forslag nr. 16, fra Framstegspartiet. Forslaget lyder:

"Stortinget ber Regjeringen gjennom vedtak i generalforsamlingen i Entra Eiendom AS om å følge en strategi som skal være å holde selskapets utleie av eiendommer til statlige myndigheter på minimum 92 % av den totale eiendomsportefølje."

Presidenten reknar med at Venstre vil støtte forslaget subsidiært.

- Det blir nikka.

Votering:

Forslaget frå Framstegspartiet blei med 74 mot 27 røyster ikkje vedteke.

(Voteringsutskrift kl. 18.52.45)"

Etter departementets oppfatning er også formuleringen av formålsparagrafen i vedtektene for Entra Eiendom godt i samsvar med de kravene som stilles i Norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse. Disse retningslinjene danner også et viktig utgangspunkt for utforming av eierskapsforvaltningen i NHD.

Når det gjeld Entra Eiendoms engasjement i byutviklingssaker kan departementet vanskelig se at omtalen om statens ansvar knyttet til by- og regionalutviklingssaker m.v i innledningen til kapittel 2.2 i St.prp. nr. 84 (1998-99) Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS, er avgrenset til Statsbygg. Dette må gjelde alle statlige utbyggere og eiendomsforvaltere; også Entra Eiendom. Entra må imidlertid håndtere det innenfor sine forretningsmessige forutsetninger. Departementet kan ikke se at Entrass engasjement er problematisk her, i forhold til de samlede forutsetningene.

Departementet kan ikke se at byutvikling har vært en dominerende aktivitet for Entra Eiendom, selv om de har sett sine eiendomsprosjekter også i et slikt perspektiv og dels samarbeidet med de lokale myndighetene, og dels tatt del i offentlig debatt. Dette er etter departementets vurdering en naturlig del av samfunnsansvaret så vel for Statsbygg som for Entra.

Riksrevisjonen henviser til at noen av Entra Eiendoms nye bygg er såkalte "formålsbygg", og velger å se på andelen privat og statlige leietagere i nye bygg når disse holdes utenfor. Definisjonen av formålsbygg synes her å falle sammen med den som ble benyttet ved overføringen av eiendommer til Entra. NHD viser her til St. prp. nr. 84 1998-1999 kap 6.2. For eksempel ble lokaler til flere høyskoler og tinghus overført til Entra Eiendom ved etableringen. Når det gjelder slike offentlige kulturbygg og formålsbygg har Entra på kommersielle vilkår engasjert seg når slike har vært lagt ut i konkurransemarkedet. Dette blant annet ut fra at staten/det offentlige er selskapets primærkunder. Etter departementets oppfatning er det klart i samsvar med formålet at Entra også bygger og leier ut ytterligere slike bygninger. Hva angår Nasjonalbiblioteket, er dette et oppdrag Entra har fått etter vedtak i Stortinget. Som alt annet har det tatt administrative og planmessige ressurser fra Entra Eiendom og må anses som arealer som er bygget i henhold til formålet og etter eiers ønske.

Det går fram av faktabeskrivelsen at en rekke av de nye arealene Entra Eiendom har anskaffet og som i dag vesentlig utleies til private (f.eks Biskop Gunerius gate 14 og Akersgaten 51) i første rekke har vært forsøkt leid ut til statlige leietagere, men uten at det har lyktes mer enn i begrenset utstrekning. Slik vil det ofte være i et dynamisk marked. Departementet viser her til drøftingen i St.prp. nr. 65 (2004-2005) Tilleggs-bevilgninger og omprioriteringer i statsbudsjettet. Det klart største arealet i denne bygningsmassen er i Biskop Gunerius gate 14. Denne eiendommen ble kjøpt av Posten i god tid før NHD overtok eieransvaret for Entra Eiendom. Stortinget ble orientert om kjøpene av Postgirobygget og Telenors tidligere hovedkvarter i St.meld nr. 22 (2001-2002) Et mindre og bedre statlig eierskap. Det kom imidlertid ingen merknader til dette fra Stortinget ved behandlingen av denne meldingen, jf Innst. S. nr. 264 (2001-2002).

Når det gjelder planlagt ombygging av Krambugt 3/Olav Tryggvasonsgt 3 i Trondheim, vil vi påpeke at eiendommen ble kjøpt gjennom utøvelse av opsjon for å ivareta en statlig leietakers interesser og ønsker om samlokalisering i Skattens hus selv om denne leietakeren var i en bindende leieavtale for flere år fremover med annen utleier. Muligheten til å gjøre dette var begrunnelsen for at Staten forhandlet inn en kjøpsoppsjon i Ligningskontorets leieavtale. Ved opprettelsen av Entra Eiendom ble rettighetene knyttet til denne opsjonen overført til Entra som en del av åpningsbalansen. Det var derfor kun Entra som slik kunne løse Ligningskontoret fra sin leiekontrakt. For øvrig viser vi til kommentarene fra Entra Eiendom om bruken av nye eiendommer i forhold til selskapets formål, jf vedlagte brev.

