

Kristiansand 19.09.18

Salg av leiligheter – Kanalbyen Eiendom AS

1. MANDAT;

Revisjonen er på bakgrunn av oppslag i FVN den 29.08.18 bedt av Havnestyrets leder om å sjekke ut om salg av leiligheter i Kanalbyen Eiendom AS er gjennomført på rett måte med objektive kriterier.

Revisjonen vil på bakgrunn av henvendelsen og sakens aktualitet se på kriteriene for salg av leiligheter om dette er skjedd på en objektiv og transparent måte og uten forfordeling til noen parter.

Revisjonen er i denne sammenheng ikke blitt bedt om å ta en fullstendig gjennomgang av habilitetsspørsmål rundt utvikling av Kanalbyen, herunder reguleringsplaner m.v. På bakgrunn av henvendelser vil imidlertid revisjonen påpeke enkelte forhold rundt habilitet. Vi vil også opplyse om at vi i selskapskontroll¹ av Kanalbyen Utvikling AS vil foreta en nærmere drøftelse av habilitet herunder rutiner og retningslinjer for dette.

I revisjonens gjennomgang har vi hatt møte/samtale med følgende personer;

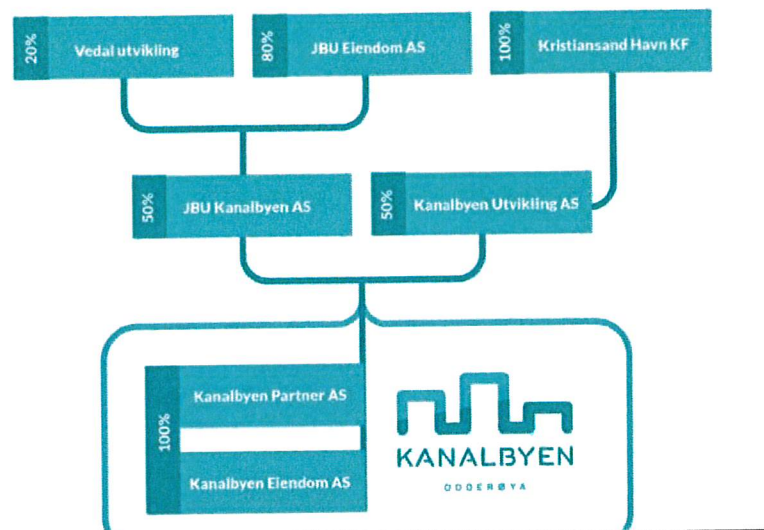
- Sørmeqleren v/Rolf Elieson
- Havnedirektør Halvard Aglen
- Leder av Kanalbyen Utvikling/Kanalbyen Eiendom Sven Erik Knoph
- Sørlandet Boligbyggelag (SBBL) v/direktør Ole Fritjof Godtfredsen og Gert Holgersen

Revisjonen har for øvrig foretatt dokumentkontroll

2. Organisatoriske forhold

Kristiansand Havn KF (Havna) er samme juridiske objekt som Kristiansand kommune. Havna er 100 % eier av Kanalbyen Utvikling AS (KUAS). Kanalbyen Utvikling AS eier 50 % av Kanalbyen Partner AS og resterende 50 % eies av JBU Kanalbyen AS. Kanalbyen Partner AS eier 100 % av Kanalbyen Eiendom AS. Organisasjonskart hentet fra hjemmesiden til Kanalbyen:

¹ Prosjektplan for selskapskontroll i Kanalbyen Utvikling AS vedtatt av kontrollutvalget den 28.06.18.
<http://opengov.cloudapp.net/Meetings/krs/Meetings/Details/16283569>



Alt av utvikling av Kanalbyen og salg av leiligheter skjer gjennom selskapet Kanalbyen Eiendom AS. Sørmeglere har fått oppdraget å være eiendomsmegler (etter avholdt konkurranse). En må være medlem av Sørlandet Boligbyggelag (SBBL) for å benytte forkjøpsrett.

3. Faktiske forhold

Det blir opplyst fra daglig leder i Kanalbyen Eiendom AS² at det foreligger styrebehandling, hvor det var enighet om at alle, ansatte inkludert, skal kunne kjøpe leilighet på like vilkår. Revisjonen har imidlertid ikke fått dette dokumentert gjennom styreprotokoller³.

Kanalbyen Eiendom AS valgte å etablere en forsikringsordning, som er tegnet gjennom Norges Boligbyggelag (NBBL), NBBL Fulltegningsforsikring AS. Denne forsikringsordningen innebærer blant annet at ved usolgte leiligheter ved ferdigstillelse av prosjektet så er en forsikret mot løpende kapitalkostnader og driftskostnader.

