



Tilsynsrapport fra Stiftelsestilsynet Kjøp og salg av fast eiendom i norske stiftelser

“Styret er ansvarlig for at stiftelsens kapital forvaltes på en forsvarlig måte.”



Lotteri- og
stiftelsestilsynet

Tilsynsrapport fra Stiftelsestilsynet

Kjøp og salg av fast eiendom i norske stiftelser

”Styret er ansvarlig for at stiftelsens kapital
forvaltes på en forsvarlig måte”

Forord

For Stiftelsestilsynet er det sentralt å skaffe ny kunnskap om det indre livet i norske stiftelser. Temakontroller er et viktig redskap i den sammenheng.

Denne gangen har vi gjennomført stikkprøvekontroll av kjøp og salg av fast eiendom i ca 40 norske stiftelser i perioden fra 2006 til 2010. Funnene viser at styrene i norske stiftelser gjennomgående er for lite bevisste den risikoen slike eiendomstransaksjoner medfører.

Målet med slike temakontroller er tredelt. For det første skaffer kontrollene tilsynet og samfunnet ny kunnskap om norske stiftelser. Med økt kunnskap vil Stiftelsestilsynet lettere kunne målrette både informasjons- og tilsynsarbeidet.

For det andre skal temakontroller skape økt bevissthet hos styremedlemmene i norske stiftelser. Som styremedlemmer har de tatt på seg ansvaret for at midler i stiftelsene blir forvaltet på en betryggende måte – og til det beste for formålet med stiftelsen

Sist, men ikke minst, gir temakontrollene Stiftelsestilsynet mulighet til å si noe om hva vi forventer å finne av rutiner og systemer i driften av norske stiftelser. Gjennom rapportene i etterkant av kontrollen kommer vi med anbefalinger og veiledninger som kan lette arbeidet for styremedlemmer i stiftelsene.

Vi kan umulig undersøke samtlige norske stiftelser i slike temakontroller. Det betyr at byrdene med kontrollene blir ulikt fordelt mellom stiftelsene. Noen får arbeidet med å svare på spørsmål og sende inn dokumentasjon, mens de fleste bare får fordelene av økt kunnskap. Stiftelsestilsynet vil derfor takke de stiftelsene som velvillig har svart på våre spørsmål og gravd i sine arkiver etter dokumentasjon vi har spurt om. Uten denne innsatsen ville vi aldri kunnet gjennomført denne temakontrollen.

Enkle rutiner og systemer kan redusere risikoen betydelig ved eiendomstransaksjoner i norske stiftelser. I denne rapporten kommer vi derfor med noen anbefalinger til rutiner vi mener stiftelser bør følge ved kjøp og salg av fast eiendom. Anbefalingene er ikke uttømmende, og må suppleres med alminnelige rettslige regler. Anbefalingene må selvsagt også tilpasses den enkelte transaksjon og den enkelte stiftelses organisasjon.

Vi håper at norske stiftelser i sitt arbeid vil ha nytte av de anbefalingene vi kommer med.

Førde, januar 2012



Atle Hamar
direktør



Gunn Merete Paulsen
avdelingsdirektør

Innhold

1. Sammendrag.....	5
2. Innledning	6
3. Stiftelsesformens særegenheter og styrets rolle.....	7
3.1. Stiftelser er selveiende	7
3.2. Styrets ansvar for organisering og drift.	7
4. Internkontroll.....	8
4.1. Generelt om internkontroll.....	8
4.2. Særlig om krav til internkontroll ved eiendomstransaksjoner.....	8
4.3. Er det et krav at transaksjonen behandles i styret?.....	8
4.4. Inhabilitet.....	9
5. Stikkprøvebasert temakontroll	10
5.1. Gjennomføringen av temakontrollen	10
5.2. Eiendomsverdier i stiftelser	10
5.3. Antall transaksjoner i perioden 2006-2010 (2001-2010).....	10
5.4. Utplukkskriterier	12
5.4.1. Datamengde	13
5.4.2. Feilkilder.....	13
5.5. Funn	14
5.5.1. Generelle funn – stiftelsens svar.....	14
5.5.2. Enkeltfunn kjøp – stiftelsens svar	16
5.5.3. Enkeltfunn salg – stiftelsens svar	17
5.6. Saker til oppfølging	19
5.7. Referansedata for utvalggruppen	19
6. Vurderinger.....	20
7. Anbefalinger	21

1. Sammendrag

Stiftelsestilsynet gjennomførte i 2011 en stikkprøvekontroll blant 39 norske stiftelser som kjøpte eller solgte eiendommer i perioden år 2006 til 2010.

Etter vår mening gir undersøkelsen grunn til å konkludere med at flere norske stiftelser har for dårlige rutiner når de kjøper eller selger fast eiendom. Dermed øker sjansen for misligheter i stiftelsene. Manglende rutiner og systemer i slike saker øker også risikoen for at stiftelsen lider tap som følge av bevisste eller ubevisste feil som blir gjort.

Her følger noen konkrete funn i stikkprøvekontrollen:

- Bare 8 av 39 stiftelser som var med i kontrollen hadde rutiner som beskriver framgangsmåten ved kjøp og salg av fast eiendom.
- Bare 8 av 39 stiftelser svarer at de har en strategi for forvaltning av fast eiendom.
- Av 136 salgstransaksjoner skjedde under halvparten ved fri omsetning.
- Ved de samme 136 transaksjonene ble bare 25 besluttet ved realitetsvedtak i styremøte.

Disse tallene viser manglende eller mangelfull kontroll, og understreker behovet for faste rutiner ved kjøp og salg av eiendom i norske stiftelser. Stiftelsens styre er ansvarlig for forsvarlig forvaltning av kapital, og for at formålet med stiftelsen blir fulgt.

På bakgrunn av funn i stikkprøvekontrollen, anbefaler Stiftelsestilsynet at følgende tre moment blir lagt til grunn for styrets behandling av eiendomstransaksjoner:

1. Alle beslutninger om kjøp og salg av fast eiendom skal vedtas i styret. Dersom styret ikke finner dette nødvendig, skal det begrunnes i et styrevedtak.
2. Det må utarbeides rutiner som reduserer risiko for at noen beriker seg på vegne av stiftelsen.
3. Styret må sikre seg at de har tilstrekkelig kompetanse for å gjennomføre transaksjonen til det beste for stiftelsen.

Stiftelsestilsynet forventer i tiden framover at stiftelser utarbeider faste og gode rutiner for kjøp og salg av eiendom. Dette reduserer risikoen for at stiftelser kan miste verdier som skal komme det vedtektsfestede formålet til gode.

