

# **Follo distriktsrevisjon**

**Forvaltningsrevisjonsrapport:**

## **Ski magasinleir**

**Ski kommune**



## Forord

Forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave for Ski kommune etter Kommuneloven av 25. september 1992 med endringer av 12. desember 2003. Formålet med forvaltningsrevisjon er nedfelt i lovens § 77 nr. 4 som har følgende ordlyd:

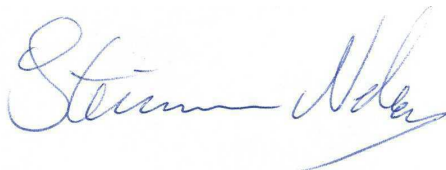
”Kontrollutvalget skal påse at kommunens eller fylkeskommunens regnskaper blir revidert på en betryggende måte. Kontrollutvalget skal videre påse at det føres kontroll med at den økonomiske forvaltning foregår i samsvar med gjeldende bestemmelser og vedtak, og at det blir gjennomført systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger (forvaltningsrevisjon).”

I denne undersøkelsen har Follo distriktsrevisjon vurdert administrasjonens behandling vedrørende eventuelt kjøp av Ski magasinleir. Kommunestyret vedtok i sak 96/06 den 01.12.2006 å be kontrollutvalget om en redegjørelse.

Prosjektet er gjennomført i perioden november 2006 til januar 2007.

Prosjektet er gjennomført av rådgiver Ole Anders Sandtrøen, rådgiver Tone Kristensen og avdelingsleder Arne Bodin.

Undersøkelsen ble vedtatt gjennomført av kontrollutvalget i Ski kommune 21. november 2006.



Steinar Neby  
Revisjonssjef



Ole Anders Sandtrøen  
prosjektleder

29.1.2007



## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>INNLEDNING</b> .....	<b>7</b>
2.1	BAKGRUNN FOR PROSJEKT .....	7
<b>3</b>	<b>PROBLEMSTILLINGER</b> .....	<b>7</b>
3.1	AVGRENSNINGER .....	7
<b>4</b>	<b>METODER OG GJENNOMFØRING</b> .....	<b>8</b>
4.1	GJENNOMFØRING .....	8
4.2	DATAENES PÅLITELIGHET OG GYLDIGHET .....	8
<b>5</b>	<b>REVISJONSKRITERIER</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>FAKTABESKRIVELSE</b> .....	<b>11</b>
6.1	FORHANDLINGENE OG RESULTATET AV FORHANDLINGENE .....	11
6.2	ADMINISTRASJONENS ORIENTERING TIL POLITISK NIVÅ .....	16
<b>7</b>	<b>VURDERINGER</b> .....	<b>19</b>
7.1	FORHANDLINGENE OG RESULTATET AV FORHANDLINGENE .....	19
7.2	ADMINISTRASJONENS ORIENTERING TIL POLITISK NIVÅ .....	19
7.3	ADMINISTRASJONENS ETTERLEVELSE AV GITTE FULLMAKTER OG DELEGASJONSREGLEMENT .....	20
<b>8</b>	<b>KONKLUSJON</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>RÅDMANNENS HØRINGSUTTALELSE</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>REVISJONENS KOMMENTARER TIL RÅDMANNENS UTTALELSE</b> .....	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>LITTERATURLISTE</b> .....	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>VEDLEGG</b> .....	<b>26</b>

# 1 Sammendrag

Forvaltningsrevisjonsprosjektet om Ski magasinleir er gjennomført i henhold til vedtak i kontrollutvalget i Ski kommune 21.11.2006.

Problemstillingene i prosjektet var å få en oversikt over hvilke forhandlinger som ble gjennomført mellom Ski kommune og Skifte Eiendom og resultatet av dette. I tillegg skulle revisjonen undersøke hvilke orienteringer som ble gitt til politisk nivå i kommunen og om administrasjonen opptrådte i henhold til delegasjonsreglement og gitte fullmakter.

Undersøkelsen har avdekket følgende:

- Ski kommune har ikke vært tilstrekkelig aktiv i å avklare hvorvidt kommunen ville benytte forkjøpsretten til Ski magasinleir etter at den fikk henvendelse om dette høsten 2004.
- Sekretær sammenkalte ikke på noe tidspunkt den politiske styringsgruppen og medlemmene ble heller ikke holdt løpende orientert om utviklingen i saken.
- Revisjonen konstaterer at daværende konstituert rådmann og daværende fungerende ordfører har ulikt syn på i hvilken grad daværende fungerende ordfører ble holdt løpende orientert og rådført om saken av daværende konstituert rådmann. Revisjonen kan derfor ikke fastslå om en slik løpende orientering ble gitt. Revisjonen vil på generelt grunnlag påpeke at i de tilfeller rådmannen er i tvil om en sak må behandles politisk iht. delegasjonsreglementet eller tidligere vedtak, bør avklaringen med ordfører skriftliggjøres.
- Saksutredningen til KST - 54/06 synes ikke å være fullstendig. Dette fordi saksdokumentene mangler informasjon om at salgsprisen ikke kunne være lavere enn verditakst basert på markedspris ved direkte salg til kommunen. Hvis dette hadde blitt gjort kjent for kommunestyret, kunne kommunestyret tatt hensyn til dette i vedtaket.
- Revisjonen mener at daværende konstituert rådmann hadde mulighet til å legge frem saken både i formannskapet og kommunestyret innen fristen 08.09.2006. Revisjonens vurdering er at dette burde rådmannen ha gjort.

## 2 Innledning

### 2.1 Bakgrunn for prosjekt

Revisjonen skal i følge kommuneloven § 78 pkt. 2 og forskrift om revisjon § 6 og § 7 utføre forvaltningsrevisjon. Dette innebærer tilsyn med at den økonomiske forvaltning foregår i samsvar med gjeldende bestemmelser og vedtak, og foreta en systematisk vurdering av bruk og forvaltning av de kommunale midler med utgangspunkt i oppgaver, ressursbruk og oppnådde resultater.

I kommunestyremøte 01.11.2006, jf. sak 94/06, ble det rettet kritikk til administrasjonens behandling vedrørende eventuelt kjøp av Ski magasinleir. Kritikken dreide seg i hovedsak om at kommunen ikke benyttet seg av forkjøpsretten uten kommunestyrets behandling. Kommunestyret vedtok å be kontrollutvalget om en redegjørelse for kommunestyret etter behandlingen av saken.

I kontrollutvalgsmøte den 21.11.2006 ble det i sak 36/06 vedtatt å gjennomføre et forvaltningsrevisjonsprosjekt om Ski magasinleir. Forvaltningsrevisjonsrapporten skal legges frem for behandling i kontrollutvalgets møte den 06.02.2007.

## 3 Problemstillinger

Revisjonen har valgt å belyse følgende problemstillinger:

- Hvilke forhandlinger har det vært mellom Ski kommune og Skifte Eiendom og hva ble resultatet av forhandlingene?
- Hvilke orienteringer ble gitt til politisk nivå i kommunen?
- Har administrasjonen opptrådt i henhold til delegasjonsreglement og gitte fullmakter?

### 3.1 Avgrensninger

Revisjonens gjennomgang av Ski kommunes behandling av Skifte Eiendoms avhending av Ski magasinleir avgrenses til perioden 10.09.2004 til 13.09.2006.

## 4 Metoder og gjennomføring

### 4.1 Gjennomføring

Prosjektet er gjennomført i perioden desember 2006 til januar 2007 av avdelingsleder Arne Bodin og rådgiverne Ole Anders Sandtrøen og Tone Kristensen. Revisjonens kontaktperson i Ski kommune har vært rådmann.

