

# FORVALTNINGSREVISJON

## Erverv av Ballang sleira

Narvik kommune



Rapport 2023

## **Forord**

På grunnlag av bestilling fra kommunestyret og kontrollutvalget i Narvik kommune har KomRev NORD gjennomført forvaltningsrevisjon med temaet *Narvik kommunes erverv av området Ballangseira*.

Kontrollutvalgets plikt til å påse at forvaltningsrevisjon gjennomføres, følger av lov om kommuner og fylkeskommuner § 23-2 bokstav c. Ifølge kommuneloven § 23-3 innebærer forvaltningsrevisjon å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, regeletterlevelse, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak.

Krav til revisors uavhengighet følger av kommuneloven § 24-4 og av forskrift om kontrollutvalg og revisjon §§ 16, 17, 18 og 19. Før igangsetting av forvaltningsrevisjonen har revisjonen vurdert egen uavhengighet overfor Narvik kommune. Vi har også vurdert dette overfor Narvikgården AS. Vi kjenner ikke til forhold som er egnet til å svekke tilliten til vår uavhengighet og objektivitet.

Tromsø, 7.9.2023

**Margrete Mjølhus Kleiven**

*Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor,  
prosjektleder*

**Astrid Indrebø**

*Ansvarlig for kvalitetssikring*

## SAMMENDRAG

---

Denne forvaltningsrevisjonen omhandler saksutredningen og saksbehandlingen i anledning tilbakeføring av arealet Ballangслеira til kommunalt eierskap. Tidligere Ballangen kommune hadde i 2017 solgt tomtearealene Ballangслеira og Stormyra til et privat selskap for i overkant av kr 10 millioner. Ballangen kommune ytet samtidig lån til selskapet for finansiering av kjøpet. Selskapet som kjøpte arealene – Kolos Norway AS – skulle etablere datasentervirksomhet. For kommunen ville dette innebære ny virksomhet og arbeidsplasser i regionen. Selskapet måtte innhente kapital for å kunne igangsette planene. I avtalen som ble inngått mellom Ballangen kommune og Kolos Norway AS inngikk bestemmelse om tilbakeføring av arealene til kommunen innen fem år dersom området ikke var utviklet i henhold til planene. Planene for tomtearealene ble ikke realisert innenfor avtalens frist som var mars 2021. Som følge av kommunesammenslåing trådte Narvik kommune fra 1.1.2020 inn som part i avtalen fra 2017 og skulle dermed ha arealene tilbakeført til seg.

Kommunestyret i Narvik ble i møte 29.4.2021, i sak 41/21, forelagt sak om tilbakeføring av arealene. Kommunestyret vedtok at:

- 1. Tilbakeføring av Ballangслеira og Stormyra i Ballangen til kommunen gjennomføres som beskrevet i anbefalt løsning der vi benytter Narvikgården som kommunens verktøy for å gjennomføre tilbakeføringen og videre utvikling av områdene*
- 2. Tinglyst uråderett på eiendommen slettes.*

Vedtaket var i tråd med rådmannens innstilling. Kommunestyret vedtok også at kontrollutvalget skulle gjennomgå sakskomplekset om salget av næringsarealet omtalt som Ballangслеira.

Kontrollutvalgets vedtak om å bestille undersøkelser fra KomRev NORD IKS er forelagt kommunestyret. Etter vedtak i kontrollutvalget og kommunestyret besvarer KomRev NORD i denne forvaltningsrevisjonen følgende problemstillinger:

- 1. Var saker om Narvik kommunes erverv av Ballangслеira forsvarlig utredet før behandling i kommunestyret?**
- 2. Hadde de som opptrådte på Narvik kommunes vegne gyldig mandat?**
- 3. Ble kravene til uavhengighet og habilitet ivaretatt?**
- 4. Har Narvik kommune et internkontrollsystem som ivaretar kontroll av mandat, uavhengighet og habilitet hos den som opptrer på kommunens vegne? Har rutinene i internkontrollsystemet vært fulgt så vidt gjelder problemstilling 1-3?**
- 5. Var saksbehandlingen i samsvar med Narvik kommunes etiske retningslinjer?**

I kommunestyrets sak 41/21 om tilbakeføring om Ballangслеira ble det gitt en skriftlig saksutredning. Den inneholder saksopplysninger, rådmannens vurderinger og rådmannens innstilling. Rådmannens innstilling – som kommunestyret sluttet seg til – inneholdt den anbefalte løsningen for å få tilbake kommunal kontroll på arealene. Som vi ser i vedtakspunkt 1 i sak 41/21 innebar det at den kommunale kontrollen på arealene skulle være gjennom Narvikgården AS. Narvik kommune eier 100 % av aksjene i Narvikgården AS. Det var i utredningen til sak 41/21 også en alternativ løsning. Den alternative løsningen var å tilbakeføre arealene til Narvik kommune slik som det sto i avtalen fra 2017. Begge alternativene var i saksutredningen redegjort for og det inngikk informasjon om rettslige og faktiske konsekvenser for de to løsningene som forelå. Vedlagt saksutredningen var avtaler som ville inngås dersom



kommunestyret vedtok rådmannens innstilling. Det lå også et brev og et notat fra advokat til Narvik kommune som inneholdt vurderinger av faktiske og rettslige sider ved saken, og som underbygget at rådmannens løsning var det beste alternativet for tilbakeføringen av arealene. I kommunestyrets møte ble det gitt muntlig informasjon og orientering fra henholdsvis rådmann i Narvik kommune og daværende administrerende direktør i Narvikgården AS. Spørsmål fra kommunestyrets representanter ble besvart i møtet.

Revisors undersøkelser i denne forvaltningsrevisjonen består i gjennomgang av den informasjonen som ble forelagt kommunestyret i saken. Vi har innhentet muntlig informasjon fra representanter fra Narvik kommune og Narvikgården AS.

*Revisors konklusjon på problemstilling 1 er at sak om Narvik kommunes erverv av Ballangseira var forsvarlig utredet før behandling i kommunestyret.* Revisors konklusjon er begrunnet i våre funn og vurderinger om at kommunestyret ble gitt faktaopplysninger og informasjon om det rettslige grunnlaget for saken av et slikt omfang at det kunne treffes beslutning i saken om erverv om Ballangseira. Revisor bemerker likevel at det kunne vært relevant å gi kommunestyret opplysninger om hvorvidt forholdet til EØS-regelverkets støtteregele hadde blitt vurdert for den løsningen som ble anbefalt.

Kommunestyrets vedtak innebar at en annen løsning enn at arealene ble tilbakeført fra Kolos Norway AS til Narvik kommune, slik som avtalevilkåret opprinnelig tilsa. Rådmannen anbefalte ikke denne løsningen fordi det ville medføre at Kolos Norway AS gikk konkurs. Selskapet hadde gjeld både til kommunen og til øvrige kreditorer som det ikke klarte å innfri. Det var 34 kreditorer som hadde tatt utleggspant i Ballangseira. Dersom Narvik kommune overtok Ballangseira og Kolos Norway AS ble slått konkurs var det risiko for rettstvist mellom Narvik kommune og kreditorerne som hadde pant i eiendommen. Kommunestyrets vedtak innebar at:

- Narvikgården AS overtok aksjene i Kolos Norway AS. Eiendommen forble derfor i Kolos Norway AS
- Narvikgården AS skulle kjøpe fordringene fra kreditorerne slik at eiendommen ble fri for heftelser
- Narvik kommune opprettholdt sitt krav (lån som tidligere Ballangen kommune hadde gitt selskapet). Dette ble lån fra Narvik kommune til Narvikgården AS
- Hive – som var eier av Kolos Norway AS og som Narvikgården AS kjøpte aksjene fra – skulle gjøre opp ytterligere forpliktelser i selskapet

Denne løsningen som ble fremlagt for kommunestyret i sak 41/21 og som kommunestyret sluttet seg til, var resultat etter forhandlinger med selskapet, dets eiere og selskapets kreditorer. Narvikgården AS v/administrerende direktør var sentral i forhandlingene for Narvik kommune. Narvikgården AS er kommunens eiendomsselskap og står for utvikling av eiendommer. Administrerende direktør fikk oppdraget fra rådmannen. Det foreligger etter det opplyste ikke et eget skriftlig mandat til Narvikgården AS i anledning arbeidet med tilbakeføringen av arealene. Kommunens representanter har vist til at mandatet ligger i det oppdraget som Narvikgården AS har for Narvik kommune. Kommunestyret fikk i møtet informasjon om at Narvikgården AS hadde fått oppdraget fra rådmannen.

*Revisors konklusjon på problemstilling 2 er at de som opptrådte på Narvik kommunes vegne hadde gyldig mandat.* Foreliggende opplysninger viser at Narvik kommune v/rådmannen ba Narvikgården AS om å bistå kommunen i forhandlingene.

Revisor har ikke opplysninger om at det har vært personer involvert i forhandlinger som har hatt roller eller verv som kan være problematisk med hensyn til uavhengighet eller habilitet. *Revisors konklusjon på problemstilling 3 er at kravene til uavhengighet og habilitet har blitt ivaretatt.*

Narvik kommune har etiske retningslinjer og arbeidsgiverpolitikk som gir uttrykk for verdier og holdninger gjeldende for alle kommunens ansatte. Det kan ikke utledes konkrete krav og retningslinjer fra slike dokumenter som ansatte skal måles opp mot. Vi har derfor ikke utledet revisjonskriterier og gjort vurderinger under problemstillingene 4 og 5. Vi legger til grunn at slike overordnede dokumenter inngår som en del av en kommunes internkontroll for å sikre saksbehandling i tråd med føringer om uavhengighet og habilitet samt etisk refleksjon. Det foreligger ikke skriftlige opplysninger omkring kontroll av mandat, uavhengighet og habilitet som gjør at revisor kan belyse dette for arbeidet med tilbakeføringen av arealene. Foreliggende opplysninger om saksbehandlingen og saksutredningen i sak om erverv av Ballangseira tilsier at saksbehandlingen og saksutredningen har vært gjort i samsvar med etiske retningslinjer.

