



Kontrollutvalget

Dato: 14.02.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr.):
201300111-3
Revisjonsref:

Saksbeh:
Geir Lunde
Tlf.:

Arkivkode
126.2.2

STATUS FOR SPANSK SELSKAP ETABLERT FOR Å IVARETA INVESTERING OG DRIFT AV PLANLAGT REHABILITERING-SSENTER I SPANIA

Saken gjelder:

Bystyret vedtok i møte 30.08.2006 (sak 325) å opprette et aksjeselskap i Spania som hadde som formål å eie en innkjøpt tomt, samt å bygge og drive et planlagt rehabiliteringssenter i Altea kommune. Bystyret vedtok 07.12.2009 (sak 355) å avvikle prosjektet i Spania. I kontrollutvalgets møte 20.11.2012 (sak 122) ble det etterspurt opplysninger om status for selskapet som ble etablert i Spania.

Kommunerevisjonen har sett på status for det spanske selskapet ved gjennomgang av relevante dokumenter og intervju med administrerende direktør og direktør for Juridisk og anskaffelsesfaglig avdeling i Omsorgsbygg Oslo KF, som ble avholdt i siste del av januar 2013. Denne statusoversikten er således i all hovedsak bygd på opplysninger fra Omsorgsbygg.

Ledelsen i foretaket mente i januar 2013 at det har vært og fortsatt er hensiktsmessig å oppnå byggetillatelse for å realisere styrets vedtak om å verdioptimalisere tomten. Det ble dessuten opplyst at foretaket valgte å beholde den spanske advokaten, Carmen Sanz, som rådgiver i prosessen med å få byggetillatelse, siden hun kjente detaljene i saken etter at hun hadde vært engasjert i seks år.

Innen sommeren 2013 vil bli det bli fremlagt en sak for styret i foretaket hvor man vil be om at styret tar stilling til hvordan foretaket skal følge opp sakene i Spania fremover.

Saksfremstilling:

Omsorgsbygg kjøpte et tomteområde i Altea kommune i Spania i 2005 med sikte på å bygge et sykehjem/rehabiliteringssenter på tomten. Bystyret vedtok i møte 30.08.2006, sak 325, å opprette et aksjeselskap i Spania som skulle ha som formål å eie tomten og å bygge og drive det planlagte rehabiliteringssenteret i Altea. Det spanske selskapet, Centro de Rehabilitacion Montemolar S.L.U (CRM), er heleid av Oslo kommune v/Omsorgsbygg.

For å bruke tomten til sykehjem/rehabiliteringssenter ble det søkt om byggetillatelse med tilhørende allmenntilgighetserklæring, som mest nærliggende er å sammenligne med en dispensasjon. En slik dispensasjon var nødvendig, fordi eiendommen lå i et område som ikke var regulert til allmenn utbygging, men regulert til jordbruksformål. Imidlertid kunne det

tillates bygget helsebygg, forutsatt at det ble gitt dispensasjon til dette. Det ble derfor søkt om slik dispensasjon fra regionale myndigheter i Valencia, mens søknad om byggetillatelse ble sendt kommunale myndigheter i Altea. Allmenntilgjengselserklæring fra regionale myndigheter ble gitt i ulike versjoner, den siste i 2009. Byggetillatelse har aldri blitt gitt.

Omsorgsbygg hevet tidlig i 2009 kontrakten med sin spanske entreprenør etter påståtte korrupsjonsforsøk fra entreprenørens side med mål om å oppnå byggetillatelse. Omsorgsbygg anmeldte samtidig entreprenøren for korrupsjonsforsøk.

Bystyret vedtok 07.12.2009 (sak 355) å avvikle prosjektet og bevilget 24,6 millioner kroner til avviklingen. Dette beløpet tilsvarte påløpte kostnader i prosjektet frem til høsten 2009.

Styret i Omsorgsbygg vedtok 17.12.2009 (sak 178) blant annet følgende:

Styret forutsetter at administrasjonen iverksetter avvikling av Spaniaprosjektet i tråd med bystyrevedtak, herunder avvikler avtalen med Carmen Sanz og avvikler CRM med en målsetting om å verdioptimalisere tomten som ligger i selskapet.

Styret i Omsorgsbygg vedtok 12.04.2010 (sak 40) blant annet følgende:

Omsorgsbygg beholder det spanske selskapet CRM inntil videre og tar opp spørsmålet til ny vurdering når det foreligger mer informasjon om når klagen på allmenntilgjengselserklæringen (DIC) kan forventes avgjort.