2. Innledning

Stiftelsestilsynets temakontroll i 2008 avdekket store svakheter i mange norske stiftelsers internkontroll. I temakontrollen for 2011 har vi valgt å fokusere på ett enkelt område innenfor stiftelsenes kapitalforvaltning – kjøp og salg av fast eiendom.

Kjøp og salg av eiendom er en del av kapitalforvaltningen i en stiftelse, og for Stiftelsestilsynet er det viktig å få innsyn i hvordan denne forvaltningen blir utført.

Formålet med kontrollen er tredelt:

1. Kontrollen skal gi Stiftelsestilsynet kunnskap om hvordan styrene i norske stiftelser håndterer kjøp og salg av fast eiendom.
2. Stiftelsestilsynet skal på bakgrunn av de funn som blir gjort, gi anbefalinger og veiledning til styrene i norske stiftelser om hvilke rutiner de bør innarbeide for å sikre forsvarlig forvaltning ved kjøp og salg av fast eiendom.
3. Temaet for stikkprøvekontrollen ble valgt fordi kjøp og salg av eiendom er vurdert som en måte der stiftelser lett kan bli tappet for verdier som følge av misligheter. Formålet med kontrollen vil også være å bekrefte eller avkrefte en slik hypotese.

I utvalget har vi hentet inn opplysninger fra 39 stiftelser. Resultatene vi presenterer er i stor grad basert på de svar vi har mottatt fra utsendt spørreskjema. Utvalget var en blanding av store og små stiftelser, og er foretatt ut fra en gjennomgang av eiendomstransaksjoner i perioden år 2006 til 2010.

Selv om det er feilkilder knyttet til metode og utvalg, mener Stiftelsestilsynet at undersøkelsen viser en del generelle trekk som vi kan dra slutninger ut fra. De sentrale funnene samsvarer dessuten med det vi forøvrig erfarer gjennom vår daglige kontakt med norske stiftelser.

Vi har valgt ikke å fokusere på enkeltsaker i denne rapporten, men temakontrollen har avdekket noen forhold som Stiftelsestilsynet vil se nærmere på. Vi har vurdert disse funnene som enkeltforhold som ikke er egnet til å dra generelle konklusjoner ut fra.

Rapporten munner ut i Stiftelsestilsynets anbefalinger om hvordan styrene kan lage forsvarlige rutiner for kjøp og salg av fast eiendom. Disse må selvsagt tilpasses den enkelte stiftelse. Men forslagene vil etter vår mening være et nyttig utgangspunkt og verktøy for stiftelsene når de skal utarbeide egne rutiner.

3. Stiftelsesformens særegenheter og styrets rolle

3.1. Stiftelser er selveiende

En stiftelse er selveiende. Det vil si at stiftelsen ikke har eiere slik som for eksempel aksjeselskap har. Manglende eierskapsinteresser gjør stiftelser særlig utsatt for risiko for at det begås økonomisk utroskap, noe som igjen gir et ekstra skadepotensial. Dette gjør det ekstra viktig at stiftelsen har rutiner som sikrer god forvaltning av kapitalen i stiftelsen.

Av stiftelsesloven § 36 går det fram at styret er stiftelsens øverste organ. Etter at en stiftelse er opprettet, er det styret i stiftelsen som er ansvarlig for stiftelsens organisering. Styret er også ansvarlig for at formuesforvaltningen er i tråd med vedtektene og stiftelsesloven.

3.2 Styrets ansvar for organisering og drift.

Styret i en stiftelse har kontroll og tilsynsansvar med organisering og forvaltning av stiftelsen. Styret er dermed ansvarlig for at stiftelsen har en forsvarlig internkontroll slik det fremgår av stiftelsesloven § 30, nærmere bestemt i annet og tredje ledd. Videre er det etter § 18 i stiftelsesloven et krav om at *"stiftelsens kapital forvaltes på en forsvarlig måte"*.

Internkontroll handler om å etablere tilstrekkelige rutiner og prosesser som sikrer forsvarlig forvaltning av stiftelsens eiendeler. Krav til internkontroll er en følge av at alle organisasjoner, uavhengig av organisasjonsform, har behov for styring og kontroll med virksomheten.

Vurderingene av hva som vil være en tilstrekkelig internkontroll, avhenger av en helhetlig vurdering der man ser på blant annet stiftelsens virksomhet, risikoprofil og strategi. Hvilket system som velges for intern kontroll er styrets ansvar.

Selv om det ikke er dokumentert, er det Stiftelsestilsynets oppfatning at risiko for økonomisk utroskap er større i stiftelser enn i andre organisasjonsformer. Det er derfor viktig at rutiner og internkontroll er slik at denne risikoen er så liten som mulig.

Etter stiftelsesloven § 30 tredje ledd skal: *"Styret skal sørge for at stiftelsens formål ivaretas og at utdelinger foretas i samsvar med vedtektene"*. Dette betyr at det enkelte styremedlem skal fremme stiftelsens interesse og formålet i enhver sammenheng - lojalitetsplikten. I tillegg har styret et kollektivt ansvar for etablering av rutiner og kontroll som et ledd i formålsrealiseringen.

Innholdet i lojalitetsplikten er at enhver handling skal ha stiftelsens interesse som mål. Ved interessekonflikter må styremedlemmenes egne interesser vike.

4. Internkontroll

4.1. Generelt om internkontroll

Internkontroll skal først og fremst forhindre, oppdage og korrigere tilfeldige feil og avvik. Dette er feil og avvik som oppstår på grunn av dårlige rutiner, for dårlig kvalitet på arbeidet, uklare ansvarsforhold, for dårlig kvalitet på rapporteringen og manglende oppfølging. I tillegg skal internkontroll også forhindre økonomisk utroskap og andre former for misligheter.

Internkontroll skal gi rimelig sikker måloppnåelse på følgende områder:

- målrettet og kostnadseffektiv drift
- pålitelig ekstern regnskapsrapportering
- overholdelse av gjeldende lover og regler

4.2. Særlig om krav til internkontroll ved eiendomstransaksjoner

Internkontroll skal sikre at eiendelene forvaltes effektivt i samsvar med formålet. Kjøp og salg av fast eiendom er for de fleste stiftelser noe som ikke skjer ofte. Det er derfor viktig at det utarbeides rutiner som sikrer at transaksjonene skjer til det beste for stiftelsen.

Eiendomstransaksjoner representerer i de fleste tilfeller store verdier for en stiftelse. Verdiene sikres i dette tilfellet best ved at stiftelsen oppnår markedspris ved salg av en eiendom, og ikke betaler overpris ved kjøp. Et salg til under markedspris, eller kjøp til overpris, vil i de aller fleste tilfeller være en utdeling. Slike transaksjoner må da også behandles som en utdeling.

