



Oslo

Kommunerevisjonen

2020

Eierskapskontroll –
eiendommer
organisert som
aksjeselskaper

Rapport 10

Siste publikasjoner fra Kommunerevisjonen i Oslo

Rapport 1/2020	Omsorgsbygg Oslo KFs oppfølging av byggeprosjekter
Rapport 2/2020	To byråders oppfølging av brudd på arbeidstidsbestemmelsene
Rapport 3/2020	Oppsummering av utvalgte undersøkelser gjennomført i regnskapsrevisjonen 2019
Rapport 4/2020	Saksbehandling og koordinering av gravearbeider
Rapport 5/2020	Overordnet styringsdialog om opplæring
Rapport 6/2020	Anskaffelser – kvalifikasjonskrav og tildelingskriterier
Rapport 7/2020	Forebygging av frafall fra videregående opplæring
Rapport 8/2020	Barneverntjenestens bruk av tolketjenester - Bydel Grorud og Bydel Søndre Nordstrand
Rapport 9/2020	Tilsyn og brannforebyggende arbeid

Forord

Denne rapporten er et resultat av eierskapskontrollen av eierstyring av kommunens eiendommer som er aksjeselskap. Slike selskap kalles gjerne single purpose-selskap.

Bystyret behandlet 22. juni 2016 Overordnet analyse og plan for selskapskontroll 2016–2020 (sak 187) og vedtok blant annet følgende:

Det gjennomføres etter kontrollutvalgets nærmere vurdering eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon i et utvalg selskaper. Selskaper som er tillagt et samfunnsmessig ansvar i tillegg til rent forretningsmessig drift, skal prioriteres i denne kontrollen.

Prosjektet ble vedtatt gjennomført av kontrollutvalget 27. august 2019 ved behandling av sak om forvaltningsrevisjon, eierskapskontroller og oppfølgingsundersøkelser med oppstart første halvår 2019 (sak 71).

Denne eierskapskontrollen er gjennomført i overensstemmelse med den tidligere kommunelovens regler om gjennomføring av selskapskontroll i §§ 77 nummer 5 og 80 samt forskrift om kontrollutvalg §§ 13 og 14 og gjeldende kommunelov § 23-2 første ledd bokstav d jf. § 23-4 og § 23-6. Gjennomføringen av eierskapskontrollen er basert på Norges Kommunerevisorforbunds (NKRF) *Veileder i selskapskontroll* – med vekt på eierskapskontroll.

Prosjektet er gjennomført av Kristin Skaane og revisjonsrådgiver Ragnhild Grøndahl Faller (prosjektleder).

Vi vil takke Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for miljø og samferdsel, Byrådsavdeling for næring og eierskap, Renovasjons- og gjenvinningsetaten og Undervisningsbygg Oslo KF for nødvendig bistand i løpet av prosjektet.

11. september 2020


Lars Normann Mikkelsen
avdelingsdirektør


Ragnhild Grøndahl Faller
revisjonsrådgiver

Innhold

Hovedbudskap	5
Sammendrag.....	5
1. Innledning	9
1.1 Bakgrunn.....	9
1.2 Formål og problemstillinger.....	10
1.3 Avgrensninger.....	10
1.4 Vurderingskriterier.....	10
1.5 Metodisk tilnærming og gjennomføring.....	11
1.6 Rapportens oppbygging.....	11
2. Presentasjon av selskapene	13
2.1 Byråden for byutvikling.....	13
2.2 Byråden for næring og eierskap.....	14
2.3 Byråden for miljø og samferdsel.....	16
3. Generalforsamling	17
3.1 Vurderingskriterier.....	17
3.2 Faktabeskrivelse.....	17
3.3 Kommunerevisjonens vurderinger.....	20
4. Vedtekter	22
4.1 Vurderingskriterier.....	22
4.2 Vedtektenes innhold.....	22
4.3 Jevnlig vurdering og oppdatering av vedtekter.....	22
4.4 Kommunerevisjonens vurderinger.....	24
5. Styrene	25
5.1 Vurderingskriterier.....	25
5.2 Faktabeskrivelse.....	25
5.3 Kommunerevisjonens vurderinger.....	27
6. Eiers målstyring, rapportering og informasjon til bystyret	29
6.1 Vurderingskriterier.....	29
6.2 Faktabeskrivelse.....	29
6.3 Kommunerevisjonens vurderinger.....	33
7. Samfunnsansvar og etisk regelverk	35
7.1 Vurderingskriterier.....	35
7.2 Faktabeskrivelse.....	35
7.3 Kommunerevisjonens vurderinger.....	38
8. Oppløsning og avvikling av selskap	40
8.1 Vurderingskriterier.....	40
8.2 Faktabeskrivelse.....	40
8.3 Kommunerevisjonens vurderinger.....	41
9. Kommunerevisjonens konklusjoner	42

10. Uttalelser til rapporten og Kommunerevisjonens vurdering av disse	44
10.1 Byråden for byutvikling.....	44
10.2 Frysjaveien Holding 31 AS	45
10.3 Grenseveien 73 AS.....	46
10.4 Grenseveien 91 AS.....	47
10.5 Byråden for næring og eierskap	47
10.6 Styrene i Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS ved Undervisningsbygg Oslo KF	50
10.7 Byrådsavdeling for miljø og samferdsel	51
10.8 Renovasjons- og gjenvinningsetaten for Haraldrudveien 20 AS.....	51
Vedlegg 1 Vurderingskriterier for eierskapskontroll	52
Vedlegg 2 Uttalelse fra byråden for byutvikling.....	62
Vedlegg 3 Uttalelse fra styret i Frysjaveien 31 Holding AS	65
Vedlegg 4 Uttalelse fra styret i Grenseveien 73 AS	67
Vedlegg 5 Uttalelse fra styret i Grenseveien 91 AS	69
Vedlegg 6 Uttalelse fra byråden for næring og eierskap	70
Vedlegg 7 Uttalelse fra styrene i Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS.....	75
Vedlegg 8 Uttalelse fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel	77
Vedlegg 9 Uttalelse fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten.....	79

Hovedbudskap

Kommunerevisjonen har undersøkt eierstyringen av fem av kommunens eiendommer som var organisert som aksjeselskap. I tillegg har Kommunerevisjonen undersøkt oppløsningen og avviklingen av ett slikt selskap. Eierstyringen var delegert henholdsvis byråden for byutvikling (tre selskap), byråden for miljø og samferdsel (ett selskap) og byråden for næring og eierskap (to selskap).

Eierskapet for de tre kontrollerte selskapene under byråden for byutvikling var i hovedsak utøvd i samsvar med bystyrets vedtak og forutsetninger, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring. Byråden for miljø og samferdsel hadde sørget for at oppløsningen og avviklingen av Haraldrudveien 20 AS var i tråd med kriteriene i undersøkelsen.

Byråden for næring og eierskaps eierstyring av de to kontrollerte selskapene var i hovedsak en del av foretaksstyringen av Undervisningsbygg Oslo KF. Ved en ekstraordinær generalforsamling hadde Undervisningsbygg opptrådd som eier, uten nødvendig fullmakt. Informasjon til bystyret ble gitt i Undervisningsbyggs årsrapporter. Der framsto foretaket som eier. Kravet om representasjon av begge kjønn i styret var ikke fulgt i det ene av de to selskapene.

Sammendrag

Kommunerevisjonen har hatt som formål at eierskapskontrollen skal gi informasjon til kontrollutvalget om utøvelse av eierskapet av kommunens eiendommer organisert som aksjeselskaper (single purpose-selskap).

Kommunerevisjonen har i denne eierskapskontrollen vurdert byrådenes eierstyring av Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS, Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS og om oppløsningen og avviklingen av det tidligere selskapet Haraldrudveien 20 AS. Undersøkelsesperioden er 2018 til 2020. Eierskapene for de seks selskapene som har vært gjenstand for denne undersøkelsen, har vært delegert tre ulike byråder, byråden for byutvikling, byråden for miljø og samferdsel og byråden for næring og eierskap.

Ved kjøp av eiendommer som er organisert som aksjeselskap, vil kommunen ofte være henvist til å erverve aksjene. Kommunen har kjøpt flere slike selskaper, hovedsakelig for å dekke kommunens ulike tomtebehov. Selskapene som er gjenstand for denne undersøkelsen, er ervervet for å dekke kommunens behov for skoler. For selskapene under byråden for byutvikling er aksjene kjøpt for at eiendommene skal dekke kommunens framtidige skolebehov. Fram til skolene eventuelt skal bygges, skal den forretningsmessige driften i disse selskapene opprettholdes så lenge som mulig. For selskapene under byråden for næring og eierskap forvalter Undervisningsbygg Oslo KF videregående skoler på eiendommene.

Selskapet Haraldrudveien 20 AS leide ut arealer til Renovasjonsetaten, og huset blant annet etatens hovedkontor. Byråden for miljø og samferdsel utøvde eierskapet. Bystyret besluttet i 2018 at selskapet Haraldrudveien 20 AS skulle oppløses og avvikles. Selskapet er oppløst, og kommunen ved Renovasjons- og gjenvinningsetaten har overtatt alle eiendeler og gjeld.

Problemstilling og metode

Problemstillingen har vært følgende:

- Utøves kommunens eierinteresser i single purpose-selskap i samsvar med bystyrets vedtak og forutsetninger, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring?

Problemstillingen er belyst ved at det, avhengig av aktiviteten i selskapene, ble undersøkt om eier har:

- ivaretatt kravene i aksjeloven og eventuell annen relevant lovgivning og kommunale vedtak om blant annet utforming av vedtekter og krav til innkalling og gjennomføring av generalforsamling og valg av styre
- satt klare resultatmål og andre mål for selskapet
- sikret seg nødvendig informasjon om selskapet gjennom rapportering om selskapets måloppnåelse gjennom eventuell møtevirksomhet og krav til rapportering
- ivaretatt sin opplysningsplikt gjennom å legge fram årsmelding og regnskap for bystyret
- fulgt opp at selskapet ivaretar sitt samfunnsansvar
- ivaretatt eventuelle andre særskilte føringer vedrørende selskapet fra bystyret
- ivaretatt kravene i aksjeloven ved oppløsning og avvikling av selskap

Eierskapskontroll gjennomføres ikke som en forvaltningsrevisjon, men som en mer begrenset kontroll og uten anbefalinger. Undersøkelsen er basert på Kommunerevisjonen i Oslos opplegg for eierskapskontroll som er benyttet i en rekke tidligere eierskapskontroller vedrørende aksjeselskaper som Oslo kommune eier helt eller delvis.

Kontrollen ble gjennomført ved innhenting og gjennomgang av egenerklæringer fra byrådene og selskapenes styre og andre dokumenter som er relevante for eierstyringen. De viktigste dokumentene er innkallinger, sakspapirer og protokoller fra generalforsamlinger og tertialmøter samt brev og annen skriftlig kommunikasjon mellom eier og selskap.

Datainnsamlingen foregikk i hovedsak i perioden februar til april 2020.

Konklusjoner

Eier, ved byrådet for byutvikling, hadde for selskapene Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS i all hovedsak sikret at eierinteressene i selskapene ble utøvd i samsvar aktuelle lovbestemmelser. Det var samtidig noen svakheter sett opp mot bystyrets vedtak og forutsetninger og etablerte normer for god eierstyring. De jevnlig evalueringene av styret var ikke skriftliggjort. De bygde heller ikke på styrets egevalueringer. Det ble ikke avgitt eller etterspurt kvartalsrapporter med regnskap. Eier hadde ikke forpliktet to av selskapene til å følge Oslo kommunes etiske regelverk eller tilsvarende ved vedtak i generalforsamling. Eier hadde ikke fulgt opp at selskapene ivaretok sitt samfunnsansvar utover at styret hadde tatt inn relevante forhold, herunder etterlevelse av kommunens etiske regelverk, i kontrakten med forretningsfører for selskapene.

Det var enkelte mangler ved byråd for næring og eierskaps eierstyring av Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30 C AS sett opp mot aktuelle lovbestemmelser lagt til grunn i denne eierskapskontrollen. Protokollen fra den ekstraordinære generalforsamlingen etter

overtagelse av aksjene i Nydalsveien 30C AS viser at Undervisningsbygg opptrådte som eier uten å være delegert fullmakt til det. Det kan innebære at generalforsamlingens vedtak er ugyldige. Kravet om representasjon av begge kjønn i styret var ikke fulgt i det ene av de to selskapene. Det var samtidig noen svakheter sett opp mot bystyrets vedtak og forutsetninger og etablerte normer for god eierstyring. Eier hadde ikke sett behov for å evaluere styret. Eier hadde ikke satt klare mål og resultatmål for de undersøkte selskapene. Eier sikret nødvendig rapportering i tråd med vurderingskriteriene, men det ble ikke avgitt eller etterspurt kvartalsrapporter med regnskap av eier. Eier avholdt heller ikke jevnlig kontaktmøter med selskapene, da eierstyringen av selskapene var en del av foretaksstyringen av Undervisningsbygg.

At eierstyringen var en del av den generelle foretaksstyringen innebar risiko for at det ikke var et nødvendig skille mellom foretaksstyringen og eierstyringen. Dette illustreres også ved at opplysningsplikten overfor bystyret for disse selskapene ble ivarettatt gjennom en egen note i årsrapportene til Undervisningsbygg hvor det framsto som at foretaket var eier. Videre hadde ikke byråden forpliktet selskapene til å følge Oslo kommunes etiske regler eller utarbeide og følge etiske regler som minst tilsvarte disse. Eier oppga her at selskapene var omfattet av kommunens etiske regelverk ettersom alle styremedlemmer og ansatte i selskapene var ansatt i Undervisningsbygg.

Eier, ved byråden for miljø og samferdsel, hadde sørget for at oppløsningen og avviklingen av selskapet Haraldrudveien 20 AS ble gjort i tråd med vurderingskriteriene i denne eierskapskontrollen.

Uttalelser til rapporten

Kommunerevisjonen har mottatt uttalelser til rapporten fra de tre byrådene som er omfattet i undersøkelsen, samt fra styrene i de omfattede selskapene. I uttalelsene blir det varslet tiltak som Kommunerevisjonen vurderes som relevante sett i lys av rapportens vurderinger og konklusjoner. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i kapittel 10 og ligger i sin helhet i vedlegg 2 til 9.

1. Innledning

Kommunen har over tid direkte eller gjennom datterselskap eid en rekke eiendommer organisert som aksjeselskap på kjøpstidspunktet. Ved kjøp av slike eiendommer i markedet vil kommunen være henvist til å erverve aksjene, selv om det for kommunens del kunne vært ønskelig å ha ervervet eiendommen direkte. Kjøpene gjøres for å dekke kommunens ulike behov for eiendommer, eksempelvis til skoleformål.

1.1 Bakgrunn

Det er flere årsaker til at eiendomsaktører plasserer sine enkelteiendommer i aksjeselskap. Mange eiendomsaktører foretrekker å ha ett selskap per eiendom. Det kan gjøre det enkelt å holde oversikt over inntekter og utgifter per eiendom, ettersom hvert selskap har eget regnskap. Disse selskapene er såkalte singel purpose-selskaper. Det vil si at eier opprettet selskapet for å isolere finansiell risiko, og at selskapet kun er til for utviklingen og salget av den aktuelle eiendommen. Slike selskap har typisk eiendommens adresse som selskapsnavn.

Ved omsetning av slike eiendommer i markedet, kan nye kjøpere som er aksjeselskaper, overta aksjene og fusjonere inn et aksjeselskap uten å utløse skattekrav. Skattemessig verdi av eiendommen videreføres. Oslo kommune har imidlertid ikke denne muligheten. Det er heller ikke mulig å omdanne et aksjeselskap til et kommunalt foretak med skattemessig kontinuitet.

Når Oslo kommune erverver slike selskap gjennom kjøp av aksjene, kan selskapsstrukturen enten opprettholdes eller avvikles slik at eiendommen inngår i kommunens ordinære drift.

Hvis selskapet/selskapsstrukturen opprettholdes, er det flere selskapsrettslige og regnskapsmessige formalia å holde oversikt over og følge opp. Hvert selskap må for eksempel ha et styre, avholde styremøter og generalforsamlinger og avlegge regnskap. Når kommunen kjøper slike selskaper, overtar den alle heftelser. Noen av disse kan være ukjente, uklare eller problematiske heftelser som kan kreve mye ekstraarbeid når det skal sikres at samfunnsansvaret ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Dersom kommunen ønsker å oppløse selskapet, kan oppløsning gi utløsning av et skattekrav. Det er fordi fritaksmetoden innebærer at aksjer i et eiendomsselskap kan selges skattefritt fra et selskap til et annet, mens salg av selve eiendommen utløser gevinstskatt. Videre kan avvikling av et aksjeselskap være en uvanlig transaksjon for den enkelte virksomhet, noe som kan medføre risiko for feil.

Aktiviteten i slike selskaper kan variere. Enkelte selskap kan ha liten aktivitet utover å eie den aktuelle eiendommen. Der kan det være risiko for at formelt regelverk for eierstyringen ikke etterleves, for eksempel at det ikke velges styre eller gjennomføres generalforsamling. I andre selskap kan det være større aktivitet, med et annet risikobilde.

1.2 Formål og problemstillinger

Kommunerevisjonen har hatt som formål at eierskapskontrollen skal gi informasjon til kontrollutvalget om utøvelse av eierskapet av kommunens eiendommer organisert som aksjeselskaper (single purpose-selskap).

Problemstillingen har vært følgende:

- Utøves kommunens eierinteresser i single purpose-selskap i samsvar med bystyrets vedtak og forutsetninger, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring?

Problemstillingen er belyst ved at det, avhengig av aktiviteten i selskapene, ble undersøkt om eier har:

- ivaretatt krav om blant annet utforming av vedtekter og krav til innkalling og gjennomføring av generalforsamling og valg av styre
- satt klare resultatmål og andre mål for selskapet
- sikret seg nødvendig informasjon om selskapets måloppnåelse gjennom eventuell møtevirksomhet og krav til rapportering
- ivaretatt sin opplysningsplikt gjennom å legge fram årsmelding og regnskap for bystyret
- fulgt opp at selskapet ivaretar sitt samfunnsansvar
- ivaretatt eventuelle andre særskilte føringer vedrørende selskapet fra bystyret
- ivaretatt kravene i aksjeloven ved oppløsning og avvikling av selskap

1.3 Avgrensninger

Undersøkelsen var innrettet mot eierstyringen av selskapene. Kommunerevisjonen vurderte ikke forhold i selskapene eller forhold knyttet til kjøp av selskapene. For selskapet Haraldrudveien 20 AS så vi kun på utvalgte forhold rundt oppløsning og avvikling av selskapet, jf. vurderingskriteriene i kapittel 8.1. Kommunerevisjonen hadde i tidligere brev tatt opp forhold rundt avviklingsregnskapet av 30. november 2018, som viste høyere ilignet skatt enn hva som var regnskapsført i Renovasjonsetaten i 2018. Dette førte til at det i 2019 var utgiftsført kroner 5 millioner i investeringsregnskapet som burde vært ført i 2018. Dette ble ikke fulgt videre opp i denne undersøkelsen.

Undersøkelsen ble avgrenset til å gjelde perioden 2018 til 2020.

1.4 Vurderingskriterier

Vurderingskriteriene som er benyttet i undersøkelsen var blant annet utledet fra

- lov om aksjeselskaper (aksjeloven)
- lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- byrådssak 273/11 Oslo kommunens prinsipper for god eierstyring av aksjeselskaper, tatt til orientering av bystyret 25. april 2012 (sak 98)

Vi la også KS' *Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll* (2015) til grunn for vurderingskriteriene som uttrykk for beste praksis på området.

Vurderingskriteriene ble sendt Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for miljø og samferdsel, Byrådsavdeling for næring og eierskap, samt Renovasjons- og gjenvinningsetaten og Undervisningsbygg Oslo KF til uttalelse. Av disse hadde

Byrådsavdeling for næring og eierskap enkelte kommentarer, men var enig i de vurderingskriteriene som ble lagt til grunn.

1.5 Metodisk tilnærming og gjennomføring

Kommuneloven § 23 nr. 2 pålegger kontrollutvalget å påse at det føres kontroll med forvaltningen av kommunens eierinteresser i selskaper. Eierskapskontroll innebærer en slik kontroll. Den omfatter blant annet at undersøkelsen skal kontrollere om den som utøver kommunens eierinteresser, gjør dette i samsvar med bystyrets vedtak og forutsetninger.

Eierskapskontrollen er en begrenset kontroll. Kommunerevisjonens opplegg for eierskapskontroll er basert på Norges Kommunerevisorforbunds *Veileder i selskapskontroll*, 22. oktober 2018. Kontrollen ble gjennomført ved innhenting og gjennomgang av egenerklæringer fra eierrepresentant og styret og annen relevant dokumentasjon av eierstyringen i de seks selskapene som inngikk i undersøkelsen.

Kommunerevisjonen så i denne undersøkelsen på eierstyringen av selskapene Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS, Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS og på oppløsningen og avviklingen av det tidligere selskapet Haraldrudveien 20 AS.

Gitt undersøkelsens karakter ble det ikke gitt anbefalinger.

Prosjektet ble formelt startet ved utsendelse av oppstartsbrev til byråden for byutvikling, byråden for miljø- og samferdsel og byråden for næring og eierskap, samt Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Renovasjons- og gjenvinningsetaten og Undervisningsbygg Oslo KF, 11. februar 2020.

Vi avholdt oppstartsmøter med byrådsavdeling for næring og eierskap 11. mars 2020 og Undervisningsbygg Oslo KF 1. april 2020. Faktaframstillingen i rapporten ble sendt byrådsavdeling for byutvikling, byrådsavdeling for miljø og samferdsel, byrådsavdeling for næring og eierskap, Renovasjons- og gjenvinningsetaten og Undervisningsbygg 12. mai 2020 til verifisering. Kommunerevisjonen mottok tilbakemeldinger på faktaframstillingen og supplerende informasjon og gjorde enkelte endringer i faktaframstillingen. Kommunerevisjonen sendte rapporten til uttalelse 19. juni 2020.

Datainnsamlingen foregikk i hovedsak i perioden februar til april 2020.

1.6 Rapportens oppbygging

Rapportens kapittel 2 gir en kortfattet presentasjon av selskapene som var gjenstand for denne undersøkelsen. I kapittel tre ser vi om eier har sikret at generalforsamlinger avholdes i tråd med kravene til dette. Kapittel fire omhandler selskapenes vedtekter, og om disse jevnlig vurderes og eventuelt oppdateres. I kapittel fem ser vi om og hvordan eier har ivaretatt kravene til styret, herunder styrets kompetanse, representasjon av begge kjønn og om eier jevnlig vurderer styret opp mot etablerte mål. Kapittel seks omhandler eiers målstyring av selskapene, hvordan eier følger opp og sikrer seg nødvendig rapportering fra selskapene og om eier overholder opplysningsplikten og gir informasjon til bystyret. I kapittel sju ser vi om eier sikrer at selskapene følger et etisk regelverk som tilsvarer eller er bedre enn Oslo kommunes etiske regelverk, og om

selskapene ivaretar sitt samfunnsansvar. Kapittel 8 omhandler oppløsning og avvikling av selskapet Haraldrudveien 20 AS. I kapittel 9 framgår Kommunerevisjonens konklusjoner.

I kapittel 10 oppsummerer og vurderer vi vesentlige momenter i uttalelsen fra de tre byrådene som er omfattet i undersøkelsen, samt uttalelsene fra styrene i de omfattede selskapene. De mottatte uttalelsene følger i sin helhet i vedlegg.

2. Presentasjon av selskapene

Bystyret ga 6. mai 1997 (sak 220) byrådet fullmakt til å møte og stemme på Oslo kommunes vegne i generalforsamlinger i selskaper hvor kommunen eier aksjer. Denne fullmakten ble videredelegert til den enkelte byråd 27. juni 1997 (sak 1425). For selskapene i denne undersøkelsen har byråden for byutvikling, byråden for næring og eierskap og byråden for miljø og samferdsel vært delegert eierfullmakten. Under følger en presentasjon av de seks selskapene. Samtlige var heleid av Oslo kommune.

2.1 Byråden for byutvikling

Selskapene som er omfattet av denne undersøkelsen, er ervervet for å ivareta kommunens framtidige tomtebehov, hovedsakelig til skoler. Dette er selskapene Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS. Det var Eiendoms- og byfornyingssetaten som forberedte og gjennomførte erverv av disse selskapene i henholdsvis 2018, 2014 og 2017. Etter ervervene, er det byråden for byutvikling som har forestått eierfunksjonen, og den har blitt løpende ivaretatt i linjen. Normalt ble fullmakt til å representere eier på generalforsamling videredelegert til kommunaldirektør og seksjonssjef ved avdeling for eiendom. Byråden for byutvikling har informert bystyret, blant annet ved årlig å rapportere årsregnskaper og årsberetninger for selskapene.

Ifølge byråden for byutvikling tilsier et godt eierskap at driften i disse selskapene skal opprettholdes så lenge som mulig, før selskapenes verdier rettidig skal reduseres sterkt gjennom at bygningene rives, og at selskapets inntektsgrunnlag dermed fjernes. Dette er i motsetning til andre selskap der et godt eierskap normalt innebærer at verdiene i selskapet ivaretas og utvikles. Usikkerhet rundt rivetidspunkt og relativt kort tidshorisont stiller ifølge byråden andre krav til eier og styret her enn for ordinære selskap.