Vedlegg 8

Brev fra Entra Eiendom AS v/konstituert administrerende direktør til Nærings- og handelsdepartementet, datert 3. oktober 2007

Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS - kommentarer til utkast til hovedanalyserapport

Det vises til brev av 13.09.2007 fra Riksrevisjonen til Nærings- og handelsdepartementet. I brevet ber Riksrevisjonen om Nærings- og handelsdepartementets endringsforslag til faktabeskrivelsene, samt kommentarer til vurderingene i utkastet til rapport. Det vises også til e-post av 18.09.2007 fra Nærings- og handelsdepartementet v/Frode Sørland.

Nedenfor gis Entra Eiendoms kommentarer til faktabeskrivelser og vurderinger i Riksrevisjonens utkast av 13.09.2007 til hovedanalyserapport.

Utkast til hovedanalyserapport hvor våre endringer og merknader fremkommer følger vedlagt.

Selskapets strategi og formål, samt krav til forretningsmessig drift

I kapittel 3.1 Samsvar med selskapets formål i Riksrevisjonens utkast til hovedanalyserapport sies det at;

"I henhold til aksjeloven § 2-2 skal selskapets virksomhet framgå av selskapets vedtekter. I St.meld. nr. 22 (2001-2002) påpekes det at formålsavgrænsningen bør angi en klart avgrenset kjernevirksomhet og ikke oppmuntre til framstøt utenfor denne. Også i Norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse framheves det at vedtektene sammen med offentliggjorte mål og hovedstrategier skal bidra til at aksjeeierne har den nødvendige forutsigbarhet hva angår selskapets virksomhet."

I denne anledning ønsker Entra Eiendom å påpeke at selskapets strategi ble behandlet og godkjent i styremøte 12.12.2000, og har siden da i hovedsak bestått uendret. Strategi og mål har kontinuerlig vært offentliggjort, blant annet gjennom selskapets årsrapporter, og har også løpende blitt presentert for aksjeeieren. Etter selskapets syn er den vedtatte strategi innenfor de premisser som ble lagt for selskapet ved etableringen, samt den løpende dialog som har vært mellom aksjeeier og selskapet. Dette er også bekreftet gjennom Stortingets behandling av revidert nasjonalbudsjett 2005, ref St.prp. nr. 65 (2004-2005).

I samme kapittel sies også følgende;

"I St.prp. nr. 84 (1998-99), kapittel 7.5.1, framgår det 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.""

Ovennevnte sitat er i St.prp. nr. 84 (1998-99) hentet ut fra et kapittel som omhandler selskapets økonomiske forhold ved etableringen generelt, og gjelder spesielt en vurdering av åpning for fremtidig delprivatisering av selskapet. Det påpekes her også at staten ved etableringen fremdeles vil eie 100% av selskapets

egenkapital, og at staten således ikke vil gi fra seg verdier gjennom etableringen av selskapet. Denne omtalen relaterer seg dermed til kunde- og leietakersituasjonen selskapet hadde på etableringstidspunktet, og gir i seg selv ikke noen føringer for selskapets fremtidige utvikling i kundestrukturen. Entra Eiendom kan derfor ikke se at dette sitatet har relevans i denne sammenheng, og mener sitatet her er tatt ut av sin sammenheng.

I kapittel 3.2 Krav til forretningsmessig drift sies følgende;

"Lovverk og generelle faglige standarder forutsetter at virksomheter som skal drives forretningsmessig, har etablert god forretningsmessig, selskapsledelse, internkontroll og risikostyring. Det grunnleggende målet for forretningsmessig drift er at virksomheten skal gi et best mulig økonomisk resultat for eieren."

I denne sammenheng ønsker selskapet å kommentere at Entra Eiendom i perioden 01.07.2000 til 31.12.2005 har økt verdijustert egenkapital med over 400%, noe som også fremgår av Riksrevisjonens Dok. nr. 3:2 (2006-2007) (bl.a. i kapittel 2.2). Selskapet har også levert ledende resultater sammenliknet med bransjen for øvrig, noe som bl.a. kan dokumenteres gjennom foreliggende IPD-resultater. I en vurdering av forretningsmessig drift mener selskapet at det er viktig å foreta en sammenligning mot bransjen for øvrig, men vi observerer at Riksrevisjonen ikke har gjort dette verken i Dok. nr. 3:2 (2006-2007) eller i foreliggende utkast til hovedanalyserapport.

Faktabeskrivelser

CORT ADELERS GATE 33 OG FRITZNERES GATE 12

I kapittel 4.1.1 har vi lagt til ytterligere redegjørelse rundt Dark AS sin rolle i rehabiliteringen av Biskop Gunnerus gate 14 (se vedlegg). Dette er samme informasjon som vi oversendte Riksrevisjonen i forbindelse med verifisering av faktabeskrivelsene, ref vårt brev av 04.09.2007, men som Riksrevisjonen har unnlatt å ta med. Dette er også informasjon Riksrevisjonen har fått tidligere i forbindelse med sin innhenting av informasjon fra Entra Eiendom gjennom 2007, og er således ikke ny informasjon for Riksrevisjonen. Etter vår vurdering er dette informasjon som må være med i faktabeskrivelsen for å gi en tilfredsstillende korrekt fremstilling av bakgrunnen for vårt engasjement mot Dark AS.

