

Møteprotokoll - Kontrollutvalget i Trøndelag fylkeskommune

Arkivsak: 22/105
Møtedato/tid: 10.05.2022 kl 12:00 – 14.15
Møtested: Steinkjer, fylkets hus, møterom: Kvenna. 1 etasje.

Møtende medlemmer:

Jan Grønningen
Hege Nordheim-Viken
Per Walseth
Arnfinn Brechan – vara for Klomsten

Forfall:

Stig Klomsten
Silje Heggdal Sjøvold
Espen Håvard Hauan
Vigdis Schei Vårum
Linn Beate Skogholt

Andre møtende:

Leidulf Skarbø, oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor, Revisjon Midt-Norge SA (RMN)
Torbjørn Brandt, Konsek Trøndelag IKS
Helene Hvidsten, Konsek Trøndelag IKS

Merknader:

Det er ønskelig at det meldes om tilleggsinnkalling per sms.
Sakene ble behandlet i følgende rekkefølge: 22, 26, 23, 27, 28, 24, 25

Sakliste:

Saksnr.	Saktittel
22/22	Rapport fra forvaltningsrevisjon - Salg av fylkeskommunal eiendom
23/22	Referatsaker
24/22	Eventuelt
25/22	Godkjenning av møteprotokoll
26/22	Statusoppdatering for tilleggsbestilling
27/22	Henvendelse - Valg av bruforbindelse over Knarrlagsundet
28/22	Budsjettkontroll for kontrollarbeidet i fylkeskommunen

Sak 22/22 Rapport fra forvaltningsrevisjon - Salg av fylkeskommunal eiendom

Saken behandlet i
Kontrollutvalget i Trøndelag fylkeskommune

Møtedato
10.05.2022

Saknr
22/22

Forslag til vedtak

Kontrollutvalget slutter seg til revisors anbefalinger, og oversender rapporten til fylkestinget med følgende forslag til vedtak:

1. Fylkestinget tar rapport fra forvaltningsrevisjon av salg av fylkeskommunal eiendom til orientering.
2. Fylkestinget ber fylkesdirektøren styrke internkontrollen for eiendomssalg gjennom:
 - a. Systematisk risikokartlegging
 - b. Å utarbeide reglement for salg av eiendommer
 - c. Å sørge for dokumentasjon av kontrollhandlinger
 - d. Å etterleve meldeplikten til ESA om transaksjoner som kan være i strid med statsstøttereglene
3. Fylkestinget ber fylkesdirektøren rapportere til kontrollutvalget om status for oppfølging av vedtaket innen desember 2022.

Behandling:

Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor, Leidulf Skarbø, orienterte kontrollutvalget. Revisor orienterte blant annet om følgende:

- Seksjon eiendom er basert på tillitsbasert lederkontroll. Denne ledelsen kunne blitt bedre om det hadde vært knyttet noen kontrollhandlinger til prosessen.
- Det er vanskelig å se noen begrunnelse for at fylkeskommunen påtok seg søksmålsbyrden.
- Salget av Frøya videregående skulle vært meldt til ESA.

Eiendomssjef Rune Venås var også i stede i møtet og kommenterte rapporten. Skarbø og Venås svarte på spørsmål fra utvalget. Kontrollutvalget drøftet saken.

Revisors presentasjon er vedlagt protokollen.

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket:

Kontrollutvalget slutter seg til revisors anbefalinger, og oversender rapporten til fylkestinget med følgende forslag til vedtak:

1. Fylkestinget tar rapport fra forvaltningsrevisjon av salg av fylkeskommunal eiendom til orientering.
 2. Fylkestinget ber fylkesdirektøren styrke internkontrollen for eiendomssalg gjennom:
 - a. Systematisk risikokartlegging
 - b. Å utarbeide reglement for salg av eiendommer
 - c. Å sørge for dokumentasjon av kontrollhandlinger
 - d. Å etterleve meldeplikten til ESA om transaksjoner som kan være i strid med statsstøttereglene
 3. Fylkestinget ber fylkesdirektøren rapportere til kontrollutvalget om status for oppfølging av vedtaket innen desember 2022.
-

Sak 23/22 Referatsaker

Saken behandlet i
Kontrollutvalget i Trøndelag fylkeskommune

Møtedato
10.05.2022

Saknr
23/22

Forslag til vedtak:

Kontrollutvalget tar referatsakene til orientering.

Behandling:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kontrollutvalget tar referatsakene til orientering.

Sak 24/22 Eventuelt

Saken behandlet i
Kontrollutvalget i Trøndelag fylkeskommune

Møtedato
10.05.2022

Saknr
24/22

Forslag til vedtak

Saken legges fram uten forslag til vedtak.

Behandling:

Kontrollutvalget ønsker å flytte utvalgsmøte fra 13. juni til 14. juni.

Omforent forslag til vedtak:

Kontrollutvalget endrer kontrollutvalgsmøte fra 13. til 14. juni.

Vedtak:

Saken legges fram uten forslag til vedtak.