Videre understreker byråden at mange av rammevilkårene for selskapets drift settes av andre enn eier og de formelle selskapsorganene. Eiendoms- og Byfornyelsesetaten eller Undervisningsbygg Oslo KF fremmer reguleringsforslag for fremtidig bruk av selskapets eiendom, mens Utdanningsetaten jevnlig ruller skolebehovsplanen for beslutning i bystyret. Undervisningsbygg blir byggherre for riving og nybygg når den tiden kommer. Samlet sett medførte dette ifølge byråden en komplisert styringssituasjon.

2.1.1 Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS

Eiendommene Grenseveien 73 og 91 ligger i den gamle «bilbyen» på Ensjø i bydel Gamle Oslo. Området har vært under transformasjon til å bli et boligområde. Det er planlagt at det skal oppføres en barneskole på Ensjø, og at det som skal bli Grønvold park, skal anlegges.

Oslo kommune kjøpte først Grenseveien 91 AS i 2014 og Grenseveien 73 AS i 2018. Eiendommene ble ervervet ved at kommunen kjøpte alle aksjene i de selskapene som eide eiendommen. Selskapet eies 100 prosent av Oslo kommune. Etter kjøpet har ikke selskapene hatt noen ansatte. Forvaltning, drift, vedlikehold og forretningsførsel blir utført av ekstern forretningsfører.

Grenseveien 73 er på snau 5 mål, og leies ut hovedsakelig til bilrelatert virksomhet. Hoveddelen av eiendommen har adkomst fra Grenseveien og består av bebyggelse fra forskjellige tidsepoker. Eiendommen inneholder bilforretning, billakkeringsverksted og noen leiligheter. Selskapets formål ifølge vedtektene er å «eie, leie ut og ellers drifte fast eiendom, samt annen relevant investeringsaktivitet og annet som står i forbindelse med foranstående». Bystyret vedtok kjøp av samtlige aksjer i Grenseveien 73 AS for 146 millioner kroner 20. juni 2018 (sak 224).

Grenseveien 91 har et areal på omtrent 13,5 mål, og har ifølge vedtektene samme formål som Grenseveien 73 AS. Bystyret vedtok 18. juni 2014 (sak 183) at Oslo kommune kjøpte samtlige aksjer i Røwde Eiendom AS fra Røwde & Co AS. Kjøpesummen var da foreløpig beregnet til ca. 112 millioner kroner. Kommunen kjøpte selskapet for å sikre seg eiendomsretten til Grenseveien 91. Ny barneskole på Ensjø var planlagt ferdigstilt i 2021. I skolebehovsplanen 2019–2028 fremgår det at byggeplanene var utsatt, og framdriften for skolen skulle tilpasses befolkningsutviklingen i området. Det var ifølge byrådssak 152 av 28. mai 2019 ikke satt tidspunkt for ferdigstillelse.

De vesentligste kostnadselementene for Grenseveien 73 og 91 er løpende drift, vedlikehold, vaktmestertjeneste og forretningsførsel. For Grenseveien 73 AS ble årsresultatet etter skatt i 2018 3,1 millioner kroner mot 2,1 millioner kroner i 2017. I forbindelse med overtagelsen av eiendommen har selskapet brukt en del ressurser på opprydding og gjennomgang av blant annet el- og brannsikkerhet. For Grenseveien 91 AS ble årsresultatet etter skatt i 2018 kroner 425 686 mot 1,3 millioner kroner i 2017. Årsaken til nedgangen er at de største leietakerne flyttet ut fordi tidligere planlagt tidspunkt for oppstart av byggearbeider til skoleformål nærmet seg.

2.1.2 Frysjaveien 31 Holding AS

Selskapet ble kjøpt for at kommunen skulle få eiendomsretten til Frysjaveien 31 som planlegges brukt til skoleformål, jf. bystyrets vedtak av 10. mai 2017 (sak 111). Kjøpesummen var på 354,1 millioner kroner. Aksjene ble overtatt av Oslo kommune 30. juni 2017. Selskapet eies 100 prosent av Oslo. Selskapet har ingen ansatte. Forvaltning, drift, vedlikehold og forretningsførsel utføres av et eksternt firma.

Selskapet har ifølge vedtektene som formål å «eie, leie ut og ellers drifte fast eiendom, samt annen relevant investeringsaktivitet og annet som står i forbindelse med det foranstående». I 2018 omstrukturerte selskapets styre selskapet og samlet eiendomsretten og hjemmelen til eiendommen i ett selskap. Dette var for å sikre et tilfredsstillende rettsvern.

Eiendommen består av bygningsmasse med et samlet areal på omtrent 9000 kvadratmeter, mens tomten er på drøye 11,5 mål. Eiendommen leies ut til næringsvirksomhet og har én leietaker, Møller Mobility Group AS. Årsresultatet etter skatt ble i 2018 kr 1,8 millioner mot omtrent 4 millioner kroner i 2017. Endringen er hovedsakelig av teknisk art. Datterselskapet Nye Frysjaveien 31 AS hadde et driftsresultat etter skatt på kr 11,6 millioner kroner.

2.2 Byråden for næring og eierskap

Den løpende eieroppfølgingen av Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS ble ivarettatt av Seksjon for eierskap og prosjekter i Byrådsavdeling for næring og eierskap.

Fullmakten til å representere eier på generalforsamling ble normalt delegert fra byråd til kommunaldirektør, og videre til seksjonssjef.

På og i de aktuelle eiendommene, Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30 C AS, er det i dag skoler som eies og driftes av Undervisningsbygg Oslo KF (Undervisningsbygg). Byrådsavdeling for næring og eierskap har ansett Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30 C AS som en integrert del av kommunens skoleeiendom som eies og forvaltes av kommunen gjennom Undervisningsbygg Oslo KF. Undervisningsbygg er forretningsfører for selskapene, og det er ansatte i Undervisningsbygg som sitter i selskapenes styre. Styrevervene er ubetalte, og styrearbeidet skjer som en integrert del av foretakets ordinære virksomhet.

Ifølge eierrepresentant har byrådsavdelingen, foretaket og de to selskapene vært omforent om at selskapene kun eksisterer for å ivareta «selskapsrettslige formaliteter» som avholdelse av generalforsamling og for å unngå de skattekrav som vil følge ved oppløsning. Selskapenes reelle formål er ifølge eier å stille skoleeiendom til rådighet for kommunen, og selskapenes mål er å administreres mest mulig effektivt, uten formål om å skaffe eier økonomisk utbytte.

Undervisningsbygg har informert om selskapene i sine årsberetninger, og selskapene er oppført som poster i Undervisningsbyggs regnskap. Både Nydalsveien 30 C AS og Kabelgata 10 AS har ifølge Undervisningsbyggs årsberetning for 2019 som formål å stille skoleeiendom til rådighet for Oslo kommune.

2.2.1 Kabelgata 10 AS

Kabelgata 6 AS ble stiftet 28. mars 2007. Bystyret vedtok å kjøpe aksjene i selskapet 12. november 2008 (sak 417) for omtrent 142 millioner kroner. Undervisningsbygg foresto kjøpet, og aksjene ble overtatt av kommunen i 2009. Aksjeselskapet er ikke blitt oppløst, men eiendommen er innlemmet som en ordinær eiendom i foretakets øvrige eiendomsportefølje. Organiseringen som aksjeselskap ble beholdt ut fra en vurdering av at dette var i kommunens egeninteresse, da oppløsning av selskapet ifølge eierrepresentant ville kunne medføre en skattekostnad på 22 millioner kroner for kommunen.

Etter ervervet sa foretaket opp eksisterende leieforhold og fikk eiendommen omregulert. Eksisterende bygninger ble revet, og ny skole ble ifølge eierrepresentant bygget i henhold til bystyrets vedtatte skolebehovsplan. Aksjeselskapet endret i 2011 navn til Kabelgata 10 AS i tråd med Plan og bygningsetaten endring i adressen.

Selskapets formål er å eie, utvikle og drive eiendommen Kabelgata 10–12, en omtrent 20 000 m² stor tomt i Oslo. Selskapets eneste aktivitet er å bortfeste eiendommen til Undervisningsbygg. Kuben videregående skole er oppført på tomten. Selskapet har en fast festeinntekt på 5 millioner kroner. Selskapet har en daglig leder som også er assisterende eiendomsdirektør i Undervisningsbygg.

2.2.2 Nydalsveien 30C AS

Nydalsveien 30C AS' eiendom er en 7656 kvm stor tomt, bebygd med Nydalen videregående skole. Selskapet leier ut skolelokaler til Undervisningsbygg, og selskapet har inngått avtale med foretaket om at Undervisningsbygg er forretningsfører for selskapet.

Bystyret vedtok 31. januar 2018 (sak 29) at Oslo kommune tiltrår forkjøpsretten i henhold til leiekontrakt om kjøp av alle aksjene i Nydalsveien 30 C AS til omtrent kroner 1,1 milliard, inkludert kommunens utgifter som ville påløpe ved oppløsning av selskapet (latent skatt og dokumentavgift). I byrådssak 24/18 framgår det at byrådets intensjon var å oppløse selskapet etter erverv. Ifølge byrådssaken ville det innebære at kommunen i tillegg til kjøpesummen måtte dekke en skatt på 149 millioner kroner og omtrent 24 millioner kroner i dokumentavgift. Aksjene ble overdratt til kommunen 2. mai 2018. Ifølge selskapets årsberetning ble aksjene overdratt til Undervisningsbygg. Selskapet har ingen ansatte, da det var vurdert at styret kunne ivareta den daglige driften.

Det foreligger p.t. ikke en plan for oppløsning av selskapet. Eier har bestilt og styret har gjort vurderinger av mulig oppløsning. Styret har også innhentet en ekstern juridisk vurdering av selskapets skatteposisjon ved oppløsning.

2.3 Byråden for miljø og samferdsel

Den løpende eieroppfølgingen av Haraldrudveien 20 AS ble ivaretatt av den seksjonen i Byrådsavdeling for miljø og samferdsel som hadde ansvaret for daværende Renovasjonsetaten. Fullmakten til å representere eier på generalforsamling ble normalt delegert fra byråd til kommunaldirektør.

Haraldrudveien 20 AS drev eiendomsforvaltning fra selskapets adresse i Oslo. Selskapet eide de faste eiendommene med adresse Haraldrudveien 20–28 og skulle inneha og leie ut eiendom som skulle bidra til gjennomføring av kommunens avfallspolitikk.

Renovasjonsetaten var eneste leietaker. Selskapets driftsinntekter i 2017 ble 11,1 millioner kroner, og årsresultatet ble 959 796 kroner. Selskapet hadde sysselsatt 0, 25 årsverk i regnskapsåret 2017. Årsverket tilhørte en person som også var ansatt i Renovasjonsetaten. Styret besto før avvikling og oppløsning av selskapet av én person med vararepresentant.

Etter endringer i selvkostreglementet, kom byrådet ifølge byrådssak 136/18 kom fram til at Renovasjonsetaten kunne eie og leie eiendom selv. Formålet med aksjeselskapet Haraldrudveien 20 AS var da ifølge byrådet bortfalt. Byrådet anbefalte derfor at Haraldrudveien 20 AS skulle oppløses og at eiendomsretten til de aktuelle eiendommer ble overført til Oslo kommune. Bystyret vedtok 13. juni 2018 under sak 207 blant annet at «Oslo kommune oppløser Haraldrudveien 20 AS og overtar alle eiendeler og gjeld i selskapet og aksjene slettes». Selskapet er oppløst og kommunen ved Renovasjons- og gjenvinningsetaten har overtatt alle eiendeler og gjeld.

3. Generalforsamling

I dette kapitlet ser vi om og hvordan eier har avholdt generalforsamlinger for selskapene i tråd med kriteriene under 3.1.

3.1 Vurderingskriterier

Generalforsamlingens myndighet

- Eierbeslutninger og vedtak skal foretas på generalforsamlingen.

Avholdelse av generalforsamling

- Ordinær generalforsamling skal avholdes årlig, senest innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.
- Innkalling med dagsorden og sakspapirer skal sendes minst én uke før møte.
- Holdes generalforsamlingen som møte, skal styrelederen og daglig leder være til stede.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:
 - godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte
 - andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen, herunder valg av styre og revisor
- Revisors godtgjørelse skal godkjennes av generalforsamlingen.

Protokoll for generalforsamlingen

- Det skal foreligge protokoll fra generalforsamlingen som inneholder
 - en fortegnelse over de møtende (kan også framgå av vedlegg). Dersom aksjonærer eller andre har møtt i henhold til fullmakt, skal det framgå at gyldig fullmakt er framlagt.
 - generalforsamlingens beslutninger
- Protokollen skal dateres, underskrives av styrets leder og minst en annen person valgt av generalforsamlingen.

3.2 Faktabeskrivelse

3.2.1 Selskapene under byråden for byutvikling

Myndighet

Eier og styrene i Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS bekreftet i egenerklæringene at eierbeslutninger ble fattet i ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. En gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon, møtereferater, brev og lignende ga ikke indikasjoner på at eierbeslutninger ble fattet på annen måte.

Avholdelse av generalforsamling og beslutninger

Det var avholdt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger som møte for selskapene Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien Holding AS. Styrene hadde sendt ut innkalling med dagsorden og sakspapirer minst en uke før ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. For de ekstraordinære generalforsamlingene gjennomført ved overtakelse av aksjene i to av selskapene hadde Eiendoms- og byfornyelsesetaten sendt ut innkallingen.

Ordinær generalforsamling for Grenseveien 91 AS ble avholdt i mars, altså innenfor første halvår for årene 2018 og 2019. Ved den ordinære generalforsamlingen i Grenseveien 91 AS for 2018 og 2019 møtte representanter for eier ved byrådsavdelingen for byutvikling, styreleder og to styremedlemmer. Selskapet hadde ikke daglig leder, i stedet stilte representanter fra selskapets forretningsførere. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 25. november 2019 (se nedenfor).

I forbindelse med erverv av Grenseveien 73 AS i 2018 hadde Eiendoms- og byfornyelsesetaten forberedt avholdelse av ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre, valg av revisor, endringer i vedtektene og lignende i forbindelse med overtakelsen av selskapets aksjer. I henhold til kjøpekontrakten punkt 3 skulle aksjene overtas av kjøper innen 30 dager etter bystyrets vedtak. Det ble imidlertid inngått avtale med selger om utsatt overtakelse til 15. august 2018. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling samme dag, hvor to representanter for eier fra Byrådsavdeling for byutvikling møtte. Her ble blant annet selskapets styre oppnevnt og revisor valgt. I tillegg ble navn og vedtekter for selskapet endret. Det ble så avholdt ordinær generalforsamling i Grenseveien 73 AS i mars 2019. Her møtte representanter for eier ved Byrådsavdelingen for byutvikling, styreleder og to styremedlemmer. Selskapet hadde ikke daglig leder eller andre ansatte. I stedet stilte representanter fra selskapets forretningsførere. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 25. november 2019 (se nedenfor).

Kommunen overtok aksjene i daværende Frysjaveien Eiendomsinvest AS, nåværende Frysjaveien 31 Holding AS 30. juni 2017 og avholdt ekstraordinær generalforsamling samme dag. Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde forberedt grunnlaget for kjøpet og forberedt avholdelse av ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre, valg av revisor, endringer i vedtektene og lignende i forbindelse med overtakelsen av selskapets aksjer. Det ble videre avholdt ekstraordinær generalforsamling i Frysjaveien 31 Holding AS 10. oktober 2017, ordinær generalforsamling for selskapet 21. mars 2018 og 28. mars 2019 og ekstraordinær generalforsamling 25. november 2019. På de ordinære generalforsamlingene møtte to representanter for eier fra byrådsavdeling for byutvikling og styreleder, samt representant for forretningsfører. På den ekstraordinære generalforsamlingen i 2017 møtte styrets leder og to representanter for eier fra Byrådsavdeling for byutvikling. På den ekstraordinære generalforsamlingen 2019 møtte styrets leder og en representant for eier fra Byrådsavdeling for byutvikling.

De ordinære generalforsamlingene i de tre selskapene hadde behandlet og avgjort saker som godkjenning av årsregnskap og årsberetning, andre saker som etter loven eller vedtektene hører inn under generalforsamlingen, herunder valg av styre og revisor, samt godkjenning av revisors godtgjørelse.

På ekstraordinære generalforsamlinger 25. november 2019 ble mål, både effektmål og resultatmål, for alle tre selskapene behandlet og vedtatt. Her var eierrepresentant fra byrådsavdelingen og selskapenes styreleder til stede. Målene for selskapene omtales nærmere i kapittel 5.

Protokoll

Kommunerevisjonen gikk gjennom protokollene fra avholdte ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger for Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31

Holding AS. De inneholdt en fortegnelse over de møtende. Det framgikk også at aksjonær har møtt i henhold til fullmakter, og kopi av gyldige fullmakter var vedlagt protokollene. Videre framgikk generalforsamlingens beslutninger av protokollene. Samtlige protokoller viste dato for generalforsamlingen. De var underskrevet av styreleder og en annen person valgt av generalforsamlingen. Protokollen for ekstraordinær generalforsamling for Frysjaveien 31 Holding AS fra 25. november 2019 hadde ikke dato for signatur.

3.2.2 Selskapene under byråden for næring og eierskap

Myndighet

Eier og styrene i Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30 AS bekreftet i egenerklæringene at eierbeslutninger ble fattet i ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. En gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon, møtereferater, brev og lignende ga ikke indikasjoner på at eierbeslutninger ble fattet på annen måte. Samtidig oppga eier at en del av oppfølgingen av selskapene ble foretatt gjennom den ordinære foretaksstyringen uten at det da ble fattet beslutninger for disse selskapene.

Avholdelse av generalforsamlinger og beslutninger

For Kabelgata 10 AS hadde eier avholdt ordinære generalforsamlinger i juni måned i 2018 og 2019. Styret bekreftet at generalforsamling gjennomføres som en kontorforretning eller en forenklet generalforsamling, jf. aksjeloven § 5-7, uten innkallinger.

Styret hadde i undersøkelsesperioden oversendt underlag og forslag til blant annet vedtektsendringer og nytt styremedlem i brev form før generalforsamlingene. Det har ikke vært ansett som nødvendig at noen fra selskapet eller selskapets styre møtte på generalforsamlingene. Før ordinær generalforsamling i 2018 hadde eier utarbeidet et internt notat i forkant av møtet med blant annet forslag til eiers vurderinger av styrets forslag om vedtaksendring.

De ordinære generalforsamlingene hadde behandlet og avgjort saker som godkjenning av årsregnskap og årsberetning og valg av nytt styremedlem. Videre hadde generalforsamlingene godkjent revisors godtgjørelse.

Nydalsveien 30C AS ble overtatt av kommunen 2. mai 2018. Samme dag ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling. Det var Undervisningsbygg som hadde forberedt og gjennomført kjøpet, og forberedt generalforsamlingen. Ifølge protokollen var selskapets aksjeeier, Undervisningsbygg, representert ved tre ansatte, hvorav to sammen hadde signaturrett for foretaket. Generalforsamlingsfullmakten for selskapet var ikke videre delegert til Undervisningsbygg. Ifølge protokollen var ikke eierrepresentant fra Byrådsavdeling for næring og eierskap til stede. Ifølge protokollen «samtykket selskapets eneste aksjeeier» videre i at «generalforsamlingen ble holdt uten vedtak fra styret, jf. aksjeloven § 5-6 (3), og at verken styrets leder, daglig leder eller en stedfortreder for dem var til stede, jf. aksjeloven § 5-4 (1) tredje setning». I møte valgte generalforsamlingen nytt styre og revisor, og endret selskapets vedtekter.

Eier, ved Byrådsavdeling for næring og eierskap, avholdt ordinær generalforsamling for Nydalsveien 30C AS sist 17. oktober 2019. Styret oversendte underlag til generalforsamling 2019, herunder årsberetning, revisors beretning og årsregnskap med

noter, 3. september 2019. Generalforsamlingen ble som for Kabelgata 10 AS gjennomført som kontorforretning. Protokollen viste at generalforsamlingen var satt uten innkalling i henhold til aksjeloven av 13. juni 1997 nr. 44 § 5-7. Videre framgikk det at styrets leder ikke var til stede.

Protokoll

Kommunerevisjonen gikk gjennom møtereferatene fra avholdte generalforsamlinger. De inneholdt en fortegnelse over de møtende. Det framgikk at aksjonær hadde møtt i henhold til fullmakt, og at signerte fullmakter var framlagt ved ordinære generalforsamlinger. Ved ekstraordinær generalforsamling i Nydalsveien 30C AS 2. mai 2018 hadde som nevnt representanter for Undervisningsbygg opptrådt som eier uten framlagt fullmakt. Videre framgikk generalforsamlingenes beslutninger av protokollene. Protokollene etter generalforsamling het blant annet «møtereferat fra generalforsamling 2019» og «generalforsamling i Kabelgata 10 AS», og var ført i mal for interne møtereferat. Protokollen etter ordinær generalforsamling i det andre selskapet var benevnt som protokoll.

Protokollene var datert og underskrevet av eierrepresentant og en annen person valgt av generalforsamling. Det var disse to personene som møtte på generalforsamlingen. Møtereferat for generalforsamling for Kabelgata 10 AS i 2018 var datert til 25. juni 2018, men dateringen ved signatur var feilført. Møtereferatet for generalforsamling 2019 var datert til 26. juni 2018, og møtedato var angitt som 25. juni 2018. Styret hadde fått oversendt underskrevet protokoll etter avholdte generalforsamlinger.

3.3 Kommunerevisjonens vurderinger

Generalforsamlingens myndighet

For selskap under begge byrådene tilsa vurdert informasjonen at eierbeslutninger og vedtak ble fattet på ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Avholdelse av generalforsamling

For selskapene under byråden for byutvikling hadde ordinær generalforsamling blitt avholdt årlig i tråd med aksjelovens krav og vurderingskriteriene som er lagt til grunn. Også ekstraordinære generalforsamlinger i forbindelse med erverv av selskaper og for fastsetting av mål for selskapene var avholdt i tråd med aksjelovens krav.

For selskapene under byråden for næring og eierskap hadde ordinære generalforsamlinger blitt avholdt innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår for ett av selskapene. For Nydalsveien 30C AS, avholdt eier ordinær generalforsamling for selskapet først i oktober 2019. Dette er ikke i tråd med kravet.

De ordinære generalforsamlingene for selskapene under byråden for næring og eierskap ble avholdt som forenklet generalforsamling med representanter for eier, ikke styret, og uten innkallinger. Basert på tilgjengelige data, oppfylte gjennomføringen aksjelovens forutsetninger for dette. Imidlertid vil Kommunerevisjonen minne om at aksjeloven i slike tilfeller forutsetter at styremedlemmer gis mulighet til å uttale seg, og at de skal kunne kreve at saker behandles av generalforsamlingen i møte.

Når det gjelder den ekstraordinære generalforsamlingen etter overtagelse av aksjene i Nydalsveien 30C AS, viser protokollen at Undervisningsbygg opptrådte som eier.

Eierrollen var imidlertid ikke videredelegert foretaket fra byråden for næring og eierskap. Den som møter på generalforsamling som representant for eier, må som hovedregel ha skriftlig fullmakt fra eier. Det framgår ikke om Undervisningsbygg møtte i henhold til delegert fullmakt fra eier, eller at slik fullmakt var lagt fram, slik aksjeloven krever. Eier kan i henhold til aksjeloven § 5-2 fjerde ledd samtykke til at det ikke legges fram skriftlig fullmakt. Det er heller ikke dokumentert at eier har gitt et slikt samtykke. Dette kan medføre at generalforsamlingens vedtak ikke er gyldige.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

For selskapene under begge byrådsavdelinger behandlet og avgjorde de ordinære generalforsamlingene blant annet godkjenning av årsregnskap og årsberetning samt andre saker som etter loven eller vedtektene hører inn under generalforsamlingen, herunder valg av styre og revisor. I tillegg godkjente generalforsamlingene revisors godtgjørelse.

Ekstraordinære generalforsamlinger var blant annet avholdt i forbindelse med at kommunen overtok aksjene i selskapene, og her ble blant annet nye styrever oppnevnt og vedtekter endret. For selskapene under byråden for byutvikling ble det også avholdt ekstraordinære generalforsamlinger for der det skulle fastsettes mål for selskapene.

Protokoll for generalforsamlingen

Når det gjelder selskapene under byråden for byutvikling, var protokoll med ett unntak ført i tråd med kravene. Det var ett tilfelle hvor protokollen ikke var datert.

For selskapene under byråden for næring og eierskap ble protokollen etter generalforsamlinger i hovedsak ført i tråd med kravene. Samtidig var protokollene etter ordinære generalforsamlinger i ett av selskapene betegnet som møtereferater. Det var videre feildateringer ved påført møtedato og ved datering ved signatur. Styrets leder var ikke til stede på møtene, og protokollene var signert av to personer valgt av generalforsamlingene, som også var generalforsamlingens eneste deltagere. Aksjeloven krever at det føres protokoll fra avholdte generalforsamlinger, og at formkravene til dette følges, også når det gjelder betegnelse på møtet.

