

FORVALTNINGSREVISJON/SELSKAPSKONTROLL AV
DALE EIENDOMSUTVIKLING AS



ROGALAND FYLKESKOMMUNE
OKTOBER 2015

INNHold

Denne rapportens målgrupper er kontrollutvalget, andre folkevalgte, formelt ansvarlige i administrasjonen og utførende fagfolk i administrasjon. Rapporten er et offentlig dokument og skal være tilgjengelig også for media og andre interesserte. Behovene varierer, men her er en leserveiledning med to nivåer for hvor dypt rapporten kan behandles:

1. Innholdsfortegnelsen, sammendraget og rådmannens kommentarer
2. Hovedrapporten med innledning, fakta og vurderinger, samt vedlegg

Innhold	3
Sammendrag	4
Eiers og selskapets kommentar	11
Rapporten	15
1 Innledning	16
1.1 Formål og problemstillinger	16
1.2 Revisjonskriterier og metode.....	17
2 Faktabeskrivelse og vurderinger	18
2.1 Bakgrunnsinformasjon - Etableringen.....	18
2.2 Eierstyring, styrets arbeid og daglig ledelse	21
2.3 Utvikling av eiendommen	28
2.4 Selskapets økonomiske situasjon	43
2.5 Utleie til bl.a. Hero og til leietaker av gården	49
2.6 Vedlikehold - verdiforringelse.....	53
3 Oppsummering, med svar på problemstillingene.....	57
Vedlegg	61

SAMMENDRAG

FAKTA OG FUNN

Oppstart

I 1911 ble det bestemt at det skulle bygges et asyl (sinnsykehus) på Dale, og Rogaland amtskommune kjøpte eiendommen som er på 4500 dekar. Dale er på alle måter en særegen eiendom med en fantastisk beliggenhet og ligger nær både sjø og mark. Dale Eiendomsutvikling AS ble stiftet 18. februar 1997, og er heleid av Rogaland fylkeskommune. Selskapets formålsparagraf var fra 1999 til 21.04.15: «*Dale Eiendomsutvikling AS har til formål å utvikle gr.nr.95 br.nr 1 i Sandnes kommune slik at den kan benyttes til formål som regionen og distriktet på en samfunnsmessig måte er tjent med, og dermed ivareta allmennyttige interesser i distriktet. Dette kan skje gjennom utleie og salg, og utvikling av eiendommen som sådan. Selskapet kan engasjere seg i tilknyttede virksomheter og andre aktiviteter i forbindelse med gjennomføringen av denne formålsparagrafen.*»

Eier og selskap

Det er fylkesordfører som utgjør selskapets generalforsamling, og styret bestod frem til april 2015 av sentrale nåværende eller tidligere fylkeskommunale folkevalgte. Det har vært avholdt jevnlige styremøter, og styresakene er grundig presentert. Styret har vært underrettet om selskapets virksomhet, stilling og resultatutvikling.

Rogaland fylkeskommune har utarbeidet eierstrategier: «*Prinsipper for godt eierskap*». Fylkeskommunen har, som eier, ikke fulgt opp alle deler av eierstrategien overfor selskapet, bl.a. når det gjelder resultatkrav og rapporteringsrutiner.

Med ujevne mellomrom har det vært avholdt møter mellom eier og selskapet, men i 2013-2015 har det vært mer jevnlig møter. Styret og administrasjonen i Dale Eiendomsutvikling har likevel opplevd eier som passiv. Dette gjelder spesielt de senere år, hvor det har vært behov for flere avklaringer. Eier, ved fylkesordfører og fylkesrådmann, beskrives dette annerledes, ved at det har vært hyppig kontakt og at det har vært avholdt møter når selskapet ønsker dette.

Eier har lagt frem saker til fylkesutvalget eller fylkestinget, men selskapet har opplevd at det ofte har tatt lang tid.

Fylkestingspolitikkerne (gruppelederne) gir uttrykk for at de har fått tilstrekkelig informasjon til å utøve rollen som eier og fatte beslutninger. De peker også på at det ikke har vært politisk strid eller uenighet i sakene om Dale-eiendommen.

Samspeilet mellom eier, styret og nåværende daglig ledelse har ikke på alle områder vært fullt ut tilfredsstillende. Men det er vanskelig å dokumentere at dette er en direkte årsak til at man ikke har lyktes med oppdraget sitt.

Vedlikehold

Bygningene på Dale var slitte og hadde manglende vedlikehold på det tidspunktet selskapet ble opprettet. Gjennom hele perioden har leieinntekter vært brukt til vedlikehold, men dette har ikke vært nok til å stoppe et akselererende forfall. Selskapet har rapportert om dette til eier i en rekke tilfeller. I 2010 ble vedlikeholdsetterslepet estimert til å være på 300-500 millioner. Forfallet har akselerert ytterligere de siste årene.

Som vedlegg til fylkestingssak 33/14 ligger en rivningsplan, behandlet av styret i selskapet. Fylkestinget tar ikke stilling til dette spørsmålet.

Spørsmål om vedlikehold, sanering og utgifter til dette har vært sett i sammenheng med planer om utbygging av området.

Utleie

Mange av bygningene på eiendommen har vært leid ut. Flyktningsmottaket Hero Norge AS har vært den største leietakeren. Avtalen med Hero, har de siste årene blitt avvirket, basert på at både eier og selskapet har vurdert det slik at eksisterende leieforhold ville gjøre det vanskeligere å etablere kontakt med interesserte utbyggere.

Gårdsdriften

Gårdsdriften på Dale har vært konfliktfylt i perioden etter at Dale Eiendomsutvikling ble etablert. Dette har sitt grunnlag i ulike vurderinger av hvordan gården skal drives, hvilken betydning dagens avtaler har for framtidige utviklingsmuligheter, og om en full utbygging av Dale-eiendommen forutsetter en omreguleringen av dagens LNF-område på en slik måte at grunnlaget for videre gårdsdrift faller bort.

Selskapet har ikke ivare tatt sine formelle forpliktelser etter jordloven når det gjelder leieavtale med nåværende gårdbruker. Selskapet har heller ikke forholdt seg til fornyelsesplikten etter skogbruksloven.

Utvikling av området

Utviklingen av området har vært en lang og tidkrevende prosess, noe som henger sammen med at området ikke var regulert til boligutvikling i kommuneplanen. Området var i Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (2000) avsatt som et langsiktig boligområde. Allerede på starten av 2000-tallet begynte selskapet å jobbe for å få området regulert til boliger, men det lyktes ikke å få gjort en endring i kommuneplanen for Sandnes 2007 - 2020. Det var motstand i Sandnes kommune mot å få området regulert til boligområde på kort sikt.

Dale Eiendomsutvikling, Rogaland fylkeskommune og Sandnes kommune ble tatt opp i EU's Concerto-program (PIME`S). Deltakelsen innebar at en del av området, skulle utvikles til boliger og at deler av de eksisterende byggene skulle saneres/rehabiliteres. For Dale Eiendomsutvikling var det en klar strategi at gjennomføringen av PIME`S, som dreide seg om 5-10% av totalt planlagte boenheter, skulle fungere som en «brekkstang» for å bygge ut hele Dale-eiendommen. Da Sandnes kommune vedtok å støtte Dale Eiendomsutviklings Concerto-søknad, var de tydelig på at en utbygging av Dale bare kunne skje etter at dette var avklart i kommuneplan for Sandnes. I saksfremstillingen til formannskapet står det: «*Utbygging kan først skje ved en eventuell senere endret kommuneplan basert på en avklart situasjon for spørsmålet om bro over Gandsfjorden.*»

Parallelt med at en jobbet med en detaljreguleringsplan, så arbeidet selskapet med en områdereguleringsplan. I høringsforslaget til kommuneplanen i Sandnes, innstilte kommunen på å gjøre store deler av eiendommen om til et boligutviklingsområde på arealkartet, men i tekstdelen gikk det frem at det var kun PIME`S som foreløpig skulle bygges ut. Både fylkesmannen og Rogaland fylkeskommune hadde innsigelser til kommuneplanen. Meklingen resulterte i at en del av området ble avsatt til «*kombinert bebyggelse- og anleggsformål*», og at det fremdeles kun var PIME`S som skulle bygges ut.

Det var satt en rekke rekkefølgekrav til PIME`S- prosjektet, og selskapet opplevde dem som omfattende.

Høsten 2010 behandlet og vedtok styret og fylkesutvalget (FU 188/10) planer og finansiering for utbygging på Dale. Her var det en viktig premiss at hele eiendommen måtte bygges ut for at økonomien skulle gå i pluss. I september 2011 vedtok bystyret i Sandnes ny kommuneplan, hvor det kun ble åpnet for utbygging av PIME`S-området. Sandnes kommune avsluttet da arbeidet med områdereguleringsplanen. Selskapet fortsatte arbeidet med detaljreguleringsplanen, som ved første innsending ble forkastet av utvalget for byutvikling. Detaljreguleringsplanen ble vedtatt desember 2012.

Selskapet har, etter søknad, fått ca. 74 millioner kroner i overføring i fra fylkeskommunen i årene 2009-2015, der mesteparten har gått til planlegging av boligutvikling av området, men noe har også gått til drift. Selskapet oppga i 2009 at det ville ha behov for 12,5 millioner kroner i støtte de neste årene, noe fylkestinget innvilget. Året etter søkte selskapet om 42,5 millioner kroner, og fylkesutvalget vedtok at de skulle få disse midlene. I søknaden fra selskapet, som lå som et vedlegg i saksfremstillingen, fremgikk det at det ikke ville være lønnsomt å kun bygge PIME`S. Det måtte en større utbygging til, og selskapet la til grunn at de i årene 2011-2030 skulle selge 122 boenheter i året. I saksfremstillingen til fylkesutvalget kom det ikke tydelig frem at utbygging utover PIME`S ikke inngår i kommuneplanen, og at det var omfattende rekkefølgekrav.

Rekkefølgekravene og rivningskostnadene var estimert til totalt 129 millioner kroner, og fylkestinget vedtok i april 2013 å dekke disse, dersom selskapet inngikk avtale med ekstern utbygger. I saksframlegget (FT 14/13) gir fylkesrådmannen uttrykk for stor usikkerhet knyttet til de økonomiske kalkylene i saken.

Dale Eiendomsutvikling lykkes ikke med å få til en avtale med en ekstern utbygger. Her må det også bemerkes at selskapet er uheldig med en nedadgående trend i boligmarkedet.

17.06.2014 (FT 33/14) kulminerer saken ved at fylkestinget vedtok at man vil selge hele eiendommen under ett. Rådmannen begrunner sin innstilling med at siden 2013 er verdianslagene redusert og kostnadsomfanget gått opp, og at regnestykket derfor ikke lenger går i hop.

Fylkeskommunen er planleggingsmyndighet, og i denne saken kom man i en dobbeltrolle, hvor man både ville bygge ut et område, samtidig som fylkeskommunen har innsigelsesrett mot kommuneplaner og reguleringsplaner i forhold til kulturminner.

Utviklingen av eiendommen har vært krevende og kompleks, og det er mulig at det kan ha vært vanskelig for eier og fylkestinget å få det totale bildet.

OPPSUMMERING OG KONKLUSJONER – HVORFOR HAR MAN IKKE LYKKES?

Det er flere uheldige omstendigheter og årsaker til at en ikke har lyktes med utviklingen av Dale-eiendommen.

DEN GRUNNLEGGENDE KONFLIKTEN – FYLKESKOMMUNENS SAMFUNNSOPPDRAG

Det er nærliggende å hevde at problemstillinger knyttet til fylkeskommunens grunnleggende samfunnsoppdrag ikke ble grundig nok gjennomgått da selskapet ble opprettet. Det er to viktige sider ved dette spørsmålet:

- Er det forenelig med fylkeskommunens samfunnsmessige oppdrag å inneha og utvikle en slik eiendom, som man i og for seg ikke har bruk for eller vil det være riktigere å overdra eierskapet til andre, enten offentlige instanser (f.eks. Sandnes kommune) eller private?
- Det andre spørsmålet som har kommet klarere fram de siste årene, sammen med en gradvis endring i fylkeskommunens oppgaver, er om det er et direkte motsetningsforhold mellom det å være planmyndighet (og utviklingsaktør) på den ene siden og eiendomsbesitter og eiendomsutvikler på den andre siden. Det er naturlig å hevde at for å beholde integritet og legitimitet som

planmyndighet, kan man ikke tilgodese eller særbehandle egne eiendomsinteresser.

Nåværende fylkesrådmann har gitt klart uttrykk for dette dilemmaet, og har vært klar på at Rogaland fylkeskommune først og fremst er planmyndighet.

UREALISTISKE FORVENTNINGER

Dale Eiendomsutvikling har hatt sterk tro på at det var mulig å få til boligutvikling på Dale på relativt kort sikt, dette selv om fylkesdelplanen la opp til boligutvikling på lang sikt, og området ikke ble regulert til utbyggingsområde i kommuneplanen i Sandnes.

Dale Eiendomsutvikling, inkludert styret, har naturlig nok vært optimistisk og pågående i denne prosessen. Men det kan virke som selskapet ikke helt har villet forholde seg til de premisene, og de vedtak som ble fattet av Sandnes kommune.

VAR DET UNDERVEIS BEHOV FOR NOEN STOPPUNKTER – MED EN GRUNNLEGGENDE OG KRITISK VURDERING AV HELE PROSJEKTET?

Slik vi vurderer det, ville det på flere tidspunkt ha vært naturlig med en ny, kritisk og grunnleggende vurdering av hele Dale-prosjektet.

Den første anledningen til et slikt stopp-punkt var i november 2010, da sak 188/10 ble lagt frem for fylkesutvalget. Saksfremlegget gjengir etter vår vurdering ikke i tilstrekkelig grad den risiko som var knyttet til prosjektet på dette tidspunkt. Finansieringsplanen som lå til grunn krevde en jevn utbygging fra 2011 (122 boliger i året), men dette lå verken inne i fylkesdelplanen eller i kommuneplanen til Sandnes. Dette må ha vært kjent for eier.

Neste anledning til et stopp-punkt var da bystyret i Sandnes i september 2011 vedtok kommuneplan for 2011-2025. Da var det kun PIME`S som skulle bygges ut, og resten av utbyggingen skulle skje etter 2025. Dermed var de premisene som lå til grunn for søknaden i 2010, ikke lenger til stede og ville gi fylkeskommunen en negativ kontantstrøm. Verken selskapet, styret eller eier tok initiativ til en ny politisk behandling på dette tidspunktet. Det burde etter vår vurdering vært gjort.

Den neste muligheten var da fylkestinget (FT-sak 14/13) vedtok at fylkeskommunen skulle dekke rekkefølgekrav og rivningskostnader, forutsatt at det ble inngått en avtale med en utbygger. Til grunn for saken ligger en grundig og kritisk saksutredning. Fylkesrådmannen ga uttrykk for stor tvil og usikkerhet. Dette, sammen med at Dale-utbyggingen skulle baseres på en lav risikoprofil, kunne like gjerne ført til at man på dette tidspunktet bestemte seg for å avslutte prosjektet og selge eiendommen.

Den siste anledningen var da fylkestinget i oktober 2013 vedtok regionalplan for Jæren 2013. Da ble det vedtatt at hovedutbyggingen på Dale, skulle skje i perioden 2030 – 2040. Også her ville det vært naturlig at selskapet og eier gjorde en grundig vurdering av hvilke konsekvenser dette vedtaket hadde for utviklingen på Dale.

Også på andre områder kan man savne en alternativ og kritisk vurdering av grunnleggende premisser i prosjektet.

- Har man grundig nok vurdert om leieavtaler kan beholdes helt inn til en avtale med en utbygger faktisk blir inngått?
- Burde man ha hatt en «plan B» for vedlikehold og sanering av bygningsmassen i tilfelle man ikke lyktes med utbyggingsplanene?

Dette leder til en mer generell vurdering: Det kan virke som at selskapet har vært så fokusert på å lykkes med sitt oppdrag at man har blitt for optimistisk i noen situasjoner og undervurdert eller underkommunisert negative forhold og hindringer. Et par eksempler på dette:

- Man har etter vår vurdering hatt en overdreven tro på mulighetene for å endre på Sandnes kommunes planverk.
- Man har undervurdert risikoen for ikke å få til en avtale med en utbygger for PIME`S- området, når den videre utbyggingen ligger et tiår eller to inn i framtiden.

EIERS ROLLE

Rogaland fylkeskommune så på Dale-eiendommen som verdifull og forventet gode inntekter på sikt, men det har vært en rekke hindringer for utvikling eller verdirealisering for eiendommen. Dette gjelder både i forhold til vedlikehold eller rivning av bygninger, samferdselsløsninger og andre rekkefølgekrav, men også mer planfaglige konflikter, som innplassering og tidfesting i regionale planer og i kommunale planer i Sandnes.

Eier har lagt frem flere saker for fylkesutvalget og fylkestinget relatert til Dale Eiendomsutvikling. Selskapet har de senere år fått bevilget betydelige midler til utvikling og drift av eiendommen. FU-sak 188/10 som lå til grunn for innvilgningen av 42,2 millioner synes ikke å ha vært godt nok opplyst da den ble lagt frem. Saken burde etter vår vurdering ha drøftet risikobildet grundigere.

Eier har på den ene siden blitt opplevd som passiv, men på den andre siden er selskapet hele tiden blitt tilført midler som omsøkt.

Det har underveis kommet flere innspill om en annen sammensetning av styret. Eier burde ha fulgt opp dette.

STYRET OG SELSKAPETS ROLLE

Selskapet holdt seg ikke til de krav som Sandnes kommune hadde satt til reguleringsarbeidet, noe som førte til at prosessen tok lengre tid enn nødvendig. Da kommuneplanen forelå september 2011, var deler av eiendommen, inkludert området der PIME`S-prosjektet var planlagt, satt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Resten av området var fremdeles et LNF-området. Det fremgikk av tekstdelen at det kun var PIME`S som skulle bygges ut før 2025. Arbeidet med områdeplanen stoppet derfor opp. Likevel fortsatte selskapet det videre arbeidet, på tross av at en visste at rekkefølgekravene ble for omfattende til å kunne være regningssvarende for kun PIME`S-prosjektet. Denne situasjonen burde etter vår vurdering vært taklet annerledes.

ET SAMSPILL SOM IKKE LYKKE

Samspillet mellom flere av aktører synes å ikke å ha vært fullt ut tilfredsstillende i denne prosessen. Samspillet mellom Sandnes kommune og Dale Eiendomsutvikling har vært vanskelig og til tider anstrengt. Dialogen mellom eier og styret/ daglig leder synes heller ikke å ha vært like god. Det er likevel vanskelig å dokumentere hvordan disse negative faktorene har virket inn på det endelige resultatet.

EIENDOMSMARKEDET

Til slutt – av alle forhold en ikke kan påvirke – må det jo nevnes at Dale Eiendomsutvikling var svært uheldig med utviklingen i eiendomsmarkedet på det tidspunkt de var klar til å gå ut med sitt prospekt.

Anbefalinger:

Dale Eiendomsutvikling er et enkeltstående tilfelle i Rogaland fylkeskommunes historikk. Vi er derfor usikker på overføringsverdier og eventuell lærdom for andre saker i fylkeskommunen. Våre anbefalinger er derfor av generell karakter:

- Vi vil anbefale Rogaland fylkeskommune å vurdere om man, spesielt i større prosjekter, har rutiner for stopp-punkter underveis, hvor man gjør kritiske vurderinger av prosjektets grunnlag, status, videreføring eller eventuell avvikling.
- Vi vil anbefale Rogaland fylkeskommune å vurdere om man har rutiner og kultur, spesielt i større prosjekter, for å komme med kritikk, innvendinger og alternative forslag til løsninger.

EIERS OG SELSKAPETS KOMMENTAR

Vi har innhentet kommentar fra eier og selskapet.

Nedenfor gjengis uttalelse fra fylkesrådmannen og tidligere styreleder.

Uttalelse fra daglig leder i Dale Eiendomsutvikling ligger som vedlegg i rapporten

Kommentarer fra fylkesrådmannen – datert 23.09.2015:

Fylkesrådmannen er enig i de generelle anbefalingene og vil følge dette opp.

For øvrig ønsker fylkesrådmannen bare å gi noen kommentarer om noen få forhold.

Når det gjelder spørsmål om styresammensetning og valg av styre, og ulike innspill som er nevnt i rapporten, ble dette tatt opp og vurdert i forbindelse med konstitueringen i 2011.

Fylkestinget valgte da - noen vil si innstilte overfor generalforsamlingen - styre for kommende fireårsperiode.

Fylkesrådmann og fylkesordfører har alltid stilt seg til disposisjon når styreleder, styre eller daglig leder har bedt om møter. Det er også tatt initiativ til en rekke møter fra fylkesrådmannens og fylkesordførers side. I ettertid ser fylkesrådmannen at det med fordel kunne ha vært skrevet referater fra disse møtene. Mange av disse møtene hadde som utgangspunkt å klargjøre og forberede senere saker som skulle behandles i folkevalgte organ etter forutgående styrebehandling. Fylkesrådmannen har stilt i styremøter når det er blitt bedt om det. Fylkesrådmannen har også i ulike sammenhenger på anmodning avholdt møter med ansatte. Jeg har faktisk vurdert om jeg noen ganger har vært for tett på og for aktiv, og at kontakten med selskapet med fordel kunne ha foregått mer skriftlig.

I min tid som fylkesrådmann er det behandlet en rekke saker i fylkesutvalg og fylkesting. Det viser også rapporten.

Fylkesrådmannen er enig i at forutsetningene og risikoen som var knyttet til prosjektet da FU-sak 188/10 ble behandlet i november 2010, ikke var grundig nok utredet i fylkesrådmannens saksforelegg. Vedlegg til saken er også en del av saksforelegget, men problemstillingene skulle ha vært grundigere poengtert i selve saksforelegget. Risikoen knyttet til at utbyggingen kunne bli lavere og med kortere tidshorison var etter fylkesrådmannens mening likevel kjent. Dette forholdet ble også tatt opp og redegjort for muntlig, bl a på forespørsel fra daværende fylkesordfører, hvor fylkesrådmannen ble bedt om å informere fylkeskommunens folkevalgte representanter i styringsgruppen for Regionalplan Jæren. Det skjedde i november 2010 før fylkestinget vedtok å innarbeide rammene i nevnte FU-sak i økonomiplanen for 2011 - 2014.

Når det stilles spørsmål om nye vurderinger og nye vedtak basert på endrede forutsetninger, vil fylkesrådmannen kort kommentere dette.

Da reguleringsplanen endelig ble vedtatt i Sandnes bystyre i desember 2012, og antall leiligheter og rekkefølgetiltak var klarlagt, gikk det kort tid til fylkestinget allerede i april 2013 vedtok å dekke rekkefølgetiltakene mm på gitte vilkår.

I mellomtiden var det en grundig saksbehandling som er godt dokumentert skriftlig.

Da det så høsten 2013 og tidlig 2014 ble klart at forutsetningene i vedtaket i fylkestinget i april 2013 ikke kunne imøtekommes, startet prosessen som førte til vedtaket i juni 2014.

Det gjøres også et poeng av at det ikke kom egen sak til fylkestinget om eventuell ny organisering av Dale Eiendomsutvikling AS (DE) i oktober 2014. Som det fremgår av protokoller og denne rapporten, ble fylkesutvalget informert om dette i eget møte under fylkestinget i oktober, og det var også oppe sak om viktige økonomiske avklaringer i fylkestinget i desember 2014.

Høsten 2014 og tidlig 2015 foretok styret den nødvendige nedbemanning av utviklingsavdelingen i DE, og det gjorde styret på en svært god måte. Fylkesrådmannen mener således det var både riktig og bra at det gamle styret ble sittende til nedbemanningsprosessen var gjennomført. Deretter ble det gjort nye vedtak om styresammensetning mm i møte i fylkestinget i april 2015.

Når det gjelder avvikling av ulike leieforhold, støtter fylkesrådmannen fullt ut den vurdering som styret i DE gjorde. Avvikling av leieforhold var en konsekvens av og forutsetning for gjennomføring av de vedtak som fylkestinget fattet, både gjennom økonomiplanen for 2011 - 2014, jf FU-sak 188/10, og gjennom vedtaket i fylkestinget i april 2013.

Hovedutfordringen framover er å få til et mulig salg. Enten det blir salg eller ikke, må aktuell riving og sanering avklares i egen sak. Driftssituasjonen må også avklares. Fylkesrådmannen vil legge fram en sak om dette til fylkestingets møte i desember 2015.

Vennlig hilsen

Trond Nerdal
fylkesrådmann

Kommentarer fra tidligere styreleder for Dale Eiendomsutvikling fra 2000 til april 2015, datert 23.09.2015

Rogaland Revisjon IKS har utarbeidet en omfattende rapport. Antall personer som er intervjuet er betydelig og burde slik sett belyse problemstillingene i mandatet på bredt grunnlag. Som styreleder vil jeg imidlertid påpeke at jeg savner et sterkere fokus på de overordnede økonomiske og juridiske rammer som er styrende for selskapet og som selskapet skal operere innenfor. Hvorvidt dette ville påvirke konklusjonen til Rogaland Revisjon IKS tar jeg ikke stilling til, men innholdet og vurderingen i rapporten ville slik jeg ser det vært mer faktaorientert og nyansert. Eventuelle avvik knyttet til mandatet som er gitt for revisjonen ville blitt tydeliggjort og forklart mot informantenes uttalelser. Det rammeverk som gjelder for selskapet og de juridiske avtaler som er inngått er det styret og selskapet må forholde seg til og burde vært en del av rapporten.

I det videre kommenterer jeg det som er nedfelt i sammendraget og som kanskje også vil påvirker den utfyllende tekstdelen i selve rapporten.

Oppstart (side 4)

Bakgrunnen for etableringen av Dale eiendomsutvikling som AS i 1997.

Selskapet ble stiftet utfra hensynet til fylkeskommunen som planmyndighet slik at forvaltningen og utviklingen av eiendommen ble mindre konfliktfylt. I tillegg ønsket eier å invitere Sandnes kommune inn på eiersiden. Invitasjonen til Sandnes er nedfelt i vedtaket fra Fylkestinget.