Sak 25/22 Godkjenning av møteprotokoll

Saken behandlet i
Kontrollutvalget i Trøndelag fylkeskommune

Møtedato
10.05.2022

Saknr
25/22

Forslag til vedtak

Kontrollutvalget godkjenner protokollen fra kontrollutvalgets møte, den 10.05.2022.

Behandling:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kontrollutvalget godkjenner protokollen fra kontrollutvalgets møte, den 10.05.2022.

Sak 26/22 Statusoppdatering for tilleggsbestilling

Saken behandlet i
Kontrollutvalget i Trøndelag fylkeskommune

Møtedato
10.05.2022

Saknr
26/22

Forslag til vedtak

Kontrollutvalget tar informasjon om leveringstidspunkt til orientering.

Behandling:

Leder innledet i saken.

Revisor og sekretariatet har hatt dialog om bestillingen. Undersøkelsen er satt på vent til evaluering bestilt av administrasjonen er levert.

Omforent tilleggsforslag til vedtak:

Revisor leverer tilleggsbestillingen om filmsatsing til sekretariatet innen 15.9.22.

Vedtak:

Kontrollutvalget tar informasjon om leveringstidspunkt til orientering.

Revisor leverer tilleggsbestillingen om filmsatsing til sekretariatet innen 15.9.22.

Sak 27/22 Henvendelse - Valg av bruforbindelse over Knarrlagsundet

Saken behandlet i Kontrollutvalget i Trøndelag fylkeskommune	Møtedato 10.05.2022	Saknr 27/22
--	-------------------------------	-----------------------

Forslag til vedtak

Kontrollutvalget ber sekretariatet vurdere om saksdokumenter som gjelder valg av tverrforbindelse over Knarrlagsundet er tilstrekkelig og forsvarlig utredet til kontrollutvalgets førstkommende møte.

Behandling:

Kontrollutvalget drøftet om sekretariatet bør bruke tid på å gå gjennom saksdokumentene.

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kontrollutvalget ber sekretariatet vurdere om saksdokumenter som gjelder valg av tverrforbindelse over Knarrlagsundet er tilstrekkelig og forsvarlig utredet til kontrollutvalgets førstkommende møte.

Sak 28/22 Budsjettkontroll for kontrollarbeidet i fylkeskommunen

Saken behandlet i Kontrollutvalget i Trøndelag fylkeskommune	Møtedato 10.05.2022	Saknr 28/22
--	-------------------------------	-----------------------

Forslag til vedtak

Kontrollutvalget tar budsjettkontrollen til orientering.

Behandling:

Utvalget ønsker en ny budsjettkontroll etter sommeren når utgiftene til studietur er bokført. Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kontrollutvalget tar budsjettkontrollen til orientering.

Salg av fylkeskommunal eiendom

Kontrollutvalget i Trøndelag fylkeskommune 10.05.2022

Leidulf Skarbø

RM Revisjon
Midt-Norge

Problemstillinger

1. Har fylkeskommunen etablert internkontrollrutiner for eiendomssalg som sikrer at lover og regelverk på området blir overholdt?
2. Har salgsprosessen skjedd i tråd med vedtak, lover og likebehandlingsprinsipp ved salg av
 - a. Frøya videregående skole?
 - b. Tomteareal ved Fosen videregående skole?
 - c. Tomteareal på Brøset i Trondheim?

Innhenting av fakta

- Intervjuer

Dato	Informanter
7. januar	Fylkesdirektør og bygge- og eiendomssjef (oppstartsmøte)
2. mars	Bygge- og eiendomssjef og rådgiver ved eiendomsseksjonen
9. mars	Eiendomsmegler hos Eiendomsmegler 1 Næringseiendom
10. mars	Advokat ved seksjon for jus og anskaffelser

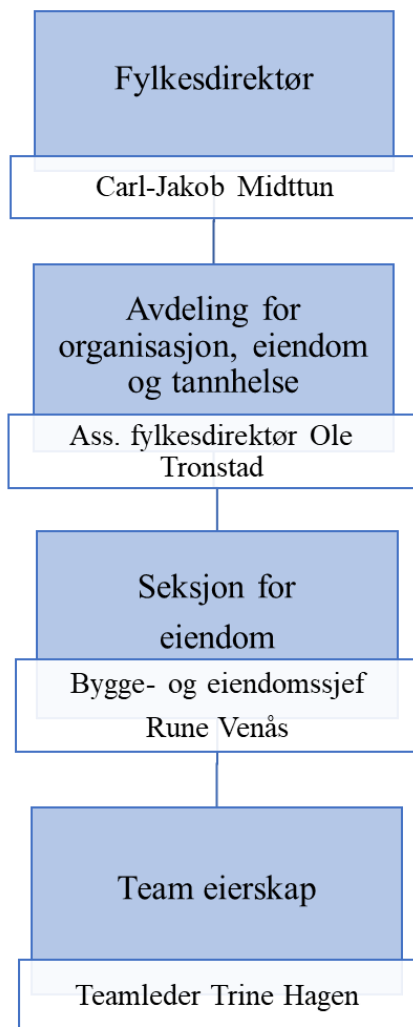
- Dokumenter

- Oversendt etter forespørsel
- Oppslag på nettsider

- Kildekritikk

- Er alt skriftlig dokumentert?
- Er hukommelse en pålitelig kilde?

