



Innst. S. nr. 264

(2008–2009)

Innstilling til Stortinget fra næringskomiteen

St.meld. nr. 29 (2008–2009)

Innstilling fra næringskomiteen om Entra Eiendom AS

Til Stortinget

1. SAMMENDRAG

1.1 Innleiing

Ved behandlinga av Dokument nr. 3:2 (2006–2007) frå Riksrevisjonen bad Stortingets kontroll- og konstitusjonskomité om ei utgreiing for Entra Eiendom AS (Entra) som eiga sak til Stortinget. Departementet viser til Innst. S. nr. 124 (2006–2007), der komiteen skriv:

"Komiteen understreker at selv om Stortinget har fått flere redegjørelser om Entra Eiendom AS, ber komiteen om en redegjørelse som egen sak til Stortinget. Det vil etter komiteens mening være naturlig, gitt utviklingen i Entra Eiendom AS og Riksrevisjonens rapport. I tillegg viser komiteen til at nærings- og handelsministeren i kontrollhøringen 17. januar 2007 syntes at det var naturlig å legge fram en egen sak om Entra Eiendom AS med utgangspunkt i den forhistorien saken har."

I tråd med det legg Regjeringa i meldinga fram ei utgreiing om verksemda i Entra og utviklinga i selskapet.

Sidan Entra blei etablert i 2000, har Riksrevisjonen fleire gonger spurt om strategien og utviklinga til selskapet ligg innanfor rammene som blei trekte opp ved opprettinga. Det gjeld mellom anna prosentdelen private leigetakarar og selskapet sitt engasjement i nye utviklingsprosjekt. Dersom det er noko som er uklart om rammevilkåra til selskapet, er det uheldig og kan hemme ei god forretningsutvikling av selskapet. Meldinga gjer nærmare greie for korleis departe-

mentet vurderer dei framtidige rammene for selskapsverksemda, basert på erfaringane sidan selskapet blei danna sommaren 2000.

Då Entra blei oppretta, blei formålet med selskapet, og enkelte føringar for drifta, behandla i St.prp. nr. 84 (1998–1999), jf. Innst. S. nr. 81 (1999–2000). Hovudformålet til selskapet skulle vere å dekkje statlege behov for lokale, men selskapet skulle òg kunne drive tilknytt eigedomsverksemd – også utleige av lokale til andre. Gjennom å skilje ut statlege utleigebygg i eit eige selskap blei det etablert ein leverandør som hadde eit breitt tilbod av lokale basert på vanlege vilkår i ein konkurranseutsett marknad. Selskapet fekk dermed nødvendig fleksibilitet når det gjaldt å finansiere og gjennomføre prosjekt som skulle komme statlege brukarar til gode.

Eit vesentleg utgangspunkt for å vurdere Entrass forretningsdrift er Stortingets føresetnader om at selskapet skal ha rammevilkår og skal stillast overfor tilsvarande avkastingskrav som private eigedomsbedrifter.

1.2 Nærmare om Entra Eiendom AS – utvikling og rammevilkår

Sidan starten i 2000 har Entra Eiendom AS etablert seg som ein viktig kommersiell aktør i den norske eigedomsmarknaden. Frå 2000 til utgangen av 2008 har totalporteføljen auka med om lag 90 pst., frå i underkant av 600 000 m² i 2000 til om lag 1 141 000 m² ved utgangen av 2008. Selskapet eig totalt 125 eigedommar. Hovudtyngda av eigedomsverdiane ligg i Oslo (60 pst.).

Hovudsatsinga til selskapet er framleis innanfor kontorsegmentet, som ved utgangen av 2008 representerer 75 pst. av totalporteføljen. Selskapet har etter kvart òg opparbeidd seg erfaring og kompetanse innanfor undervisningssegmentet, som representerer

8 pst. av totalporteføljen. Prosentdelen utviklingsareal, inklusive sannsynleg utbyggingspotensial, held seg stabilt høgt og utgjer 15 pst. av totalporteføljen ved utgangen av 2008. Fokus på utviklingseigedom er i tråd med selskapsstrategien, som inneber at ein stor del av selskapsverksemda skal vere utviklingseigedom. Pr. 31. desember 2008 utgjer areal som er utleigde til offentlege leigetakarar, om lag 82 pst. av den samla kontraktsmassen. Det tilsvarer ein nedgang på 3 pst. i forhold til året før. Fordelinga mellom offentlege og private kundar i porteføljen vil kunne variere over tid som eit resultat av forvaltning av eigedomsmassen i ein konkurranseutsett marknad. Auken i prosentdelen private leigetakarar har, slik selskapet vurderer det, gitt Entra Eiendom meir forståing for og evne til å handtere krav og forventingar frå kundar, noko som har bidrege til å profesjonalisere tilbodet overfor dei offentlege kundane til Entra Eiendom.