Det er ikke alle utbyggingsprosjekter man tegner en slik forsikring, men det er heller ikke uvanlig at det gjøres. Ved å tegne en slik forsikring gjennom NBBL, så medfører det en kvalitetssikring av NBBL Fullforsikring AS. Denne kvalitetssikringen av forsikringsselskapet innebærer blant annet at de gjennomfører analyse av markedet og godkjenner prislisten på leilighetene. En har dermed en større sannsynlighet for at man treffer prisnivået i markedet, enn uten denne kvalitetssikringen. På bakgrunn av gode erfaringer ved bruk av forsikringsordningen/kvalitetssikringen i byggetrinn 1 (felt 2 A), så valgte man å benytte seg av denne løsningen også i byggetrinn 2 (felt 2 B).

Leilighetene er solgt til faste priser gitt i prisliste. Tildelingskriterier ved salgsstart i begge byggetrinnene er medlemskap og ansiennitet i SBBL. At medlemmer⁴ i SBBL har forkjøpsrett⁵ er på bakgrunn av inngått avtale om forsikring med NBBL.

² Det følger av kommunelovens § 80 at kommunens kontrollutvalg eller revisor ikke har innsynsrett i Kanalbyen Eiendom AS, men må bruke åpne kilder eller avtale.

³ Revisjonen har fått bekreftet av styreleder i Kanalbyen Eiendom AS, Bjørn Vedal at det har vært diskutert i styret og at styret var positiv til salg til alle på like og ordinære vilkår.

⁴ Medlemskap kan tegnes fortløpende i SBBL - <https://www.sbbl.no/>

Ved bruk av forkjøpsretten så må man oppgi medlemsnummer i SBBL til Sørmeqleren. Sørmeqleren kontakter SBBL som foretar kontroll av medlemsnummer. Det er kun privatpersoner som kan være medlem av SBBL og som således kan utløse forkjøpsrett. I og med at det fremheves i FVN den 29.08.18 at ektefellen til havnedirektøren har kjøpt leilighet, så vil revisjonen presisere at dette kjøpet er utført som privatperson.

Innleverte kjøpstilbud med ønske om bruk av forkjøpsrett blir gjennomgått av Sørmeqleren, daglig leder i Kanalbyen Eiendom AS og SBBL. Revisjonen har ikke sett eller avdekket at noen nærstående parter til kjøpere av leiligheter har deltatt i gjennomgang av kjøpstilbud. SBBL bekrefter overfor revisjonen at de kvalitetssikrer at den personen med medlemsnummer og beste ansiennitet, er den som faktisk får tilslaget på leiligheten i denne runden.

Etter at tiden for forkjøpsrett er utløpt så er det salgsstart for alle (også de uten medlemskap i SBBL). Her gjelder prinsippet om «førstemann til mølla» og også juridiske subjekter kan kjøpe. Revisjonen vil her opplyse om at daglig leder i Kanalbyen Utvikling AS og Kanalbyen Eiendom AS, Sven Erik Knoph har kjøpt leilighet i eget navn. Leiligheten er kjøpt i ettertid av salgsstarten ihht ordinære vilkår. At dette salget har skjedd på ordinære vilkår har revisjonen fått bekreftet av Knoph selv, og av Sørmeqleren. Vi har også fått bekreftet fra SBBL at det ved dette salget ikke er benyttet forkjøpsrett.

Det er utarbeidet informasjon om salg av leiligheter – Kanalbyen, byggetrinn 1 (felt 2A) og Informasjon om salg av leiligheter Kanalbyen, byggetrinn 2, felt 2B. Se vedlegg 1 og 2. Det er også utarbeidet regler for salg av kontraktsposisjoner før ferdigstillelse i prosjektet Kanalbyen felt 2A/2B. Vedlegg 3.

4. Revisjonens vurdering og konklusjon

A. Revisjonen har gjennomgått salgsprosessen med utgangspunkt i den fremlagte skriftlige dokumentasjon (vedlegg 1 til 3), samt havnedirektørens redegjørelse til kontrollutvalget datert 31.7.18.

En gjennomgang hos Sørmeqleren avdekket ikke at det forelå noen avvik fra den beskrevne salgsprosess. Alle kjøpere har kjøpt på like vilkår, og ved bruk av fortrinnsrett er det medlemskap i SBBL som har vært avgjørende for tildeling av leilighet. Her har både Sørmeqler og SBBL kontrollert at medlemsnummer er korrekt og SBBL bekrefter at den person med beste ansiennitet har fått tilslaget på leiligheten.

Ved tildeling av leiligheter i begge byggetrinn (ved bruk av fortrinnsrett) har megler, SBBL og daglig leder i Kanalbyen Eiendom AS deltatt. Ingen nærstående av leilighetskjøpere har deltatt her.