4.3 Er det et krav at transaksjonen behandles i styret?

Eiendomstransaksjoner vil for de fleste stiftelser være uvanlige og av stor betydning, og gjennomføringen faller da utenfor daglig leders myndighet. Etter Stiftelsestilsynets oppfatning bør alle transaksjoner som er vesentlige behandles av styret i stiftelsen. Hva som er vesentlig vil variere, men eiendomstransaksjoner blir som oftest definert som vesentlig.

Som en del av internkontrollen er det videre viktig at det blir utarbeidet rutiner for hvordan realisering av formuesobjekt skal behandles. For eiendomstransaksjoner er naturlige moment følgende:

- Vedtak om salg eller kjøp fattes av styret.
- Det skal innhentes takst ved alle kjøp og salg av fast eiendom.
- Ved salg skal det engasjeres eiendomsmegler. Styret kan eventuelt sette en nedre beløpsgrense for når stiftelsen ikke engasjerer megler.
- Alle styremedlemmer må opplyse om sin kjennskap til kjøper eller selger.
- Kontrakten må gjennomgås av noen med tilstrekkelig kompetanse.

4.4 Inhabilitet.

Styremedlemmer må ikke delta i behandling eller avgjørelser som har "*særlig avgjørende betydning*" for det enkelte styremedlem eller vedkommende sine nærstående. For at dette skal bli gjennomført i praksis, er det avgjørende at styret har regler om habilitet. Rutinene for habilitet må være en del av internkontrollen som skal redusere risikoen for at styremedlemmer er inhabile ved styrebehandling.

Begrunnelsen for inhabilitetsbestemmelsen i stiftelsesloven § 37, er å sikre at styret og daglig leder behandler saker og treffer sine avgjørelser i tråd med stiftelsens formål og interesser. Det enkelte styremedlem har plikt til selvstendig å vurdere sin habilitet. Styret som organ som har ansvaret for at habilitetsreglene blir fulgt.

5. Stikkprøvebasert temakontroll

5.1. Gjennomføringen av temakontrollen

Temakontrollen er gjennomført som dokumentbasert tilsyn. Det er sendt spørreskjema til utplukkede stiftelser, og deres revisorer. Samtlige stiftelser har besvart henvendelser. Vi har også fått svar fra alle revisorer.

Stiftelsestilsynet har løpende vurdert innkomne svar med vedlagt dokumentasjon, og har etterspurt dokumentasjon der det har vært vesentlige mangler i forhold til hva vi har spurt om.

En stiftelse er vedtatt opphevet i perioden for temakontroll. Etter en vurdering aksepterte vi at denne stiftelsen ikke skulle besvare spørreskjemaet.

Temakontrollen er gjennomført med følgende framdrift:

- 30. april: Informasjonsbrev til alle stiftelser som ifølge regnskapet har investert i eiendom
- 1. juni: Brev til de stiftelsene og dens valgte revisor som er plukket ut til stikkprøvekontroll
- 1. juli: Svarfrist på spørsmål som er stilt i brev
- 15. august: Svarfrist for de stiftelser som er blitt purret per brev og til sist telefon

5.2 Eiendomsverdier i stiftelser

Avlagte regnskap for norske stiftelser i perioden 2005 – 2009 viser at 1721 stiftelser i ett eller flere av disse årene hadde bokførte verdier for tomter, bygninger og annen fast eiendom. Dette utgjør i størrelsesorden 19 – 21 prosent av stiftelsene. (Prosent varierer ut fra ulikt antall stiftelser i perioden).

Bokførte verdier (totalt):

År	2005	2006	2007	2008	2009
Bokført verdier eiendom (Milliarder NOK)	19,4	22,4	23,7	24,3	25,3
Balanseførte verdier totalt (Milliarder NOK)	Ikke sammenstilte data			94	86

Bokførte verdier (enkeltstiftelser):

År	2005	2006	2007	2008	2009
Antall stiftelser med bokførte eiendomsverdier	1583	1613	1602	1609	1614
Snittverdi (millioner NOK)	12,2	13,9	14,8	15,1	15,7
Høyeste verdi (millioner NOK)	779	1 747	1 722	1 697	1 673

5.3 Antall transaksjoner i perioden 2006-2010 (2001-2010)

Periode	2006 -2010	(2001-2010)
Antall stiftelser med eiendomstransaksjoner	602	(925)
Sum antall transaksjoner	3628	(6395)
Gjennomsnitt per stiftelse	ca 6	(ca 7)
Høyeste antall:	443	(452)

Figur 1 Antall transaksjoner i perioden 2006-2010 (2001-2010)



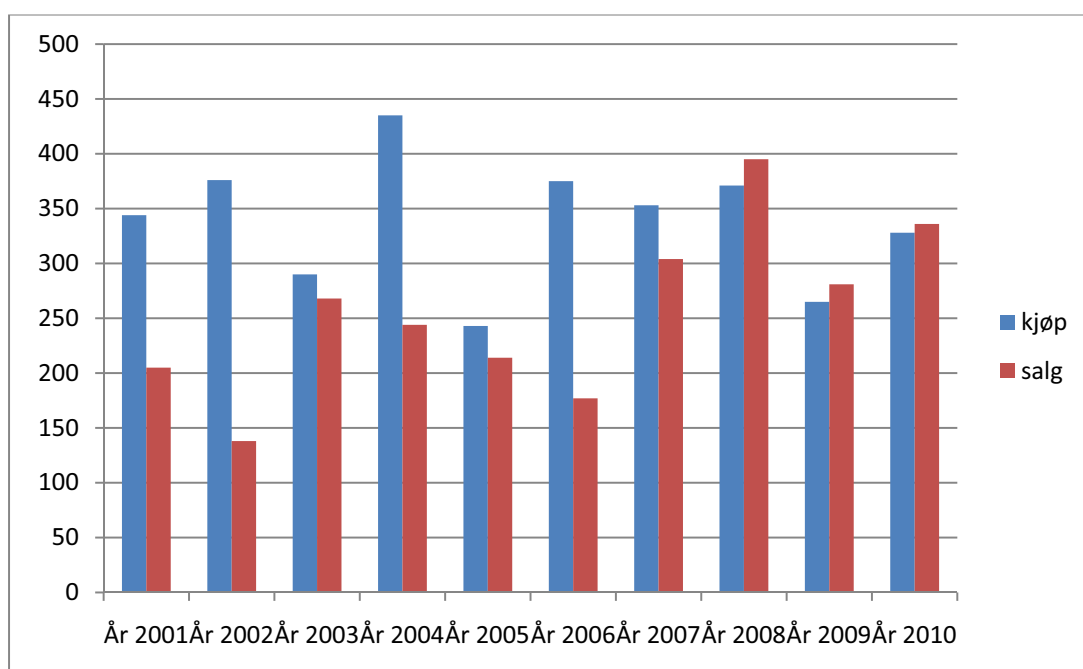
Ovenstående kan gi inntrykk av

- overvekt av kjøp til og med 2005
- overvekt av salg fra 2006

Midt i perioden var det en større stiftelse som flyttet til nye lokaler. Det er grunn til å tro at stiftelsen kjøpte få, men større enkelteiendommer, og fraflyttet en eiendom som bestod av et større antall parseller. Dette har virket inn på de totale tallene.