Entra har sidan etableringa bidrege til å effektivisere og rasjonalisere den statlege bruken av kontorlokale. Sidan selskapet blei etablert, har ei rekkje offentlege og private verksemdar flytt inn i meir formålstenlege kontorlokale med god arealeffektivitet og låge forvaltnings-, drifts- og vedlikehaldskostnader.

Entra Eiendom AS har sidan etableringa i 2000 gjennomført ei rekkje tiltak med sikte på å styrkje selskapets resultat og soliditet, og har meir enn dobla driftsinntektene. Selskapet har klart omstillinga til å arbeide i ein konkurranseutsett marknad på ein vellykka måte og har i perioden fram til 2007 vist ei positiv utvikling i årsresultatet.

Etter at International Financial Reporting Standards (IFRS) blei innført, har verdiutviklinga i eigedomsmarknaden i stor grad påverka årsresultatet. 2008 har vore eit år prega av uro i finans- og eigedomsmarknaden, og det har gitt seg utslag i eit negativt årsresultat på 2 574 mill. kroner. Entra Eiendom har dei siste åra likevel har hatt ei stabil og sterk utvikling i driftsresultatet før avskrivningar. Sjølv med nedgangen i marknadsverdiane det siste året er totalbalansen ved årsskiftet vurdert til å vere fire gonger så stor som ved utgangen av 2001, og han har vakse frå 5 til 20 mrd. kroner. Eigenkapitalen har vakse frå 1,5 mrd. kroner ved etableringa i juli 2000 til vel 5,7 mrd. kroner ved utgangen av 2008.

Konsernet har generert positiv EVA (altså meir verdier utover det som er venta av eigarane og långivarane) i perioden frå oppstarten av selskapet i 2000 til utløpet av 2007. Resultata i 2008 viser negativ EVA. Den negative verdiutviklinga i 2008 skriv seg i hovudsak frå eksterne forhold. Eigedomsmarknaden har vore prega av ein sterkt aukande marknadsgjeld fordi avkastingskrava til investorane har auka, og bankane krev eit høgare risikopåslag ved utlån.

Nærings- og handelsdepartementet fastset marknadsmessige avkastingsmål for Entra i tråd med statens økonomireglement. For dei siste åra har den langsiktige avkastingsforventinga til Entra lege på 2,5 prosentpoeng over risikofri rente. Etter departementets vurdering er dette eit "golv" som selskapet skal søkje å liggje over. Departementet viser likevel til at avkastinga for eigedomsselskap kan vere var for utviklinga i renter og eigedomspisar, slik at det er behov for å vurdere avkastinga over ein konjunktursyklus. For 2008 var Entra eit av selskapa med størst nominell nedskrivning av eigedomsporteføljen.

Den langsiktige politikken til staten for utbyte frå Entra er sett til 50 pst. av konsernets årsresultat etter skatt og minoritetsinteresser etter norsk rekneskapsstandard. Utbytet skal likevel, så lenge det ikkje strir mot føresegnene i aksjelova, minst tilsvare 2 pst. av den verdijusterte eigenkapitalen ved inngangen til det aktuelle rekneskapsåret i samsvar med IFRS. Entra har betalt over 1 mrd. kroner i utbyte til staten sidan etableringa. I tillegg har selskapet betalt tilbake eit lån på 1,57 mrd. kroner som staten fastsette ved etableringa.

I eigaroppfølginga av Entra har departementet tilgang til resultatata frå studiar som Investment Property Databank (IPD) har gjort. For 2008 inngår 12 porteføljar til ein verdi av 83 mrd. kroner i den norske IPD-indeksen. IPD-resultata over ein femårsperiode (2003–2007) viser at Entra har hatt ei gjennomsnittleg årleg avkastning som er 1,1 pst.poeng høgare enn indeksen. For 2008 hadde selskapet ei mindreaksting i høve til gjennomsnittet i indeksen.