Ved salg etter tildeling av forkjøpsrett har dette skjedd på de vilkår som er beskrevet i vedlegg 1 og 2 gjennom megler⁶.

⁵ Lov om borettslag – forkjøpsrett § 4-11- § 4-21

⁶ Revisjonen har ved gjennomgang av lister og grunnlagsmaterialet sett at 3 leiligheter er solgt med avslag i pris. Dette gjelder ikke leiligheter solgt etter tildeling av forkjøpsrett og det gjelder heller ikke ved salg til nærstående eller til personer vi har omtalt i dette notatet.

Vi har sett særskilt på følgende transaksjoner:

- Åsa Grønningsæter Aglen: Kjøp er foretatt som privatperson, og privat medlemskap i SBBL er benyttet. Det er her ikke foretatt noen transaksjon av kontraktsposisjon per d.d. Tildelt leilighet skjedde basert på medlemsnummer og ansiennitet i SBBL og pris ihht prisliste.
- Krægeveien Bygg AS (Thomas Granfeldt eier 33,3 %), leilighet kjøpt etter salgsstart ihht prisliste.
- Sven Erik Knoph har kjøpt leilighet etter salgsstart ihht prisliste.
- Nåværende teknisk direktør i Kristiansand kommune – Terje Lilletvedt har kjøpt leilighet ihht prisliste. (På kjøpstidspunktet var ikke Lilletvedt teknisk direktør)

Det har foregått noen transaksjoner av kontraktsposisjoner og dette har skjedd ihht retningslinjer beskrevet i vedlegg 3.

Sørmegleren v/eiendomsmegler Rolf R. Elieson har skriftlig bekreftet at salgsprosessen har skjedd ihht de beskrevne rutiner. Vedlegg 4.

SBBL v/direktør Ole Fritjof Godtfredsen har skriftlig bekreftet at salgsprosessen ved bruk av forkjøpsrett har skjedd ihht vilkår og retningslinjer hos SBBL.

Konklusjon;

Revisjonen har gjennom vår kontroll ikke avdekket feil eller andre uregelmessigheter vedrørende salg av leiligheter i Kanalbyen Eiendom AS.

B. Revisjonen har også vurdert om det kan være problemstillinger knyttet til habilitet da dette har vært reist som en problemstilling.

Salg av leiligheter

Basert på den gjennomgang som er foretatt og de beskrevne prosesser kan ikke revisjonen finne at en juridisk sett kan si at personer ved kjøp av leilighet har dratt fordel av sin eller andre sin nærstående posisjon/kunnskap. Salgsprosessen har etter revisjonens vurdering vært åpen og transparent og vi har ikke opplysninger som skulle tilsa at noen har hatt en uberettiget fordel fremfor andre ved kjøp av leilighet:

- Leiligheter er solgt til faste priser – kjent for alle
- Ved bruk av fortrinnsrett har ansiennitet i SBBL vært tildelingskriterium. Alle privatpersoner kan tegne medlemskap i SBBL. Hvis flere har levert inn kjøpstilbud før salgsstart på samme leilighet (og de ikke har fortrinnsrett) så blir tildeling gitt ved loddtrekning ihht prospekt (men dette har ikke vært benyttet).
- Ved kjøp utenom fortrinnsrett, så har prinsippet «første mann til mølla» vært gjeldende.
- Det er fortsatt pr d.d ca 60 usolgte leiligheter.

Liste over kjøpere er underlagt taushetsplikt hos megler, og en evt. offentliggjøring av denne kan ikke avgjøres av KUAS.

Utvikling av Kanalbyen, reguleringsplaner m.v

Revisjonen har ikke hatt grunnlag for å foreta en fullstendig vurdering av habiliteten rundt utvikling og utbygging av Kanalbyen. Som tidligere nevnt har kontrollutvalget i Kristiansand kommune bestilt en selskapskontroll av Kanalbyen Utvikling AS. I dette selskapet har kontrollutvalget og revisjonen fullt innsyn jf kommunelovens § 80. I Kanalbyen Eiendom AS som driver med utvikling av Kanalbyen og salg av leiligheter, er det også private eierinteresser. Dette medfører at revisjonen ikke har fullt innsyn i selskapet og må basere vår vurdering på åpne kilder, evt etter avtale med selskapet. På bakgrunn av bestillingen i denne saken er det ikke grunnlag for å be om innsyn basert på avtale med Kanalbyen Eiendom AS.