Revisjonen valgte ut følgende personer for intervju:

- Assisterende rådmann (konstituert rådmann fra januar 2006 til november 2006)
- Varaordfører i Ski kommune (fungerende ordfører august – september 2006)
- Tidligere rådmann i Ski kommune frem til januar 2006
- Tidligere teknisk sjef (frem til oktober 2005)
- Juridisk rådgiver i Ski kommune
- Konstituert reguleringsjef i Ski kommune
- Virksomhetsleder i Kulturavdelingen i Ski kommune
- Prosjektleder for avhending av Ski magasinleir i Skifte Eiendom

For dokumentgjennomgangen ble det gjennomført søk i kommunens arkivsystem på saken og det ble hentet ut sakspapirer fra tre saker som var opprettet på Ski magasinleir. I tillegg fikk revisjonen utlevert permer med arbeidspapirer som var brukt av tidligere teknisk sjef og videre brukt av øvrige saksbehandlere i saken.

### 4.2 Dataenes pålitelighet og gyldighet

Undersøkelsen bygger i første rekke på opplysninger fra gjennomgang av dokumenter og intervjuer med ulike personer som har sentrale roller i forhold til Ski magasinleir. Informasjon som er fremkommet er referert og bekreftet av de som er intervjuet.

Kvalitetssikring av datagrunnlaget omfatter en vurdering av pålitelighet (reliabilitet) og gyldighet (validitet). Pålitelighet er et uttrykk for hvor nøyaktig innsamling av data har vært, og at det ikke er skjedd systematiske feil underveis i innsamlingen. Revisjonen har sett på saksdokumenter og brev knyttet til Ski magasinleir i perioden 2004-2006. Alle dokumenter som er gjennomgått er hentet fra Ski kommune eller Skifte Eiendom og alle intervjuer er verifisert av intervjuobjektene. Intervjuene med ansatte og ledere i Ski kommune og Skifte Eiendom har også båret preg av refleksjon og åpenhet.

Gyldighet brukes gjerne som et uttrykk for om vi har målt det vi ønsker å måle. Gyldigheten ble sikret ved at revisjonen innhentet sentrale dokumenter knyttet til avhendingen av Ski magasinleir og intervjuet sentrale aktører som ved forskjellige tidspunkt jobbet med saken.



## 5 Revisjonskriterier

### Rådmannens ansvar definert i KommuneLOVEN og Ski kommunes delegasjonsreglement

I KommuneLOVEN § 23 nr. 2 står:

*”Administrasjonssjefen skal påse at de saker som skal legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtak blir iverksatt.”*

I kommentarutgaven til KommuneLOVEN<sup>1</sup> framgår til dette punktet at administrasjonssjefens ansvar for å påse at sakene er forsvarlig utredet ikke innebærer noen form for utsettende veto fra administrasjonssjefens side om han/hun mener det ikke har vært tid eller ressurser til å gjennomføre en skikkelig saksutredning. Det er lederen av vedkommende folkevalgte organ som setter opp dagsordenen til det enkelte møtet.

I Ski kommunes delegasjonsreglement (sist revidert 12.04.2004) står det følgende om rådmannens ansvar og myndighet:

#### 1. Generelt

*Rådmannen er øverste leder av den samlede kommunale administrasjon. Rådmannen er ansvarlig for organisering, samordning og planlegging av kommunens administrative virksomhet.*

*Rådmannen skal ha et særlig ansvar for å:*

- *lede administrasjonens arbeid med å forberede saker for de folkevalgte organer og se til at disse er forsvarlig utredet bl.a. med hensyn til helhetsperspektiv og konsekvenser for økonomi, personell og publikums krav til tjenester*
- *iverksette de vedtak som blir gjort i folkevalgte organer*

I Ski kommunes delegasjonsreglement (sist revidert 12.04.2004) står det følgende om delegering og fullmakt:

#### § 6: Delegering til rådmannen

- *I medhold av kommuneLOVEN § 23 delegerer kommunestyret til rådmannen myndighet til å treffe vedtak i saker som ikke er av prinsipiell betydning innenfor de rammer som gis av de til enhver tid gitte retningslinjer i kommuneplan, økonomiplan, årsbudsjett, økonomireglement og andre politiske vedtak.*

Under § 7 om forutsetninger for delegering, framgår i retningslinjer for bruk av delegert fullmakt blant annet følgende punkter:

#### 2.1 Fullmakt:

- *Kommunalt organ eller tjenestemann ikke kan treffe avgjørelser uten å ha fullmakt til å avgjøre den*

<sup>1</sup> Overå og Bernt, Kommuneforlaget, Oslo 2006

**Avhendingsinstruksens bestemmelser om pris ved salg av statlige eiendommer**

Avhendingsinstruksen<sup>2</sup> gir instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten og overføring av fast eiendom mellom statsinstitusjoner. Den beskriver at salg av eiendommer skal skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for staten. Når avhending av fast eiendom omfatter bebyggelse, skal det holdes verditakst såfremt det ikke er snakk om ubetydelige verdier. Ved direkte salg må ikke salgsprisen være lavere enn verditakst basert på markedspris. Taksten må være holdt av uavhengig takstmann, og tidspunktet for taksering må ligge nær opptil tidspunktet for avhending.

---

<sup>2</sup> fastsatt av Arbeids og administrasjonsdepartementet 19.12.1997.

## 6 Faktabeskrivelse

### 6.1 Forhandlingene og resultatet av forhandlingene

#### Forhåndsavklaring fra Skifte Eiendom

Høsten 2004 sender Skifte Eiendom et brev om forhåndsavklaring av statlig eiendom<sup>3</sup>. I dette brevet varsles at Skifte Eiendom planlegger å avhende magasinleiren. Adressater er både departementer og statlige etater, samt Ski kommune. Staten får tre ukers frist på å melde sin interesse. Vedlagt brevet følger takst for eiendommen av 06.02.2004. Taksten er på 7,5 millioner kroner.

#### Samarbeid mellom Skifte Eiendom og Ski kommune om skisse for magasinleiren

I Ski kommune igangsettes en prosess for hvordan eiendommen skal utnyttes. I diskusjonene som foregår i desember 2004 er Teknisk etat og Kulturavdelingen involvert. Kulturavdelingen ser store muligheter for kulturaktiviteter og leverer innspill til en idéskisse for utnyttelse av eiendommen<sup>4</sup>.

Kvernaas Arkitekter engasjeres av Ski kommune og Skifte Eiendom i fellesskap for å utarbeide skissen. Skissen legges til grunn for det videre samarbeidet mellom Ski kommune og Skifte Eiendom. Det etableres en arbeidsgruppe som kaller seg samordningsgruppen, med representanter fra Ski kommune og Skifte Eiendom. Mandatet er å finne en for begge parter akseptabel løsning for magasinleiren i tråd med skissen.

Det var to representanter fra Ski kommune i gruppen, herunder daværende teknisk sjef. Han opplyser til revisjonen at hans oppgave i saken var å se på mulighetene for å sette bygningene i magasinleiren i stand uten å belaste kommunens økonomi. Planen var at kommunen kunne kjøpe magasinleiren og ta den i bruk til kulturformål. Det ble diskutert ulike finansieringskilder for dette, herunder salg av boligtomter.

Revisjonen har intervjuet daværende rådmann. Han viser til at Forsvarsbygg og Ski kommune hadde forskjellig utgangspunkt for avhendingen av magasinleiren. Det var ulik oppfatning i forhold til hvordan eiendommen burde verdsettes. Ski kommunes utgangspunkt var at det ville koste flere titalls millioner å sette bygningene i stand. Kulturavdelingen så interessante muligheter for eiendommen, samtidig som denne virksomheten har begrensede budsjettmidler. Det ville derfor være nødvendig å finansiere anskaffelsen og istandsetting på andre måter enn via kulturvirksomhetens driftsmidler. Denne diskusjonen skjedde i følge daværende rådmann før Skifte Eiendom klargjorde at kommunen måtte betale takst for å kunne kjøpe området.