Sandnes kommune takket nei til å gå inn på eiersiden i selskapet. Selskapets aksjekapital var ved oppstart kr: 50 000,-

Eier og selskap (side 4 tredje avsnitt)

Revisjonen skriver at det med ujevne mellomrom har vært avholdt møter mellom selskapet og eier. Fra 2013 til 2015 har det vært avholdt jevn kontakt med eier når selskapet har hatt behov for dialog. I tillegg har det vært avholdt eiermøter utenom generalforsamlingen og selskapet har også når vi har bedt om det hatt informasjonspresentasjoner i fylkesutvalget. Styret i Dale eiendom ble fortløpende orientert om møtene og de avklaringer som ble gjort i disse møtene.

Gårdsdriften

Konflikten er knyttet til kontraktsmessige og avtaleforhold som ble inngått og som ikke er blitt etterlevd av leietaker. Eier har lagt klare føringer for selskapet når det gjelder driftsform som styret har fulgt opp.

Utvikling av området

Her mener jeg Rogaland Revisjon burde tatt utgangspunkt i de juridiske avtaler som er inngått, og hvilke forutsetninger som lå til grunn for å deltakelse i Pimes fra Sandnes sin side. Dette ville slik jeg vurderer det påvirket utfallet. Sandnes kommune var kjent med at EU hadde betenkeligheter knyttet til at reguleringen ikke var på plass da vi inngikk avtalen om Pimes. Dette ble gjort klart for Sandnes kommune. Sandnes kommune var innforstått med denne bekymringen, men var av den oppfatning at dette skulle ivaretas.

Siste setning

Utoiklingen av eiendommen har vært krevende kompleks og det er mulig at det kan ha vært vanskelig for eier, fylkesting og styret å få det totale bilde. Rogaland Revisjon har slik dere skriver gått gjennom alle protokoller og vedtak fra styremøtene. I tillegg er det utarbeidet gode risikoanalyser. Styret har til enhver tid hatt fokus på risikoen og fulgt opp både overfor eier og regulerende myndigheter, Sandnes kommune. Slik jeg vurderer det har styret hatt det totale bilde. Styremøtene har fra administrasjonen sin side vært grundig forberedt med fylldige saksfremstillinger til hvert styremøte. Her har selskapet fylldig dokumentasjon.

Styret og selskapets rolle

Konklusjonen som trekkes her blir ensidig fremstilt når det gjelder samspeillet mellom selskapet og Sandnes kommune. En må kunne forvente at partene i et avtaleforhold forholder seg til de avtaler som er inngått. Pimes kontrakten er klar bindende også for Sandnes kommune. Dersom avtalen og forpliktelsene som følger av den var blitt lagt til grunn ville den ensidigheten som fremstilles her vært nyansert.

Mvh

Ragnhild Osmundsen

RAPPORTEN

1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER

Formålet med denne forvaltningsrevisjonen/selskapskontrollen er å vurdere hvordan Dale Eiendomsutvikling AS har sikret optimal drift, ivaretagelse og utvikling av Dale-eiendommen.

Mandatet for gjennomføring av prosjektet ble vedtatt av kontroll- og kvalitetsutvalget i møtet 21.05.15. I tillegg til formålet, framgår det av kontrollutvalgets bestilling at følgende problemstillinger skal besvares:

- Har styret drevet selskapet i tråd med fylkestingets vedtak/intensjoner?
- Har styret og administrasjonen sørget for en optimal drift (inkludert utleie) og ivaretagelse av bygningsmassen og landbruksarealet?
- Har det skjedd en verdiforringelse av eiendommen? Hva har styret og administrasjonen foretatt for å forhindre en eventuell verdiforringelse?
- Hvilke vurderinger lå til grunn for avvikling av virksomhet/leieforhold på eiendommen? På hvilken måte var disse beslutningene/vurderingene fundert i utviklingsplanen?
- Hvordan har selskapet arbeidet med boligutviklingsplan for eiendommen? Hvorfor har man ikke lyktes med å inngå avtaler med eksterne utbyggere? Hvilke forhold er det som har hindret salg av eiendommen?
- Hvordan har samarbeidet mellom selskapet og Sandnes kommune fungert med tanke på utvikling av reguleringsplaner?
- Hvordan er forpliktelsene i Concerto-prosjektet ivaretatt? Er det fare for at prosjektmidler må tilbakebetales?
- Hvordan har Rogaland fylkeskommune ført tilsyn med og ivaretatt sine eierinteresser i Dale Eiendomsutvikling?
- Hvordan har styret og administrasjonen rapportert til Rogaland fylkeskommune som eier?
- Hvordan har selskapets styre og administrasjon sikret et så gunstig driftsresultat som mulig?

Under arbeidet med forvaltningsrevisjonen har revisjonen forstått at det ikke har vært et mål i fra Rogaland fylkeskommune som eier, at selskapet skal sikre et så gunstig driftsresultat som mulig, da eier har ikke stilt krav til avkastning. Det fremgår av styresak 62/01 at eier, i sin tid, stilte krav om at Dale Eiendomsutvikling skulle gå i balanse. Revisjonen har derfor justert problemstillingen «*Hvordan har selskapets styre og administrasjon sikret et så gunstig driftsresultat som mulig?*» til å lyde: «*Hvordan har selskapets styre og administrasjon sikret en sunn økonomisk situasjon?*»

1.2 REVISJONSKRITERIER OG METODE

Revisjonskriteriene er krav eller forventninger som brukes for å vurdere funnene i undersøkelsene. Revisjonskriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, for eksempel lovverk og politiske vedtak. I dette prosjektet er følgende kriteriegrunnlag anvendt:

- Formålet med selskapet
- Lov om aksjeselskap kapittel 6
- Kommuneplaner for Sandnes kommune fra 2002-2015
- Fylkeskommunens eierstrategi

Metodisk er det benyttet regnskapsanalyse og dokumentgransking av brev, referater, vedtak, planer, rutiner o.l. Det er gjennomført intervjuer av

- fylkesordfører (generalforsamling)
- gruppeledere/folkevalgte i fylkestinget
- nåværende og tidligere styremedlemmer
- fylkesrådmann
- aktuelle ansatte i Rogaland fylkeskommune
- ansatte i Dale Eiendomsutvikling
- ordfører i Sandnes kommune
- rådmann i Sandnes kommune
- aktuelle ansatte i Sandnes kommune
- tidligere leietakere
- tidligere gårdbruker
- andre interessenter

Totalt er 45 personer intervjuet. En nærmere omtale av kildehenvisninger ligger i vedlegg 1.

Vår samlede vurdering er at metodebruk og kildetilfang har gitt et tilstrekkelig grunnlag til å besvare prosjektets formål og de problemstillinger kontroll- og kvalitetsutvalget vedtok.

2 FAKTABESKRIVELSE OG VURDERINGER

2.1 BAKGRUNNSINFORMASJON – ETABLERINGEN

2.1.1 DALE-EIENDOMMEN

I 1911 ble det bestemt at det skulle bygges et asyl (sinnssykehus) på Dale, og Rogaland amtskommune kjøpte eiendommen som er på 4500 dekar. Dale er på alle måter en særegen eiendom med en fantastisk beliggenhet og ligger nær både sjø og mark.

Dale utgjorde i sin tid et lite selvforsynende samfunn, og det var blant annet kraftstasjon, skolestue, kapell, våningshus, velferdsbygg o.l. på eiendommen. Bygningenes BRA er på 43 000 kvm, i tillegg til en rekke boliger og hybler. Dale ble etter hvert den nest største psykiatriske institusjon i Norge, og det bodde ca. 900 mennesker på eiendommen.

Det er funnet boplasser, gravrøyser og gjenstander fra steinalder, bronsealder, jernalder og middelalder på eiendommen. Eiendommen har mange forskjellige kulturminner og kulturlandskap fra forskjellige tidsepoker.

Ved nedleggelsen av Rogaland Psykiatriske sykehus på Dale og overføring av sykehusdriften til nytt psykiatribygg i Stavanger og distriktpspsykiatriske senter, oppstod spørsmålet om hva eiendommen skulle brukes til. I saksutredningen til fylkestinget, sak 98/96, fastslo fylkesrådmannen: «*Eiendommen er stor og verdifull. Verdien av eiendommene på Dale er betydelige.*» Noe mer konkret verdianslag ble ikke gjort, men man snakket nok om flere hundre millioner. Rogaland fylkeskommune opprettet et aksjeselskap som skulle forvalte, drive og utvikle eiendommen.

2.1.2 SELSKAPET OG ANDRE INTERESSENER

Dale Eiendomsutvikling AS

Dale Eiendomsutvikling AS ble stiftet 18. februar 1997, og er heleid av Rogaland fylkeskommune. Ifølge Fylkestingsak (59/96) skulle Dale Eiendomsutvikling få leie eiendommen vederlagsfritt. Ved oppstart av selskapet gikk fylkeskommunen inn med kr. 50 000 i aksjekapital.

Selskapets formålsparagraf var fra 1999 til 21.04.15: «*Dale Eiendomsutvikling AS har til formål å utvikle gr.nr.95 br.nr 1 i Sandnes kommune slik at den kan benyttes til formål som regionen og distriktet på en samfunnsmessig måte er tjent med, og dermed ivareta*

allmennyttige interesser i distriktet. Dette kan skje gjennom utleie og salg, og utvikling av eiendommen som sådan. Selskapet kan engasjere seg i tilknyttede virksomheter og andre aktiviteter i forbindelse med gjennomføringen av denne formålsparagrafen.»

Fylkesutvalget vedtok i sak 162/98 at det skulle tas opp forhandlinger med Sandnes kommune med spørsmål om salg av inntil 30% av selskapet, men Sandnes kommune takket nei til tilbudet.

Selskapet driver med utleie av bygninger til firma og til privatpersoner. I tillegg var intensjonen å utvikle området slik at det kunne bygges boliger. Eiendommen var i Fylkesdelplanen for langsiktig byutvikling på Jæren (2000) tenkt som et område med langsiktig utbygging. Målet til selskapet ble etter hvert å bygge 2300 boliger med tilhørende nødvendige offentlige tjenester, serviceinstitusjoner og annen næring. Det viste seg å være ulike hindre for å få til utbygging, og i 2009 fikk en mulighet til å delta i EU-prosjektet Concerto som skulle åpne opp for en utbygging.

Av årsaker som vil bli omtalt i denne rapporten, ble utbyggingen ikke noe av.

I 2014 vedtok fylkestinget (vedtak 33/14) at eiendommen i sin helhet skulle forsøkes selges. Dette innebar at selskapet ikke lenger skulle drive med utviklingsarbeid, noe som førte til en nedbemanning i 2014. Selskapet har per i dag 5,6 årsverk. Den 21.04.15 vedtok fylkestinget at selskapets formål skulle endres til: *«Dale Eiendomsutvikling AS har til formål å drifte, vedlikeholde og leie ut gnr. 95 og bnr. 1 i Sandnes kommune.»*

Selskapet ledes av daglig leder og ett styre.

Rogaland fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune er eneeier av Dale Eiendomsutvikling. Det er fylkesordfører som utgjør selskapets generalforsamling (vedtatt i fylkesutvalget sak 98/96), og er selskapets eierrepresentant.

Fylkeskommunen skal løse en rekke samfunnsmessige oppgaver, herunder å ha et overordnet ansvar for regional planlegging. Fylkestinget skal senest ett år etter konstituering ha utarbeidet og behandlet en planstrategi, som skal være et grunnlag for prioritering av oppgaver det skal arbeides med på regionalt og kommunalt nivå i fylket. Rogaland fylkeskommune skal også bidra til å forvalte fylkets nasjonale og regionale kulturarv, herunder forvaltning av kulturminner.

Sandnes kommune

Dale-eiendommen ligger i Sandnes kommune. Det er Sandnes kommune som har ansvar for å godkjenne lokale planer som kommuneplan og ulike reguleringsplaner.

Concerto/PIME`S prosjektet

I 2007 vedtok Sandnes kommune å støtte Dale Eiendomsutvikling sin søknad om deltakelse i EU sitt syvende rammeprogram Concerto. Concerto-programmet gjaldt for store prosjekter som blant annet krevde et fysisk avgrenset og kvantifiserbart område med boliger, kontorer og offentlige bygninger. Det var krav om at prosjektet skulle demonstrere storskala bruk av fornybar energi og energisparing, og et høyt ambisjonsnivå innen områder som sol, jordvarme, vannkraft, vind, biomasse og energisparing. Fylkeskommunen vedtok å støtte prosjektet, sammen med Sandnes kommune, og PIME`S- prosjektet kom med i Concerto programmet. Det krevdes partnere fra minst to EU-land, og Spania og Ungarn var de andre deltakerne med sine utviklingsprosjekter. En medarbeider i Rogaland fylkeskommune, ble prosjektleder for PIME`S. En får midler i fra prosjektet etter hvert som «leveranser» blir godkjent av kommisjonen, men midlene må tilbakebetales dersom prosjektet ikke ferdigstilles innen fristen.

2.1.3 UTFORDRINGER / DEN SAMFUNNMESSIGE KONFLIKTEN

Det grunnleggende spørsmålet om Rogaland fylkeskommune sin befatning med Dale-eiendommen ble behandlet av fylkestinget i juni 1996. Så langt vi kan se var det i denne prosessen ingen stor prinsipiell diskusjon om fylkeskommunen fortsatt skulle inneha eiendommen. Det kan stilles spørsmål ved om denne problemstillingen ble grundig nok gjennomgått. Det er i alle fall to viktige sider ved dette spørsmålet:

- Er det forenelig med fylkeskommunens samfunnsmessige oppdrag å inneha en slik eiendom, som man i og for seg ikke har bruk for, eller vil det være riktigere å overlate eierskapet til andre, enten offentlige instanser (f.eks. Sandnes kommune) eller private.
- Det andre spørsmålet som har kommet klarere fram de siste årene, sammen med en gradvis endring i fylkeskommunens oppgaver, er om det er et direkte motsetningsforhold mellom det å være planmyndighet og utviklingsaktør på den ene siden og eiendomsutvikler på den andre siden. Det er naturlig å hevde at for å beholde integritet og legitimitet som planmyndighet, kan man ikke tilgodese eller særbehandle egne eiendomsinteresser.

Tilfellet Bakkebø

Med virkning fra 01.01.92 ble, Bakkebø som var sentralinstitusjon for psykisk utviklingshemmede i Eigersund kommune, overført fra Rogaland fylkeskommune til Eigersund kommune. Revisjonen er klar over at Bakkebø-eiendommen og Dale-eiendommen ikke uten videre er parallelle tilfeller, og det er forskjeller både i bakgrunn og behov for etterbruk. Det var også et utspill fra Eigersund kommune om å overta eiendommen. Men uansett viser dette eksempelet at Rogaland fylkeskommune ikke så lenge før overtakelsen av Dale-eiendommen hadde vært gjennom et sakskompleks hvor man måtte drøfte eierposisjonen, og hvor man kom fram til et annet resultat.

Vurdering:

Det er mulig at fylkestinget ved etableringen av Dale eiendom i 1996 ikke gikk grundig nok gjennom sakens prinsipielle sider og eventuelle negative konsekvenser av et eierskap. Den nærmeste forklaringen på dette er nok at man antok at det ville være mulig å realisere en stor gevinst ved utvikling og salg.

2.2 EIERSTYRING, STYRETS ARBEID OG DAGLIG LEDELSE

2.2.1 EIERSTYRING OG EIERSTRATEGI

Parallelt med at Rogaland Revisjon gjennomførte en selskapskontroll av Dale Eiendomsutvikling i 2007, var fylkeskommunen i gang med å utarbeide en felles eierstrategi for de selskap fylket har eierinteresser i. Eierstrategien «*prinsipper for godt eierskap*» ble vedtatt av fylkestinget 12.06.07 sak 45/07, og revidert i 2011, sak 109/11.

Revisjonskriterier:

- Det skal være en tydelig/klar eierstyring, hvor eier følger den vedtatte eierstrategien – «*prinsipper for godt eierskap*».

Når fylkeskommunen eier et aksjeselskap, innebærer det en annen styring enn det som preger offentlig forvaltning, der styring skjer gjennom vedtak truffet av folkevalgte organ. Ifølge aksjeloven § 5-1 er det gjennom generalforsamlingen aksjeeierne utøver den øverste myndighet i selskapet. Dette fremgår også av fylkeskommunens eierstrategi. Dette kan beskrives slik: «*Styret har det overordnede ansvar for forvaltningen av selskapet, og eierne har myndighet gjennom generalforsamlingen. Dette betyr at kommunen som aksjeeier ikke kan gi pålegg til selskapets styre uten at dette skjer i form av en beslutning fra generalforsamlingen.*» (www.bergen.kommune.no)

I eierskapsmeldingen fra 2012 står det at fylkesutvalget kan, etter delegert myndighet fra fylkestinget, drøfte og behandle saker i forkant av generalforsamlingen og benytte muligheten til å binde fylkeskommunens representanter. Det er fylkesrådmannen som legger frem saker for fylkestinget og fylkesutvalget, og således er fylkesrådmannen en kontaktperson mellom folkevalgte organ og selskapets ledelse. På den måten kan fylkesrådmannen også betraktes som «eierrepresentant», selv om dette formelt sett er fylkesordføreren. Fylkesutvalget og fylkestinget har behandlet flere saker som gjelder Dale Eiendomsutvikling, men ingen av sakene har vært behandlet av generalforsamlingen. Rogaland fylkeskommune er eneeier av Dale Eiendomsutvikling. Dette gjør at det i praksis kan bli noe annerledes, enn for selskap med flere eiere. Rogaland Revisjon har derfor, i den videre fremstillingen, tatt utgangspunkt i at vedtak fattet av fylkestinget eller fylkesutvalget således er gyldige for Dale

Eiendomsutvikling, selv om de formelt sett ikke har vært behandlet i generalforsamlingen. Det er også slik det har blitt praktisert.

I eierskapsmeldingen i fra 2014 (fylkestingsak 22/14) har fylkeskommunen delt selskap man har eierandel i, inn i fem kategorier etter motivet for selskapsdannelse. Dale Eiendomsutvikling er plassert i kategori 1: Finansielt motivert: «Selskaper hvor motivet og hovedbegrunnelsen for eierskapet er store muligheter for økonomisk utbytte av innskutt kapital og sterk begrensning av fylkeskommunens økonomisk risiko. Bare unntaksvis vil fylkeskommunen etablere / engasjere seg i selskaper ut i fra et finansielt motiv.»

Eierstrategi

Nedenfor er det satt opp en tabell som viser relevante prinsipper for godt eierskap slik fylkeskommunen har definert dette. Oversikten viser også hvordan eier har fulgt opp disse overfor Dale Eiendomsutvikling.

Tabell 1 – Oppfølging av vedtatte retningslinjer for eierstyring-prinsipper for godt eierskap. Kilde: Eierstrategier vedtatt av Rogaland fylkeskommune og revisjonens vurderinger.	
Krav	Oppfylt
Det bør utarbeides en aksjonær/eieravtale som beskriver forholdet mellom eierne, informasjon til eierne utenom representantskap/generalforsamling, selskapets virksomhet og valg av styret.	Utgår delvis, da det kun er en eier. Det krever likevel en avklaring vedrørende informasjon til eierne utenom generalforsamling, noe som ikke er gjort skriftlig.
Det er åpenhet rundt fylkeskommunens valg av styremedlemmer og godtgjørelse til styret.	Oppfylt. Fylkestinget innstiller til styremedlemmer som velges på generalforsamling. Generalforsamling fastsetter styregodtgjørelse.
Eier gir klare mål for selskapet.	Selskapet har en formålsparagraf. I tillegg til denne hadde det vært en styrke hvis det at det ble satt tydeligere mål for selskapet, for å klargjøre strategiske valg.
Eierne i samspill med styret og ledelsen skal sikre god ledelse av selskapet. Herunder bør det fokuseres på hvordan eierne og styret sammen skal kunne påvirke ledelsens arbeid med utgangspunkt i selskapets behov.	Delvis oppfylt. Styret har oppgitt at eier ble opplevd som passiv og at det var for liten kontakt.
Eier bør utforme styreinstruks som beskriver styrets mandat og sammensetning, styremøtenes forretningsorden og saker som skal styrebehandles, saksbehandlingsregler (lovgrunnlag), og informasjon utenom styremøter.	Styreinstruks er utarbeidet av selskapet og styret. Ikke oppfylt.
Det skal være klart skille mellom eier og kunde/bruker for å unngå mistanke om at selskap hvor fylkeskommunen står som eier forfordes i forhold til andre selskap, eller at det stilles ressurser til disposisjon som gir konkurransefortrinn.	Dobbeltrolle som eier og planmyndighet, nærmere omtalt i kapittel 2.1.3
Gjennom krav til resultat og rapportering gir eieren tydelig signaler om hva som forventes av virksomheten. Det er naturlig at eier måler resultatkrav uttrykt med avkastning på den kapitalen de forvalter.	Ikke oppfylt.

Oppsummert innebærer dette at fylkeskommunen ikke har utarbeidet skriftlige rutiner for informasjon utover at generalforsamlingen vedtar årsregnskap og årsberetning, og at fylkesrådmannen årlig legger frem en eiermelding til fylkestinget. Fylkeskommunen har ikke gitt klare mål for selskapet utover selskapets formål og har heller ikke satt

noen resultatkrav til virksomheten, utover at det i 2000 fremkommer i et styrereferat at eier har stilt krav om at selskapet skal gå i balanse. Det er åpenhet rundt valg av styremedlemmer og godtgjørelse til styret. Styreinstruks er ikke utarbeidet av eier, men av styret.

Fylkestinget/fylkesutvalget

Vi har fått vurderinger fra gruppelederne i fylkestinget, eller de folkevalgte som har denne funksjonen når gruppeleder er inhabil, som i denne saken. Vi får denne tilbakemeldingen:

- Fylkestinget/fylkesutvalget har fått tilstrekkelig informasjon til å fatte beslutninger og utøve sin eierfunksjon.
- Det har ikke vært politisk strid eller uenighet om Dale Eiendomsutvikling i fylkestinget (mulig det var et vedtak – sjekker i morgen).

Styrets kompetanse

I FU-sak 242/96 som omhandlet oppstart av Dale Eiendomsutvikling fremgår det: *«Det er viktig at man i styret har kompetanse innenfor bygningsmessige forhold pga. det store areal med bygninger som er på eiendommen. Disse vil til dels kreve store ressurser ved oppgradering. Videre mener fylkesrådmannen det er viktig at man i styret har personer med stor kunnskap og et stort kontaktnett innen næringslivet i Rogaland og spesielt på Jæren.»*

Styret har oppigjennom årene bestått av sentrale nåværende eller tidligere folkevalgte, i flere tilfeller gruppeledere for de politiske partiene i fylkeskommunen. Styrevervene har vært ansett som viktige og attraktive, og er altså bekledd med sentrale fylkespolitikere.

I saken som omhandlet eierstrategier (FT 45/07 og FT 109/11) står det: *«Det er viktig at styret velges med fokus på selskapets behov, vedkommendes kompetanse og styrets totale sammensetning.»* Det ble likevel ikke foretatt noen endringer eller vurderinger av hvem som skulle sitte i styret i Dale Eiendomsutvikling. Flere av informantene våre, mener at styret ikke burde bestått kun av folkevalgte, men også av personer med kompetanse innen bygningsmessige forhold og erfaring med eiendomsutvikling. En av informantene uttrykte: *«Et profesjonelt styre hadde nok vært «tøffere» mot politikerne.»* Både daglig leder og styreleder oppgir at de muntlig har spilt inn til eier at det hadde vært ønskelig med en annen sammensetning av styret.

Rapportering

I selskapskontrollen som Rogaland Revisjon gjennomførte av Dale Eiendomsutvikling i 2007, fant vi at det ikke var etablert noen rutiner for rapportering mellom fylkeskommunens eierrepresentanter i selskapet (generalforsamling), fylkeskommunens administrasjon og politiske ledelse. Det er heller ikke utarbeidet noen skriftlig rutine for dette i etterkant. I praksis har dette fungert ved at Dale Eiendomsutvikling har tatt kontakt med fylkesrådmannen og fylkesordfører ved

behov. Styreleder har i hovedsak forholdt seg til fylkesordfører, mens daglig leder har hatt kontakt med fylkesrådmannen. Selskapet har opplyst at når de fikk tilskudd fra fylkeskommunen sendte de inn regnskapsrapporter.

Vurdering

Rogaland fylkeskommune har vedtatt eierstrategien «*prinsipper for godt eierskap*, men flere av prinsippene er ikke fulgt godt nok opp overfor Dale Eiendomsutvikling. Det mangler rutiner for rapportering, og eier har ikke satt tydelige mål for selskapet.

Frem til 2015 bestod styret av folkevalgte, der flertallet satt i fylkestinget. Dette kan ha vært uheldig da flere av fylkeskommunens sentrale folkevalgte ble inhabil ved utøvelse av eierrollen i selskapet. Dette kan ha vært en medvirkende årsak til at fylkestinget framstår som passiv i utviklingen av Dale-eiendommen. Basert på intensjonen med selskapet, fylkets eierstrategier og innspill fra daglig leder og styreleder, burde man ha lagt opp til at styret også hadde eksterne medlemmer med kompetanse innen eiendomsutvikling.

Det er likevel usikkert om det ville ført til et annet resultat knyttet til utvikling av eiendommen.

2.2.2 STYRETS OG ADMINISTRASJONENS OPPGAVER OG ARBEIDSMÅTER

Aksjeloven § 6-12 og § 6 -13 omhandler styrets plikt til forvaltning og tilsyn av aksjeselskap. Noen av de sentrale pliktene til styret er at de skal fastsette planer og budsjetter for selskapet, holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

Aksjeloven § 6-14 og § 6-15 angir daglig leders oppgaver og plikter. En av pliktene daglig leder har, er å gi styret underretning om selskapets virksomhet, stilling og resultatutvikling minst hver fjerde måned.