4. Vedtekter

I dette kapitlet ser vi om eier sørget for at selskapenes vedtekter angir relevant informasjon, og at de fastsetter at styrets leder velges av generalforsamlingen, og om vedtektene vurderes og eventuelt oppdateres jevnlig.

4.1 Vurderingskriterier

- Vedtektene skal minst angi
 - selskapets foretaksnavn
 - den kommune i riket hvor selskapet skal ha sitt forretningskontor
 - selskapets virksomhet
 - aksjekapitalens størrelse
 - aksjenes pålydende (nominelle beløp)
- Vedtektene bør fastsette at styrets leder skal velges av generalforsamlingen.
- Vedtektene bør jevnlig vurderes og eventuelt oppdateres.

4.2 Vedtektenes innhold

4.2.1 Selskapene under byråden for byutvikling

Vedtektene i Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS anga selskapenes foretaksnavn, at selskapene hadde sitt forretningskontor i Oslo kommune, og selskapenes virksomhet.

Videre ble aksjekapitalens størrelse og aksjenes pålydende angitt for alle tre selskaper. Selskapenes vedtekter fastsatte ikke eksplisitt at styrets leder ble valgt av generalforsamlingen. Men vedtektene for Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS anga at generalforsamlingen skulle behandle andre saker som i henhold til lov hører inn under generalforsamlingen.

4.2.2 Selskapene under byråden for næring og eierskap

Kabelgata 10 AS' vedtekter, vedtatt 4. februar 2011, anga adressen som selskapets foretaksnavn, at forretningskontoret lå i Oslo, og at formålet var at selskapet skulle eie, utvikle og drive eiendommen gnr. 122 bnr. 469, samt virksomhet som står i forbindelse med dette etter forretningsmessige prinsipper. Videre var aksjekapitalen angitt, at den ordinære generalforsamlingen skulle behandle utdeling av utbytte og at generalforsamlingen skulle velge styret for ett år av gangen, og at generalforsamlingen skulle velge styrets leder. Aksjenes pålydende var oppgitt i vedtektene.

Vedtektene for Nydalsveien 30C AS ga informasjon om navn, forretningskontor i Oslo og at selskapets formål var at skoleeiendom skulle stilles til rådighet for Oslo kommune, ikke at aksjeeierne skulle få økonomisk utbytte. Vedtektene inneholdt ikke bestemmelser for anvendelse av overskudd og formue ved oppløsning. Videre var aksjekapitalen og aksjenes pålydende angitt. Vedtektene anga ikke om styrets leder skulle velges av generalforsamlingen.

4.3 Jevnlig vurdering og oppdatering av vedtekter

Kommunerevisjonen hadde lagt til grunn at selskapets vedtekter jevnlig bør vurderes og eventuelt oppdateres.

4.3.1 Selskapene under byråden for byutvikling

Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS

Ifølge eierrepresentants egenerklæring hadde det ikke blitt gjort jevnlige vurderinger av vedtektene for Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS. For sistnevnte selskap hadde vedtektene sist blitt vurdert før ekstraordinær generalforsamling i 2014.

Det var gjort en vurdering av vedtektene i Grenseveien 73 AS i forkant av ekstraordinær generalforsamling 21. august 2018, i forbindelse med erverv av aksjene, og i forkant av ordinær generalforsamling 28. mars 2019. I den ekstraordinære generalforsamlingen 21. august 2018 ble formålsbestemmelsen og signaturbestemmelsen i vedtektene til Grenseveien 73 AS endret. I ordinær generalforsamling 28. mars 2019 ble det vedtatt kapitalforhøyelse gjennom konvertering av lån til Oslo kommune til aksjekapital. Vedtektene ble vedtatt endret i tråd med dette.

Frysjaveien 31 Holding AS

Ifølge eierrepresentants egenerklæring hadde det ikke blitt gjort jevnlige vurderinger av vedtektene. Eier vurderte og endret selskapets vedtekter i ekstraordinære generalforsamlinger 30. juni 2017 i forbindelse med erverv av aksjene i selskapet. Da ble det gjort endringer i selskapets navn, formål og signaturbestemmelse, og det ble slettet en bestemmelse i vedtektene. Vedtektene ble igjen vurdert i ekstraordinær generalforsamling 10. oktober 2017, uten at de ble endret. Generalforsamlingen ba da styret i lys av planlagt omregulering til skoleformål vurdere de økonomiske konsekvenser, herunder selskapets skatteposisjon, knyttet til ulike scenarier for den videre utviklingen av eiendommen.

Styrets vurdering av oppdraget ble behandlet i ordinær generalforsamling 21. mars 2018. Som følge av at skoleprosjektet i mellomtiden var blitt utsatt, ble det ikke foreslått noen vedtektsendringer.

4.3.2 Selskapene under byråden for næring og eierskap

Kabelgata 10 AS

Ifølge eiers egenerklæring ble vurdering av vedtektene for Kabelgata 10 AS sist gjennomført våren 2018. Styret foreslo i oversendelsen av underlaget til ordinær generalforsamling 2018 at det ble vedtatt en vedtektsendring av selskapets formål med hensikt å fasilitere en skattefri omdannelse av selskapet. Forslaget om vedtektsendring hadde først blitt vurdert på selskapets generalforsamling i 2018. Byrådsavdeling for næring og eierskap forespurte en nærmere vurdering som så ble oversendt eier 17. oktober 2018. Det var planlagt behandlet på ekstraordinær generalforsamling høsten 2018, men denne hadde ikke blitt avholdt.

Eier hadde opplyst at anmodningen måtte ses i sammenheng med byrådsavdelingens oppdrag om utredning av eiendomsstrategi, herunder at hensiktsmessig oppfølging og organisering av eiendomsaksjeselskap skulle utredes. Byrådsavdelingen ønsket ikke å foreta vedtektsendringer før resultatet av arbeidet med eiendomsstrategi forelå. Dette arbeidet er p.t. ikke slutført.

Nydalsveien 30C AS

Nydalsveien 30C AS ble kjøpt av kommunen 2. mai 2018, og ekstraordinær generalforsamling vedtok samme dag å endre selskapets vedtekter. Vedtektene ble da endret, som vist over, og har ikke blitt endret siden.

4.4 Kommunerevisjonens vurderinger

For selskapene under begge byråder, var vedtektenes innhold med ett unntak i tråd med kravene i vurderingskriteriene. Vedtektene for ett av selskapene under byråden for næring og eierskap anga ikke om styrets leder skal velges av generalforsamlingen.

Kommunerevisjonen la også til grunn at vedtektene jevnlig burde vurderes og eventuelt oppdateres. Byråden for byutvikling oppga at det ikke var gjort jevnlig vurderinger av vedtektene for selskapene. For det Grenseveien 91 AS var det gjort en evaluering og oppdatering i 2014. For Grenseveien 73 AS og Frysjaveien 31 Holding AS ble vedtektene endret da kommunen overtok aksjene. Vurderinger av vedtektene ble ifølge eier gjennomført i 2018 og 2019 for Grenseveien 73 A og 2017 for Frysjaveien 31 Holding AS. Kommunerevisjonen merker seg at to av selskapene nylig ble ervervet og etablerte nye vedtekter og oppfatter at det var foretatt vurderinger av vedtektene i tråd med kriteriet.

Byråden for næring og eierskap hadde nylig gjort en vurdering av vedtektene for ett av selskapene, Kabelgata 10 AS. Styret anbefalte at vedtektene skulle endres til i større grad å reflektere selskapets faktiske formål, og hadde etter forespørsel fra eier avgitt en nærmere vurdering. Kommunerevisjonen merker seg at forslaget om vedtektsendring ikke var behandlet av eier, begrunnet med at man ventet på utarbeidelse av kommunens eiendomsstrategi. For Nydalsveien 30C AS hadde vedtektene blitt oppdatert da kommunen overtok aksjene i selskapet i mai 2018. Kommunerevisjonen oppfatter at det var foretatt vurderinger av vedtektene i tråd med kriteriet.

5. Styrene

Ifølge Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring, byrådssak 273/11, ser byrådet på valg av styre som en av sine viktigste oppgaver som eier. Det er fordi styrene har det fulle og hele ansvaret for forvaltningen av selskapet på vegne av eierne. Videre sier kommunens prinsipper for god eierstyring at styrets sammensetning skal kjennetegnes av kompetanse, kapasitet og mangfold ut fra selskapets egenart.

5.1 Vurderingskriterier

- Eier skal sørge for at styrets totale kompetanse – formell og reell – vurderes ved valg av nytt styre / nye styremedlemmer sett ut fra selskapets behov for kompetanse.
- Eier må sikre at kravene om representasjon av begge kjønn i styret overholdes.
- Eier bør evaluere selskapets styre opp mot fastsatte mål. Evalueringen bør ta utgangspunkt i rapportering, styrets egne evalueringer og kontakten for øvrig med selskapet der det er relevant.

5.2 Faktabeskrivelse

5.2.1 Styrets kompetanse og sammensetning

Selskapene under byråden for byutvikling

Eier har oppgitt at det ikke var nedfelt skriftlig hvilke kriterier som var benyttet for valg og sammensetning av styre i de tre selskapene. Valg av styre var ifølge eier gjort ut fra vurderinger opp mot selskapets formål, framtidige utfordringer og konkrete oppdrag gitt i generalforsamling og med vekt på styrets kompetanse, erfaring, tilgjengelighet/arbeidskapasitet og innsikt og forståelse for de kommunale beslutningsprosesser (skolebehovsplaner, reguleringsplaner, kommunens investeringsregime, regelverk med videre). Videre var sammensetningen gjort under hensyntagen til bestemmelsene i likestillingslovens § 28.

Ifølge eier besto styrene av personer med god økonomisk kompetanse på siviløkonomi og finansanalyse samt god juridisk og eiendomsfaglig kompetanse. De tre selskapene hadde samme styreleder, og øvrige styremedlemmer var ansatte i Eiendoms- og byfornyelsesetaten med erfaring med kjøp og drift av eiendom. Styreleder hadde i tillegg til juridisk kompetanse lang fartstid som etatsjef i Oslo kommune og var velkjent med kommunens systemer og reglementer med videre.

Vurderingene av styresammensetningen var ikke skriftliggjort. Det ble foretatt en justering av styrene i Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS på generalforsamlingene i mars 2019. For Frysjaveien 31 Holding AS gjorde eier sist en vurdering i forkant av ordinær generalforsamling i selskapet 28. mars 2019 hvor styret ble gjenvalgt.

Eier har videre oppgitt ikke å ha tilbudt styremedlemmene opplæring. Eier viste til at styreleder hadde lang styreerfaring og i januar 2020 deltok på seminaret «Det gode eiendomsstyret» i regi av Senter for Eiendomsfag sammen med resten av styret. Ett styremedlem for Grenseveien 91 AS hadde forfall. Styreleder hadde også deltatt på Nærings- og fiskeridepartementets seminar for styreledere i selskaper med statlig

eierandel og på et seminar avholdt av Byrådsavdeling for næring og eierskap for styreledere i selskaper med kommunal eierandel.

Selskapene under byråden for næring og eierskap

Eier oppga at Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring av aksjeselskaper fastslår at styret skal kjennetegnes av kompetanse, kapasitet og mangfold ut fra selskapets egenart, og at det er fagkompetanse som er det sentrale kriteriet for dette ved valg av styre. Eier oppga videre at styrenes medlemmer var ledere og ansatte i Undervisningsbygg med høy kompetanse innen profesjonell eiendomsforvaltning og jus. Eier oppga kun å vurdere endring av styrene dersom ansatte i Undervisningsbygg med styreverv slutter. Disse vurderingene var ikke skriftliggjort utover at eier mottok skriftlig informasjon om behov for endringer i styrets sammensetning fra det sittende styret.

Valg av nytt styremedlem ble sist gjort for Kabelgata 10 A på ordinær generalforsamling for 2019. Styret i Nydalsveien 30 C AS ble valgt i forbindelse med kjøp av eiendommen. Styret ble så endret på generalforsamlingen i 2019 fordi ett styremedlem hadde sluttet i Undervisningsbygg. Gjennomgang av protokoller/møtereferater viste at nye styremedlemmer med juridisk kompetanse ansatt i Undervisningsbygg hadde blitt valgt.

Eier oppga videre å ha vurdert at det ikke var nødvendig å tilby styremedlemmene opplæring i styrearbeid, da styret var profesjonelt bemannet og hadde begrenset aktivitet.

5.2.2 Representasjon av begge kjønn i styret

Selskapene under byråden for byutvikling

For Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS besto selskapets styre av de samme fire personene, inkludert styreleder. To var kvinner og to var menn.

For Frysjaveien 31 Holding AS besto selskapets styre av tre personer inkludert styreleder hvorav én var kvinne, og to var menn.

Selskapene under byråden for næring og eierskap

Styret i Kabelgata 10 AS besto av tre personer. Styret besto tidligere av én kvinne og to menn. Siden 28. juni 2019 hadde styret bestått av tre menn. Eier oppga at styrevalget ved en feil ikke ivaretok tilstrekkelig kjønnsbalanse i styret i tråd med daværende kommunelov § 80a (§ 21-1 i nåværende kommunelov).

Styret i Nydalsveien 30C AS besto av tre personer, én kvinne som også er administrerende direktør i Undervisningsbygg, og to menn. I perioden mellom da foretaket ervervet aksjene, og generalforsamling 2019 besto styret av to kvinner og en mann. Styret hadde siden kommunen ervervet selskapet, hatt kvinnelig styreleder.

5.2.3 Eiers evaluering av styret

Selskapene under byråden for byutvikling

Styreevaluering ble ifølge egenerklæringene fra eier gjort i forkant av ordinære generalforsamlinger i alle tre selskaper: «Evalueringen skjer i forhold til utførelsen av oppdrag gitt i generalforsamlinger og selskapets drift i forhold til vedtekter og oppsatte

mål». Evalueringene var ikke skriftliggjort. Styrenes egnevaluering ble ikke formidlet skriftlig til eier. Eier oppga at fordi Byrådsavdelingen for byutvikling hadde hatt lite erfaring med å eie selskaper, hadde det vært viktig å velge en styreleder med lang erfaring. Byrådsavdelingen oppga at styret hadde utkvittert de oppgaver som var gitt, på en god måte.

Styret i Grenseveien 73 AS oppga videre at det i henhold til styreinstruksen skulle gjennomføre styreevaluering i første kvartal av året. Dette ble sist gjort av styret selv i styremøte 4. mars 2019 og 3. mars 2020.

Styret i Grenseveien 91 AS oppga at det gjennomførte styreevaluering i styremøte 14. mars 2019 og 3. mars 2020. Styrene oppga videre at forretningsførers oppfølging av sine forpliktelser etter kontrakten med selskapet også evalueres årlig. Dette skjedde senest i styremøte for Grenseveien 73 AS 28. mai 2019. Grenseveien 91 AS fikk ny forretningsfører som overtok forvaltningen 1. juli 2019. Styret valgte samme forretningsfører som for Grenseveien 73 AS. Evaluering av kontraktsoppfølging ville ifølge styret skje i løpet av 2020.

Styret i Frysjaveien 31 Holding AS oppga at i henhold til styreinstruksen ble styreevaluering gjort av styret selv i styremøte 5. mars 2019 og 2. mars 2020.

Selskapene under byråden for næring og eierskap

Eier oppga ikke å ha sett behov for å gjøre jevnlige evalueringer av styrenes arbeid for Kabelgata 10 AS eller Nydalsveien 30C AS. Grunnen er at selskapene og styrene kun ivaretok «selskapsrettslige formaliteter».

Videre oppga eier og styrene at styrene ikke gjorde evalueringer av eget arbeid, men at ekstern revisor hadde vurdert styrets arbeid – uten bemerkninger. Revisors beretninger ble framsendt med årsoppgjøret og utgjorde underlag for eier på generalforsamlingen. Utover revisorenes beretninger har eier begrenset sin vurdering av styrene og deres arbeid til å gjelde styrenes sammensetning ved oppnevning av nye medlemmer. Eier «vurderer utskifting kun i de tilfeller der aktuelle ansatte slutter i Undervisningsbygg».

Styret i Kabelgata 10 AS hadde hatt lav aktivitet og ikke avholdt styremøter siden 2012. Styret i Nydalsveien 30C AS hadde hatt ett møte i 2019. Styret oppga at det hadde vært en løpende kontakt mellom medlemmene i forbindelse med spørsmål som måtte avklares. Det hadde derfor ikke vært nødvendig med formaliserte styremøter. Dette ble av styret vurdert som en tilstrekkelig og forsvarlig saksbehandling.

5.3 Kommunerevisjonens vurderinger

Eier hadde ifølge egenerklæringene sørget for at styrets totale kompetanse, altså både den formelle og reelle kompetansen, ble vurdert ved oppnevning av nytt styre og ved nye styremedlemmer, samt at denne vurderingen ble gjort ut fra selskapets behov.

For selskapsstyrene under byråden for byutvikling var krav om representasjon av begge kjønn i styret ivaretatt. Kravet var imidlertid ikke fulgt for ett av styrene til selskapene under byråden for næring og eierskap, hvor alle styrets medlemmer var menn.

For selskapene under byråden for byutvikling oppga eier å evaluere styrene jevnlig. Disse evalueringene var ikke skriftliggjort. Styrets egnevalueringer ble heller ikke sendt til

eller etterspurt av eier og dannet ikke utgangspunkt for eiers evalueringer. Kommunerevisjonen merker seg likevel at byrådsavdelingen vurderte at styrene løste sine oppgaver på en god måte.

For selskapene under byråden for næring og eierskap oppga eier ikke å ha jevnlig evaluert arbeidet til styrene i selskapene, da disse kun ivaretok «selskapsrettslige formaliteter» og hadde beskjeden aktivitet. Kommunerevisjonen understreker at selskapenes styrever har selvstendig ansvar etter aksjeloven. Dersom eier ikke følger opp styret, kan det være risiko for at eier ikke vil fange opp eller korrigere hvis styret ikke fungerer som forutsatt. Det gjelder selv om styret har beskjeden aktivitet.

6. Eiers målstyring, rapportering og informasjon til bystyret

I dette kapitlet ser vi om og hvordan eier sørget for at selskapene ble styrt, herunder om eier hadde satt klare mål og resultatmål der det er relevant, om eier sikret seg nødvendig rapportering og om eier ivaretok sin opplysningsplikt og informerte bystyret.

6.1 Vurderingskriterier

Målstyring:

- Eier bør ha satt klare mål og resultatmål, blant annet om effektiv drift, der det er relevant.

Nødvendig rapportering:

- Det bør gjennomføres jevnlig kontaktmøter/eiermøter mellom eier og selskapet for å informere eier om måloppnåelse og for å ta opp aktuelle problemstillinger for selskapet.
- Eier bør sikre seg nødvendig rapportering om selskapets måloppnåelse. Rapporteringen skal som minimum omfatte årsberetning, årsregnskap og kvartalsrapporter med regnskap.

Opplysningsplikt overfor bystyret:

- Byrådet skal fremme styrets årsberetning, årsregnskap og protokoll fra generalforsamling for aksjeselskaper som egne orienteringssaker til bystyret.
- Eier/byrådet bør informere bystyret om andre vesentlige saker som berører aksjeselskapene, også om oppløsning og avvikling av selskaper.

6.2 Faktabeskrivelse

6.2.1 Mål for selskapene

Selskapene under byråden for byutvikling

Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS

Det er satt likelydende mål og strategier for selskapene i ekstraordinære generalforsamlinger 27. november 2019. Effektmålet for begge var at det skal legges til rette for realisering av skole eller annet offentlig formål. Det er satt følgende likelydende resultatmål:

- Leieforhold er avviklet og eiendommen klargjort før utbygging skal finne sted
- Selskapet drives effektivt og lønnsomt og skal også i avviklingsperioden før riving og utbygging bestrebe seg på å dekke sine egne kostnader uten kapitaltilførsel fra eier så langt dette er mulig.

Det er også fastsatt likelydende eierskapsstrategier for selskapene. Disse fremgår av henholdsvis byrådssak 118/18 *Kjøp av samtlige aksjer i Grenseveien 73 AS* og byrådssak 49/14 *Kjøp av eiendomsselskapet Røwde eiendom AS – gnr/bnr 130/123, Grenseveien 91 på Ensjø – Tomt til skoleformål*. Disse angir blant annet at eier forventer at selskapet gjennom kontakt med relevante kommunale etater og foretak holder seg løpende orientert om planer og fremdrift for den aktuelle utbyggingen.

Videre har eier understreket at det ved konflikt mellom målet om effektiv og lønnsom drift – og klargjøring av eiendommen for kommunal utbygging, veier hensynet til klargjøring for utbygging tyngst, men uten kapitaltilførsel fra eier. Styrene bekreftet i sin egenerklæring at målene oppleves som entydige.

Generalforsamlingen for Grenseveien 73 AS vedtok 21. august 2018 blant annet også:

Generalforsamlingen ber styret vurdere de økonomiske konsekvensene, herunder selskapets skatteposisjon, knyttet til ulike scenarier for den videre utviklingen av selskapets eiendom, Grenseveien 73 gnr/bnr 130/78, for eksempel (men ikke begrenset til) videreføring av selskapet med nytt formål, fusjon med Grenseveien 91 AS, avvikling av selskapet og riving av bygningsmassen, avvikling av selskapet og ombygging av bygningsmassen mv. Styrets vurdering skal gjøres i lys av at eiendommen planlegges omregulert. (...)

Frysjaveien 31 Holding AS

Selskapets mål ble fastsatt i ekstraordinær generalforsamling 25. november 2019. Selskapets effektmål ble angitt som å legge til rette for realisering av skole eller annet offentlig formål. Videre ble det satt følgende resultatmål for selskapet:

- Leieforholdet skal være avviklet og eiendommen klargjort før utbygging skal finne sted
- Selskapet skal drives effektivt og lønnsomt og «skal også i avviklingsperioden før riving og utbygging bestrebe seg på å dekke sine egne kostnader uten kapitaltilførsel fra eier så langt dette er mulig, dog med unntak for eventuell erstatning til leietaker ved førtidig avvikling av leieforholdet eller konvertering av dagens obligasjonslån til lån fra eier»

Styrene bekreftet i sin egenerklæring at målene oppleves som entydige. De ble utarbeidet av styret i samråd med eier.

Ifølge eierrepresentant framgikk eierskapsstrategien for Frysjaveien 31 Holding AS av byrådssak 65/17, Kjøp av Frysjaveien 31. I henhold til gjeldende Skolebehovsplan var det ifølge byrådssaken ikke aktuelt å søke datterselskapets leieforhold med nåværende eneleietaker avviklet før utløpet av leiekontrakten. Eier forventet at selskapet likevel holdt seg løpende orientert om planer og fremdrift for den aktuelle utbyggingen. Videre framgår det at eier er innforstått med at selskapet må tilføres kapital dersom det blir aktuelt å inngå avtale med leietaker om førtidig avvikling av leieforholdet for å kunne starte opp byggearbeider.

I ekstraordinær generalforsamling 10. oktober 2017 ble det blant annet truffet følgende vedtak:

Generalforsamlingen ber styret vurdere de økonomiske konsekvenser, herunder selskapets skatteposisjon, knyttet til ulike scenarier for den videre utviklingen av eiendommen, for eksempel (men ikke begrenset til) videreføring av selskapet med nytt formål, avvikling av selskapet og riving av bygningsmassen, avvikling av selskapet og ombygging av bygningsmassen mv. Styrets vurdering skal gjøres i lys av at eiendommen planlegges omregulert til skoleformål (...)

Styrene i Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS oppga at de jevnlig vurderte den operasjonelle og finansielle risikoen, herunder om leietakerne etterkom bestemmelsene i internkontrollforskriften. Det ville ifølge styret være naturlig

at styret fra og med 2020 gjennomførte risikoanalyse opp mot mål og strategier vedtatt i november 2019.

Selskapene under byråden for næring og eierskap

Ifølge eier var eier og Undervisningsbygg omforent om at Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30 C AS kun eksisterte for å ivareta «selskapsrettslige formaliteter». Selskapenes reelle formål og mål var å stille skoleeiendom til rådighet for kommunen, og selskapene skulle administreres mest mulig effektivt uten formål om at eier skulle skaffes økonomisk utbytte. Målene framkom ifølge eier av vedtektenes formålsbestemmelser og var gitt ut fra omstendighetene rundt ervervet av selskapene. Styrene bekreftet dette i sine egenerklæringer. Eier hadde ikke utformet andre oppdragsbrev som angir mål.

Ifølge styret i Kabelgata 10 AS skulle selskapet utelukkende ivareta festeforholdet overfor Undervisningsbygg. Oslo kommune eier Kuben yrkesarena som er plassert på den aktuelle eiendommen, og Undervisningsbygg står for den daglige forvaltningen av eiendommen. Ifølge eier og styret ble dette håndtert som en hvilken som helst annen skoleeiendom i Undervisningsbyggs portefølje. Strategien var at selskapet skulle administreres som eier av eiendommen og som bortfester til Undervisningsbygg, og ingenting utover det.

Strategien til Nydalsveien 30C AS var ifølge eier å administrere selskapet mest mulig effektivt. Oppdraget til selskapet hadde ifølge eier hele tiden vært å fungere som ren administrasjon for eierskapet til eiendommen som huser Nydalen videregående skole. Styret i Nydalsveien 30C AS bekreftet at det ikke forelå et oppdragsbrev/bestillingsbrev fra eier. Likevel var det ifølge styret tydelig ut fra vedtekter, vedtektsfestet formål og omstendighetene rundt stiftelsen av selskapet at oppdraget var at selskapet skulle fungere som en ren administrasjon for selskapet.