Denne forutsetningen klargjøres i begynnelsen av 2005. Samordningsgruppa avholder et møte 10.01.2005. I et referat fra møtet<sup>5</sup> viser Skifte Eiendom til at de har fått ny instruks av Stortinget. Instruksen fastlegger at stat og kommune skal ha forrang så sant ervervet skjer til takst. Det står videre at Ski kommune må ta opp med Stortinget dersom en løsning med erverv under takst skal iverksettes. Revisjonen har funnet at betingelsen gjentas fra Skifte Eiendom flere ganger i sin senere korrespondanse med Ski kommune, herunder brev av

<sup>3</sup> Jf brev av 10.09.2004

<sup>4</sup> Jf notat av 03.12.2004 fra virksomhetsleder i Kulturavdelingen til tidligere teknisk sjef

<sup>5</sup> Møtereferat av 14.01.2005

22.02.2005, brev av 24.05.2006, 11.07.2006<sup>6</sup> og 22.08.2006. I samtale med revisjonen presiserer prosjektleder i Skifte Eiendom at dette ble gjentatt flere ganger muntlig i møter med Ski kommune.

Revisjonen har funnet at det var en viss uenighet mellom Skifte Eiendom og Ski kommune knyttet til taksten av magasinleiren. I referatet fra januarmøtet i samordningsgruppen vises det til at taksten av 06.02.2004 er av gammel dato. Det framgår også at det er uklarheter knyttet til arealstørrelse. Det besluttet i møtet at Skifte Eiendom innhenter ny takst. Ski kommune skulle på sin side oversende de korrekte grensene for de aktuelle arealene med avgitt størrelse og formål. Så snart ny takst forelå, skulle Ski kommune sende sin henvendelse vedrørende overtakelse av magasinleiren<sup>7</sup>.

Etter det revisjonen kan se, ble det ikke avholdt flere møter i samordningsgruppen. Revisjonen har ikke funnet dokumentert at Ski kommune sendte nye korrekte grenser for aktuelle arealer med avgitt størrelse og formål. Revisjonen kan heller ikke se at Skifte Eiendom innhentet noen ny takst før i udatert brev mottatt i Ski kommune 11.07.2006.

### **Politisk styringsgruppe nedsettes**

Kommunestyret fattet i møte 15.12.2004 vedtak om at det var ønskelig at det ble oppnevnt en arbeidsgruppe som skulle vurdere overtakelse/kjøp av Magasinleiren, eventuelt et makeskifte med Skifte Eiendom. Forslag om dette ble satt fram i sak om økonomiplan for perioden 2005 – 2008, jf sak 0086/04.

I formannskapetets møte i januar 2005 vedtas å nedsette en styringsgruppe for å vurdere en overtakelse/kjøp/makeskifte av magasinleiren, bestående av 4 politikere og rådmannen. Gruppens sekretær var teknisk sjef. Følgende politikere ble oppnevnt: Johan Kristian Bjerke, Laila Støen, Lisbeth Böhler og Katrine Kvakkestad.<sup>8</sup>

Revisjonen har ikke funnet at denne gruppen har hatt noen møter. Et av medlemmene i styringsgruppen, Laila Støen, sender 16.09.2005 en e-post til postmottak i Ski kommune hvor hun viser til at hun verken har mottatt innkallinger til møter i styringsgruppen eller andre papirer vedrørende saken. Hun etterlyser svar på hva som skjer i saken. E-posten videresendes fra rådmannens forværelse til rådmann og teknisk sjef 20.09.2005.

På spørsmål fra revisjonen om hvorfor denne gruppen aldri ble aktivisert, svarer daværende teknisk sjef at det er sekretærens oppgave å kalle inn til møter, men at dette ikke ble gjort. Dette begrunnes i anbudssaken<sup>9</sup> som pågikk i 2005.

Prosjektleder i Skifte Eiendom opplyser at han ved flere anledninger i 2005 kontaktet Ski kommune om status i saken. Han fikk opplyst at den politiske styringsgruppen skulle vurdere om de skulle kjøpe til takst.

---

<sup>6</sup> Brev er udatert, mottatt i Ski kommune 11.07.2006

<sup>7</sup> Møtereferat av 14.01.2005

<sup>8</sup> møte i formannskapet 19.01.2005, jf sak 0003/05

<sup>9</sup> Kontrollutvalget vedtok i sitt møte den 18. januar 2005 å sette i gang prosjektet Anbud i Ski kommune. Denne saken omhandlet påstander om uregelmessigheter rundt innkjøp i Eiendomsavdelingen, underlagt Teknisk etat.

**Brev fra Skifte Eiendom om Utvidet offentlig avklaring trinn 1<sup>10</sup>**

Skifte Eiendom sender et brev 22.02.2005 der Ski kommune står på deres adresseliste. Dette er avhendingsprosessens trinn 1. I følge brevet er hensikten at adressatene kan starte arbeidet med å avklare hvilke eiendommer som er aktuelt for stat, kommune eller fylkeskommune å overta til takst. Det informeres om at ved hhv trinn 2 og 3 vil det bli satt en konkret frist for tilbakemelding som forutsetter at vurderingene er igangsatt.

Revisjonen har ikke funnet dokumentert noen korrespondanse verken internt i administrasjonen eller opp på politisk nivå før Skifte Eiendom etterlyser svar i en e-post til daværende teknisk sjef i slutten av august 2005.<sup>11</sup> I e-posten viser Skifte Eiendom til at de er stilt stramme krav til avhendig og at det er nødvendig med en snarlig avklaring. Skifte Eiendom ber Ski kommune om en avklaring innen uke 37, dvs medio september 2005.

Revisjonen kan ikke se at Ski kommune ga noen avklaring innen denne fristen. I oktober 2005 informeres imidlertid medlemmene av styringsgruppen, rådmann og ordfører om at Skifte Eiendom ber om avklaring<sup>12</sup>. Informasjonen gis i et notat fra daværende teknisk sjef. I notatet framgår blant annet at det i utgangspunktet er Skifte Eiendom/Forsvarsbygg som har et ansvar for å vedlikeholde og ivareta eksisterende bygningsmasse og at eiendommen er avsatt til verneformål og ikke kan bebygges ytterligere eller brukes til annet formål. Dette innebærer i følge notatet at det er/bør være uaktuelt fra kommunes side å betale vesentlige summer for eiendommen. Daværende teknisk sjef viser til at manglende kapasitet i teknisk etat innebærer liten mulighet til å arbeide videre med prosjektet inneværende år. Det framgår at dersom dette arbeidet skal fortsette nå må det kjøpes inn ressurser eksternt for oppfølging og at reguleringsjefen kan nyttes som prosjektleder. Avslutningsvis understreker daværende teknisk sjef at en utvikling av magasinleiren til allmenntilgjengelig/kulturelle formål både er spennende og viktig for Ski som et kultursentrum og han vil absolutt anbefale at arbeidet tas opp igjen. Det opplyses i notatet at saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.

Samme dag skriver Ski kommune ved daværende teknisk sjef til Skifte Eiendom at de på grunn av spesielle omstendigheter og stort arbeidspress ikke har fått gjort mer med saken, men at det er nedsatt en styringsgruppe for å arbeide videre med den. Avslutningsvis opplyser daværende teknisk sjef at han fratrer sin stilling og at saken er oversendt rådmannen for videre oppfølging. Prosjektleder i Skifte Eiendom oppgir til revisjonen at han ikke hørte noe fra daværende rådmann og tolket dette som at magasinleiren var lavt prioritert i Ski kommune.

Revisjonen har ikke funnet dokumentert at det gjøres noe aktivt verken fra Ski kommune eller fra Skifte Eiendom før våren 2006. Daværende teknisk sjef har i intervju med revisjonen uttrykt at han er overrasket over at styringsgruppen ikke tok tak i saken selv ovenfor rådmannen når de fikk hans notat av 03.10.2005.