I kapittel 4.1.2 oppgir Riksrevisjonen at Cort Adlersgt 33 var regulert til næringsformål. Dette er ikke korrekt, ettersom eiendommen var regulert til offentlige formål. Dette ble beklageligvis ikke korrigert av oss i vår verifisering av faktabeskrivelsene oversendt til Riksrevisjonen 04.09.2007.

I kapittel 4.1.3 gis en redegjørelse for Erik Løfsnes forbindelse mot **XXXXXX** og **XXXXXX**. I vår verifisering av faktabeskrivelsene, ref vårt brev av 04.09.2007

til Riksrevisjonen, la vi til supplerende informasjon som vi mener er nødvendig for å få en korrekt fremstilling av forbindelsene her. Denne informasjonen er ikke lagt inn i foreliggende utkast til hovedanalyserapport. Etter vår mening må dette tas med, og vi har innarbeidet dette i utkast til rapport (se vedlegg).

I samme kapittel var følgende setning tatt med i faktabeskrivelsen som vi verifiserte (ref vårt brev av 04.09.2007);

"Megler antar at det kan ha vært kjøper som ville ha inn klausulen om konfidensialitet."

I det foreliggende utkast til hovedanalyserapport er denne setningen tatt ut. Etter selskapets mening er dette viktig informasjon rundt konfidensialitetsforholdet, og setningen må derfor tas inn i igjen.

I kapittel 4.1.5 har Entra Eiendom innarbeidet en nødvendig presisering i forbindelse med at **XXXX** ble foreslått som styremedlem i Entra Eiendom. Videre er det også gjort en korleksjon av **XXXX** ansettelsesforhold, da dette ikke var korrekt i foreliggende utkast til hovedanalyserapport (sistnevnte forhold er en feil som har oppstått etter at Entra Eiendom verifiserte faktabeskrivelsene).

I kapittel 4.1.6 oppgir Riksrevisjonen blant annet følgende;

"Eiendommen ble i åpningsbalansen verdsatt til ca. 28,3 mill. kroner. Beløpet som Entra Eiendom solgte Cort Adelers gate 33 for i 2004 er ikke fastsatt eksakt da eiendommen ble solgt sammen med Fritznerns gate 12 i en samlet sum på 75 mill kroner. I Entra Eiendoms regnskaper fremkommer at eiendommen ble bokført solgt for ca. 53 mill kroner. Kort tid etter ble eiendommen videresolgt for 62 mill. kroner. I overgangen september/ oktober 2006 ble eiendommen omsatt for 101 mill. kroner. Etter avklaringer om regulering i januar 2007, som innebærer at lokalene kan benyttes til kontorer, men ikke boliger og forretningslokaler, har eiendommen blitt omsatt for 105 mill. kroner."

Selskapet mener det er viktig at Riksrevisjonen her opplyser konkret om når og til hvem eiendommen ble videresolgt for 62 mill. kroner. Dette er også informasjon som vi påpekte måtte være med i vår verifisering av faktabeskrivelsene, ref vårt brev av 04.09.2007 til Riksrevisjonen, men det er ikke tatt til følge av Riksrevisjonen. I tråd med informasjon vi nå har innhentet fra **XXX** i EiendomsConsult har selskapet i denne sammenheng innarbeidet nødvendige endringer og presiseringer i utkast til rapport, se vedlegg.

KJØPET AV YOUNGSGATE 7 - 9

I kapittel 4.2.1 har vi lagt til en presisering rundt sluttoppjøret på 1 mill. kroner for Youngsgate 7-9.

Vi har også lagt til en ytterligere presisering i fotnote 13. Dette er også en presisering vi gjorde i forbindelse med verifisering av faktabeskrivelsene, men ble ikke tatt til følge av Riksrevisjonen.

I kapittel 4.2.4 oppgir Riksrevisjonen at Erik Løfsnes ble valgt inn i styret i Vålerenga Ishockey AS i desember 2001. Entra Eiendom har tidligere orientert Nærings- og handelsdepartementet, ref brev av

30.03.2007, om at Erik Løfsnes ble valgt inn i styret på generalforsamling 26.11.2002. Denne informasjonen ble deretter videresendt fra Nærings- og handelsdepartementet i brev til Fremskrittspartiets Stortingsgruppe. Entra Eiendoms informasjon i dette forholdet var basert på innhentet skriftlig erklæring fra daglig leder i Vålerenga Ishockey AS, se vedlegg. Entra Eiendoms informasjon stemte også overens med informasjon i foretaksregisteret, hvor Erik Løfsnes ble registrert som styremedlem 04.03.2003. Entra Eiendom er høsten 2007 blitt forelagt informasjon som viser at Erik Løfsnes ble forespurt samt takket ja til å være styremedlem i Vålerenga Ishockey AS i desember 2001. Ifølge den nye informasjonen ble han formelt valgt inn som styremedlem i generalforsamling 08.01.2002. På bakgrunn av den nye informasjonen beklager Entra Eiendom at de opplysninger rundt dette forholdet som ble gitt i vårt brev av 30.03.2007 til Nærings- og handelsdepartementet ikke var korrekt. Det påpekes imidlertid at informasjonen ble gitt på bakgrunn av skriftlig erklæring fra Vålerenga Ishockey AS og informasjon fra foretaksregisteret. Informasjonen ble således gitt i god tro.