Entra er eksponert i eigedomsmarknaden som blir påverka av endringar i BNP og arbeidsløyse. Lange leigekontraktar og spreing i kontraktsløpetid bidreg likevel til å sikre selskapet stabil og forutsieleg kontantstrøm. Svingingar i eigedomsverdiane kan gi store utslag i rekneskapan. Då er det viktig at selskapet har ein robust eigenkapitaldel, slik at svingingane i eigedomsverdiane får avgrensa innverknad på finansieringskostnadene.

I 2008 var netto kapitalkostnader på 542 mill. kroner. Det utgjer over 40 pst. av selskapets samla kostnader før skatt. Styring av risikoen knytt til finansierings- og renterisiko og likviditet blir derfor sentralt. Dei viktigaste finansielle risikoelementa for Entra Eiendom er renterisiko og refinansieringsrisiko. Selskapet diversifiserer kapitalkjeldene for å avgrense refinansieringsrisikoen. Det gjeld både val av låneinstrument, marknader og løpetid.

Sjølv om selskapet har gjennomført risikoreduserande tiltak, er det òg forhold som har bidrege til å auke risikoen. Entra Eiendom har gjennomgått ein vesentleg ekspansjon, mellom anna gjennom stadig fleire dotterselskap, private samarbeidspartnarar og store utviklingsprosjekt. Der Entra er deleigar i verk-

semder, kan det bidra til større kompleksitet og styringsutfordringar både for selskapets styre og eigar.

1.3 Entra Eiendom AS og den andre statlege eigedomsverksemda

Vi må sjå utskiljinga av Entra Eiendom frå Statsbygg i 2000 på bakgrunn av budsjettreformene midt i 1990-åra, innføring av husleigebelastning og desentralisering av budsjettansvar og fullmakt til å gjere husleigeavtalar. I samband med det blei det etablert eit statleg aksjeselskap, i dag Entra Eiendom AS, med det primære formålet å dekkje det statlege behovet for lokale i den konkurranseutsette marknaden. Aktuelle bygg blei overførte frå Statsbygg som tingsinnskot i Entra Eiendom. Formålet var å etablere eit selskap med forretningsmessig handlefridom og fleksibilitet som skulle kunne ta raske avgjerder og leggje langsiktige og føreseielege planar. For å nå desse måla blei det lagt til grunn at verksemda mellom anna skulle ha høve til å finansiere prosjekt ved hjelp av lån i den private marknaden. Derfor blei det lagt til grunn at det ville vere formålstenleg å organisere verksemda i eit eige selskap, ikkje som forvaltningsorgan. Å skilje dei mest konkurranseutsette bygga ut i eit eige selskap gjorde det i tillegg lettare å evaluere drifta av denne typen eigedommar. Ved å berre skilje ut eigedommar som låg i ein velfungerande marknad, unngjekk ein at enkelte offentlege leigetakarar måtte hanskast med ein monopolist.

Det var ikkje lagt nokre føringar i St.prp. nr. 84 (1998–1999) om at eigedommane som var overførte til Entra Eiendom, skulle vere lenge i statleg eige. Underforstått er det likevel ein føresetnad at Entra skulle eige bygga så lenge dei statlege leigetakarane var der.

Entra Eiendom har sidan etableringa i 2000 konsentrert seg om dei sju til ti største byane i landet, der eigedomsmarknaden venteleg er i aktiv konkurranse. Entra har etter etableringa selt ein del eigedommar elles i landet for å konsentrere verksemda og eigedomsporteføljen geografisk og dermed oppnå meir effektiv drift. Dette bør reknast for å vere i tråd med grensesnittet mot Statsbygg, jf. St.prp. nr. 84 (1999–2000).

Stortinget har føresett at Statsbygg som byggherre skal administrere oppføring av formålsbygg på vegne av departementa, jf. innst. S. nr. 81 (1999–2000). Dersom ei statleg myndigheit legg kontrakten ut på anbod, bør det likevel ikkje vere avgrensingar for Entras deltaking i anbodskonkurransen. Når statlege brukarar spør etter tilbod i marknaden, er det naturleg at Entra deltek i konkurranse om å vere leverandør. Det bør gjelde både for ordinære kontorlokale og for meir tilpassa lokale som for eksempel undervisningsbygg.