---

<sup>10</sup> Se vedlegg 1 brev fra Skifte Eiendom av 22.02.2005 Utvidet offentlig avklaring trinn 1 – avhending av fast eiendom i Forsvarets eie, samt avklaring av eiendommer som bør holdes i offentlig eie for allment friluftsliv

<sup>11</sup> E-posten er datert 30.08.2005

<sup>12</sup> Notat av 03.10.2005

**Saken behandles politisk våren 2006**

Nytt initiativ i saken skjer i mars 2006. Ski kommune ved Kulturavdelingen tar skriftlig kontakt med Skifte Eiendom og ber om en oppdatering på hvor saken står.<sup>13</sup> Skifte Eiendom svarer ved å vedlegge notat fra Skifte Eiendoms vernekonsulent.

I e-post av 28.03.2006 vises det til møte samme dag hvor etatslederne i barnehage og kultur og opplæring ble enige om at saken skal omfatte kultur-/verneformål og barnehageformål. Det besluttes å legge saken fram for politisk behandling.

Medlemmer av drifts- og brukerutvalget foretar en befaringsreise av området den 19.04.2006. I intervju med daværende konstituert rådmann viser hun til at politikerne gav uttrykk for at de syntes bygningsmassen var i så dårlig forfatning at det var skepsis til å kjøpe dette. Hun viser til at det forelå utsagn fra politikere om at man egentlig burde få betalt for å overta magasinleiren og ikke betale for den. I følge henne ble det gitt uttrykk for noe av det samme også i formannskapet. Disse utsagnene oppfatter hun som klare politiske signaler om at det ikke ville være aktuelt å kjøpe tomten til det prisnivået som var satt for kjøp av tomten. I den etterfølgende politiske behandlingen ble det fattet vedtak om å inngå/innlede forhandlinger om kjøp av magasinleiren. Dette fremgår av protokollene fra møtene både i driftsutvalget<sup>14</sup>, brukerutvalget<sup>15</sup> og formannskapet<sup>16</sup>

Kommunestyret vedtar i møte 14.06.2006, sak 54/06 følgende:

1. Ski kommune innleder forhandlinger med Skifte Eiendom om kjøp av eiendommen Ski magasinleir.
2. Styringsgruppe nedsatt 19.01.2005 skal utarbeide plan om hvordan eiendommen kan utvikles. Rådmannen besørger sekretariat for arbeidsgruppen.
3. Det innpasses barnehage i området
4. Når forhandlinger er ferdige og prisen er avklart blir det lagt fram ny politisk sak til behandling.

**Skifte Eiendom gjentar tilbudet til kommunen om kjøp til takst i slutten av mai 2006**

Som svar på en bekymringsmelding til Skifte Eiendom fra Ski kommune om bygningenes tilstand, skriver Skifte Eiendom i sitt brev av 24.05.2006 at de deler denne bekymringen. De viser til sitt tidligere brev av 10.09.2004 vedrørende forhåndsavklaring til Staten og Ski kommune og mener de har vært imøtekommende mht nødvendig behandlingstid i kommunen. Det står i brevet at Skifte Eiendom har besluttet snarest mulig å avhende eiendommen og at ny takst er rekvirert. I anledning avhendingen gjentas tilbudet til kommunen om kjøp til takst. Det står videre at tilbudet skal komme i en egen ekspedisjon med det første.

I samtale med revisjonen oppgir prosjektleder i Skifte Eiendom at det til sammen har gått ca 2 år og at Forsvarsdepartementet har reagert på dette. Skifte Eiendom har forklart til departementet at de har prøvd å imøtekomme kommunens behov for ekstra tid og har møtt forståelse for dette. Normalprosedyren er at det tar minst fire måneder fra forhåndsvarsling til kommunen må gi svar på tilbud<sup>17</sup>.

<sup>13</sup> jf e-post datert 01.03.2006

<sup>14</sup> Jf møte 19.04.2006, sak 15/06

<sup>15</sup> Jf møte 19.05.2006, sak 15/06

<sup>16</sup> Jf møte 31.05.2006, sak 55/06

<sup>17</sup> Direktør i Skifte Eiendoms presentasjon til Kommunens sentralforbund (2005)

Ski kommune orienterer Skifte Eiendom i brev av 28.06.2006 om kommunestyrets vedtak og vedlegger utskrift fra kommunestyrets behandling.

### **Brev fra Skifte Eiendom om Utvidet offentlig avklaring trinn 2, juli 2006**

Ski kommune mottar tilbud fra Skifte Eiendom 11.07.2006. Her står at dersom fylkeskommunen eller kommunen ønsker å erverve eiendom, oppfordres de til innen en frist på tre uker fra mottagelsen av dette skriv å melde sin interesse til Forsvarsbygg. Ny takst av 10.06.2006 er vedlagt brevet. Det framgår i takstdokumentet at eiendommen har en markedsverdi på 7,6 millioner kroner.

Ski kommune melder sin interesse skriftlig innen treukersfristen i et brev til Forsvarsbygg<sup>18</sup>. Her står at man fra kommunens side er interessert i å kjøpe Ski magasinleir, men at saken vil måtte ta noe tid for å få en administrativ og politisk behandling. Brevet avsluttes med at Ski kommune likevel er innstilt på å innlede forhandlinger med det første i tråd med kommunestyrets vedtak 14.06.2006.

Daværende konstituert rådmann har opplyst til revisjonen at hun tok telefonisk kontakt med Skifte Eiendom for å få utsatt fristen for å rekke å få saken opp på politisk nivå. Hun sier at hun oppfattet samtalen som ubehagelig og at saksbehandler var lite imøtekommende. Det var ikke mulig å få til en dialog verken på takst eller frist. Hun fikk beskjed om at prisen var satt og at den ikke kunne forhandles. Hun ba om å få bekreftet opplysningene fra Skifte Eiendom skriftlig.

### **Nytt brev fra Skifte Eiendom om avhending av Ski magasinleir. Kommunen gis en endelig frist.**

Forsvarsbygg sender brev til Ski kommune 22.08.2006. I brevet presiseres at taksten ikke kan forhandles ut fra regelverk i EU-direktiver. Det står videre at dersom ikke taksten tilfredsstillter kommunens forventninger om pris, er det mulig å oppnevne takstnemnd. Ski kommune gis endelig frist 08.09.2006.

Prosjektleder med ansvar for Ski magasinleir i Skifte Eiendom har i intervju med revisjonen beskrevet takstnemndprosessen. Han opplyser at takstnemndordningen ble opprettet som følge av at kommunen fikk forkjøpsrett. Takstnemnden består av tre godkjente takstmenn, 2 faste medlemmer og 1 som oppnevnes av den enkelte kommune. Skifte Eiendom er oppdragsgiver for nemnda og dekker alle kostnadene. Utfallet av behandling i takstnemnd har variert både opp og ned i forhold til opprinnelig takst. Revisjonen har ikke komplette opplysninger om utfall fra takstnemndens behandlinger. Takstnemndas behandling oppgis å ta ca 3 måneder.

På spørsmål om hvorfor muligheten om å oppnevne takstnemnd ikke ble benyttet i forhandlingene med Skifte Eiendom, svarer daværende konstituert rådmann at det ble antatt at endringer i taksten ville bli små etter de klare EU-direktivene og at takstsummen på bakgrunn av tidligere signaler, ble å betrakte som uaktuell for det politiske flertall. Videre opplyser daværende konstituert rådmann at hun på denne bakgrunn besluttet at forkjøpsretten ikke kunne anvendes. Hun viser til at hun heller ikke hadde myndighet til å inngå kjøpsavtale uten en politisk behandling.