ANDRE TRANSAKSJONER

I kapittel 4.4.1 har vi innarbeidet ytterligere informasjon om de prosjekter Optimo har gjennomført for Entra Eiendom, og om bakgrunnen for kjøp av aksjer i Optimo. Dette er informasjon som ble oversendt Riksrevisjonen i forbindelse med verifisering av faktabeskrivelser, ref brev av 04.09.2007, men som Riksrevisjonen ikke fullt ut har innarbeidet.

I kapittel 4.4.2 oppgir Riksrevisjonen blant annet følgende;

"I åpningsbalansen var verdien av eiendommen satt til 910 000 kroner. Verdien ble i dette tilfellet vurdert ut fra eksisterende bebyggelse og eksisterende bruk. Ved utgangen av 2001 ble eiendommen vurdert som bolig-eiendom, der det ble lagt vekt på at den kunne selges som et utviklingsobjekt, og verdien ble ut fra dette vurdert til 7 mill. kroner. Ut fra en investerings-analyse av Entra Eiendoms boligprosjekt, datert 11. oktober 2001, ble den forventede verdien av prosjektet anslått til ca. 12 mill. kroner. Dette representerer den forventede merverdien (dvs. prosjektutviklingsgevinst) etter gjennomføring av boligprosjektet (forventet salgsverdi etter ferdigstilling i forhold til samlede investeringer). I beregningen av samlet investering er tomteverdien anslått til 20 mill. kroner."

Etter selskapets oppfatning har ikke siste setning i dette relevans for fremstillingen av den forventede merverdien, og den er heller ikke helt korrekt fremstilt. Setningen bør derfor tas ut. Alternativt må den omformuleres til følgende;

"I beregningen av samlet investering er markedsverdien av tomt inklusive eksisterende bebyggelse anslått til 20 mill. kroner."

I kapittel 4.5.1, første kulepunkt har vi lagt til en nødvendig presisering. Dette ble også lagt inn i forbindelse med verifisering av faktabeskrivelsene, ref brev av 04.09.2007, men ble ikke tatt til følge av Riksrevisjo-

nen. Presiseringen bidrar til å begrunne hvorfor Entra Eiendom tidligere har gitt noe upresis informasjon på dette forholdet.

I kapittel 4.5.1, tredje kulepunkt har vi lagt til informasjon om det samlede økonomiske omfanget av Entra Eiendoms forretningsforbindelse med **XXX**. Dette ble også lagt inn i forbindelse med verifisering av faktabeskrivelsene, ref brev av 04.09.2007, men ble ikke tatt til følge av Riksrevisjonen.

I kapittel 4.5.1, fjerde kulepunkt har vi lagt til informasjon om hvorfor selskapet tidligere ikke har vektlagt at det våren 2004 også ble vurdert salg av Fritznernsgt 12 til den indonesiske ambassaden, men at vi har fokusert på prosessen rundt mulig utleie til ambassaden. Dette ble også lagt inn i forbindelse med verifisering av faktabeskrivelsene, ref brev av 04.09.2007, men ble ikke tatt til følge av Riksrevisjonen.

Etter selskapets syn må kapittel 4.5.2, andre kulepunkt strykes. Realiteten i saken var at en av hovedårsakene til at pst. beslutnet å ikke gå videre med Youngskvartalet var usikkerhet rundt reguleringsstatus (dvs reguleringsrisikoen), noe Riksrevisjonen selv også sier i sin faktabeskrivelse (ref kapittel 4.2.6). Selskapet ser at formuleringen rundt dette i brevet til Kontroll- og konstitusjonskomiteen var noe upresis, men kan ikke se at dette har vesentlig betydning i sakens anledning. Etter selskapets syn må derfor dette kulepunktet strykes.

Videre må også kapittel 4.5.2, tredje kulepunkt etter selskapets syn strykes. I brevet til Kontroll- og konstitusjonskomiteen har vi oppgitt den foreslåtte hovedregulering for eiendommen, som er kontor. Vi har i brevet ikke sagt at "eiendommen kun skulle benyttes til kontorlokaler", men vi har oppgitt at "Forslaget bygger på erstatning av eksisterende bebyggelse med nytt kontorbygg i opp til 8 etasjer". I dette ligger at omregulering til kontor er oppgitt som hovedformål. Det er imidlertid helt naturlig at lokaler på gateplan i sentrum reguleres til publikumsrettet virksomhet (f.eks. butikker og restauranter), mens det for eiendommene totalt er kontor som er hovedformål. Punktet må derfor strykes (innholdet er i beste fall av uvesentlig betydning).