Revisjonskriterier:

- Styret skal lede selskapet i tråd med aksjelovens bestemmelser.
- Daglig leder skal lede selskapet i tråd med aksjelovens bestemmelser.

Frem til 21.04.15 bestod styret til Dale Eiendomsutvikling av en leder, en nestleder og fem styremedlemmer innstilt av fylkestinget og valgt av generalforsamlingen. Styreleder og ett styremedlem har vært i styret siden 2000. På fylkestingsmøtet 21.04.15 ble følgende vedtatt: «*Fylkesordfører får som generalforsamling fullmakt til å velge styre bestående av ett styremedlem.*» På generalforsamlingen ble fylkeskommunens eiendomssjef valgt til å utgjøre det nye styret.

KS har utarbeidet en «Anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunalt/fylkeskommunalt eide selskaper og foretak». I denne står det: «Å påta seg et styreverv i et aksjeselskap, er et personlig verv. Det betyr at man ikke representerer verken partier, kommunen eller andre interessenter, men ivaretar bedriftens interesser på best mulig måte sammen med resten av styret og ut fra selskapets formål.» Gjennom intervjuer har vi fått bekreftet at styremedlemmene selv så dette som et personlig verv, og at de ikke opplevde at det ble ført partipolitikk i styret. Noen informanter uttrykker at det har vært uheldig at en som folkevalgt i fylkestinget satt som styremedlem i et aksjeselskap hvor Rogaland fylkeskommune var eneeier. Som nevnt gjorde dette styremedlemmene inhabile når fylkestinget eller fylkesutvalget skulle behandle saker som gjaldt selskapet. Noen av styremedlemmene har vært involvert i prosesser som for eksempel utarbeidelse av regional plan for Jæren 2013 - 2040, der det er lagt inn premisser som har betydning for arbeidet til Dale Eiendomsutvikling.

Det har siden oppstart i 1997 vært avholdt jevnlige styremøter, mellom seks til elleve styremøter i året. Styresakene er grundig presentert med detaljerte referater. En gjennomgang av styreprotokollene i fra 2010 til 2014 viser at styret har behandlet saker som budsjett, årsregnskap, årsberetning, regnskapsrapporter, markedsplaner, planer for området, risikoforhold, avtaler, årsplaner o.l. Styret har i årene 2010-2014 vedtatt årlige budsjetter. Daglig leder har jevnlig orientert styret om selskapets økonomiske situasjon. Det er lagt frem kvartalsrapporter og halvårslige rapporter for styret med utfyllende kommentarer.

Selskapet har, som nevnt i kapittel 2.2.1, utarbeidet en egen styreinstruks, signert 28.10.13. Instruksen angir oppgaver både til styret og daglig leder.

Vurdering

Det har vært holdt jevnlige styremøter, og styret har behandlet de saker de skal etter aksjelovens bestemmelser og styreinstruks. Daglig leder har holdt styret orientert om planer, budsjetter og regnskap. Etter revisjonens vurdering, har styret og daglig leder utført sine plikter i tråd med aksjelovens bestemmelser.

2.2.3 SAMSPILL MELLOM EIER, STYRET OG DAGLIG LEDELSE

I årene forut for PIME-prosjektet var det lite kontakt mellom eier og Dale Eiendomsutvikling utover generalforsamling. En tidligere eierrepresentant uttrykte: «Som eier, så hadde jeg kun kontakt med styreleder i forbindelse med generalforsamlingen.» Når utviklingen av PIME begynte, opplevde styremedlemmene og administrasjonen at det var behov for en tettere dialog med eier, i hovedsak fordi det var behov for å ta flere store avgjørelser og behov for midler til utvikling. Av aksjeloven § 6 -14 fremgår det at daglig ledelse ikke omfatter saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller stor betydning. PIME-prosjektet var en sak med stor betydning, og ble behandlet både av styret og eier.

Det har ikke vært en etablert rutine at eier har fått til styreinnkallinger og referater. Daglig leder opplyser at det var først høsten 2014 at dette ble en fast rutine. Styreleder og daglig leder oppgir at de jevnlig rapporterte til eier om selskapets situasjon. I perioden 2013 – 2015 har det vært jevnlig kontakt med eier når selskapet har hatt behov for dialog, inkludert eiermøter. Det finnes ikke referat fra disse møtene. Selskapets administrasjon og styret opplevde likevel ikke møtene som tilstrekkelige, og har opplevd at respons og behandling i fylkeskommunen tok for lang tid. Både tidligere styremedlemmer og selskapets administrasjon har beskrevet Rogaland fylkeskommune som en passiv eier som i liten grad viste interesse og fulgte opp selskapet. Ett tidligere styremedlemmer uttrykte: «*Vi måtte løpe etter eier for å få avklaringer.*» Det som opplevdes som mangelfull eieroppfølging førte til frustrasjon blant styremedlemmene og selskapet. Eier ble invitert til å sitte som observatør i styret, men den muligheten benyttet ikke eier seg av. Eier har deltatt på noen få styremøter, og styret opplevde det som et savn at eier ikke var mer til stede. Ett tidligere styremedlem uttrykte: «*Jeg sitter i styret i andre selskap og har aldri sett en så stor avstand mellom eier og selskap*». På flere av generalforsamlingene har daglig leder informert om status i utviklingen av eiendommen.

Flertallet av gruppelederne (eller fungerende gruppeleder) for de politiske partiene synes ikke å være kjent med at styret og selskapet har vært misfornøyd med eiers oppfølging av selskapet.

Fylkesordfører og fylkesrådmann beskriver kontakten mellom eier og selskapet annerledes. Begge eierrepresentantene peker på at det i de siste årene, har vært jevnlig kontakt både med styreleder og daglig leder, og at man fra fylkeskommunens side har lagt til rette for møter når selskapet uttrykte ønske om dette.

Flere av de tidligere styremedlemmene oppgir at samarbeidet internt i styret fungerte godt, og at det var åpne samtaler. I saker hvor en var uenige, diskuterte en seg frem til enighet. Det er kun i en sak styret har stemt over et forslag. Styremedlemmer oppgir at de har hatt inntrykk av at styreleder har gjort en god jobb, og at de oppfattet styret som veldig profesjonelt. Administrasjonen i Dale Eiendomsutvikling har opplevd at noen saker kunne ta lang tid å få styrebehandlet, og at det måtte flere styremøter til før en fikk et endelig vedtak. Dette kunne være frustrerende, spesielt i perioden for PIME`S-prosjektet.

Forholdet mellom styret og selskapets daglige ledelse beskrives fra begge parter som i mange henseender tilfredsstillende, men det har også vært motsetninger både saksmessig og samarbeidsmessig, på en slik måte at det også har påvirket det gjensidige tillitsforholdet. Styremedlemmer har på ulikt vis satt ord på denne situasjonen, uten at det formelt er satt på dagsorden. Det er naturlig nok ulike vurderinger av dette.

Eier opplevde også at kommunikasjonen med selskapet til tider var vanskelig, for eksempel ved at man fra selskapet fremstod dårlig forberedt til møter, og at det kunne være vanskelig å forstå deler av det selskapet presenterte.

Flere av de tidligere styremedlemmene gir uttrykk for at utviklingen av Dale-eiendommen har vært krevende og kompleks, og at det kan ha vært vanskelig for eier og fylkestinget å få det totale bildet. Det kunne oppleves som at fylkestingsrepresentantene hadde et inntrykk av at Dale eiendommen var verdifull, og ville gi fylket store inntekter på sikt, uten helt å forstå kompleksiteten, hvilke premisser som påvirket videre utvikling og hvilke hindringer som lå i veien.

Noen av styremedlemmene og daglig leder uttrykker at det tok lang tid for eier å fatte sentrale beslutninger. For eksempel gikk det nesten ti måneder fra fylkestinget i juni 2014 vedtok at det skulle legges frem en sak vedrørende organisering av selskapet og eventuelt salg av eiendommen, til saken faktisk ble lagt frem. Fylkesrådmannen informerte fylkesutvalget muntlig om status i saken på fylkesutvalgsmøte i oktober 2014. Noen av de tidligere styremedlemmene har oppgitt at de ønsket å trekke seg fra styret i 2014, men valgte lojalt å bli sittende, i påvente av at fylkesrådmannen raskt skulle legge frem en ny sak. En endelig sak ble ikke lagt frem for fylkestinget før i april 2015.

Fylkesrådmannen har gitt uttrykk for at fylkeskommunens dobbeltrolle, som eier og som planmyndighet, har vært vanskelig. Han har også vært tydelig på at når konflikten oppstår så må fylkeskommunen først og fremst være planmyndighet.

Vurdering

Etter vår vurdering har Rogaland fylkeskommune overfor Dale Eiendomsutvikling vært en noe passiv eier, noe som trolig henger sammen med mangler i eierstyringen. Dette kommer blant annet til uttrykk ved at det ikke, utover formålsformuleringen, er gitt klare mål for selskapet eller stilt klare krav til resultat og rapportering. Det er mulig noe kan forklares ut fra den vanskelige dobbeltrollen fylkeskommunen kom i, som både eier av et utbyggingsområde og planmyndighet. Fylkesrådmannen har helt riktig ivaretatt rollen som planmyndighet når det har vært interessemotsetninger. Men dette har samtidig gjort det vanskeligere for Dale Eiendomsutvikling å lykkes, da noen beslutninger var til hinder for boligutvikling av Dale-eiendommen.

Det kan også ha påvirket engasjement og oppmerksomhet når flere sentrale fylkespolitikere satt i selskapets styre og dermed var inhabil i politiske organer.

Samarbeidet mellom eier, styret og selskapets ledelse synes ikke å ha vært optimalt. Styret og daglig leder har savnet eiers styring og engasjement. Samarbeidet mellom styret og selskapets daglige ledelse synes også å ha hatt klare svakheter.

Det vil likevel være vanskelig å dokumentere at disse svakhetene har hatt direkte konsekvenser for resultater eller eventuelt manglende resultater i selskapet.

2.3 UTVIKLING AV EIENDOMMEN

Dale Eiendomsutvikling hadde frem til april 2015 til formål å utvikle Dale-eiendommen slik at den kunne benyttes til formål som regionen og distriktet på en samfunnsmessig måte var tjent med, og ivareta allmenntilgitt interesser i distriktet. Oppdraget til daglig leder var å arbeide for å gjøre området klart for boligutvikling, i tillegg til utleie ut bygninger. Selskapets arbeid med utvikling av eiendommen har vært en lang og komplisert prosess.

I dette kapitlet er våre vurderingene samlet i kapittel 2.3.9.

Da selskapet ble opprettet, var Dale-eiendommen ikke regulert til utbyggingsområde. For å lykkes med boligutvikling, var Dale Eiendomsutvikling avhengig av at eiendommen ble regulert til utbyggingsområde både i fylkesdelplan og kommuneplan.

Revisjonskriterier

- Selskapet skal forholdte seg til gjeldende planverk.
- Eier har fulgt opp vedtak fattet av de politiske organene
- Styret skal drive selskapet i tråd med eiers vedtak/intensjoner.
- Fylkesrådmannen skal utrede saker slik at de er tilstrekkelig opplyst.

2.3.1 EIENDOMSRETTE TIL DALE-EIENDOMMEN

Rogaland fylkeskommune opprettet Dale Eiendomsutvikling i februar 1997, i tråd med fylkestingsvedtak. Fylkestinget har i flere tilfeller behandlet om eiendomsretten skulle overføres til selskapet. Dette ble behandlet første gang i oktober 1998 hvor fylkestinget vedtok å overføre eiendommen til Dale Eiendomsutvikling, under forutsetning av at det kunne søkes skattefritak for selskapet. I et brev til Dale Eiendomsutvikling i november 1998, fra fylkesrådmannen står det: *«Dale Eiendomsutvikling vil ha meget begrensede muligheter for en forsvarlig drift og utvikling av Dale-eiendommen, både på kort og langsikt, dersom eiendomsretten ikke overføres til selskapet. Det følger da også av fylkestingets vedtak at eiendomsretten ikke vil bli overført til selskapet før skattemessige status er avklart. Dersom eiendomsretten ikke overføres, vil Dale Eiendomsutvikling bli et rent «forvaltnings/drifts-selskap». Dette må antas at dette ikke er i tråd med fylkestingets vedtak. Fylkesrådmannen anser det derfor som lite hensiktsmessig å eventuelt utsette en avgjørelse av spørsmålet om selskapets skattemessige status.»*

Det fremgår av styrereferater fra 1999 at Dale Eiendomsutvikling fikk avslag på søknad om skattefritak. Siden dette lå som en forutsetning for at fylkeskommunen skulle overføre eiendommen til Dale Eiendomsutvikling, ble vedtaket om overføring av

eiendommen ikke gjennomført. Styret vedtok isteden å søke eier om å få overført eiendomsretten uten vedtak om skattefritak. Spørsmålet ble tatt opp på generalforsamlingen i 2000, og eier lovet å komme tilbake med svar, men dette tok tid. Både i 2001 og i 2002 fattet fylkestinget vedtak om at eiendommen ikke skulle overføres til Dale Eiendomsutvikling. I vedtak fra 2001 står det at det skulle inngås en rammeavtale med selskapet, og det ble arbeidet en del med dette, men avtalen ble aldri ferdigstilt og inngått.

Selskapet har opplevd det som vanskelig å ikke eie eiendommen selv, fordi det har ført til at en ikke kunne ta opp lån. Etter at en startet utviklingen av PIMES, og Dale Eiendomsutvikling skulle stå for salg av tomter, var dette noe som selskapet opplevde som et hinder for utbygging. Det var vanskelig å selge noe en selv ikke eide, og vanskelig når eier ikke ga tydelige signaler om salgsbetingelser.

I 2012 vedtok fylkestinget å inngå opsjonsavtale med Dale Eiendomsutvikling, men dette ble ikke gjennomført da selskapet heller ønsket å overta grunn som tinginnskudd. Det ble fattet et nytt vedtak av fylkestinget i 2013, som forutsatte at deler av eiendommen (utbyggingsdelen) ble overført dersom selskapet inngikk en avtale med entreprenør/eiendomsutvikler om utbygging. Men siden selskapet ikke lyktes med dette, ble ikke vedtakene gjennomført.

2.3.2 OVERSIKT OVER PLANLEGGINGSPROSESSEN/MILEPÆLER

Tabell 7 viser en kronologisk oversikt over relevante vedtak/elementer i planarbeidet knyttet til utviklingen av eiendommen.

**Tabell 2 – Oversikt over relevante vedtak/elementer i planleggingsprosessen.
Kilde: Dale Eiendomsutvikling, Rogaland fylkeskommune og Sandnes kommune.**

I sak 98/96 vedtok Rogaland fylkesting at det skulle opprettes et selskap som skulle forvalte, drifte og utvikle eiendommen.

24.04.99: Daglig leder informerte styret om en rapport vedrørende utviklingen i Sandnes frem til 2040, og i den lå ikke Dale inne som et område som skal utvikles. Styret diskuterte hvordan en skulle påvirke både politisk og administrativt for å få Dale-eiendommen inn i planverket.

22.02.00: Styret vedtok å igangsette et arbeid med områderegeringsplan ved Holmavika.

10.10.00: Fylkestinget vedtok Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Området på østsiden av Gandsfjorden utpekes som et langsiktig boligområde. «*Aksen Dale buss (Sandnes) beholdes i planen basert på at en omfattende utbygging forutsetter bru over indre del av Gandsfjorden. Det bør gis rom for en utbygging til et visst nivå før slik bruforbindelse kan realiseres.*»

22.05.01: (70/01) Fylkesutvalget vedtok at det skal opptas drøftinger med Sandnes kommune om bruk av Dale-eiendommen og eiendommens plass i planverket i Sandnes kommune.

06.06.01: Utbygging av Dale (styresak 26/01)

Brev fra fylkesrådmannen vedr. henvendelse til Sandnes kommune med forespørsel om drøftingsmøte vedr. fremtidig utbygging – drøftingene skal gjennomføres under fylkeskommunal ledelse.

Høsten 2001: Det ble gjennomført flere møter mellom Sandnes kommune, fylkeskommunen og Dale Eiendomsutvikling vedrørende mulighet til gradvis utbygging før 2006 og før eventuell bro.

04.06.02: (101/02) Fylkesutvalget vedtok at det tas opp drøftinger med Sandnes kommune med sikte på å oppnå nødvendig avklaring og samarbeidsavtale knyttet til framtidig bruk og utbygging av Dale-eiendommen innen utgangen av 2002.

Nov 2002: Kommuneplan for Sandnes 2002-2017: På arealplankartet er Dale vist med rød farge som «*offentlige og allmennyttige formål*». Bystyret har ikke funnet det tilrådelig å tillate en begrenset utbygging på Dale og Gramstad før en fjordkryssing er etablert.

18.06.04: Vedtak fra kommuneplankomiteen:

«1. *KPK ser det som positivt at det er igangsatt en prosess for videreutvikling av Daleområdet og vil legge forholdene til rette for at denne prosessen vil fortsette under gode rammevilkår.*
2. *Områdene Dale og Gramstad utredes som aktuelle utbyggingsområder i prosjektet "konkretisering av utbygging øst" og vurderes som aktuelle områder i kommende kommuneplanrevisjon.*
3. *Kommunen som planmyndighet vil bistå grunneiere og forslagstillere med all nødvendig informasjon og veiledning.»*

17.08.04 Møte mellom Dale Eiendomsutvikling og Sandnes kommune. Av referatet fremgår det at kommunen avviste muligheten for å utarbeide en egen kommunedelplan for Dale parallelt med kommuneplanprosessen,

11.09.04: Av styresak 28/04 fremgår det: «*Sandnes kommune vil ikke inngå noe samarbeid om utforming av boområde på Dale. Sandnes Kommune skal selv starte en arbeidsgruppe som skal særskilt se på utbygging øst. Dale er en del av utbygging øst, men vil ikke bli viet særskilt interesse.»*

12.09.05: Møte mellom Sandnes kommune og Dale Eiendomsutvikling. Kommunen ønsket ikke formalisert samarbeid via prosjektorganisasjon med Dale Eiendom. Dale Eiendom ble oppfordret til å avvikle møter / presentasjoner i egen regi med ulike instanser i kommunen. Kommunen oppfordret selskapet til å gå i strategisk samarbeid med Sandnes Tomteselskap som forvalter arealer på naboeiendommen.

30.10.06: E-post fra kommunaldirektør i Sandnes kommune ble lagt frem på styremøte: «*Som du vet er det ikke spørsmålet om Dale som sådan, men spørsmålet om Gandsfjord bro, som vil stå sentralt og være kritisk i forhold til våre vurderinger knyttet til når Dale-området skal starte sin transformasjon.»*

2006: Mulighetsanalyse ble utarbeidet og presentert for fylket og for Sandnes kommune.

17.04.07: Formannskapet vedtok: «*Sandnes kommune vil støtte søknaden fra Dale Eiendom på kr. 350.000,- til å utarbeide søknad til et EU prosjekt (Concerto/PIME`S) for utvikling av Dale til et utbyggingsområde basert på prinsippene for bærekraftig utvikling. Det forutsettes at de andre instansene er positive til søknaden.*

Utbygging av Dale kan bare skje etter at dette er avklart i Kommuneplan for Sandnes.»

I saksutredningen står det: Ved å støtte det aktuelle prosjektet gir kommunen ikke samtidig klarsignal, eller noen form for forhåndsløfte for framtidig utbygging på Dale. Utbygging kan først skje ved en eventuell senere endret kommuneplan basert på en avklart situasjon for spørsmålet om bro over Gandsfjorden.

2007: Arbeidet med Concerto-søknad pågikk.

16.10.07: Bystyret vedtok kommuneplanen for Sandnes 2007-2020. På arealplankartet er Dale vist med rød farge som «*offentlige og allmennyttige formål*». Markaområdene i Sandnes er lagt inn på kartet. Det langsiktige utbyggingsområdet er vist som ordinært LNF-området. Bystyret vedtok også at kommunen i løpet av valgperioden skal ta initiativ til å lage kommunedelplan for Dale/- Gramstad, som en oppfølging av arbeidet med helhetlig masterplan Sandnes øst.

02.06.08: I styrereferat står det: «*Etter anbefaling fra Sandnes kommune er det meldt sak om privat regulering. Oppstartsmøte avholdt 22.mai, men angitte premisser er lagt så strengt at Concerto-prosjektet ikke anses som realiserbart.»*

20.08.08 Utvalg for byutvikling vedtok å ikke anbefale ihht. plan- og bygningsloven §30, at det utarbeides privat forslag til reguleringsplan for en mindre del av gnr. 95, bnr. 1, Dale.

16.09.08: Brev fra rådmann og ordfører hvor det gis signal om at det er mulig å foreta reguleringsplanarbeid for Concerto parallelt med at de utarbeides kommunedelplan.

13.05.09: Varsling om planoppstart med tilhørende planprogram.

28.04.09: (26/09) Fylkestinget vedtok at Concerto-prosjektet skal gjennomføres i regi av Dale Eiendomsutvikling. Finansiering og rehabilitering av både eksisterende og nye boliger skal skje i regi av eksterne utbyggere.

25.06.09: Uttalelse fra fylkeskommunen/kulturseksjonen til planprogrammet for plan 2008 114.

11.11.09: Utvalg for byutvikling vedtok planprogram, (plan 2008 114) med bl.a. betingelser om at vurdering og valg av plantype for området må foretas, at det må etableres gang og sykkelvei at planlegging av det avgrensede området for Concerto må sees i sammenheng med en framtidig helhetlig utbygging for Dale. Rådmannen hadde i innstillingen to ulike forslag til vedtak, der prinsippforslaget innstilte på at framtidig utbygging måtte avvendes i påvente av at arealbruken var avklart i kommuneplanen. Byutvalget gikk for det subsidære forslaget.

13.04.10: Formannskapet vedtok at det tilrettelegges for en utbygging av Dale-eiendommen gjennom en områdereguleringsplan. Plan 2010 105.

26.04.10: Avtale ble inngått mellom Sandnes kommune og Dale Eiendomsutvikling om utarbeidelse av områdereguleringsplan.

27.04.10: Bystyret vedtok masterplan for Sandnes øst (langsiktig utviklingsprogram for nye byområder og kriterier for videre planlegging). I innledningen fremkom det at under utarbeidelse av gjeldende kommuneplan (2007-2020) signaliserte regionale myndigheter at det ikke ville være aktuelt å godkjenne store områder til utbygging på Dale i den aktuelle kommuneplanperioden, og det ble enighet om at planleggingen måtte skje i kommunal regi gjennom en kommuneplan som fokuserte på avgrensning, omfang, utbyggingstempo og tilknytting av områdene til framtidig overordnet transportsystem.

27.04.10: Brev fra fylkeskommunen, ved regionalplansjefen, med uttalelse til planprogrammet for plan 2010 105. Fylkeskommunen anbefaler sterkt at det utarbeides en kommunedelplan, men med videreføring av plan 2008 114 på en måte som ikke vanskeliggjør framtidig overordnet planlegging.

12.05.10 Møte mellom Dale Eiendomsutvikling, Rogaland fylkeskommune og Sandnes kommune. Fylkeskommunen reagerer på at en hopper bukk over kommuneplan og kommunedelplan og anbefaler Dale Eiendomsutvikling å stille områdeplanarbeidet i bero inntil det foreligger en kommunedelplan (fra intern e-post i Sandnes 14.05.10).

14.05.2010: Intern e-post i Sandnes kommune: «Det presiseres at Byplansjefen i utgangspunktet har frarådet igangsetting av planarbeidet på Dale. Etter politisk vedtak i kommune og fylke om deltagelse i Concerto er en imidlertid tvunget til å legge opp planprosessen innenfor de tidsrammer som gjelder i avtalen med EU.»

23.11.10: (188/10) Fylkesutvalget vedtok at midler til videre planlegging og utvikling av eiendommen på Dale innarbeides i økonomiplanen 2011-2014 i tråd med søknaden fra selskapet.

29.12.10: Sandnes kommune mottok første planutkast fra Dale Eiendomsutvikling.

25.01.11: Bystyret vedtok å legge ut kommuneplan for Sandnes 2011 – 2025 på høring. Det var gjennomført konsekvensutredning for Dale-eiendommen og kommunen foreslo å gjøre stor del av Dale-eiendommen om til et boligutviklingsområde på arealkartet. Men av tekstdelen fremgikk det at det kun var PIME`S som foreløpig skulle bygges ut.

25.01.11: Kommunen ga selskapet tilbakemelding på at forutsetningene som ble lagt til grunn i planprogrammet og vedtak i UBU ikke var fulgt. Avgrensning og omfang var i strid med kommuneplanen.

03.05.11: Intern e-post i Sandnes kommune som omtaler samarbeidet med Dale Eiendomsutvikling:

- Det er ingen dialog i planarbeidet
- Dale eiendom antyder at de vil fremme eget planforslag
- Det mangler struktur i møtene/prosjektstyring
- Press på behandlingstidspunkt

Mai 11 – Aug. 11: Fylkesmannen fremmet innsigelse til Dale-eiendommen blant annet på grunn av hensyn til naturverdier, strandsone, friluftsinnteresser, kollektivtrafikk. Fylkeskommunen fremmet innsigelse på grunn av manglende bestemmelser om rekkefølgen av utbygging, og Sandnes kommune la dette inn. Det ble enighet ved mekling.

06.09.11: Bystyret vedtok Kommuneplanen for Sandnes 2011-2025. Dale-eiendommen ble nå endret slik at området nå er avsatt til «kombinert bebyggelse- og anleggsformål». Det fremgikk av planen at PIME`S prosjektet kan etableres. Det ble stilt krav om at det må etableres tilfredsstillende anlegg for vann og avløp, etableres gang- og sykkelvei og etableres ny gjennomkjøring på Gramstad. Bystyret vedtok at Dale er et av områdene som prioriteres som en direkte oppfølging av vedtatt plan.

27.09.11: Brev fra Sandnes kommune til Rambøl (konsulenter for Dale), med kopi til Dale Eiendomsutvikling. I brevet pekes det på at det ikke er lagt inn nye byggeområder for Dale i kommuneplanen, at arbeidet med områderegeringsplanen avsluttes og at detaljreguleringsplanen for Concerto/PIME kan fullføres.