I kommunestyrets vedtak i sak 41/21, i møte 29.4.2021, om at sakskomplekset skal gjennomgås av kontrollutvalget står det at gjennomgangen skal ha til hensikt å avdekke læringspunkter for kommunen og eventuelt foreslå oppfølgingstiltak med sikte på at lignende forhold ikke gjentas. Revisors undersøkelser av saksbehandlingen og saksutredningen fram til Narvik kommunes sak 41/21 har ikke avdekket forhold i strid med gjeldende regelverk eller retningslinjer. Samtlige av revisors informanter har fremhevet hvor viktig det var at tidligere Ballangen kommune i salgavtalen hadde sikret seg en tilbakeføringsrett for det tilfelle at eiendommen ikke ble utviklet i henhold til planer og innenfor en bestemt frist. Denne avtalefestede rettigheten var avgjørende for at Narvik kommune kunne kreve næringsarealene tilbake fra selskapet som kjøpte det i 2017. Revisor anser at denne erfaringen kan være et viktig læringspunkt å ta med seg.

<b>Sammendrag</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Innledning</b> .....	<b>6</b>
1.1 Bestilling .....	6
1.2 Arealene Ballangleira og Stormyra og involverte selskaper .....	6
<b>2 Problemstillinger og revisjonskriterier</b> .....	<b>9</b>
2.1 Problemstillinger .....	9
2.2 Kilder for revisjonskriterier.....	10
2.3 Utledning av revisjonskriterier for problemstilling 1-3 .....	11
2.4 Besvarelse av problemstilling 4-5 .....	13
<b>3 Metode, datamateriale og avgrensinger</b> .....	<b>14</b>
3.1 Metode og datamateriale .....	14
3.2 Gyldighet og pålitelighet.....	15
3.3 Avgrensninger .....	16
<b>4 Om kjøps- og låneavtalen for Ballangleira</b> .....	<b>17</b>
<b>5 Manglende innfrielse av avtalevilkår, selskapsendringer og långiverne</b> .....	<b>19</b>
<b>6 Forhandlinger om løsning</b> .....	<b>20</b>
<b>7 Informasjon til politisk nivå</b> .....	<b>22</b>
<b>8 Kommunestyrets sak 41/21</b> .....	<b>24</b>
8.1 Kommunestyrets vedtak .....	24
8.2 Innkalling og sakspapirer til møtet 29.4.2021 .....	24
8.3 Rådmannens innstilling .....	25
8.4 Saksopplysninger og vurderinger.....	25
8.5 Oppfølging av kommunestyrets vedtak i sak 41/21 .....	30
<b>9 Revisors vurderinger og konklusjoner. Revisors drøftelser</b> .....	<b>32</b>
9.1 Saksutredningen til kommunestyret.....	32
9.2 Involverte i saksbehandlingen og om mandat, uavhengighet og habilitet .....	35
9.3 Konklusjoner på problemstillingene 1,2 og 3 .....	35
9.4 Etske retningslinjer og internkontrollsystemer .....	35
<b>10 Uttalelse</b> .....	<b>37</b>
<b>11 Anbefalinger/læringspunkt</b> .....	<b>37</b>
<b>12 Referanser</b> .....	<b>38</b>
<b>13 Vedlegg</b> .....	<b>39</b>
13.1 Vedtak i kontrollutvalget og kommunestyret vedr. bestilling av undersøkelser Ballangleira.....	39

## 1 INNLEDNING

---

### 1.1 Bestilling

Det er flere vedtak i kommunestyret og kontrollutvalget i Narvik kommune som ligger til grunn for gjennomføringen av denne forvaltningsrevisjonen. Kommunestyret traff i møte 29.4.2021, i sak 41/21, vedtak om tomtearealene Ballangslleira og Stormyra som lyder:

*«1. Tilbakeføring av Ballangslleira og Stormyra i Ballangen til kommunen gjennomføres som beskrevet i anbefalt løsning der vi benytter Narvikgården som kommunens verktøy for å gjennomføre tilbakeføringen og videre utvikling av områdene.  
2. Tinglyst uråderett på eiendommen slettes».*

Vedtaks punktene 1 og 2 var i tråd med rådmannens innstilling i saken. Et forslag fremsatt i møtet om å få gjort undersøkelser ble vedtatt av kommunestyret. Dette vedtaks punktet lyder:

*«Kommunestyret ber med hjemmel i kommuneloven § 23-1 om at kontrollutvalget gjennomgår saks komplekset om salget av næringsarealet omtalt som «Ballangslleira». Gjennomgangen skal ha til hensikt å avdekke læringspunkter for kommunen og eventuelt foreslå oppfølgingstiltak med sikte på at lignende forhold ikke gjentas».*

Kontrollutvalget og kommunestyret har i flere saker behandlet aktuell innretning på forvaltningsrevisjonen. Som følge av kontrollutvalgets vedtak i sak 39/22 fremla KomRev NORD IKS forslag til problemstillinger i en overordnet prosjektskisse for forvaltningsrevisjon om kommunens erverv av Ballangslleira. Den overordnede prosjektskissen ble godkjent av kontrollutvalget i møte 10.10.2022, i sak 46/22. Vi presenterer de vedtatte problemstillingene i kapittel 2. I kapittel 1.2 er en kort redegjørelse for *arealene Ballangslleira og Stormyra i Ballangen* og bakgrunnen for at disse skulle *tilbakeføres til kommunen*. Denne forvaltningsrevisjonen om *kommunens erverv av Ballangslleira* omhandler også arealet kalt Stormyra.

Gjennom behandlinger i kontrollutvalget og kommunestyret er det bestemt at forvaltningsrevisjonen ikke skal omhandle forvaltningen av tomtearealene etter at kommunestyret traff vedtak i sak 41/21 om tilbakeføring av arealene. Det er kjent at Ballangslleira, Stormyra og øvrige arealer i kommunen ble solgt til Aker i oktober 2021, jf. Narvik kommunestyres vedtak i sak 104/21. Kjøpesummen for Ballangslleira er oppgitt å være kr 100 millioner. Salget av Ballangslleira inngår som en av flere disposisjoner i en større industrisatsing. Satsingen skal ta Narvik kommune inn i det «grønne skifte».

### 1.2 Arealene Ballangslleira og Stormyra og involverte selskaper

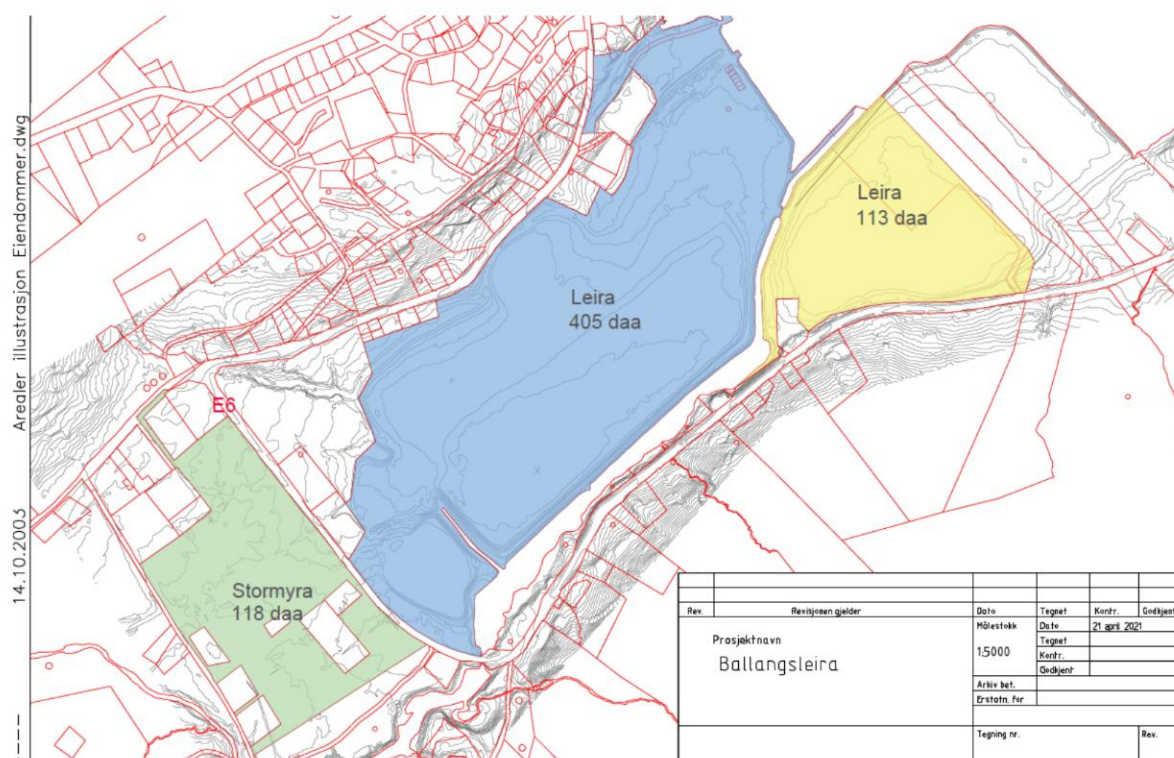
De to tomtearealene Ballangslleira og Stormyra ligger i det som tidligere var Ballangen kommune. Det var Ballangen kommune som opprinnelig eide disse tomtearealene. Totalt areal er ca 560 000 km<sup>2</sup> fordelt på 410 000 kvm på Ballangslleira (Gnr. 340, bnr. 53) og 150 000 kvm på Stormyra (Gnr. 340, bnr. 515). Områdene var avsatt som næringsarealer i kommunen<sup>1</sup>. Om Ballangslleira står det i kommuneplanen til daværende Ballangen kommune at Ballangslleira kan åpne for et blandingsareal med nye muligheter for næring, kontor, tjenester, turisme og fritid. Ballangslleira er omtalt også under kommuneplanens redegjørelser om

---

<sup>1</sup> Jf. kommuneplan for Ballangen 2010-2020 – Arealdelen, s. 18

lufthavn og havn. Ballangen flyklubb hadde midlertidig tillatelse til drift av mikroflyplass fra 2010. Under havn står det som et tiltak at Ballangseira skal oppgraderes mht. kaianlegg til trafikkformål, båtutsetting, småbåthavn, strandpromenade og sentrumsfunksjoner. Det kreves detaljregulering for iverksetting av nye tiltak på arealene.