Korrigerte tall gir dette bildet:

Figur 2 Antall transaksjoner i perioden 2006-2010 (2001-2010) korrigert



5.4 Utplukkskriterier

Uttrekket er basert på stiftelser som har gjennomført eiendomstransaksjon i perioden 2006-2010.

Tidsavgrensningen er gjort etter følgende vurderinger:

- 5 år er ansett som tilstrekkelig periode.
- Valgt periode er nærmest i tid.
- Tilgang på regnskapsdata fordi stiftelser først fikk regnskapsplikt fra og med 2005.

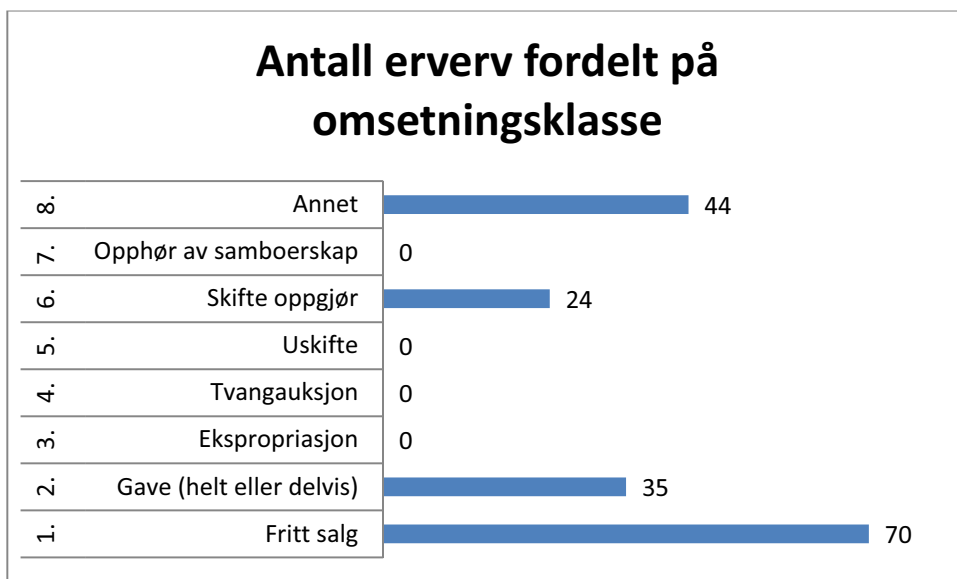
Andel stiftelser som opprinnelig ble plukket ut til temakontroll: 40 stk. Dette utgjør ca 10 prosent av antall stiftelser med gjennomførte eiendomstransaksjoner; 431 stk i perioden 2006-2011. (Som følge av at en stiftelse fikk fritak til å delta er antall stiftelser som er med i stikkprøvekontrollen 39.) Dette antallet gir et håndterlig datamateriale.

Utvalget av stiftelser er gjort slik at det skal være representativ med tanke på

- balanseførte verdier ved at både små og store stiftelser er med
- profesjonalitet både i boligstiftelser og i andre typer stiftelser
- antall transaksjoner ut fra omfanget av kontrollen

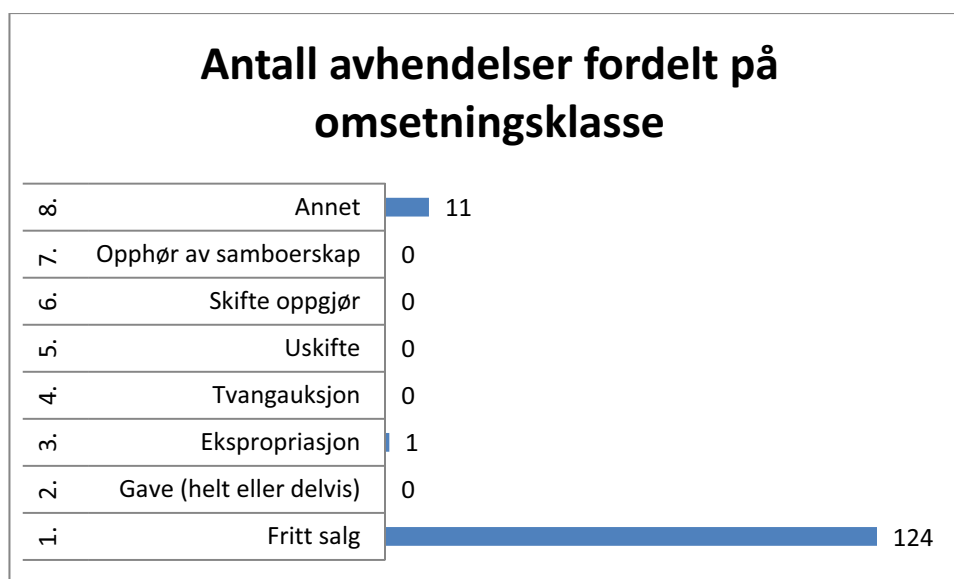
Nedenfor er det opplyst hvor mange transaksjoner som tilhører de forskjellige omsetningstypene. Stiftelsenes svar viser at det er færre transaksjoner som er oppgitt som fritt salg, enn hva som går fram av skjøtene som er sendt til Statens kartverk. Ved utplukk av stiftelser i stikkprøvekontrollen ble det ikke tatt hensyn til hvilken omsetningsklasse stiftelsene har rapportert i skjøtet.

Figur 3 - Antall erverv fordelt på omsetningsklasse



For å gjøre rapporten enklere og mer leservennlig, er alle typer erverv omtalt som kjøp.

Figur 4 - Antall avhendelser fordelt på omsetningsklasse



For å gjøre rapporten enklere og mer leservennlig, er alle typer avhendelse omtalt som salg.