03.10.11: Revidert utkast til detaljreguleringsplan mottas av Dale Eiendomsutvikling.

07.12.11: Utvalget for byutvikling forkastet framlagt planforslag for 2008 114. Utvalget vedtok imidlertid at man er positiv til videre planarbeid med 150 boenheter innenfor rammene av kommuneplanen. (Dette siste punktet er ikke med i innstillingen fra rådmannen og må sees på som en klar politisk føring.)

18.01.12: Kostnadsberegning av rekkefølgekrav fra Asplan Viak.

14.03.12: Utvalget for byutvikling vedtok at den justerte detaljreguleringsplan legges ut på høring.

24.04.12 (20/12): Fylkestinget vedtok å inngå opsjonsavtale med Dale Eiendomsutvikling og ga selskapet fullmakt til å opprette datterselskap når det forelå godkjent reguleringsplan for PIMES-området.

04.06.12: Brev fra fylkesrådmannen til Sandnes kommune med uttalelse til detaljreguleringsplan for Dale 2008 114. Fylkesrådmannen uttaler seg her som regional planmyndighet.

18.09.12 (148/12): Fylkesutvalget vedtok at det ikke skulle fremmes motsegn til detaljreguleringsplanen på Dale. Merknadene i saksutredningen skulle ses på som faglige råd. (Fylkesutvalget gikk her mot rådmannens innstilling).

01.10.12: Brev fra fylkesrådmannen til EU-commission, med en beskrivelse av «a lasting situation of «no-progress», a consequence from the regulation procedures in Sandnes». Et påfølgende brev av 31.10.12 fra rådmannen i Sandnes, hvor rådmannen ga uttrykk for at det er urimelig å hevde at saken blir forsinket på grunn av saksbehandling i Sandnes. Rådmannen pekte på at saken tvert imot er blitt spesielt prioritert i kommunen, med kortere framdriftsfrister enn vanlig.

18.12.12: Bystyret vedtok detaljreguleringsplanen. Av planen fremgår det: «Planforslaget legger til rette for 148 boliger i nybygg og i eksisterende hovedbygg (FG- bygget). FG- bygget reguleres til sentrumsformål med inntil 55 boliger, servise, forretning og kontor. Området sør for FG- bygget reguleres til bolig med 63 boenheter i leilighetsbygg, 12 rekkehus og 18 eneboliger. Arealet foran FG- bygget og arealene nærmest sjø foreslås regulert til grønnstruktur og naturområde.» Det stilles omfattende rekkefølgekrav.

23.04.13 (14/13): Fylkestinget vedtok at fylkeskommunen kan dekke kostnadene til rekkefølgekravene

og riving, beregnet til 129 millioner kroner, dersom Dale Eiendomsutvikling inngår avtale med ekstern utbygger/entreprenør/eiendomsutvikler om 70% salg av hele prosjektet. All opparbeidelse av feltintern infrastruktur/grunnarbeider og boligbygging skal ivaretas av ekstern utbygger.

22.10.13: Fylkestinget vedtok regionalplan for Jæren 2013-2040. I planen står det at i perioden 2030-2040 skal boligsonene Dale-Gramstad prioriteres med en andel av boligbyggingen tilpasset gjenværende utbyggingspotensial i boligsonene. Hovedutbyggingen på Dale skal først skje i 2030-2040.

27.01.2014 Notat unntatt offentlighet fra fylkesrådmannen til fylkestinget, hvor han begrunner at Dale-eiendommen etter hans vurdering bør selges i sin helhet.

17.06.14 (33/14): Fylkestinget vedtok at Dale-eiendommen skal forsøkes solgt i sin helhet. Fylkesrådmannen peker på at i tiden etter sak 14/13 har verdianslagene for eiendommen gått ned og kostnadene økt, slik at regnestykket nå er et annet.

03.09.14 Brev fra EU, Concerto, om at kontrakten vedr. PIMES`S blir terminert.

09.12.14: Fylkestinget behandlet sak 90/14 om bypakke Nord-Jæren gjeldende fra 2017 – 2031. Fylkestinget vedtok at Gandsfjord bro ikke lå inne i bypakke Nord-Jæren, men for å møte den planlagte utbyggingen i Sandnes Øst ble det satt av inntil 50 millioner til planlegging av nødvendig vei og kollektivstruktur, eksempelvis Gandsfjordbru.

16.06.15: Bystyret i Sandnes vedtar kommuneplan for 2015-2030. Området skal planlegges med bolig, næring offentlig/privat tjenesteyting m.m. Samme areal som tidligere regulert til utbygging.

Som oversikten viser, har planleggingen av området tatt tid. I fylkesdelplanen, vedtatt i 2000, ble Dale og Sandnes øst utpekt som langsiktige utbyggingsområder. I starten av 2000-tallet jobbet Dale Eiendomsutvikling og i noen grad Rogaland fylkeskommune, aktivt med å få eiendommen regulert til utbyggingsområde på kort sikt. Dette selv om det ikke var regulert i planverket, og Sandnes kommune var tydelig på at det ikke ble utbygging før Gandsfjord bro var på plass. Det var først når selskapet ble deltaker i Concerto-programmet, utbyggingen så ut til å bli en realitet.

2.3.3 PIME`S

Dale Eiendomsutvikling hadde som sitt oppdrag å utvikle eiendommen med tanke på utbygging. Som vi har sett i oversikten over, har dette vært en langvarig, komplisert og til tider motsetningsfylt prosess.

På et tidspunkt i 2007 ble man i selskapet klar over EU sitt Concerto-program. Programmet omfattet store prosjekter som blant annet krevde et fysisk avgrenset og kvantifiserbart område med boliger, kontorer og offentlige bygninger. Det var krav om at prosjektet skulle demonstrere storskala bruk av fornybar energi og energisparing, og et høyt ambisjonsnivå innen områder som sol, jordvarme, vannkraft, vind, biomasse og energisparing.

Fra selskapets side lå det nok en klar strategi eller «baktanke» med å satse på dette prosjektet: Man kunne få til utbygging av et begrenset område på Dale-eiendommen, som deretter kunne fungere som en «døråpner» for resten av Dale-utbyggingen. I

tillegg så man for seg at dette kunne være en gunstig måte å etablere et godt samarbeid mellom de involverte partene, med et positivt og samlende miljøaspekt.

Rogaland fylkeskommune og Sandnes kommune gikk inn som partnere i Concerto-programmet.

Da avtalen om PIME`S ble inngått, hadde prosjektet en tidsramme på fem år, og byggingen skulle være avsluttet innen 01.12.14. En grov fremdriftsplan var:

2010 - 2011: Regulering

2011 - 2012: Salg til entreprenør og sluttbruker

2011 - 2013: Utbygging

2013 - 2014: Igangsetting og drift av energiløsning

På grunn av forsinkelser fikk Dale Eiendomsselskap underveis utsatt fristen med ett år, slik at prosjektet skulle være ferdigstilt innen 01.12.15.

I den opprinnelige planen/søknaden til Concerto-programmet var verken E-bygget, velferdsbygget eller FG-bygget planlagt revet. Da selskapet fikk ny daglig ledelse, gjorde de om på planene. Dette hang blant annet sammen med at en ønsket å unngå at innkjørselen/veien til Dale gikk i front av hovedbygget, da det ligger automatiske fredede kulturminner i nærheten. I forslaget til den nye detaljreguleringsplanen var alle byggene, utenom fasaden til FG-bygget planlagt revet.

Sandnes kommune stilte rekkefølgekrav i detaljreguleringsplanen for at PIME`S skulle kunne bygges, inkludert gang og sykkelvei fra Gramstad og vann og avløpsanlegg som om hele Dale-eiendommen ble utbygd. Selskapet håpte at det var mulig å ta rekkefølgekravene etappevis etter hvert som utbyggingen skjedde, istedenfor at alle kravene måtte være innfridd før første utbygging startet, noe Sandnes kommune la til grunn. Altså at rekkefølgekravene som var knyttet til gang /sykkelvei, vann og avløp o.l. skulle tas som en del av PIME`S-prosjektet. Dale Eiendomsutvikling opplevde rekkefølgene som omfattende og strenge, men de kom ikke som noen overraskelse.

2.3.4 REGULERINGSARBEIDET

I 2001 (sak 70/01) vedtok fylkesutvalget at det skulle opptas drøftinger med Sandnes kommune om eiendommens plass i planverket i Sandnes kommune. Det fremgår av styremøtereferat 41/01 at representanter både fra eier og Dale Eiendomsutvikling deltok på møte med Sandnes kommune vedrørende dette. Målet til selskapet var å få en gradvis utbygging før 2006 og før eventuell bro. Denne prosessen pågikk over flere år, og saken var jevnlig behandlet på styremøter. I noen styrefreferater ble prosessen beskrevet som vanskelig.

I 2008 ble ny plan og bygningslov vedtatt, gjeldende fra 01.07.09, og områdereguleringsplan kom inn som et nytt begrep.

I 2009 vedtok Fylkestinget at Concerto-prosjektet skulle gjennomføres i regi av Dale, og selskapet opprettet en prosjektorganisasjon. I 2012 og 2013 fattet fylkestinget to vedtak som forutsatte at selskapet inngikk en avtale med en entreprenør/eiendomsutvikler. Selskapet har gjort en rekke tiltak for å forsøke å få i havn en slik avtale, blant annet ved å ha stand på messer, informasjon på hjemmesiden til selskapet og direkte kontakt med selskaper. Det har vært noen interesserte, men alle har trukket seg underveis. Siden selskapet ikke lykkes med dette, så er flere av vedtakene som de politiske organer fattet, ikke fulgt opp.

I 2009 var Dale-eiendommen ikke regulert til boliger, men satt opp som et fremtidig utbyggingsområde i kommuneplanen til Sandnes kommune. Dale Eiendomsutvikling var i gang med en detaljreguleringsplan, og det ble inngått en avtale med Sandnes kommune om å utarbeide en områdereguleringsplan for hele området. En områdereguleringsplan er «kommunens plan», men kommunen kan, når særlige viktige samfunnshensyn tilsier det, inngå avtale med private aktører om å utføre områdereguleringsplan for kommunen. Men kommunen har fortsatt ansvar for planen.

Fra 2009-2011 ble det jobbet parallelt med detaljreguleringsplan for PIME`S-prosjektet og områdereguleringsplan for Dale-eiendommen.

Rogaland fylkeskommune var, som planmyndighet, imot at det ble utarbeidet en områdereguleringsplan, før området var tatt inn i kommuneplanen og en kommunedelplan var utarbeidet.

13.04.10 (sak 50/10) vedtok formannskapet i Sandnes at selskapet kunne sette i gang arbeidet med en områdereguleringsplan selv om området ikke var regulert til boligområdet. Det fremgår i saken at kommunen var i gang med rullering av kommuneplanen, hvor den fremtidige arealbruken på Dale ville bli vurdert. Da Dale Eiendomsutvikling sendte inn første planforslag for detaljreguleringsplanen, fikk de tilbakemelding fra Sandnes kommune om at flere av forutsetningene som ble lagt til grunn i planprogrammet og i vedtak i utvalg for byutvikling, ikke var fulgt.

Da kommunen la frem høringsforslag til kommuneplanen for 2011-2025, forslø kommunen å gjøre store deler av Dale-eiendommen om til et boligutviklingsområde på arealkartet. Men av tekstdelen fremgår det at det kun var PIME`S som foreløpig skulle bygges ut før 2025. Både fylkesmannen og fylkeskommunen fremmet innsigelser, og ved mekling ble en enige om at deler av eiendommen, inkludert området der PIME`S-prosjektet var planlagt regulert, ble satt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Resten av området var fremdeles et LNF-området.

I september 2011 sendte Sandnes kommune brev til Rambøl, som var konsulenter for Dale Eiendomsutvikling, med kopi til Dale Eiendomsutvikling, om at det for Dale ikke var lagt inn nye byggeområder i kommuneplanen, og at arbeidet med områderegeringsplanen derfor ble avsluttet. Dale Eiendomsutvikling fortsatte likevel arbeidet med områderegeringsplanen en stund fremover.

Detaljreguleringsplanen for PIME`S ble vedtatt av bystyret i Sandnes i desember 2012.

Selv om detaljreguleringsplanen var klar, opplevde selskapet at det var få interesserte utbyggere. Rekkfølgekravene var omfattende og kostbare. I saksfremlegg fra fylkesrådmannen til fylkestinget (sak 14/13) fremgår det at rekkfølgekravene var estimert til å koste kroner 89.700.000, i tillegg til at det ville komme kostnader til rivning på kroner 40.000.000. Å fordele disse kostnadene på 159 boliger ville ikke være regningssvarende. Når det etter hvert fremkom at hovedutbyggingen på Dale ikke skulle være før etter 2030, så reduserte dette selvsagte interessen ytterligere.

IRIS utga i oktober 2014 en rapport vedrørende PIME`S og av den fremgår det følgende hovedårsaker til at Dale Eiendomsutvikling ikke lyktes med prosjektet:

- Noen av de teknologiske løsningene som opprinnelig var lagt inn i prosjektet hadde for høye kostnader, slik at en måtte gjøre om på dette.
- Reguleringsmyndighetene aksepterte ikke planen om å forandre fasader på noen av byggene, på grunn av at de ønsket at det skulle bevares. At Hordaland fylkeskommune var settekommune forsinket prosessen.
- En lyktes ikke med å få omgjort kommuneplanen slik at Dale-eiendommen kunne bli regulert til et boligområde, blant annet fordi en bro over Gandsfjorden ikke ble realisert.

I tillegg peker IRIS på at selskapet fra starten av burde hatt med en entreprenør/utbygger.

I oktober 2013 vedtok fylkestinget regionalplan for Jæren 2013-2040, og i det fremgår at hovedutbyggingen på Dale først skal skje i 2030-2040. På styremøtet i april 2013 vedtok styret at selskapet skal fortsatt arbeide aktivt for få eiendommen inn i kommende revisjon av kommuneplanen.

Fylkestinget vedtok at prosjektet skulle stoppes 17.06.14, og at det skulle vurderes om Dale-eiendommen skulle selges.

2.3.5 DIVE-ANALYSEN

I forbindelse med utarbeidelse av områdeplan, ble det gjennomført en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) av Dale-eiendommen. Analysen ble utført av Asplan Viak, men med representanter i fra selskapet, Sandnes kommune, Rogaland

fylkeskommune og Hordaland fylkeskommune i en medvirkningsgruppe. Hordaland fylkeskommune ble brukt som settekommune, fordi man anså Rogaland fylkeskommune som inhabil til å vurdere det kulturhistoriske aspektet i denne saken. Resultatet forelå i begynnelsen av 2011. Det ble satt opp en oversikt over:

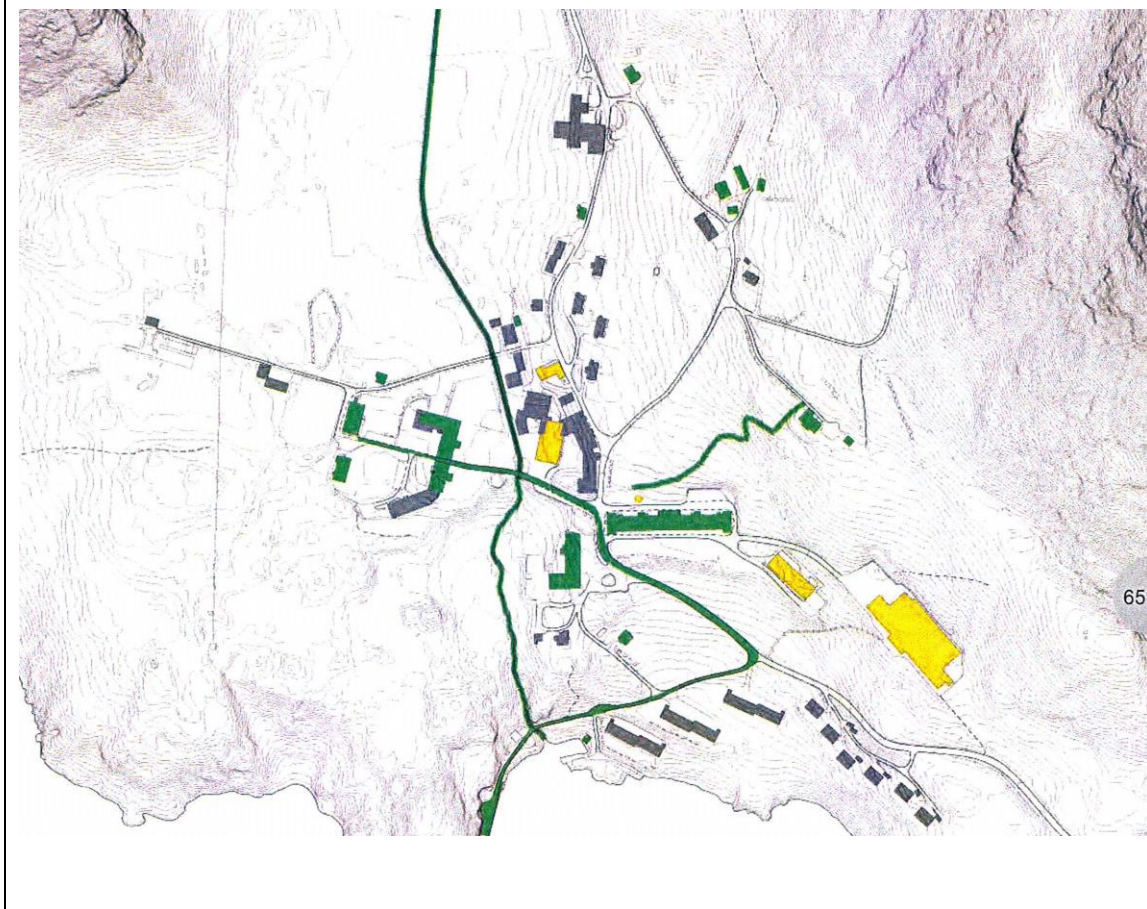
- hvilke bygg som ble foreslått vernet etter plan og bygningsloven (grønne)
- hvilke bygg som ikke var foreslått vernet, men kunne bestå (gule)
- hvilke bygg som ikke var foreslått vernet, men kunne rives (grå)

To av bygningene som ikke var vernet, men kunne bestå, lå i området for PIME`S, og var fra Dale Eiendomsutvikling sin side planlagt revet. Dett gjaldt E- bygget og velferdsbygget. Hordaland var settefylkeskommune for PIME`S-planen, og innstilte til fylkestinget om å fremme motsetning til detaljreguleringsplanen på Dale.

Fylkesutvalget gikk i mot dette, og merknadene i saksutredningen skulle ses på som faglige råd.

Vernestatus for Dale:

- Det er en rekke kulturminner på Dale både av nyere tid og eldre tid. Kulturminner fra før 1537 er automatisk fredete kulturminner, som fylkeskommunen har ansvar for å se til at de blir ivaretatt i kommunenes planer og tiltak.
- Riksantikvaren har fastslått at det på Dale ikke er bygninger med nasjonal verneinteresse.
- Fylkeskommunen har også ansvar for å se til at verdifulle og verneverdige kulturminner med regional verneinteresse fra nyere tid blir ivaretatt. Bygninger kan bli vernet både etter kulturminneloven og etter plan- og bygningsloven. I DIVE-analysen er flere bygninger foreslått vernet, og fylkeskommunen anser dette som faglige råd. Fylkeskommunen har her selv beslutningsmyndighet. Per i dag er ingen bygninger på Dale vernet.

Figur 1 – Oversikt over bygg på Dale eiendommen. Kilde: Dive-analyse av Asplan Viak.

2.3.6 SAMARBEIDET MED SANDNES KOMMUNE

Når Dale-eiendommen er lokalisert i Sandnes, vil Sandnes kommune legge avgjørende premisser for utviklingsmuligheter, og samarbeidet med Sandnes kommune vil være et viktig sukseskriterie for Dale Eiendomsutvikling.

Det har vært utstrakt kontakt mellom Dale Eiendomsutvikling og Sandnes kommune, spesielt i den perioden hvor PIME'S prosjektet var under planlegging. I selskapet og i fylkeskommunen gjøres det ulike vurderinger av hvordan dette har fungert. Men man har nok ikke alltid opplevd samarbeidet med kommunen som lett, i hovedsak fordi en har vært faglig uenig med de prioriteringer og krav som kommunen satte. Av styrereferat fra 2001 fremgår det at selskapet var frustrert over holdningen til ansatte i Sandnes kommune med tanke på utbygging av Dale. Selskapet opplevde at politikerne styrte i en annen retning enn det selskapet ønsket, blant annet ved å kreve Gandsfjord bro og prioritere andre utbyggingsområder. Som tidligere nevnt, har også fylkesrådmannen i brev til Concerto-kommisjonen beklaget seg over framdriften i Sandnes kommune.

Sandnes kommune på sin side har opplevd Dale Eiendomsutvikling som en krevende samarbeidspartner. Kommunen opplevde at selskapet ikke alltid ville forholde seg til kommunale planer og fattede vedtak. De lyttet heller ikke til de råd de fikk i fra kommunen, og tok stadig omkamper på saker. På dette viset ble det opplevd som at man fra selskapet ikke hadde aksept og respekt for Sandnes kommune sin rolle i planarbeidet. Sandnes kommune opplevde at selskapet var mer opptatt av å fokusere på å få utvidet det totale utbyggingsområdet istedenfor å fokusere på PIME`S-prosjektet. Kommunen opplevde også at selskapet hadde forventninger til korte saksbehandlingsfrister, ut over det som til vanlig gjelder for denne typen planarbeid.

Da Sandnes kommune inngikk som en av partnerne for Concerto, hadde både Dale Eiendomsutvikling og Rogaland fylkeskommune en forventning om at Sandnes aktivt skulle bidra i prosjektet. Selskapet opplevde det som uheldig at nyansatte i avdeling for byutvikling ble saksbehandlere for Dale. Men selskapet var likevel fornøyd med at arbeidet med framdriften for detaljreguleringsplanen for PIME`S. Sandnes kommune satt flere rekkefølgekrav som selskapet oppfattet som store og urimelige.

I 2010 ble Masterplan for Sandnes øst vedtatt, og den inneholdt ikke noe om Dale. I innledningen fremkom det at regionale myndigheter signaliserte at det ikke ville være aktuelt å godkjenne store områder til utbygging på Dale i den aktuelle kommuneplanperioden, selv om områdene allerede var utpekt som langsiktige utbyggingsretninger i fylkesdelplanen.

Det har vært krefter internt i administrasjonen i Sandnes kommune som nok har vært imot en utbygging på Dale, noe som blant annet fremgår som nevnt av intern e-post 14.05.10. Noen informanter hevder at Sandnes kommune har prioritert Sandnes øst foran Dale, for å prøve å presse frem Gandsfjord bro.

2.3.7 INNVILGELSE AV MIDLER TIL UTVIKLING AV OMRÅDET

I 2009 vedtok Fylkestinget at Concerto-prosjektet skulle gjennomføres i regi av Dale Eiendomsutvikling, og selskapet opprettet en prosjektorganisasjon. For å kunne gjennomføre reguleringsarbeidet hadde Dale Eiendomsutvikling behov for midler.

I forbindelse med oppstarten av Concerto-prosjektet (PIME`S), utarbeidet Dale Eiendomsutvikling et notat som lå ved sak 46/09 til fylkesutvalget og sak 26/09 til fylkestinget. Der var det satt opp at Dale Eiendomsutvikling ville ha behov for 12,5 millioner kroner av fylkeskommunen for å dekke kostnader til planlegging, utredning o.l. Fylkestinget vedtok at Dale Eiendomsutvikling skulle få dekket disse kostnadene, og at dette skulle innarbeides i budsjett og økonomiplanen.

På bakgrunn av områdereguleringsplanarbeidet behandler styret i Dale Eiendomsutvikling i august 2010 en finansieringsplan for utbygging av Dale-området.

I saksutredningen til styret står det: «Hele eiendommen må utvikles. Det er en forutsetning at Dale Eiendomsutvikling får til et jevnt salg av tomter. Skal dette bli mulig må hele området kunne detaljreguleres løpende med påfølgende salg. Dersom dette ikke skjer vil kostnadene komme uten at en får inndekning for disse gjennom salg. Det fremkom også at det største risikoen var at enkelte krefter ønsker at kun PIME`S skal utvikles.

I 2010 fattet fylkesutvalget, i sak 188/10, vedtak om at Dale Eiendomsutvikling skulle tildeles 42,6 millioner i løpet av årene 2010 – 2014 til å gjennomføre PIME`S-prosjektet og en videre utbygging på Dale. Bakgrunnen for vedtaket var en søknad i fra selskapet som blant annet inneholdt en finansieringsplan for prosjektet som la til grunn at selskapet skulle selge 122 boenheter i året fra og med 2011 og frem til 2030. I saken til fylkesutvalget ble det redegjort for ulike alternativer til den prosessen som var igangsatt og konsekvenser for økonomien og utvikling av eiendommen. Det fremkommer ikke klart i sakspapirene at en slik utbygging av Dale-eiendommen var i strid med kommuneplanen, og med de signaler som fylkeskommunens regionalplanavdeling hadde gitt som uttalelse til planprogrammet til reguleringsplanen på Dale. Videre fremkom det i søknaden fra selskapet at dersom kun PIME`S blir bygd ut, ville det påføre fylkeskommunen en negativ kontantstrøm som ikke ville kunne forsvare de investeringer som må gjøres i forbindelse med områdereguleringsplanen.

2.3.8 STYRETS OG SELSKAPETS OPPFØLGING AV VEDTAK I FYLKESUTVALG OG FYLKESTINGET

Som nevnt i kapittel 2.2.3 tar vi utgangspunkt i at de vedtak som er fattet av fylkesutvalget og fylkestinget (vedlegg 2) vedørende Dale Eiendomsutvikling gjaldt for selskapet.