1.4 Merknader frå departementet

Generelt

Bakgrunnen for stortingsmeldinga er at Stortinget har bedt om ei utgreiing om Entras utvikling og rammevilkår på bakgrunn av Riksrevisjonens undersøking om Entra. Undersøkinga reiser mellom anna spørsmål ved om hovedstrategien til Entra ligg innanfor Stortingets føresetnader.

Departementet meiner at den aktiviteten Entra Eiendom har hatt, har lege innanfor rammevilkåra Stortinget har trekt opp. Selskapet har operert innanfor forretningsmessige rammer og har levert tilfredsstillande økonomiske resultat. Entra har i hovudsak halde seg innanfor skiljet mellom formålsbygg og konkurransebygg. Departementet viser her til at skiljet ikkje alltid er eintydig. Entra Eiendom har elles gjennomgåande teke omsyn til om statlege prosjekt har vore lagde ut i marknaden, og har delteke i konkurransar om slike oppdrag. Departementet er einig i ei slik haldning.

Departementet vurderer det slik at ein må skilje klart mellom forretningsmessige delstrategiar og hovedstrategien til selskapet. Delstrategien om å auke andelen private leigetakarar inneber inga endring av hovedstrategien. Verksemda har i stor grad vore retta mot hovudformålet om å tilby lokale for å dekkje statlege behov. Andelen private leigetakarar har auka, men hovuddelen av tilveksten i eigedomsmassen er leigd ut til statlege og offentlege leigetakarar. Over tid er det ei viktig oppgåve for selskapet å disponere ressursane sine slik at selskapet innanfor forretningsmessige rammer best mogleg kan møte statlege behov for lokale.

Undersøkinga til Riksrevisjonen avdekte svake sider i oppbygginga av Entras system for å dokumentere prosessar og avgjerder i samband med kjøp og sal av eigedommar. Det er departementets inntrykk at selskapet har gjort vesentlege endringar i dokumentasjons- og arkivrutinane med bakgrunn i dette. Departementet meiner at i ei verksemd der det blir gjennomført store transaksjonar basert på forhandlingar, må grunnlag og avgjerder vere godt dokumenterte.

1.4.1 Overordna rammevilkår

Så lenge ein tek omsyn til hovudformålet, meiner departementet at det i dag ikkje er naudsynt å leggje konkrete føringar på kor stort areal Entra leiger ut til private. Departementet meiner at selskapet, så lenge det har fokus på å kunne møte statlege behov for lokale over tid, må ha nok fridom til å arbeide mot ulike marknader for å vere ein konkurransedyktig leverandør og for å kunne utnytte og vidareutvikle kompetansen til selskapet.

At Entra sjølv vel å utvikle eigedommar når ein ut frå ei forretningsmessig vurdering reknar med at det skal gi selskapet meirverdiar, må ein sjå på som god forvaltning av verdiane i selskapet.

Selskapet må ha eigedommar og prosjekt tilgjengeleg for å kunne tilby kundane det dei spør etter. Det krev ein nødvendig grad av fleksibilitet når det gjeld kven lokala skal leigast ut til. Ei avgrensing slik at lokala ikkje kan brukast fritt i marknaden, kan verke negativt på målet om å levere ei marknadsmessig avkastning. Det må ikkje berre gjelde når eigedommar blir ledige etter at offentlege leigetakarar har flytt frå eigedommen, men det må òg vere høve for selskapet til å engasjere seg i kjøp og utvikling av nye eigedommar sjølv om det i første omgang hovudsakleg skjer for private leigetakarar, så lenge hovudformålet for ervervet er å møte statlege behov for lokale. Ein stor eigedomsmasse gjer det lettare for selskapet å tilby tilfredsstillande lokale i samband med omstillingar av offentleg verksemd.

Entra har inga særstilling når det gjeld å få kontraktar med statlege eller offentlege instansar. Dei må vinne prosjekt og kontraktar i open konkurranse med private eller andre offentleg eigde leverandørar.

Utleigegraden for prosjekt under utvikling har vore i overkant av 80 pst. i 2008. Departementet meiner det inneber ein rimeleg risikokontroll. Det er ein føresetnad at Entra Eiendom skal fungere som ein normal aktør i marknaden, også når det gjeld kjøp av eigedommar med sikte på å utvikle nye lokale som skal dekkje offentlege behov. I ein konkurranseutsett marknad har ein sjeldan avtalar som gir full utleige av utviklings eigedommane på kjøpstidspunktet.