---

<sup>18</sup> jf brev av 28.07.2006

På fristdagen 08.09.2006, ringer prosjektleder i Skifte Eiendom til juridisk rådgiver i Ski kommune for å få en oppdatering på prosessen. I samtalen bekrefter juridisk rådgiver at Ski kommune ikke vil benytte seg av sin forkjøpsrett.<sup>19</sup> Juridisk rådgiver oppgir til revisjonen at beslutningen om ikke benytte forkjøpsrett var kommunisert til henne fra rådmannen.

Magasinleiren legges deretter ut på det åpne markedet. Det gjennomføres et hastemøte i formannskapet 01.11.2006 hvor det besluttes å gi et bud på 1 million kroner. Magasinleiren selges senere for 18 millioner kroner.

Revisjonen har registrert at det i lokalavisen er framsagt at Ski kommune gikk glipp av en milliongevinst ved å ikke benytte forkjøpsretten om å kjøpe til takst og deretter videreselge denne. I Revisjonens samtaler med Skifte Eiendom framkommer det at det ved direktesalg til kommune skal tinglyses følgende klausul på eiendommen:<sup>20</sup>

*”Dersom eiendommen, innen 10 år, omreguleres/bruksendres eller selges videre til annet formål/utnyttning enn den som er anført som begrunnelse for direktesalget, har Forsvarsbygg rett til :*

- *100 % av en eventuell verdiøkning.*
- *Eventuelle investeringer som kommunen/fylkeskommunen har foretatt i eiendommen hensyntas i rimelig grad.*
- *Dersom det vurderes som urimelig å kreve 100% av verdiøkningen, kan Forsvarsbygg akseptere at kravet på kompensasjon, helt eller delvis, reduseres.*

*Kommunen/fylkeskommunen plikter å underrette Forsvarsbygg dersom en situasjon som antas å kunne utløse krav om kompensasjon oppstår.”*

Prosjektleder i Skifte Eiendom presiserer at hvis Ski kommune hadde brukt forkjøpsretten og videresolgt eiendommen med gevinst innen 10 år, ville denne tilfalt Staten.

## **6.2 Administrasjonens orientering til politisk nivå**

Revisjonen har undersøkt hva som ble gitt av orienteringer til politisk nivå om saken etter kommunestyrets vedtak 14.06.2006.

Både formannskapet og kommunestyret hadde møter før fristen gikk ut. Formannskapet hadde et møte 23.08.2006. Kommunestyret hadde møte den 06.09.2006. Revisjonen har i intervju spurt daværende konstituert rådmann om det ble gjort noe fra administrasjonens side for å legge saken fram for politisk behandling. Hun viser til at saken teknisk sett kunne blitt behandlet som en hastesak. Dette ble ikke gjort. Hun viser også til at en annen mulighet hadde vært å utarbeide en sak som ble lagt over bordet til kommunestyret, men at dette hadde vært en ekstraordinær behandling. Dette ble derimot heller ikke gjort. Hun oppgir at dette imidlertid ikke ble diskutert av rådmann og ordfører og det ble heller ikke tatt noe initiativ av disse for å skulle legge fram saken. En av grunnene for dette var at daværende konstituert rådmann ikke ville være til stede på kommunestyremøtet. Hennes stedfortreder fungerte i

<sup>19</sup> Jf brev av 19.09.2006 fra Skifte Eiendom.

<sup>20</sup> Jf pkt. 12 i Skifte Eiendoms standard kjøpekontrakt for direkte salg til kommune, fylkeskommune eller annen statlig etat.



stedet som rådmann på møtet. Daværende konstituert rådmann er av den oppfatning at manglende orientering i formannskap og kommunestyret bør være et delt ansvar mellom rådmann og politisk nivå.

Videre opplyser daværende konstituert rådmann at fungerende ordfører ble informert om/rådført i forhold til den beslutningen som ble fattet. Hun mener at fungerende ordfører var innforstått og enig i den vurdering som ble gjort fra administrasjonen sin side. Hun viser til at juridisk rådgiver også hadde samtale med ordfører om dette. Det ble ikke skrevet referat fra samtalen.

Fungerende ordfører har imidlertid opplyst til revisjonen at hun var ukjent med forløpet i saken og at hun ikke så brevene fra Forsvarsbygg før i saksutredningen i kommunestyret 01.11.2006. Hun viser til at hun gikk igjennom sakslisten til formannskapsmøtet 23.08.2006, men at hun ikke fikk informasjon om magasinleiren da. Hun husker imidlertid at daværende konstituert rådmann fortalte muntlig om fristen for forkjøpsretten og at det var for sent å gjøre noe med den. Hun forteller at hun fikk opplyst dette en dag hun hentet posten på forværelset. Hun mener videre at hun burde ha visst mer om saken, men fikk ikke vite noe om saken.

På spørsmål fra revisjonen om fungerende ordfører ville tatt opp saken i kommunestyremøtet 6. september dersom hun visste at takst var endelig tilbud fra Skifte Eiendom og at fristen var satt til 8. september, har hun forklart at hun først måtte blitt gjort kjent med at det hadde vært et brev fra Skifte Eiendom om dette. Hun hadde regnet med at rådmannen hadde hatt et møte med henne for å få dette opp på kommunestyremøtet 6. september.

Generelt opplyser daværende konstituert rådmann at hun antok at det var tilstrekkelig med tid til å kunne revitalisere styringsgruppen og at gruppen kunne gjøre vurderinger knyttet til avhending av magasinleiren. Siden man normalt ikke innkaller til møter på sommeren, så var det tenkt å innkalle til møte i slutten av august eller begynnelsen av september. Meningen var at styringsgruppen skulle innlede forhandlingene, ta for seg det gamle mandatet og sette i gang jobben igjen. Hun mente at rådmannens rolle var å innta en kontakt for å innlede forhandlinger.

Daværende konstituert rådmann sier til revisjonen at i stedet for å orientere om saken på formannskapsmøtet 23.08.2006, valgte hun å utarbeide et orienteringsnotat for at politikerne skulle være informert om situasjonen. Hun viser til at notatet av 13.09.2006 ble overlevert fungerende ordfører og lagt inn i såkalt E-sak. Da ordfører kom tilbake etter sykmelding mener hun at dette lå i hans innkomne brevboks.

Fungerende ordfører bekrefter at hun mottok et notat fra rådmannen datert 13.09.2006. I notatet framgår blant annet følgende:

”Sett i lys av de store investeringene som nå gjøres på tjenestesiden i Ski kommune, kunne ikke rådmannen se at det var mulig å prioritere kjøp av Ski magasinleir på dette tidspunkt. At det ikke var rom for forhandlinger med hensyn til kjøpesum underbygget standpunktet ytterligere

Den korte fristen som ble satt av Forsvarsbygg var absolutt og medførte at man ikke kunne behandle saken på forsvarlig måte med fremleggelse for kommunestyret. Arbeidsgruppa rakk heller ikke å sette seg tilstrekkelig inn i saken til å kunne komme med råd.

Man har derfor meldt tilbake til Forsvarsbygg at man ikke kan si ja til å kjøpe eiendommen til takst innen den tidsfristen som ble satt. Konsekvensen av dette er i følge Forsvarsbygg at eiendommen leges ut for salg på det åpne marked. Det understrekes imidlertid at det ikke er noe i veien for at kommunen kan by på eiendommen på lik linje med andre interessenter. Det er heller ikke utenkelig at prisen på det åpne marked vil kunne bli lavere enn takst”.

Daværende konstituert rådmann opplyser at hun ikke hørte noe etter orienteringsnotatet. Det kom ingen signaler eller kommentarer på at beslutningen om å takke nei til Skifte Eiendom var feil eller forkastelig. Ut fra dette vurderte hun det slik at politikerne hadde gjort den samme vurderingen som hun og fungerende ordfører hadde gjort. Hun viser til at tilbakemeldingene først da saken ble skrevet om i avisen og at det ble fremmet en interpellasjon om saken.

