



Dato: 09.01.2018 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 17/28631 J.post ID: 18/389  
Saksbehandler: Ove Myrvåg  
Saksansvarlig: Christian Vegard Dahl

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Eierutvalget	16.01.2018	002/18
Formannskapet	23.01.2018	014/18
Kommunestyret	31.01.2018	008/18

## Eierstrategi for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS

### Kommunestyret-31.01.2018- 008/18

#### Vedtak:

Eierstrategien for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS vedtas med Eierutvalgets innspill og presiseringer.

### Formannskapet-23.01.2018- 014/18

#### Innstilling:

Eierstrategien for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS vedtas med Eierutvalgets innspill og presiseringer.

### Eierutvalget-16.01.2018- 002/18

#### Innstilling:

Eierstrategien for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS vedtas med Eierutvalgets innspill og presiseringer.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Eierstrategien for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS vedtas slik den fremkommer av vedlegget.

### SAKEN I KORTE TREKK

I henhold til kommunens vedtatte Eierskapsmelding (kommunestyresak 020/16), skal det utarbeides en individuell eierstrategi for hvert enkelt selskap Bærum kommune har eierinteresser.

Eierstrategien er ett av tre sentrale dokumenter knyttet til kommunens eierstyring, hvor de to øvrige er eierskapsmeldingen og selskapsstrategien.

Rådmannen viser til eierutvalgets 1.gangsbehandling av saken, og har innarbeidet eierutvalgets innspill i vedlagte eierstrategi.

### **Tidligere behandling**

I møtet den 09.03.2016, sak nr. 008/16 vedtok eierutvalget en mal for utarbeidelse av en eierstrategi for selskaper der Bærum kommune har eierinteresser.

I møtet den 12.12.2017 sak nr.058/17 ble foreløpig utkast til eierstrategi for selskapet 1.gangsbehandlet av eierutvalget.

### **Formål og bakgrunn**

Eierstrategien skal utdype formålet med selskapet, fastsette overordnede målsettinger og tydeliggjøre eiers krav og forventninger til selskapet og selskapets styre.

### **Redegjørelse**

Ved utarbeidelse av selskapsvise eierstrategier er det en balansegang i formuleringen med hensyn til detaljeringsgraden i dokumentet. En eierstrategi bør ikke bli for detaljert. Detaljene skal fremkomme i selskapsstrategien. Eierstrategien skal likevel gi gode og forutsigbare rammer, som selskapet skal forholde seg til.

Selskapets historikk danner basis for den aktiviteten og de forpliktelser BKE har i dag. Ved utarbeidelse av eierstrategien er det likevel viktig å «fri» seg noe fra historikken for å få frem hvilket handlingsrom og muligheter en virksomhet som BKE AS kan ha som strategisk verktøy for kommunen.

Videre er det blant annet benyttet tilgjengelig informasjon vedrørende Drammen kommunes etablering av selskapet Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS i 2016, samt rapporten «Vurdering av modeller for eierskap og overordnet organisering - Eiendomsfunksjonen nye Asker kommune» utarbeidet av Deloitte for fellesnemda i nye Asker kommune (7. november 2017).

Vedlagte eierstrategi er basert på eierutvalgets 1. gangsbehandling av foreløpig utkast til eierstrategi for BKE AS i møtet den 12.12.2017, sak nr. 058/17. Samtidig bør eierstrategien ses i sammenheng med egen sak som omhandler «Helhetlig eiendomsvirksomhet i kommunen – optimalisering av organisering og eierskap», sak nr. 060/17 i eierutvalget. Denne saken skal behandles videre i formannskapet og kommunestyret.

For å konkretisere hvilke type eiendommer som er egnet i et aksjeselskap og hvilke eiendommer som er best egnet i kommunal regi er det lagt til grunn følgende forhold:

BKE vil i være skattepliktig for alle inntekter fra utleie, salg og uttak uavhengig av om kommunen er leietaker eller ikke, eiendommens bruk og formål. Prising til kommunen må skje til markedsmessige betingelser og alle transaksjoner mellom et AS og kommunen må basere seg på prinsippene om «armlengdes avstand». Organisering som et aksjeselskap er dermed ikke egnet i følgende tilfeller:

- Formålsbygg, (kommunen eneste leietaker).

- Eiendommer med særlig høy politisk interesse (politisk styring)
- Eiendommer som det ikke er mulig eller ønskelig å drive kommersielt. Eksempelvis kan det dreie seg om verneverdige bygg der markedsleie ikke kan dekke forvaltning og vedlikehold, eller eiendommer som ønskes benyttet til allmenntilgode formål der husleie ikke ønskes å være markedsbasert.
- Andre eiendommer hvor kommunen er eneste leietaker eller garanterer for leien.

Et aksjeselskap kan være særlig egnet for følgende tilfeller:

- Der kommunen eier en eiendom sammen med andre kommersielle aktører
- Næringseiendom som leies ut til tredjepart.
- Risikofylte eiendoms-/utviklingsprosjekter som ikke omfatter formålsbygg.
- Bidra til å løse ad-hoc/situasjonsbestemte prosjekter der det kan være vanskelig for kommunen å gå inn som etat, eller hvor selskapsrettslige eller skattemessige forhold tilsier dette.

Forslag til ny eierstrategi synliggjør at BKE AS skal inngå som et av de redskapene kommunen kan benytte i realiseringen av vedtatt kommuneovergripende Eiendomsstrategi. Videre tydeliggjør eierstrategien en retning samt ambisjoner for BKE som eiendomsselskap og verktøy for å bidra til realisering av kommunens eiendomsstrategi.