Når det gjelder kapittel 4.5.2, fjerde kulepunkt vedrørende Erik Løfsnes styreverv i Vålerenga Ishockey AS, vises det til tidligere kommentarer. Selskapet beklager at den informasjonen selskapet ga i brev til Nærings- og handelsdepartementet av 30.03.2007 vedrørende dette forholdet, i etterkant har vist seg å ikke være korrekt.

I samme kapittel er det videre gjort nødvendige presiseringer rundt håndtering av kjøp og salg innenfor fullmakt. I denne sammenheng viser vi til styrets behandling av sak 59/01, hvor det ble godkjent salg av en rekke eiendommer. Styrevedtaket i sak 59/01 er et gyldig styrevedtak, og skiller seg ikke på noen måte fra andre styrevedtak i andre saker i selskapet. Sånn som dette er fremstilt i Riksrevisjonens utkast til rapport blir det ikke korrekt, og våre presiseringer her er nødvendige. Dette kapittelet er også delvis omarbeidet siden vi fikk faktagrunnlaget oversendt for verifisering.

I kapittel 4.6.2, første kulepunkt har vi innarbeidet ytterligere nødvendige presiseringer rundt utviklingen av Krabugt 3 og Olav Tryggvasonsgt 3. Dette er informasjon som er nødvendig for å få korrekt fremstilling av fakta i dette forholdet.

VURDERINGER

Entra Eiendoms kjøp og salg av utvalgte eiendommer og virksomheter

I kapittel 5.1 i omtalen av Cort Adelters gate 33 og Fritznernsgt 12 i utkastet til rapport sies blant annet følgende;

"I Dokument nr. 3:2 (2006-2007) er det videre stilt spørsmål ved om tilbakekjøpet av Fritznernsgt 12 var lønnsomt for selskapet. De nye opplysningene i saken bidrar ikke i vesentlig grad til å avklare dette spørsmål."

Som Riksrevisjonen er kjent med, har selskapet utarbeidet lønnsomhetsanalyse som viser at direkteavkastningen fra eiendommen overstiger eiernes avkastningskrav, også etter at de 2,5 mill. kronene er inkludert i eiendommens anskaffelseskostnad. Vi kan derfor ikke se at Riksrevisjonen har grunnlag for sin påstand, og avsnittet må derfor strykes.

Videre sies det også at;

"Undersøkelsen viser at Entra Eiendom ikke i tilstrekkelig grad har kunnet dokumentere prosessen knyttet til salget av Cort Adelters gate 33 og Fritznernsgt 12 og tilbakekjøpet av Fritznernsgt 12. Beregninger, habilitetsvurderinger og annen informasjon om transaksjonene som burde ha foreligget på transaksjonstidspunktet, er av Entra Eiendom utarbeidet i etterkant og på forespørsel fra og i kommunikasjon med Riksrevisjonen. Betingelsene for transaksjonene er heller ikke tilstrekkelig dokumentert. Dette bidro til liten grad av gjennomsiktighet og etterprøvnbarhet."

Som Riksrevisjonen også selv kommenterer i redegjørelsene rundt prosessene i faktadelen, ble habilitetsvurderingene foretatt på transaksjonstidspunktet. Disse var imidlertid på transaksjonstidspunktet ikke skriftlig dokumentert og arkivert. Videre er det kun én lønnsomhetsberegning angående tilbakekjøpet av Fritznernsgt 12 som er beregnet i etterkant. Denne ble utarbeidet som følge av at Riksrevisjonen vurderte de 2,5 mill. kronene som anskaffelseskostnad på Fritznernsgt 12, og at Riksrevisjonen på denne bakgrunn stilte spørsmål ved avkastningen i tilbakekjøpet. Som Riksrevisjonen er kjent med, og som også fremgår av faktabeskrivelsene, hadde Entra Eiendom hele tiden forholdt seg til de 2,5 mill. kronene som en kostnad på Cort Adelters gate 33. Hvilken øvrig informasjon om transaksjonene som burde ha foreligget på transaksjonstidspunktet er ikke spesifisert.

For øvrig vil vi også her kommentere at selskapet ved behandlingen av Dok. nr. 3:2 (2006-2007) var helt åpen på at det var et klart forbedringspotensiale rundt dokumentasjon. Selskapet har tatt selvkritikk på at man ikke har vært tilstrekkelig sporbar i alle forhold. Blant annet som følge av dette har det i den siste tiden blitt gjort ytterligere forbedringer i Entramodellen, og det har

vært fokusert på implementering og etterlevelse av denne.

Med bakgrunn i ovenstående har selskapet innarbeidet nødvendige endringer i nevnte avsnitt.

Entra Eiendom slutter seg til at ryddighet og åpenhet rundt premissene i slike prosesser er viktig for at allmennheten skal ha tillit til at kjøp og salg av eiendommer er fundert på et forretningsmessig og faglig forsvarlig grunnlag.

Under omtale av andre transaksjoner sies det avslutningsvis;

"Ettersom styret i begynnelsen av desember 2001 vedtok at Nordahl Bruns gate 18 skulle selges, kan det stilles spørsmål ved selskapets begrunnelse for å avvise budet."