Revisjonen vil likevel komme med noen generelle betraktninger. By og miljøutvalget har i møte av 06.09.18 behandlet sak «Silokaia felt F-1A – Reguleringsendring – offentlig ettersyn». I denne saken erklærte teknisk direktør seg inhabil med begrunnelse at han har kjøpt leilighet i området. Revisjonen har fått bekreftet fra teknisk direktør at det i dette tilfellet ikke er foretatt en juridisk vurdering av om han er inhabil eller ikke, men som helt riktig er, så har teknisk direktør selv tatt en vurdering av dette og lagt frem sitt syn i by og miljøutvalget.

Teknisk direktør er ansatt i Kristiansand kommune slik at forvaltningslovens kap 2 opplagt kommer til anvendelse. På spørsmål om habilitet vil revisjonen bemerke at nabo forhold til en reguleringsplan ikke automatisk fører til inhabilitet. I dette tilfellet har imidlertid teknisk direktør kjøpt en leilighet på Silokaia felt 2A med stor nærhet og direkte utsikt til felt F-1A, som var satt opp som sak i by og miljøutvalget 06.09.18. Revisjonen vil derfor mene, uten at vi har foretatt en grundig juridisk vurdering av saken, at vurderingen rundt habilitet fremstår som riktig.

Når det gjelder Kanalbyen Eiendom AS har revisjonen i dette notatet ikke foretatt en uttømmende vurdering av om og evt i hvilke saker/situasjoner forvaltningslovens bestemmelser kommer til anvendelse. Her må en da først foreta en vurdering av om Kanalbyen Eiendom AS er å anse som et «forvaltningsorgan», jf fvl § 1 og § 10, deretter en vurdering av hvem som anses som «offentlig tjenestemann» i den aktuelle saken.

Det alminnelige forvaltningsrettslige utgangspunktet er at forvaltnings og offentlighetsloven ikke gjelder for virksomhet som er skilt ut som eget rettssubjekt⁷. Det er likevel slik at selv om en virksomhet er skilt ut som et eget rettssubjekt, kan det bli spørsmål om lovene gjelder fordi virksomheten har en særlig offentlig tilknytning. Det må for vært enkelt selskap foretas en konkret vurdering hvor det legges vekt på virksomhetens art, hvorvidt selskapet er redskap for offentlig politikk, om virksomheten driver i konkurranse med andre o.l

I juridisk litteratur⁸ er definisjon av «forvaltningsorgan» beskrevet slik;

«Hvorvidt egne rettssubjekt kan anses som «organ for stat eller kommune», volder i noen tilfeller tvil. Hverken lovens ord eller den forarbeider gir sikre holdepunkter. Men utgangspunktet er nok at bedrifter som driver vanlig næringsvirksomhet, faller utenfor selv om de helt eller delvis eies av stat eller kommune. Helt klart er dette når staten (eller en kommune) bare har en knapp aksjemajoritet. Men det samme må nok gjelde når staten har alle aksjene.

En bedrift eller institusjon kan imidlertid bli ansett som «organ for stat eller kommune», selv om den er eget rettssubjekt og driver forretningsmessig virksomhet.

⁷ Ot.prp.nr 53 1997-1998

⁸ Torstein Eckhoff og Eivind Smith - Forvaltningsrett

Ved bedømmelsen må det bl.a legges vekt på virksomhetens art, særlig om den er kombinert med en viss myndighetsutøvelse, på hvor sterk organisatorisk tilknytning den har til stat eller kommune, om den har monopol, og om den tjener som redskap for offentlig politikk. Organisasjonsformen alene kan ikke være avgjørende».

Dersom det er et forvaltningsorgan vil også annet enn det å utferdige forskrift eller enkeltvedtak anses som «forvaltningssak». Habilitetsreglene kan i prinsippet komme til anvendelse i alle typer forvaltningssaker, det vil si alle typer virksomhet som omfattes av forvaltningsloven, jf. § 1. Reglene gjelder altså ikke bare i saker der det skal fattes vedtak eller som innebærer andre former for myndighetsutøvelse, men også når det offentlige driver forretningsvirksomhet, inngår avtaler, yter tjenester osv⁹

Revisjonen vil på dette punkt henstille til selskapet selv å foreta en vurdering om selskapet er å anse som et «forvaltningsorgan», slik at dette kan ligge til grunn ved eventuelle fremtidige avgjørelser hvor habilitet kan være et tema.

Når det gjelder Kanalbyen Eiendom AS så har de oversendt forslag til reguleringsendring¹⁰ til by og miljøutvalget. Etter revisjonens oppfatning så vil det uavhengig av om man anser selskapet som et «forvaltningsorgan», ikke være habilitetsutfordringer på selskapets hånd i denne konkrete saken. Selskapet fremmer her et privat forslag til reguleringsendring som alle andre innbyggere/selskap som fremmer en reguleringsendring eller reguleringsplan til Kristiansand kommune. Vi snakker således ikke om at Kanalbyen Eiendom AS her tilrettelegger grunnlaget for eller treffer en avgjørelse i en forvaltningssak¹¹. Eventuelle habilitetsutfordringer vil etter revisjonens mening i en slik sak da enten foreligge i teknisk sektor som tilrettelegger saken eller i det politiske utvalg som fatter vedtak i saken. Vi er imidlertid ikke kjent med habilitetsutfordringer her, utover at teknisk direktør har meldt seg inhabil.