6.2.2 Jevnlige kontaktmøter og nødvendig rapportering

Selskapene under byråden for byutvikling

For Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS var det ikke avholdt faste kontaktmøter mellom eier og styret. Ifølge eiers egenerklæring hadde enkeltmøter vært avholdt i forbindelse med oppdrag gitt i ordinær/ekstraordinær generalforsamling. Styrets oppfølging av oppdrag hadde skjedd skriftlig, og eier hadde gitt skriftlig tilbakemelding. Styret bekreftet dette og viste til at det i ekstraordinær generalforsamling ble gitt i oppdrag å utrede økonomiske og skattemessige konsekvenser ved avvikling av Grenseveien 73 AS. Ifølge styret ble det også i brev form gitt i oppdrag å forberede fusjon med Grenseveien 91 AS. Styret for Grenseveien 91 AS var gitt tilsvarende oppdrag.

Styret hadde tatt kontakt med eier utenfor ordinære generalforsamling, der det har opplevd det som nødvendig å avklare forhold. For Grenseveien 73 AS overtok kommunen eksempelvis et krav tidligere eier hadde mot selskapet (12,2 MNOK). Det forelå ingen låneavtale. Selskapets revisor stilte i 2019 krav om at det enten ble inngått en låneavtale eller at det skjedde en kapitalutvidelse i selskapet tilsvarende lånet, som så ble motregnet lånet. Styret behandlet dette i et møte og anbefalte overfor generalforsamlingen at det burde vedtas en kapitalutvidelse. I forkant av

styrebehandling og behandling i generalforsamling var det kontakt mellom eier og styret om forholdet. Dette ble behandlet i påfølgende generalforsamling og vedtatt.

For selskapet Frysjaveien 31 Holding AS var det skriftlig korrespondanse mellom eier og styret om forhold vedrørende utføring av styrets oppdrag om å vurdere de økonomiske konsekvensene av førtidig avvikling av leieavtalen med leietaker.

Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS hadde fram til 25. november 2019, ikke hatt andre mål enn å forvalte eiendommen på best mulig måte frem til riving.

Eier hadde gitt styrene andre oppdrag som styret hadde besvart i brev form. For Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS hadde eier bedt styret om å vurdere økonomiske konsekvenser ved ulike scenarier for selskapene, herunder mulig fusjon mellom dem. Styret anbefalte fusjon i brev, men at fusjon ble avvirket til nærmere rammer for detaljregulering av tomtene forelå. Eier sluttet seg til anbefalingen i brev til styret. Eier ga også styret for Frysjaveien 31 Holding AS i oppdrag å vurdere økonomiske konsekvenser knyttet til ulike scenarier for eiendommen, herunder førtidig avvikling av leiekontrakt. Eier ga tilbakemelding til styret om at det var besluttet at skoleprosjektet utsettes og at leiekontrakten med leietaker løper inntil videre.

Selskapene under byråden for næring og eierskap

Ifølge eier ble eierstyringen i disse to selskapene utøvd som en del av foretaksstyringen av Undervisningsbygg. Eier hadde ansett selskapene som skoleeiendom ervervet, finansiert, eiet, og forvaltet av Undervisningsbygg i tråd med bystyrets vedtak og forutsetninger. Samtidig hadde byrådsavdelingen tilpasset foretaksstyringen slik at selskapsrettslige formaliteter som følger av at disse eiendommene var organisert som aksjeselskap, eksempelvis krav om at det skulle avholdes generalforsamling, følges. Generalforsamlingsfullmakten var ikke videredelegert fra byrådsavdelingen til foretaket. Eier oppga videre ikke å ha utarbeidet en konkret eierstrategi for selskapene.

Byrådsavdeling for næring og eierskap hadde to kontaktmøter og minst ett foretaksmøte med Undervisningsbygg hvert år. Ifølge eier ble det i disse møtene ikke fattet beslutninger for Kabelgata 10 AS eller Nydalsveien 30 C AS.

Ifølge eier ble det ikke avholdt særskilte eiermøter mellom eierrepresentant og selskapene. Styret i begge selskaper bekreftet at det utover generalforsamlingene ikke hadde vært møteaktivitet, da det ikke var vurdert som nødvendig. Selskapene rapporterte årlig ved å sende underlag til generalforsamling, herunder årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning. Styrene i begge selskaper oppga at styret avholdt møter når det var nødvendig.

Styret i Nydalsveien 30C AS understreket at grunnen til at eiendommen er et aksjeselskap, er at tidligere eier av Nydalsveien 30 C var organisert som et aksjeselskap. Bystyret vedtok 31. januar 2018 under sak 29 kjøp av alle aksjene i Nydalsveien 30C AS samt midler til dekning av kommunens utgifter som ville påløpe ved oppløsning av selskapet (latent skatt og dokumentavgift). Da kjøpekontrakt for Nydalsveien 30C AS ble undertegnet i 2018, var det lagt inn en forutsetning om at Undervisningsbygg kunne overta eiendommen i sin ordinære drift. Bystyret fikk informasjon om at kjøpesummen

inkluderte kommunens utgifter ved oppløsning av selskapet (latent skatt og dokumentavgift).

Eier ga styret i oppgave å se på mulige alternativer for om mulig å begrense den skattemessige utgiftsposten oppløsning og overdragelse av selskapet ville medføre.

Styret rapporterte på oppdraget i brev form 19. november 2018. Undervisningsbygg påpekte i brevet at drift av denne type AS lå på utsiden av foretakets alminnelige arbeidsoppgaver og at det var administrativt ressurskrevende å følge opp et slikt selskap. Ifølge foretakets brev var det «til dels stor belastning på enkelte av våre ressurser og det særlig fordi vi ikke har spisskompetanse eller de nødvendige redskaper for å drive denne type selskap på en enkel måte». Foretaket hadde innhentet en juridisk vurdering av ulike framgangsmåter fra Advokatfirmaet BAHR AS som fulgte vedlagt. Foretaket oppsummerte som følger:

Det kan fastslås at det ikke er noen umiddelbare veier inn i skattefritak, men det fremsettes ulike hypoteser om at fortsatt drift muligens kan bevege selskapet ut av skatteposisjon. (...) En omskriving av vedtektene og nedjustering av leibeløpet er en så enkel tilpasning at det mest sannsynlig vil medføre gjennomskjæring. Hvorvidt og når det aktuelle selskap i det hele tatt kan tilpasses en skattefri posisjon, er altså uklart.

Utredningen ble ikke behandlet på påfølgende ordinære generalforsamlingen i oktober 2019. Det framkom ikke i dokumentasjonen at utredningene hadde blitt behandlet andre steder. Det forelå ikke en plan for oppløsning av selskapet.

6.2.3 Informasjon til bystyret

Selskapene under byråden for byutvikling

Eier opplyste at bystyret ble orientert gjennom årlig byrådssak vedlagt generalforsamlingsprotokoll, årsberetning og årsregnskap for selskapene. Med unntak av kjøpssaker, hadde ingen andre saker om selskapene vært fremmet for bystyret i perioden 2017 til 2019.

Etter bystyrets behandling av årsberetning og årsregnskap for selskapene, oversendte eier kopi av protokollen til styret.

Selskapene under byråden for næring og eierskap

Eier oppga at byråden ikke informerte bystyret i egne byrådssaker slik praksis er for andre aksjeselskaper. Rapportering til bystyret skjedde årlig via Undervisningsbyggs årsrapport med særskilt note om Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30 C AS. Ifølge eier hadde rapportering til bystyret blitt gjort slik siden Kabelgata 6 AS (nå Kabelgata 10 AS) ble ervervet i 2009. Så langt eier kjente til, var det ikke fremmet andre saker for bystyret i nevnte periode.

6.3 Kommunerevisjonens vurderinger

Ifølge kommunens eierstyringsprinsipper skal kommunen være en tydelig eier som setter mål og stiller krav til selskapenes styrer og ledelse. Målene skal imidlertid tilpasses kommunens formål med eierskapet i det enkelte selskap.

Målstyring

For selskapene under byråden for byutvikling var mål og resultatmål satt i dialog med styret. For selskapene under byråden for næring og eierskap hadde ikke eier satt klare mål og resultatmål for de undersøkte selskapene. Kommunerevisjonen noterer at eier og styret oppga å være omforent om at selskapenes styrer kun ivaretok «selskapsrettslige formaliteter».

Nødvendig rapportering

For selskapene under byråden for byutvikling var kravene til nødvendig rapportering i tråd med vurderingskriteriene, men det ble ikke avgitt eller etterspurt kvartalsrapporter med regnskap av eier.

For selskapene under byråden for næring og eierskap ble det ikke avholdt jevnlig kontaktmøter eller eiermøter. Byrådsavdeling for næring og eierskap oppga at eierstyringen av selskapene ble utøvd som en del av foretaksstyringen av Undervisningsbygg. Samtidig oppga eier at det i møtene i foretaksstyringen ikke ble fattet beslutninger for Kabelgata 10 AS eller Nydalsveien 30 C AS. Kommunerevisjonen understreker at foretaksstyring og eierstyring er to ulike styringslinjer og regulert av ulikt regelverk. Den praksisen som her er beskrevet, innebærer risiko for at det ikke er et nødvendig skille mellom foretaksstyringen og eierstyringen. Praksisen for avholdelse av generalforsamlingen gir indikasjoner på det samme, jf. kapittel 3.

Når det gjelder rapportering om selskapenes måloppnåelse under byråden for næring og eierskap, rapporterte styrene årlig ved å sende underlag til generalforsamling, herunder årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning, men det ble ikke avgitt eller etterspurt kvartalsrapporter med regnskap av eier.

Opplysningsplikt overfor bystyret

For selskapene under byråden for byutvikling ble styrets årsberetning, årsregnskap og protokoll fra generalforsamling sendt som egne orienteringssaker til bystyret. Det hadde ikke vært andre vesentlige saker å informere bystyret om.

For selskapene under byråden for næring og eierskap ble det ikke fremmet egne orienteringssaker til bystyret. Kommunerevisjonen noterer at eier anser at opplysningsplikten overfor bystyret ble ivare tatt gjennom en egen note i årsrapportene avgitt av Undervisningsbygg. Denne praksisen var ikke avklart med bystyrets organer, men hadde ifølge eier vedvart siden kommunens erverv av aksjene i nåværende Kabelgata 10 AS i 2009. Etter Kommunerevisjonen vurdering kan denne praksisen bidra til å utydeliggjøre eierstyringen av selskapene for bystyret ved å gi inntrykk av at det er foretaket og ikke byråden som utøver eierskapet.

7. Samfunnsansvar og etisk regelverk

Det er viktig at befolkningen kan ha tillit til at kommunalt eide selskap opptrer ansvarlig og ryddig. Vi har blant annet undersøkt om eier har sikret at selskapene ivaretar sitt samfunnsansvar, blant annet gjennom å sikre at selskapene har etiske regler som minst tilsvare kommunens etiske regler, arbeider for å hindre misligheter og korrupsjon og har avklarte forhold til lov om offentlige anskaffelser og offentlighetsloven.¹

7.1 Vurderingskriterier

- Eier bør følge opp at selskapet ivaretar sitt samfunnsansvar i tråd med byrådssak 273/11 der selskapet har økonomisk aktivitet og/eller ansatte, herunder at selskapet
 - har utarbeidet et etisk regelverk som minst tilsvare de etiske reglene for ansatte i Oslo kommune som bystyret har vedtatt
 - arbeider aktivt for å hindre misligheter og korrupsjon, og at driften er i samsvar med kommunens mål og interesser
 - har et avklart forhold til lov om offentlige anskaffelser og offentlighetsloven
 - har planer og systemer for HMS-arbeid
 - er bevisst sitt miljøansvar
 - er bevisst på likestilling

7.2 Faktabeskrivelse

7.2.1 Selskapene under byråden for byutvikling

Eier oppga at selskapene Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS ikke hadde egen administrasjon. Selskapene hadde orientert eier om at det i kontrakten med forretningsfører var inntatt bestemmelser om at Oslo kommunes etiske regler skulle følges. Det hadde ifølge eier ikke vært påkrevd å vedta dette i generalforsamlings form. Eier oppga videre at selskapet hadde opplyst eier om at det gjennom avtalen med forretningsfører hadde sikret ivaretagelse av samfunnsansvar. Eier hadde da ansett dette som tilstrekkelig ivaretatt. Eier oppga videre å ha fulgt opp at selskapet/konsernet ivaretok sine etiske retningslinjer og sitt samfunnsansvar ved at selskapet opplyste eier om at kontrakten med forretningsfører årlig ble fulgt opp av styret. Styrene bekreftet dette i sine egenerklæringer.

Eier viste i egenerklæringen til at Oslo kommunes etiske regelverk gjelder for Frysjeveien 31 Holding AS. Det ble vedtatt at Oslo kommunes etiske regelverk skulle gjelde for selskapet i ekstraordinær generalforsamling 10. oktober 2017 noe som også framgikk av protokollen datert 16. oktober 2017. Eier opplyste videre at styret i avtalen med forretningsfører hadde sikret ivaretagelse av samfunnsansvar i henhold til punktene under vurderingskriteriet, og at styret årlig fulgte opp forretningsførers oppfølging av vilkårene i kontrakten. Styret bekreftet dette i sin egenerklæring.

¹ Melding til Stortinget 27 (2013–2014) *Et mangfoldig og verdiskapende eierskap* definerer samfunnsansvar som «det ansvar selskapene kan forventes å påta seg for mennesker, samfunn og miljø som påvirkes av virksomheten».

På spørsmål om eier var kjent med om selskapet/konsernet hadde utarbeidet retningslinjer for ivaretagelse av samfunnsansvar for øvrig, oppga eier at selskapet hadde opplyst at det i avtalen med forretningsfører sikret ivaretagelsen av at selskapet

- arbeider aktivt for å hindre misligheter og korrupsjon
- har gode prosesser ved anskaffelser og har et avklart forhold til lov om offentlige anskaffelser
- har planer og systemer for HMS-arbeid
- er bevisst sitt miljøansvar
- er bevisst på likestilling

På spørsmål om hvordan eier eventuelt hadde fulgt opp at selskapet/konsernet ivaretok sine etiske retningslinjer og sitt samfunnsansvar, svarte eier at «Selskapet har opplyst til eier at forretningsførers oppfølging av vilkårene i kontrakten følges opp årlig av styret». Kommunerevisjonen forstår dette som at eier ikke har hatt en egen oppfølging av at selskapet ivaretok sitt samfunnsansvar.

På spørsmål om reglene for offentlige anskaffelser følges i selskapene Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS, oppga styrene at selskapenes virksomhet lå utenfor anskaffelsesregelverket fordi de hadde forretningsmessig formål og opererte på markedsmessige vilkår. Styrene oppga å ikke ha sett det påkrevd å bestille egen utredning av spørsmålet. Styrene gjorde for øvrig oppmerksom på at det kun ble gjort innkjøp knyttet til løpende drift og forvaltning og at disse lå under terskelverdien for direkte anskaffelser i anskaffelsesforskriften om denne hadde vært gjeldende for selskapene.

Styrene oppga at de likevel tilstrebet å følge prinsippene i anskaffelsesregelverket. Ifølge egenerklæring for styrene til Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS var det i kontrakten med forretningsfører tatt inn bestemmelser om at det ved innkjøp/anskaffelse over 100 000 kroner skulle det innhentes attest for skatt og merverdiavgift fra Skatteetaten og det skulle tas miljøhensyn ved innkjøp/anskaffelser. Videre oppga styrene at det ved bygg- og anleggsarbeider skulle nyttes kontraktsformer og gjennomføres tiltak som forebyggede arbeidslivskriminalitet.

Videre fulgte selskapene ifølge styrene ikke reglene i offentlighetsloven begrunnet med at selskapets virksomhet lå utenfor offentlighetsloven.

Ifølge egenerklæringene hadde spørsmål rundt forhold mellom mulig nærstående og inhabilitet i styret så langt ikke vært en aktuell problematikk i selskapene. Styrene viste til at de hadde god juridisk kompetanse og at de ville sørge for at en mulig situasjon ville håndteres korrekt i forhold til lovverket. Styrene var ikke kjent med at det hadde foregått irregulære eller straffbare forhold i selskapene.

Styrene oppga i sin egenerklæring at de påså at leietakerne oppfyller kravene i internkontrollforskriften, og derigjennom overholdt bestemmelsene for helse, miljø og sikkerhet. Dette ble gjort gjennom ekstern rådgiver. Forretningsføreren rapporterte oppfølging av avvik på styremøtene. Typisk eksempel var manglende rømningsplaner, at det ikke var gjennomført brannøvelse, dårlige rutiner for avfallshåndtering med videre. Det var ikke avdekket avvik av en slik karakter at styrene hadde funnet grunn til å varsle

eier. Videre var det både i styrets egenerklæringer og i styrenes årsrapporter oppgitt at selskapenes virksomhet ikke påvirket det ytre miljø i vesentlig grad.

Tre av de tidligere eierne av Oslo Eiendomssenter som solgte Grenseveien 73 til kommunen, var straffedømt for korrupsjon. Disse hadde også andre virksomheter som hadde vært leietakere på eiendommen, og flere av dem forble leietakere etter at kommunen overtok aksjene i selskapet.

Det ble for øvrig i forbindelse med kjøpet av Grenseveien 73 stilt spørsmål i finanskomiteen om byrådets vurdering av hvordan offentligheten ville oppfatte at kommunen inngikk handel med personer som hadde begått korrupsjon. Eiendoms- og byfornyingssetaten svarte da blant annet det ikke forelå retningslinjer som sa at Oslo kommune ikke skulle forhandle med parter som eventuelt var tidligere straffet. Det ble gjort en due-diligence-undersøkelse i forkant av kjøpet, og det ble satt inn korrigerende tiltak i tråd med funn i kjøpsavtalen/videre leieavtaler.² Det ble også vist til at selger i kjøpsavtalens punkt 7 (e) hadde garantert for at Grenseveien 73 AS hadde innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene. Dersom selger ikke fulgte opp garantien, ville Eiendoms- og byfornyingssetaten forfølge det overfor selskapet. Styret oppga at det hadde kuttet alle bånd med tidligere eier og blant annet inngått nye leieavtaler med leietakerne. Ifølge styret hadde selskapets forretningsfører vært oppmerksom på problematikken. Forretningsfører hadde ikke avdekket feil i skatte- eller avgiftsrapporteringen.

7.2.2 Selskapene under byråden for næring og eierskap

Ifølge egenerklæringen var ikke eier kjent med at det var utarbeidet egne retningslinjer for selskapene for ivaretagelse av samfunnsansvar, men eier understreket at styrenes medlemmer og daglig leder i ett av selskapene alle var ansatte i Undervisningsbygg. Selskapenes styremedlemmer og ansatte var ifølge eier derfor bundet av kommunens instruksjer og regler på samme måte som i sin øvrige virksomhet i foretaket. Dette innebar ifølge eier at de ansatte i Undervisningsbygg som hadde oppgaver i selskapene var bundet av de samme kravene, som de var bundet av som ansatte i Undervisningsbygg. Styrene bekreftet dette i sine egenerklæringer.

Det var derfor heller ikke utarbeidet egne etiske retningslinjer for selskapene. Eier oppga at selskapene var omfattet av kommunens etiske regelverk ettersom alle styremedlemmer og ansatte var ansatt i Undervisningsbygg. Det ble samtidig opplyst at Undervisningsbyggs egne etiske regler, formelt ikke gjaldt for selskapene da selskapene var selvstendige juridisk subjekt. Samtidig, var det slik at styrets virke hadde skjedd som ledd i og innenfor de ordinære arbeidsoppgavene i foretaket, og at de etiske reglene til foretaket og forventningene til styret ble ansett som sammenfallende forventninger og krav. Styrene oppga at i den grad Oslo kommunes føringer for etikk og samfunnsansvar var relevante for driften av selskapene, ble disse overholdt. Det ble lagt til grunn at styremedlemmene fulgte de samme føringer som fulgte av ansettelsesforholdet i foretaket, og at oppgavene ble utført innenfor den samme styringsmessige overbygning som ellers i foretaket.

² Due-diligence er en uavhengig tredjepartsvurdering av selskapet der selskapets tilstand skal undersøkes og dokumenteres. Den kan se på ulike forhold, for eksempel knyttet til økonomiske og rettslige forhold i selskapet som vurderes ervervet.

Eier oppga også at Undervisningsbygg ved utøvelsen av rollen som forvalter av Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS var bundet av Oslo kommunes instruksjer og regler. Dette betydde ifølge eier at de ansatte i foretaket som hadde oppgaver i selskapene, var bundet av kommunens krav og føringer. Ifølge eier var oppfølgingen av internkontrollen i Undervisningsbygg en integrert del av Byrådsavdeling for næring og eierskaps oppfølging av Undervisningsbygg, og byrådsavdelingen og foretaket hadde jevnlig kontaktmøter. Her ble blant annet foretakets oppfølging av samfunnsansvar og etiske retningslinjer omfattet. Eier viste også til at Undervisningsbygg rapporterte om disse temaene, for foretakets del, i tertial- og årsberetninger til byrådsavdelingen og bystyret.

Styrene viste videre til at ettersom Undervisningsbygg sto for den daglige driften av eiendommen og skolebygget, og for kjøp av varer og tjenester relatert til drift og vedlikehold, var det foretaket som forholdt seg til anskaffelsesregelverket. Eier og styret viste til at Kabelgata kun foretok kjøp av internrevisjon og tjenester til administrasjon av selskapet fra Undervisningsbygg, og at anskaffelsesregelverket ikke kom til anvendelse på de mindre kjøpene som var gjort.

For Nydalsveien 30 C AS oppga både eier og styret at Undervisningsbygg som forretningsfører fulgte anskaffelsesregelverket. Det var Undervisningsbygg som sto for driften av eiendommen, og denne ble ivaretatt av leverandører foretaket hadde inngått rammeavtaler med i åpne anbudskonkurranser. Nydalsveien 30 C AS hadde også noen egne serviceavtaler som ble overdratt fra tidligere eier i forbindelse med kjøp av selskapet. Når disse serviceavtalene utløp, ville nye avtaler inngås i henhold til anskaffelsesregelverket.

Styrene i selskapene oppga videre at selskapene, som er heleid av Oslo kommune, fulgte offentlighetsloven.

Eier viste også til at Undervisningsbygg aktivt arbeidet for å hindre misligheter og korrupsjon, og oppga å ikke være kjent med at det forelå misligheter, korrupsjon eller irregulære forhold i selskapene. Styrene oppga også at det ikke var kjent med irregulære eller straffbare forhold i selskapene. Styrene oppga videre at habilitet fortløpende ble vurdert, også som en del av ansettelsesforhold i Undervisningsbygg.

Styrene oppga videre at de ikke kunne se at selskapets aktiviteter utløste plikter knyttet til HMS-bestemmelser, da selskapene ikke hadde produksjon, produkter eller tjenester som tilsa dette. Styremedlemmene var ansatt i Undervisningsbygg og lokalisert i foretakets lokaler og forholdt seg til at Undervisningsbygg oppfylte relevante HMS-krav.

7.3 Kommunerevisjonens vurderinger

Samfunnsansvar

For selskapene under byråden for byutvikling hadde eier forpliktet ett av selskapene til å følge Oslo kommunes etiske regelverk ved vedtak i generalforsamling. Eier hadde ikke tilsvarende forpliktet de to øvrige selskapene til dette eller til å utarbeide og følge et etisk regelverk som minst tilsvarte de etiske reglene for ansatte som bystyret har vedtatt. Kommunerevisjonen merker seg imidlertid at styrene hadde orientert eier om at det i kontrakten med forretningsfører var inntatt bestemmelser om at Oslo kommunes

etiske regler skulle følges. Videre oppga styrene at det ved bygg- og anleggsarbeider skulle nytttes kontraktsformer og gjennomføres tiltak som forebygget arbeidslivskriminalitet.

Eier hadde fulgt opp at de tre selskapene ivaretok sitt samfunnsansvar for øvrig gjennom at selskapene hadde opplyst til eier om at slike forhold var tatt inn i kontrakten med forretningsfører. Utover dette hadde ikke eier hatt en egen oppfølging av hvorvidt selskapet ivaretok sitt samfunnsansvar. Etter Kommunerevisjonens vurdering kan det være grunn til å stille spørsmål om eier burde fulgt opp noe tettere at Grenseveien 73 AS ivaretok sitt samfunnsansvar da tidligere eiere som var straffedømte for korrupsjon, hadde virksomheter som forble leietakere etter at kommunen overtok aksjene i selskapet.

For selskapene under byråden for næring og eierskap hadde eier ikke fulgt opp at selskapene ivaretok sitt samfunnsansvar, da eier anså at dette ble ivaretatt i foretaksstyringen av Undervisningsbygg. Eier og styrene anså videre at kommunens regler og føringer for ansatte var sammenfallende med forventingene til styrene i selskapene. Dette medførte at eier ikke hadde forpliktet selskapene til å følge Oslo kommunes etiske regler eller utarbeide og følge regler som minst tilsvarte disse. Det er ikke i tråd med vurderingskriteriet.