Daværende konstituert rådmann har opplyst til revisjonen at hun mener hun gjorde en riktig vurdering når hun nå kjenner realitetene i saken. Hun viser til at behandlingen i kommunestyret og formannskapet 01.11 2006 viser at et klart politisk flertall ikke ønsket å overta eiendommen til den takst som forelå<sup>21</sup>. Dersom signalene hadde vært slik at det var interesse for å kjøpe til takst, så hadde saken helt klart blitt behandlet deretter.

---

<sup>21</sup> Jf at Formannskapet vedtok å legge inn et bud på 1 million kroner på Ski Magasinleir.

## 7 Vurderinger

### 7.1 Forhandlingene og resultatet av forhandlingene

Undersøkelsen viser at det ble gjennomført diskusjoner om utnyttelse av magasinleiren i samordningsgruppen i desember 2004/januar 2005. Mandatet var å finne en akseptabel løsning for magasinleiren med grunnlag i skissen fra Kvernaas Arkitekter. Det er mulig at dette arbeidet innebar konstruktive forhandlinger, men etter det revisjonen kan se, resulterte ikke forhandlingene i en felles beslutning. I stedet opphørte møtene i samordningsgruppen og den formelle kontakten mellom Ski kommune og Skifte Eiendom syntes å bli mer sporadisk.

Etter revisjonens vurdering burde Ski kommune vært mer aktiv i forhold til å få avklart administrativt og politisk om det var interesse for å benytte seg av forkjøpsretten. Revisjonen viser til at kommunen ble kjent med Skifte Eiendoms avhendingsprosedyrer gjennom Skifte Eiendoms brev av 22.02.2005 og slik sett kunne forberedt seg i forhold til neste trinn i avhendingen. Undersøkelsen viser imidlertid at det skjedde svært lite i Ski kommune før våren 2006. Styringsgruppen som ble nedsatt i januar 2005 for å jobbe med saken, ble aldri sammenkalt. Magasinleirsaken ble nedprioritert framfor andre presserende oppgaver i kommunen i 2005. Heller ikke da Skifte Eiendom i august 2005 i sin henvendelse påpekte at det var nødvendig med en snarlig avklaring, ble det gjort noen grep fra administrasjonens side.

Slik revisjonen ser det er henvendelsene fra Skifte Eiendom sporadiske i 2005. De synes ikke å være særlig pågående og dette kan etter revisjonens vurdering ha medvirket til at også Ski kommune ble passivisert i denne perioden. Revisjonen mener allikevel at kommunen burde ha gjort nødvendige avklaringer både administrativt og politisk slik at de var forberedt da Skifte Eiendom sendte sitt brev om Utvidet offentlig avklaring trinn 2 i juli 2006.

Etter revisjonens vurdering er det uheldig for kommunens håndtering av saken at kommunen ikke tidligere la til grunn at takstprisen ikke kunne forhandles utover det en takstnemnd ville komme frem til. Allerede i januar 2005 opplyser Skifte Eiendom i sitt brev at eiendommen bare kan overtas til takst<sup>22</sup>. Denne betingelsen ble gjentatt også i senere brev fra Skifte Eiendom. På tross av dette synes det som om kommunen, både administrativt og politisk, hele tiden har hatt en oppfatning av at prisen burde reduseres betydelig. Da Forsvarsbygg eksplisitt presiserte i brev mottatt 23.08.2006 at eiendommen bare kan overdras til takst, valgte daværende konstituert rådmann å avstå fra å benytte takstnemnd og takket nei til bruk av forkjøpsretten.

### 7.2 Administrasjonens orientering til politisk nivå

Revisjonens gjennomgang viser at styringsgruppen som ble oppnevnt av formannskapet i møte den 19.01.2005 ikke ble sammenkalt slik at de fikk konstituert seg. Sekretær/teknisk sjef har, slik revisjonen ser det, ansvaret for å sammenkalle styringsgruppen. Revisjonen kan heller ikke se at styringsgruppens medlemmer fikk informasjon vedrørende utviklingen i saken med unntak av teknisk sjefs notat av 03.10.2005.

---

<sup>22</sup> Jf. Instruks om avhending av statlig eiendom mv. (Avhendingsinstruksen). Arbeids- og administrasjonsdepartementet 19.12.1997.

Styringsgruppen ble av kommunestyret i møte 14.06.2006 gitt i oppdrag å utarbeide plan for hvordan eiendommen kunne utvikles (pkt 2 i vedtak). Denne gangen skulle rådmannen besørge sekretariat for arbeidsgruppen. Styringsgruppen ble heller ikke denne gang sammenkalt. Slik revisjonen ser det ble styringsgruppens medlemmer heller ikke informert om utviklingen i saken. Etter revisjonens mening burde sekretær for styringsgruppen ha sørget for at denne ble sammenkalt og gitt medlemmene løpende informasjon om utviklingen i saken.

Revisjonen har i intervju med assisterende rådmann og varaordfører fått informasjon om hvordan politisk nivå ble orientert. Revisjonen konstaterer at de har ulikt syn på i hvilken grad fungerende ordfører ble løpende informert om saken av konstituert rådmann. Det ble ikke ført noe skriftlig notat fra eventuelle møter eller orienteringer. Revisjonen kan derfor ikke fastslå om en slik løpende orientering ble gitt. Revisjonen vil på generelt grunnlag påpeke at i de tilfeller rådmannen er i tvil om en sak må behandles politisk iht. delegasjonsreglementet eller tidligere vedtak, bør avklaringen med ordfører skriftliggjøres.

### **7.3 Administrasjonens etterlevelse av gitte fullmakter og delegasjonsreglement**

I følge kommuneloven § 23 nr. 2 og Ski kommunes delegasjonsreglement er det rådmannens ansvar å påse at de saker som skal legges frem for folkevalgte organ er forsvarlig utredet og at vedtak blir iverksatt.

Revisjonens gjennomgang av forhandlingene mellom Ski kommune og Skifte Eiendom viser at det gjentatte ganger ble klargjort fra Skifte Eiendom at avhending av statlige eiendommer ved direkte salg til kommunen skal være basert på en uavhengig takst. Denne betingelsen for forhandlingene kan ikke revisjonen se fremgår av administrasjonens saksutredning til den politiske behandlingen i kommunestyrets møte den 14.06.2006 hvor fullmakt for forhandlinger med Skifte Eiendom ble gitt. Hvis dette hadde blitt gjort kjent for kommunestyret, kunne kommunestyret tatt hensyn til dette i vedtaket.

Kommunestyret vedtok i sak 54/06<sup>23</sup> både at Ski kommune skulle innlede forhandlinger og legge saken fram til ny politisk behandling når forhandlingene var ferdige og prisen var avklart (pkt 1 og 4 i vedtak). Prisen for Ski magasinleir ble avklart i brev fra Forsvarsbygg mottatt av Ski kommune den 11.07.2006. Det at takstprisen var endelig tilbud fra Forsvarsbygg/Skifte Eiendom ble ytterligere bekreftet både i telefonsamtale og påfølgende brev fra Forsvarsbygg 22.08.2006. Slik revisjonen ser det var forhandlingene ferdige og prisen avklart i og med at Ski kommune ikke valgte å bestride takst ved å benytte takstnemnd.

I følge kommunestyrets vedtak skulle det nå fremmes ny politisk sak til behandling. Dette ble ikke gjort selv om det fortsatt var mulighet for å ta en politisk beslutning i kommunestyremøtet 06.09.2006. Saken ble heller ikke lagt frem i formannskapsmøtet 23.08.2006 selv om rådmannen på dette tidspunkt var klar over at Ski magasinleir skulle selges snarlig, enten til takst eller på det åpne markedet. Revisjonen mener at daværende konstituert rådmann hadde mulighet til å legge frem saken både i formannskapets og kommunestyrets møter innen fristen 08.09.2006. Revisjonens vurdering er at dette burde rådmannen ha gjort.