Av samla kostnader til kjøp og utvikling på 7 mrd. kroner er mindre enn 3 pst. eller 200 mill. kroner brukte til bustader, forretningslokale og restaurantar. Bustader, som utgjer om lag 80 mill. kroner av dette, ligg utanfor arbeidsfeltet til Entra og er selde. Entra blei pålagt spesielle plikter til å ta vare på verneverdige eigedommar i tråd med krav frå antikvariske styresmakter. I nokre tilfelle finst det reguleringsføresegner om at areal på gateplan skal brukast til butikkar eller liknande. I den grad det gjeld for eigedommane til Entra, vil det kunne komme midlar til rehabilitering og ombygging i tillegg. Totalt er 1,1 pst. av areala til Entra utleigde til slike formål.

Departementet presiserer at det er viktig med gode rutinar for samarbeid mellom Riksantikvaren og Entra Eiendom, og at selskapet varetek varslingsplikta si i samband med planlagde kjøp og sal av eigedommar. Entra har utarbeidd ein verneplan for alle eigedommane sine som dei sende til Riksantikvaren i 2004. Det er ein føresetnad at denne planen er styrande for korleis eigedommane til Entra blir handterte. Når det gjeld kulturhistoriske eigedommar, meiner departementet at Entra bør utvikle både

ein operativ strategi for korleis dei vil ta vare på desse eigedommane, og ein policy for ivaretaking av miljø, klima, arkitektur, kulturminnevern og universell utforming.

Nærings- og handelsdepartementet meiner at staten som eigar vil vere tent med ei vidareutvikling av Entra Eiendom AS som inneber at selskapet er best mogleg rusta til å konkurrere om å dekkje framtidige behov som det offentlege vil ha for lokale i den konkurranseutsette marknaden. Departementet vurderer det slik at selskapet har eit godt grunnlag for vidare utvikling innanfor dei rammene som eigenkapitalen set og at Entras interesse for å levere kontorløyningar til staten er forankra i forretningsmessig logikk. Entra må kunne vidareutvikle seg utan spesielle bindingar så lenge selskapet byggjer på ein klar og langsiktig forretningsidé om å betene den statlege marknaden på konkurransedyktige vilkår.

God eigarstyring inneber at vedtektene, finansieringa og styresamansetjinga til selskapet er tenlege i forhold til formålet og eigarskapet. Selskapets avkastning har så langt tilfredsstillt kravet frå departementet. Også samanlikningane som International Property Bank har gjort, tyder på at selskapet har ei tilfredsstillande utvikling. Samanlikningar gjer at departementet vurderer at ekspansjonen til selskapet ikkje har medført nokon urimeleg forretningsrisiko som har gått ut over verdiskapinga. På bakgrunn av den auka kompleksiteten i verksemda til Entra Eiendom, både på utviklings- og finansieringssida, har likevel departementet gjennomført vesentlege endringar i styresamansetjinga for å få inn relevant kompetanse og erfaring.

1.4.2 Målet med statleg eigarskap i Entra Eiendom AS

Eigarstyring av Entra følgjer dei generelle retningslinjene som departementet har fastsett for forvaltninga av eigardelar i aksjeselskap som ligg under Nærings- og handelsdepartementet. I tråd med retningslinjene frå departementet skjer eigarstyring i første rekkje gjennom generalforsamlinga.

I departementa sine retningslinjer for forvaltning av eigarinteressene kjem det fram at departementet alltid skal ha relevant, oppdatert og korrekt informasjon om selskapet og selskapsverksemda. Departementet har lagt vekt på at Entra skal utvikle ei offentlig rapportering som gir god oversikt over verksemda, og meiner at selskapet her held ein bra standard. Departementet får hovudsakleg informasjon frå Entra gjennom års- og delårsrapportar. Det blir halde møte mellom departementet og selskapet når rapportane ligg føre. Nærings- og handelsdepartementet viser til at selskapet etter krav frå departementet sidan første kvartal 2003 har utarbeidd kvartalsrapportar.