Avklarte forhold til lov om offentlige anskaffelser og offentlighetsloven

For selskapene under byråden for byutvikling oppga styret at selskapene som selvstendige rettssubjekt opererte på markedsmessige vilkår og ikke var underlagt anskaffelsesregelverket. Kommunerevisjonen merker seg at styret likevel oppga selskapene tilstrebet å følge prinsippene i anskaffelsesregelverket. Videre oppga styrene at selskapene ikke fulgte reglene i offentlighetsloven begrunnet med at selskapets virksomhet lå utenfor offentlighetslovens virkeområde.

For selskapene under byråd for næring og eierskap oppga eier at det var foretaket Undervisningsbygg som forvaltet Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS og at foretaket fulgte lov om offentlige anskaffelser også ved forvaltningen av disse selskapene. Kommunerevisjonen merker seg at både eier og styret oppga at selskapene fulgte offentlighetsloven.

8. Oppløsning og avvikling av selskap

I dette kapittelet ser vi om og hvordan selskapet Haraldrudveien 20 AS, hvor Byrådsavdeling for miljø og samferdsel utøvde eierfunksjonen, ble oppløst og avviklet i tråd med vurderingskriteriene under.

8.1 Vurderingskriterier

- Avvikling av selskapet skal besluttes av generalforsamlingen.
- Eier/byrådet bør informere bystyret om andre vesentlige saker som berører aksjeselskapene, også om oppløsning og avvikling av selskaper.
- Eier bør sikre at beslutningen om å avvikle selskapet straks meldes til Foretaksregisteret.
- Generalforsamlingen skal godkjenne sluttoppgjøret og melde til Foretaksregisteret at selskapet er endelig oppløst.

8.2 Faktabeskrivelse

8.2.1 Generalforsamlingens beslutning om å avvikle selskapet

På ekstraordinær generalforsamling 16. november 2017 ba eier, Byrådsavdeling for miljø og samferdsel, styret i selskapet om å igangsette et arbeid med sikte på å oppløse Haraldrudveien 20 AS.

Byrådet informerte bystyret om oppløsning og avvikling av selskapet ved å legge fram byrådssak 136 av 31. mai 2018. Bystyret vedtok 13. juni 2018 (sak 207) blant annet at «Oslo kommune oppløser Haraldrudveien 20 AS og overtar alle eiendeler og gjeld i selskapet og aksjene slettes». Bystyret behandlet også oppløsningen 12. desember 2018 under sak 368/2018 om revidert budsjett.

Eier avholdt ekstraordinær generalforsamling i selskapet 26. juni 2018. Generalforsamlingen besluttet oppløsning og avvikling av selskapet inkludert å avsette styret og daglig leder (sak 4). Styret ble takket av, og det ble besluttet at forholdet til daglig leder skulle håndteres av avviklingsstyret. Eier oppnevnte et avviklingsstyre bestående av én person, direktøren i den daværende Renovasjonsetaten.

Avviklingsstyret sendte daglig leder varsel om tidspunkt for fratreden 27. juni 2018.

Selskapet og Oslo kommune ved Renovasjonsetaten inngikk 6. september 2018 avtale om overdragelse av eiendommen. Kjøpesummen for eiendommene utgjorde 248,5 mill. kroner. Avtalen ble signert av lederen av avviklingsstyret som representant for selger, og direktøren i Renovasjonsetaten, etter fullmakt fra byråden, som representant for kjøper. Dette var som nevnt samme person.

Beslutning om oppløsning av Haraldrudveien 20 AS ble kunngjort av Foretaksregisteret 6. juli 2018.

8.2.2 Godkjenning av sluttoppgjør og melding om sletting til foretaksregisteret

Avviklingsstyret avholdt 30. november 2018 styremøte (med styreleder som eneste deltaker). Styret godkjente revidert avviklingsoppgjør og endelig sletting av selskapet. Fra protokollen framgikk blant annet at styret foreslo at det sendes melding om at

selskapet endelig slettes fra Foretaksregisteret. Styret besluttet å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av de ovennevnte sakene, med anbefaling om godkjenning.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 12. desember 2018. Generalforsamlingen godkjente revidert avviklingsoppgjør. Generalforsamlingen vedtok enstemmig endelig avvikling og sletting av selskapet under sak 6. Generalforsamlingen besluttet også at melding om endelig sletting skulle sendes Foretaksregisteret snarest mulig, samt at avviklingsstyret skulle sørge for sletting av selskapet. Elektronisk melding om sletting ble sendt samme dag.

Brønnøysundregisteret bekreftet 18. desember 2018 at selskapet var slettet fra Enhetsregisteret og Foretaksregisteret.

8.3 Kommunerevisjonens vurderinger

Eier ved Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel hadde, basert på tilgjengelig informasjon, sørget for at oppløsningen og avviklingen av selskapet ble gjort i tråd med vurderingskriteriene i denne eierskapskontrollen.

9. Kommunerevisjonens konklusjoner

Kommunen eier direkte eller gjennom datterselskap en rekke eiendommer som er organisert som aksjeselskap. Etter erverv av aksjer i slike selskaper, kan kommunen velge å opprettholde selskapsstrukturen og utøve sitt eierskap over eiendommen via denne. I andre tilfeller kan kommunen velge å oppløse selskapet. Denne eierskapskontrollen har undersøkt om kommunens eierinteresser i slike selskap utøves i samsvar med bystyrets vedtak og forutsetninger, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring.

Eier, ved byråden for byutvikling, hadde for selskapene Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS i all hovedsak sikret at eierinteressene i selskapene ble utøvd i samsvar aktuelle lovbestemmelser. Det var samtidig noen svakheter sett opp mot bystyrets vedtak og forutsetninger og etablerte normer for god eierstyring. De jevnlig evalueringene av styret var ikke skriftliggjort. De bygde heller ikke på styrets egenevalueringer. Det ble ikke avgitt eller etterspurt kvartalsrapporter med regnskap. Eier hadde ikke forpliktet to av selskapene til å følge Oslo kommunes etiske regelverk eller tilsvarende ved vedtak i generalforsamling. Eier hadde ikke fulgt opp at selskapene ivaretok sitt samfunnsansvar utover at styret hadde tatt inn relevante forhold, herunder etterlevelse av kommunens etiske regelverk, i kontrakten med forretningsfører for selskapene.

Det var enkelte mangler ved byråd for næring og eierskaps eierstyring av Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30 C AS sett opp mot aktuelle lovbestemmelser lagt til grunn i denne eierskapskontrollen. Protokollen fra den ekstraordinære generalforsamlingen etter overtagelse av aksjene i Nydalsveien 30C AS viser at Undervisningsbygg opptrådte som eier uten å være delegert fullmakt til det. Det kan innebære at generalforsamlingens vedtak er ugyldige. Kravet om representasjon av begge kjønn i styret var ikke fulgt i det ene av de to selskapene. Det var samtidig noen svakheter sett opp mot bystyrets vedtak og forutsetninger og etablerte normer for god eierstyring. Eier hadde ikke sett behov for å evaluere styret. Eier hadde ikke satt klare mål og resultatmål for de undersøkte selskapene. Eier sikret nødvendig rapportering i tråd med vurderingskriteriene, men det ble ikke avgitt eller etterspurt kvartalsrapporter med regnskap av eier. Eier avholdt heller ikke jevnlig kontaktmøter med selskapene, da eierstyringen av selskapene var en del av foretaksstyringen av Undervisningsbygg.

At eierstyringen var en del av den generelle foretaksstyringen, innebar risiko for at det ikke var et nødvendig skille mellom foretaksstyringen og eierstyringen. Dette illustreres også ved at opplysningsplikten overfor bystyret for disse selskapene ble ivarettatt gjennom en egen note i årsrapportene til Undervisningsbygg hvor det framsto som at foretaket var eier. Videre hadde ikke byråden forpliktet selskapene til å følge Oslo kommunes etiske regler, eller utarbeide og følge etiske regler som minst tilsvarte disse. Eier oppga her at selskapene var omfattet av kommunens etiske regelverk ettersom alle styremedlemmer og ansatte i selskapene var ansatt i Undervisningsbygg.

Eier, ved byråden for miljø og samferdsel, hadde sørget for at oppløsningen og avviklingen av selskapet Haraldrudveien 20 AS, ble gjort i tråd med vurderingskriteriene i denne eierskapskontrollen.

Byrådsavdeling for næring og eierskap viste til at selv om kommunens prinsipper for god eierstyring formelt gjaldt for Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30 C AS, kan det reises spørsmål ved om kommunens eierstyringsprinsipper slik de ble utformet i 2011 hadde henblikk på single purpose-selskap som er eiendommer til skoleformål. Ifølge byrådsavdelingen var de to skoleeiendommene en integrert del av Oslo kommunes lovpålagte tjenesteproduksjon, og selskapene hadde ikke til hensikt å skaffe kommunen økonomisk utbytte eller avlaste risiko på kommunens hånd.

Kommunerevisjonen ser at det kan reises spørsmål om Oslo kommunes prinsipper for eierstyring er godt nok tilpasset single purpose-selskap. Hvis byråden for næring og eierskap mener at eierstyringsprinsippene ikke gir passende rammer for utøvelsen av eierskapet i alle kommunens selskaper, er det rimelig å forvente at byråden foreslår justeringer av prinsippene.

10. Uttalelser til rapporten og Kommunerevisjonens vurdering av disse

Rapporten ble sendt til uttalelse hos byråden for byutvikling, byråden for miljø og samferdsel og byråden for næring og eierskap, samt til styrene i de respektive selskapene Frysjaveien Holding 31 AS, Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS, Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS, samt Renovasjons- og gjenvinningsetaten ved direktør som representant for det tidligere avviklingsstyret for Haraldrudveien 20 AS, med mulighet for uttalelse 19. juni 2020. I det følgende oppsummerer og vurderer Kommunerevisjonen de viktigste punktene i de mottatte uttalelsene. Uttalelsene følger i sin helhet i vedlegg 2–9.

10.1 Byråden for byutvikling

10.1.1 Byrådets uttalelse

Byråden for byutvikling hadde i utgangspunktet ingen kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjoner. Byråden støtter merknadene fra styrene i de tre selskapene Frysjaveien Holding 31 AS, Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS om at oppfyllelse av kravene i internkontrollforskriften, særlig med hensyn til brann og el-sikkerhet, er viktig for å ivareta sikkerheten i bygg. Dette er noe som Kommunerevisjonen ved tilsvarende revisjoner etter byrådets vurdering bør vurdere å legge inn som revisjonskriterium. Siden uttalelsene fra byråden og styrene for de tre selskapene er likelydende på dette punktet har Kommunerevisjonen valgt å behandle det samlet i dette delkapittelet.

Byråden skriver videre at han synes rapporten i hovedsak har faktabaserte konklusjoner. Byråden stiller spørsmål vedrørende Kommunerevisjonens vurderinger i kapittel 7. Der spør Kommunerevisjonen om ikke byråden for byutvikling burde ha fulgt opp tettere at Grenseveien 73 AS ivaretok sitt samfunnsansvar gitt tidligere eieres straffehistorikk og at disse fortsatt var leietakere i bygget. Byråden reiser spørsmål om hvor langt samfunnsansvaret for et kommunalt eid aksjeselskap tilsier at selskapet skal gå i overvåkning og kontroll av sine leietakeres virksomhet. Byråden viser til uttalelsen fra styret i Grenseveien 73 AS, der det ber om at Kommunerevisjonen klargjør hvor langt den mener Grenseveien 73 AS bør gå i kontroll og overvåkning av de tidligere straffedømte leietakerne for at samfunnsansvaret kan ansees ivaretatt. Etttersom byrådets og styret i Grenseveien 73 AS har en likelydende uttalelse på dette punktet, har Kommunerevisjonen valgt å behandle det samlet i dette delkapittelet.

Byråden melder videre at han vil iverksette tiltak for å rette opp manglene som påpekes i rapporten. Når det gjelder evalueringer, vil byråden be styrene om å gjennomføre en kort egnevaluering på første styremøte, og han vil be om at disse oversendes byrådsavdelingen i god tid før generalforsamling. Styreevaluering ville gjelde fra ordinær generalforsamling i 2021.

Når det gjelder kvartalsrapporteringer, vil styrene i Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS bli bedt om å oversende kvartalsrapportering til byrådsavdelingen fra og med tredje kvartal 2020. Byråden er enig med styret om at det holder med

halvårsrapportering for Frysjaveien 31 Holding AS, da hele eiendommen er utleid på «bare house»-vilkår til Møller Mobility Group AS.

Byråden melder videre at krav om å følge Oslo kommunes etiske regler vil bli vedtatt på ordinær generalforsamling i 2021 for Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS.

10.1.2 Kommunerevisjonens vurdering

Kommunerevisjonen merker seg at byråden trekker frem internkontrollforskriften, særlig med hensyn til bestemmelsene om brann- og elsikkerhet, som kilder til kriterier i fremtidige undersøkelser av denne type selskaper.

Når det gjelder ivaretagelse av samfunnsansvar og tidligere eieres straffehistorikk, har Kommunerevisjonen i eierskapskontrollen ikke vurdert om styret i selskapet i tilstrekkelig grad har fulgt opp leietakere. Kommunerevisjonen har kun stilt spørsmål ved om eier i tilstrekkelig grad har fulgt opp selskapets ivaretagelse av sitt samfunnsansvar, når selskapet valgte å inngå avtale med leietakere som var tidligere straffedømt blant annet for korrupsjon.

Det er opp til eier å vurdere hvilken risiko, herunder omdømmerisiko, som er akseptabel for eier sett ut fra f.eks. tilgjengelig kunnskap om leietakere/ mulige leietakere og bransjene de virker i. Det gjelder særlig når leietakere virker i bransjer med høy risiko for arbeidslivskriminalitet, i dette tilfellet bilpleie og salg av bruktbiler. Når leietakere i tillegg er tidligere straffedømt blant annet for korrupsjon, vurderer Kommunerevisjonen det som naturlig at eier stiller kontrollspørsmål til styret, for å sikre seg at selskapet ved styret og derigjennom forretningsfører følger opp at leiekontrakter etterleves og selskapets samfunnsansvar ivaretas. Et kontrollspørsmål fra eier til styret kunne for eksempel dreie seg om innholdet i avtalen med forretningsfører. Et annet er om selskapet/forretningsfører har inspisert eiendommen for å sikre at det ikke er ulovlig innkvartering eller andre åpenbare straffbare forhold. Det er opp til eier å vurdere hva som er nødvendig oppfølging av styret. For å kunne vurdere om styrets tiltak er tilstrekkelige, må eier vite hva styret har gjort.

Kommunerevisjonen ser for øvrig at noe var blitt uklart i teksten om dette i kapittel 7.3 og har presisert dette.

Rapporten inneholder ikke anbefalinger, jf. kapittel 1.5. Byråden varsler likevel tiltak. Kommunerevisjonen merker seg at byråden vurderer at halvårlig rapportering er tilstrekkelig for Frysjaveien Holding 31 AS. Samlet sett har byråden vurdert og iverksatt tiltak som er relevante og dekkende ut fra Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjoner.

10.2 Frysjaveien Holding 31 AS

10.2.1 Styrets uttalelse

Styreleder skriver i uttalelsen at Kommunerevisjonen peker på at det bare rapporteres til Byrådsavdeling for byutvikling en gang pr år og at det burde være kvartalsvis rapportering. Styret bemerker at hele eiendommen er utleid på «bare house» vilkår til Møller Mobility Group AS. Dette innebærer at de variable kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold i hovedsak dekkes av leietaker. Selskapet har i et normalt driftsår praktisk talt bare faste kostnader som forretningsførsel, finanskostnader,

eiendomsskatt og forsikring, mens inntektsstrømmen er fast og bare varierer med utviklingen av konsumprisindeksen. Dette gjør at halvårlig rapportering er tilstrekkelig.

Videre framgår det at styret fra og med 2021 vil oversende økonomirapport per 30. juni til Byrådsavdeling for byutvikling i tillegg til ordinær årsrapportering.

Vedrørende styreleders innspill om bruk av internkontrollforskriften som grunnlag for revisjonskriterium viser Kommunerevisjonen til 10.1.1 og 10.1.2 ovenfor.

10.2.2 Kommunerevisjonens vurdering

Samlet sett har styret vurdert og iverksatt tiltak som er relevante og dekkende ut fra Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjoner.

10.3 Grenseveien 73 AS

10.3.1 Styrets uttalelse

Styret mener at rapporten i hovedsak har faktabaserte konklusjoner, med unntak for Kommunerevisjonens vurderinger om forventninger til oppfølging av samfunnsansvar, som også byråden tar opp (se også 10.1 ovenfor).

Styret bemerker at det er opplyst til Kommunerevisjonen at kommunen oppnevnte et nytt styre og overførte forretningsførsel for selskapet og forvaltning av eiendommen til nytt selskap straks etter kommunens overtagelse. I kontrakten med ny forretningsfører og forvalter er det inntatt bestemmelser om at kommunens etiske regler skal følges og at selskapet skal benytte kontrakter og gjennomføre tiltak som motvirker arbeidslivskriminalitet med videre. Ettersom alle bånd til tidligere eiere ifølge styret var kuttet, er det ifølge styret vanskelig å se for seg at selskapet sto over for særlige utfordringer når det gjelder samfunnsansvar på dette området.

Rapporten argumenterer for styrket oppfølging av samfunnsansvaret fordi flere av de tidligere straffedømte eierne er leietakere og driver virksomhet i bygget. Kommunerevisjonens anførsler reiser, etter styrets vurdering, spørsmål om hvor langt samfunnsansvaret for et kommunalt eid aksjeselskap tilsier at selskapet skal gå i overvåkning og kontroll av sine leietakeres virksomhet. Ifølge styret setter personvernlovgivningen grenser, og det er også praktiske utfordringer knyttet til avdekking av straffbare handlinger ut over kontroll av formalia knyttet til selskaps- og mva. registrering. Det er selvfølgelig enhver utleiers plikt å reagere dersom det oppdages åpenbare forhold som lagring av tyvgods, prostitusjon, åpen narkotikaomsetning med videre. Kommunerevisjonen bør ifølge styret klargjøre hvor langt den mener selskapet bør gå i kontroll og overvåkning av de tidligere straffedømte leietakerne for at samfunnsansvaret kan ansees oppfylt på dette området.

Vedrørende styrets innspill om internkontrollforskriften viser Kommunerevisjonen til 10.1.1 og 10.1.2 ovenfor. Når det gjelder spørsmålet om forventninger til oppfølging av samfunnsansvar, viser Kommunerevisjonen til 10.1.2 ovenfor.

Rapporten inneholder ikke anbefalinger, jf. kapittel 1.5. Styret varsler likevel tiltak. Styret vil fra og med 3. kvartal 2020 oversende kvartalsvis økonomirapport til Byrådsavdeling for byutvikling.

10.3.2 Kommunerevisjonens vurdering

Når det gjelder oppfordringen til å klargjøre hvor langt Kommunerevisjonen mener Grenseveien 73 AS bør gå i kontroll og overvåkning av de tidligere straffedømte leietakerne for at samfunnsansvaret kan ansees oppfylt på dette området, viser Kommunerevisjonen til kommentarer til byråden under 10.1.2.

Samlet sett har styret vurdert og iverksatt tiltak som er relevante og dekkende ut fra Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjoner.

10.4 Grenseveien 91 AS

10.4.1 Styrets uttalelse

Styret viser i uttalelsen til at Kommunerevisjonen peker på at det bare rapporteres til eier en gang per år. Forretningsfører utarbeider kvartalsvis forenklet økonomirapport til styret som etter styrebehandling for fremtiden kan oversendes til Byrådsavdeling for byutvikling. Styret vil fra og med 3. kvartal 2020 oversende kvartalsvis økonomirapport til byrådsavdelingen.

Vedrørende innspill om internkontrollforskriften viser Kommunerevisjonen til 10.1.1 og 10.1.2 ovenfor.

10.4.2 Kommunerevisjonens vurdering

Samlet sett har styret vurdert og iverksatt tiltak som er relevant og dekkende ut fra Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjoner.

10.5 Byråden for næring og eierskap

10.5.1 Byrådets uttalelse

Grunnlaget for vurderingskriteriene

Byråden hadde ikke innvendinger til rapportens metode eller datagrunnlag. Byråden viste til at byrådsavdelingen i prosessen har kommunisert til Kommunerevisjonen, at den mener det er uheldig at KS' Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll (2015) anvendes som uttrykk for beste praksis på området da KS' Anbefalinger ikke er vedtatt av kompetente organer i Oslo kommune.

Rapportens konklusjoner

Byråden påpeker at Kommunerevisjonens konklusjoner avviker fra hennes. Kommunerevisjonen har ifølge byråden lagt en formell tilnærming til grunn, mens byråden har hatt en mer praktisk tilnærming til utøvelsen av eierskapet. Byråden viser til at det fremgår av kommunens eierstyringsprinsipper at eierutøvelsen skal tilpasses kommunens formål med eierskapet og eierandel, og viser til at det reelle målet med eierskapet i de to selskapene, har vært å skaffe til veie eiendom til skoleformål for Oslo kommunes egenproduksjon av skolebyggjenester. Dette ivaretas vanligvis av Undervisningsbygg, og utøvelsen av eierskapet har derfor vært innrettet med sikte på å få til en god og kostnadseffektiv samordning med Undervisningsbygg og dets øvrige virksomhet, og skiller seg således fra de andre eiendomsselskapene eid av kommunen. Ifølge byråden har disse en aktiv forvaltning av eiendommene med utleie til eksterne tredjeparter.

De to avdekkete forholdene om eierstyringen av selskapene som ikke overholder Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring, gir ifølge byråden grunnlag for læring og forbedring i byrådsavdelingen og foretaket. Det første gjelder situasjonen hvor Undervisningsbygg opptrådte uten fullmakt som eier på ekstraordinær generalforsamling i Nydalsveien 30C AS. Den andre er at det i Kabelgata 10 AS ikke var korrekt representasjon av begge kjønn i styret. Byråden bemerker videre at Kommunerevisjonens ordlyd var upresis, da bare ett av selskapene ikke oppfylte dette kravet.

Byråden merker seg Kommunerevisjonens øvrige konklusjoner i rapporten. Når det gjelder Kommunerevisjonens kommentarer til risiko for at det nødvendige skillet mellom foretaksstyringen av Undervisningsbygg Oslo KF og eierstyringen av selskapene viskes ut, mener byrådsavdelingen at den valgte tilnærmingen til eierstyring av selskapene og Undervisningsbygg ivaretar bystyrets vedtak og forutsetninger om styring og rapportering for selskapene. Byråden understreker at den reelle drift og formål for Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS tilsvarer drift og formål for Undervisningsbyggs øvrige skoleeiendommer. Det er ingen aktivitet i selskapene ut over å stille skoleeiendom til rådighet. Selskapene står derfor i en noe annen stilling enn de øvrige selskapene i undersøkelsen som driver økonomisk aktivitet. Byråden viser til at byrådsavdelingen derfor mener at Kommunerevisjonen ikke tilstrekkelig har hensyntatt den faktiske situasjonen for Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C i sine konklusjoner.

Byråden mener derfor at Kommunerevisjonens omtale av at eier ikke hadde sett behov for å evaluere styret, at eier ikke hadde satt klare mål og resultatmål for de undersøkte selskapene, samt at eier ikke avholdt jevnlig kontaktmøter med selskapene, ikke representerer mangler ved eierstyringen av selskapene.

Eier har ikke sett behov for egne mål for selskapene, jevnlig kontaktmøter eller egne evalueringer av styret, da oppfølgingen ivaretas gjennom foretaksstyringen av Undervisningsbygg. Videre ble det lagt til grunn at det ikke var nødvendig at det settes resultatmål for selskapene ettersom de ikke har forretningsmessige formål. Byråden skriver at byrådsavdelingen derfor legger til grunn at Oslo kommunes etiske regler også gjelder for styrearbeidet på lik linje med styremedlemmenes vanlige arbeid for Undervisningsbygg.

Varslede tiltak

Byråden skriver at dersom bystyret kommuniserer ønske om årlige rapportering på selskapene Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS, vil det i fremtiden bli rapportert til bystyret i særskilte byrådssaker på lik linje med aksjeselskaper med økonomisk aktivitet.

For selskapet Kabelgata 10 AS var det i følge byråden allerede gjennomført tiltak for å endre styresammensetningen slik at kravene om kjønnsrepresentasjon blir ivaretatt. Byråden vil internt følge opp ovenfor Undervisningsbygg og styret i Nydalsveien 30C AS hvordan og hvorfor foretaket stilte på ekstraordinær generalforsamling i selskapet uten fullmakt fra eier. Byråden skriver at hun vil undersøke hvordan gjentagelse av denne typen hendelse kan unngås i fremtiden.

Byråden skriver at eierstyringsprinsippene snart er ti år gamle, og at hun og byrådsavdelingen ser et behov for at prinsippene gjennomgås og oppdateres.

10.5.2 Kommunerevisjonens vurdering

Grunnlaget for vurderingskriteriene

Kommunerevisjonen merker seg at byråden mener det er uheldig at KS' Anbefalinger legges til grunn som beste praksis fordi anbefalingene ikke er vedtatt av kompetente organer i Oslo kommune. Byrådsavdelingen forholder seg til gjeldene lover og forskrifter, samt de til enhver tid gjeldende byråds- og bystyrevedtak som regulerer eierstyring av aksjeselskaper innenfor byrådsavdelingens ansvarsområde.