#### Merknader til enkelte av hovedpunktene i ny eierstrategi:

##### Punkt 1. Selskapets bakgrunn

Det er tidligere utarbeidet vedtekter for selskapet sist endret den 8.6.2011. Det legges opp til at vedtektene endres i samsvar med formuleringen i ny eierstrategi for BKE når denne er vedtatt.

##### Punkt 3. Selskapets formål, overordnet målsetting og virksomhet

Formuleringen beskriver at BKE i større grad en tidligere blir et verktøy for å gjennomføre politiske vedtatte strategier der AS som selskapsform er egnet. Samtidig blir det viktig å tydeliggjøre rolleavklaringen når det gjelder selskapets ansvarsområde og handlingsrom. Dette sett i forhold til politiske vedtatte strategier, type eiendommer, kommuneorganisasjonens eiendomsforvaltning, rådmannens ansvar og den politiske ansvarsfordelingen mellom eierutvalget og formannskapet.

##### Punkt 4. Styrets arbeid

Kulepunktene beskriver sentrale oppgaver og prinsipper for styrets arbeid. Dette for å kunne ivareta en ønsket politisk strategisk utvikling, der det er nødvendig å sikre at eiendomsvirksomheten i kommunen optimaliseres og ses på tvers og uavhengig av selskapsorganisering.

##### Punkt 6. Resultatmål

Formulering betyr at selskapet i større grad enn tidligere nå blir definert til å ha et finansielt formål, hvor eier ønsker at selskapet oppnår en økonomisk avkastning og utbetaler utbytte.

#### **Prosess/medvirkning internt og eksternt**

I møtet den 29.08.2017 ble det gjennomført et felles seminar for formannskapet og eierutvalget med følgende tema: Helhetlig eiendomsvirksomhet i kommunen.

Eierutvalget gjennomførte en workshop i møtet den 10.10.2017 med tema: Politiske føringer til «Eierstrategien for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS». Representanter for eiendomsadministrasjonen samt BKE deltok i workshopen.

Da eierutvalget har fastsatt at forslag til eierstrategi skal behandles over 2 møter i eierutvalget, ble

foreløpig utkast 1. gangs behandlet i møtet den 12.12.2017.

I forkant av eierutvalgets 1. gangsbehandling, ble et foreløpig førsteutkast til eierstrategi oversendt selskapet ved styreleder til uttalelse. Selskapets styre behandlet utkastet og oversendte styrets kommentarer og forslag til justert eierstrategi. Saksfremlegget og strategien som eierutvalget fikk seg forelagt sin behandling i sak 058/17, redegjorde for de vurderinger som var gjort av BKE's innspill og hvordan de var ivare tatt i foreløpig utkast til eierstrategi for BKE.

### **Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene**

Avhengig av fremtidig ønsket strategi for BKE AS kan det være behov for å overføre aktuelle eiendommer imellom Bærum kommune og BKE AS, samt styrke selskapet med nødvendig egenkapitalinnskudd og eventuelt andre ressurser. Dette vil rådmannen i så fall komme tilbake til.

### **Beslutningspunkter**

Kommunestyret skal i henhold til vedtatt Eierskapsmelding, vedta en eierstrategi for hvert enkelt selskap hvor kommunen har eierinteresse.

Vedlegg:

Eierutvalgets forslag til eierstrategi for BKE as

3848317

## **Behandlingen i møtet 31.01.2018 Kommunestyret**

### **Habilitetsvurdering:**

Før behandling av saken ble habilitetsspørsmål vedrørende representanten Morten Skauge (H) vurdert. Begrunnelsen er at han er sønn av styreleder for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS. Kommunestyret fant, etter en helhetsvurdering av bl.a. kommuneloven §40 nr. 3, og forvaltningsloven § 6.1 ledd, bokstav b, at Morten Skauge er inhabil, og fattet enstemmig vedtak om dette. Morten Skauge fratrådte under behandlingen. Vararepresentant Mari Hjemdal (H) tiltrådte.

### **Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## **Kommunestyret-31.01.2018- 008/18:**

### **Vedtak:**

Eierstrategien for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS vedtas med Eierutvalgets innspill og presiseringer.

## **Behandlingen i møtet 23.01.2018 Formannskapet**

### **Habilitetsvurdering:**

Før behandling av saken ble habilitetsspørsmål vedrørende representanten Morten Skauge (H) vurdert. Begrunnelsen er at han er sønn av styreleder for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS. Formannskapet fant, etter en helhetsvurdering av bl.a. kommuneloven §40 nr. 3, og

forvaltningsloven § 6.1 ledd, bokstav b, at Morten Skauge er inhabil, og fattet enstemmig vedtak om dette. Morten Skauge fratrådte under behandlingen. Vararepresentant Gisle Bjugn (H) tiltrådte.

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Formannskapet-23.01.2018- 014/18:**

**Innstilling:**

Eierstrategien for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS vedtas med Eierutvalgets innspill og presiseringer.

**Behandlingen i møtet 16.01.2018 Eierutvalget**

**Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt med innspill og presiseringer fremkommet i møtet.

**Eierutvalget-16.01.2018- 002/18:**

**Innstilling:**

Eierstrategien for Bærum kommunale Eiendomsselskap AS vedtas med Eierutvalgets innspill og presiseringer.