Arealene er beskrevet som et flatt deponiområde. Området er forurenset på grunn av arsen og nikkel. Området er både nå og tidligere regnet som et svært viktig område for næringsutvikling og etablering av nye arbeidsplasser. Det er tilgang på fornybar kraft på området.



I 2017 solgte Ballangen kommune tomtearealene Ballangseira og Stormyra til selskapet Coalos AS (org. nr. 917 811 539). Samlet kjøpesum var kr 10 849 320 hvorav Ballangen kommune ytet lån til selskapet for kjøpet. Flere øvrige investorer ytet også lån til selskapet, og deres lånebidrag utgjorde om lag kr 10 millioner. Kjøper av tomtearealene hadde til formål å etablere et datasenter. Datasenteret skulle etableres på Ballangseira mens ervervet av Stormyra var blant annet for å legge til rette for etablering av virksomheter i tilknytning til datasentervirksomheten på Ballangseira. Kjøpekontrakten mellom kommunen og Coalos AS inneholder ulike vilkår og forpliktelser på både kjøpers og selgers side. Det sentrale for denne forvaltningsrevisjonen er avtalevilkåret om at tomtearealene skulle tilbakeføres til Ballangen kommune dersom eiendommen ikke ble benyttet til planlagt formål, som var etablering av datasenter og støttefunksjoner. Etablering av datasentervirksomhet var betinget av at selskapet fikk innhentet nødvendig kapital, og planene for dette er gjengitt i kjøpsavtalen. Tomtearealene skulle tilbakeføres vederlags- og heftelsesfritt til Ballangen kommune om planene ikke var gjennomført innen fire år. Samtidig skulle da kjøpers lån til selger anses som innfridd i sin helhet.

Selskapet Coalos AS som kjøpte arealene endret navn til Kolos Norway AS i 2017, og vi benytter det navnet i denne rapporten. Det var endring på eiersiden av selskapet i 2018, hvor



aksjene ble kjøpt av et canadisk selskap med bitcoin som virksomhet; Hive Blockchain Technologies Ltd.

Kommunesammenslåingen med Narvik kommune med virkning fra 1.1.2020 innebar at nye Narvik kommune overtok Ballangen kommunes rettigheter og forpliktelser, herunder skulle tre inn i avtalen som tidligere Ballangen kommune hadde med Kolos Norway AS. Det medførte at det ble Narvik kommune som hadde tilbakeføringsretten på arealene.

Sak 41/21 om tilbakeføring av Ballangslaira i Narvik kommunestyre i april 2021, innebar at det ble tatt stilling til avtalevilkåret om tilbakeføring og løsning for å sikre seg kontroll på tomtearealene.

Ved Narvik kommunestyres vedtak i sak 41/21 ble ikke tomtearealene som Ballangen kommune hadde solgt til Kolos Norway AS, tilbakeført til Narvik kommune. Disse tomtearealene lå fortsatt i Kolos Norway AS. Løsningen for å få kontroll på næringsarealene var at kommunens heleide selskap Narvikgården AS kjøpte aksjene i Kolos Norway AS. Dette var en del av en minnelig omforent løsning som Narvikgården AS hadde forhandlet fram sammen med Kolos Norway AS, dets morselskap, långivere og øvrige kreditorer<sup>2</sup>.

Kolos Norway AS endret i juli 2021 foretaksnavn til North Circulare AS. På det tidspunkt var det Narvikgården AS som eide aksjene i selskapet. Det er North Circulare AS (org. nr. 917 811 539) som er hjemmelsinnehaver av Ballangslaira og Stormyra. North Circulare AS sitt formål er utleie, salg og drift av fremtidsrettede næringsarealer, samt det som naturlig står i forbindelse med dette herunder deltagelse i andre selskaper.

Kommunestyret i Narvik vedtok i sak 104/21, i møte 25.10.2021, å slutte seg til en fremlagt omforent industrisatsing. En del av denne satsingen besto i at Aker kjøpte Ballangslaira for kr 100 millioner. Aksjene i North Circulare AS (org. nr. 917 811 539) eies nå av Aker Narvik Holding AS.

---

<sup>2</sup> Samtlige deler av den fremforhandlede minnelige løsning – som ble fremlagt for og godkjent av kommunestyret – blir presentert senere i denne rapporten

## 2 PROBLEMSTILLINGER OG REVISJONSKRITERIER

### 2.1 Problemstillinger

Med henvisning til kommunestyrets og kontrollutvalgets bestilling av forvaltningsrevisjonen om Ballangseira gjelder følgende problemstillinger:

- 1. Var saker om Narvik kommunes erverv av Ballangseira forsvarlig utredet før behandling i kommunestyret?**
- 2. Hadde de som opptrådte på Narvik kommunes vegne gyldig mandat?**
- 3. Ble kravene til uavhengighet og habilitet ivaretatt?**
- 4. Har Narvik kommune et internkontrollsystem som ivaretar kontroll av mandat, uavhengighet og habilitet hos den som opptrer på kommunens vegne? Har rutinene i internkontrollsystemet vært fulgt så vidt gjelder problemstilling 1-3?**
- 5. Var saksbehandlingen i samsvar med Narvik kommunes etiske retningslinjer?**

Tilbakeføring av tomtearealet Ballangseira til Narvik kommune, var en rettighet for Narvik kommune i en avtale som tidligere Ballangen kommune hadde inngått. Kommunesammenslåingen var bakgrunnen for at Narvik kommune trådte inn i den aktuelle avtalen om Ballangseira. Saken for kommunestyret i Narvik innebar dermed at det ble tatt stilling til disponering av denne avtalerettslige rettigheten.

Saksutredningen som er relevant å belyse og gjøre vurderinger av under problemstilling 1, var den som ble fremlagt for kommunestyret i sak 41/21 i møte 29.4.2021. Det er ikke andre saker fremlagt for kommunestyret om disponering av den aktuelle avtalerettigheten som gjaldt tilbakeføringsrett. Forvaltningsrevisjonen innebærer å kartlegge saksforhold herunder disposisjoner som ligger til grunn for saken om erverv av Ballangseira. Under problemstillingen er det relevant å synliggjøre hvilke opplysninger og vurderinger som ble gitt til kommunestyret. Det er også relevant å kartlegge om det er opplysninger som skulle vært fremlagt for kommunestyret som ikke har vært det.

Problemstilling 2 handler om hvem som hadde myndighet til å treffe avgjørelser/foreta disposisjoner i forbindelse med erverv av Ballangseira. Den løsningen for tilbakeføring av Ballangseira som kommunestyret vedtok i sak 41/21, var blitt arbeidet fram av Narvikgården AS v/daværende administrerende direktør. Revisor har lagt til grunn at ordlyden «de som opptrådte på Narvik kommunes vegne» i problemstillingen henviser til de som var involvert i å fremforhandle løsningen for tilbakeføringen. Under problemstillingen er det relevant å inkludere beskrivelser og vurderinger av forhandlingene som ble gjort fram til sak 41/21 om tilbakeføring av Ballangseira ble lagt fram for kommunestyret den 29.4.2021. I saken til kommunestyret var flere avtaleutkast vedlagt. Kommunestyrets vedtak i sak 41/21 innebar at utkast til avtaler som hadde blitt fremforhandlet, ble signert. Problemstillingen om mandat handler dermed også om hvorvidt de som signerte avtalene hadde mandat til det.

Det er derfor relevant å kartlegge og vurdere om avgjørelsesmyndighet lå hos kommunestyret, rådmannen eller eventuelt andre på administrativt nivå. Det er også relevant hvorvidt eksterne hadde mandat fra kommunen. Revisor har lagt til grunn at problemstilling 2 henger sammen med problemstilling 1. Dersom det er opplysninger som skulle vært forelagt kommunestyret, men som ikke har blitt gjort kjent for kommunestyret aktualiserer det spørsmål om de som har opptrådt på kommunens vegne hadde mandat til det.

Under problemstilling 3 skal det gjøres vurderinger opp mot gjeldende krav til uavhengighet og habilitet. Problemstillingen fordrer at revisor kartlegger hvem som har vært involvert i sakskomplekset både på kommunens side og hos eventuelle eksterne. Uavhengighet og habilitet handler både om formelle roller og eventuelle rollekombinasjoner og tilknytninger som enkeltpersoner kan ha til en sak og sakens parter.

Problemstilling 4 retter seg mot internkontrollsystemer. Det er eventuelle systemer og rutiner som Narvik kommune selv har vedtatt som vi skal vurdere etterlevelse opp mot. Det er saksforhold kartlagt gjennom problemstillingene 1 til 3 som blir vurdert under problemstilling 4. Tilsvarende gjelder for problemstilling 5 som henviser til etiske retningslinjer. Det er saksforholdet og revisors vurderinger under problemstillingene 1 til 3 som blir bestemmende for hvilke regler i kommunens etiske retningslinjer som kan være relevant å belyse og eventuelt gjøre vurderinger opp mot under problemstilling 5.