5.4.1 Datamengde

Antall stiftelser: 39

Antall transaksjoner/periode:	2006-2010	(2001-2010)
Kjøp	173	(257)
Salg	136	(174)
Sum	309	(431)

Gjennomsnitt for hver stiftelse: 7,75 transaksjoner

5.4.2 Feilkilder

- **Feil registrert omsetningsklasse:** I behandlingen som Stiftelsestilsynet har utført er det lagt lite vekt på omsetningsklassen slik den fremgår av skjøtet. Spesielt for salg ser vi at omsetningsklassen som er opplyst på skjøte ikke samsvarer med de opplysninger som stiftelsen gir i kontrollen. Vi tenker her da spesielt på omsetningsklasse 1. fritt salg.
- **Datagrunnlagsfeil:** Treff i utplukket ved salgstransaksjoner, betinger delvis at selgers organisasjonsnummer ble registrert ved salget. Erfaring fra annet prosjekt i Stiftelsestilsynet tilsier at dette neppe er tilfelle. Datauttrekk i 2010 indikerte minimum 300 stiftelser (hittil identifisert) som var hjemmelshaver uten at organisasjonsnummer var tilknyttet. Det antas at dette er eiendommer der hjemmel var etablert før organisasjonsnummer ble tildelt på 1990-tallet.
- **Ikke reelle kjøp/salg:** Dette er transaksjoner der stiftelsen i registeret framstår som kjøper/selger, mens det reelt sett ikke var kjøp eller salg. Eksempler er mottak av eiendom ved testamentarisk gave, sammenslåing av stiftelser der hjemmel overføres fra

overdragende til overtakende, feiloppretting i matrikkelen, grensejustering mot for eksempel offentlig vei eller annet.

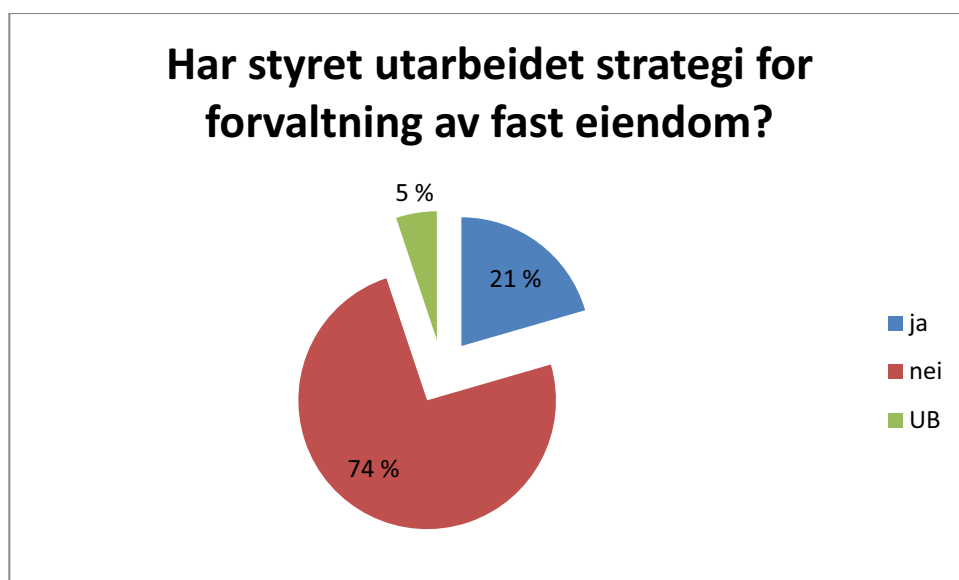
- **Behandlingsfeil i Stiftelsestilsynet:** Svarskjema er i hovedsak utformet som lukkede svar: Ja/nei. Dersom stiftelsen likevel har gitt et åpent svar, kan det ha blitt feiltolket. Dersom stiftelsen ikke har svart på spørsmålet, er dette tolket som ubesvart (UB).
- **Borettslagsandeler:** Ved kjøp og salg av andeler i borettslag overføres ikke hjemmel til eiendomsretten. Transaksjonen blir således ikke registrert av Statens kartverk.

5.5 Funn

5.5.1 Generelle funn – stiftelsens svar

Nedenfor gjengis noen av de svar stiftelsene har gitt på de generelle spørsmål som ble stilt i brev datert 1. juni 2011.

Figur 5- Har styret utarbeidet strategi for forvaltning av fast eiendom?



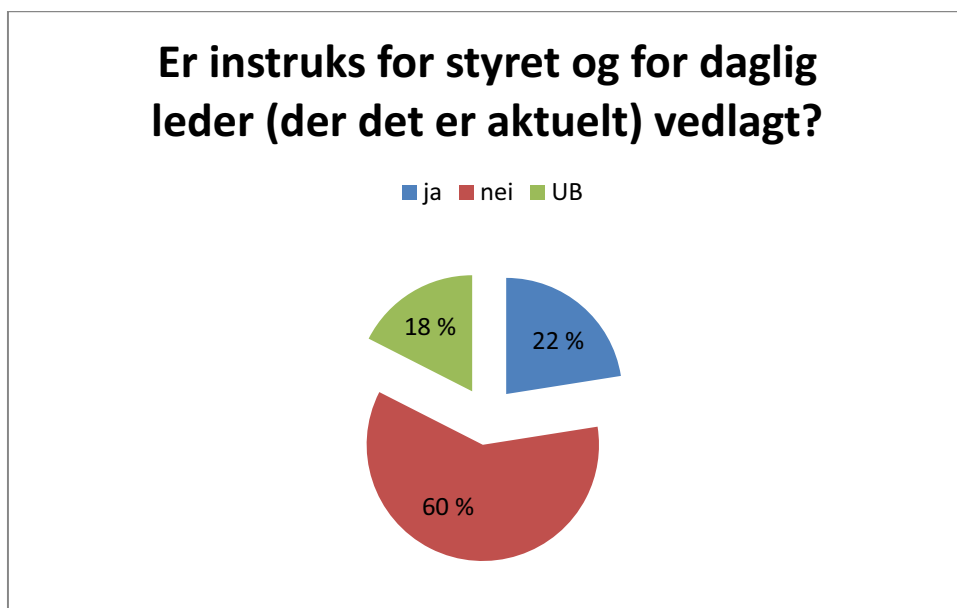
Det er under ¼ som svarer at de har utarbeidet strategi for forvaltning av fast eiendom. 29 av 39 svarer at de ikke har slik strategi.

Figur 6 - Har styret utarbeidet rutine som beskriver fremgangsmåten som skal følges ved kjøp og salg av fast eiendom?



Tilsvarende ser en at det er 8 av 39 stiftelse som har utarbeidet rutine ved kjøp og salg av fast eiendom.

Figur 7 - Er instruks for styret og for daglig leder (der det er aktuelt) vedlagt?