Både styret og fylkesutvalget/fylkestinget har behandlet kompliserte saker knyttet til utbyggingen. Styret og selskapet har i stor grad fulgt opp de vedtak som er fattet av fylkesutvalget/fylkestinget, men det er ikke all oppfølgingen man har lykkes like godt med. I 2012 og 2013 fattet fylkestinget to vedtak som forutsatte at selskapet inngikk en avtale med en entreprenør/eiendomsutvikler. Selskapet har gjort en rekke tiltak for å forsøke å få etablert en slik avtale, uten å få til dette.

Som nevnt i kapittel 2.2.3 har samarbeidet mellom eier og styret ikke har vært optimalt. Et eksempel på dette fremkommer i fylkestingsak 14/13 hvor eier skriver at Dale Eiendomsutvikling la opp til noe annet enn det som var fylkeskommunenes intensjon og forutsetning med tanke på utviklingen av eiendommen. Eier mente at oppdraget til selskapet var å få på plass nødvendige planer slik at området kunne selges til en ekstern utbygger som skulle ta all risiko, mens selskapet (fremkommer av styrereferat sak 33/13) mente at de skulle gjennomføre utviklingen frem til byggeklare tomter og videreføre arbeidet med å prosjektere hovedbygget. Dale Eiendomsutvikling hadde inngått noen kontrakter som de måtte terminere, når ulikheten i strategi kom fram.

2.3.9 VURDERING

Planarbeidet har vært en omfattende og lang prosess, noe som er naturlig når Dale-eiendommen ikke inngikk som et utbyggingsområde i kommuneplanen ved oppstart. Da Sandnes kommune ble med som partner i Concerto, hadde nok Dale Eiendomsutvikling en forventning om at kommunen skulle bidra til full utbygging av Dale. Dette selv om det fremgikk av vedtaket i formannskapet at en utbygging av Dale bare kunne skje etter at det var avklart i kommuneplanen.

Selskapets nye ledelse gjorde også endringer i den opprinnelig planen for PIME`S, noe som nok har forsinket prosessen. Sandnes kommune la inn omfattende rekkefølgekrav, noe som medførte at det ville bli vanskelig å få PIME`S prosjektet til å svare seg, hvis utbygger skulle dekke rekkefølgekravene. Men dette visste selskapet tidlig i prosessen.

Noen sentrale prosesser og vedtak synes å ha vært avgjørende for hvorfor en ikke lykkes med planarbeidet:

13.04.10 vedtok formannskapet i Sandnes (sak 50/10) at en kunne starte arbeidet med en områdereguleringsplan av Dale. Det fremkom i saksfremstillingen at kommunen var i gang med rullering av kommuneplanen, hvor den fremtidige arealbruken på Dale ville bli vurdert.

26.04.10 ble det inngått en avtale mellom Sandnes kommune og Dale Eiendomsutvikling om at det skulle utarbeides områdereguleringsplan.

På bakgrunn av områdereguleringsplanarbeidet behandlet styret i Dale Eiendomsutvikling i august 2010 en finansieringsplan for som la til grunn en full utbygging av Dale-området med et jevnt salg av tomter, 122 boenheter i året fra 2011-2030. Finansieringsplanen ble sendt fylkeskommunen til behandling, og fylkesutvalget vedtok i november 2010, sak 188/10, å innarbeide finansieringsplanen i fylkeskommunens økonomiplan slik som omsøkt. I saksfremstillingen omtales det ikke spesifikt at området ikke er regulert til boliger i kommuneplanen. I saksutredningen gjøres det imidlertid rede for hva som ville være effekter av en utbygging begrenset til PIME`S.

06.09.11 vedtok Sandnes bystyre kommuneplan for perioden 2011 - 2025. På bakgrunn av innsigelser ble det gjennomført mekling i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, og resultatet av dette lå til grunn for at deler av Dale-eiendommen, inkludert området der PIME`S-prosjektet var planlagt regulert, ble satt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Resten av området var regulert til LNF-område. Det legges ikke opp til annen utbygging på Dale i planperioden, utover PIME`S.

27.09.11 sendte Sandnes kommune brev til Rambøl, med kopi til Dale Eiendomsutvikling, om at det ikke var lagt inn nye byggeområder i kommuneplanen

på Dale, og at arbeidet med områdereguleringsplanen derfor avsluttes. Ifølge Sandnes kommune er ansvaret for områderegulering kommunes ansvar, og med bakgrunn i det kunne kommunen stoppe områdereguleringsplanen når grunnlaget for planen ikke var til stede.

Etter vår vurdering belyser ikke saksfremstillingen i sak 188/10 fra fylkesrådmannen til fylkesutvalget, tydelig nok den risiko som forelå i PIME`S-prosjektet og videre utvikling av eiendommen. Dette med tanke på at:

- området ikke var regulert til boligutbygging i kommuneplanen.
- det i planprogrammet for reguleringsplanen, vedtatt i 2009, var stilt en rekke omfattende krav som måtte være oppfylt, herunder gang/sykelsti og nytt vann og avløpssystem som kunne takle enn full utbygging.
- en bro foreløpig ikke var prioritert, noe som var en forutsetning for videre utbygging.
- at dersom kun PIME`S ble utbygd ville det påføre fylkeskommunen en negativ kontantstrøm som ikke ville kunne forsvare de investeringer som måtte gjøre i forbindelse med områdereguleringsplanen.
- selskapet arbeidet med en områdeplan i strid med det fylkets regionalplanavdeling anbefalinger.
- området lå inne som et langsiktig utbyggingsområde i fylkesdelplanen.

Vi ser gjennom denne prosessen at både selskap og eier understreker at videre planlegging og finansiering tar utgangspunkt i full utbygging av hele Dale-området, og at den største trusselen mot prosjektet er at man står igjen kun med PIME`S.

Da bystyret i Sandnes kommune, september 2011, vedtok at det kun var PIME`S som skulle bygges, var premissene som lå til grunn for finansieringsplanen og fylkestingets vedtak, 188/10, ikke lenger til stede. Risikoen og kostandene med prosjektet ble høy, da det ikke ble utbygging utover PIME`S før etter 2025.

Vi er her ved et veiskille:

Viktige premisser i planprosessen er avklart og resultatet er svært ugunstig for hele Dale-prosjektet. En kunne forvente at Dale Eiendomsutvikling og Rogaland fylkeskommune, som eier, tok en ny grundig vurdering av situasjonen:

- Er det fortsatt riktig at dette prosjektet skal ligge i fylkeskommunen?
- Er risikoen pga. usikkerheten ved en begrenset PIME`S utbygging så stor at det er grunn til å stoppe?

Så langt vi kan se, skjer ikke dette, men selskapet jobbet videre med å få utbygging av Dale-området inn i neste kommuneplan (fra 2015).

Et viktig argument for å en grundig statusvurdering på dette tidspunkt er at fylkeskommunen som nevnt betraktet Dale Eiendomsutvikling som et selskap hvor det skulle være sterk begrensning i fylkeskommune økonomiske risiko.

Dale Eiendomsutvikling, inkludert styret, har naturlig nok vært optimistisk og pågående i reguleringsprosessen. Men det kan virke som selskapet ikke helt har villet forholde seg til de premissene, og de vedtak som ble fattet av Sandnes kommune. Dette burde ha vært korrigert i styret, av sentrale politikere som kjenner de offentlige spillereglene svært godt. Det samme kan man si om eierrepresentantene som har omfattende innsikt i planprosesser.

Eier og styret har i stor grad fulgt opp de vedtak som er fattet av fylkestinget, men noen av vedtakene har ikke latt seg gjennomføre på grunn av at selskapet ikke lykkes med å inngå en avtale med en entreprenør/eiendomsutvikler.

Eier har ikke fulgt opp vedtaket om at det skulle inngås en rammeavtale med Dale Eiendomsutvikling.

2.4 SELSKAPETS ØKONOMISKE SITUASJON

Som vi tidligere har pekt på, var formålet til Dale Eiendomsutvikling ikke primært å tjene penger, men å ta vare på og utvikle Dale-eiendommen. Likevel må selskapet ha resultater som sikrer en fortsatt drift, og må således ha en sunn økonomisk situasjon. Selskapets hovedinntektskilde er fra utleie av bygninger.

Revisjonskriterier:

- Dale Eiendomsutvikling skal ha en sunn økonomisk situasjon.
- Rogaland fylkeskommune, som eier, setter klare økonomiske mål for selskapet.

2.4.1 ØKONOMISKE SITUASJON

Tabell 3 viser en oversikt over selskapets inntekter, kostnader, driftsresultat og det budsjetterte driftsresultatet i årene 2005 – 2014. Frem til og med året 2010, budsjetterte selskapet med å gå i null. Etter dette budsjetterte selskapet med overskudd.

Tabell 3 – Oversikt over selskapets driftsresultat i 2004-2014 oppgitt i hele tusen. Kilde: Dale Eiendomsutvikling AS – årsregnskap og budsjetter.										
År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Leie- inntekt	9654	8117	6924	7658	8103	8815	8360	8379	7080	6577
Andre driftsinnt. ¹	1	0	5	4	1	8259	18234	12783	20334	16377
Lønns- kostnader	3865	3676	4389	4 675	5 680	7497	7436	7201	8467	7949
Av- skrivning	6	17	11	17	54	78	138	253	262	228
Andre driftskost.	6050	4815	2761	3232	2354	10940	16686	12922	21530	12384
Drifts- resultat	-267	-391	-232	-262	16	-1441	2335	787	-2844	2393
Budsjett driftsres.	0	0	0	0	0	0	2353	1000	555	50

Tabellen viser at driftsresultatet var negativt i årene 2005 – 2008, i 2010 og i 2013. Det laveste driftsresultatet var i 2013, hvor Dale Eiendomsutvikling hadde et driftsresultat på ca. 2,8 millioner kroner noe som var 3,4 millioner kroner dårligere enn budsjettet. Underskuddet skyldes i stor grad at selskapet ikke fikk inntekter på tomtsalg, da reguleringsprosessen ikke var kommet langt nok, og salget ikke ble noe av.

Det fremgår av tabellen at i 2005 til 2009 hadde selskapet en årlig inntekt på mellom 6,9 millioner og 9,6 millioner. Dette er i stor grad leieinntekter. Det var disse midlene selskapet brukte til å få driften til å gå rundt. Fra og med 2010 har selskapet hatt en økning i inntekter, denne inntekten er tilskudd som er overført i fra eier. Disse tilskuddene er nærmere omtalt i neste kapittel. Det kan stilles spørsmål ved om noen av budsjettene har vært realistisk eller om selskapet ikke har vært god nok på budsjett- og regnskapskontroll, da selskapet i flere omganger har måtte gå tilbake til eier for å be om mer midler.

Den største leietakeren var i mange år flyktningmottaket Hero Norge AS. I tabellen nedenfor er det satt opp en oversikt som viser hvor mye Dale Eiendomsutvikling hadde i leieinntekter i 2004-2014.

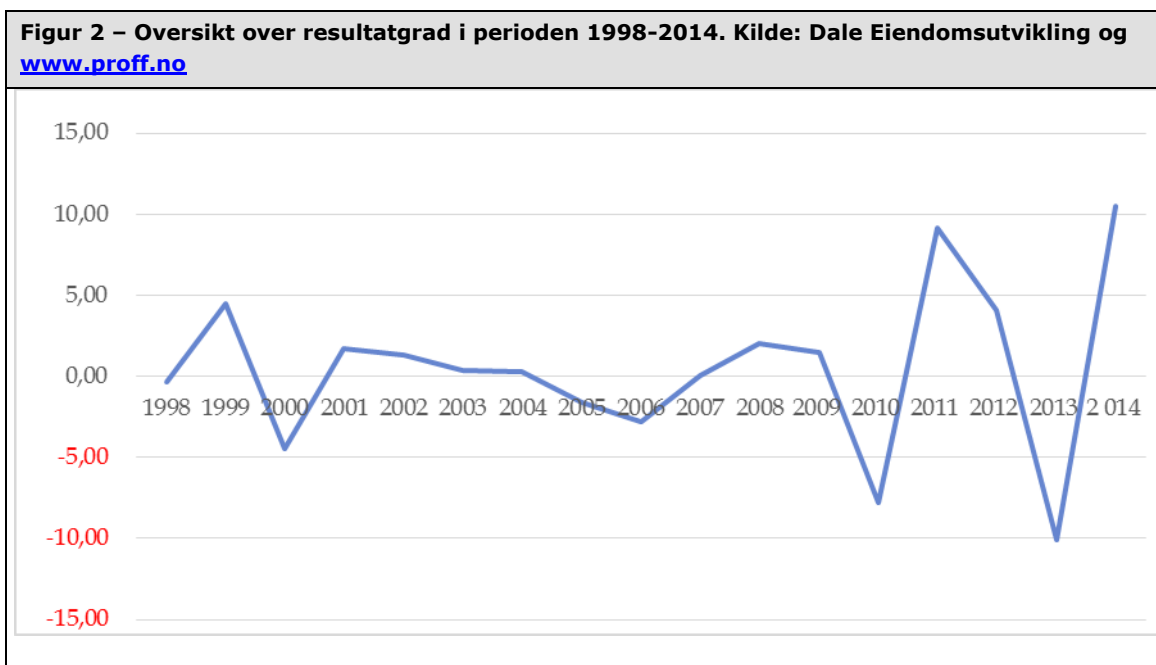
Administrasjonen i Dale Eiendomsutvikling har, spesielt de siste årene, jobbet aktivt med å skaffe leietakere. Fylkesutvalget bevilget, den 28.01.14, kroner 2.720.000,- til å renovere fire rekkehus, og oppussingen har gjort at selskapet har kunnet ta en høyere leiepris for boligene. I dag leier Dale Eiendomsutvikling ut boliger, verksted/lager, boder og mark/jord til privatpersoner og til bedrifter. Totalt er det ca. 250 leietakere, og per 31.07.15 forventer Dale Eiendomsutvikling å ha en leieinntekt i 2015 på kroner 5.600.000, noe som er det laveste selskapet har hatt siden 2004. Flere av

¹ Andre driftsinntekter inneholder i hovedsak overføringer fra fylkeskommunen

styremedlemmene uttrykker at administrasjonen i Dale Eiendomsutvikling har vært dyktig med å skaffe leieinntekter.

Resultatgrad

Figuren nedenfor viser resultatgraden til Dale Eiendomsutvikling i årene 1998 – 2014:



Tabellen viser at resultatgraden har vært noe svingende, og at selskapet i årene 1998, 2000, 2005, 2006, 2010 og hadde negativ resultatgrad.

Egenkapital

Aksjeloven § 3-4 stiller krav til at aksjeselskap til enhver tid må ha en reell egenkapital som er forsvarlig ut i fra omfang og risiko ved virksomheten. I 2000 ble innskutt aksjekapital økt til kroner 100 000. Eier har ikke tatt ut noe utbytte så lenge selskapet har eksistert. Nedenfor følger en tabell som viser selskapets egenkapitalprosent i årene 2004-2014.

Tabell 4 – Oversikt over selskapets egenkapital i 2004-2014. Kilde: Dale Eiendomsutvikling AS – årsregnskap og budsjetter og proff.no.

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Egenkapitalprosenten	13,6	9,2	9,1	13,2	20	-3,5	18,19	20,9	0,7	23,9

En ser av tabellen at egenkapitalprosenten har vært lav, og kun tre av årene har den vært over 20%. Ifølge selskapet har eier signalisert at en styrking i egenkapitalen ikke var aktuelt. I november 2014 varslet selskapets revisor, KPMG, styret om at selskapet

var i en dårlig økonomisk situasjon, og at styret hadde handlingsplikt etter aksjeloven. Det ble foretatt regnskapstekniske justeringer, og resultatet ble et overskudd.

Vurdering

Dale Eiendomsutvikling har hatt en nedgang i leieinntekter blant annet på grunn av oppsigelsen av Hero, men administrasjonen har jobbet godt med å få inn nye leietakere. Dale Eiendomsutvikling har i noen år gått med underskudd og andre år med overskudd. Selskapet har hatt en lav egenkapital. Rogaland fylkeskommune som eier har ikke stilt noen krav til avkastning, utover at det i 2000 ble forventet at selskapet skulle gå i balanse.

2.4.2 ØKONOMI I FORBINDELSE MED UTVIKLINGEN AV OMRÅDET

Selskapet har siden 2009 fått betydelige midler til utvikling av området og til drift av selskapet.

I 2009, sak 26/09, vedtok fylkestinget at Dale Eiendomsutvikling, etter søknad, skulle få 12,5 millioner kroner i årene 2009-2013 av fylkeskommunen for å dekke kostnader til planlegging, utredning o.l. av området. Dette var det Dale Eiendomsutvikling hadde beregnet planarbeidet til å koste.

I 2010 fikk selskapet, i tillegg til opprinnelig budsjett, (fylkestingsak 88/10), bevilget ytterligere fire millioner kroner til gjennomføring av planarbeidet i 2010. Selskapet kom i 2010 frem til at det ikke var tilstrekkelig med 12,5 millioner kroner til planlegging og utvikling av området, og søkte eier om 42,6 millioner kroner i årene 2010-2014. Selskapet har oppgitt at dette skyldes at omfanget av arbeidet som faktisk skulle gjennomføres, ble større enn det som lå til grunn for søknaden i 2009. En skulle utvikle både PIME'S, områdeplan, reguleringsplan for vei Gramstad-Dale og kulturhistorisk stedsanalyse/DIVE-analyse.

Fylkesutvalget behandlet saken, sak 188/10, og fattet et positivt vedtak. Det var ikke omtalt i saken hvorfor kostnadene til planlegging og prosjektering hadde økt vesentlig. Daglig leder har oppgitt at dette blant annet skyldes at det er asbest i deler av bygningene, noe som ikke var med i det opprinnelige kostnadsestimatet.

Tabell 5 viser en oversikt over prosjektets kostnadsramme i 2009 og 2010.

Tabell 5 – Prosjektets 2009 og 2010. Kilde: Dale Eiendomsutvikling, Rogaland Fylkeskommune.

År	Kostnadsramme per 2009	Kostnadsramme per 2010
2009	2 650 000	-----
2010	2 500 000	6 500 000
2011	2 600 000	13 200 000
2012	2 400 000	14 500 000
2013	2 350 000	8 400 000
Sum	12 500 000	42 600 000

Den estimerte kostnadsrammen på prosjektet økte med ca. 30 millioner fra 2009 til 2010. Det fremkommer ikke tydelig i saken hvorfor forskjellen i beregningene var så store.

I desember 2012 søkte selskapet fylkeskommunen om blant annet å forskuttere kostnader knyttet til overordnede rekkefølgekrav og til rivnings- og saneringskostnader. I søknaden oppgis det at de overordnede rekkefølgekravene er estimert til 129 700 000, og første estimering av rivningskostnadene er 20 millioner kroner. To måneder senere kom selskapet med en ny beregning av rivningskostnadene, og nå var de estimert til å utgjøre maks 40 millioner kroner, men det var usikkerhet knyttet til tallene. I sak 14/13 til fylkestinget står det blant annet at fylkesrådmannen ikke har forutsetningene til å vurdere godheten i de økonomiske kalkyler som er lagt frem. Det fremkom at fylkesrådmannen har betenkninger med å bekoste alle rekkefølgekravene og rivning/sanering, og det ble opplyst at områdeplanen var stilt i bero inntil videre. Fylkesrådmannen innstilte likevel på at fylket skulle ta kostnadene. Fylkestinget vedtok å dekke de overordnede rekkefølgekrav og kostnader til rivning/sanering dersom Dale Eiendomsutvikling AS blant annet inngikk avtale med ekstern(e) entreprenør(er)/eiendomsutvikler(e) om 70% salg av hele prosjektet, jf. pkt. 1, og inngikk avtale med entreprenør(er) om å få utført de overordnede rekkefølgetiltak og rivning/sanering.

I 2013 vedtok fylkestinget, sak 31/13, at selskapet i tillegg til budsjettet skulle få kroner 7.500.000 til investeringer.

Etter nye søknader vedtok fylkestinget, sak 3/14 og sak 33/14, at selskapet i 2014 skulle tilføres kroner 11.780.000 til drift og kroner 2.720.000 til investering.

Første halvår 2015 har selskapet fått innvilget 4 millioner kroner til drift.

Fylket har i årene 2009 -2015 bevilget ca. 74 millioner kroner til Dale Eiendomsutvikling. Noe av midlene har vært gitt som en del av budsjettet, mens andre midler har Dale Eiendomsutvikling søkt om og fått innvilget utenom. Totalt utgjør

midler som er tilført driften kroner 18.660.000. Siden oppstart av selskapet har Rogaland fylkeskommune innvilget selskapet ca. 78 millioner kroner.

Tabell 6 viser oversikt over de midler fylkeskommunen har tilført prosjektet i årene 2009 – 2015.

Tabell 6 – Midler tilført fra Rogaland fylkeskommune i årene 2009-2015 (første halvår). Kilde: Dale Eiendomsutvikling, regnskap Rogaland Fylkeskommune.			
År	Tilførte midler fra fylket totalt	Herav kostnader til drift	Kostnader Investering/ utvikling
2009	470 204		470 204
2010	5 315 091		5 315 091
2011	16 467 013		16 467 013
2012	12 790 992		12 790 992
2013	20 332 065	2 880 000	17 452 065
2014	14 500 000	11 780 000	2 720 000
2015	4 000 000	4 000 000	
Sum	73 878 365	18 660 000	55 215 365

En ser av tabellen at Dale Eiendomsutvikling har fått tilført betydelig mer midler enn det prosjektet var beregnet til å koste. Ut fra beregningen i 2010 har utbetalt ca. 10 millioner kroner mer til utvikling enn estimert. I tillegg kommer midler til drift av selskapet.

Som deltaker i Concerto-prosjektet har Dale Eiendomsutvikling fått tilført kroner ca. 4,4 millioner i midler fra programmet, via Lead Partner (Rogaland fylkeskommune). Når Concerto-programmet ikke lot seg gjennomføre, vedtok fylkestinget at de skulle overta Dale Eiendomsutvikling sine økonomiske forpliktelser for Concerto.

Det kan se ut som om det har vært hyppig bruk av konsulenter og advokater. En av våre informanter uttrykte: «Vi har aldri sett andre prosjekter der det var en så høy bruk av konsulenter».

Vi har ikke hatt en grundigere gjennomgang av dette kostnadsbildet.

Vurdering

Det er et vesentlig avvik i den estimerte kostnadsrammen til prosjektet på over 30 millioner fra 2009 til 2010, men dette henger sammen med at omfanget av arbeidet som ble vedtatt skulle gjennomføres, ble større enn det som lå til grunn for søknaden i 2009.

Dale eiendomsutvikling har i det alt vesentlige blitt tilført de midler det er søkt om fra fylkeskommunen. Man kan stille spørsmål ved hvorfor fylkeskommunen fortsatt

innvilget midler, da Dale-eiendommen i 2011 ikke kom inn i kommuneplanen i Sandnes og områderegeringsplanen stoppet opp. Forutsetningene som lå til grunn for bevilgning av 42,6 millioner i 2010 var etter vår vurdering vesentlig endret.

2.5 UMLEIE TIL BL.A. HERO OG TIL LEIETAKER AV GÅRDEN

Siden planen til selskapet var at en skulle utvikle området til boliger, ønsket ikke selskapet å være bundet opp av kontrakter som hindret en utbygging av eiendommen.

Revisjonskriterier:

- Beslutningen om avviking av leieforhold på eiendommen var fundert i utviklingsplanen.

2.5.1 UMLEIE TIL FLYKTNINGMOTTAKET HERO NORGE AS

Hero Norge AS driver med flyktningsmottak, og leide lokaler på Dale i perioden 1993 – 2014. De var den største leietakeren til Dale Eiendomsutvikling. Hero leide FG-bygget, E-bygget, hybelhus, rekkehus og noen andre bygninger.

I 2010 skulle kontrakten med Hero reforhandles. Forut for reforhandlingen, la administrasjonen i Dale Eiendomsutvikling frem en sak til styremøtet 15.03.10 (styresak 15/10), hvor det fremgikk at Hero måtte ut innen to år dersom Dale Eiendomsutvikling skulle være i stand til å inngå en utviklingsavtale slik som planlagt. I tillegg fremgikk det at det var en utfordring med å selge boligtomter, samtidig som det var drift av flyktningsmottak på området. Styret vedtok at asylmottaket måtte styres mot en kontrollert terminering, da alle byggene som Hero leide lå innenfor PIME'S prosjektet og ville bli berørt av utbyggingen. Følgende strategi ble lagt:

«-opprettholde leie på objektene FG Bygg og E bygg så lenge som overhode mulig opp mot – termineringspunkt.

-opprettholde inntekter på hybelhus i den utstrekning dette er mulig sett i forhold til rivning og rekkefølgekrav.»

I forbindelse med kontraktsforhandlingene informerte daglig leder Hero om at utbyggingsplanene som forelå for området, og hvilken konsekvens det fikk for leieforholdet. 20.07.11 inngikk Hero og Dale Eiendomsutvikling en ny kontrakt, og i den står det: «DE planlegger utbygging av boliger på området der Hero Norge i dag leier lokaler, og ønsker derfor primært å få fristilt lokalene fra 31.12.12. DE ønsker imidlertid å bidra til en fleksibel fraflytting slik at Hero Norge skal kunne opprettholde hovedavtalen med UDI frem til 31.12.14. DE forbeholder seg imidlertid retten til å kunne gjøre mindre korrigeringer på

termineringstidspunkt, for enkeltbygg. Dette skal varsles i god tid til Hero Norge, og senest 6. måneder i forkant.»

Avtalen skulle gjelde frem til 31.12.12, men det var mulighet å søke om forlengelse på visse vilkår, noe Hero også søkte opp. Hero reagerte på at de måtte ut av eiendommen på det tidspunktet de måtte. De prøvde å ha en dialog med daglig leder i Dale Eiendomsutvikling om forlengelse av leieforholdet, men opplevde dette som vanskelig og opplevde å ikke få svar på henvendelser. Ifølge informanter i fra Hero så uttrykte administrasjonen i Dale Eiendomsutvikling at Hero måtte ut siden det skulle gjennomføres anleggsarbeid.