5. Konklusjon

Revisjonen har gjennom vår kontroll ikke avdekket at noen kjøpere av leiligheter i Kanalbyen Eiendom AS, eller nærstående parter av disse, juridisk sett, har fått en uberettiget fordel fremfor andre.



Tor Ole Holbek
Revisjonssjef



Monica H. Smith-Tønnessen
Ass. revisjonssjef

⁹ «Forvaltningsloven i kommunene», Kyrre Grimstad og Siri Halvorsen

¹⁰ WSP Norge AS fremmer på vegne av Kanalbyen Eiendom AS privat forslag til reguleringsendring for Silokaia felt F-1A m.fl.

¹¹ Forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten.

Vedlegg 1

SØRMEGLEREN

Informasjon om salg av leiligheter - Kanalbyen, byggetrinn 1 (felt 2A)

Innlevering av kjøpstilbud og tildeling av leiligheter ved salgsstart

Salgsstart for registrerte interessenter:

torsdag 01.09.16, kl. 14.00.

(Salgsstart for alle: 02.09.16)

Pris:

Alle leilighetene selges til fastpris.

Gjennomføring:

Alle - uavhengig av medlemskap i Sørlandets Boligbyggelag (SBBL) - kan fylle ut bindende kjøpstilbud når som helst i tiden frem til 01.09.16 kl. 14:00.

Kjøpstilbudet må være levert innen fristen og kan leveres personlig på meglers kontor eller skannes og mailes til rita@sormegleren.no

Medlemmer av Sørlandets Boligbyggelag har forkjøpsrett. Medlemmer som ønsker å benytte forkjøpsretten må bekrefte ønsket kjøp ved levering av kjøpstilbud innen 01.09.16 kl. 14.00. Den med lengst ansiennitet får tildelt leilighet først. Det er ikke nødvendig å presisere hvilken bolig man ønsker å benytte forkjøpsretten på til SBBL, dette gjøres i kjøpstilbud-skjemaet (Sørmeqleren). Det presiseres at boligene i hele felt 2A er selveierleiligheter (et vanlig sameie), men medlemmer av SBBL har forkjøpsrett ved salgsstarten på grunn av inngått avtale om forsikring av prosjektet med Norges Boligbyggelag. Dersom man ønsker å benytte forkjøpsrett må man være medlem av SBBL – eventuell innmelding gjøres på SBBL sine hjemmesider: <http://www.nbbl.no/Om-NBBL/Boligbyggelag/Bli-medlem>

Dersom flere personer har gitt inn kjøpstilbud på samme leilighet, vil det bli foretatt loddtrekning etter kl. 14.00 den 01.09.16 mellom interessentene på de aktuelle leilighetene.

Gjennomføringen av loddtrekningen vil bli gjort av Selger, SBBL og megler torsdag 01.09.16 fra kl. 14.00.

Alle som har innlevert kjøpstilbud vil senest fredag 02.09.16 bli kontaktet av Sørmeqleren og orienteres om utfallet. Budgiverne vil dermed være bundet av kjøpstilbudet frem til senest kl. 16.00 fredag 02.09.16. Deretter vil skriftlig akseptbrev sendes kjøperne.

Det er kun i de tilfeller hvor flere ønsker å kjøpe samme leilighet at loddtrekning vil bli foretatt (etter avklaring av eventuelle forkjøpsretter). Det anbefales derfor å sette opp flere ønsker i forhold til leilighet i kjøpstilbudet. Det er imidlertid viktig at leilighetene settes opp i prioritert rekkefølge. Det leilighetsnummeret som står øverst i kjøpstilbudet vil bli oppfattet som den mest ønskede leiligheten.

Etter fredag 02.09.16 vil det være fritt frem for kjøp av leilighet – uten loddtrekning og uten forkjøpsrett. (førstemann til mølla-prinsippet).

For ytterligere informasjon:

Sørmeqleren AS, avd. Nybygg holder til i Skippergt. 10, og har åpent hverdager fra kl. 09:00 – 16:00

Meglerne treffes på telefon:

Rita Ommundsen, 99 09 91 08 – rita@sormegleren.no

Rolf R. Elieson, 99 09 91 07 – rolf@sormegleren.no

SØRMEGLEREN

SIDE 1 av 3

INFORMASJON OM SALG AV LEILIGHETER
KANALBYEN | BYGGETRINN 2 | FELT 2B

INNLEVERING AV KJØPSTILBUD OG TILDELING AV LEILIGHETER VED SALGSSTART

Informasjonsmøte 13.03.18

SALGSSTART: torsdag 15.03.18, kl. 16.00. (siste frist for innlevering av kjøpsbekreftelse for å være med i første salgsfase). Prosjektet legges salgsklart på FINN mandag 19.03.2018.