Etter selskapets vurdering tar ikke Riksrevisjonen her tilstrekkelig hensyn til verdikonsekvensene av at det etter at budet ble avslått ble gitt bygge- og deleforbud for eiendommen. Dette har etter selskapets vurdering vesentlig betydning for eiendommens verdi. Budet var basert på de forutsetninger som lå til grunn før bygge- og deleforbudet ble gitt. Videre henviser Riksrevisjonen til en investeringsanalyse som tilsa en forventet gevinst i forhold til bokført verdi på 31 mill. kroner. Vi vil her påpeke at denne analysen var utarbeidet før selskapet hadde fått fullt ut vurdert eiendommens potensiale, og man hadde tro på at den forventede gevinsten kunne være større enn det investeringsanalysen tilsa.

For øvrig registrerer vi at Riksrevisjonen på dette punktet viser til styresak 59/01 som et endelig vedtak om at Nordahl Bruns gate 18 kunne selges, samtidig som man andre steder i faktabeskrivelsene og vurderingen stiller spørsmål ved gyldigheten av dette vedtaket. Styrevedtaket i sak 59/01 er et gyldig styrevedtak, og skiller seg ikke på noen måte fra andre styrevedtak i andre saker i selskapet. Med bakgrunn i kravene til forretningsmessig drift, påhviler det selskapet i alle forhold å søke å oppnå best mulig avkastning. På dette tidspunkt ble det på denne bakgrunn vurdert at budet ikke var tilfredsstillende. Etter selskapets vurdering må derfor ovennevnte setning strykes.

Ufullstendige og uriktige opplysninger gitt tidligere i saken

I kapittel 5.2 sies det innledningsvis;

"Undersøkelsen viser at Entra Eiendom i forbindelse med utarbeidelsen av faktabeskrivelsen i Dokument nr. 3:2 (2006-2007) ikke ga tilstrekkelige informasjon, og ga opplysninger som ikke var korrekte."

Selskapet vil her beklage at det i forbindelse med utarbeidelse av Dok. nr. 3:2 (2006-2007) ikke ble gitt tilstrekkelig og korrekt informasjon vedrørende transaksjonene rundt Cort Adelers gate 33 og Fritzners gate 12. De dokumenter som den gang ble fremlagt var de dokumenter som etter administrerende direktørs oppfatning var de relevante med hensyn til hvordan de aktuelle transaksjonene endte. I etterkant ser selskapet

at dette ikke var tilstrekkelig for å få gjennomført en fullstendig gjennomgang av saken.

I samme kapittel sier Riksrevisjonen følgende;

"Noen av de uriktige eller upresise opplysningene er gitt for å imøtegå Riksrevisjonens vurderinger og andre merknader som er framkommet gjennom behandlingen av Dokument nr. 3:2 (2006-2007). Dette gjelder blant annet opplysninger om administrasjonens informasjon til styret om fullmaktstransaksjoner. Administrerende direktørs fullmakt til å selge eiendommer er knyttet til gjennomføringen av konkrete salg. Det at selskapets styre ut fra en strategisk vurdering har fattet vedtak om eiendommer som skal selges har liten betydning for vurderingen av hvordan fullmakten er benyttet."

Etter selskapets oppfatning må denne uttalelsen bygge på en misforståelse fra Riksrevisjonens side. Det er ikke riktig at administrerende direktørs fullmakt begrenser seg til gjennomføringen av konkrete salg. Administrerende direktørs fullmakt omfatter fullmakt til å beslutte og gjennomføre eiendomstransaksjoner innenfor fullmaktsbeløpet (som den gang var inntil 50 mill. kroner). For disse transaksjonene er det altså ikke behov for å informere styret i forkant av kontraktsinngåelse, og det er heller ikke behov for noe styregodkjennelse av disse transaksjonene. Hensikten med fullmakten er å gi administrerende direktør nødvendig fleksibilitet uten å måtte involvere styret. Dette er helt normal praksis i bransjen, og det er også vanlig med langt større fullmaktsgrenser enn i Entra Eiendom.

Videre kan det her se ut som om Riksrevisjonen vurderer sak 59/01 som en ren strategisk vurdering. Dette er ikke riktig, da dette var en konkret implementering og operasjonalisering av den allerede vedtatte strategien vedrørende blant annet geografisk fokus og hvilken type eiendom selskapet skulle besitte.

Det er således ikke grunnlag for Riksrevisjonens uttalelse, og hele avsnittet må derfor strykes.

Når det gjelder Riksrevisjonens kommentar i samme kapittel vedrørende opplysninger om kommunikasjonen med pst. og planlagt bruk av Youngs gate 7-9, er selskapet enig i at opplysningene har vært upresise. Det vises i denne sammenheng til våre kommentarer til kapittel 4.5.2 i faktabeskrivelsene tidligere.