St.prp. nr. 84 (1998–1999) la òg til grunn at staten ikkje direkte skulle kontrollere den daglege drifta, men at "Statens behov for kontroll vil ivaretas gjennom mer overordnede styringsmuligheter", mens styret har ansvar for forvaltninga. Dersom eigareren skal gi meir spesifikke styringssignal, må det skje i ei formell form, gjennom vedtak på generalforsamling eller gjennom skriftlege instruksar. At generalforsamlingsforma skaper notoritet om kva som har skjedd, sikrar ei brei oppklaring av saka, og generalforsamlingsforma gir grunnlag for konstitusjonell kontroll.

Det er fastsett marknadsmessige avkastingskrav for Entra, og Stortinget har godkjent utbyteforventningane. Departementet meiner såleis at det statlege grunnlaget for å følgje opp eigarskapet i Entra er fullt ut på høgd med det departementet har i andre selskap, og at det er fullt ut tilfredsstillande for eit selskap av denne karakter.

Formålet med å etablere Entra var at konkurranseutsetjinga skulle gi meir effektiv utnytting av statlege ressursar, slik at det ikkje blir overforbruk av lokale. I mange samanhengar der statlege selskap ikkje har hatt spesielle samfunnsoppgåver, har det vore nyttig å trekkje inn privat kompetanse og kapital.

Ei industriell løysing som får private eigarar inn i selskapet, ville kunne klargjere konkurranseposisjonen til selskapet ytterlegare og redusere eventuell uvisse elles i marknaden om at Entra skulle vere ein føretrekt leverandør for statlege leietakarar i kraft av eigarskapet. Den vesentlege delen av areala til Entra er leigde ut til statlege eller offentlege einingar. Mange statlege institusjonar har Entra som den viktigaste leverandøren av kontorlokale. Det har ei viss eigeninteresse for staten å ha hand om ein så viktig leverandør, sjølv om selskapet opererer i ein konkurranseutsett marknad. Ikkje minst tel det at selskapet står overfor klare eigarforventingar om å bidra til å utvikle gode løysingar for lokale til statleg sektor. Departementet ser det ut frå dette som eit naturleg utgangspunkt at Entra held fram med å vere eit heileigd statsaksjeselskap.

Denne stortingsmeldinga foreslår ikkje tiltak som inneber økonomiske eller administrative konsekvensar.

2. KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Gunvor Eldegard, Sigrun Eng, Steinar Gullvåg, Sigvald Oppbøen Hansen og Arne L. Haugen, fra Fremskrittspartiet, Hans Frode Kieland Asmyhr, Kåre Fostervold og Øyvind Korsberg, fra Høyre, Torbjørn

Hansen og Elisabeth Røbekk Nørve, fra Sosialistisk Venstreparti, Inge Ryan, fra Kristelig Folkeparti, Ingebrigt S. Sørfonn, fra Senterpartiet, lederen Ola Borten Moe, og fra Venstre, Leif Helge Kongshaug, viser til St.meld. nr. 29 (2008–2009) om Entra Eiendom AS, som Regjeringen legger frem etter å ha blitt bedt om dette av Stortingets kontroll- og konstitusjonskomité.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, understreker at hovedformålet til Entra Eiendom AS er å tilby lokaler for å dekke statlige behov og å drive ut fra forretningsmessige prinsipper.

Flertallet mener at utvikling av eiendommer og utleie til andre offentlige leietakere og private skal bidra til å oppfylle Entras hovedformål og eiendoms-tjenester til annen offentlig virksomhet. I dag leier Entra ut 83,5 pst. av arealet til det offentlige eller heleide offentlige selskaper. Utleiearealet til offentlig virksomhet har økt siden selskapet ble startet, selv om andelen av utleiearealet er redusert i samme periode.

Flertallet mener at rehabilitering av eksisterende eiendommer og kjøp og utvikling av nye eiendommer er viktig for at Entra Eiendom skal kunne tilby gode lokaler til statlige virksomheter. I en del tilfeller innebærer det at Entra får frigjort arealer. Entra må kunne stå fritt til å selge eller leie ut slike lokaler ut fra markedsmessige vurderinger. I tillegg må selskapet kunne leie ut slike lokaler til private slik at lokalene etter behov kan omdisponeres til statlig bruk.

Flertallet understreker at hovedformålet innebærer at statlige kunder må ha førsterett på utleie, så lenge de vil betale den leien Entra må kreve for å nå sine forretningsmessige mål. Det samme må gjelde selskapets bruk av midler til eiendomsutvikling.