PRIS: Alle leilighetene selges til fastpris iht. prisliste.

GJENNOMFØRING: Alle som har meldt sin interesse kan fylle ut bindende kjøpstilbud når som helst i tiden frem til torsdag 15.03.18 kl. 16.00. Kjøpstilbudet kan leveres personlig på meglers kontor eller skannes og mailes til rita@sormegleren.no

SALGSSTART OG FORKJØPSRETT

- Salgsstart er torsdag 15. mars kl. 16:00. Ved salgsstart 15. mars kl. 16:00 har medlemmer i Sørlandet Boligbyggelag (SBBL) forkjøpsrett. Forkjøpsretten innebærer at dersom det er flere som ønsker samme leilighet, vil den med lengst medlemsansiennitet hos SBBL få tilslaget. Imidlertid kan alle – uavhengig av medlemskap i SBBL – fylle ut og levere bindende kjøpstilbud til Sørmeqleren når som helst i perioden frem til 15. mars klokken 16:00.
- Etter torsdag 15.mars kl 16.00 gjelder ikke forkjøpsretten lenger. Det innebærer at fra og med mandag 19. mars klokken 09:00 selges leiligheter etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Det opplyses at boligene i hele felt 2b er ett vanlig sameie (selveierleiligheter), men fordi at prosjektet er forsikret gjennom Norges Boligbyggelag (NBBL) har medlemmer i Sørlandets Boligbyggelag forkjøpsrett.

Dersom flere personer har gitt inn kjøpstilbud på samme leilighet (ikke medlemmer av Sørlandets Boligbyggelag), vil det bli foretatt loddtrekning etter kl. 16.00 den 15.03.18 mellom interessentene på de aktuelle leilighetene.

Gjennomføringen av loddtrekningen vil bli gjort av Selger, SBBL og megler etter innleveringsfristen den 15.03.18 fra kl. 16.00.

Det er kun i de tilfeller hvor flere ønsker å kjøpe samme leilighet (ikke medlemmer av Sørlandets Boligbyggelag) at loddtrekning vil bli foretatt. Det anbefales derfor på kjøpstilbudet å sette opp flere ønsker i forhold til leilighet. Det er imidlertid viktig at leilighetene settes opp i prioritert rekkefølge. Det leilighetsnummeret som står øverst i kjøpstilbudet vil bli oppfattet som den mest ønskede leiligheten.

Alle som har innlevert kjøpstilbud vil senest mandag 19.03.18 bli kontaktet av Sørmeqleren og orientert om utfallet. Budgiverne vil dermed være bundet av kjøpstilbudet frem til senest kl. 16.00 mandag 19.03.18. Deretter vil skriftlig akseptbrev sendes kjøperne.

For ytterligere informasjon:

Sørmeqleren AS, avd. Nybygg holder til i Skippergt. 10, og har åpent hverdager fra kl. 09:00 – 16:00



ROLF R. ELIESON
m: 990 99 107
rolf@sormegleren.no



RITA OMMUNDSEN
m: 990 99 108
rita@sormegleren.no



Regler for salg av kontraktsposisjoner før ferdigstilling i prosjektet **Kanalbyen felt 2A/2B :**

Næringsforhold:

Der retten etter en opprinnelig kjøpsavtale med utbygger om oppføring av ny bolig videreselges fra næringsdrivende til forbrukerkjøper før boligen er ferdigstilt, reguleres videresalgsavtalen fullt ut av bustadoppføringslova. Da gjelder de samme reglene og retningslinjene for oppgjøret som for bolig under oppføring generelt. Videreselgeren har det samme oppfyllesesansvaret som opprinnelig selger, herunder blant annet plikt til å stille garantier basert på kjøpesummen i videresalgsavtalen. En profesjonell vil derfor aldri kunne selge videre sin kontraktsposisjon (uansett om han i første omgang har kjøpt etter Avhl. eller Buofl.)

Sørmeglern skal som utgangspunkt ikke bistå med videresalg av leiligheter før overtakelse der selger er næringsdrivende.

Forbrukerforhold:

Oppgjør ved salg av kontraktsposisjon:

Dersom videresalget skjer fra en *forbruker*, anses kun kontraktsposisjonen å være gjenstand for handelen, som da reguleres av kjøpsloven. Den nye kjøperen overtar videreselgerens rettigheter og plikter etter den opprinnelige avtalen med selger, og videreselgeren har ingen oppfylleelsesforpliktelse når det gjelder eiendommen.