Kommunerevisjonen viser til kommunelovens § 23-4 som sier at eierskapskontroll innebærer å kontrollere om eierskapsutøvelsen er i samsvar med lover og forskrifter, kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og anerkjente prinsipper for eierstyring. Kommunerevisjonen legger til grunn av prinsipper for eierstyring kan være anerkjente selv om de ikke er vedtatt av organer i den enkelte kommune. Kommunerevisjonen merker seg at byråden anser at eierstyringsprinsippene ikke passer for de to aktuelle selskapene og at det kan være behov for å revidere eierstyringsprinsippene i Oslo.

Rapportens konklusjoner

Når det gjelder forskjellen mellom formell og praktisk tilnærming til utøvelsen av eierskapet, vil Kommunerevisjonen framheve at eierskapskontrollen som undersøkelsesform langt på vei handler om å kontrollere eiers etterlevelse av formelt regelverk. Undersøkelsen tar samtidig høyde for at utøvelsen av eierskapet må tilpasses kommunens formål med eierskapet og kommunens eierandel i det enkelte selskap, forutsatt at eierutøvelsen skjer innenfor de formelle rammene for dette. Som påpekt i rapportens konklusjonkapittel, ser Kommunerevisjonen at det kan reises spørsmål ved om Oslo kommunes eierstyringsprinsipper hadde henblikk på single purpose-selskap som er eiendommer til skoleformål. Dersom byråden for næring og eierskap mener at eierstyringsprinsippene ikke gir passende rammer for utøvelsen av eierskapet i alle kommunens selskaper, er det rimelig å forvente at byråden foreslår justeringer av prinsippene eller avklarer sin nåværende praksis med bystyret.

Kommunerevisjonen merker seg at byråden skriver at to konkrete avvik gir grunnlag for læring og forbedring og noterer at det er avholdt ny generalforsamling i Kabelgata AS i juli 2020 der nytt styre med kjønnsbalanse er valgt. Byråden påpeker også at fremstillingen av kjønnsmessig ubalanse kan gi inntrykk av at ingen av styrene overholdt kravene om kjønnsbalanse. Det var kun kjønnsbalanse i ett av styrene. Vi har endret formuleringen i hovedbudskap og konklusjon for å forhindre misforståelse på dette punktet.

Kommunerevisjonen mener den i tilstrekkelig grad har hensyntatt den faktiske situasjonen for Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS i vurderinger og konklusjoner i rapporten. Det er tatt hensyn til at Byrådsavdeling for næring og eierskap har ansett Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30 C AS som en integrert del av kommunens skoleeiendom som eies og forvaltes av kommunen gjennom Undervisningsbygg Oslo KF. Det er også tatt hensyn til at byrådsavdelingen, Undervisningsbygg Oslo KF og de to selskapene har vært omforent om at selskapenes reelle formål er å stille skoleeiendom til rådighet for kommunen mest mulig effektivt og uten formål om å skaffe eier økonomisk utbytte.

Kommunerevisjonen forholder seg til faktiske formelle forhold, som selskapenes vedtektsfestede formål. For Kabelgata 10 AS var det vedtektsfestede formålet å eie,

utvikle og drive eiendommen samt virksomhet som står i forbindelse med dette. I tillegg skulle virksomheten drives etter forretningsmessige prinsipper. Det vedtektsfestede formålet avviker fra det reelle, omforente formålet, noe Kommunerevisjonen mener det er relevant å synliggjøre. Kommunerevisjonen har lagt til grunn at eier burde vurdere styret, sette klare mål og resultatmål og avholde jevnlig kontaktmøter med styrene. Kommunerevisjonen merker seg også at eier ikke anså dette som nødvendig, da eierstyringen av selskapene var en del av foretaksstyringen av Undervisningsbygg. Kommunerevisjonen peker som byråden skriver, på risikoer forbundet ved at eierutøvelsen av disse selskapene skjer gjennom foretaksstyringen av Undervisningsbygg Oslo KF. Kommunerevisjonen tenker ikke minst på at uklare ansvarsforhold kan medføre dårligere styring og oppfølging av selskap.

Byråden legger til grunn at Oslo kommunes etiske regler også gjelder for styrearbeidet på lik linje med styremedlemmenes vanlige arbeid for Undervisningsbygg. Selv om de som var styremedlemmer, var omfattet av kommunens etiske regelverk i rollene som ansatte, medfører ikke det at selskapene er forpliktet til etterlevelse av dette etiske regelverket. Vedrørende dette, vises også til 10.6.2 nedenfor.

Varslede tiltak

Kommunerevisjonen merker seg at byråden i framtiden vil rapportere om selskapene Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS i tråd med rapporteringskravene i byråds sak 273/11 *Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring av aksjeselskaper*, hvis bystyret signaliserer ønske om det. Utover dette har byråden iverksatt og varslet tiltak som er relevante og dekkende ut fra Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjoner.

10.6 Styrene i Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS ved Undervisningsbygg Oslo KF

10.6.1 Styrenes uttalelse

Styreleder i Kabelgata 10 AS og styremedlem i Nydalsveien 30C AS har svart på vegne av styrene i begge selskapene. Styreleder i Nydalsveien 30 C har bekreftet at uttalelsen gjelder for begge selskapene. Ifølge uttalelsen har informasjonen om prosjektet vært tilstrekkelig klar og styrene har ingen absolutte innvendinger til metode, kilder, revisjonskriterier og konklusjoner.

Uttalelsen viser til at det avslutningsvis i rapporten står at: «Kommunerevisjonen ser at det kan reises spørsmål om Oslo kommunes prinsipper for eierstyring er godt nok tilpasset single purpose-selskaper.» På bakgrunn av dette vil styrene påpeke at deres oppdrag kun er å administrere selskapene som en del av Undervisningsbyggs portefølje, og at nødvendige aktiviteter er søkt utført så effektivt som mulig.

Styrene viser også til at styreoppgavene utføres for å ivareta Oslo kommunes interesser, og at det ikke er lagt til rette for aktiviteter i selskapene som har gitt spillerom for etiske overtramp. Etter styrenes syn er det koblingen mellom Undervisningsbygg og selskapene som sikrer at oppdraget blir utført i henhold til intensjonen. Styrene trekker også fram at forvaltningen av selskapene i realiteten har fungert tilfredsstillende. Styrene viser også til at byrådsavdelingen har observert aktiviteten i selskapene og søkt oppklaring med uformell kontakt i de få tilfeller noe har vært uklart.

Videre oppga styrene at styret i Kabelgata 10 AS foreslo til eier at et mannlig styremedlem ble byttet ut med en kvinne.

10.6.2 Kommunerevisjonens vurdering

Styrene i de to selskapene påpekte at deres oppdrag kun er å administrere selskapene som en del av Undervisningsbyggs portefølje, og presiserte at styrene ikke har forretningsmessige strategier utover denne rent administrative forvaltningen. Kommunerevisjonen har forståelse for styrenes synspunkt, men har tatt opp enkelte svakheter i eierstyringen. Dette er svakheter som kan følge av det å integrere eierstyring i foretaksstyringen. Kommunerevisjonen bemerker også at ett av selskapene er vedtatt avvirket av bystyret i forbindelse med kjøpet av eiendommen, og at styret i det andre selskapet, har meldt ønske til eier om at selskapet avvirkles, slik at eiendommene formelt blir en integrert del av foretakets drift.

Selv om det ikke var lagt til rette for aktiviteter i selskapene som har gitt spillerom for etiske overtramp, kan man ikke utelukke at slike *kan* forekomme innenfor de fullmakter aksjeloven gir styret i aksjeselskaper. Styremedlemmene var i rollene som ansatte i Undervisningsbygg, pålagt å følge Undervisningsbyggs etiske retningslinjer. Kommunerevisjonen mener at byråden formelt sett ikke har forpliktet selskapene og da heller ikke styrenes medlemmer til å følge Oslo kommunes etiske regler, eller utarbeide og følge etiske regler som minst tilsvarer disse i rollene som styremedlemmer.

Styret har iverksatt tiltak som er relevant ut fra Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjoner.

10.7 Byrådsavdeling for miljø og samferdsel

10.7.1 Byrådsavdelingens uttalelse

Byrådsavdelingen hadde ingen innvendinger til metode, kilder eller data med betydning for rapportens konklusjoner. Videre var det ikke aktuelt å iverksette tiltak på bakgrunn av rapporten, da det aktuelle selskapet er avvirket. Byrådsavdelingen oppga også at den oppfattet rapporten som nyttig.

10.7.2 Kommunerevisjonens vurdering

Kommunerevisjonen har ingen ytterligere kommentar.

10.8 Renovasjons- og gjenvinningsetaten for Haraldrudveien 20 AS

10.8.1 Renovasjons- og gjenvinningsetatens uttalelse

Informasjonen om prosjektet oppleves å ha vært tilstrekkelig, og etaten har ingen kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder, data eller i forhold til rapportens oppbygning og språkbruk. Ettersom rapporten konkluderer med at krav i aksjeloven knyttet til avvikling av selskaper er fulgt opp på en tilfredsstillende måte samt at avviklingen av Haraldrudveien 20 AS var et «engangstilfelle» for etaten, finner ikke etaten det nødvendig eller hensiktsmessig å iverksette tiltak på bakgrunn av Kommunerevisjonens rapport.

10.8.2 Kommunerevisjonens vurdering

Kommunerevisjonen har ingen ytterligere kommentar.

Vedlegg 1 Vurderingskriterier for eierskapskontroll

Vurderingskriteriene er målestokken som ligger til grunn for Kommunerevisjonens vurderinger av eierskapsutøvelsen. De mest sentrale kildene for vurderingskriteriene er disse:

- lov om aksjeselskaper
- bystyrets vedtak i bystyresak 208/92, datert 08.04.1992, *Profesjonalisering av styrefunksjonen i Oslo kommune*.
- bystyrets vedtak datert 17.02.1999 (sak 67) *Byrådets tertialrapportering til bystyret*
- byrådssak 273/11 *Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring av aksjeselskaper*, tatt til orientering av bystyret 25.04.2012 (sak 98)

I tillegg legger Kommunerevisjonen til grunn for vurderingskriteriene enkelte av KS' anbefalinger, som uttrykk for beste praksis, der kommunen ikke har lagt til grunn spesielle føringer for utøvelsen av eierskapet.

Generalforsamling

Kilder og utledning

Generalforsamlingen og dennes myndighetsutøvelse er regulert i aksjeloven kapittel 5. Denne eierskapskontrollen omfatter et utvalg av bestemmelsene vedrørende den ordinære generalforsamlingen.

Aksjeloven § 5-1. Generalforsamlingens myndighet

(1) Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet.

I kommentarene til bestemmelsen (ref. Gyldendals rettsdata, note 648) heter det:

Bestemmelsen gir uttrykk for at generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet. Generalforsamlingen kan dermed instruere de øvrige selskapsorganene, jf. Aarbakke m.fl. s. 314, 320.. [...] Utenom generalforsamlingen har ingen aksjeeier rett til å instruere noe selskapsorgan, jf. Aarbakke m.fl. s. 315 og Andenæs s. 273–274. Aksjonærene er imidlertid ikke uten rett til å si fra om hva de ville gjort dersom det hadde vært generalforsamling. Slike signaler kan det være oppportunt for ledelsen å etterleve, men de er ikke rettslig forpliktende.

I Oslo kommunes prinsipper for eierstyring er prinsipp 3 relevant for generalforsamlingen. Prinsippet lyder:

Eierbeslutninger og vedtak skal foretas på generalforsamlingen.

I byrådssaken ble det blant annet gitt følgende kommentarer til dette prinsippet:

Byrådet vil følge aksjelovens system om at eierbeslutninger gjøres i eierforumet som er generalforsamlingen. På den måte sikrer byrådet en ryddig rollefordeling mellom eier og selskapets organer.

Det framholdes videre at det skal være klare ansvarsforhold mellom styret og eier og dokumentasjon av / notoritet i vedtak og beslutninger som fattes. Begrunnelsen for prinsippet er at

[...] byrådet vil unngå at det utvikles en praksis med instruksjon utenom eierforumet. Slik praksis kan skape en uryddig ansvars- og rollefordeling mellom kommunen og selskapets organer (styre). Like viktig er mangelen på notoritet i slike styringskanaler. Manglende dokumentasjon i form av protokoller mv. kan medføre uklarhet om ansvarsforholdene i forhold til beslutninger som fattes.

Aksjeloven § 5-2. Aksjeeiernes møterett. Fullmektig

(1) Aksjeeierne har rett til å møte i generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg. Møteretten kan ikke begrenses i vedtektene.

(2) Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Hvis fullmakten legges frem ved bruk av elektronisk kommunikasjon, skal det være benyttet en betryggende metode for å autentisere avsenderen. Fullmakten anses å gjelde bare for førstkommende generalforsamling hvis det ikke går tydelig frem at noe annet er ment. Aksjeeieren kan når som helst kalle tilbake fullmakten. Første og annet punktum gjelder tilsvarende for tilbakekall av fullmakten.

§ 5-4. Ledelsens rett og plikt til å være til stede på generalforsamlingen

(1) Holdes generalforsamlingen som møte, skal styrelederen og daglig leder være til stede. Ved gyldig forfall skal det utpekes en stedfortreder. Dersom samtlige aksjeeiere samtykker, kan det gjøres unntak fra første og annet punktum. Andre styremedlemmer kan være til stede på generalforsamlingen når generalforsamlingen holdes som møte.

(2) Styremedlemmene og daglig leder har rett til å uttale seg på generalforsamlingen.

§ 5-5. Ordinær generalforsamling

(1) Innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår skal selskapet holde ordinær generalforsamling.

(2) På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte
2. andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen

(3) Årsregnskapet, årsberetningen og eventuelt revisjonsberetningen skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til hver aksjeeier med kjent adresse.

§ 5-9. Myndighet til å innkalle til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 5-10. Krav til innkallingen

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Selskapet kan ikke kreve noen form for godtgjøring for utsendelsen av innkallingen.

(2) Innkalling til generalforsamlingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes, om ikke vedtektene setter en lengre frist. En slik vedtektsbestemmelse gjelder ikke ved innkalling som foretas på bakgrunn av krav etter § 5-6 annet ledd.

(3) Innkallingen skal i et forslag til dagsorden bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen. Styret skal utarbeide forslag til dagsorden i samsvar med det som er bestemt i loven og vedtektene.

§ 5-13. Fortegnelse over aksjeeierne på møtet

Den som åpner møtet, skal før første avstemning opprette en fortegnelse over de aksjeeiere som har møtt, enten selv eller ved fullmektig. Fortegnelsen skal angi hvor mange aksjer og stemmer hver av dem representerer. Fortegnelsen skal anvendes inntil den måtte bli endret av generalforsamlingen.

§ 5-16. **Protokoll**

- (1) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen.
- (2) I protokollen skal generalforsamlingens beslutning inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Protokollen skal angi antallet avgitte stemmer, og hvor mange aksjer og hvilken andel av aksjekapitalen de avgitte stemmene representerer, samlet og for og mot den enkelte beslutningen, i den utstrekning dette er relevant for utfallet av avstemningen. Fortegnelsen over de møtende etter § 5-13 skal inntas i eller vedlegges protokollen.
- (3) Protokollen undertegnes av møtelederen og minst en annen person valgt av generalforsamlingen blant dem som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for aksjeeierne hos selskapet og oppbevares på betryggende måte.

§ 7-1. **Generalforsamlingens valg av revisor**

- (1) Generalforsamlingen skal velge én eller flere revisorer, og kan velge én eller flere vararevisorer.
- (2) Revisors godtgjørelse skal godkjennes av generalforsamlingen.

Kriterier

Generalforsamlingens myndighet

- Eierbeslutninger og vedtak skal foretas på generalforsamlingen.

Avholdelse av generalforsamling

- Ordinær generalforsamling skal avholdes årlig, senest innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.
- Innkalling med dagsorden og sakspapirer skal sendes minst én uke før møte.
- Holdes generalforsamlingen som møte, skal styrelederen og daglig leder være til stede.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:
 - godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte
 - andre saker som etter loven eller vedtektene hører inn under generalforsamlingen, herunder valg av styre og revisor
- Revisors godtgjørelse skal godkjennes av generalforsamlingen.

Protokoll for generalforsamlingen

- Det skal foreligge protokoll fra generalforsamlingen som inneholder
 - en fortegnelse over de møtende (kan også framgå av vedlegg). Dersom aksjonærer eller andre har møtt i henhold til fullmakt, skal det framgå at gyldig fullmakt er framlagt.
 - generalforsamlingens beslutninger
- Protokollen skal dateres, underskrives av styrets leder og minst en annen person valgt av generalforsamlingen.

Vedtekter

Kilder og utledning

Minstekravene til vedtektene for aksjeselskaper er gitt i aksjeloven § 2-2:

§ 2-2. Minstekrav til vedtektene

(1) Vedtektene skal minst angi:

1. selskapets foretaksnavn;
2. den kommune i riket hvor selskapet skal ha sitt forretningskontor;
3. selskapets virksomhet;
4. aksjekapitalens størrelse, jf. § 3-1;
5. aksjenes pålydende (nominelle beløp), jf. § 3-1

KS' anbefaling nummer 5:

Kommunestyret skal utarbeide og bør jevnlig revidere styringsdokumentene og avtalene som regulerer styringen av selskapet.

Dette omfatter også selskapets vedtekter.

Det følger videre av byrådssak 273/11 (kommentarene til prinsipp 8) at

[b]yrådet er opptatt av å sikre at styret ivaretar en uavhengig kontrollfunksjon overfor selskapets ledelse på vegne av eierne. Styrets leder har en særlig viktig rolle i dette arbeidet og byrådet vil derfor at styrets leder skal velges av generalforsamlingen i selskaper den har eierandeler i. Bestemmelser om dette bør derfor tas inn i selskapenes vedtekter, der dette ikke allerede er tilfellet.

Kriterier

- Vedtektene skal minst angi
 - selskapets foretaksnavn
 - den kommune i riket hvor selskapet skal ha sitt forretningskontor
 - selskapets virksomhet
 - aksjekapitalens størrelse
 - aksjenes pålydende (nominelle beløp)
- Vedtektene bør fastsette at styrets leder skal velges av generalforsamlingen.
- Vedtektene bør jevnlig vurderes og eventuelt oppdateres.

Nærmere om eiers styrevalg – oppnevning av nytt styre / nye styremedlemmer

Kilder og utledning

Det er generalforsamlingen som velger styre, jf. aksjeloven § 6-3. Dersom selskapet har bedriftsforsamling, vil det normalt være denne som velger styret.

Det følger av kommuneloven § 80a at reglene i aksjeloven § 20-6 om representasjon av begge kjønn i styret gjelder tilsvarende for aksjeselskaper hvor kommuner og fylkeskommuner til sammen eier minst to tredeler av aksjene i selskapet.

Bystyret vedtok i bystyresak 208/92 blant annet følgende:

Ved oppnevning av nye styrever ved Oslo kommunes aksjeselskaper, særbedrifter og sykehus legges kompetansemessige kriterier til grunn, i tråd med det som er beskrevet i denne sak.

I byrådssak 273/11 Oslo kommunes prinsipper for eierstyring av selskaper framgår følgende i prinsipp 6:

Styrets sammensetning skal kjennetegnes av kompetanse, kapasitet og mangfold ut fra selskapets egenart.

Det står videre i byrådssak 273/11 at

[b]ystyret har vedtatt at rekruttering til styret i aksjeselskaper skal skje på grunnlag av fagkompetanse og ikke pga. politiske verv eller bakgrunn, jf. bystyresak 208/92 og bystyremelding 2/95. Videre fastslår reglementet for bystyret og byrådet at sittende medlemmer av bystyret og byrådet ikke kan ha styreverv i selskaper eid av kommunen.

Byrådets mål ved valg av styret er å sette sammen styrekollegier som er best mulig kvalifisert og egnet til å ivareta selskapets formål, virksomhetsområde og kommunens mål for selskapet. Byrådet vil derfor vektlegge og sette sammen profesjonelle styretsmedlemmer der styremedlemmene velges på bakgrunn av fagkompetanse og selskapets behov for kompetanse. Det er styrets totale kompetanse som er grunnlaget for vurderingen, både formell og reell kompetanse. Normalt er det behov for administrasjons-/lederkompetanse, økonomi-/finanskompetanse og bransje-/markedskompetanse. Også juridisk kompetanse og god kjennskap til kommunen kan i noen tilfeller være ønskelig/nødvendig. Annen spisskompetanse kan variere fra selskap til selskap.

Byrådet vil ved utvelgelse og sammensetning av styret se hen til en god balanse mellom kontinuitet i styrets arbeid og behovet for nødvendig fornyelse. Videre vil kommunen vektlegge mangfold, bl.a. i form av balansert kjønnsfordeling, jf. reglene i kommuneloven om kjønnsbalanse i styrene i selskaper eid av kommuner.

I kommentarene til prinsipp 1 heter det blant annet dette:

Byrådet vil måle og evaluere selskapenes styretsmedlemmer i forhold til fastsatte mål ut fra rapporteringen og kontakten for øvrig med selskapene.

Kommunerevisjonen legger til grunn at dette innebærer noe mer enn kun å vurdere selskapets resultater. Kommunen som eier forventer at styret skal evaluere eget arbeid og arbeidsform jevnlig, se siste setning i kommentarene til prinsipp 9. Eiers evaluering av styret må/bør derfor også omfatte styrets arbeid, og eier bør blant annet basere seg på styrets egne evalueringer.

KS' anbefaling nummer 9:

Det er eiers ansvar å sørge for at styrets kompetanse samlet sett er tilpasset det enkelte selskaps virksomhet. Det anbefales at kommunen sikrer opplæring av styremedlemmene.

Kriterier

- Eier bør evaluere selskapets styretsmedlemmer opp mot fastsatte mål. Evalueringen bør ta utgangspunkt i rapportering, styrets egne evalueringer og kontakten for øvrig med selskapet der det er relevant.
- Eier skal sørge for at styrets totale kompetanse – formell og reell – vurderes ved oppnevning av nytt styretsmedlemmer / nye styremedlemmer sett ut fra selskapets behov for kompetanse.
- Eier må sikre at kravene om representasjon av begge kjønn i styret overholdes.

Mål for selskapet

Kilder og utledning

I byrådssak 273/11 *Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring av aksjeselskaper* heter det i punkt 1, Innledning, side 2:

Kommunen som eier fastsetter mål og rammer for selskapenes virksomhet gjennom vedtekter, beslutninger på generalforsamlinger, eierstrategier og oppdragsbrev/bestillingsbrev.

Videre heter det:

Det er utarbeidet eierstrategier for noen selskaper, mens andre får styringssignaler gjennom tildelingsbrev (for eksempel Ruter), bestilling av tjenester eller krav til avkastning på forvaltet kapital (for eksempel forsikringsselskapene).

Byrådssaken fastsetter således ikke at mål og rammer for selskapet bør samles i en eierstrategi.

I byrådssak 273/11 *Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring av aksjeselskaper* er resultatmål omtalt på side 6:

Prinsipp 1: Kommunen vil sette resultatmål for selskapene. Styret har ansvar for å realisere resultatmålene.

Prinsippet fastslår at kommunen vil være en tydelig eier som setter mål og stiller krav til selskapenes styrer og ledelse. Målene/kravene må imidlertid tilpasses kommunens formål med eierskapet i det enkelte selskap. Styret har det fulle ansvar for forvaltningen av selskapet og derved også ansvaret for å realisere eiernes målsettinger. Byrådet vil derfor blant annet arbeide for å gi selskapene klare og mest mulig entydige formål, eksempelvis gjennom en klart avgrenset kjernevirksomhet, jf. selskapenes vedtekter.

På side 7 i byrådssaken er målene for selskaper der Oslo kommune har sektorpolitiske mål, nærmere omtalt. Her heter det:

For selskaper der kommunen har sektorpolitiske formål med sitt eierskap vil byrådet stille krav om effektiv drift, og at driften av selskapene skjer etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Byrådet vil også stille andre mål/krav til disse selskapene, eksempelvis produksjons- eller produktivitetsmål. Det kan skje gjennom bruk av ulike styringsvirkemidler som eksempelvis vilkår i avtaler om tjenestekjøp, eller tildelingsbrev til selskaper som mottar tilskudd fra kommunen.

Byrådssak 273/11 slår videre fast at prinsippene for eierstyring i utgangspunktet gjelder alle aksjeselskaper kommunen har eierskap i. Utøvelsen må imidlertid tilpasses kommunens mål med eierskapet og eierandelen i det enkelte selskap. I den grad kommunens mål for selskapet er avhengig av aktivitet og måloppnåelse i datterselskaper, legger Kommunerevisjonen derfor til grunn at kommunen som eier bør sørge for at målene også formidles til disse selskapene i konsernet.

I KS' anbefaling nummer 5 heter det blant annet:

Kommunen bør ha en åpen og klart uttrykt eierstrategi for sitt eierskap i ulike selskaper.

Kriterier

- Eier bør ha satt klare mål og resultatmål, blant annet om effektiv drift, der det er relevant.