Flertallet mener at så lenge Entra Eiendoms virksomhet er i tråd med hovedformålet med selskapet, er det ikke nødvendig å legge konkrete føringer på hvor stort areal selskapet leier ut til private.

Flertallet viser til at det innebærer risiko for Entra å kjøpe eiendommer for utvikling uten å ha kontrakter for framtidig leietakere. I 2008 var utleiegraden 80 prosent, noe Regjeringen mener innebærer en rimelig risikokontroll. Utviklingen i selskapet har vist en betydelig verdistigning samlet sett på nykjøpte eiendommer.

Flertallet viser til at Entra Eiendom hovedsakelig leier ut kontorlokaler, men at selskapet også leier ut andre typer lokaler, ikke minst undervisningslokaler. På den måten kan selskapet tilby gode lokaler til flere typer offentlig virksomhet. Flertallet

mener derfor at det ikke er behov for å pålegge ekstra restriksjoner knyttet til hva slags type eiendommer Entra engasjerer seg i.

Flertallet viser til at staten har et ansvar som pådriver i utviklingen av en mer miljøvennlig bygge- og anleggsnæring, både som byggherre, eiendomsforvalter og som leietaker. Flertallet understreker at Entra Eiendoms virksomhet er en del av den pådriverrollen.

Flertallet har forventninger til at Entra Eiendom bidrar til å ta vare på og utvikle arkitektur og byggeskikk, herunder også bruk av tradisjonsrike byggematerialer der det er naturlig.

Flertallet forventer at statseide bedrifter skal være ledende i å ta samfunnsansvar. Et aktivt samfunnsansvar innebærer at økonomi og etikk omfor- enes i alle deler av virksomheten, fra valg av samarbeidspartnere og underleverandører og ansattes lønns- og arbeidsvilkår.

Flertallet viser til at et stort statlig eiendoms- selskap som Entra Eiendom vil være viktig for å skape byer det er godt å bo i. Det gjelder ikke minst å ta vare på kulturverdiene selskapet forvalter i sin eiendomsportefølje, blant annet statlige kulturhisto- riske interesser. Flertallet viser i den forbindelse til Entras verneplan for alle eiendommene og forut- setter at planen er styrende for hvordan eiendom- mene til Entra blir forvaltet.

Flertallet mener at Entra Eiendom har vært et viktig instrument for å ivareta statens behov for loka- ler til ulike formål. Undersøkelser foretatt av selska- pet viser at leietakerne er svært fornøyde med selska- pet. Selv om Entra opererer i et konkurranseutsatt marked, er det i statens egeninteresse å kontrollere en så viktig leverandør. Flertallet viser i den forbin- delse til at selskapet har skapt store verdier og betalt betydelige beløp til staten i utbytte.

Flertallet viser til St.meld. nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsiktig eierskap der Entra er kategori- sert som et selskap der staten bare har forretnings- messige mål med eierskapet. Det innebærer at selska- pet skal være styrt med sikte på avkastning og god industriell utvikling. Entra står overfor klare eierfor- ventninger om å utvikle gode løsninger for lokaler til statlig sektor også i framtida. Flertallet mener derfor at det er viktig at Entra fortsetter å være et heleid statsaksjeselskap.

Komiteens medlemmer fra Frem- skrittspartiet, Høyre, Kristelig Folke- parti og Venstre viser til at dette skjer blant annet på bakgrunn av at Riksrevisjonen flere ganger har spurt om strategien og utviklingen til selskapet ligger innenfor rammene som ble trukket opp ved opprettelsen i 2000. Frem til 2000 hadde Statsbygg hovedansvaret for eiendomsforvaltningen. Bakgrun-

nen for at Entra Eiendom AS ble opprettet og organi- sert som et statsaksjeselskap, og virksomheten kon- kurransen utsatt, var for å forhindre at Statsbygg skulle komme i uheldige dobbeltroller, både som rådgiver i valg av lokale og som tilbyder av det samme lokale. I St.prp. nr. 84 (1998–1999) ble det vist til at en ren- dyrket markedsorientert organisasjon, eid av staten, ville styrke statens kompetanse når det gjaldt forvalt- ning og drift av konkurranseutsatt virksomhet.