Eventuell merverdi for kontraktsposisjonen kan ikke utbetales til selger før kjøper har fått overta boligen og fått rettsvern for dette ervervet. (Tinglyst skjøte)

** Retningslinjene er hentet fra Rundskriv 7/2014 «Kontrakt, oppgjør og klientmiddelbehandling i eiendomsmeglervirksomhet», samt uttalelser fra NEFs juridiske avdeling.*

Vilkår for videresalg av kontrakt:

1% meglerprovisjon + mva., minimum kr. 45.000,- + mva. + direkte utlegg

Utbygger skal godkjenne ny kjøper ved salg av kontraktsposisjon og står i den fulle rett til å avvise eller godkjenne ny kjøper.

Kristiansand den 15.08.2016

Sørmeglern AS

Vedlegg 4

Fra: Rolf Elieson [mailto:Rolf.Elieson@SorMegleren.no]

Sendt: 30. august 2018 10:36

Til: Tor Ole Holbek

Kopi: Sven Erik Knoph

Emne: VS: Kanalbyen Eiendom AS - Salg / Innlevering av kjøpstilbud / Tildeling av leiligheter - Byggetrinn 2A og 2B

Hei igjen, viser til dagens møte med dere to og Sven Erik Knoph i Kanalbyen Eiendom AS.

Jeg bekrefter at salg for byggetrinn 2A og 2B har foregått etter kriterier som beskrevet i mail/vedlegg (2400_001)

I tillegg vedlegger jeg kriterier knyttet til resalg i eget vedlegg som dere også fikk kopi av i dagens møte.

Med vennlig hilsen

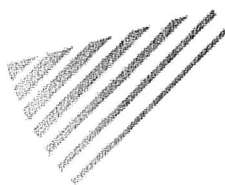
Rolf R. Elieson

Eiendomsmegler MNEF

Sørmegleren AS, avdeling Nybygg/Næring

Mob: 99 0 99 107

rolf@sormegleren.no www.sormegleren.no



SØRMEGLEREN

Fra: Halvard Aglen <Halvard.Aglen@kristiansand-havn.no>

Sendt: tirsdag 31. juli 2018 10.20

Til: Alexander Etsy Jensen (Alexander.Etsy.Jensen@temark.no) <Alexander.Etsy.Jensen@temark.no>

Kopi: Sven Erik Knoph <sek@kanalbyen.no>; Ann-Lisbeth Reisænen <Ann-Lisbeth.Reisanen@kristiansand-havn.no>;
Halvard Aglen <Halvard.Aglen@kristiansand-havn.no>

Emne: VS: Kanalbyen Eiendom AS - Salg / Innlevering av kjøpstilbud / Tildeling av leiligheter - Byggetrinn 2A og 2B

Hei Alexander

Etter møte med Kontrollutvalget i Kristiansand Kommune 28.juni 2018 ble det reiste spørsmål rundt salg av leiligheter og tildeling av leiligheter. To konkrete spørsmålsstillinger ble stilt, og også svart ut. Velger likevel å oversende denne interne vurderingen

- a. En oversikt over hvem som har kjøpt leilighet i Kanalbyen
- b. Habilitet ved tildeling / salg

For å svare godt på disse spørsmålene vil jeg først gå igjennom hvordan Kanalbyen Eiendom AS har tilrettelagt salgsprosessen.

Gjennomgang i styret i begge byggetrinn (2A og 2B)

I forkant av salget i begge byggetrinnene har prosessen rundt salget vært diskutert i styret. Styret har vært klar på at interne (styret, ansatte, ansatte i eierselskapene (Kristiansand Havn og JBU / Vedal) skal stilles på lik linje som alle andre kjøpere. Det betyr at man følger samme regler for tildeling og salg.

Styret har også besluttet at Kanalbyen Eiendom tegner forsikring i NBBL (Norges Boligbyggelag - fulltegningsforsikring). Denne forsikringen går gjennom Sørlandets Boligbyggelag (SBBL). Hensikten med forsikringen er å redusere risiko knyttet til salget for Kanalbyen Eiendom. Et av kriteriene i forsikringsordningen er at man benytter medlemskap/ansiennitet ved tildeling av leilighet ved salgsstart. Et annet punkt er at NBBL skal gå igjennom prislisen og godkjenner denne, samt at leilighetene legges ut til faste priser (fremgår av prislisen).

Kanalbyen har inngått en avtale med Sørmegleren (etter å ha gjennomført en tilbudskonkurranse) som megler for begge byggetrinnene.