Generell instruks for styret og daglig leder kan være et ledd i intern kontroll og forvaltning. Bare i underkant av ¼ av stiftelsene i kontrollen har sendt inn sin instruks for styret og daglig leder. Det er rimelig å anta at stiftelsene hadde sendt inn sine instruks dersom slike var utarbeidet. Vi understreker her at det kan være feilkilder.

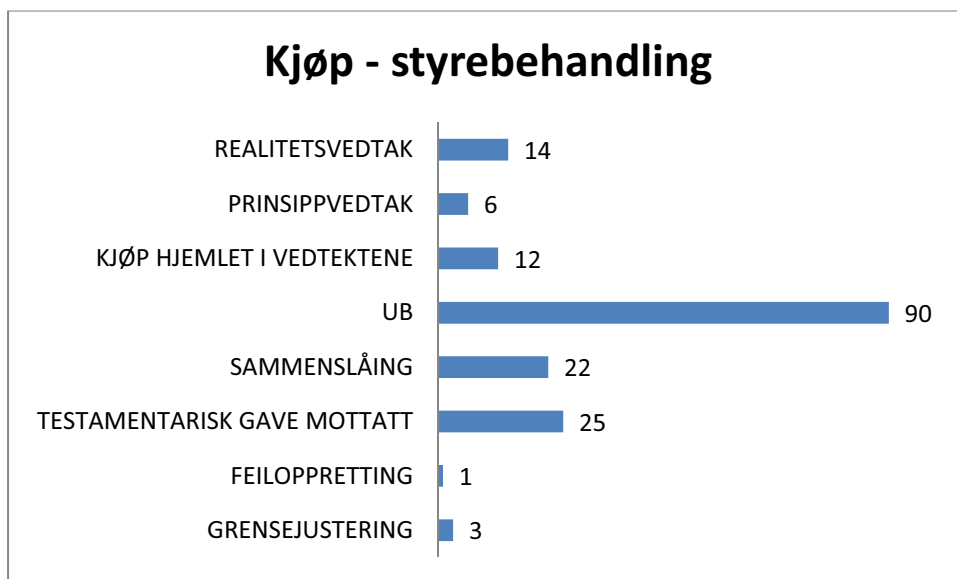
5.5.2 Enkeltfunn kjøp – stiftelsens svar

I det følgende gjengis noen av de svar stiftelsene har gitt på spørsmål som gjelder kjøp av eiendom. Et trekk som går igjen for flere stiftelser er det høye antallet med ubesvarte svar (UB). Flertallet av de ubesvarte transaksjonene er i grunnboken registrert med en annen omsetningsklasse enn fritt salg. Også for kjøp som er registrert med denne omsetningsklassen er det en del som ikke har svart på spørsmålet.

Et realitetsvedtak er en beslutning i styremøte der den enkelte kontrakt vedrørende en eiendomstransaksjon godkjennes - herunder kjøper, kjøpesum og øvrige vilkår. Øvrige beslutninger i styremøte som gjelder kjøp av eiendom vil være prinsippvedtak, for eksempel en styrebeslutning om at nå skal en bestemt angitt eiendom kjøpes.

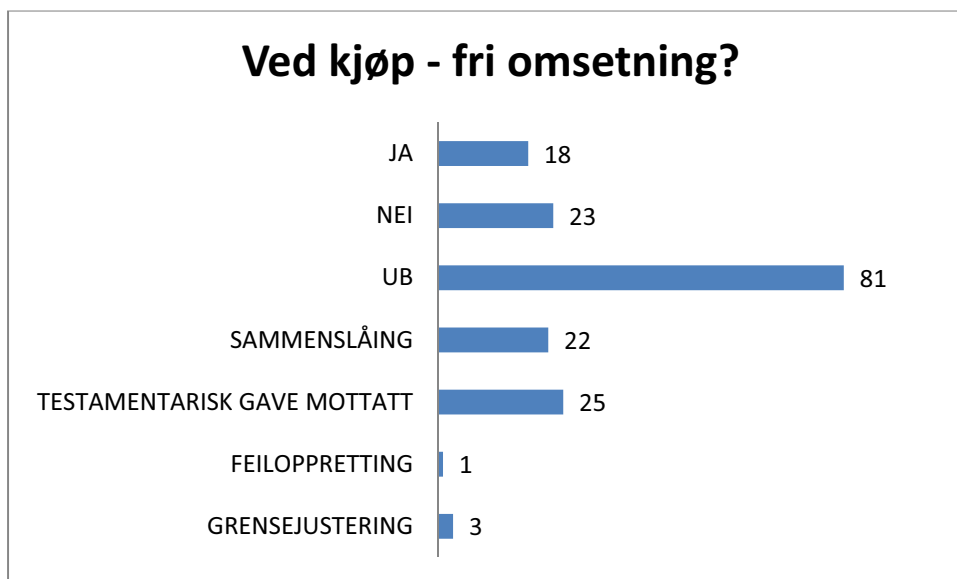
Antall mulige svar: N = 173

Figur 8 - Kjøp - styrebehandling



90 av transaksjonene er registrert som ubesvart i vår kontroll. Det er vanskelig å vite noe om årsakene til manglende svar, men det er rimelig å anta at det har å gjøre med registrering av omsetningsklasser. Likevel ser vi at det kun er fattet vedtak i 32 av kjøpene (realitetsvedtak, prinsippvedtak og hjemlet andre steder), mens 70 kjøp er registrert som fritt salg. Vi understreker at det kan være mulige feilkilder.

Figur 9 - Ved kjøp - fri omsetning?

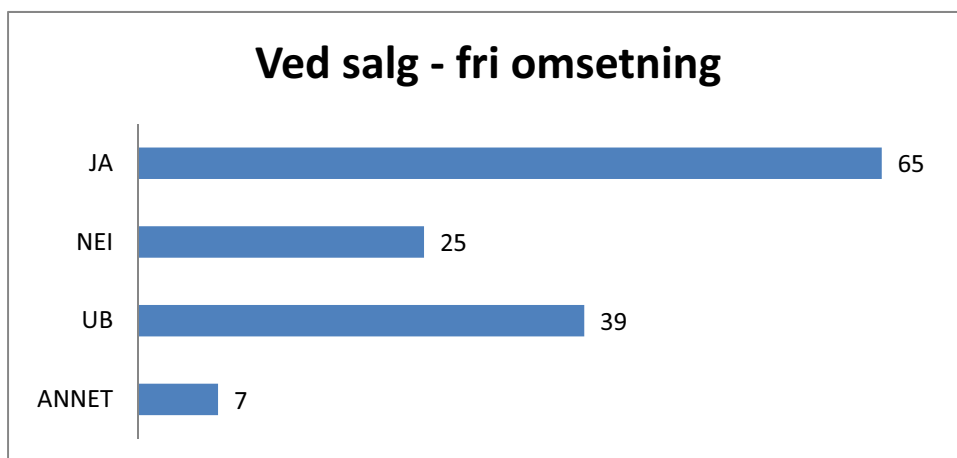


Av totalt 173 eiendomstransaksjoner tyder svarene på at det er brukt megler i 25 tilfeller. For 81 av disse transaksjonene er spørsmålet ubesvart. 30 av 81 transaksjoner er registret med fritt salg. For de resterende er det andre omsetningsklasser.