Det har vært en del korrespondanse mellom DE, Hero og advokater som Rogaland Revisjon har valgt å ikke gå nærmere inn i.

Hero flyttet ut fra FG-bygget i slutten av 2012, E-bygget i januar-februar 2013 og hybelhusene i april-mai 2014.

Flere av styremedlemmene har uttrykt at Hero uansett måtte ut da forfallet på bygningene var så store at en ikke burde ha folk boende.

HERO ser dette annerledes, bl.a. ved å vise til utlendingsdirektoratet sitt rundskriv RS 2008-031 hvor det står: «*Ordinære statlige mottak skal være et nøkternt, men forsvarlig innkvarteringstilbud som sikrer beboernes grunnleggende behov og den enkeltes behov for trygghet*».

Utlendingsdirektoratet gjennomfører tilsyn med asylmottak, og ga i 2013 og 2014 mottaket på Dale pålegg om å forbedre noen bad, men hadde utover dette ingen pålegg knyttet til bygningsmassen.

Både daglig leder og styreleder mener at Dale Eiendomsutvikling håndterte avviklingsprosessen med Hero godt, og at de skjøv på fristene når reguleringen trakk ut.

Vurdering

På det tidspunktet Dale Eiendomsutvikling fattet vedtak om at avtalen med Hero skulle gå mot en terminering, var ikke områdereguleringsplanen eller detaljreguleringsplanen vedtatt. Men selskapet hadde en forventning om at en utbygging skulle skje etter planen. Avtalen med Hero gikk ut 31.12.12, men deler av leieavtalene ble forlenget. De byggene som Hero leide lå innenfor PIME'S prosjektet slik at leieavtalene måtte termineres dersom det ble utbygging. På denne måten var vedtaket om å avvikle leieforholdet vært forankret i selskapets utviklingsplaner.

Det kan imidlertid stille seg spørsmål ved hvordan man innretter seg etter at kommuneplanen i Sandnes i 2011 åpner for full utbygging på Dale først etter 2025. Har man grundig nok vurdert om det ville være mulig å avvente oppsigelse av leieavtaler inntil en avtale med en utbygger faktisk er inngått, og har man kritisk nok

vurdert hva som ville være konsekvensene hvis man ikke fikk til en utviklingsavtale og samtidig hadde avvirket vesentlige leieforhold.

2.5.2 GÅRDEN PÅ DALE

Gårdsbruket på Dale har blitt drevet av ulike personer, og da Dale Eiendomsutvikling ble opprettet forelå det en forpakteravtale med en gårdbruker. Det første året selskapet drev Dale Eiendomsutvikling, var administrasjonen usikre på om de hadde forvaltningsansvar for gårdsdriften. Fylkesutvalget vedtok i juni 1999:

«Forvaltningsansvaret for gårdsbruket på Dale overføres Dale Eiendomsutvikling AS. Det forutsettes tradisjonell gårdsdrift ved videreføring av forpaktningen.» Det var opprinnelig en melkekvote til gården, som ble vedtatt solgt av eier. Selskapet ønsket ikke å forlenge forpakteravtalen med daværende gårdbruker i 2000, og det ble etter hvert holdt et fratredelseskjønn hvor den tidligere gårdbrukeren fikk dekket et beløp på grunn av at gårdsbruket var tilført en merverdi.

Fra 2001 ble det inngått avtale med en gårdbruker om drift av jord, beite av sauer, bruk av sauefjøs og bruk av siloene. Avtalen ble etter hvert videreført med en annen person. Selskapet har vært bevisste på at de ikke skulle inngå en forpakteravtale, siden en slik avtale kan gi rettigheter som kan vanskeliggjøre en utbygging av området, siden området skulle reguleres til boliger. Det utviklet seg etter hvert et konfliktfylt forhold mellom gårdbrukeren og Dale Eiendomsutvikling. Selskapet opplevde det som at gårdbrukeren tok seg til rette ut over det avtalen ga grunnlag for, med blant annet storfehold, mens gårdbrukeren opplevde det som at selskapet var vanskelig å forholde seg til og la hindringer i veien for hans arbeid. Det fremgår av en del korrespondanse mellom partene at dette har vært en vanskelig sak, og mye av korrespondansen har gått via advokater. Revisjonen har ikke gått inn i hele sakskomplekset, da dette ligger utenfor mandatet.

I januar 2009 var styret på befaring på gården, og i referatet fra styremøtet står det: *«Styret uttrykte enstemmig at det er ønskelig at nåværende leietaker skal ivareta gården på Dale. For å sikre leietakers fremtidige erverv bør leiekontrakten strekkes utover 2012, og gjerne med klausul om opsjon. Dette forutsetter imidlertid at det må forutsettes opphør ved utbygging.»*

I 2009 var det omfattende kontakt mellom partene om ny avtale om gårdsdriften. Også denne prosessen var konfliktfylt, bl.a. om signering av avtalen. Da gårdbrukeren ikke signerte ny avtale som blant annet inneholdt tillatelse til storfehold, vedtok styret i juni 2009 at opprinnelig skriftlig leieavtale med gårdbrukeren skulle opprettholdes, og gårdbrukeren ble gitt en frist til 31.12.09 om å avslutte storfeholdet.

I januar 2012 vedtok styret, med fem mot en stemme, at det skulle tas ut stevning mot gårdbrukeren. I mai 2012 inngikk partene et forlik som i hovedsak inneholdt at

gårdbruker fikk drive gården frem til januar 2013, og fikk 150.000,- fra Dale Eiendomsutvikling.

Ifølge jordloven er det plikt til at jordbruksarealet skal drives, enten ved at eier selv driver jorden eller at jorden leies ut. Dersom jord leies ut, stiller jordloven § 8 krav om at avtalen skal gjelde for minst ti år, og skal sendes kommunen for godkjenning. Selskapet var kjent med disse reglene, blant annet gjennom brev i fra Sandnes kommune. Selskapet inngikk januar 2013 en avtale med fem års varighet med en ny leietaker av gården, hvor avtalen var at jorden skulle bli drevet som gressproduksjon, mens utmark skulle benyttes som beite for sau. Avtalen ble signert i januar 2013, og gjaldt for en fem års periode. Ifølge Sandnes kommune ble denne avtalen aldri sendt inn til kommunen, og den ville heller ikke bli godkjent slik den foreligger, da leieavtalen er på fem år. Driveplikten etter jordloven er dermed formelt sett ikke ivaretatt. Dale Eiendomsutvikling har heller ikke ivaretatt fornyelsesplikten etter hogst av skog, etter skogbruksloven. Dette på tross av Sandnes kommune i brev hadde informert selskapet om pliktene.

I forbindelse med fastsettelse av planprogram for den delen av Dale-eiendommen som var aktuell i forbindelse med PIME`S-prosjektet, vedtok utvalget for byutvikling 11.11.09 følgende: «*Teksten som fastsetter at det omkringliggende området ikke har særlig verdi som jordbruksområde må tas ut. Planprogrammet må suppleres med en klar forutsetning om at utbyggingen ikke skal være til hinder for videre drift av det omkringliggende LNF-området.*»

Vurdering:

Gårdsdriften på Dale har vært konfliktfylt i perioden etter at Dale Eiendomsutvikling ble etablert. Dette har sitt grunnlag i ulike vurderinger av hvordan gården skal drives, hvilken betydning dagens avtaler har for framtidige utviklingsmuligheter og om en full utbygging av Dale-eiendommen forutsetter en omreguleringen av dagens LNF-område på en slik måte at grunnlaget for videre gårdsdrift faller bort. I forbindelse med planprogrammet for detaljregulering ble det vedtatt at utbyggingen ikke skulle være til hinder for det omkringliggende LNF-området. Her er det naturlig å minne om at ved kommuneplanprosessen i Sandnes i 2011 fremmet fylkesmannen innsigelse mot kommunens forslag om å omregulere LNF-området. Etter megling ble man enig om å begrense utbyggingen til PIME`S området, noe som ikke innebar endringer for gården.

Etter vår vurdering har konfliktene rundt gårdsdriften også vært sterkt personorientert. Små saker har fått stor oppmerksomhet og høyt konfliktnivå, basert på at det har vært dårlig kommunikasjon mellom partene.

Dale Eiendomsutvikling har ikke forholdt seg til fornyelsesplikten etter skogbruksloven og driveplikten etter jordloven. Dette burde selskapet ha fulgt opp.

2.5.3 ANNEN UMLEIE

Siden juli 2013 har politiets beredskapstropp fått benytte FG-bygget, E-bygget og velferdsbygget til beredskapstrening, men politiet betaler ikke noe leie for dette. Byggene blir benyttet jevnlig, og dette har ført til ytterligere innvendig slitasje på bygningene noe som er omtalt i kapittel 2.7. Selskapet vurderer politiets tilstedeværelse som positivt, spesielt for å forhindre uønsket trafikk til området.

Alle boligene på eiendommen er utleid, og i ACB-bygget leies det ut boder. Bygg som er vedtatt revet i reguleringsplanen, Kvartsen og barnehagen er ikke utleid. Øvrige bygg er utleid.

Dale Eiendomsutvikling har jobbet godt med å få inn andre leietakere, og det er blant annet pusset opp noen boliger innvendig, slik at de kunne leies ut til en høyere pris. Samlet sett har det likevel være en nedgang i leieinntekter, som en konsekvens av avsluttede leieavtaler.

2.6 VEDLIKEHOLD – VERDIFORRINGELSE

I forbindelse med opprettelse av Dale Eiendomsutvikling ble det lagt frem en sak (sak 150/96) til fylkestinget. I den står det blant annet: «*Verdien av eiendommene på Dale er betydelig, og må forvaltes og vedlikeholdes på en forsvarlig måte.*»

I formålparagrafen til selskapet står det: «*Dale Eiendomsutvikling AS har til formål å utvikle gr.nr.95 br.nr 1 i Sandnes kommune slik at den kan benyttes til formål som regionen og distriktet på en samfunnsmessig måte er tjent med, og dermed ivareta allmennyttige interesser i distriktet. Dette kan skje gjennom utleie og salg, og utvikling av eiendommen som sådan....*»

Revisjonskriterier:

- Eiendommen skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte slik at den kan utvikles til formål som regionen og distriktet er tjent med, og kan ivareta allmennyttige interesser.
- Styret og administrasjonen skal arbeide for å forhindre en eventuell verdiforringelse av Dale-eiendommen.

Av fylkestingsak (sak 150/96) fremgår det at det vil koste flere millioner per år å vedlikeholde eiendommen på en forsvarlig måte. Dette gjelder også dersom Dale skulle stå ubenyttet. Fylkesrådmannen mener det må legges til grunn at det er urealistisk at man i nær fremtid vil kunne oppleve positive driftsresultater på eiendommen.

Bygningsmassen var slitt da Dale Eiendomsutvikling ble opprettet, og av sakspapirene til styremøtet (sak 02/97) fremgår det at bygningsmassen er gammel og har et noe sviktende vedlikehold. Behovet for vedlikehold fremkommer også i årsmelding fra 1997.

Dale Eiendomsutvikling så tidlig at det var behov for mer kapital enn det selskapet selv fikk inn av leieinntekter, for å ivareta nødvendig vedlikehold på eiendommen. Siden Dale Eiendomsutvikling ikke eide eiendommen var det vanskelig å få lån, og selskapet ønsket derfor å få overført eiendomsretten. Som vi tidligere har sett er dette av ulike årsaker ikke blitt gjort.

Dale Eiendomsutvikling fikk i årene 1997-2009 noen mindre overføringer fra fylket, men i stor grad måtte selskapet klare seg med det de fikk inn i inntekter, også når det gjaldt til vedlikehold.

I 2001 utarbeidet UNICO AS en verdivurdering av bygningene på eiendommen, og noen av bygningene ble vurdert til å ha negativ verdi.

Ut i fra det en kan lese av styrereferater har selskapet i flere tilfeller, blant annet helt tilbake til 2001, tatt opp den manglende muligheten til å vedlikeholde byggene med eier. I tillegg er dette omtalt i årsberetninger i 2006, 2007 og 2008 hvor det står: «*Styret er kjent med forhold som i vesentlig grad kan påvirke selskapets økonomi i negativ retning. Dette gjelder bygningsmassens akselererende forfall. Det vises i denne sammenheng til at selskapet ikke har eierskap til forvaltningsobjektet.*»

I 2007 fremla Dale Eiendomsutvikling en bekymringsrapport vedrørende vedlikehold til styret. I den fremgår det: «*Byggene på Dale forfaller i et akselererende tempo. Dale Eiendomsutvikling AS hadde som mål å søke å holde 90-talls standard på byggene fram til omregulering. Reguleringsprosessen har dratt ut i tid, og Dale-eiendommen er heller ikke i denne runden blitt inkludert i Sandnes kommune sin kommuneplan, som utbyggingsområde. Dale Eiendomsutvikling har ikke rammebetingelser til å kunne nå målet om bygningsvedlikehold tilsvarende -90 tallets standard inntil omregulering. Rammene tillater lite utover ordinær drift. Det er derfor behov for at det tas bestemmelser om hvilke bygg som skal prioriteres fra eiers side. Full stopp i vedlikehold vil være det samme som å sette mål om sanering.*» Styret behandlet saken, og rapporten ble forelagt eier, men det førte ikke til noe mer vedlikeholdsmidler.

Våren 2010 ba eier Dale Eiendomsutvikling om å gjøre en utredning som viste det vedlikeholdsmessige etterslepet på eiendomsmassen, basert på de maler og kalkulatoriske priser som fylkeskommunen benytter. Det akkumulerte vedlikeholdsetterslepet ble etter beregningen estimert til å utgjøre kroner 219.600.000, men administrasjonen i Dale Eiendomsutvikling mente at den reelle kostnaden var betydelig høyere fordi standarden som fylkeskommunen benytter er basert på

gjennomsnittsalder for offentlige bygg, mens bygningene på Dale er langt eldre enn dette. Rapporten ble fremlagt for styret, og oversendt eier. I en senere fylkestingssak, sak 188/10, fremgikk det at de totale vedlikeholdsetterslepet til bygningsmassen var estimert til å være på 300-500 millioner kroner.

Etter at det ble vedtatt at en skulle i gang med PIME`S-prosjektet, brukte selskapet i 2010-2011 mindre på vedlikehold enn tidligere år fordi planen var at noen av byggene skulle rives. Men selskapet startet med oppgradering av boliger som selskapet anså skulle bli stående. Det ble i løpet av årene 2010-2014 brukt 6,5 millioner til renovering av boliger, og Rogaland fylkeskommunen bidro med 2,8 millioner kroner til dette. I 2013 brukte en vedlikeholdsmidler til blant annet utskifting av PCB-lamper, sanering av oljetank, oppussing av selskapets kontorlokaler, renovering av bygg 11 for å kunne leie det ut og ombygging av A-delen i ABC-bygget til utleieboder.

For å spare kostnader la administrasjonen oktober 2011 frem en sak til styret om ønske om å stenge helt av ABC-bygget, velferdsbygget og kjøkkenbygget. Velferdsbygget var, av økonomiske årsaker, stengt i 2010. Ut i fra DIVE-analysen så var den eldste delen av ABC-bygget foreslått vernet etter plan og bygningsloven, og velferdsbygget var bygg som etter analysen kunne bestå. I saksfremstillingen til styret er dette ikke nevnt, men det fremkommer at velferdsbygget skal rives fordi det lå innenfor utbyggingsområdet for PIME. Byggene sto tomme, men det var likevel kostnader med forsikring, strøm, brannalarmanlegg og innbruddsanlegg. Styrets vedtak lyder: «Administrasjonen får godkjenning til å stenge av bygg iht. saksfremstillingen.» Dale Eiendomsutvikling har ikke lagt frem en sak til fylkestinget vedrørende nedstenging og rivning av bygg. Ifølge administrasjonen skyldes dette at selskapet fikk en henvendelse om utleie av kjøkkenbygget, og at administrasjonen i ettertid vurderte at en kunne leie ut deler av ABC-bygget ved å omgjøre det til boder. Når det gjelder velferdsbygget har det ikke vært tatt noe formelt vedtak om at dette skulle rives, men det lå innenfor utbyggingsområdet.

Som nevnt i kapittel 2.6.3 benytter politiets beredskapstropp FG-bygget, E-bygget og velferdsbygget til beredskapstrening. Med unntak av fasaden til FG-bygget skulle disse byggene etter detaljreguleringsplanen for PIME`S rives. Politiet har, etter avtale med selskapet, blant annet brukt bygningene til øvings- og treningsvirksomhet herunder mindre sprenginger. Denne bruken har klart forverret den innvendige tilstanden til byggene. Det har også vært en del hærverk på eiendommen både utvendig og innvendig, så selskapet har spikret igjen vinduer/dører.

I sak 33/14 vedtar fylkestinget at det ikke foretas bygningsmessige oppgraderinger i 2014, men at dette tas inn i påfølgende økonomiplan.

Vurdering

Allerede da Dale Eiendomsutvikling ble opprettet hadde bygningene et stort vedlikeholdsbehov. Rogaland fylkeskommune var jo forut for dette også eier av eiendommen, og den bygningsmessige tilstanden var kjent for eier. Noen av/deler av bygningene har ikke vært i bruk siden sykehuset flyttet ut, og så lenge bygg ikke er i bruk forfaller de raskere. Dale Eiendomsutvikling har gjentatte ganger synliggjort vedlikeholdsbehovet overfor eier, men eier synes ikke å ha gitt selskapet klare føringer om hvilke forventninger de har til vedlikehold av eiendommen, hva som skal prioriteres eller tilført selskapet midler til tilstrekkelig vedlikehold. Selskapet har hatt sine inntekter i fra utleie, men det har ikke vært tilstrekkelige midler til nødvendig vedlikehold.

Styret ga administrasjonen i oktober 2011 godkjenning til å stenge av bygg iht. saksfremstillingen. Dersom en vet at bygg skal rives, vil det være unødvendig å bruke penger på disse byggene, men her har selskapet forskuttert at detaljreguleringsplanen ble vedtatt og stengt av både velferdsbygget og E-bygget. Administrasjonen har ikke lagt frem saken for fylkesutvalget, slik styrevedtaket sa.

På det tidspunktet selskapet inngikk leieavtale med politiet, var detaljreguleringsplanen vedtatt, men områdeplanen var stoppet. Bygningenes tilstand har blitt forverret etter at politiet fikk benytte lokalene til trening.

Spørsmålet om vedlikehold/rehabilitering/sanering har vært koblet direkte til regulering og utbyggingsplaner. Dette har på sett og vis ført til at man har skjøvet beslutningene foran seg. For PIME'S området innebærer dette at man har tatt stilling til at alle bygninger innenfor området, bortsett fra fasaden på FG-bygget, skal saneres, men gjennomføringen av dette utstår da en ikke lykkes med å få en utbygger til området.

Også her kan man stille spørsmål ved om det ikke burde vært gjennomført en alternativ og kritisk vurdering: Hva gjør vi med bygningene hvis en ikke lykkes med å få en utbygger eller prosjektet blir gjennomført på et annet tidspunkt enn planlagt?

3 OPPSUMMERING, MED SVAR PÅ PROBLEMSTILLINGENE

Problemstilling: Har styret og administrasjonen sørget for en optimal drift (inkludert utleie) og ivaretagelse av bygningsmassen og landbruksarealet?

Mange av bygningene på eiendommen har vært leid ut opp gjennom årene, og i dag er alle boliger utleid, og det leies ut boder i ABC-bygget. Flyktningmottaket Hero Norge var tidligere den største leietakeren, men selskapet sa opp leieavtalen med Hero fordi de leide bygg som var innenfor PIME`S utbyggingen. Leieinntektene har dermed blitt redusert.

Når selskapet ikke har lyktes med å få i gang utbygging, så har det negative effekter at bygninger som trolig kunne vært utleid, har blitt stående tomme.

Også når det gjelder landbruksarealet har det vært viktig for selskapet å unngå avtaleformer eller driftsformer som ville innebære hindringer for framtidig utvikling av området.

Problemstilling: Har det skjedd en verdiforringelse av eiendommen? Hva har styret og administrasjonen foretatt for å forhindre en eventuell verdiforringelse?

Bygningene på Dale var slitte og hadde manglende vedlikehold på det tidspunktet selskapet ble opprettet. Gjennom hele perioden har leieinntekter vært brukt til vedlikehold, men dette har ikke vært nok til å stoppe et akselererende forfall.

Administrasjonen og styret har rapportert om dette til eier i en rekke tilfeller, men det er i liten grad bevilget midler til vedlikehold.

Forfallet har akselerert ytterligere de siste årene, i takt med at utleieforhold har blitt avvirket.

Problemstilling: Hvilke vurderingen lå til grunn for avvikling av virksomhet/leieforhold på eiendommen? På hvilken måte var disse beslutningene/vurderingene fundert i utviklingsplanen?

Leieforholdet til Hero har de siste årene blitt avvirket, basert på at både eier og selskapet har vurdert det slik at eksisterende leieforhold ville gjøre det vanskeligere å etablere kontakt med interesserte utbyggere, og fordi bygningene lå innenfor området som skulle bygges ut. Slik sett har avviklingen vært basert på selskapets utviklingsplaner.

Spørsmålet man kan stille seg er om det burde vært gjennomført en alternativ og kritisk vurdering: Hva gjør vi med bygningene hvis en ikke lykkes med å få til en utviklingsavtale?

Problemstilling: Hvordan har selskapets styre og administrasjon sikret en sunn økonomisk situasjon?

Styret og administrasjonen har hatt fokus på å få inn leieinntekter i fra utleie av bygninger og jord, og inntektene er blitt brukt til å dekke lønnskostnader, vedlikehold av bygninger og til andre driftskostnader. De senere årene har selskapet rehabilitert boliger for å kunne få inn mer i husleie. Eier har ikke stilt noen økonomisk mål for selskapet, utover at det er uttalt at selskapet skal gå i balanse. Egenkapitalprosenten har vært lav, og siden selskapet ikke har eid eiendommen har selskapet ikke kunne ta opp lån for å bedre vedlikeholdet.

Selskapet har i perioden 2009-2015 fått tilført betydelige midler fra fylkeskommunen til utvikling av området - ca. 55 millioner kroner - og ca. 19 millioner kroner til drift.

Problemstilling: Hvordan har samarbeidet mellom selskapet og Sandnes kommune fungert med tanke på utvikling av reguleringsplaner?

Det har vært utstrakt kontakt mellom Dale Eiendomsutvikling og Sandnes kommune opp gjennom årene i forbindelse med reguleringsarbeidet. Selskapet har ikke alltid opplevd samarbeidet med kommunen som lett, i hovedsak fordi en har vært faglig uenig med de prioriteringer og krav som kommunen satte. Selskapet jobbet for å få eiendommen regulert til boliger, men Sandnes kommune var tydelig på at området først måtte bli regulert i kommuneplanen, og at utbygging utover PIMES-prosjektet forutsatt bro over Gandsfjorden. Sandnes kommune har opplevd Dale Eiendomsutvikling som en krevende samarbeidspartner, som ikke ville forholde seg til råd i fra saksbehandlerne, kommunale planer og til fattede vedtak. Da Sandnes kommune inngikk som en av partnerne for Concerto, hadde Dale Eiendomsutvikling en forventning om at Sandnes kommune skulle bidra i prosjektet. Sandnes kommune prøvde å få større deler av området til å bli regulert til boligutvikling, men fylkesmannen kom med innsigelser til dette.

Problemstilling: Hvordan har selskapet arbeidet med boligutviklingsplan for eiendommen? Hvorfor har man ikke lykkes med å inngå avtaler med eksterne utbyggere? Hvilke forhold er det som har hindret salg av eiendommen?

Selskapet har gjennomført en rekke tiltak for å forsøke å få i havn en avtale med en ekstern utbygger, blant annet ved å ha stand på messer, informasjon på hjemmesiden til selskapet og direkte kontakt med selskaper. Det har vært noen interesserte, men alle har trukket seg underveis.

Siden eiendommen lå inne som et langsiktig boligutviklingsområde i fylkesdelplanen, og ikke var regulert til utbyggingsområde i kommuneplanen, ble dette et hinder for utbygging på kort sikt. Når rekkefølgekravene som var stilt i fra Sandnes kommune var omfattende, var det ikke lønnsomt å kun bygge PIME`S-prosjektet.

I tillegg var selskapet svært uheldig med utviklingen i eiendomsmarkedet på det tidspunktet man var klar til å gå ut med prosjektet.

Problemstilling: Hvordan er forpliktelsene i Concerto-prosjektet ivaretatt? Er det fare for at prosjektmidler må tilbakebetales?

Dale Eiendomsutvikling lykkes ikke med boligutbygging innenfor fristene til Concerto-prosjektet. Selskapet har fått innvilget midler i fra Concerto, som må tilbakebetales når det ikke ble utbygging. Rogaland fylkeskommune har vedtatt at man overtar Dale Eiendomsutvikling sine økonomiske forpliktelser til Concerto.

Problemstilling: Hvordan har Rogaland fylkeskommune ført tilsyn med og ivaretatt sine eierinteresser i Dale Eiendomsutvikling?

Det har vært gjennomført generalforsamlinger, og noen møter med selskapet. Fylkeskommunen har utviklet «*prinsipper for godt eierskap*», men flere av prinsippene er ikke fulgt godt nok opp overfor Dale Eiendomsutvikling. Det mangler rutiner for rapportering, eier har ikke satt tydelige mål for selskapet, og eier har ikke sørget for å ha et styre som er tilpasset selskapets behov.

Selskapet og styret har opplevd eier som passiv.

Eier har, gjennom fylkesutvalget og fylkestinget, fattet en rekke vedtak vedrørende Dale Eiendomsutvikling, og flere av dem er vedtak om midler til selskapet. Etter revisjonens vurdering belyser ikke saksfremstillingen i sak 188/10 fra fylkesrådmannen til fylkesutvalget, tydelig nok den risiko som forelå i PIME`S-prosjektet. Herunder at:

- PIME`S-prosjektet var ikke lønnsomt dersom ikke større deler av Dale-eiendommen ble regulert til bolig.
- Området ikke var regulert til bolig.
- Rekkefølgekravene var omfattende.
- Gandsfjord bro ikke var prioritert.