Bruken av nye eiendommer i forhold til selskapets formål

Innledningsvis i kapittel 5.3 sier Riksrevisjonen;

"Undersøkelsen viser at Entra Eiendom har gjennomført eller planlagt investeringer for over 2,5 mrd. kroner i eiendommer som i hovedsak benyttes til private formål. I disse beregningene kommer eventuelt selskapets investeringer på Brattøra i tillegg. Dokument nr. 3:2 (2006-2007) viste at selskapets private leietakerandel har vært stigende fra opprettelsen og fram til utgangen av 2005. Den nye undersøkelsen viser at den private leietakerandelen er stigende også etter utgangen av 2005."

Etter selskapets vurdering foreligger det ikke noen øvre begrensning for hvor stor andel private leietakere selskapet kan ha. I denne sammenheng har selskapet forholdt seg til regjeringens forslag i St.prp. nr. 65

(2004-2005), og Stortingets behandling av denne. Finanskomiteen og Stortinget sluttet seg her til regjeringens forslag som blant annet sier at det er "...lite hensiktsmessig å etablere en fast prosentvis begrenning for andelen av selskapets arealer som leies ut til sekundærkunder". Videre utgjøres i overkant av halvparten av investeringsomfanget på 2,5 mrd. kroner som Riksrevisjonen oppgir av kjøp og utvikling av Biskop Gunnerus gate 14. Dette var en eiendom som ble kjøpt av daværende Posten BA, og med leieavtale med Posten BA om lag halvparten av de daværende arealene. Gjennom kjøpet av eiendommen bidro selskapet til å sikre at verdiutviklingen forble på statens hender. Entra Eiendom var i tett dialog med flere andre statlige/offentlig tilknyttede potensielle leietakere, herunder bl.a. NSB og statlige og kommunale etater, uten at dette førte frem. De øvrige arealene i eiendommen er derfor leiet ut til private leietakere. Selskapet ønsker imidlertid å påpeke at denne eiendommen vil være et godt fremtidig potensielt objekt for offentlige leietakere, blant annet med bakgrunn i beliggenhet, lokalenes fleksibilitet og de relativt korte gjenværende kontraktstidene med private leietakere.

Noen av hovedårsakene til at selskapets andel private leietakere i de siste år har steget, og at den forventes å stige ytterligere de kommende år, er selskapets utvikling av Grenseveien 92 i Oslo, samt kjøp av Akersgaten 51 i Oslo og Kjørbo i Sandvika. I 2003 flyttet Vegdirektoratet fra vår eiendom Grenseveien 92 til vår nyutviklede eiendom Alnafossen. Dette medførte at Grenseveien 92 ble fraflyttet og stående tom. Selskapet gjorde flere forsøk på å få leiet ut eiendommen til andre statlige og/eller offentlige leietakere, uten å lykkes med det. Eiendommen ble deretter fullstendig rehabilitert, og er nå fullt utleid. Leietakerne er i all hovedsak private leietakere. Dette er i tråd med prinsippene som ble fastsatt ved etableringen av selskapet, hvor håndtering av eiendom som fraflyttes av statlig leietaker ble drøftet.

Akersgaten 51 ble kjøpt høsten 2002 i forbindelse med at Aftenposten flyttet til Biskop Gunnerus gate 14. Entra Eiendom har i lengre tid vært i dialog med flere potensielle statlige og offentlige leietakere for leie av denne eiendommen, herunder NAV og Regjeringsadvokaten samt et departement, uten at dette har ført fram. For tiden er eiendommen under total rehabilitering. Det er inngått leieavtale med Vinmonopolet (et annet statlig aksjeselskap) for en vesentlig andel av lokalene (ca. 6.000 kvm), mens resterende arealer er forventes leid ut til private aktører. For øvrig har eiendommen en strategisk beliggenhet i forhold til våre primærkunder, og vil på sikt derfor kunne være et fremtidig potensielt objekt for statlige leietakere.

Selskapet inngikk i 2006 avtale om kjøp av Kjørbo-parken i Sandvika fra Norsk Hydro i forbindelse med at de vil fraflytte eiendommene og samlokalisere seg i nybygg på Vækerø. Selskapet har her vunnet konkurransen om ny lokalisering for politiet i Asker og Bærum, og er i gang med rehabilitering av eksisterende bygg samt nytt tilbygg i Kjørbo-parken til dette formålet. I etterkant av kjøpet er det også blitt avklart at

Norsk Hydro fremdeles vil ha behov for noe kontorlokaler på Kjørbo, og det er derfor inngått leieavtale for dette. For øvrige eksisterende lokaler er det inngått leieavtaler med private aktører. Selskapet ser for seg at lokaler som nå er disponert til Norsk Hydro vil kunne være aktuelle for potensielle offentlige leietakere når disse fraflyttes, samt at også potensielt nybyggingsareale på området vil kunne være aktuelt for offentlige leietakere.