## 2.2 Kilder for revisjonskriterier

Revisjonskriterier er krav, normer og/eller standarder som kommunens praksis på det reviderte området skal vurderes opp mot. Revisjonskriterier utledes fra autoritative eller anerkjente kilder innenfor det aktuelle området. Problemstillingene 1 til 3 er formulert normative, og for disse må revisor utlede revisjonskriterier. Problemstillingene 4 og 5 er det ikke relevant å utlede revisjonskriterier for, men funn under problemstillingene 1 til 3 blir drøftet under disse.

Saksfremlegg til kommunestyret om tilbakeføring av Ballangseira (sak 41/21), er fra rådmannen. Saksbehandler er assisterende rådmann. Den løsningen for tilbakeføring av Ballangseira som kommunestyret i saken ble bedt om å ta stilling til ble fremforhandlet hovedsakelig av Narvikgården AS v/administrerende direktør. Forvaltningsrevisjonen er undersøkelser og vurderinger av Narvik kommunes administrasjon med rådmannen som øverste ansvarlige. Vi skal ikke undersøke og gjøre vurderinger av Narvikgården AS.

Med utgangspunkt i problemstillingene og nevnte avgrensning til undersøkelser av administrasjonen i Narvik kommune, er følgende kilder relevant for utledning av revisjonskriterier:

- Lov 22.6.2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Lov 10.2.1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
- Reglement for delegering av myndighet og innstillingsrett (politisk delegasjonsreglement), jf. kommunestyrets vedtak i sak 26/19
- Reglement for saksbehandling i politiske organ, jf. kommunestyrets vedtak i sak 25/19

Kommuneloven av 2018 trådte i kraft ved konstituering av kommunestyret etter valget høsten 2019<sup>3</sup>. Fra og med 1.1.2020 var Ballangen kommune og deler av Tysfjord kommune blitt en del av Narvik kommune.

Kommunestyret vedtok i møte 17.10.2019 reglementer for delegering av myndighet og for saksbehandling, og disse har relevans i denne forvaltningsrevisjonen.

Forvaltningsloven er relevant som følge av problemstillingen som viser til krav til uavhengighet og habilitet.

---

<sup>3</sup> Narvik kommunestyret konstituerte seg i møte 17.10.2019

## 2.3 Utledning av revisjonskriterier for problemstilling 1-3

### **Problemstilling 1 om forsvarlig saksutredning**

I kommuneloven § 13-1 tredje ledd står det at kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak. Med faktisk grunnlag menes at saken må inneholde informasjon om fakta. Utredningen må inneholde relevant og nødvendig informasjon om sakens faktum. I tillegg skal det juridiske grunnlaget være utredet i nødvendig og tilstrekkelig grad. Hvor omfattende utredningsplikten er etter denne bestemmelsen, vil bero på en konkret vurdering av den aktuelle saks omfang, kompleksitet, tidsaspektet og så videre.

For utledning av revisjonskriterier og vurderinger av hvorvidt saksutredninger er forsvarlig, bør det kartlegges hvilke rettsregler den aktuelle saken/disposisjonen er underlagt og/eller hvilke regelverk og økonomiske konsekvenser disposisjoner vil ha.

Saken gjaldt disponering av Narvik kommunes avtalerettslige rettigheter overfor privateide aksjeselskap. Herunder gjaldt saken tomtearealer regulert til næring og hvor det over lang tid ikke hadde skjedd utvikling. Når det ifølge kommuneloven er krav til at saksutredninger må inneholde faktaopplysninger, er det naturlig å legge til grunn at *informasjon om sakens bakgrunn* bør inngå i utredningen. Det var som nevnt tidligere Ballangen kommune som var avtalepart. Avtalen og eventuelle disposisjoner tilknyttet denne, og arealene hadde ikke vært behandlet av kommunestyret i Narvik tidligere.

Det bør i saksutredningen også være *informasjon om avtalen* som kommunestyret skal ta stilling til.

Avtalen inneholder en tilbakeføringsrett. Det er tilbakeføringsretten som kommunestyret i Narvik skulle ta stilling til. Saksutredningen bør ha *informasjon om de faktiske, rettslige og økonomiske konsekvensene det ville ha for Narvik kommune å kreve tilbakeføring av arealene til kommunen*. Slike opplysninger bør inngå også om andre foreslåtte løsninger.

Saken og løsningen som kommunestyret ble anbefalt å vedta involverte Narvik kommunes egne selskaper og selskapsrettslige disposisjoner. Revisor legger til grunn at det var et sakskompleks hvor rettsregler innenfor offentlig støtte, anskaffelser, skatteplikt, selskapsformer og styring av selskaper herunder særskilt Narvik kommunes egne føringer for selskapsstyring, ble berørt. Den avtalerettslige disponeringen omhandlet også betingelser tilknyttet lån og pantesikkerhet. Disposisjonen hadde herunder betydning for regnskapsføring og bokføring i Narvik kommune. Det bør i saksutredningen inngå *informasjon om rettsregler og fremkomme informasjon om at kommunen har vurdert disposisjonen opp mot rettsregler som kommunen er underlagt*.

Kommunestyret vedtok i sak 83/20, i møte 18.6.2020, eierskapsmelding 2020. Eierskapsmeldingen inneholder flere kapitler hvor det sentrale for denne forvaltningsrevisjonen er informasjonen i eierskapsmeldingen om hva som er Narvik kommunes formål med sitt eierskap i Narvikgården AS. Videre tilsier involveringen av kommunens egne selskaper at det bør gis *informasjon om konsekvensene involveringen av selskapene har for Narvik kommune og for kommunens selskaper*.



Når det folkevalgte organet har realitetsbehandlet en sak, ligger det implisitt at organet vurderte det slik at saken var forsvarlig utredet<sup>4</sup>. Basert på ovennevnte forståelse av kommunelovens § 13-1 tredje ledd er det relevant for forvaltningsrevisjon om saksutredning i sak om erverv om Ballangслеira å kartlegge og vurdere hvorvidt rådmannen har utredet og fremlagt rettslige og faktiske opplysninger til kommunestyret i tråd med ovennevnte.

For besvarelse av problemstilling 1 utleder vi som revisjonskriterium at **Narvik kommune v/rådmannen måtte påse at sak om erverv av Ballangслеira ga kommunestyret et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe avgjørelse for Narvik kommune om arealet Ballangслеira.**

### **Problemstilling 2 om mandat**

Om arbeidet som ble gjort fram mot kommunestyrets vedtak i sak 41/21, er det kommunens egne reglementer og retningslinjer for saksbehandling og myndighet som har relevans. Kommunestyrets vedtak i sak 41/21 er mandat til iverksettelse av foreslåtte løsning for tilbakeføring av Ballangслеira.

I kommunens reglement for saksbehandling i politiske organ fremkommer i § 2 at kommunestyret treffer vedtak på vegne av kommunen så langt ikke annet følger av lov, delegeringsvedtak eller delegering gitt gjennom særskilt vedtak.

I reglement for delegering av myndighet og innstillingsrett er det skilt mellom saker av prinsipiell og ikke-prinsipiell karakter. Reglementet følger prinsippet om at de viktigste sakene av økonomisk, organisatorisk eller politisk karakter, skal avgjøres av kommunestyret. Andre saker av prinsipiell karakter avgjøres av formannskapet. Rådmannen delegeres myndighet i alle saker som ikke er av prinsipiell karakter. Den begrensningen gjelder likevel ikke dersom rådmannen delegeres myndighet i konkrete enkeltsaker. Reglementet inneholder føringer for avgjørelse av om en sak er prinsipiell eller ikke. Revisor ser ikke grunn til å redegjøre nærmere for dette. Vi legger til grunn at den konkrete avgjørelsen – som innebar løsning for tomtearealet Ballangслеira – er prinsipiell.

Reglementet inneholder bestemmelser som videredelegering. Delegert myndighet kan videredelegeres med mindre annet er uttrykkelig bestemt. Delegert myndighet kan likevel ikke videredelegeres til kommunale foretak, interkommunalt samarbeid eller til organ utenfor kommunen, med mindre annet er bestemt av kommunestyret.

Om bruk av delegert myndighet fremkommer det at all delegert myndighet utøves i henhold til kommunestyrets forutsetninger og prioriteringer, og i henhold til gjeldende lover, forskrifter, samt instruksjoner og retningslinjer gitt av overordnet/delegerende organ. Myndigheten utøves innenfor budsjettets rammer og forutsetninger.

For besvarelse av problemstilling 2 utleder vi som revisjonskriterium at **Narvik kommune v/rådmann måtte påse at disposisjoner av Narvik kommunes avtalerettslige rettigheter var i henhold til gjeldende bestemmelser om myndighet og kompetanse.**

### **Problemstilling 3 om uavhengighet og habilitet**

I forvaltningsloven § 6 første ledd er angitt tilfeller som gjør en offentlig tjenestemann inhabil til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller treffe avgjørelse i en forvaltnings sak. I bestemmelsens annet ledd står det om at en offentlig tjenestemann kan bli inhabil etter en

---

<sup>4</sup> Jf. uttalelser i forarbeidene til kommuneloven § 13-1 tredje ledd

skjønnsmessig vurdering. Undersøkelser av uavhengighet og habilitet fordrer at det kartlegges hvem som har vært involvert i saksbehandlingen og truffet avgjørelser og de involverte på avtalemotpartens side. Den enkelte tjenestemann er selv forpliktet til å si fra om det er forhold som kan være problematisk med hensyn til uavhengighet og habilitet. Narvik kommune v/rådmann har involvert representanter fra kommunes selskap Narvikgården AS og vi legger derfor til grunn at også den som gir mandat må påse at kravene til uavhengighet og habilitet blir ivaretatt.