Ledelsen i foretaket opplyste i januar 2013 at ledelsen mener det har vært og fortsatt er hensiktsmessig å oppnå byggetillatelse for å realisere styrets vedtak om å verdioptimalisere tomten.

Det ble dessuten opplyst at foretaket valgte å beholde den spanske advokaten, Carmen Sanz, som rådgiver i prosessen med å få byggetillatelse, siden hun kjente detaljene i saken etter at hun hadde vært engasjert i seks år. Styret i Omsorgsbygg ble 12.04.2010 (sak 40) orientert om at daglig leder i foretaket ønsket å beholde den spanske advokaten.

Byggetillatelse

Den første søknaden om byggetillatelse ble levert Altea kommune 23.11.2007.

Omsorgsbygg arbeider fortsatt for å få byggetillatelse fordi tomten har en svært begrenset verdi uten en slik tillatelse. Fra Omsorgsbyggs årsberetning 2011, side 61 er følgende sakset (redigert av Kommunerevisjonen):

Det har vært vurdert som hensiktsmessig å forsøke å få byggetillatelse på tomten før den eventuelt selges... Grunnet skifte av politisk styre i Altea, har foretaket valgt å utsette søknad om byggetillatelse til starten av 2012.

Krav om gjenopptakelse av saken om byggetillatelse ble sendt de kommunale myndigheter i Altea i overgangen april/mai 2012. Det ble ikke sendt ny søknad, men bedt om at søknaden fra 2007 skulle ferdigbehandles. Omsorgsbygg opplyste at uttalelser fra regional bygningsmyndighet i Valencia hadde avklart flere tidligere tvilsspørsmål, og konkludert med at Altea hadde alle avklaringer som var nødvendig for å fatte vedtak i byggesaken. Dette tilsa etter Omsorgsbyggs syn at byggetillatelse skulle bli gitt. Altea kommune krevde imidlertid at det måtte sendes inn ny søknad, fordi den tidligere søknaden hadde falt bort.

Omsorgsbygg protesterte på dette. Altea kommune har også kommet med innvendinger mot den gjeldende allmennyttighetserklæringen og krevd at denne delvis oppheves gjennom en revisjon. Begrunnelsen var saksbehandlingsfeil hos de regionale myndigheter i Valencia.

Alle klagefrister på vedtakene om allmennyttighetserklæringene var utløpt når de nye innvendingene ble reist, ifølge Omsorgsbygg. Valencia har ikke kommet med noen kommentar til noen av disse henvendelsene fra Altea.

Per februar 2013 er det ikke gitt byggetillatelse.

Korrupsjonssaken

På bakgrunn av Omsorgsbyggs anmeldelse av korrupsjonsforsøk ble det igangsatt en prosess i det spanske rettssystemet. Omsorgsbygg engasjerte en spansk advokat for å ivareta foretakets interesser. Omsorgsbygg opplyste at det i praksis er den forulempede som må overbevise en forberedende straffedomstol om at noe straffbart har skjedd, før eventuell tiltale kan tas ut. Det er avholdt flere forberedende rettsmøter i saken, hvor representanter for Omsorgsbygg har lagt frem sin dokumentasjon. Omsorgsbygg opplyste at det er vanskelig å forutse når den oppnevnte dommeren i saken vil konkludere om tiltale skal tas ut eller ikke, og derfor også når en eventuell straffesak kommer til rettsbehandling. Det har imidlertid ifølge Omsorgsbygg vært utvikling i saken løpet av 2012 ved at to sentrale personer i Altea kommune ble innkalt til å vitne for domstolen med en oppgradert status som «mistenkt».

Den daglige ledelsen i Omsorgsbygg anser et mulig omdømmetap for Oslo kommune i Spania som viktig moment for å forfølge korrupsjonssaken videre.

Utgifter til prosessene i Spania

Proessen for å oppnå byggetillatelse og rettsprosessen påfører Omsorgsbygg utgifter. Netto er det samlet for årene 2009 til 2012 utgiftsført 5,2 millioner kroner i Omsorgsbyggs regnskaper. Dette er utgifter til revisjon, regnskapsføring, advokater, gransking og arkitekthonorar. De løpende utgiftene er betalt av Omsorgsbygg, fordi det spanske selskapet ikke har egne inntekter eller andre midler til å dekke sine utgifter. Fordelingen av utgiftene på hvert enkelt år fremgår av tabell 1.