Komiteens medlemmer fra Frem- skrittspartiet, Høyre og Venstre viser til innstillingen fra Stortingets kontroll- og konstitu- sjonskomité, Innst. S. nr. 124 (2006–2007) om Riks- revisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS, der det blir påpekt av komiteens medlemmer fra Frem- skrittspartiet og Høyre, at Entra Eiendoms forret- ningsmønster er godt egnet til å drive sine forretnin- ger i full konkurranse på det åpne marked. Medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre mente da at hovedårsaken til at selskapet er et heleid statlig selskap falt bort, og at Entra Eiendom derfor bør enten delprivatiseres og børsnoteres eller reelt sett bli underlagt de begrensninger som lå i den strategi som ble vedtatt av Stortinget da selskapet ble dannet.

Disse medlemmer merker seg at det i St.meld. nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsiktig eierskap, blir slått fast at Entra Eiendom AS skal være et selskap der staten bare har en forretningsmes- sig målsetting. I samme stortingsmelding blir det også presisert at så lenge Entra Eiendoms hovedfor- mål, å dekke det statlige behovet for lokale, ble møtt, kunne Entra Eiendom fritt leie ut arealer til andre. Entra Eiendom AS skal også ifølge St.prp. nr. 84 (1998–1999) drives i et åpent og konkurransebasert marked og utøve alle funksjoner som er aktuelle for et eiendomsselskap. Det vil si kjøp og salg av eiend- ommer, eiendomsutvikling, forvaltning, drift og vedlikehold. Selskapet skal være underlagt samme vilkår som private aktører.

Disse medlemmer mener det er uhen- sikt- messig at staten skal være eneeier i Entra Eiendom AS så lenge selskapet skal konkurrere med private aktører, og driften helt og holdent skal være basert på markedsmessige og kommersielle vilkår. Disse medlemmer mener det er problematisk at staten er eneeier i et selskap som skal drives på kommersielle vilkår og konkurrere med andre privateide konkur- renter, og samtidig være en leverandør av tjenester til sin eier. Disse medlemmer viser videre til at Regjeringen vil at staten skal stå fritt med hensyn til valg av leieobjekter og slippe private til i konkur- ranse med Entra Eiendom. Alle disse faktorene taler i retning av at offentlig eierskap er svakt begrunnet i selskapet og at det er lite som skiller dette fra rene kommersielle aktører utover at staten er eier.

Disse medlemmer viser til at det er viktig at konkurransen også i eiendomsmarkedet skjer på like vilkår. I den sammenheng er tilgang på egenkapital en faktor. Statlig eierskap i et enkelt eiendomsselskap kan derfor medføre at konkurransen skjer på ulike vilkår.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

"Stortinget gir Regjeringen fullmakt til helt eller delvis nedslag i Entra Eiendom AS."

Medlemen i komiteen frå Kristelig Folkeparti viser til St.meld. nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsiktig eierskap og innstillinga til denne saka (Innst. S. nr. 163 (2006–2007)), der Kristelig Folkeparti føreslo at Regjeringa skulle få fullmakt til å børsnotera Entra Eiendom AS ved sal av aksjar eller ved ein aksjeemisjon slik at statens eigarandel vert redusert til minimum 34 pst. Dermed kunne me fått inn profesjonelle, private eigarar i selskapets styre, samstundes som statens målsetnadar med eigarskapet kunne ivaretakas. Denne medlemen meiner at dette tiltaket vil medverka til betre styring av selskapet, og fremmar på denne bakgrunn følgende forslag:

"Regjeringa får fullmakt til å børsnotera Entra Eiendom AS ved sal av aksjar eller ved ein aksjeemisjon slik at statens eigarandel vert redusert til minimum 34 pst."

3. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre:

Forslag 1

Stortinget gir Regjeringen fullmakt til helt eller delvis nedslag i Entra Eiendom AS.

Forslag fra Kristelig Folkeparti:

Forslag 2

Regjeringa får fullmakt til å børsnotera Entra Eiendom AS ved sal av aksjar eller ved ein aksjeemisjon slik at statens eigarandel vert redusert til minimum 34 pst.

4. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteens tilråding fremmes av komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til meldingen og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

St.meld. nr. 29 (2008–2009) – om Entra Eiendom AS – vedlegges protokollen.

Oslo, i næringskomiteen, den 29. mai 2009

Ola Borten Moe

leder

Torbjørn Hansen

ordfører