For besvarelse av problemstilling 3 utleder vi som revisjonskriterium at **Narvik kommune v/rådmann måtte påse at regler om uavhengighet og habilitet ivaretas i sak om disponering av Narvik kommunes avtalerettslige rettigheter.**

De revisjonskriteriene som vi har utledet for besvarelse av problemstillingene 1 til 3 er inntatt i tekstboks i kapittel 9 hvor revisors vurderinger inngår. I det følgende redegjør vi for hvordan vi besvarer problemstillingene 4 og 5 som vi ikke har utledet revisjonskriterier for å besvare.

## 2.4 Besvarelse av problemstilling 4-5

### **Problemstilling 4 om internkontroll for kontroll av mandat, uavhengighet og habilitet**

Revisor legger til grunn at en kommunes egne reglementer og retningslinjer for saksbehandling, delegasjon og etiske retningslinjer er sentrale elementer av en kommunes internkontroll. Forpliktelsen til å ha internkontroll følger av kommuneloven § 25-1. Revisor anser det ikke relevant under denne problemstillingen å utlede revisjonskriterier om hva et internkontrollsystem skal bestå av. Revisor legger til grunn at kommunens egne reglementer og retningslinjer skal følges. Funn og vurderinger under problemstilling 2 og 3 vil derfor benyttes i besvarelse av problemstilling 4.

### **Problemstilling 5 om etiske retningslinjer**

De etiske retningslinjene for Narvik kommune er av juni 2021, og dermed vedtatt i etterkant av det saksforhold som denne forvaltningsrevisjonen gjelder. I kommunestyrets møte i april 2021 ble det vedtatt en arbeidsgiverpolitikk.

Kommunen hadde etiske retningslinjer og arbeidsgiverpolitikk også før kommunesammenslåingen, og revisor legger til grunn at disse er relevante å ta i betraktning. Det er i all hovedsak de samme tema som inngår i tidligere og någjeldende etiske retningslinjer og arbeidsgiverpolitikk.

I gamle Narvik kommune var verdigrunnlaget «nytenkende, raus og stolt». Dette ble i kommunestyret i april 2021 vedtatt benyttet videre. Det fremkommer i någjeldende etiske retningslinjer at alle ansatte skal utvise åpenhet, redelighet og ærlighet i all sin atferd. Som samfunnsansvarlig og forvalter av samfunnets fellesmidler skal alle ansatte og folkevalgte utføre sine oppgaver på en etisk forsvarlig måte. Det skal være forankret i verdiplattformen til kommunen som er nytenkende, raus og stolt. De etiske retningslinjene inneholder videre under flere ulike tema føringer for ansatte og folkevalgte. Slike retningslinjer er ikke egnet for å utlede konkrete revisjonskriterier fra. Funn og vurderinger under problemstilling 2 og 3 vil ha relevans for revisors drøftelser.

### 3 METODE, DATAMATERIALE OG AVGRENSINGER

---

#### 3.1 Metode og datamateriale

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til gjeldende standard for forvaltningsrevisjon<sup>5</sup>. Vi sendte brev om oppstart til Narvik kommune 25.10.2022. Kommunen oppnevnte kommunalsjef virksomhetsstyring som revisors kontaktperson.

Rådmannens fremlegg i kommunestyrets sak 41/21 inneholder informasjon om blant annet området Ballangслеira og historikken. Saksfremlegget har også informasjon om saksbehandlingen som har pågått fram mot kommunestyrets sak 41/21. Det blir i saken presentert en anbefalt løsning og en alternativ løsning, og under disse to er det informasjon om økonomi, faktiske og rettslige konsekvenser. Saksutredningen inneholder rådmannens vurdering. I tillegg til selve saksutredningen fikk kommunestyret fremlagt utkast til avtaler. Disse avtalene ville bli signert om kommunestyret tilsluttet seg rådmannen anbefalte løsning.

Revisors undersøkelser består derfor i analyser av den skriftlige informasjonen forelagt kommunestyret. Kommunestyret ble gitt muntlige orientering i saken og det ble stilt spørsmål. Disse orienteringene og svarene inngår som en del av saksopplysningene til kommunestyret. Revisor har også undersøkt om det kan ha vært ytterligere opplysninger som kunne hatt relevans for saken, men som ikke ble gitt til kommunestyret. Det inngår i undersøkelsene å kartlegge hvem som har vært involvert i fremforhandling av avtaler og hvilke beslutninger som er tatt av hvem.

I oppstartsmøte for forvaltningsrevisjonen den 6.12.2022 var Narvik kommune representert ved kommunalsjef (vår kontaktperson i kommunen). Revisor fikk opplyst at fremlegget i sak 41/21 med vedlegg inneholder de opplysningene som er relevant i saken. Revisor har som en del av datainnsamlingen også hatt en samtale med assisterende rådmann og kommunalsjef. Assisterende rådmann står som saksbehandler på fremlegget i sak 41/21. Revisor fikk tilbakemelding om at det ikke foreligger ytterligere skriftlig informasjon i Narvik kommune som kan ha relevans for denne undersøkelsen.

Revisor har hatt samtale med administrerende direktør i Narvikgården AS, Bjørnar Evenrud. Vi har etterspurt informasjon om eventuelle saker i Narvikgården AS i anledning arbeidet med ervervet av Ballangслеira. Vi har fått opplyst at det i ett styremøte har vært sak om ervervet, og vi har fått tilsendt relevant utdrag fra styrets møteprotokoll og notatet som lå til grunn for saken. På tidspunktet kommunestyret ble forelagt sak 41/21 var det Frode Kristian Danielsen som var administrerende direktør i selskapet, og revisor har derfor innhentet muntlig informasjon fra han. Styreleder i Narvikgården AS, Tor Nygård, har gitt skriftlig samtykke til at tidligere administrerende direktør gir opplysninger til revisor i henhold til de problemstillinger som gjelder for denne forvaltningsrevisjonen. Tidligere administrerende direktør har ikke tilgang til arkiver eller tidligere e-post, og vi har derfor ikke fått noe skriftlig fra han.

Revisor har som en del av datainnsamlingen gjennomgått innkallinger og protokoller fra kommunestyrets møter tilbake til høsten 2019. Formålet har vært å undersøke hvorvidt kommunens arbeid med erverv av Ballangслеira har vært tema i noen saker før april 2021. Vi har med dette formål også gjennomgått innkallinger og protokoller fra møter i formannskapet.

---

<sup>5</sup> RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon fastsatt av NKRFs styre 12.08.2020 og gjort gjeldende som god kommunal revisjonsskikk for forvaltningsrevisjoner med oppstartsbrev sendt etter 30.09.2020

Vi har sett på dokumentasjon fra forberedende generalforsamling i Narvikgården AS – som ligger som sak i kommunestyrets møter i juni 2020 og 2021.

På kommunens innsynsløsning har vi gjennomgått dokumenter som vi får treff på ved søk «Ballangseira».<sup>6</sup> Vi fant ikke dokumenter her med direkte relevans for de problemstillinger vi skal besvare. Det inngår dokumenter som vedrører blant annet planprosess som Aker har initiert og analyser/utredninger av områdene, og som dermed er av nyere dato. Revisor gjengir ikke informasjon fra disse i rapportene, men vi har gjennomgått disse da de gir beskrivelser av arealene som undersøkelsen omhandler.

På kartverket.no har vi hentet informasjon fra grunnboken. Her har vi fått informasjon om tinglysninger på eiendommen Gnr. 340/Bnr. 53.

På proff.no har vi søkt opp selskapsopplysninger herunder informasjon om hvem som er eiere av selskaper som er omtalt i sakskomplekset vi beskriver.

KomRev NORD har gjennom sitt oppdrag som regnskapsrevisor for Narvik kommune hatt dialog med kommunen om økonomiske og rettslige sider ved disposisjonen av Ballangseira, også utenom og før denne forvaltningsrevisjonen ble igangsatt. Dette omhandler i all hovedsak spørsmål til kommunen om deres vurderinger tilknyttet bokføring og EØS-rettslige bestemmelser. Vi benytter i denne forvaltningsrevisjonen også informasjon fra dette arbeidet.

Undersøkelsen omhandler ikke disposisjoner og historikken i Ballangen kommune. Vi har imidlertid innhentet noe informasjon som vedrører tidsperioden før sammenslåingen av kommunene fra 1.1.2020. Revisor har vært i kontakt med tidligere ordfører og tidligere rådmann i Ballangen kommune. Det er lenge siden de arbeidet med saken og de henviste til skriftlig informasjon. Revisor har derfor gjennomgått saker i formannskapet, kommunestyret og kontrollutvalget som omhandlet kommunens salg av arealet. Beskrivelsene av arealene Ballangseira inngår i tidligere Ballangen kommunes kommuneplan.

### 3.2 Gyldighet og pålitelighet

Med gyldige data menes at dataene som samles inn i undersøkelsen, skal utgjøre et relevant og tilstrekkelig grunnlag for å vurdere den reviderte virksomheten opp imot revisjonskriteriene og konkludere på problemstillingene. Revisor anser det skriftlige og muntlige datamaterialet vi har innhentet som relevant. Revisor legger til grunn at det kan finnes interne dokumenter herunder blant annet e-postutveksling mellom involverte som vedrører sakskomplekset som kommunestyret tok stilling til i sak 41/21. Revisor er ikke kjent med hvorvidt det faktisk foreligger dokumentasjon som vil ha relevans. Det er hovedsakelig det skriftlige fremlegget til kommunestyret i sak 41/21 som vurderes. Revisors vurdering er at dette i seg selv kombinert med de muntlige opplysningene vi har fått, er et tilstrekkelig grunnlag for å gjøre vurderinger og konkludere på problemstillingene. Vi tar likevel forbehold om at det kan være faktiske forhold som vi ikke vil ha tilgang til og kunne beskrive.