Fylkestinget fortsatte å bevilge midler til selskapet, også etter at en boligutbygging på Dale, utover PIME`S-prosjektet, ikke kom inn i Sandnes kommune sin kommuneplan for 2011-2025, prosjektet.

Eier har i stor grad fulgt opp de vedtak som er fattet av fylkestinget, men noen av vedtakene har ikke latt seg gjennomføre på grunn av at selskapet ikke lykkes med å inngå en avtale med en entreprenør/eiendomsutvikler.

Problemstilling: Hvordan har styret og administrasjonen rapportert til Rogaland fylkeskommune som eier?

Selskapet har rapportert til eier via årsberetningen til generalforsamlingen, og ved at de på noen av generalforsamlingene holdt presentasjoner om status på utbyggingsplanene. Når selskapet fikk midler i fra fylkeskommunen, leverte selskapet regnskapsrapporter til fylkeskommunen. Det ble holdt møter mellom partene, men eier har ikke stilt noen konkrete krav til rapportering fra selskapet.

Problemstilling: Har styret drevet selskapet i tråd med fylkestingets/fylkesutvalgets vedtak/intensjoner?

Styret har i stor grad fulgt opp de vedtak som fylkestinget eller fylkesutvalget fattet. Men siden selskapet ikke har lykket med boligutbygging, er det noen av vedtakene som ikke er fulgt opp.

VEDLEGG

Vedlegg 1

Om forvaltningsrevisjon

I kommunelovens § 77.4 pålegges kontrollutvalgene i fylkeskommunene og kommunene å påse at det gjennomføres forvaltningsrevisjon. Forvaltningsrevisjon innebærer systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra fylkestingets/kommunestyrets vedtak og forutsetninger. Lovens bestemmelser er nærmere utdypet i revisjonsforskriftens kapittel 3 og kontrollutvalgsforskriftens kapittel 5.

Revisjon i norsk offentlig sektor omfatter både regnskapsrevisjon og forvaltningsrevisjon, i motsetning til i privat sektor hvor kun regnskapsrevisjon (finansiell-) er obligatorisk.

Rogaland Revisjon IKS utfører forvaltningsrevisjon på oppdrag fra kontrollutvalget i kommunen. Arbeidet er gjennomført i henhold til NKRF sin standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Les mer på www.rogaland-revisjon.no.

Denne rapporten er utarbeidet av forvaltningsrevisor Elin Fagerheim Bjerke under ledelse av fagansvarlig for forvaltningsrevisjon Bernt Mæland.

Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene er krav eller forventninger som revisjonen bruker for å vurdere funnene i undersøkelsene. Revisjonskriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, for eksempel lovverk og politiske vedtak.

Kilder

Skriftlige kilder

Aksjeloven

Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren. 2000

IRIS rapport: "Concerto communities in EU dealing with optimal thermal and electrical efficiency of buildings and districts, based on microgrids." 2014.

Jordbruksloven

Kommuneplan for Sandnes kommune 2002-2017

Kommuneplan for Sandnes kommune 2007 – 2020

Kommuneplan Sandnes kommune 2011 – 2025

Kommuneplan Sandnes kommune 2015-2030

Korrespondanse mellom Sandnes kommune og Rogaland fylkeskommune

Korrespondanse mellom Rogaland fylkeskommune og EU-programmet.

Korrespondanse mellom Sandnes kommune og Dale Eiendomsutvikling og deres konsulenter

Intern korrespondanse i Sandnes kommune (e-poster, interne notater)

Masterplan for Sandnes øst.

Plan og bygningsloven

Protokoller fra generalforsamling

Rapport om selskapskontroll av Dale Eiendomsutvikling. 2007. Rogaland Revisjon IKS Kommuneplan for Referat fra styremøter 1997-2015

Regionalplan for Jæren 2013-2040

Saksfremstillinger og vedtak fra fylkestinget som gjelder Dale Eiendomsutvikling fra 1996 – 2015

Saksfremstillinger og vedtak fra fylkesutvalget som gjelder Dale Eiendomsutvikling fra 1996 – 2015

Saksfremstillinger og vedtak fra utvalg for byutvikling Sandnes kommune som gjelder DE fra 2008-2015

Saksfremstillinger og vedtak fra formannskapet Sandnes kommune som gjelder DE fra 2008-2015

Saksfremstillinger og vedtak fra bystyret Sandnes kommune som gjelder DE fra 2002-2015

Skogbruksloven

Stavanger Turistforening (2015): «Sandnes marka i våre hjerter».

Vedtak i kommuneplankomiteen i Sandnes kommune 18.06.04

www.daledrift.no

www.vitaledale.no

www.bergen.kommune.no/politikk/slik-styres-bergen/7006/article-79693

Muntlige kilder:

Dale Eiendomsutvikling:

Daglig leder Dale Eiendomsutvikling Svend Erik Haavik

Tidligere prosjektleder Lars Stangeland

Regnskapsmedarbeider Anne Kath Pedersen

Vaktmester/fagarbeider John Sedal

Driftsleder Stein Inge Stokka

Vaktmester Thor Skjørestad

Tidligere teknisk leder Gro Fløysvik

Tidligere daglig leder Mette Moen

Utleiekoordinator Bjørg Fjell

Rogaland fylkeskommune:

Fylkesrådmann Trond Nerdal

Seniorrådgiver Jan Ivar Leren

Regionalplansjef Kristine Haver

Rådgiver Knut Slettebakk

Seksjonssjef Kate Syvertsen

Fylkeskonservator/fagkoordinator Jan Geir Auestad

Seksjonssjef bygg og eiendomsavdelingen og styreleder Lars Hallgren

Tidligere regionalplansjef Ingrid Nordbø

Fylkesordfører Janne Johnsen

Gruppeleder/varaordfører Terje Halleland

«Vara» gruppeleder Solveig Ege Tengedal

«Vara» gruppeleder Simon Nässe

Gruppeleder Arne Bergsvåg

Gruppeleder Svein Magne Abrahamsen

Gruppeleder Elin Schanke

Sandnes kommune:

Rådmann Sandnes kommune Bodhild Sivertsen

Tidligere byplansjef Mette Pavvola

Tidligere ingeniør Ingvild Kjosavik

Ordfører Stanley Wirak

Miljøvernssjef Hans Ivar Sømme

Tidligere byplansjef Jan A. Bekkeheien

Andre:

Administrerende direktør HERO, Tor Brekke

Administrasjonssjef HERO Gunn S. Fadnes

Mottaksleder HERO, Mette Grude

Tidligere gårdbruker Jan Egil Skjørestad

Gunnar Jan Johnsen

Fylkestingsrepresentant Helge Solum Larsen

Partner KPMG Kurt Østrem
Oppdragsansvarlig KPMG Mailin Holm

Tidligere styremedlemmer:

Tidligere styremedlem Ellen Solheim
Tidligere styremedlem Kjartan Lunde
Tidligere styremedlem og tidligere fylkesordfører Odd Arild Kvaløy
Tidligere styremedlem Pål Morten Borgli
Tidligere styreleder Ragnhild Osmundsen
Tidligere styremedlem og tidligere fylkesordfører Tom Tvedt
Tidligere styremedlem Wenche H. Andersen

Vedlegg 2

Relevante vedtak fattet av fylkestinget og fylkesutvalget relatert til Dale Eiendomsutvikling AS

Saksnr.	Vedtak	Oppfølging fra styret	Oppfølging fra fylket
98/96 FT 242/96 FU	Vedtak FT: 1. Fylkesutvalget gir sin tilslutning til at Dale Eiendomsutvikling AS etableres som et privat aksjeselskap. 2. Selskapets styre skal bestå av følgende personer (syv personer), med følgende personlige varamenn. 3. Fylkesordføreren er selskapets generalforsamling. 4. Det bevilges kr. 50.000,- til aksjekapital i selskapet.	Krever ikke oppfølging fra styret/selskapet.	Stiftelsesmøte 18.02.97 – syv styremedlemmer valgt inn.
162/98 FU 81/98 FT	Vedtak FT: 1. Eiendomsretten til Dale-eiendommer overføres til DE AS. 2. Det legges til grunn for overføringen av eiendomsretten at det søkes skattefritak for selskapet. Vilkårene for skattefritak skal forelegges fylkesutvalget. 3. Det tas opp forhandlinger med Sandnes kommune med spørsmål om salg av inntil 30% av Dale Eiendomsutvikling til kommunen. 4. Inntil selskapet blir selvfinansierende må Dale Eiendomsutvikling AS overføres gjennom lån/tilskudd eller leie tilstrekkelig økonomiske midler for forsvarlig drift og utvikling av eiendommen. Fylkesrådmannen får fullmakt til å avgjøre om tilføring av midler skal gis i form av lån eller tilskudd.	Krever ikke oppfølging fra styret/selskapet.	1 og 2 Ikke gjennomført. 3. Ble ikke noe av. 4. Fylket har ikke fast tilført selskapet midler.
120/99 FU	Vedtak: 1. Forvaltningsansvaret for gårdsbruket på Dale overføres til Dale Eiendomsutvikling AS.	Avtalen med de daværende forpakter ble sagt opp.	Krevde ingen oppfølging av Rogaland fylkeskommune.
70/01 FU	1. Det opptas drøftinger med Sandnes kommune om bruk av Dale-eiendommen og eiendommens plass i planverket i Sandnes kommune. 2. Andre interessenter-både private og offentlige- inviteres til å delta i selskapet. 3. Selskapet utvikles til et utbyggingselskap og eiendomsretten til Dale-eiendommen forblir i fylkeskommunen. 4. Det inngås en rammeavtale mellom selskapet og fylkeskommunen om forvaltning og utvikling av eiendommen. 5. Resultatet av drøftelsene legges frem til politisk godkjenning.	1. Drøftinger startet, men en tung og krevende prosess. 2. Ble ikke noe resultat av dette. 4. Rammeavtalen er ikke inngått.	1. Drøftinger startet, men en tung og krevende prosess. 3. Fulgt opp. 4. Rammeavtale ikke inngått. 5. Ikke lagt frem på nytt.
69/01 FT 198/01 FU	Vedtak FT: Saken ble behandlet i FU, men utsatt når den kom til fylkestinget og vil evt. forelegges fylkestinget i mars	Saken ble utsatt og ikke lagt frem. Derfor ingen	Saken ble utsatt og ikke lagt frem. Derfor

	<p>2002.</p> <p>Vedtak FU:</p> <p>1. Fylkesutvalget viser til at det kan synes behov for å tilføre Dale Eiendomsutvikling AS midler til styrking av selskapets egenkapital, finansiering av planer for den videre utbygging av eiendommen samt årlige tilskudd til drift.</p> <p>2. Fylkesutvalget oversender med dette saken til styret for eiendomsselskapet idet styret anmodes om å utarbeide et realistisk grunnlag for selskapets forvaltning av eiendommer og utleieforhold med sikte på ytterligere kostnadsbesparende og/eller inntektsbringende tiltak. Styret bes om å klargjøre mulige handlingsalternativer på eksisterende bygningsmasse og klargjøre de økonomiske konsekvenser på kort og lang sikt av ulike alternativ. Styret anmodes videre om å utarbeide et handlingsprogram for den videre utbyggingen av fylkeskommunens eiendommer på Dale; herunder kan styret også vurdere aktuelle løsninger for utbyggingsavtaler. Styret bes samtidig vurdere selskapets behov for styrking av egenkapitalen.</p> <p>3. Fylkesutvalget tar sikte på å fremme sin innstilling til fylkestingets møte i mars 2002 og ber styret gjennomføre arbeidet i henhold til dette.</p> <p>4. Fylkesrådmannen gis fullmakt til å utbetale kr 1,5 millioner av det avsatte beløpet i budsjett 2002 som tilskudd til delvis finansiering av selskapets drift 1. halvår 2002.</p> <p>Rogaland fylkeskommune vil arbeide aktivt for at Sandnes kommune endrer arealbruk-kategorien på eiendommen Dale fra offentlige formål til byggeområde.</p>	oppfølging.	ingen oppfølging.
101/02 FU	<p>Vedtak:</p> <p>1. Fylkesrådmannen får fullmakt til å utbetale resterende 1,5 millioner kr av det avsatte beløp i budsjett for 2002 som del finansiering av selskapets angitte driftstiltak på i alt 7,5 millioner kr.</p> <p>2. Fylkeskommunalt tilskudd til resterende driftstiltak på 6 millioner kr og styrking av egenkapitalen vurderes i forbindelse med budsjett for 2003.</p> <p>3. Eiendomsretten til Dale-eiendommen forblir i fylkeskommunen.</p> <p>4. Dale Eiendomsutvikling AS deltar aktivt i alle prosesser vedr. samarbeid og avtaler.</p> <p>5. Det tas opp drøftinger med Sandnes kommune med sikte på å oppnå nødvendig avklaring og samarbeidsavtale knyttet til framtidig bruk og utbygging av Dale-eiendommen innen utgangen av 2002.</p>	<p>Punkt 1, 2 og 3 krever ingen oppfølging fra styret.</p> <p>4. Fulgt opp.</p> <p>5. Samtaler ble gjennomført, men ikke noe nytt.</p>	<p>1. Fulgt opp.</p> <p>2. Overført 1.650.000</p> <p>3. Fulgt opp.</p>
115/02 FU	<p>Vedtak FU:</p> <p>Fylkesutvalget godkjenner avtaler av 28.05.02 med Gro Fløysvik om bortfeste av tomt under gnr. 95 bnr. 4 i Sandnes og salg av våningshus og uthus på tomten.</p>	Gjennomført	Krevde ingen oppfølging av Rogaland fylkeskommune.

	Vedtaket fattes av fylkesutvalget iht. kommuneloven § 13 fordi det er nødvendig at vedtak fattes så raskt at det ikke er tid til å innkalle fylkestinget.		
45/04 FU	Vedtak: 1. Krav på kr. 350 000,- fra forpakter Knut Aarsland godkjennes som et endelig avsluttet oppgjør. 2. Kravet dekkes av kontonr. 3099- reservert tilleggsbevilgninger.	Punkt 1 og 2 krever ingen oppfølging fra styret.	Fulgt opp.
47/05 FU	Vedtak: 1. Fylkesutvalget godkjenner at det innhentes rivingstillatelse for FG-bygget på Dale. 2. Sak foreligger fylkesutvalget i god tid før rivningsarbeidene iverksettes.	1. Ble ikke søkt om rivingstillatelse. 2. Det ble ikke lagt frem noen ny sak til fylkesutvalget.	Krevde ingen oppfølging av Rogaland fylkeskommune.
46/09 FU 26/09 FT	Vedtak FT: 1. Concerto-prosjektet på Dale gjennomføres i regi av DE. 2. Rogaland fylkeskommune dekker kostnader til prosjektering/planlegging. Budsjettmessig inndekning vurderes i forbindelse med revidert budsjett 2009 og økonomiplan 2010-2013. 3. Det forutsettes at finansiering og rehabilitering/bygging av både eksisterende og nye boliger skjer i regi av eksterne utbyggere. 4. Salg/avståelse av fylkeskommunal grunn/eiendom forelegges fylkesutvalget for godkjenning.	1. En prosjektorganisasjon ble opprettet 2. Styret må holde seg innenfor budsjettet. 3. Ble aldri et salg, så derfor utgikk dette. 4. Krevde ikke oppfølging fra styret/Dale Eiendomsutvikling AS.	4. Ble aldri et salg, så derfor utgikk dette.
188/10 FU	Vedtak: Midler til videre planlegging og utvikling av eiendommen på Dale innarbeides i økonomiplanen 2011 – 2014 i tråd med søknad fra Dale Eiendomsutvikling AS datert 17.09.10.	Krever ikke oppfølging fra styret/selskapet.	Fulgt opp.
148/12FU	Vedtak: Det fremmes ikke motsetning til reguleringsplan Dale gnr. 95 bnr. 1 i Sandnes kommune. Merknadene i saksutgreiingen er å sjå på som faglige råd.	Krever ikke oppfølging fra styret/selskapet.	Fulgt opp.
84/12 FU 20/12 FT	Vedtak FT: 1. Rogaland fylkeskommune inngår opsjonsavtale med Dale Eiendomsutvikling AS slik det fremgår av konklusjonen i pkt. 4 i saksfremlegget. 2. Rogaland fylkeskommune gir Dale Eiendomsutvikling AS fullmakt til å opprette datterselskap i forbindelse med utvikling av Concerto-prosjektet (PIME`S) når det foreligger godkjent reguleringsplan for området og Dale Eiendomsutvikling AS gjør bruk av den inngåtte opsjonsavtalen. 3. Vilkår i forbindelse med opsjonsavtalen og opprettelse av datterselskap forelegges fylkesutvalget for godkjenning.	1. Ifølge saksfremlegg til fylkestingsak 14/13 så ba selskapet i ettertid om at første byggetrinn skulle gjennomføres som tinginnskudd. (se sak 14/13). 2. Detaljreguleringsplan godkjent i desember 2012,	Opsjonsavtale ble ikke inngått.

		men ikke områdeplan. 3. Datterselskapet ble derfor ikke opprettet.	
31/13 FT (11.06.13)	Vedtak: Det foretas endringer i investeringsbudsjettet 2013: Dale Eiendomsutvikling 7,5 millioner kroner.	Krever ikke oppfølging av styret.	1. Midlene ble gitt til selskapet
58/13 FU 14/13 FT	Vedtak: 1. Rogaland fylkeskommune overfører grunn knyttet til første byggetrinn (PIME 'S) til Dale Eiendomsutvikling AS når eiendommen er verdsatt og det er inngått avtale med entreprenør(er)/eiendomsutvikler(e) om utvikling/utbygging av 70% av hele prosjektet, beregnet med utgangspunkt i antall boenheter inkl. FG-bygget. Før eiendommen kan overføres skal den utskilles som eget gårds- og bruksnummer. Dale Eiendomsutvikling AS utfører alt nødvendige arbeid i så måte, herunder bekoster alle utgifter til oppmåling, utskilling og tinglysning. 2. Under forutsetning av at Dale Eiendomsutvikling AS inngår avtale med ekstern(e) entreprenør(er)/eiendomsutvikler(e) om 70% salg av hele prosjektet, jf. pkt. 1, og inngår avtale med entreprenør (er) om å få utført de overordnede rekkefølgetiltak og riving/sanering i tråd med de økonomiske kalkyler som DE har lagt frem, kan Rogaland fylkeskommune dekke kostnadene til overordnede rekkefølgekrav og riving/sanering etter nærmere avtale med Dale Eiendomsutvikling AS. Fylkesrådmannen gis fullmakt til å inngå slik avtale. Dale Eiendomsutvikling AS skal i denne forbindelse fremlegge utkast til avtale(r) med entreprenør(er)/eiendomsutvikler(e) for Rogaland fylkeskommune for godkjenning forut for inngåelse av bindende avtale. Dersom forutsetningene for å dekke overordnede rekkefølgekrav og kostnader til riving/sanering er til stede, må anslått kostnad på til sammen MNOK 129 finansieres med låneopptak av Rogaland fylkeskommune. Fylkesutvalget får fullmakt til å fordele beløpet på 2013, 2014 og 2015. Dale Eiendomsutvikling AS utfører nødvendig planlegging, samt sørger for innhenting av alle offentlige tillatelser og godkjenninger før overordnede rekkefølgekrav og riving/sanering kan gjennomføres. All opparbeidelse av feltintern infrastruktur/grunnarbeider og all boligbygging, herunder prosjektering og prosjektledelse, finansiering, oppføring, salg, m.m. skal ivaretas av ekstern utbygger (entreprenør eller eiendomsutvikler) som utfører dette for egen regning og risiko. 3. Det samtykkes til opprettelse av tre datterselskap i tråd med samtykkeerklæring utarbeidet av Rogaland fylkeskommune når avtale med entreprenør/eiendomsutvikler er inngått. Fylkesutvalget får fullmakt til å godkjenne forslag til	1. Selskapet klarte ikke å inngå avtale med entreprenør, så ikke iverksatt. 2. Ikke gjennomført, på grunn av punkt 1. 3. Ikke gjennomført, på grunn av punkt 1.	3 og 4: Ikke gjennomført pga at 1. byggetrinn ikke ble gjennomført.

	<p>samtykkeerklæring.</p> <p>4. Rogaland fylkeskommune tar stilling til videre utvikling og utbygging av området på Dale når 1. trinn er gjennomført. Sak om senere byggetrinn skal forelegges for fylkestinget.</p>		
94/13 FT	<p>Vedtak: Dale Eiendomsutvikling fikk kr. 2.900.000 til å dekke merutgifter.</p>		Midlene ble gitt til selskapet.
3/14 FT 15/14 FU	<p>Vedtak: Det gis et driftstilskudd til Dale Eiendomsselskap på 2,88 mill. kroner. Tilskuddet dekkes i forbindelse med revidert budsjett april. Det gis et investeringstilskudd til Dale Eiendomsselskap på 2,72 mill. kroner. Tilskuddet finansieres i forbindelse med revidert budsjett april.</p>	Krever ikke oppfølging fra styret/Dale Eiendomsutvikling AS.	
33/14 FT 95/14 FU	<p>Vedtak FT:</p> <ol style="list-style-type: none"> Dale-eiendommen forsøkes solgt i sin helhet. Det nedsettes et forhandlingsutvalg på fem medlemmer, tre fra fylkesutvalget og to fra styret, som sammen med fylkesrådmannen bes gjennomføre forhandlinger med aktuelle interessenter. Fylkesrådmannen får fullmakt til å engasjere rådgiver. Som tre medlemmer av forhandlingsutvalget oppnevner fylkestinget: <ul style="list-style-type: none"> - fylkesordfører Janne Johnsen, H - fylkesvaraordfører Terje Halleland, FrP - Hilde Gunn Bjelde, AP Fylkestinget ber at om ny sak basert på vedtakets punkt 1 legges fram for fylkestinget i oktober 2014. Avsetningen på 8,9 mill, jf fylkestingets vedtak i april 2014, bevilges som driftstilskudd ut 2014. Dette kommer i tillegg til bevilgning gitt i FT-sak 3/14. Det foretas ikke nå ytterligere oppgraderinger av aktuelle boliger mm i 2014. Dette vurderes i økonomiplanen for 2015 - 2018, jf. resultatet av dette vedtakets punkt 1 og punkt 3. Det fremmes ny sak om den videre organisering av driftsavdelingen til fylkestingets møte i oktober. Det fremmes sak til fylkestingets møte i oktober hvor avvikling av Dale Eiendomsutvikling AS vurderes, som en konsekvens av dette vedtakets punkt 1 og punkt 3. 	<p>1., 2, 3, 4, 6 og 7 krever ikke oppfølging av styret/Dale Eiendomsutvikling AS.</p> <p>5. Fulgt opp.</p>	<p>1. og 2: Arbeidet pågår.</p> <p>3, 6 og 7: Det ble ikke fremmet noe sak til møtet i oktober.</p> <p>4. Gjennomført.</p> <p>5. Ble ikke tatt inn i økonomiplanen.</p>
86/14 FT	<p>Vedtak FT:</p> <ol style="list-style-type: none"> Fylkestinget viser til vedtak om Dale Eiendomsutvikling AS i juni 2014, sak 33/14. Fylkestinget bekrefter at eventuelle betalingsforpliktelser DE AS har overfor EU, jf PIMES, overtas av Rogaland fylkeskommune. Fylkesrådmannen bes starte et arbeid med å vurdere avvikling av aksjeselskapet DE AS. Fylkesordfører får som generalforsamling fullmakt til å velge et avviklingsstyre dersom det blir aktuelt før fylkestinget behandler endelig sak. Det fremmes egen sak til fylkestingets møte i februar eller april om organiseringen av den videre drifte av Dale-eiendommen. 	<p>1. Krever ikke oppfølging fra styret/Dale Eiendomsutvikling AS.</p> <p>2. Krever ikke oppfølging fra styret/Dale Eiendomsutvikling AS.</p> <p>3. Krever ikke oppfølging fra styret/Dale Eiendomsutvikling AS.</p>	<p>1. Fulgt opp.</p> <p>2. Nytt styre opprettet.</p> <p>3. Fulgt opp.</p> <p>4. Fulgt opp.</p>
33/15 FT (21.04.15)	<p>Vedtak:</p> <ol style="list-style-type: none"> Fylkestinget tar til orientering at Dale Eiendomsutvikling AS ikke avvikles på det nåværende tidspunkt. Fylkesordfører får som generalforsamling fullmakt til å velge styre bestående av ett styremedlem. 	1, 2 og 3 krever ingen oppfølging i fra styret og Dale eiendomsutvikling	1, 2 og 3 Gjennomført.

	3. Fylkesordfører får som generalforsamling fullmakt til å fastsette styrehonorar. 4. Fylkesordfører får som generalforsamling fullmakt til å endre selskapets formålsbestemmelse til følgende ordlyd: «§ 3 Selskapets formål Dale Eiendomsutvikling AS har til formål å drifte, vedlikeholde og leie ut Gnr. 95 Bnr. 1 i Sandnes kommune».	4. Gjennomført.	
--	--	-----------------	--

Vedlegg 3

Uttalelse til Rapport fra forvaltningsrevisjon/selskapskontroll fra daglig leder²

Rogaland Revisjon IKS ("Revisjonen") ble fra første dag gitt full tilgang til selskapets server, med all dokumentasjon knyttet til drift og utvikling av Daleeiendommen. Likevel synes rapporten å bygge på et svakt faktumgrunnlag, og synes tilsvarende å være selektiv i hvilken informasjon som presenteres i rapporten. Videre bærer rapporten preg av at prosessen og konklusjonene har hatt bemerkelsesverdig lite fokus på de juridiske og økonomiske forhold som har vært sterkt styrende for selskapets handlingsrom, som for eksempel oppkapitalisering av selskapet og konsekvensene av eiendommens hjemmelsforhold. Ei heller ser det ut til at de lovmessige rammene selskapet er underlagt er vurdert og hensyntatt i revisjonens konklusjon, så som aksjeloven, plan- og bygningsloven, samt statsstøtterettslige problemstillinger jf EØS-avtalens artikkel 61.