Tabell 1 *Netto utgifter knyttet til prosessene i Spania. Kroner*

Prosjektnavn	2 009	2 010	2 011	2 012	Totalt
Spania - rehabiliteringssenter	3 262 399	1 407 549	127 555	127 753	4 925 255
Refundert merverdiavgift				-525 075	-525 075
Spania straffesak			558 052	219 178	777 230
Sum	3 262 399	1 407 549	685 607	-178 144	5 177 410

Kilde: Omsorgsbygg Oslo KF

I tillegg til de regnskapsførte utgiftene gitt i tabellen over, har det påløpt utgifter i Omsorgsbyggs egen organisasjon til administrative oppgaver og tidsbruk fra ledelsen i foretaket på oppfølging av prosessene.

Omsorgsbyggs motiver for å beholde selskapet og tomten

Omsorgsbygg har til nå vurdert at det ikke er hensiktsmessig å løse opp selskapet i Spania og overføre tomten til Oslo kommune, selv om det årlig påløper en del utgifter. Foretaket har vurdert at det er mest lønnsomt å la selskapet bestå, slik at dette kan selges inklusive tomten. Denne vurderingen ble opprinnelig gjort høsten 2010, blant annet på bakgrunn av en utredning fra et norsk advokatfirma. Utredningen fra advokatfirmaet ga ikke entydige konklusjoner på hva som ville lønne seg å gjøre med selskapet, fordi det var mange usikkerhetsmomenter. Men Omsorgsbygg vurderte den gang at det var flere momenter som talte for å beholde selskapet enn å avvikle det. Særlig la Omsorgsbygg vekt på at salg var målsettingen i bystyrets vedtak. Styret i Omsorgsbygg ble informert om dette i sak 86/2010.

Når det gjelder saken om byggetillatelse på tomta, har det hele tiden vært et mål for Omsorgsbygg å sitte igjen med mest mulig etter salg av tomta (inklusive selskapet). Vurderingen har vært at tomtens verdi vil bli størst med en byggetillatelse. Foretaket har ikke noen formening om hva verdien på tomta er, eller hva den kan bli med en byggetillatelse. Omsorgsbygg opplyste at foretaket ikke har kunnskap om hva slike tomter selges for i Spania. Det spanske eiendomsmarkedet har de siste år vært preget av særdeles stor grad av usikkerhet, noe som gjør verdioverslag usikre. Foretaket vet imidlertid at det finnes flere ferdigregulerte tomter på markedet, da det selv har fått tilbud om å kjøpe ferdigregulert tomt.

Omsorgsbygg opplyste at det kan være aktuelt å reise erstatningssak for økonomiske tap på bakgrunn av den saksbehandling som Oslo kommune har vært utsatt for. Altea kommune vil i så fall bli motpart ved et slikt søksmål. Omsorgsbygg opplyser at et eventuelt søksmål må vurderes fortløpende i forhold til utvikling og eventuell avklaring både i straffesaken og byggesaken. En eventuell stevning vil først tas ut etter avklaringer med styret og eier. Omsorgsbygg mener at det vil være lettere å få saken opp i rettssystemet dersom man lar det spanske selskapet bestå.

Omsorgsbygg mener at det i alle fall må vurderes hvorvidt økonomiske rettigheter vil bortfalle sammen med selskapet dersom det avvikles, herunder om de økonomiske rettighetene er knyttet direkte til selskapet og ikke kan overtas av Oslo kommune.

Videre oppfølging i Omsorgsbygg

Omsorgsbygg opplyste i januar 2013 at det innen sommeren 2013 vil bli fremlagt en sak for styret i foretaket hvor man vil be om at styret tar stilling til hvordan foretaket skal følge opp sakene i Spania fremover. Ledelsen i Omsorgsbygg antok at foretakets styre vil be om styringssignaler fra eier om hvorvidt foretaket skal sette sluttstrek eller forfølge sakene videre. Ledelsen er klar over at det er en komplisert sak, uten noen enkel og opplagt løsning, men deres anbefaling til styret vil mest sannsynlig være at foretaket arbeider videre med sakene. Ledelsen vektlegger at det især er Oslo kommunes omdømme som er viktig å ivareta gjennom en videre prosess.

Kommunerevisoren fremmer følgende forslag til vedtak:

Kontrollutvalget tar Kommunerevisjonens redegjørelse om Oslo kommunes selskap i Altea kommune i Spania til orientering.

Saken oversendes helse- og sosialkomiteen.

Med hilsen

Unn H. Aarvold
kst. kommunerevisor

Lars Normann Mikkelsen
avdelingsdirektør

Utskrift av protokoll:
Byråden for kultur og næring
Omsorgsbygg Oslo KF, v/styreleder og administrerende direktør