Etisk regelverk og samfunnsansvar

Kilder og utledning

Byrådet har fastsatt etiske regler for ansatte i kommunen, jf. byrådssak 1189/07. Videre vedtok bystyret den 13.06.2012 enstemmig at kommunen skal følge FN Global Compact. Kommunen er også medlem av Transparency International Norge. Slik deltakelse medfører blant annet krav til kommunens innkjøpspolitikk og antikorrupsjonsarbeid.

Prinsipp 2 i Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring av aksjeselskaper (byrådssak 273/11) fastslår at selskapene skal være bevisste sitt samfunnsansvar. Kjerneverdier er blant annet å verne om miljøet og sikre gode sosiale forhold. Det framgår av byrådssaken at eier forventer

- at selskapene skal ha etiske regler som minst tilsvarer kommunens etiske regler, jf. bystyrevedtak 392/07 (og byrådssak 1189/07)
- at selskapene skal arbeide aktivt for å hindre misligheter og korrupsjon, og at styrene iverksetter tiltak, rutiner og systemer som sikrer en forsvarlig økonomistyring og god intern kontroll i selskapene
- at selskapene skal bidra til økt verdiskaping ved å gjennomføre gode prosesser ved anskaffelser. Styrene må avklare om selskapet omfattes av lov om offentlige anskaffelser og eventuelt påse at dette regelverket etterleves
- at selskapene har planer og systemer for HMS-arbeidet, og at det gjøres et systematisk arbeid for å sikre et godt og trygt arbeidsmiljø. Det samme gjelder sikkerhet for befolkningen for øvrig. Fokus skal være på forebyggende tiltak
- at selskapene skal være bevisste sitt miljøansvar med effektiv bruk av ressursene og minimalisering av påvirkning på det ytre miljø (miljøeffektiv drift). Selskapene oppfordres til å miljøsertifisere egen virksomhet. Ved anskaffelser skal selskapene være bevisste de miljømessige konsekvenser av anskaffelsen og stille miljøkrav til sine leverandører
- at selskapene/styrene er bevisste på likestilling (kjønn, minoriteter, eldre og yrkeshemmede) i forvaltningen av selskapene
- at selskapene sikrer egen drift, egne ansatte og eget nærmiljø mot ulykker, det vil si har god sikkerhetskultur

Byrådet forventer at styrene tar temaene inn i årsplanene for styret og har en planmessig behandling av hvert enkelt tema i løpet av året. Byrådet forventer at selskapene redegjør for sitt arbeid på disse områdene i årsberetningen, og påpeker at temaene også bør være en del av den ordinære kommunikasjonen mellom kommunen og selskapene.

Som tidligere omtalt slår byrådssak 273/11 fast at prinsippene for eierstyring i utgangspunktet gjelder alle aksjeselskaper kommunen har eierskap i, men at utøvelsen må tilpasses kommunens mål med eierskapet og eierandelen i det enkelte selskap. Kommunerevisjonen legger derfor til grunn at forventningene omtalt i dette også gjelder datterselskaper der kommunen har bestemmende innflytelse.

KS' anbefaling nummer 18 fastslår at

[e]ier bør påse at selskapsstyret utarbeider og jevnlig reviderer etiske retningslinjer for selskapsdriften.

Kriterier

- Eier bør følge opp at selskapet ivaretar sitt samfunnsansvar i tråd med byrådssak 273/11 der selskapet har økonomisk aktivitet og/eller ansatte, herunder at selskapet
 - har utarbeidet et etisk regelverk som minst tilsvarer de etiske reglene for ansatte i Oslo kommune som bystyret har vedtatt
 - arbeider aktivt for å hindre misligheter og korrupsjon, og at driften er i samsvar med kommunens mål og interesser
 - har et avklart forhold til lov om offentlige anskaffelser og offentlighetsloven
 - har planer og systemer for HMS-arbeid
 - er bevisst sitt miljøansvar
 - er bevisst på likestilling

Kontaktmøter og rapportering om måloppnåelse mv.

Kilder og utledning

I byrådssak 273/11 *Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring av aksjeselskaper* heter det i kommentarene til prinsipp 1 på side 7 følgende:

Byrådet forventer rapportering om selskapets måloppnåelse gjennom årsberetning, årsregnskap og i kvartalsrapporter med regnskap. Kommunen vil fastsette særskilte krav til rapportering fra selskaper som mottar tilskudd fra kommunen. Gjennom kontaktmøter med selskapene kan byrådet bli informert om måloppnåelsen og aktuelle problemstillinger, jf. pkt. 4.3 nedenfor. Byrådet vil måle og evaluere selskapenes styre i forhold til fastsatte mål ut fra rapporteringen og kontakten for øvrig med selskapene.

Gjennom kontaktmøter med selskapene kan byrådet bli informert om måloppnåelsen og aktuelle problemstillinger, jf. pkt. 4.3 nedenfor.

Og i punkt 4.3 i tilknytning til prinsipp 3 (Eierbeslutninger og vedtak skal foretas på generalforsamlingen) på side 9 heter det:

For gjensidig informasjonsutveksling og diskusjon mellom kommunen og selskapene om selskapenes resultater, utvikling og planer er det hensiktsmessig å etablere jevnlig kontaktmøter. Det kan også arrangeres eier-/ strategiseminarer der eier møter selskapets styre og daglige ledelse til samtaler om strategiske planer og eiers synspunkter på disse. Dialogen mellom eier og styre er også nødvendig ved viktige, prinsipielle og/eller strategiske beslutninger.

Ettersom prinsippene gjelder alle selskaper der kommunen har eierskap, legger Kommunerevisjonen til grunn at kommunen som eier bør sørge for rapportering av relevant informasjon fra datterselskaper der kommunen har bestemmende innflytelse.

I KS' anbefaling nummer 6 heter det blant annet:

KS anbefaler at det jevnlig gjennomføres eiermøter for å bidra til god eierstyring og kommunikasjon med selskapet. Et eiermøte er et møte mellom representanter fra kommunen som eier, styret og daglig leder for selskapet.

og

Et eiermøte er ikke lovregulert og er bare en uformell arena der det ikke skal treffes vedtak. I tillegg bør det ikke legges føringer eller «gis signaler» i eiermøtene som kan anses å gripe inn i styrets myndighetsområde. Eiermøtene er uforpliktende for eierne og selskapet.

Kriterier

- Det bør gjennomføres jevnlige kontaktmøter/eiermøter mellom eier og selskapet for å informere eier om måloppnåelse og for å ta opp aktuelle problemstillinger for selskapet.
- Eier bør sikre seg nødvendig rapportering om selskapets måloppnåelse. Rapporteringen skal som minimum omfatte årsberetning, årsregnskap og kvartalsrapporter med regnskap.

Opplysningsplikt overfor bystyret

Kilder og utledning

- Bystyrets vedtak fra 17.02.1999 (sak 67) om byrådets tertialrapportering til bystyret slår fast dette:

Byrådet skal sørge for ivaretagelse av opplysningsplikten til bystyret ved fremming av årsberetning, referat fra generalforsamling og regnskap for aksjeselskapet som egne orienteringssaker til bystyret.

Kommunerevisjonen legger til grunn at vedtaket innebærer at opplysningsplikten overfor bystyret primært ivaretas gjennom å fremme selskapets årsberetning og regnskap samt referat fra generalforsamling. I tillegg synes det rimelig å forutsette at bystyret også skal holdes informert om andre vesentlige saker. Kommunerevisjonen legger videre til grunn at kravet gjelder for aksjeselskaper der kommunen eier alle eller et flertall av aksjene.

Kriterier

- Byrådet skal fremme styrets årsberetning, årsregnskap og protokoll fra generalforsamling for aksjeselskaper som egne orienteringssaker til bystyret.
- Eier/byrådet bør informere bystyret om andre vesentlige saker som berører aksjeselskapene, også om oppløsning og avvikling av selskaper.

Oppløsning og avvikling av selskapet

Kilder og utledning

Oppløsning og avvikling av selskap er regulert i aksjeloven kapittel 16. Denne eierskapskontrollen omfatter etterlevelsen av sentrale bestemmelser vedrørende oppløsning og avvikling av selskap.

Aksjeloven § 16-1. Beslutning om oppløsning

(1) Beslutning om å oppløse selskapet treffes av generalforsamlingen med flertall som for vedtektsendring når ikke noe annet er bestemt i lov.

(2) Er det intrådt forhold som etter vedtektene skal medføre oppløsning av selskapet, eller skal selskapet oppløses som følge av bestemmelse i lov, skal generalforsamlingen så snart som mulig treffe beslutning om oppløsning av selskapet. Beslutningen treffes med flertall av de avgitte stemmer.

(3) Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om oppløsning etter at selskapet er besluttet oppløst ved dom eller kjennelse etter reglene i kapitlet her.

Aksjeloven § 16-2. Styrets ansvar for å avvikle selskapet. Selskapets øvrige organer

(1) Avviklingen av selskapet hører inn under styret.

(2) Når selskapet er besluttet oppløst, trer styret inn i daglig leders sted.

(3) Bestemmelsene om styret i kapittel 6, herunder reglene om ansattes rett til å velge medlemmer av styret, gjelder tilsvarende under avviklingen.

(4) Reglene om generalforsamlingen og bedriftsforsamlingen gjelder under avviklingen så langt de passer.

Ifølge aksjeloven 16-3 skal beslutningen om å oppløse selskapet straks meldes til Foretaksregisteret. (3) Videre skal ifølge aksjeloven 16-4 nr.3 alle kreditorer med kjent adresse så vidt mulig varsles særskilt av selskapet.

Aksjeloven § 16-5. Selskapets stilling under avviklingen

(3) Under avviklingen skal årsregnskap avlegges, revideres og sendes til Regnskapsregisteret etter samme regler som ellers. Kravet om at årsregnskap under avviklingen skal revideres, gjelder ikke for selskap som har registrert beslutning i Foretaksregisteret om å unnlate revisjon etter § 7-6.

Aksjeloven §16-10. Endelig oppløsning

(1) Etter avsluttet utdeling, skal styret legge frem et revidert sluttoppgjør for generalforsamlingen. Kravet om at sluttoppgjøret skal være revidert, gjelder ikke for selskap som har registrert beslutning i Foretaksregisteret om å unnlate revisjon etter § 7-6.

(2) Når sluttoppgjøret er godkjent av generalforsamlingen, skal det meldes til Foretaksregisteret at selskapet er endelig oppløst.

Kriterier

- Avvikling av selskapet skal besluttes av generalforsamlingen.
- Eier bør sikre at beslutningen om å avvikle selskapet straks meldes til Foretaksregisteret.
- Generalforsamlingen skal godkjenne sluttoppgjøret og melde til Foretaksregisteret at selskapet er endelig oppløst.

Vedlegg 2 Uttalelse fra byråden for byutvikling

Byrådsavdeling for byutvikling



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl. § 5 andre ledd

Deres ref.:
20/00025-69

Vår ref. (saksnr.):
20/2761 - 43

Saksbeh.
Heidi Sveinungard Dalen,

Dato:
18.08.2020

Rapport til uttalelse: Eierskapskontroll - eiendommer organisert som aksjeselskap

Det vises til Kommunerevisjonens brev av 19.06.2020 med vedlagt utkast til rapport om eierskapskontroll av eiendommer organisert som aksjeselskap.

Som byråd for byutvikling vil jeg innledningvis påpeke at jeg ser svært positivt på at Kommunerevisjonen kun har et fåtall bemerkninger til eierskapsutøvelsen av selskapene Grenseveien 73 AS, Grenseveien 91 AS og Frysjaveien 31 Holding AS.

Kommunerevisjonen ber om uttalelser til rapporten fra byråden for byutvikling innen 07.08.2020. Det er siden gitt fristutsettelse til 21.08.2020. Det stilles 8 konkrete spørsmål som ønskes besvart. Svar på disse følger nedenfor.

1. Har informasjonen om prosjektet vært tilstrekkelig klar?

Svar: Ja

2. Har byråden kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Jeg har ingen merknader til prosjektets metode, anvendte kilder og data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner.

3. Har byråden kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Jeg har i utgangspunktet ingen kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjoner. Jeg støtter imidlertid merknadene fra styret i selskapene om at når det gjelder eiendomsdrift er oppfyllelse av kravene i internkontrollforskriften, særlig med hensyn til brann og el-sikkerhet viktig for å ivareta sikkerheten i bygget. Dette er noe som Kommunerevisjonen ved tilsvarende revisjoner kanskje burde legge inn som revisjonskriterium, jf. styreleders brev til Kommunerevisjonen av 06.08.2020.

4. Hva er byrådets samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

 Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Besøksadresse:
Rådhuset
Postadresse:
Rådhuset, 0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974770482
oslo.kommune.no

Svar: Jeg synes rapporten i hovedsak har faktabaserte konklusjoner og gode anbefalinger. I kap. 7 reises det imidlertid spørsmål om ikke byråden for byutvikling burde ha fulgt opp tettere at Grenseveien 73 AS ivaretok sitt samfunnsansvar gitt tidligere eieres straffehistorikk og at disse fortsatt var leietakere i bygget.

Byrådsavdelingen har tidligere uttalt seg til dette, og vi viser samtidig til styrets merknader i styreleders brev til Kommunerevisjonen av 06.08.2020 der det fremgår følgende:

«Styret bemerker her at det er opplyst til Kommunerevisjonen at kommunen oppnevnte nytt styre og overførte forretningsførsel for selskapet og forvaltning av eiendommen til nytt selskap straks etter kommunens overtagelse. I kontrakten med ny forretningsfører og forvalter, er det innført bestemmelser om at kommunens etiske regler skal følges og at selskapet og skal nytte kontrakter og gjennomføre tiltak som motvirker arbeidslivskriminalitet med videre. Etersom alle bånd til tidligere eiere for så vidt gjelder driften av selskapet er kuttet, er det vanskelig å se for seg at selskapet står over for særlige utfordringer i forhold til samfunnsansvar på dette området.»

I rapporten brukes som argument for styrket oppfølging av samfunnsansvaret at flere av de tidligere straffedømte eierne er leietakere og driver virksomhet i bygget. Kommunerevisjonens anførsler reiser spørsmål om hvor langt samfunnsansvaret for et kommunalt eid aksjeselskap tilsier at selskapet skal gå i overvåkning og kontroll av sine leietakeres virksomhet. Personvernlovgivningen setter grenser og det er også praktiske utfordringer knyttet til avdekking av straffbare handlinger ut over kontroll av formalia knyttet til selskaps- og mva registrering. Det er selvfølgelig enhver utleiers plikt å reagere dersom det oppdages åpenbare forhold som lagring av tyvgods, prostitusjon, åpen narkotikaomsætning med videre. Kommunerevisjonen bør imidlertid klargjøre hvor langt den mener Grenseveien 73 AS bør gå i kontroll og overvåkning av de tidligere straffedømte leietakerne for at samfunnsansvaret kan ansees oppfylt på dette området.»

5. Vil byråden vurdere tiltak, eller iverksette tiltak, på bakgrunn av rapportens vurderinger, konklusjoner og/eller anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Svar: Kommunerevisjonens merknader som er gitt i rapporten gjelder eiers mangel på en jevnlig skriftlig evaluering av styret, etterspørsel av kvartalsrapporter med regnskap, forpliktet selskapene til å følge opp Oslo kommunes etiske regelverk eller tilsvarende ved vedtak i generalforsamling samt følge opp at selskapene ivaretar sitt samfunnsansvar. Jeg vil følge opp anbefalingene på følgende måte:

Evaluering av styret

Styrene i selskapene gjennomfører en kort egevaluering på årets første styremøte. Disse egevalueringene vil vi be om at oversendes byrådsavdelingen i god tid før generalforsamling slik at eventuelle endringer i styresammensetningen kan vedtas på generalforsamlingen.

Kvartalsrapportering

Styrene i Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS vil bli bedt om å oversende kvartalsrapportering til byrådsavdelingen.

Når det gjelder Frysjeveien 31 Holding AS, mener styret at det bør holde med halvårsrapportering da hele eiendommen er utleidd på «bare house» vilkår til Møller Mobility Group AS. Dette innebærer at de variable FDV- kostnadene i hovedsak dekkes av Møller. Selskapet har praktisk talt bare faste kostnader som forretningsførsel, finanskostnader, eiendomsskatt og forsikring, mens inntektsstrømmen er fast og bare varierer med utviklingen av KPI. Dette burde gjøre at halvårlig rapportering må være tilstrekkelig. Jeg slutter meg til styrets vurdering og vil be om halvårsrapportering.

Samfunnsansvar

Krav om å følge Oslo kommunes etiske regler vil bli vedtatt på ordinær generalforsamling i 2021 for Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS. Jeg anser det ikke nødvendig å avholde en ekstraordinært generalforsamling for å vedta dette da selskapene allerede følger Oslo kommunes etiske regler.

6. Hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av eventuelle tiltak?

Svar: Styret vil fra og med 3. kvartal 2020 oversende kvartalsvis økonomirapport for selskapene Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS til byrådsavdelingen mens Frysjaeveien 31 Holding AS vil fra og med 2021 oversende økonomirapport pr 30.06.

Styreevaluering vil gjelde fra ordinær generalforsamling i 2021. Dette gjelder også vedtakelse om å følge de etiske regningslinjer for selskapene Grenseveien 73 AS og Grenseveien 91 AS.

7. Oppfattes rapporten som nyttig? Oppgi gjerne begrunnelse hvis dette ikke allerede har fremkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Svar: Rapporten oppfattes som nyttig og vil inngå i grunnlaget for byrådets fremtidige eierskapsutøvelse av selskapene.

8. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Svar: Jeg har ingen merknader til rapportens oppbygning og språkbruk. Rapporten oppfattes som lett forståelig.

Med vennlig hilsen

Arild Hermstad

byråd

Vedlegg 3 Uttalelse fra styret i Frysjaveien 31 Holding AS

Frysjaveien 31 Holding AS

Kommunerevisjonen

Oslo, 06.08.2020

postmottak@krv.oslo.kommune.no

RAPPORT TIL UTTALELSE: EIERSKAPSKONTROLL- EIENDOMMER ORGANISERT SOM AKSJESELSKAP

Det vises til høringsbrev fra kommunerevisjonen av 19.06.2020

Styret har ingen kommentarer til fremstillingen av fakta i rapporten. Når det gjelder vurderingene konstaterer styret at kommunerevisjonen kun har et fåtall bemerkninger til eierskapsutøvelsen til byråden for byutvikling.

Til de konkrete spørsmålene som stilles i høringsbrevet har styret følgende svar:

1. Har informasjonen om prosjektet vært tilstrekkelig klar?

Svar: Ja

2. Har styret kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Nei

3. Har styret kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Revisjonskriteriene synes å være universelle, uavhengig av bransje. Når det gjelder eiendomsdrift er oppfyllelse av kravene i internkontrollforskriften, særlig med hensyn til brann og el-sikkerhet viktig for å ivareta sikkerheten i bygget. Dette er noe som kommunerevisjonen ved tilsvarende revisjoner kanskje burde legge inn som revisjonskriterium.

4. Hva er styrets samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

Svar: Styrets vurdering er at rapporten i hovedsak har faktabaserte konklusjoner og gode anbefalinger.

5. Vil styret vurdere tiltak, eller iverksette tiltak, på bakgrunn av rapportens vurderinger, konklusjoner og/eller anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Svar: Kommunerevisjonen peker på at det bare rapporteres til BYU en gang pr år og at det burde være kvartalsvis rapportering. Styret bemerker at hele eiendommen er utleid på «bare house» vilkår til Møller Mobility Group AS. Dette innebærer at de variable FDV- kostnadene i hovedsak dekkes av Møller. Selskapet har i et normalt driftsår praktisk talt bare faste kostnader som forretningsførsel, finanskostnader, eiendomsskatt og forsikring, mens inntektsstrømmen er fast og bare varierer med utviklingen av KPI. Dette burde gjøre at halvårlig rapportering må være tilstrekkelig.

6. Hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av eventuelle tiltak?

Svar: Styret vil fra og med 2021 oversende økonomirapport pr 30.06 til BYU i tillegg til ordinær årsrapportering..

7. Oppfattes rapporten som nyttig? Oppgi gjerne begrunnelse hvis dette ikke allerede har fremkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Svar: Rapporten oppfattes som nyttig og vil inngå i grunnlaget for fastsettelse av fremtidige årsplaner for styret

8. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Svar: Bra

Vennlig hilsen



Gunnar A. Leganger
styreleder

Vedlegg 4 Uttalelse fra styret i Grenseveien 73 AS

Grenseveien 73 AS

Kommunerevisjonen

Oslo, 06.08.2020

postmottak@krv.oslo.kommune.no

RAPPORT TIL UTTALELSE: EIERSKAPSKONTROLL- EIENDOMMER ORGANISERT SOM AKSJESELSKAP

Det vises til høringsbrev fra kommunerevisjonen av 19.06.2020

Styret har ingen kommentarer til fremstillingen av fakta i rapporten. Når det gjelder vurderingene konstaterer styret at kommunerevisjonen kun har et fåtall bemerkninger til eierskapsutøvelsen til byråden for byutvikling. I kap 7 reises det imidlertid spørsmål om ikke byråden for byutvikling burde ha fulgt opp tettere at Grenseveien 73 AS ivaretok sitt samfunnsansvar gitt tidligere eieres straffehistorikk og at disse fortsatt var leietakere i bygget.

Styret bemerker at det er opplyst til kommunerevisjonen at kommunen oppnevnte nytt styre og overførte forretningsførsel for selskapet og forvaltning av eiendommen til nytt selskap straks etter kommunens overtagelse. I kontrakten med ny forretningsfører og forvalter er det inntatt bestemmelser om at kommunens etiske regler skal følges og at selskapet og skal nytte kontrakter og gjennomføre tiltak som motvirker arbeidslivskriminalitet med videre. Ettersom alle bånd til tidligere eiere for så vidt gjelder driften av selskapet er kuttet, er det vanskelig å se for seg at selskapet står over for særlige utfordringer i forhold til samfunnsansvar på dette området.

I rapporten brukes som argument for styrket oppfølging av samfunnsansvaret at flere av de tidligere straffedømte eierne er leietakere og driver virksomhet i bygget. Kommunerevisjonens anførsler reiser spørsmål om hvor langt samfunnsansvaret for et kommunalt eid aksjeselskap tilsier at selskapet skal gå i overvåking og kontroll av sine leietakeres virksomhet. Personvernlovgivningen setter grenser og det er også praktiske utfordringer knyttet til avdekking av straffbare handlinger ut over kontroll av formalia knyttet til selskaps- og mva registrering. Det er selvfølgelig enhver utleiers plikt å reagere dersom det oppdages åpenbare forhold som lagring av tyvgods, prostitusjon, åpen narkotikaomsetning med videre. Kommunerevisjonen bør imidlertid klargjøre hvor langt den mener Grenseveien 73 AS bør gå i kontroll og overvåking av de tidligere straffedømte leietakerne for at samfunnsansvaret kan ansees oppfylt på dette området.

Til de konkrete spørsmålene som stilles i høringsbrevet har styret følgende svar:

1. Har informasjonen om prosjektet vært tilstrekkelig klar?

Svar: Ja

2. Har styret kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Nei

3. Har styret kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Revisjonskriteriene synes å være universelle, uavhengig av bransje. Når det gjelder eiendomsdrift er oppfyllelse av kravene i internkontrollforskriften, særlig med hensyn til brann og el-sikkerhet viktig for å ivareta sikkerheten i bygget. Dette er noe som kommunerevisjonen ved tilsvarende revisjoner kanskje burde legge inn som revisjonskriterium.

4. Hva er styrets samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

Svar: Med unntak for kommentarene ovenfor knyttet til spørsmålet om samfunnsansvar i kap 7, mener styret at rapporten i hovedsak har faktabaserte konklusjoner og gode anbefalinger.

5. Vil styret vurdere tiltak, eller iverksette tiltak, på bakgrunn av rapportens vurderinger, konklusjoner og/eller anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Svar: Kommunerevisjonen peker på at det bare rapporteres til BYU en gang pr år. Forretningsfører utarbeider kvartalsvis forenklet økonomirapport til styret som etter styrebehandling for fremtiden kan oversendes til BYU

6. Hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av eventuelle tiltak?

Svar: Styret vil fra og med 3. kvartal 2020 oversende kvartalsvis økonomirapport til BYU.

7. Oppfattes rapporten som nyttig? Oppgi gjerne begrunnelse hvis dette ikke allerede har fremkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Svar: Rapporten oppfattes som nyttig og vil inngå i grunnlaget for fastsettelse av fremtidige årsplaner for styret

8. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Svar: Bra

Vennlig hilsen

Gunnar A. Leganger

styreleder

Vedlegg 5 Uttalelse fra styret i Grenseveien 91 AS

Grenseveien 91 AS

Kommunerevisjonen

Oslo, 06.08.2020

postmottak@krv.oslo.kommune.no

RAPPORT TIL UTTALELSE: EIERSKAPSKONTROLL- EIENDOMMER ORGANISERT SOM AKSJESELSKAP

Det vises til høringsbrev fra kommunerevisjonen av 19.06.2020

Styret har ingen kommentarer til fremstillingen av fakta i rapporten. Når det gjelder vurderingene konstatere styret at kommunerevisjonen kun har et fåtall bemerkninger til eierskapsutøvelsen til byråden for byutvikling.