I den grad det som gjengis kun gir uttrykk for informantenes subjektive oppfatning om relasjoner og samspill, ville det være naturlig å samtidig presentere eventuelle "motsynspunkt" fra den som blir karakterisert. Dette for å gi en balansert fremstilling i tråd med de helt grunnleggende prinsipper om samtidig imøtegåelse.

På denne bakgrunn gis det i det følgende en kronologisk kommentar med utfyllende informasjon til de punkter rapporten etter daglig leders vurdering gir et mangelfullt bilde av faktum, og dermed påvirker grunnlaget for den konklusjon leseren trekker.

Utleie: Side 5 - Fjerde avsnitt, tredje setning

Å si at flere leieforhold, bl.a. Hero er avvirket de siste årene gir et ufullstendig bilde. Det er mer presist å si at de leieforhold som gjaldt bygninger som skulle rives i forbindelse med PIME'S, er sagt opp. I forkant av oppsigelse/ending av kontrakt med Hero ble det gjort en juridisk vurdering av å holde asylmottaket til Hero gående sett i relasjon til utflytting. Den konkluderte med at det lå betydelig risiko mht tid. Dale Eiendomsutvikling kunne risikere en årelang prosess dersom Hero ikke godkjente og etterlevde oppsigelsen. Derfor ligger det også så høye dagbøter i kontrakten, dersom ikke utflytting etterleves.

Det er en kjent risiko i utleiebransjen at avvikling av leieforhold kan ta svært lang tid, både dersom grunnlaget for oppsigelse bestrides, og saken bringes inn for rettsapparatet, men også i de tilfeller leietaker bare motsetter seg faktisk utflytting, og saken må gå til utkastelse via namsmannen.

² Revisjonen gjør oppmerksom på at sidetallene og noen av formuleringene som daglig leder henviser til, ikke nødvendigvis samsvarer med det endelige utkastet av rapporten.

Øvrige leieforhold, ut over Hero, som er sagt opp fra selskapets side, skyldes at leiekontrakt er misligholdt fra leietakers side.

Utvikling av området: Side 6 - Første avsnitt , annen setning

Revisjonen legger til grunn en forutsetning for Sandnes kommunes deltakelse i PIME'S, som ikke er riktig. Det fremgikk ikke av søknaden, som Sandnes kommune var en del av, og senere aksept i prosjektet, at det var betingelser om realisering av Gandsfjord bru knyttet til kommunens deltakelse i prosjektet. Ei heller var det en forutsetning at en utbygging kunne skje etter at dette var avklart i kommuneplan for Sandnes. Tvert i mot - for å unngå usikkerhet med hensyn til de lokale planprosesser, stiller kommisjonen alltid krav om at regulerende myndighet skal være en del av prosjektet, for å unngå at prosjektene strander på reguleringsmessige forhold. Forutsetningen for at Sandnes kommune skulle være med i PIME'S var jo nettopp for å sørge for at Dale ble en nødvendig del av Kommuneplan. Dette går klart frem av PIME'S sine "deliverables" for Sandnes kommune.

Slik daglig leder vurderer dette har Sandnes kommune inngått en juridisk bindende kontrakt på den ene side, og gjort vedtak som ikke er forenelig med denne kontrakt på den annen side. Dette er så vesentlig at dette bør komme frem i revisjonens rapport.

Side 6 - fjerde avsnitt, siste setning

Revisjonen legger til grunn at Sandnes kommune gir beskjed om at arbeidet med områdeplanen blir avsluttet. Rapporten belyser ikke det faktum at det er rådgiver for PIME'S, Rambøll AS, som underrettes om at prosjektet områdeplan skal stanses, til tross for at Rambøll ikke er en del av dette prosjektet. Det problematiseres heller ikke Sandnes kommune ensidig stopper arbeidet med områdeplan, til tross for det faktum at Sandnes kommune hadde inngått en forpliktende avtale med Dale Eiendomsutvikling vedrørende utarbeidelse av områdeplan.

Side 6 - sjette avsnitt

Når rapporten omtaler tilskuddene som er gitt i perioden 2009 - 2015, kommer det ikke frem at omfanget av arbeid som faktisk skulle gjennomføres ble betydelig større enn det som lå til grunn for det opprinnelige tilskuddsbehovet på 12,5 mnok. Det skulle ikke bare gå ett prosjekt, men fem parallelle, uavhengige, prosjekt.

Disse var:

- 1) PIME'S
- 2) Områdeplan
- 3) Reguleringsplan Vei Gramstad - Dale
- 4) Kulturhistorisk Vern Dive analyse
- 5) Arkeologisk kartlegging av Dale

Sistnevnte prosjekt var på det tidspunkt ikke fremsatt. Videre var det heller ikke klarlagt at man ville kreve full arkeologisk utgravning ved Holmevika i forbindelse med vei Gramstad - Dale.

Altså i 2009, før nåværende daglig leders inntreden i selskapet, så man for seg gjennomføring kun av PIME'S. I 2010 hadde selskapet rimelig god oversikt over prosesser som måtte til for å få prosjektet gjennomført, men endelig avklaring kom ikke før i 2012.

Alle prosjekt er enten initiert av Sandnes kommune, eller Rogaland fylkeskommune, som krav for at enten PIME'S, Vei Gramstad - Dale, eller områdeplanen skulle godkjennes.

På dette tidspunktet fremgikk det av fylkesdelsplanen at Dale skulle bygges ut i tidsrommet 2025 - 2030. Antall solgte boenheter fremkommer ved at man dividerer totalt antall enheter med antall år, fra 2011 - 2030 og da blir tallet 122 enheter pr. år, og ikke tomter, slik det fremkommer i rapporten. Anslagene bygger for øvrig på tall fra fylkesdelplanen.

Side 6 siste avsnitt

Allerede da selskapet begynte å sondere markedet, gav Rogaland fylkeskommune uttrykk for at de måtte ha en ny sak opp angående rekkefølgekrav. Da forelå takst på første byggetrinn PIME'S, og man så at inndekning av rekkefølgekrav ble avhengig av pris. Dersom ikke selskapet oppnådde fortjeneste tilsvarende pris på rekkefølgekrav, vurderte fylkeskommunen det som vanskelig å dekke disse.

Ad "Oppsummering og konklusjon"

Den grunnleggende konflikten - Side 7

Revisjonen spør seg om det ikke ville ha vært riktigere å overlate eierskapet til andre, enten offentlige instanser eller private.

Eiers mål i denne prosessen har vært å selge eiendommen. Det selskapet har jobbet med, er å skape et salgbart produkt. Å overlate eiendommen til private, på ikke markedsmessige vilkår, vil lett kunne rammes av forbudet mot ulovlig statsstøtte i EØS-avtalens artikkel 61, jf de mange saker de siste år, som Oslo kommunes salg av sykehusboliger, salg av Lista Flyplass og fotballstadion Bryne.

Når det gjelder å overlate eiendommen til offentlige, for eksempel Sandnes kommune, vil også kommunen komme i samme rollekonflikt som planmyndighet og eiendomsutvikler som fylkeskommunen. I den sammenheng ville det være naturlig å se hen til at både Stavanger og Sandnes kommune har egne tomteselskap, som

regulerer og bygger ut større utbyggingsareal hvert år, der kommunens rolle som regulerende myndighet ikke har vært til hinder for utbygging.

Burde eier tatt "time out"? - Side 8 - Siste avsnitt

Skal man være "djevleens advokat" er det viktig å kjenne til jussen. Se punkt om "Utleie Side 5 - Avsnitt 4 - 3. setning". Selskapets vurdering og beslutning bygger på selskapets kjennskap til forretningsområdet utleie, den risikovurdering som ble innhentet og som baserte seg på gjeldende lovverk, dommer, og risiko knyttet til denne type virksomhet.

Side 9 - Første avsnitt

Det burde være innlysende at prosess vedrørende rivning av bygninger, i lys av de runder man har hatt med vernemyndighetene, ville være svært ressurskrevende. Med det vedlikeholdsmessige etterslepet som er dokumentert helt tilbake fra opprettelsen av selskapet, ville en oppussing av bygninger bli svært kostbart, uten at man hadde inndekning gjennom leieavtaler til en adekvat pris.

Side 9 - annet avsnitt

All utvikling av områder dreier seg om å endre plan, først fra LNF til annet arealbruksformål, f. eks. "gul" som betyr utbyggingsformål - bolig. Etter at dette er oppnådd skal man få til områdeplan, som de fleste kommuner krever, men som ikke er lovpålagt. Etter dette skal den inn i prioriteringsrekkefølge for utbyggingsområder, hvor man bl.a. ser på sosial infrastruktur, dersom dette ikke er tatt med i områdereguleringsplanen. Så detaljregulering. Å forsøke å "pushe" planendringer og prioriteringsrekkefølge er en naturlig del av eiendomsutviklers oppgave. Det spesielle i denne saken er at Sandnes kommune gjennom PIME'S-kontrakten hadde forpliktet seg til å medvirke til reguleringsplanen. Det var derfor grunn til å være optimistisk med tanke på fremdrift og realisering.

Styret og selskapets rolle - Side 9 - Siste avsnitt

Revisjonen tar en feil forutsetning når den sier at i september 2011 så var det kun PIME'S -området som var regulert til utbygging. Dette er feil. Det var hele sykehusområdet, ca 157 da, som lå som regulert til blandet formål. PIME'S utgjør ca 25 % av dette området.

Et samspill som ikke lykkes - Side 10 - første avsnitt

Slik revisjonens konklusjon fremstår, fremstilles samspillet mellom selskapet og Sandnes kommune som "vanskelig og til tider anstrengt". Når dette blir hengende i luften, uten å sette det i sammenheng med at Sandnes kommune ignorerte sine forpliktelser i PIME'S-kontrakten og avtalen med selskapet om områdeplan, blir dette tendensiøst. Sandnes kommunes manglende medvirkning i PIME'S medførte for øvrig at EU-kommisjonen terminerte kontrakten med Sandnes kommune. Revisjonen burde ha forstått at når selskapet arbeider for å få avtalene realisert, og når kommunen velger

å ikke levere, vil dette naturlig nok oppleves anstrengt for begge parter. Sandnes kommunes manglende etterlevelse av inngåtte forpliktelser er for øvrig helt fraværende i faktumbeskrivelsen, og gjenspeiles heller ikke i revisjonens vurdering og konklusjon.

Heller ikke det faktum som beskrives i rapportens side 36, fjerde avsnitt, at det var krefter internt i administrasjonen i Sandnes kommune som var i mot utbygging på Dale, er trukket inn som en mulig forklaring på hvorfor samspillet ikke lykkes. En slik holdning står i motstrid til kommunens politiske vedtak om deltakelse i PIME'S, og kan sees på som en motarbeidelse av et politisk vedtak i kommunen.

Side 18 - første avsnitt

Rapporten gir en feilaktig beskrivelse av aktørenes forhold til PIME'S. Først, dette er ikke Dale Eiendomsutvikling sitt prosjekt. PIME'S er et prosjekt med over 10 likeverdige partnere, hvorav Sandnes kommune, Dale Eiendomsutvikling og Rogaland fylkeskommune er blant disse partnere.

Fylkeskommunen skulle ikke bare delta, men også innta rollen som Lead partner. I denne rollen ligger det et særskilt ansvar for prosjektgjennomføringen. Videre er det Lead partner som skal ha den løpende oversikt over prosjektets fremdrift og kritiske suksessfaktorer.

Side 18 - fjerde avsnitt

Det er kjent at en rekke kommuner opererer med utbygningsselskap, som regulerer og selger tomter i det åpne marked. Nord-Jæren, med Sandnes kommune, er kanskje en av de regioner hvor man har lykkes mest med dette arbeidet gjennom sitt Sandnes Tomteselskap. At kommuner både regulerer og selger, er ikke problematisert av revisjonen. Daglig leder kan ikke se at det er forhold som rettslig sett skulle stille fylkeskommunen i en annen situasjon enn kommunene.

Side 23 - femte avsnitt, siste setning

Revisjonen legger til grunn at ettersom PIME'S var av "stor betydning", i relasjon til aksjeloven

§ 6-14, var det behov for at både styret og eier var involvert. Dette er en uvanlig, og utvidende, fortolkning av bestemmelsen. Aksjelovens § 6-14 avgrensner den myndighet daglig leder har i saker av uvanlig art eller stor betydning i forhold til styret. Dette har selskapet fulgt opp ved at PIME'S er behandlet i styret, dette fremgår tydelig av alle styreprotokoller. Aksjelovens § 6-14 sier derimot ingen ting om at eier skal være direkte involvert. Dette må i så fall følge av andre styrende dokumenter mellom selskap og eier. Slike dokumenter er ikke utarbeidet.

Side 26 siste avsnitt, og side 27 første avsnitt

Selskapet arbeidet aktivt med å finne en etisk holdbar løsning som innebar at selskapet ikke pådro seg unødige utgifter til skatt. Dette var motivasjonen for forslaget om tingsinnskudd eller opsjon, som alternativ til å overta hjemmelen til eiendommen.

Dette er en vesentlig opplysning som bør fremgå i faktumbeskrivelsen.

Side 31 - åttende avsnitt

Rapporten belyser ikke hvorfor planene ble omgjort og byggene foreslått revet, og knytter tilsynelatende rivningsplanene alene til ny ledelse i selskapet. I prosjektsøknaden var naturlig nok ikke prosjektet ferdig "modnet" slik at alle konsekvenser var utredet i detalj. Dersom man ville unngå biltrasé i front av hovedbygg, hvor det bl.a. ligger automatiske fredede kulturminner, og interessekonflikt sett i relasjon til hovedbygget, er det kun to alternativer for veitrasé som kan gjennomføres. Det ene er tunell gjennom Dalsnuten, noe som ville fått kostnadene til å eksplodere, (anslått til 120 mill.) Det andre alternativ er alternativ gitt i reguleringsplanen, og som krevde rivning av enkelte bygg. Dette ble det muntlig redegjort for under revisjonen, og kunne med fordel ha kommet fram som en forklaring på rivningsplanene, for å gjøre bildet mer fullstendig.

Side 32 - første avsnitt

Selskapet *håpet ikke på* - men la til grunn - føringene som er gitt i plan og bygningslovens kapittel 17, hva gjaldt omfanget av rekkefølgekrav.

Dale Eiendomsutvikling oppfattet ikke kravene bare som urimelige, men også i motstrid til plan og bygningsloven § 17-3, som tar sikte på å unngå manglende balanse i avtalevilkårene, og at utbyggingsavtalene brukes som middel til å finansiere kommunale investeringstiltak «kommunen ellers ikke har hjemmel til å kreve gjennomført eller finansiert av utbygger», jf. Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) s. 5

Side 32 - fjerde avsnitt

Det var ikke Dale Eiendomsutvikling som initierte ønske om, eller behov for, områdeplan, slik rapporten beskriver. Det var byplansjef Jan A. Bekkeheien som så det som en forutsetning at det ble utarbeidet en områdeplan. På denne bakgrunn inngikk selskapet og kommunen avtale om utarbeidelse av områdeplan. Med andre ord, det var ikke noe selskapet fant på, men når kravet ble fremsatt av kommunen, så selskapet at en slik plan kunne være hensiktsmessig for at området skulle få en totalitet.

Side 34 - fjerde avsnitt

Det er gjort ett vernevedtak på Dale, det gjelder fasaden på hovedbygningen. Dale er ikke fredet eller av nasjonalhistorisk betydning. Det har Riksantikvaren fastslått i sitt arbeid avsluttet i 2011. Øvrige bygg er ikke vernet slik status er i dag. Vernevedtak skjer i henhold til Plan- og bygningsloven hvor det politiske organ i fylkeskommunen fatter endelig vedtak.

Når rapporten beskriver vernebehov som verken er forankret i kulturminnelovgivning eller i vedtak fra kompetent myndighet, gir dette et direkte misvisende bildet av vernestatus.

Side 35 - tredje avsnitt

Tidligere i rapporten beskriver revisjonen at Sandnes kommune har sendt brev til Rambøll om opphør av områdeplanarbeidet. Til opplysning så var ikke Rambøll en part i avtalen om områdeplan, og heller ikke selskapets representant. Det var Asplan Viak som håndterte områdeplanen på vegne av Dale Eiendomsutvikling og det var Dale Eiendomsutvikling som hadde avtale med Sandnes kommune. Brevet er aldri mottatt av Dale Eiendomsutvikling.

Når kommunen beskriver selskapet som krevende og at selskapet ikke ville forholde seg til kommunale planer og fattede vedtak, vises det til det som er kommentert under "Et samspill som ikke lykkes", rapportens side 10, der selskapets opplevelse var at det var Sandnes kommune som ikke forholdt seg til inngåtte avtaler og forpliktelser. At selskapet er pågående i arbeidet for å "tøye grensene" i planen, har ingenting med manglende aksept og respekt for kommunen å gjøre, men er en velkjent og legitim taktikk innen eiendomsutvikling for å "flytte" planmyndighetenes beslutninger i ønsket retning.

Side 36 - annet avsnitt

Selskapet arbeidet med få en bærekraftig økonomi i prosjektet. Selskapet visste allerede i 2010/2011 omtrent hva rekkefølgetiltakene ville koste. Dersom PIMES-prosjektet skulle ha en bærekraft isolert sett, var det avgjørende at antall boenheter kom over 220 - 230.

Dette faktum valgte Sandnes kommune å se bort i fra. På selskapets administrasjon virket det som om Sandnes kommune ønsket å utnytte at selskapet var eid av fylkeskommunen. Slike rekkefølgetiltak ville etter all sannsynlighet aldri bli fremmet mot en privat aktør og er heller ikke i tråd med plan- og bygningslovens føringer i kapittel 17 om forholdsmessighet og vern mot urimelig tyngende krav.

Side 37 - femte avsnitt

Dersom revisjonen har gjengitt eiers synspunkt korrekt vedrørende strategi på salg av eiendom, så avviker dette i så fall de forpliktelser som fylkeskommunen har påtatt seg i kontrakten med EU, altså PIME'S kontrakten, som ikke var begrenset til kun regulering og deretter salg.

Side 41 - annet avsnitt - siste del

Det stilles spørsmål ved selskapets budsjettering og regnskapskontroll. Så lenge Dale Eiendomsutvikling får tildelt et gitt tilskudd pr. år fra eier, og selskapet på grunn av manglende eierskap til eiendommen ikke hadde mulig til å balanseføre utviklingskost, står selskapet overfor to valg:

- a) Stoppe alle pågående prosesser i prosjektet i oktober, prioritere de resterende

midler, og deretter gi melding til de utvalgte om at de kan fortsette. Da vil budsjett og regnskap (faktura) stemme overens. Dette vil imidlertid medføre en betydelig forsinkelse og usikkerhet i prosjektet. Revisjonen er kjent med at prosjektet allerede fra start av hadde begrenset tid, så en slik strategi ville øke risikoen med hensyn til å komme i mål.

- b) La aktiviteter følge sin naturlige progresjon, Slik vil resultat gå det ene året i minus mens det andre år i pluss, og over tid vil dette jevne seg ut, noe også den fremlagte graf viser.

Spørsmålene som da må stilles er:

- a) Har selskapet hatt gode nok rapporteringsrutiner og kontrollrutiner?
- b) Har selskapet hatt stor nok egenkapital i forhold til den omsetning og aktiviteter som selskapet er forventet å ha?

Når det gjelder spørsmål a) konkluderer revisjonen med at daglig leder har holdt styret løpende orientert (vurdering på rapportens side 23) og styret har behandlet de aktuelle rapporter i tråd med aksjelovens § 6-14.

Når det gjelder spørsmål b) så er svaret at selskapet ikke har hatt nok egenkapital sett i forhold til de oppgaver selskapet skulle løse. Dette er spilt inn i til eier, og eier har oppkapitalisert selskapet. Så kan diskusjonen gå om man skal oppkapitalisere i forkant eller ved behov, men det er en diskusjon om strategi og budsjett hos eier.

Resultatgrad henger sammen med hvordan man har organisert eierskap til eiendommen, samt valgt å kapitalisere selskapet. Dette bør stå helt sentralt ved revisjonens vurdering.

Side 41 - siste avsnitt

Å måle resultatgrad når selskapets finansiering er gjennomført slik den er, og målsetningen til selskapet er å ikke betale skatt, blir meningsløst. Selskapets resultat må måles sett ut i fra de gitte styringsparametre, og de oppgaver selskapet er satt til å løse.

Det er her, for å øke forståelsen, hensiktsmessig å gi en kort beskrivelse av hvordan andre utbyggingsselskap løser dette; Regelen her er at selskapene oppkapitaliseres med egenkapital, utgifter blir enten balanse- eller resultatført. Dersom egenkapitalen blir for lav, blir selskapet oppkapitalisert ytterligere. Selskapene går med underskudd frem til salget kommer i gang, hvor så inntektene blir ført mot resultat med ditto overskudd. Det skattemessige fremførbare underskuddet blir avregnet mot det positive resultat.

Side 43 - første avsnitt

Gjennom høsten 2009 og tidlig 2010 ble det klart hvilke oppgaver selskapet måtte løse for å komme i mål med tre reguleringsprosjekt. Dette forklarer økning i tilskuddsbehov. I 2009 var dette ikke klart. Det som der forelå var gjennomføring av PIME'S. Prosjektene er tidligere nevnt. Disse er:

- 1) PIME'S
- 2) Områdereguleringsplan
- 3) Vei Gramstad/Dale
- 4) Arkeologisk kartlegging av Dale dalen
- 5) Kulturhistorisk stedsanalyse på samtlige bygg DIVE-analysen

Videre fremkom det senere at selskapet måtte gjennomføre full utgravning av Holmevika før vei kunne bygges.

Side 45 - Første avsnitt

Beløpet er feil. Dette beløpet er forskudd, som senere er til bakebetalt, og så innskutt som egenkapital i selskapet. Det riktige tallet er ca 2,5 mill.

Side 45 - Annet avsnitt

Rapporten gjengir at informanter stilte spørsmål ved omfanget av konsulentbruk. Plan- og bygningsloven § 12-3 krever at det er "fagkyndige" som skal forestå utarbeidelsen av reguleringsplan. Dette betyr at det stilles krav til hvilke fagmiljø som kan utføre dette. Det fremgår ikke av revisjonens informant på hvilket faktiske grunnlag uttalelsen faller. Med tre reguleringsprosesser parallelt og ytterligere to prosjekt knyttet til disse, vil det naturlig nok være mange konsulenter involvert. Det sier seg selv at selskapet, med en helt begrenset administrasjon, ikke selv hadde fagkompetanse i henhold til lovens krav. Revisjonens informant har øyensynlig ikke fått med seg at det går fem prosjekt parallelt og at man planlegger en utbygging som er større enn en gjennomsnittlig norsk kommune, nemlig en bydel på inntil 7000 mennesker. Men - igjen - når en slik uttalelse blir stående, uten at det er satt i rett kontekst, bidrar dette til å gi et uriktig bilde av prosjektadministrasjonen og konsulentbruken i perioden.

Side 47 - Første avsnitt - fjerde setning

Revisjonen tolker styrets vedtak dithen at avtalen med Hero skulle bestå til områdeplanen var vedtatt. Slik har selskapet aldri forstått vedtaket, noe selskapets atferd i ettertid av vedtaket viser. Revisjonen velger å tolke styrevedtaket uten å se vedtak i sammenheng med den inngåtte kontrakt med Hero. Styret v/ styrets formann, daglig leder, og innhentet ekstern juridisk bistand vurderte fraflyttingen til Hero som nødvendig for i det hele tatt å få et salgbart produkt. Videre ble det vurdert som høyrisiko å inngå forlengelse av avtalen. Dette gjenspeiles i avtalens klausul om konsekvens dersom IKKE fraflytting skjer innen den gitte frist. Her ligger det i avtalen

at leien skal dobles hver måned, dvs. første måned det dobbelte, andre måned 4 ganger, tredje måned 8 ganger etc. Dette er en uvanlig streng klausul, og denne reflekterer risikoen selskapet så i videreføring og avvikling av leieforholdet.

Side 47 - Tredje avsnitt

I 2011 var det ingen diskusjon om ikke PIME'S skulle selges. Kommuneplanvedtaket gjelder for utbygging *ut over* PIME'S. Det var, for å presisere det nok en gang, bare leieavtalene som berørte PIME'S-området som ble avvirket, i tillegg til avtaler som ble misligholdt av leietaker. Daglig leder stiller spørsmål ved at revisjonen i rapporten ikke utviser forståelse for at å selge et utbyggingsområde som innehar et av Norges største asylmottak, vil bli vanskelig, og da spesielt dersom kjøper må avvikle det aktuelle mottak. Om produktet, altså PIME'S, lar seg selge, så ville prisen bli betydelig svekket. Så langt daglig leder har funnet ut, ligger det ikke vedtak om at Dale Eiendomsutvikling skal gi forrang for asyl drift fremfor selskapets formålsparagraf, om å utvikle området, og selge, området.

Oppsummeringsvis er det to forhold som etter daglig leders vurdering har bidratt sterkt til at man ikke har lykkes med utvikling og salg av eiendommen. For det første var det Sandnes kommunes manglende oppfyllelse av sine forpliktelser i avtalene knyttet til PIME'S og områdeplan, og - som revisjonen avdekket - motviljen i deler av administrasjonen mot å etterleve det politiske vedtak om PIME'S. For det andre var det Rogaland fylkeskommunes håndtering av regionalplanen, der den interessekonflikt revisjonen har avdekket, burde ha kommet tydeligere fram og ledet til en alternativ og langsiktig strategi for drift og utvikling av Daleeiendommen.

Med hilsen

Dale Eiendomsutvikling AS

Svend Erik Haavik

Daglig leder



Rogaland Revisjon IKS

Lagårdsveien 78
4010 Stavanger

Tlf 40 00 52 00
Faks 51 84 47 99

www.rogaland-revisjon.no