5.5.3 Enkeltfunn salg – stiftelsens svar

Antall mulige svar: N = 136

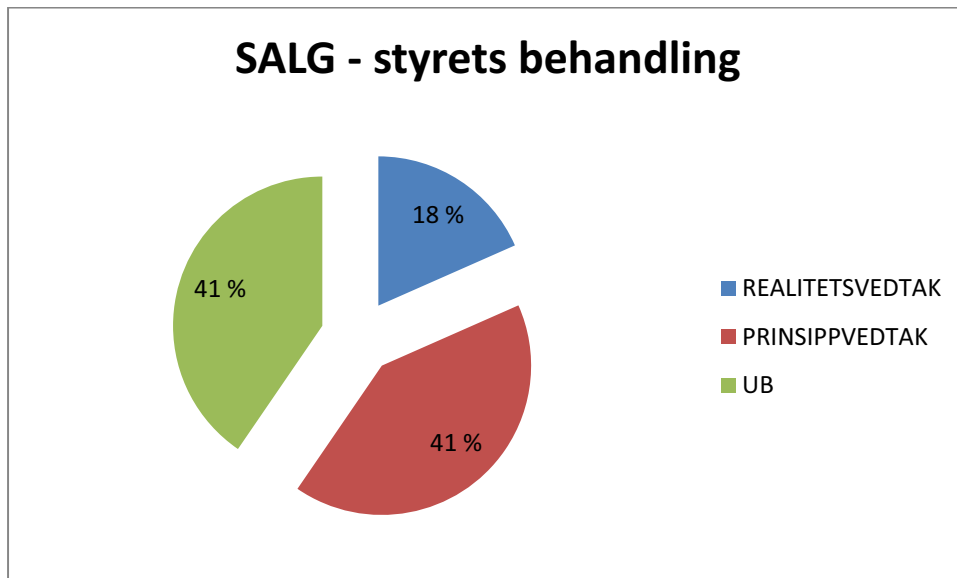
Figur 10 Ved salg - fri omsetning



Av totalt 136 salgstransaksjoner er det svart at 65 av disse har skjedd ved fri omsetning. Med fri omsetning forstås normalt at eiendommen er blitt solgt på det åpne markedet etter budrunder. 39 transaksjoner er registrert som ubesvart. Dette er tilfeller der innhentede opplysninger fra grunnboken viser en salgstransaksjon, men der stiftelsen selv ikke har svart på spørsmålet.

Stiftelsestilsynet har ikke hentet inn ytterligere informasjon for å finne ut hva som kan være årsaken til at de ikke besvares. Vi presiserer at dette kan medføre at vi her kunne ha fått andre svar og andre konklusjoner.

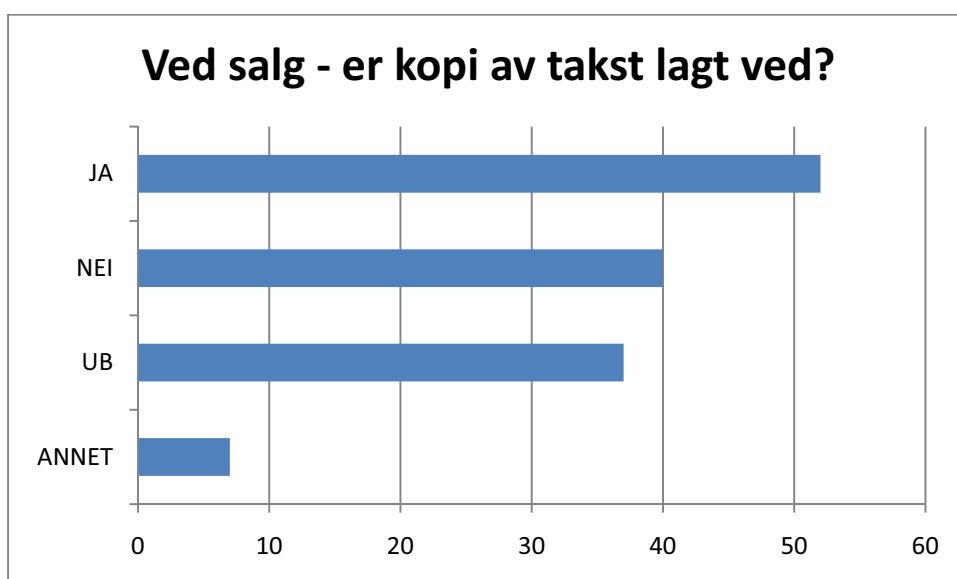
Figur 11 Salg - styrets behandling



Etter Stiftelsestilsynets vurdering har 25 av salgene skjedd ved realitetsvedtak. For 56 av salgene er det fattet prinsippvedtak. Sammenligner vi med kjøpsbeslutningene ser vi at stiftelsene i undersøkelsen i større grad beslutter transaksjoner ved realitets- eller prinsippvedtak i salgssituasjoner enn ved kjøpsituasjoner.

En beslutning om kjøp eller salg av stiftelsens eiendom er en del av en stiftelses kapitalforvaltning, og dermed i kjerneområdet av det som omfattes av styrets ansvar. Vurderinger om ansvarsforhold skiller i utgangspunktet ikke mellom kjøps- og salgssituasjoner. Det er viktig med ansvarlig styrebehandling i vedtaks form uavhengig om stiftelsen kjøper eller selger eiendom.

Figur 12 Ved salg - er kopi av takst lagt ved?



Ved salg er det ved innsendelse lagt ved takst for 52 av totalt 136 transaksjoner.

Tilsvarende er det for kjøp sendt inn takst for tre av kjøpene.

5.6 Saker til oppfølging

Stiftelsestilsynet vil vurdere å følge opp enkelte stiftelser etter at kontrollen er avsluttet. Dette er tilfeller der vi mener det er grunnlag for å undersøke forholdene rundt transaksjonen.

Stiftelsestilsynet har gjennom kontrollen avdekket følgende tilfeller vi vil se nærmere på:

- Salg av eiendom direkte til eiendomsutvikler, uten verdivurdering eller åpen utlysning og uten bruk av megler.
- Hvordan håndteres prinsippet armlengdes avstand mellom stiftelse og oppretter der stiftelsen er oppretters redskap for boligutleie.
- Salg av eiendom i strid med vedtekter.