Til de konkrete spørsmålene som stilles i høringsbrevet har styret følgende svar:

1. Har informasjonen om prosjektet vært tilstrekkelig klar?

Svar: Ja

2. Har styret kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Nei

3. Har styret kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Revisjonskriteriene synes å være universelle, uavhengig av bransje. Når det gjelder eiendomsdrift er oppfyllelse av kravene i internkontrollforskriften, særlig med hensyn til brann og el-sikkerhet viktig for å ivareta sikkerheten i bygget. Dette er noe som kommunerevisjonen ved tilsvarende revisjoner kanskje burde legge inn som revisjonskriterium.

4. Hva er styrets samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

Svar: Styrets vurdering er at rapporten i hovedsak har faktabaserte konklusjoner og gode anbefalinger.

5. Vil styret vurdere tiltak, eller iverksette tiltak, på bakgrunn av rapportens vurderinger, konklusjoner og/eller anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Svar: Kommunerevisjonen peker på at det bare rapporteres til BYU en gang pr år. Forretningsfører utarbeider kvartalsvis forenklet økonomirapport til styret som etter styrebehandling for fremtiden kan oversendes til BYU

6. Hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av eventuelle tiltak?

Svar: Styret vil fra og med 3. kvartal 2020 oversende kvartalsvis økonomirapport til BYU.

Vedlegg 6 Uttalelse fra byråden for næring og eierskap

Byrådsavdeling for næring og eierskap



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Om. § 5 andre ledd

Deres ref.:
20/0025-70

Vår ref. (saksnr.):
20/2761 - 42

Saksbeh.:
Thomas Erling Spence, 478 61 195

Dato:
05.08.2020

Svar NOE - Rapport til uttalelse: Eierskapskontroll - eiendommer organisert som aksjeselskap

Det vises til Kommunerevisjonens brev av 19.06.2020 med utkast til rapport om eierskapskontroll av eiendommer organisert som aksjeselskap.

Kommunerevisjonen ber om uttalelser til rapporten fra byråden for næring og eierskap innen 07.08.2020. Det stilles 8 konkrete spørsmål som ønskes besvart. Svar på disse følger nedenfor.

1. Har informasjonen om prosjektet vært tilstrekkelig klar?

Svar: Ja

2. Har byråden kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar:

Min byrådsavdeling har hatt bemerkninger til anvendte kilder, se punkt 3.

3. Har byråden kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar:

Min byrådsavdeling har i prosessen kommunisert til Kommunerevisjonen, at den mener det er uheldig at KS' *Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll* (2015) anvendes som uttrykk for beste praksis på området jf. rapportens pkt. 1.4. KS Anbefalinger er ikke vedtatt av kompetente organer i Oslo kommune.

Byrådsavdelingen forholder seg til gjeldene lover og forskrifter, samt de til enhver tid gjeldende byråds- og bystyrevedtak som regulerer eierstyring av aksjeselskaper innenfor byrådsavdelingens ansvarsområde.

4. Hva er byrådets samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

 Oslo kommune
Byrådsavdeling for næring og eierskap

Besøksadresse:
Olav V gate 4
Postadresse:
Rådhuset, 0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 997703634
oslo.kommune.no

Svar:

1. *Generelt om tilnærmingen*

Jeg og min avdeling har respekt for de konklusjoner og anbefalinger Kommunerevisjonen har kommet til i rapporten. Konklusjonene avviker fra det som har vært min, Byrådsavdelingen for næring og eierskap (NOE) og Undervisningsbygg Oslo KF (UBF) sin vurdering. Litter mitt syn gjenspeiler det at partene har hatt ulik tilnærming til hvordan Oslo kommunes eierstyringsprinsipper skulle utøves for disse to konkrete selskapene. Kommunerevisjonen har en formell tilnærming til utøvelsen av eierskapet, mens min avdeling og UBF har hatt en omforent og mer praktisk tilnærming til utøvelsen av eierskapet i disse to helt spesielle selskapene.

Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS er aksjeselskaper som må følge aksjelov, kommunelov, øvrige lovverk (regnskapslov o.a.) samt Oslo kommunes (OK) prinsipper for god eierstyring av aksjeselskap. Dette er vurderingskriteriene som er lagt til grunn for eierskapskontrollen. Lovverket er ufravikelig og skal følges, det samme gjelder OKs eierstyringsprinsipper. Eierstyringsprinsippene understreker imidlertid at utøvelsen av eierskapet må tilpasses kommunens formål med eierskapet og kommunens eierandel i det enkelte selskap.

Som det fremgår av rapporten har det reelle målet med eierskapet i de to selskapene utelukkende vært å skaffe til veie eiendom til skoleformål for Oslo kommunes egenproduksjon av skolebyggtjenester.

Slik skolebygg-virksomhet ivaretas til vanlig i kommunen av UBF. Det har derfor vært naturlig at UBF har forvaltet også disse eiendommene. UBF har for øvrig - på kommunens vegne og i tråd med bystyrets vedtak - kjøpt både Nydalsveien 30C AS og Kabelgata 10 AS. I Kabelgata 10 AS har UBF også omregulert, bygget, finansiert, eiet og forvaltet skolebyggene som er oppført på tomten som bortfestes av Kabelgata 10 AS. NOEs utøvelse av eierskapet i Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS har derfor vært innrettet med sikte på å få til en god og kostnadseffektiv samordning med UBFs og dets øvrige virksomhet. NOE, UBF og jeg har derfor hatt en mer praktisk tilnærming til utøvelsen av eierskapet i disse helt spesielle eiendomsselskapene enn den formelle tilnærmingen Kommunerevisjonen har valgt i sin rapport.

Jeg vil understreke at det kun er i Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS at NOE har hatt en slik tilnærming til utøvelsen av eierskapet blant de 17 aksjeselskapene NOE har eieransvaret for. Årsaken er at disse selskapene kun har kommunal tjenesteproduksjon som formål og eneste aktivitet i selskapene. Deres formål og virksomhet tilsvarende derfor UBFs formål og virksomhet. Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS skiller seg således fra andre eiendomsselskaper eid av kommunen, f.eks. Oslo Konserthus AS, Rosenkrantzgata 10 AS, Frysjøveien 31 Holding AS, Grenseveien 73 AS og Grenseveien 93 AS. Disse selskapene har en aktiv forvaltning av eiendommene med utleie til eksterne tredjeparter. De eksterne tredjepartere er selvstendige rettssubjekter, de har sine inntekter fra markedsmessig virksomhet (konsert- eller teatervirksomhet, bilrelatert virksomhet o.a.) og opererer i markeder og virksomhet utenfor kommunens egen kjernevirksomhet og tjenesteproduksjon. Kommunens og NOEs forvaltning av slike selskaper har mange likhetstrekk med hvordan andre, profesjonelle eiendomsaktører utøver sin virksomhet. NOE og kommunen utøver i disse selskapene sin eierstyring ordrett i tråd med Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring av aksjeselskaper.

NOE viser i denne anledning til eierstyringen av Oslo Konserthus AS som Kommunerevisjonen utførte en eierskapskontroll av i 2015, se Rapport nr. 12/2015, Eierskapskontroll i Oslo Konserthus AS.

2. *Konkrete funn*

Jeg legger til grunn at det er avdekket to konkrete forhold om eierstyringen av selskapene Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS som ikke overholder Oslo kommunes prinsipper for god eierstyring, jf. byråds sak 273/11.

Det første gjelder én situasjon hvor UBF uten fullmakt opptrådte som eier på ekstraordinær generalforsamling i Nydalsveien 30C AS den 02.05.2018. Den andre er at det i Kabelgata 10 AS ikke var korrekt representasjon av begge kjønn i styret i perioden 26.06.2019 – 03.07.2020 i tråd med kravet i kommunelov § 21-1 og byråds sak

273/11 pkt. 4.6. Det gir grunnlag for læring og forbedring i byrådsavdelingen og foretaket. Det er 03.07.2020 avholdt generalforsamling i Kabelgata 10 AS der valg av nytt styre som overensstemmer med overnevnte lovkrav er gjennomført.

Til omtalen av kjønnsubalanse i styret i Kabelgata 10 AS vil jeg kort bemerke at Kommunerevisjonens ordlegging på bl.a. rapportens s. 5, 3. avsnitt, «Byråden hadde ikke sikret at kravet om representasjon av begge kjønn var fulgt for styrene i begge selskapene.» fremstår som upresist ettersom forholdet kun gjaldt for selskapet Kabelgata 10 AS.

3. Øvrige konklusjoner

Jeg og min avdeling merker seg Kommunerevisjonens øvrige konklusjoner i rapporten.

Kommunerevisjonen har påpekt at eier har sikret nødvendig rapportering i tråd med vurderingskriteriene, jf. rapportens pkt. 9. Kommunerevisjonen knytter likevel noen kommentarer til risiko for at det nødvendige skillet mellom foretaksstyringen av Undervisningsbygg og eierstyringen av selskapene viskes ut.

Byrådsavdelingen mener at avdelingens tilnærming til eierstyring av selskapene og Undervisningsbygg ivaretar bystyrets vedtak og forutsetninger om styring og rapportering for selskapene.

Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS er selskaper som kun har kommunal tjensteproduksjon til formål og som den eneste aktivitet i selskapet. Selskapenes reelle drift og formål er tilsvarende som Undervisningsbyggs øvrige skoleeiendommer, som er direkte eid av foretaket. Lovfestede krav knyttet til selskapsformen opprettholdes av ansatte i Undervisningsbygg som er valgt inn i selskapenes styre på grunn av deres stilling i Undervisningsbygg og kompetanse innenfor eiendomsdrift og jus. Det er ingen aktivitet i selskapene ut over å stille skoleeiendom til rådighet for Oslo kommune og selskapenes styre har lav aktivitet.

Selskapene Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS står derfor i en noe annen stilling enn de øvrige selskapene i undersøkelsen tilhørende under Byrådsavdeling for byutvikling, som driver økonomisk aktivitet.

Byrådsavdelingen mener at Kommunerevisjonen ikke tilstrekkelig har hensyntatt den faktiske situasjonen for Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C i deres konklusjoner. Byrådsavdelingen er derfor av den oppfatning at forholdene omtalt umiddelbart nedenfor, hentet fra pkt. 9 i rapporten, ikke representerer mangler ved avdelingens eierstyring og rapportering på selskapene.

«Eier hadde ikke sett behov for å evaluere styret. [...] Eier hadde ikke satt klare mål og resultatmål for de undersøkte selskapene. [...] Eier avholdt heller ikke jevnlig kontaktmøter med selskapene, da eierstyringen av selskapene var en del av foretaksstyringen av Undervisningsbygg.»

Det følger av byråds sak 273/11 pkt. 4.1 at:

«Prinsippet fastslår at kommunen vil være en tydelig eier som setter mål og stiller krav til selskapenes styre og ledelse. Målene/kravene må imidlertid tilpasses kommunens formål med eierskapet i det enkelte selskap.

[...]

Byrådet vil sette resultatmål for selskaper der kommunens (sic) har forretningsmessige formål med sitt eierskap.»

For selskapene Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS anser byrådsavdelingen at mål og krav for selskapene er ivarettatt ved styringsdialogen med Undervisningsbygg gjennom kontaktmøter, foretaksmøter og tildelingsbrev til foretaket. Kommunen har ikke forretningsmessige formål med sitt eierskap i selskapene, men kun å stille skoleeiendom til rådighet. Byrådsavdelingen legger til grunn at det ikke er nødvendig for å ivareta bystyrets vedtak og forutsetninger at det settes resultatmål for selskapene ettersom de ikke har forretningsmessige formål.

Jeg viser i denne sammenheng til at styremedlemmer og daglig leder i begge selskapene er ansatte i Undervisningsbygg. Styremedlemmene har profesjonell kompetanse på eiendomsdrift og jus. De anses derfor godt egnet til å ivareta de selskapsrettslige formalitetene i et eiendomsseiende aksjeselskap med det formål å stille skoleeiendom tilgjengelig for kommunen. Styret har lav aktivitet, som dokumentert til Kommunerevisjonen, ettersom Undervisningsbygg forestår all forvaltning og drift av eiendommene gjennom en forretningsføreravtale.

Byrådsavdelingen har derfor ikke sett behov for å evaluere styret på bakgrunn at selskapenes drift ikke har nødvendiggjort særskilte mål og resultatmål utover de gjeldende mål for Undervisningsbygg. Byrådsavdelingen mener at avdelingens tilnærming ivaretar bystyrets vedtak og forutsetninger om mål og resultatmål for selskapene.

Av samme grunn er det heller ikke holdt jevnlig kontaktmøter med selskapene. Byrådsavdelingen legger til grunn at tilnærmingen ivaretar bystyrets vedtak og forutsetninger om jevnlig kontaktmøter med selskapene.

Det følger videre av rapportens pkt. 9 at «*Videre hadde ikke byråden forpliktet selskapene til å følge Oslo kommunes etiske regler, eller utarbeide og følge etiske regler som minst tilsvarte disse.*»

Styremedlemmene i begge selskapene er valgt til stillingene på bakgrunn av deres ansettelsesforhold i Undervisningsbygg og utover styrevervet som en del av deres arbeid for Undervisningsbygg. Byrådsavdelingen legger derfor til grunn at Oslo kommunes etiske regler også gjelder for styrearbeidet på lik linje med styremedlemmenes vanlige arbeid for Undervisningsbygg.

Byrådsavdelingen mener derfor at pkt. 4.2, underpunkt *Etiske regler*, i byråds sak 273/11 er ivare tatt gjennom valg av styremedlemmer som er ansatt i Undervisningsbygg og selskapenes drift som en integrert del av foretakets tjenesteproduksjon.

5. Vil byråden vurdere tiltak, eller iverksette tiltak, på bakgrunn av rapportens vurderinger, konklusjoner og/eller anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Svar:

Jeg og min byrådsavdelingen vil på vanlig måte etterkomme anbefalinger fra endelig rapport og eventuelle vedtak i bystyret.

Dersom bystyret kommuniserer at byrådsavdelingens årlige rapportering på selskapene Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS gjennom årsberetning og regnskap for UBF ikke har vært tilstrekkelig for å overholde god eierstyring, eller at det tilslører og visker ut skillet mellom eier og UBF som drifter, vil selskapene i fremtiden rapportere til bystyret i særskilte byrådsaker på lik linje med aksjeselskaper med økonomisk aktivitet.

For selskapet Kabelgata 10 AS er det allerede gjennomført tiltak for å endre styresammensetningen slik at kravene om kjønnsrepresentasjon i kommunelovens og i byråds sak 273/11 pkt. 4.6 blir ivare tatt.

Det vil følges opp internt ovenfor Undervisningsbygg og styret i Nydalsveien 30C AS hvordan og hvorfor foretaket stilte på ekstraordinær generalforsamling i selskapet uten fullmakt fra eier, byråden for næring og eierskap. Jeg vil med oppfølgingen undersøke hvordan gjentakelse av denne typen hendelse kan unngås i fremtiden.

Som det fremgår av rapportens pkt. 9 har NOE i prosessen reist spørsmål om kommunens prinsipper for god eierstyring fra 2011, ble utformet med henblikk også på single purpose selskaper som eier eiendom til skoleformål. Kommunerevisjonen bekrefter at de ser at det kan reises spørsmål ved om eierstyringsprinsippene er godt nok tilpasset slike single purpose selskaper, og anbefaler derfor i tilfellet at NOE foreslår endringer i prinsippene. Eierstyringsprinsippene er snart 10 år gamle, og jeg og min avdeling ser et behov for at prinsippene gjennomgås og oppdateres ift. dagens situasjon.

Eksempelvis er ikke lenger børsnoterte selskaper pliktig til å utarbeide kvartalsrapporter, - selv om det er anbefalt. Kommunens eierstyringsprinsipper har fortsatt et slikt krav slik tilfelle var tidligere for børsnoterte selskaper. Det er lite rimelig at kommunen stiller krav til sine selskaper om kvartalsrapportering når det ikke lenger er et krav til Norges største og mest ressursrike selskaper.

6. Hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av eventuelle tiltak?

Svar:

Rapportering til bystyret på eierskapet i aksjeselskap under NOEs ansvarsområde gjennomføres årlig ved fremleggelse av særskilt byråds sak for bystyret. I tråd med ordinær praksis vil et eventuelt vedtak om egen rapportering for selskapene Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C iverksettes i forbindelse med årsoppgjørs sakene som fremlegges for bystyret i juni 2021. Dersom bystyret kommuniserer et presserende behov for rapportering kan NOE fremme byråds saker med rapportering på selskapene raskt etter at vedtak eventuelt fattes i bystyret.

En revisjon og oppdatering av eierstyringsprinsippene vil i tilfelle skje ilt. av bystyreperioden 2019-2023.

7. Oppfattes rapporten som nyttig? Oppgi gjerne begrunnelse hvis dette ikke allerede har fremkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Svar:

Ja, rapporten oppfattes som nyttig.

8. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Svar:

Jeg har ingen merknader til rapportens oppbygning og språkbruk. Rapporten har god struktur og godt språk.

Med vennlig hilsen

Victoria Marie Evensen
byråd

Vedlegg 7 Uttalelse fra styrene i Kabelgata 10 AS og Nydalsveien 30C AS

Undervisningsbygg



Ragnhild Grøndahl Faller

Unntatt offentlighet
§ 5 2. ledd

Deres ref:

Vår ref. (journal ID)
20/1978
20/11356

Saksbehandler:
Terje Stepaschko

Dato:
22.06.2020

Uttalelse til rapport om eierskapskontroll

Jeg viser til rapport om eierskapskontroll av 19. juni 2020. Som styreleder i Kabelgata 10 AS og styremedlem i Nydalsveien 30C AS svarer jeg på vegne av styrene i begge selskapene.

Informasjonen om prosjektet har vært tilstrekkelig klar og vi har ingen absolutte innvendinger til metode, kilder, revisjonskriterier, konklusjoner og anbefalinger.


Avslutningsvis i rapporten står det imidlertid: «Kommunerevisjonen ser at det kan reises spørsmål om Oslo kommunes prinsipper for eierstyring er godt nok tilpasset single purpose selskaper.»

Med utgangspunkt i Kommunerevisjonens observasjon vil styrene i de 2 selskapene påpeke at vårt oppdrag kun er å administrere selskapene som en del av Undervisningsbyggs portefølje. Det er ingen forretningsmessige strategier utover denne rent administrative forvaltning. Vi har derfor søkt å utføre de nødvendige aktiviteter så effektivt som mulig. En sentrering av styremedlemmer i Undervisningsbyggs juridiske avdeling har gitt det beste grunnlaget for dette arbeidet. Det skal nevnes at styrevervene er ubetalte og at det aldri fremstøtt som et etterspurt og attraktivt verv. Oppgavene utføres for å ivareta Oslo kommunes interesser.

Det er ikke lagt til rette for aktiviteter i selskapene som har gitt spillerom for etiske overtramp. Det har heller aldri vært noen tvil om at de samme etiske prinsipper som gjelder for Undervisningsbygg også gjelder for styremedlemmene i selskapene. Etter vårt syn er det nettopp koblingen mellom Undervisningsbygg og selskapene som sikrer at oppdraget blir utført i henhold til intensjonen. Vi har imidlertid også søkt å etablere den avstand som er nødvendig for å forvalte selskapene i tråd med gjeldende regelverk. Det skal i denne forbindelse nevnes at forvaltningen i realiteten har fungert tilfredsstillende i alle år.

Byrådsavdelingen og styrene har ingen utstrakt møtevirksomhet rundt forvaltning av selskapene, men strategien rundt disse single purpose selskapene er innarbeidet. Dersom det hadde oppstått avvik fra denne strategien, ville byrådsavdelingens representanter ha grepet inn. Byrådsavdelingen har observert aktiviteten i selskapene og søkt oppklaring med uformell kontakt i de få tilfeller noe har vært uklart.

Da styret i Kabelgate 10 AS ikke oppfyller kravet om kjønnsbalanse, vil juridisk rådgiver Eilert Haug Flyen bli foreslått byttet ut med juridisk rådgiver Katarina Stokke. Begge arbeider i Undervisningsbyggs juridiske avdeling.

 Undervisningsbygg Oslo KF
- et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Grensesvingen 7, 0661 Oslo
Postadresse:
Postboks 6473 Etterstad, 0605 Oslo

Telefon: +47 23 06 09 70
postmottak@ubf.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 984 070 659
Bank: 6004.06.67027

Dette forslaget er sendt til byrådsavdelingen i dag.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Terje Stepschko
juridisk direktør

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Mottakere

Ragnhild Grøndahl Faller

Kopi til

Eilert Haug Flyen

Rigmor Helene Hansen

 **Undervisningsbygg Oslo KF**
- et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no

Bespøksadresse:
Grensesvingen 7, 0661 Oslo
Postadresse:
Postboks 6473 Etterstad, 0605 Oslo

Telefon: +47 23 06 09 70
postmottak@ubf.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 984 070 659
Bank: 6004.06.67027

Vedlegg 8 Uttalelse fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel

Byrådsavdeling for miljø og samferdsel



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Off. § 5 andre ledd

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202761 - 41

Saksbeh.:
Jan Tore Hanssen, 416 97 653

Dato:
23.06.2020

Rapport til uttalelse: Eierskapskontroll - eiendommer organisert som aksjeselskap

Vi viser til kommunerevisjonens brev datert 19.06.2020 med vedlagt rapport om eierskapskontroll av eiendommer organisert som aksjeselskap.

For eiendommen organisert som aksjeselskap under byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (Haraldrudveien 20 AS), er hovedbudskapet at byrådsavdelingen hadde sørget for at oppløsningen og avviklingen var i tråd med kriteriene i undersøkelsen.

I ovennevnte brev bes det om merknader til rapporten innen 7.august 2020 der bl.a. følgende spørsmål bes besvart:

1. Har informasjonen om prosjektet vært tilstrekkelig klar?
2. Har byråden kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?
3. Har byråden kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?
4. Hva er byrådets samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?
5. Vil byråden vurdere tiltak, eller iverksette tiltak, på bakgrunn av rapportens vurderinger, konklusjoner og/eller anbefalinger? I tilfelle hvilke?
6. Hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av eventuelle tiltak?
7. Oppfattes rapporten som nyttig?
8. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

1. Har informasjonen om prosjektet vært tilstrekkelig klar?

Svar:
Ja

2. Har byråden kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar:
Nei

 Oslo kommune
Byrådsavdeling for miljø og samferdsel

Besøksadresse:
Rådhuset
Postadresse:
Rådhuset, 0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974770474
oslo.kommune.no

3. Har byråden kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar:

Revisjonskriteriene foranlediger ingen merknader fra byrådsavdeling for Miljø og samferdsel..

4. Hva er byrådets samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

Svar:

Konklusjonen som gjelder byrådsavdeling for miljø og samferdsel foranlediger ingen merknader.

5. Vil byråden vurdere tiltak, eller iverksette tiltak, på bakgrunn av rapportens vurderinger, konklusjoner og/eller anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Svar:

Ikke aktuelt jf. at selskapet er avviklet.

6. Hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av eventuelle tiltak?

Svar:

Ikke aktuelt jf. at selskapet er avviklet.

7. Oppfattes rapporten som nyttig?

Svar:

Ja

8. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Svar:

Rapporten gir en ryddig og helhetlig gjennomgang av funn og vurderinger i eierskapskontrollen.

Med vennlig hilsen

Inger-Anne Ravlum
Kommunaldirektør

Andreas Thesen Tveteraas
seksjonssjef

Vedlegg 9 Uttalelse fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten

Renovasjons- og gjenvinningsetaten



Kommunerevisjonen

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler: Tor André Kvarekvål	Dato:	04.08.2020
20/00025-72	15/00855-13	Org.enhet: Utviklingsavdelingen	Arkivkode:	170.0
		Tlf.: 970 79 759		

KOMMENTARER TIL RAPPORT - EIERSKAPSKONTROLL - EIENDOMMER ORGANISERT SOM AKSJESELSKAP

Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) viser til brev fra Kommunerevisjonen datert 19.06.2020 hvor styreleder i avviklingsstyret gis anledning å kommentere rapporten «*Eierskapskontroll – eiendommer organisert som aksjeselskap*».

Informasjonen om prosjektet oppleves å ha vært tilstrekkelig, og etaten har ingen kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder, data eller i forhold til rapportens oppbygning og språkbruk.

Etaten oppfatter revisjonskriteriene som relevante samt at rapportens konklusjoner i forbindelse med eierskapskontroll av avviklingen av Haraldrudveien 20 AS samsvarer med undersøkelsene som er gjort.

Ettersom rapporten konkluderer med at krav i aksjeloven knyttet til avvikling av selskaper er fulgt opp på en tilfredsstillende måte samt at avviklingen av Haraldrudveien 20 AS var et «engangstilfelle» for etaten, finner ikke REG det nødvendig eller hensiktsmessig å iverksette tiltak på bakgrunn av Kommunerevisjonens rapport.

Like fullt anser etaten rapporten som nyttig og takker for et godt samarbeid.

Med hilsen

Hans Petter Karlsen
direktør

Tor André Kvarekvål
sjefsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten Oslo kommune	Postadresse: Postboks 14 Vollebekk 0516 OSLO	Besøksadresse: Haraldrudveien 20, 0581 Oslo E-post: postmottak@reg.oslo.kommune.no	Organisasjonsnr.: NO 923 954 791	Sentralbord: Kundetorg: Telefaks:	21 80 21 80 23 48 36 50 23 48 36 01
---	--	--	-------------------------------------	---	---