I Riksrevisjonens uttalelse ovenfor inngår også planlagt ombygging av Krambugt 3/Olav Tryggvasonsgt 3 i Trondheim. Selskapet ønsker her å påpeke at eiendommen ble kjøpt gjennom utøvelse av opsjon nettopp for å ivareta en statlig leietakers interesser og ønsker om samlokalisering i Skattens hus selv om denne leietakeren var i en bindende leieavtale for flere år fremover med annen utleier. Dette forholdet har vi også tatt inn som endring i Riksrevisjonens vurdering av Krambugt 3/Olav Tryggvasonsgt 3 senere i samme kapittel.

I samme kapittel sier også Riksrevisjonen;

"Av de kjøpte eiendommene som er utleid til statlige aktører er betydelige arealer knyttet til såkalte "formålsbygg". Dette gjelder Nasjonalbiblioteket og Høgskolen på Kjeller. Med unntak for disse eiendommene er kun 43 prosent av de utleide arealene i selskapets nye eiendommer utleid til statlige aktører."

Selskapet vil her påpeke at ved etableringen av selskapet ble det overført en rekke høgskoleeiendommer, da dette ble vurdert å være innenfor selskapets formål. Enkeltstående høgskoler i sentrale strøk ble da heller ikke definert som formålsbygg. Det var kun undervisningseiendom som inngikk i et campus-område som ble definert inn i denne kategorien. Når det gjelder det forhold at Entra Eiendom skulle kjøpe og rehabilitere/utvikle Nasjonalbiblioteket, er dette en sak som ble særskilt besluttet av Stortinget. Dette er videre behandlet i St.prp. nr. 65 (2004-2005) som Stortinget sluttet seg til;

"Når det gjelder offentlige kulturbygg og formålsbygg for øvrig har Entra Eiendom AS på kommersielle vilkår engasjert seg når slike har vært lagt ut i konkurransemarkedet. Dette bl.a. ut fra at staten/det offentlige er selskapets primærkunder.

Eksempler på slike prosjekter er det nye Nasjonalbiblioteket og Høgskolen i Akershus. Staten som leietaker har i slike tilfeller valgt å slutte avtale med Entra Eiendom AS som leverandør og utbygger etter konkurranse med andre tilbydere."

I tillegg vises det også til tidligere redegjørelse vedrørende Biskop Gunnerus gate 14, som selskapet kjøpte fra Posten BA, og bidro til å opprettholde verdiene på statens hånd. Utifra de to selskapenes kjernevirksomhet er det for øvrig også naturlig at Entra Eiendom AS foresto utvikling og utleie av denne eiendommen fremfor at Posten gjorde dette. Som også nevnt tidligere, var det opprinnelig tenkt en større andel statlige/offentlige leietakere i Biskop Gunnerus gate 14 enn det som er resultatet så langt. Selskapet anser imidlertid eiendommen som et godt potensielt objekt for fremtidige offentlige virksomheter.

På denne bakgrunn finner ikke selskapet grunnlag for at Riksrevisjonen trekker ut de to nevnte eiendommer, og deretter gir en prosentandel av utleide arealer i nye eiendommer som er utleid til statlige eiendommer. Avsnittet må derfor fjernes. Alternativt må avsnittet omarbeides i tråd med selskapets innarbeidede endringer i utkast til rapport, se vedlegg.

I samme kapittel sier Riksrevisjonen følgende;

"Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om det ligger innenfor Stortingets forutsetninger at Entra Eiendom med utgangspunkt i sitt samfunnsansvar kan ta initiativ til og delta i store byutviklingsprosjekter hvor det synes å være begrensede muligheter for å bidra til å dekke statlige aktørers behov for lokaler."

Etter selskapets vurdering har det på dette området vært en vesentlig utvikling siden selskapet ble etablert i 2000. Det er klare politiske signaler om at næringslivet, og de statlige aksjeselskaper blant dem, må ta et langt større grad av samfunnsansvar i sine handlinger, og implementere samfunnsansvar i sine strategier. I tråd med dette har Entra Eiendom tilpasset seg denne utviklingen, og ment at man har holdepunkt for sin vurdering i de opprinnelige forutsetninger, samt de krav

som offentligheten stiller til næringslivet og dets virksomhet på dette området. Uavhengig av hvem som er leietaker i de konkrete lokaler, vurderes hovedhensikten å bidra skape gode helhetlige løsninger. Dette oppnår man ikke gjennom kun å fokusere på enkelteieendommer. Med denne bakgrunn mener selskapet at avsnittet i utkastet til rapport må omformuleres, eller tas ut.

Riksrevisjonens vurderinger avsluttes med følgende;

"Undersøkelsen viser at selskapets virksomhet slik det er forvaltet gjennom selskapets forretningside, strategier og praksis i vesentlig grad oppmuntrer til framstøt utenfor selskapets kjernevirksomhet. Det kan på denne bakgrunn stilles spørsmål ved om Nærings- og handelsdepartementet i tilstrekkelig grad har sørget for å klargjøre Entra Eiendoms formål."

Blant annet med bakgrunn i regjeringens forslag i St.prp. nr. 65 (2004-2005) og stortingets behandling av den, kan ikke selskapet se at virksomheten er forvaltet på en måte som bryter med kjernevirksomheten. Selskapet oppfatter den løpende dialogen med eier som god og avklarende.