Salg

Vedlagt følger skrevet – «Informasjon om salg av leiligheter» – som er i prospektet for første og annet salgstrinn (2A og 2B).

1. Byggetrinn 2A – første byggetrinn

Salgsstart – Kriteriene for å levere kjøpstilbud og tildeling av leiligheter - Noen viktige punkter:

- Alle kan levere kjøpstilbud
- Medlemmer i SBBL har forkjøpsrett
- Den med lengst ansiennitet får tildelt leiligheten
- Dersom flere enn en, og som ikke er medlem i SBBL, ønsker å kjøpe leilighet skjer tildeling ved loddtrekning
- Tildeling / loddtrekning utføres av SBBL, Sørmegler og Kanalbyen.

Ved salgsstart (hvor det ble solgt 82 leiligheter) var det kun en som kjøpte uten medlemskap i SBBL. Her ble det ikke foretatt loddtrekning da det kun var en som hadde levert kjøpstilbud og ingen med medlemskap i SBBL hadde levert kjøpstilbud..

Etter salgsstart – noen viktige punkter:

- Da er det «fritt frem» for alle å kjøpe iht ordinære kjøpsregler
- Prisene er iht prislisen

2. Byggetrinn 2B – annet byggetrinn

Kriteriene, både ved salgsstart og etter salgsstart, er like som for første byggetrinn (2A).

Heller ikke i dette byggetrinnet var det behov for å gjennomføre loddtrekning.

Spørsmål fra kontrollutvalget

b. Habilitet

Basert på overstående (styrets gjennomgang i forkant, samt regler for salg av leiligheter) er alle leiligheter solgt på like vilkår. De som har tilknytning til Kanalbyen Eiendom, og som har kjøpt, har enten blitt tildelt etter kriteriene ved salgsstart eller kriteriene etter salgsstart. De leiligheter det her er snakk om er solgt iht prislisen. Ingen av disse personene har vært involvert i eller tilstede når tildeling ble gjennomført.

Med bakgrunn i dette kan vi ikke se at det kan stilles spørsmål ved habilitet når det gjelder tildeling og salg av leiligheter i Kanalbyen Eiendom.

a. Liste over kjøpere

Listen over kjøpere er underlagt taushetsplikt hos megler. Megler er underlagt regler for meglervirksomhet fastsatt av Finanstilsynet / regulert av eiendomsmeglerloven. Hvem som har kjøpt leilighet i Kanalbyen vil bli offentliggjort når skjøte tinglyses ved overlevering (våren 2019 for 2A og vår/sommer for 2B).

Et annet viktig punkt i tillegg til dette er at flere av kjøperne har bedt megler / Kanalbyen ikke offentliggjøre de som kjøper. Den enkelte kjøper står selv fritt til å fortelle/offentliggjøre at de har kjøpt i Kanalbyen, men megler eller Kanalbyen Eiendom (selger) kan ikke offentliggjøre hvem som har kjøpt.

Håper denne mailen svarer opp på de spørsmål Kontrollutvalget stilte i møte med Kristiansand Havn 28.juni 2018.

Med vennlig hilsen

Halvard Aglen

Havnedirektør/Port Director/CEO

Mobil telefon.....: + 47 91 30 99 19

E-mail.....: halvard.aglen@kristiansand-havn.no



KRISTIANSTAND HAVN KF.

Kontoradresse: Gravane 4, 4610 Kristiansand.

Postadresse....: Postboks 114, 4662 Kristiansand.

E-mail.....: Post@kristiansand-havn.no

Sentralbord.....: +47 38 00 60 00

Telefaks.....: +47 38 02 70 99

Facebook.....: <https://www.facebook.com/kristiansandhavn.no/>

Instagram.....: Portkristiansand

Hjemmeside....: <http://www.kristiansand-havn.no/>

Vedlegg 5

Monica Smith-Tønnessen

Fra: Ole Fritjof Godtfredsen <Ole.Fritjof.Godtfredsen@sbbbl.no>
Sendt: 31. august 2018 12:58
Til: Monica Smith-Tønnessen
Emne: VS: Forkjøpsrettsrutiner - Kanalbyen-prosjektet

Hei

Viser til møtet på ditt kontor fredag 31.08.2018

Ved salg av leilighetene i Kanalbyen – prosjektet ble tildelingen gjort etter medlemsansiennitet i Sørlandet Boligbyggelag

Det bekreftes at rutinene ved bruk av ansiennitetsreglene for forkjøpsrett ble fulgt ved tildeling av leilighetene i Kanalbyen-prosjektet.

Med hilsen



Ole Fritjof Godtfredsen
adm.dir.
Tlf. sentralbord: 38 07 90 70
Mobil: 909 28 911
Epost: ofg@sorbbl.no