---

<sup>23</sup> SKI MAGASINLEIR - BEVARINGSRETTET GJENBRUK, KULTURPARK OG BARNEHAGE

## 8 Konklusjon

- Ski kommune har ikke vært tilstrekkelig aktiv i å avklare hvorvidt kommunen ville benytte forkjøpsretten til Ski magasinleir etter at den fikk henvendelse om dette høsten 2004.
- Sekretær sammenkalte ikke på noe tidspunkt den politiske styringsgruppen og medlemmene ble heller ikke holdt løpende orientert om utviklingen i saken.
- Revisjonen konstaterer at daværende konstituert rådmann og daværende fungerende ordfører har ulikt syn på i hvilken grad daværende fungerende ordfører ble holdt løpende orientert og rådført om saken av daværende konstituert rådmann. Revisjonen kan derfor ikke fastslå om en slik løpende orientering ble gitt. Revisjonen vil på generelt grunnlag påpeke at i de tilfeller rådmannen er i tvil om en sak må behandles politisk iht. delegasjonsreglementet eller tidligere vedtak, bør avklaringen med ordfører skriftliggjøres.
- Saksutredningen til KST - 54/06 synes ikke å være fullstendig. Dette fordi saksdokumentene mangler informasjon om at salgsprisen ikke kunne være lavere enn verditakst basert på markedspris ved direkte salg til kommunen. Hvis dette hadde blitt gjort kjent for kommunestyret, kunne kommunestyret tatt hensyn til dette i vedtaket.
- Revisjonen mener at daværende konstituert rådmann hadde mulighet til å legge frem saken både i formannskapet og kommunestyret innen fristen 08.09.2006. Revisjonens vurdering er at dette burde rådmannen ha gjort.



Follo Distriktsrevisjon  
Postboks 3010  
1402 SKI

Vår ref.: 07/219-2 1660/07

Deres ref.:

Arknr.: 611 &13 GNR 136/1

Dato: 26.01.2007

## **FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT OM SKI MAGASINLEIR - HØRINGSUTTALELSE**

Det vises til deres brev av 19. januar d.å. vedrørende forvaltningsrevisjonsrapport om Ski magasinleir. Rapporten gir en god fremstilling av historikken i saken, og revisjonens konklusjoner er fremstilt på tydelig måte. Rådmannen har ingen innvendinger til revisjonens metodebruk eller revisjonskriterier.

Rådmannen har følgende kommentarer til rapportens konklusjoner fremstilt i del 8, s 19:

### Første kulepunkt:

Rådmannen sier seg enig i rapportens konklusjon om at Ski kommune ikke har vært tilstrekkelig aktive for å få avklart bruk av forkjøpsretten. Saken har pågått helt siden høsten 2004.

### Andre kulepunkt:

Det konkluderes her om den politiske styringsgruppens sekretærfunksjon.

Som revisjonen korrekt beskriver i sin rapport har styringsgruppens sekretær, teknisk sjef, ikke innkalt til møter som forutsatt.

Rådmannen vil imidlertid bemerke at notatet av 3. oktober 2005 som oppsummerer status i saken, ble sendt både til ordfører, rådmann og styringsgruppens medlemmer.

### Tredje kulepunkt

Det konkluderes her med at revisjonen ikke kan fastslå om daværende fungerende ordfører ble holdt løpende orientert.

Rådmannen konstaterer at det her foreligger ulikt syn på i hvilken utstrekning daværende fungerende ordfører ble orientert om saken.

Ordfører ble muntlig orientert om saken, det ble ikke avholdt et formelt møte som det ble skrevet referat fra. Denne form for løpende kontakt med ordfører er ikke uvanlig for å få diskutert og avklart saker. Rådmannen ser imidlertid at man burde ha forsikret seg om at de opplysninger som ble gitt fungerende ordfører om saken og administrasjonens håndtering av denne, faktisk ble oppfattet slik intensjonen var. En ser i ettertid at man også burde lagt frem skriftlig informasjon om saken før fristens utløp 08.09.06.

Fjerde kulepunkt

Revisjonen konkluderer med at saksutredningen til KST – 54/06 ikke synes å ha vært fullstendig.

Rådmannen ønsker i denne sammenheng å opplyse om at dette saksframlegget fra kultur- og opplæringsetaten kom på bakgrunn av den bekymringsmelding som etaten sendte Skifte Eiendom den samme våren og det svar man fikk. Saksbehandlerne har ikke tatt for seg hele sakshistorikken i sitt framlegg. Saken dreide seg om å få en debatt om fremtidig bruk av Ski magasinleir til kulturformål og plassering av ny barnehage. Dette reflekteres også i kommunestyrets vedtak, jf punktet om at styringsgruppens arbeid med dette skulle igangsettes.

På tidspunktet for utarbeidelsen av saksframlegget i april måned var man ikke klar over når en ny takst ville bli foretatt, eller når et tilbud fra Skifte Eiendom ville foreligge. Det ble ikke opplyst noe om tidspunkt for dette i Skifte Eiendoms brev av 24. mai 2006.

Punktet i vedtaket om at Ski kommune skal innlede forhandlinger med Skifte Eiendom om kjøp av magasinleiren er derfor naturlig sett på denne bakgrunn. Hensikten var at når man hadde fått ny takst og avklaringene (forhandlingene) med Skifte Eiendom var foretatt, skulle saken fremmes for ny politisk behandling. Ny takst forelå i kommunen først 11.07.06.

Femte kulepunkt

Revisjonen konkluderer med at daværende konstituert rådmann burde fremlagt saken for formannskap og kommunestyre. Rådmannen ser i ettertid at saken skulle og burde vært fremlagt til politisk behandling. Man beklager at dette ikke ble gjort.

Med hilsen



Unni Elisabeth Skaar  
rådmann

Saksbehandler: Unni Elisabeth Skaar, tlf. 64 87 85 10

## 10 Revisjonens kommentarer til rådmannens uttalelse

Revisjonen ser positivt på at rådmannen i sin uttalelse i hovedsak har sluttet seg til de konklusjoner revisjonen har fremmet i rapporten.

Revisjonen vil imidlertid vedholde konklusjonen på at saksframlegget i KST - 54/06 ikke synes å være fullstendig. Rådmannen opplyser til dette at saksbehandlerne ikke har tatt for seg hele sakshistorikken i sitt framlegg og at saken dreide seg om å få en debatt om framtidig bruk av Ski magasinleir til kulturformål og plassering av ny barnehage.

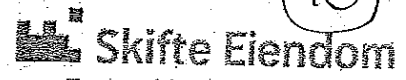
Selv om intensjonen var å sette i gang en debatt, endte saksframlegget opp med et forslag om å inngå forhandlinger hvis formål skulle være å fastsette en pris for overtagelse. Selv om utfallet av taksten ikke var kjent da saksframlegget ble skrevet, kunne det ha vært av betydning for organene som skulle behandle saken at de var inneforstått med at takst var ensbetydende med den pris kommunen ville måtte betale for eiendommen, og at det ikke var rom for forhandlinger om pris. Dette var Ski kommune gjort kjent med gjennom brev fra Skifte Eiendom datert 22.02.2005 og 24.05.2006. Da saken ble lagt fram for de besluttende organene uten denne informasjonen, og det samtidig i forslaget til vedtak ble skapt inntrykk at prisen kunne bestemmes gjennom forhandlinger mellom Ski kommune og Skifte Eiendom, er det revisjonens vurdering at saken ikke var tilstrekkelig opplyst.