Har fylkeskommunen etablert internkontrollrutiner for eiendomssalg som sikrer at lover og regelverk på området blir overholdt?



Internkontrollen skal være basert på:

- Systematisk risikokartlegging
- Styrende dokumenter
- Kontrollhandlinger

Revisors vurdering:

- Ingen systematisk risikokartlegging
- Mangler formelle rutiner og retningslinjer
- Rolle- og ansvarsfordelingen er tydelig avklart
- Habilitetsvurderinger blir ikke dokumentert eller kontrollert
- Mangler dokumentasjon av lederkontroll

Salget av Frøya videregående skole

- 2009
 - Takst av eiendommen – 4 mill
 - Garantierklæring fra Witzøe og Gåsø – 10 mill
- 2010
 - Avtale med Frøya kommune om ny vgs
- 2016
 - Salget lagt ut i markedet
 - Ny reguleringsplan vedtatt – offentlige formål
- 2017
 - Krav om innløsning av garantien
 - Ingen tilbakemelding fra garantistene
- 2018
 - Ingen tilbakemelding fra garantistene
- 2019
 - Krav fra garantist om prisreduksjon ble avslått
 - Budrunde vunnet av Frøy Eiendom – 23,1 mill
 - Eiendommen ble overdratt for 10 mill
- 2020
 - FU-vedtak om fullmakt til rettslige skritt
 - Varsel om stevning og forliksforhandlinger
- 2021
 - Forliksforhandlinger
 - FU-vedtak om forlik – aksjer verdt 5 mill

Revisors vurdering:

- Eksplisitt salgsvedtak mangler, men tilstrekkelig politisk forankret
- Eiendomssalget var tilstrekkelig utlyst
- Budgiverne ble likebehandlet under meglers budprosess
- Eiendommen ble overdratt for en lavere pris enn budet som ble akseptert
 - Forbigåelse av nest høyeste budgiver
 - Mangler god begrunnelse for at fylkeskommunen påtok seg søksmålsbyrden
- Skulle vært meldt til ESA

Salget av tomteareal ved Fosen vgs

2013

- Ny reguleringsplan i Botngård igangsatt
- TOBB ønsket å erverve tilleggsareal

2017

- Takst av markedsverdi – kr 500 pr kvm. Anslått til 1.700 kvm.
- Dialog med TOBB for å avklare handelen

2018

- Ny reguleringsplan vedtatt
- Tilbud fra TOBB om kr 400 pr kvm
- Motbud på 2 mill for 4.072 kvm
- Motbud akseptert av TOBB
- Salget vedtatt av fylkestinget

Revisors vurdering:

- Politisk vedtatt i en egen sak, men etter at salget var fremforhandlet
 - beskjedent beløp
 - reell mulighet til å stoppe salget
- Direktesalget var særskilt begrunnet og verdsatt gjennom uavhengig takst
 - men ikke samsvar mellom taksert og solgt areal
 - ingen indikasjoner på salg til underpris
- Salget var ikke meldepliktig til ESA

Salget av tomteareal på Brøset

2009

- Trondheim kommune igangsatte byplankonkurranse

2013

- Reguleringsplan vedtatt
- Felles styringsgruppe med 4 parter
- Prosess mot Statsbygg om eierforholdet

2017

- Samarbeidsavtale vedtatt av Sør-Trøndelag fylkesting

2018

- To uavhengige takster av hele området
- To uavhengige takster av areal som skulle selges til Trondheim kommune

2019

- Megleroppdrag - Statsbyggs rammeavtale
- Utlysning av prospekt i det åpne markedet
- Direktesalg til Trondheim kommune – 93,25 mill
- Salg til høystbydende av resterende – 700 mill

Revisors vurdering:

- Politisk vedtatt i fylkestinget
- Direktesalget til Trondheim kommune var særskilt begrunnet og verdsatt gjennom to takster
- Salget var utlyst på en åpen og transparent måte
- Budgiverne ble likebehandlet etter bransjenormen for eiendomsmeglere
 - Tilstrekkelig i relasjon til god forvaltningsskikk?
- Solgt til budgiver som vant konkurransen etter fastsatte tildelingskriterier
- Ikke meldepliktig til ESA

Konklusjoner

- Ikke fullt ut tilfredsstillende internkontroll
 - Rutinene bør forankres bedre i risikoanalyser og styrende dokumenter
 - Tillitsbasert ledelse bør suppleres med kontrollhandlinger
- Ingen avvik avdekket for tomtesalgene ved Fosen vgs og Brøset
- Salget av Frøya videregående skole:
 - Likebehandlingsprinsippet ble ikke ivaretatt
 - Salget skulle vært meldt til ESA før det fant sted

Anbefalinger

Revisor anbefaler Trøndelag fylkeskommune å styrke internkontrollen for eiendomssalg gjennom

- Systematisk risikokartlegging
- Reglement for salg av eiendommer
- Dokumentasjon av kontrollhandlinger
- Etterlevelse av meldeplikten til ESA om transaksjoner som kan være i strid med statsstøttereglene