Vi har vurdert funnene som enkeltforhold som ikke er egnet til å dra generelle konklusjoner ut fra.

5.7 Referansedata for utvalggruppen

Referansedata består hovedsakelig av data hentet fra Regnskapsregisteret.

Regnskapsmessige verdier 2010:

Alle tall i MNOK.

Sum inntekter	871
Sum kostnader	586
Driftsresultat	285
Årsresultat	80
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 400
Sum anleggsmidler	1 706
Sum omløpsmidler	4 664
Sum egenkapital	714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 370

6. Vurderinger

Stiftelsestilsynet legger til grunn at stiftelsene, i samsvar med stiftelsesloven, har et system som skal virke preventivt og redusere risikoen for at feil og misligheter kan oppstå.

Denne temaundersøkelsen viser at mange stiftelser ikke har tilstrekkelige rutiner ved kjøp og salg av fast eiendom. Internkontrollen er etter Stiftelsestilsynets vurdering ikke god nok på dette punktet.

Svarene har med få unntak ikke skilt seg ut som positive på noe område av kontrollen. Svarene har generelt avdekket dårligere internkontroll på dette området enn forventet. Stiftelser er særlig eksponert for risiko ved kjøp og salg av eiendom. Manglende intern kontroll gjør denne risikoen unødvendig stor.

Det er for eksempel bare 8 av 39 stiftelser som svarer at de har utarbeidet strategi for forvaltning av fast eiendom. Stiftelsestilsynet mener slik manglende planlegging åpner for lite effektiv og målrettet forvaltning.

Videre svarer bare 8 av 39 stiftelser at de har utarbeidet rutiner som beskriver fremgangsmåten ved kjøp og salg av fast eiendom. Mangler stiftelsen rutiner ved kjøp og salg av fast eiendom, vil stiftelsen samtidig mangle et system som skal virke preventivt mot misligheter.

Av totalt 136 salgstransaksjoner skjedde under halvparten ved fri omsetning. Et salg som ikke skjer på det åpne marked, vil kunne hindre stiftelsen i å oppnå den optimale prisen et marked er villig til å by. Stiftelsen kan gå glipp av inntekter, og på denne måten vil mindre midler gå til stiftelsens formål. Ved eiendomstransaksjoner er det ofte snakk om betydelige summer, og noen prosenter lavere salgssum kan utgjøre store beløp. Stiftelsestilsynet mener det er bekymringsfullt når stiftelser på denne måten utsetter seg for risiko for dårligere formålsrealisering.

Temakontrollen viser videre at på langt nær alle eiendomstransaksjoner skjer slik de i utgangspunktet skal – nemlig ved realitetsvedtak i styremøte. Av totalt 136 salgstransaksjoner var bare 25 besluttet ved realitetsvedtak. Stiftelsestilsynet mener det er alvorlig om beslutninger om kjøp og salg av stiftelsenes eiendommer ikke tas av stiftelsens styre som det ansvarlige organ. En slik praksis åpner for pulverisering av ansvar.

Et positivt funn er at stiftelser som gjennomfører mange eiendomstransaksjoner, og har dette som sin primære oppgave, har gode rutiner. Her skjer beslutninger om eiendomstransaksjoner først ved prinsippvedtak, og deretter ved realitetsvedtak i styret.

Basert på vår avgrensede kontroll, kan ikke Stiftelsestilsynet konkludere med at det er avdekket misligheter i noen av stiftelsene i uttrekket.

Svarene som stiftelsene gir, kan tyde på at det i et flertall av transaksjonene ikke er innhentet takst på eiendommene før vedtak om kjøp eller salg.

En forsvarlig takst vil gi uttrykk for eiendommens markedsverdi på takseringstidspunktet. Taksten skal utarbeides av en uavhengig og autorisert person med taksering som fagfelt og kompetanse. Anskaffelse eller salg av eiendom etter en slik takst vil gi et godt beslutningsgrunnlag.

7. Anbefalinger

På bakgrunn av funnene i denne stikkprøvekontrollen, har Stiftelsestilsynet noen anbefalinger til styret i aktuelle stiftelser.

Før gjennomføring av kjøp eller salg, må styret foreta en vurdering av risikoen ved transaksjonen. En stiftelse vil stå overfor både generelle og spesielle risikofaktorer. Stiftelsens styre må vurdere hvilke rutiner og kontroll som skal gjelde for den aktuelle stiftelse.

Det er flere hensyn som må tas når styret foretar denne risikovurderingen. Stiftelsestilsynet vil her peke på tre sentrale forhold:

1. Slike transaksjoner representerer ofte store verdier.
2. Eiendomstransaksjoner skjer for de fleste stiftelser ikke så hyppig. Den enkelte stiftelse kan således mangle erfaring.
3. Motparten kan være en aktør som har bedre kompetanse enn stiftelsen om eiendomsmarkedet.

Stiftelsestilsynets anbefalinger som gjelder kjøp og salg:

1. Det må utarbeides forsvarlige rutiner for å oppnå et best mulig resultat for stiftelsen. Rutinene må ha som siktemål å redusere risiko for tilfeldige feil og avvik, samt forhindre økonomisk utroskap og andre former for misligheter.
2. Alle beslutninger om kjøp eller salg av fast eiendom skal fattes som vedtak i styret. Dersom styret ikke finner dette nødvendig, skal det begrunnes i et styrevedtak.
3. Styret må sikre seg at de har tilstrekkelig kompetanse for vurdering, beslutning og gjennomføring av transaksjonen til det beste for stiftelsen.
4. Det skal innhentes forsvarlig takst over alle eiendommer som skal selges. Det bør også foreligge takst for eiendommer som kjøpes. Dersom det ikke foreligger takst, skal det begrunnes i et styrevedtak.
5. Det skal brukes megler ved alle salg. Det bør også brukes megler ved kjøp. Dersom megler ikke er brukt, skal det begrunnes i styrevedtak.
6. Styremedlemmer må opplyse styret om eventuelle nærstående relasjoner til motpart i transaksjonen. Styret og vedkommende styremedlem må avklare og ta stilling til inhabilitetsspørsmålet.
7. Kontrakt gjennomgås og vedtas av styret før signering.

Det er etter stiftelsesloven § 18 styrets ansvar å påse at det blir utformet forsvarlige rutiner. Dersom de ansvarlige er usikre på om stiftelsens rutiner er tilstrekkelige, vil det være nødvendig å innhente kompetent bistand.

Etter stiftelsesloven § 30 plikter styret å påse betryggende evaluering av stiftelsens rutiner og kontroll av at disse etterfølges.