## 11 Litteraturliste

- Delegasjonsreglement for Ski kommune, sist revidert 12.05.04
- Instruks om avhending av statlig eiendom mv. (Avhendingsinstruksen). Arbeids- og administrasjonsdepartementet 19.12.1997
- Overå og Bernt (2006) ”Kommuneloven med kommentarer” Kommuneforlaget, Oslo

13



et prosjekt i Forsvarsbygg

Grev Wedels plass 5  
Postboks 405 Sentrum  
N-0103 Oslo

Telefon (+47) 815 20 720  
Telefaks (+47) 23 09 32 64

post@skifte.no  
www.skifte.no

SKI KOMMUNE	
SAKS/FR:	LNH:
04/04016	010
24 FEB. 2005	
ARKKODE: 136/1	
AVD/SEKSJ:	SAKSBEH:
tekk	Lillo

Adresseliste

Att.

Vår dato: 2005.02.22    Vår ref.: 2005200528-1/SE/TFS/853    Tidligere dato:    Tidligere ref:

## Utvidet offentlig avklaring trinn 1 – avhending av fast eiendom i Forsvarets eie, samt avklaring av eiendommer som bør beholdes i offentlig eie for allment friluftsliv

### 1 Bakgrunn

Det vises til "Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten" og Forsvarsdepartementets budsjettproposisjon, St.prp. nr. 1 (2004 – 2005). Her fremkommer det at samtlige departement, fylkesmenn, Statsbygg, Direktoratet for Naturforvaltning, berørte fylkeskommuner og kommuner skal varsles når Forsvarets eiendommer skal avhendes. Adressatene kan erverve eiendommene til takst. Fylkeskommune og kommune har prioritet etter staten.

### 2 Avhendingsprosessen

#### 2.1 Utvidet offentlig avklaring trinn 1 – 2 og 3

##### 2.1.1 Trinn 1

Trinn 1 er en utsendelse der vi synliggjør hele porteføljen Skifte Eiendom har ved årsskiftet i Excel format<sup>A</sup>, samt på fylkesvise oversiktskart<sup>B</sup>. Her vil eiendommene, betegnet som etablissement, fremkomme som en eller flere linjer, hvor vår linje representerer et inventar, dvs ett bygg eller anlegg. Etablissementene er skilt ved vekselvis bruk av lysegrønn eller lyseblå farge for å lette lesingen av skjemaet.

Oppgitte grunnareal er totalarealet for det gårds- og bruksnummer inventaret er registrert på. Hvor stor del av dette som følger med ved et salg vil fremkomme når eiendommen eller objektet bys ut for salg, se punkt 2.1.2 Trinn 2 nedenfor.

Flere etablissement har merknaden "ingen grunnavståelse". Dette er eiendommer der vi enten avventer avhending til hele etablissementet er overført Skiftes portefølje, eller Forsvaret beholder eiendommen, men har sagt opp leie av enkelt inventar. Vi har likevel valgt å synliggjøre denne reduksjonen av Forsvarets aktive eiendomsportefølje da flere av disse eiendommene har vært omtalt som mulige avhendingsobjekt.

Oversendte oversikt inneholder også de leide eiendommer hvor leieforholdet vil bli oppsagt. Dette som en informasjon om at det kan forventes endret arealbruk. Det er kun eide etablissement som vil bli avhendet

Boliger og eiendommer med liten verdi vil ikke bli sendt på trinn 2 avklaring. Beboede boliger tilbys først beboeren. Dersom de ikke ønsker å overta denne til takst, vil den bli avhendet i markedet når leiekontrakten er utløpt. Dersom noen av adressatene ønsker å erverve boliger som fremkommer på utsendte oversikt må de varsle Skifte Eiendom skriftlig innen 3 mnd fra utsendelse av dette skrivet

### 2.1.2 Trinn 2

Trinn 2 er et tilbud til departement, berørt fylkesmannsembete, Statsbygg og Direktoratet for naturforvaltning om kjøp til takst av en konkret eiendom. Her presenteres bygget, anlegget eller eiendommen eksplisitt og takst vil medfølge. Fylkeskommunen og kommunen vil også være adressat ved trinn 2 og bli oppfordret til å igangsette nødvendig avklaring mht eventuelt kjøp dersom ingen statlig aktør gjør sin rett gjeldene.

### 2.1.3 Trinn 3

Trinn 3 er et tilbud til berørt fylkeskommune og kommune om kjøp til takst av en konkret eiendom.

## 3 Eiendommer som bør forbli i offentlig eie som friluftseiendommer

Det er nedsatt en arbeidsgruppe fra Direktoratet for naturforvaltning, Statskog og Skifte Eiendom som skal "utarbeide en liste over eiendommer som går ut av Forsvarets bruk, men som fortsatt bør beholdes i offentlig eie for å kunne tilrettelegge for allment friluftsliv" jfr St prp nr 24 (2004 – 2005) omgrupperingsproposisjonen. Listen skal legges frem for Stortinget i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett 2005.

Arbeidsgruppen har gjennomgått Skifte Eiendoms portefølje for å identifisere eiendommer som bør forbli i offentlig eie som friluftseiendommer. Det er i denne forbindelse gjennomført en møteserie med fylkesmennene (miljøavdelingen e). De etablissement – eiendommer – som er merket med mørk grønn farge på vedlagte Excel fil er eiendommer hvor areal skal avhendes, og som arbeidsgruppen mener innehar slike kvaliteter at de bør forbli i offentlig eie. Ved utvelgelsen har man bl a lagt metoder og retningslinjer fra DN-håndbok 25-2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder til grunn ved vurderingen.


Vi ber om at fylkeskommunene og kommunene gjennomgår porteføljen og gir innspill som enten underbygger de utvalgte eiendommenes kandidatur som offentlig eid friluftseiendom eller gir innspill på andre eiendommer som bør beholdes i offentlig eie for dette formål. Dersom et fortsatt offentlig eierskap ønskes ivaretatt gjennom fylkeskommunalt eller kommunalt eie, eller av Statskog, ber vi om at dette anføres. Videre ber vi om at det angis om det er aktuelt å søke om statlig tilskudd til et kommunalt erverv. Innspillene rettes til den respektive fylkesmanns representant, eventuelt også til DNFM Østfold. Representanten fremgår av vedlagte oversikt<sup>c</sup>. Frist for slik tilbakemelding er fredag 4. mars.

## 4 Hensikt

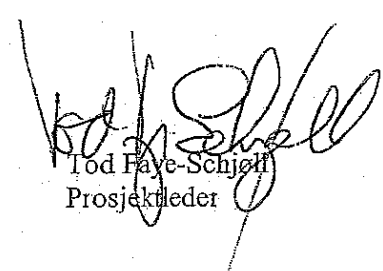
Hensikten med dette skriv er at adressatene kan starte arbeidet med å avklare hvilke eiendommer som er aktuell for stat, kommune eller fylkeskommune å overta til takst. Ved henholdsvis trinn 2 og 3 vil det bli satt en konkret frist for tilbakemelding som forutsetter at vurderingene er inngangsatt.

Videre er hensikt å involvere fylkeskommunene og kommunene i utvalgelse av hvilke eiendommer som bør meldes inn i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett, da de har kvaliteter som gjør at de bør beholdes i offentlig eie som friluftseiendommer.

Vennlig hilsen  
Skifte Eiendom



Atle Eliassen  
Administrasjonssjef



Tord Faye-Schjøff  
Prosjektleder

Kopi:

Vedlegg: Vedlegg finnes på vedlagte CD

<sup>A</sup> Vedlegg: Eiendomsdata 31 12 04 UOA trinn 1 revidert 22.02.05 II.xls

<sup>B</sup> Vedlegg: Fylkeskart

<sup>C</sup> Vedlegg: Kontaktpersoner FM og DN.xls