Med pålitelige data menes at dataene skal være mest mulig nøyaktige. Revisor har vurdert eventuelle feilkilder i det innsamlede datamaterialet. Vi har sammenlignet de ulike typene

---

<sup>6</sup>[https://www.narvik.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost\\_sok&Mid1=3591&soketekst=&tittel=Ballangseira&fratil=&jpid=&fradato=&tildato=&simple=true&sok=S%C3%B8k&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&startrow=0](https://www.narvik.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_sok&Mid1=3591&soketekst=&tittel=Ballangseira&fratil=&jpid=&fradato=&tildato=&simple=true&sok=S%C3%B8k&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&startrow=0)



dataene som vi har med hverandre for å avdekke eventuelle motsetninger i opplysninger som fremkommer i dem. Vi har ikke funnet motstridende opplysninger i saken. Vi har fremlagt våre faktabeskrivelser for våre informanter.

Påliteligheten og gyldigheten i det presenterte datamaterialet er også på et overordnet nivå sikret gjennom KomRev NORDs interne kvalitetssikringssystem.

### 3.3 Avgrensninger

KomRev NORDs undersøkelser retter seg mot Narvik kommune. Vi omtaler andre selskaper, men gjør ikke vurderinger av saksbehandling eller avgjørelser som andre selskaper har gjort. Den foreslåtte løsningen er politisk vedtatt, og revisor gjør ikke vurderinger av beslutningen. Vi gjør heller ikke vurderinger av hvorvidt det har vært fremlagt riktige og relevante løsninger. Vi har ikke gjort undersøkelser av saksbehandlingen vedrørende tomtearealene Ballangleira og Stormyra etter kommunestyrets vedtak i sak 41/21. Denne avgrensningen er i tråd med kommunestyrets vedtak i sak 91/22, i møte 29.9.2022.

Ballangleira og Stormyra var arealer som tidligere Ballangen kommune eide og solgte til et eksternt selskap. Ballangen kommune hadde sitt formål med disposisjonen og kommunestyret har behandlet saker om Ballangleira. Revisors undersøkelser gjelder ikke saksbehandlingen i Ballangen kommune. Vi har likevel for sammenhengens skyld gjennomgått noen av de politiske sakene som knytter seg til avtaleinngåelsen og oppfølgingen av det i Ballangen kommune.

## 4 OM KJØPS- OG LÅNEAVTALEN FOR BALLANGSEIRA

Ballangen kommunes salg av tomtearealene på Ballangseira og Stormyra var til selskapet Coalos AS. Selskapet ble stiftet 8.8.2016 med formål om å etablere datasenter. Selskapets vedtektsfestede formål var «*Tilby miljøvennlig datasenterinfrastruktur, samt det som naturlig står i forbindelse med dette, herunder deltakelse i andre selskaper med samme eller lignende formål, kjøp og salg av aksjer, eller på annen måte gjøre seg interessert i andre foretagender*».

Avtalen mellom Ballangen kommune og Coalos AS om salg av tomtearealene Ballangseira og Stormyra ble signert 30.3.2017. For Ballangen kommune ble avtalen signert av ordfører Per Kristian Arntzen og for Coalos AS av daglig leder og styremedlem Håvard Lillebo. Etter etterfølgende oppmåling av arealene den 8.8.2017 ble korrekt areal på Ballangseira på 397 390 kvm og for Stormyra på 117 000 kvm. Dette ble regulert i tilleggsavtale. Tilleggsavtale ble signert av Ballangen kommune v/ordfører. Håvard Lillebo signerte for kjøper. På signeringstidspunktet for tilleggsavtalen hadde selskapet navnet Kolos Norway AS.

Kjøpekontrakt med to tilleggsavtaler med endelig kjøpesum var på kr 10 849 320. Ballangen kommunen ytet selgerkreditt på samlet beløp på kr 11 935 000. Dette var fordelt på

- Konvertibelt lån på kr 8 650 000
- Konvertibelt lån på kr 500 000<sup>7</sup>
- Kontant oppgjør kr 1 899 320

Selskapet skulle for å få finansiert datalagrings-senteret foreta aksjekapitalinnhenting/emisjon, og dette er beskrevet i kjøpsavtalen mellom Ballangen kommune og Kolos. Selskapet skulle innhente kapital pålydende kr 200 millioner.

Fra Ballangen kommunes side var salget betinget av at eiendommen ble benyttet til planlagt formål som var etablering av datasenter og støttefunksjoner. Dette står formulert på følgende måte i kjøpekontrakten pkt. 10.4:

*«Gjennomføringen av etableringen av datasentervirksomheten i Ballangen er betinget av at Kjøper får innhentet nødvendig kapital. Fremdrift og arealbehov vil bl.a. bero på markedet for datasenter og Kjøpers finansiering av videre utvikling. Det er planlagt ytterligere emisjon («Series B») på minimum MNOK 200. Selger har behov for å sikre at kommunens næringsarealer ikke blir liggende uutnyttet. Dersom emisjonen i Series B ikke er gjennomført innen fire – 4 år, skal Eiendommen tilbakeføres vederlags- og heftelsesfritt til Selger mot at Kjøpers lån til Selger samtidig anses som innfridd i sin helhet.*

*Dersom Series B gjennomføres skal areal som etter en periode på 6 år fra avtaleinngåelsen ikke er benyttet eller hvorpå det er søkt om tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20.1 bokstavene a, l og m (herunder støttefunksjoner, jf. punkt 10.8), overdras til Selger dersom Selger krever det. Arealene som tilbakeføres skal verdsettes til samme pris per kvadratmeter som i denne avtalen, dog justert for endringen av konsumprisindeksen fra mars 2017 og frem til tilbakeføring kreves. Kjøperetten tinglyses på eiendommen som en løsningsrett, jf. lov om løsningsrettar § 1.*

<sup>7</sup> Kr 500 000 ble innvilget fra Ballangen kommunes næringsfond, jf. formannskapets sak 3/17, i møte 26.1.2017

*Når de totale gjennomførte emisjonene i Kjøper overstiger MNOK 1 000 bortfaller Selgers kjøperett i sin helhet.»*

Som det fremkommer i avtalen, viser Ballangen kommune til behov for at næringsarealene ikke ble værende utnyttet. Avtalevilkåret innebærer blant annet at om selskapet innen mars 2021 ikke har gjennomført emisjonen i henhold til bestemmelsene om dette, skal eiendommen tilbakeføres til Ballangen kommune vederlagsfritt og heftelsesfritt. Dette mot at selskapets lån fra kommunen samtidig anses som innfridd i sin helhet.

Det står i avtalen mellom kommunen og Kolos at for å sikre at retten til å kreve eiendommene tilbakeført ikke skulle gå tapt, skulle det tinglyses en uråderett som innebar at selskapet ikke fysisk eller rettslig skulle råde over eiendommen uten kommunens samtykke.

Ballangen kommunes lån (selgerkreditten) på kr 10 849 320 ble sikret med avtalepant i eiendommene med førsteprioritet. I tillegg til lånet fra Ballangen kommune, var det flere andre investorer som ga lån på til sammen ca kr 10 millioner til selskapet. For de øvrige långiverne ble det avtalt pantesikkerhet på andreprioritet. Disse måtte akseptere avtalevilkåret om kommunens tilbakeføringsrett. Avtalen inneholdt også arealavståelse til Ballangen Sjøfarm AS<sup>8</sup>. Også dette avtalevilkåret måtte långiverne akseptere.

I låneavtalen fremkommer at lånene forfalt til betaling per 31.12.2018.

---

<sup>8</sup> Revisor omtaler i liten grad denne delen av avtalen. Avtalen mellom Ballangen kommune og Kolos AS inneholdt vilkår om at kjøper var forpliktet til å avstå areal til Ballangen Sjøfarm AS. Kommunen ønsket ikke å gå glipp av andre etableringer i fireårsperioden som Kolos hadde på seg. Ballangen Sjøfarm AS hadde planer om et smoltanlegg, og Ballangslaira var ett av flere mulige lokasjoner.

## 5 MANGLENDE INFRIELSE AV AVTALEVILKÅR, SELSKAPSENDRINGER OG LÅNGIVERNE

---

Det ble etter hvert klart at Kolos Norway AS ikke ville klare å innhente kapital og realisere planene sine om datasentervirksomhet. Realisering var som nevnt avhengig av at selskapet klarte å innhente nødvendig kapital – ytterligere emisjon på kr 200 millioner. I tillegg til Ballangen kommune var det flere som hadde ytet lån til Kolos Norway AS. Da lånene ikke var innfridd innen 31.12.2018 søkte långiverne utleggspant i Ballangseira.

Aksjene i Kolos AS ble våren 2018 solgt til et kanadisk selskap kalt Hive Blockchain. I media fremkommer det at salgssummen var kr 84 millioner<sup>9</sup>. Dette selskapet hadde ikke til formål å opprette datasenter, men hadde kryptovaluta som sin virksomhet. Kolos Norway AS skal ha forhandlet med Ballangen kommune om gjennomføring av de inngåtte avtalene.

Narvik kommune kunne med hjemmel i avtalen fra 2017 kreve eiendommen overført til seg. Eiendommen var imidlertid ikke fri for heftelser, jf. opplysningene ovenfor om flere kreditors utleggspant i Ballangseira. Kolos Norway skal aldri ha bestridt at kommunen hadde en tilbakeføringsrett. Det fremgikk av avtalene som var inngått med långiverne at de måtte slette sin sikkerhet dersom kommunen benyttet sin tilbakeføringsrett. Kommunens tilbakeføringsrett var tinglyst med bedre prioritet enn långivernes. Långiverne motsatte seg imidlertid en periode tilbakeføringsretten med henvisning til at deres krav var sikret med utleggspant og ikke avtalepant. Opprinnelig lån fra långiverne var på kr 11,5 millioner. Pr. april 2021 hadde lånet vokst med renter til kr 15,7 millioner. Hive – som var eier av Kolos Norway AS – ville ikke gå inn med kapital i Kolos Norway AS for å dekke långivernes krav.

Ved overføring av eiendommen til Narvik kommune ville dermed Kolos Norway AS gå konkurs. Selskapet hadde ikke andre verdier enn Ballangseira. Dersom Narvik kommune overtok eiendommen ville det medføre at Kolos Norway AS gikk konkurs. Det ville igjen kunne føre til rettstvist mellom Narvik kommune og kreditorene. Dette var ikke en løsning som Narvik kommune ønsket. I neste kapittel er informasjon om forhandlingene som ble gjort for å komme fram til en minnelig løsning med kreditorene.

---

<sup>9</sup><https://www.nrk.no/nordland/ballangen-ga-bort-tomt-for-a-fa-verdens-storste-datasenter--de-den-tilbake-1.15456985>



## 6 FORHANDLINGER OM LØSNING

---

Ballangen kommune hadde benyttet advokatfirmaet Eurojuris Nord for bistand i forhandlinger med Kolos Norway AS og selskapets eier Hive. Det ble avtalt at Eurojuris Nord skulle fortsette saksbehandlingen av saken etter at Ballangen kommune ble innlemmet i Nye Narvik kommune. I brev datert 10.1.2020 fra Eurojuris til Narvik kommune v/rådmann var oppsummering av saken så langt på det tidspunktet. Advokatfirmaet viste i brevet til at det var gode grunner til at kommunen ikke foretok seg noe konkret i saken inntil fireårsfristen var utløpt. Fristen ville som nevnt utløpe i mars 2021. Eurojuris viser i et brev til kommunen at det ikke anbefales en løsning hvor kommunen krever eiendommen tilbake og begjærer selskapet konkurs. Advokatfirmaet mente at kommunen var best tjent med å avvente utløpet av fristen. Dersom det kom andre interessenter i eiendommen før dette tidspunkt, kunne det løses på andre og bedre måter enn at kommunen overtok et gjeldstynget selskap.

Narvik kommune benyttet Narvikgården AS i forhandlinger med selskapene som hadde hånd om Ballang sleira og Stormyra. Det var forhandlinger med disse og også med alle kreditorene. Det var daværende administrerende direktør i Narvikgården AS som deltok i forhandlingene. Han skal ha fått oppdraget etter dialog med Narvik kommune v/rådmann. Det skal ikke ha vært gitt et særskilt skriftlig mandat fra Narvik kommune til Narvikgården AS v/administrerende direktør. Det skal ifølge daværende administrerende direktør ha vært tett dialog med Narvik kommune. Styret i Narvikgården AS ble også orientert.

Revisor har spurt assisterende rådmann og kommunalsjef om det forelå noe form for skriftlig mandat eller skriftlige bestillinger fra Narvik kommune til Narvikgården AS om å bistå i forhandlingene. De opplyste at det ikke var nødvendig med et eget mandat, da formålet med Narvikgården AS er å være kommunens verktøy for å utvikle næringseiendommer. For denne saken ligger mandatet i det oppdraget som Narvikgården AS har for Narvik kommune. Ifølge assisterende rådmann og kommunalsjef er det vanlig at kommunen innhenter kompetanse og faglige råd i saker.

Daværende administrerende direktør i Narvikgården AS fortalte i sin muntlige redegjørelse til kommunestyret den 29.4.2021 at frem til fristen i mars 2021 hadde det vært dialog mellom Narvik kommune og Hive. Han fortalte at Hive hadde ønsket å utsette tilbakefallsfristen, men det var noe Narvik kommune ikke aksepterte. Narvik kommune ga heller ikke aksept for et ønske fra Hive om å få ut deler av arealene av Ballang sleira. Hive hadde erkjent at tilbakefallsretten sto sterkt. Daværende administrerende direktør fortalte at långiverne hadde presset på å få dekket utleggspantet sitt, men på grunn av den sterke rettigheten til tilbakefall av arealene hadde Narvik kommune et sterkt forhandlingskort i dialogen for å finne løsning.

Revisor har hørt på daværende administrerende direktørs redegjørelse til kommunestyret og innhentet informasjon fra han som følge av denne forvaltningsrevisjonen. Han har ikke lengre tilknytning til Narvikgården AS, og har dermed ikke tilgang til eventuelle dokumenter og korrespondanse med Narvik kommune og eksterne parter.

Revisor spurte tidligere administrerende direktør om man hadde satt verdi på Ballang sleira på dette tidspunktet. Det hadde man ikke. Det var dialog med mange aktører om etablering i Narvik, og det gjorde at de fikk en pekepinn på hva man kunne få til på næringseiendommen. Tidligere administrerende direktør i Narvikgården AS fortalte til revisor at det parallelt med forhandlingene spesifikt om Ballang sleira, ble arbeidet med Innovasjon Norge for alle lokasjonene som kunne være av interesse for internasjonale aktører.

Revisor har også spurt assisterende rådmann og kommunalsjef om det forelå en verdivurdering på Ballangseira på dette tidspunktet. De kjenner ikke til at det på dette tidspunktet forelå verdivurdering.

Revisor har spurt nåværende administrerende direktør i Narvikgården AS, Bjørnar Evenrud, om det var saker behandlet i styret i Narvikgården AS som gjaldt forhandlingene som pågikk. Revisor har fått tilsendt utdrag fra protokoll hvor styrets sak nr. 16 i møte i april 2021 gjaldt Ballangseira. Nedenfor er utklipp fra protokollen.

### **SAK 16/21 BALLANGSLEIRA**

Administrerende direktør presenterte saken og viste til saksfremlegg/notat, sendt til styret pr e-post. I tråd med saksfremlegget anbefaler administrasjonen anbefalt løsning alternativ 1 (se vedlagte saksfremlegg/notat).

*Enstemmig vedtatt:*

*«Dersom Narvik kommune ønsker at Narvikgården AS skal overta eiendommene på Ballangseira ber administrasjonen styret om fullmakt til å:*

- 1. Inngå avtale med kreditorene om kjøp av fordringene i Kolos Norway AS som gir kreditorene etter nærmere avtale rett til en utbetaling på 30% + 30%, til sammen ca 6,9 mill.*
- 2. Kjøpe samtlige aksjer i Kolos Norway AS for kr 1,-.*
- 3. Gjennomføre en kapitalforhøyelse i Kolos Norway AS med innskudd i fordringene (gjeldskonvertering).*
- 4. Opptak av lån for finansiering innenfor en ramme på 3,5 mill.*

*Avtale med kreditorene og kjøp av aksjer forutsetter at det gjennomføres Due diligence (DD) hvor det ikke avdekkes vesentlige forhold.»*

Vedtaket viser at administrerende direktør ba om styrets fullmakt til å gjennomføre de handlinger som ble nødvendig dersom kommunestyret sluttet seg til anbefalte løsning. Revisor har også fått tilsendt utredningen til denne saken. Saksutredningen er datert 8.4.2021 og er signert av daværende administrerende direktør. Den inneholder informasjon til styret om sakens historikk, status i dag og om de anbefalte løsningene. Revisor ser at saksutredningen til kommunestyret i sak 41/21 bygger på denne saksutredningen. Innholdet i saksutredningen til kommunestyret omtales nærmere i kapittel 8.

Narvikgården AS sine årsmeldinger for 2020 og 2021, inneholder ikke informasjon om arbeidet med Ballangseira.

Revisors undersøkelser har ikke avdekket at det er involverte i sakskomplekset på kommunens side, hos Narvikgården AS eller i selskapene som har hatt verv eller roller som må drøftes opp mot bestemmelser om uavhengighet og habilitet.

## 7 INFORMASJON TIL POLITISK NIVÅ

---

Revisor har gjennomgått innkallinger og protokoller fra møter i formannskapet og kommunestyret tilbake til høsten 2019. Formålet har vært å se om det har vært skriftlige orienteringer til politisk nivå om arbeidet med Ballangseira før sak 41/21 ble fremlagt. Vi har ikke funnet saker som spesifikt omhandler dette arbeidet. Informasjon til politisk nivå i Narvik kommune var i kommunestyrets sak 41/21. Det fremkommer av den muntlige redegjørelsen til kommunestyret at forhandlingene pågikk nært i tid opp mot kommunestyrets møte i april 2021.

I nye Narvik kommunes eierskapsmelding er området Ballangseira helt kort nevnt. Eierskapsmeldingen ble fremlagt for kommunestyret i møte i juni 2020. Det står følgende under overskriften selskapets vurdering av egen rolle i forhold til nye Narvik kommune:

*«Narvikgården har deltatt fra administrasjonens side i forhold til arbeidet med nye Narvik kommune. Dog i begrenset omfang til nå, men gjennom blant annet befaringer og samtaler knyttet opp til etableringer på eksempelvis Ballangseira. Narvikgården vil få en mer sentral rolle framover etter hvert som den nye kommunen får en bedre oversikt over den bygningsmassen som skal fases ut, og næringsområder skal klargjøres. Hovedfokus for Narvikgården vil, etter styrets vurdering, også i fremtiden være knyttet til sentrale områder rundt Narvik by, samt potensielle og strategisk næringsområder som eksempelvis Ballangseira. Selskapet vil jobbe tett opp mot administrasjonen i nye Narvik kommune for å avklare hvordan Narvikgården kan bidra inn i den nye storkommunen på samme måte som vi bidrar inn i Narvik kommune».*

Ballangseira er et område regulert for næring. I fremlegg til kommunestyret i sak 41/21 står det om kommunens behov for å få tilgang til store og regulerte næringsarealer for å kunne få på plass etableringer og knoppskyting i næringslivet. I saksfremlegget vises det til at flere interessenter innenfor spesielt kraftkrevende industri har meldt sin interesse for arealene direkte til kommunen og til kommunens næringsutviklingselskap Futurum og kommunens eiendomsutviklingselskap Narvikgården. Det står at «enn så lenge er alle disse i en veldig tidlig fase».

På bakgrunn av slike opplysninger, har revisor gjennomgått sentrale overordnede føringer tilknyttet næring i Narvik kommune. Selv om disse ikke omtaler Ballangseira direkte, så har det relevans hva som er bestemt av kommunestyret tidligere når det gjelder næringsutvikling. Blant annet inneholder Strategisk Næringsplan for Ofoten<sup>10</sup> og Strategisk næringsplan 2018-2021<sup>11</sup> ulike satsingsområder. Satsingsområder i Strategisk Næringsplan for Ofoten er teknologi og innovasjon; grønt skifte, digitalisering og kompetanse. De prioriterte næringene er grønn transport, logistikk og infrastruktur, forsvaret, reiseliv, blå næringer, fornybar energi/kraft, mineraler. I planen er under næringene presentert tiltak, tidsramme, ansvarlige og medvirkende. Under næringen fornybar energi inngår følgende:

---

<sup>10</sup> Vedtatt av Ofoten Regionråd 17.11.2017 og vedtatt av Narvik bystyre 1.2.2018

<sup>11</sup> Vedtatt av Narvik kommunestyre 27.2.2020

Virkeområde/rapportert på investeringsdelen		
<b>Etablere ny kraftkrevende industri – kortreist kraft</b> Prioritere arbeidet med etablering av <ul style="list-style-type: none"><li>- Datasentre</li><li>- <b>Batteri</b></li><li>- Havbruk</li><li>- Industri</li><li>- Produksjon av hydrogen</li></ul>	2020-2021	<b>Futurum</b> og Narvikgården i samarbeid med kraftbransjen lokalt, regionalt og FoU

Narvik kommune har vedtatt en planstrategi og etter det igangsatt arbeidet med ny kommuneplan. Kommunens næringsstrategi inngår også i det arbeidet og dokumentet.

## 8 KOMMUNESTYRETS SAK 41/21

---

### 8.1 Kommunestyrets vedtak

Narvik kommunestyre vedtok i sak 41/21 i møte 29.4.2021 at tilbakeføringen av Ballang sleira og Stormyra i Ballangen til Narvik kommune gjennomføres ved følgende tre avtaler:

1. Avtale mellom Narvikgården og Liv Eiendom/Hive Blockchain Technologies
2. Avtale mellom Narvikgården og långiverne
3. Avtale mellom Narvik kommune og Kolos Norway (etter at Narvikgården har overtatt selskapet/aksjene)

Kommunestyrets vedtak var godkjenning av løsning som hadde vært fremforhandlet av Narvikgården AS v/administrerende direktør og involverte selskap og kreditorer. Kommunestyrets vedtak innebar at Narvik kommune ikke skulle kreve fullføring av den avtalefestede retten til tomtearealene på den måten som beskrevet i avtalen. I det følgende presenterer vi kort hva de tre avtalene omhandler.

#### ***Avtale mellom Narvikgården og Liv Eiendom/Hive Blockchain Technologies***

Avtalen innebar at Narvikgården AS (kjøper) kjøpte aksjene i Kolos Norway AS for NOK 1 fra Liv Eiendom/Hive Blockchain Technologies (selger). Selger skulle betale til kjøper TUSD 200.

Hovedeiendel til selskapet Kolos Norway AS var eiendomsretten til tomtene Ballang sleira og Stormyra. Det var flere kreditorer som hadde tatt utleggspant i tomten. Kjøper Narvikgården AS hadde inngått avtale om kjøp av samtlige fordringer fra långiverne.

#### ***Avtale mellom Narvikgården AS og långiverne***

Ved denne avtalen transporterte långiverne sine fordringer mot Kolos til Narvikgården AS mot betaling av 60 % av lånenes hovedstol.

#### ***Avtale mellom Narvik kommune og Kolos Norway (etter at Narvikgården har overtatt selskapet/aksjene)***

I avtalen fremkommer det at Narvikgården AS har kjøpt samtlige aksjer i Kolos. Avtalen regulerer kommunens betingelser for en videreføring av lånene til Kolos.

Med vedtaket ga kommunestyret mandat til inngåelse av avtaler for å få gjennomført den anbefalte løsningen med bruk av Narvikgården AS. Dette var som nevnt i tråd med rådmannens innstilling, og derfor redegjør vi nedenfor for de opplysninger og vurderinger som lå til grunn for innstillingen og for ovennevnte vedtak fra kommunestyret.

### 8.2 Innkalling og sakspapirer til møtet 29.4.2021

I innkallingen til kommunestyrets møte 29.4.2021 fremkommer det at sak 41/21 skal behandles og at sakspapirene vil bli ettersendt. Den 26.4.2021 ble sakspapirene lagt ut. Sakspapirene var offentlige. Det var nyhetssak om dette på kommunens nettsider denne dagen<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> <https://www.narvik.kommune.no/aktuelt/na-skal-ballang-sleira-behandles-politisk.349950.aspx>

Sakspapirene til kommunestyret besto av rådmannens saksutredning og følgende dokumenter:

- Avtale mellom Narvikgården og Liv Eiendom/Hive Blockchain Technologies
- Avtale mellom Långiverne og Narvikgården
- Avtale mellom KOLOS og Narvik kommune
- Ballangen og Narvik kommunes utgifter forbundet med Ballangseira
- Notat vedrørende Ballangseira fra Eurojuris, av 27.4.2021
- Brev av 10. januar 2020 med bilag fra Eurojuris

Det står i protokollen fra møtet at administrerende direktør i Narvikgården AS og rådmann i Narvik kommune orienterte om saken. I orienteringen til kommunestyret ble det brukt en presentasjon med forklaringer og illustrasjoner tilknyttet de to alternative løsningene som ble presentert i fremlegg til kommunestyrets sak. Flere av kommunestyrets representanter stilte spørsmål og disse ble besvart av rådmann og daværende administrerende direktør i Narvikgården.

Saksfremlegget ble utarbeidet av assisterende rådmann med bistand fra daværende administrerende direktør i Narvikgården AS. Eurojuris sitt notat av 27.4.2021 inneholder vurdering av den løsningen som rådmannen anbefaler kommunestyret å vedta.

### 8.3 Rådmannens innstilling

I sak 41/21 var rådmannens innstilling til kommunestyret at

1. Tilbakeføring av Ballangseira og Stormyra i Ballangen til kommunen gjennomføres som beskrevet i anbefalt løsning der vi benytter Narvikgården som kommunens verktøy for å gjennomføre tilbakeføringen og videre utvikling av områdene.
2. Tinglyst uråderett på eiendommen slettes.

Den alternative innstillingen var:

1. Tilbakeføring av Ballangseira og Stormyra i Ballangen gjennomføres til Narvik kommune som beskrevet i denne sak som alternativ løsning.

### 8.4 Saksopplysninger og vurderinger

Saksutredningen redegjør for området Ballangseira og historikken. Det er påpekt i saksutredningen at dette er med for forståelsens del, men at det saken gjelder er dagens situasjon og løsning med tanke på framtiden. Revisor gjengir derfor heller ikke redegjørelsene for historikken her. Det sentrale om bakgrunnen for saken inngår i revisors beskrivelser i kapitlene 1.2, 4 og 5. Revisor har som tidligere nevnt fått administrerende direktørs notat av 8.4.2021 til styret i Narvikgården AS. Saksfremlegget til kommunestyret bygger på informasjon i det notatet.

Det som var Narvik kommunes rettighet etter avtalen som tidligere Ballangen kommune hadde inngått, var å tre inn i avtalen og at eiendommene dermed gikk til Narvik kommune. Dersom eiendommen skulle til kommunen, ville det medføre noen utgifter. Narvik kommune måtte blant annet tilbakebetale de kr 1,9 millioner som hadde blitt innbetalt til Ballangen kommune i anledning transaksjonen. I tillegg ville dokumentavgift – dersom eiendommen ble overdratt til Narvik kommune – utgjøre omkring kr 1,5 millioner.

Saksutredningen som kommunestyret skulle ta stilling til, inneholder ikke angivelser av verdien av arealene. Saksutredningen viser til dokumentavgift anslått til omkring kr 1,5



millioner. Det kan tolkes som at verdien er antatt å være på omkring kr 60 millioner. Vi viser til at dokumentavgiften utgjør 2,5 % av en eiendoms salgsverdi<sup>13</sup>. Det skal som nevnt ikke ha foreligget en verdivurdering på dette tidspunktet. I presentasjonen som administrerende direktør hadde i kommunestyrets møte, fremkommer det at dokumentavgift er beregnet utfra en pris på kr 100 pr m<sup>2</sup>.

Rådmannen anbefaler ikke at denne løsningen velges. Bakgrunnen beskrives å være at Kolos Norway AS etter all sannsynlighet vil gå konkurs dersom Narvik kommune overtar den vesentligste eiendelen som selskapet har (arealene). Det beskrives at långiverne etter all sannsynlighet vil søke rettslig dekning i sitt pant i eiendommene. Dette vil bestrides av kommunen og en rettslig tvist vil trolig være uunngåelig med de konsekvenser dette har for begrensninger knyttet til utvikling av området, kostnader og risiko.

Det vises videre til at Narvik kommune selv må utvikle eiendommene, og det er et arbeid som Narvikgården AS for øvrige eiendomsprosjekter løser for kommunen. Løsningen vil ifølge saksutredningen eksponere Narvik kommune for risiko for tap, samt forsinke mulighetene for å starte utviklingen på området. Det vises til at løsningen derfor ikke anbefales.

Det er i saksfremlegget informasjon om Narvikgården AS, herunder om eierforhold og at Narvikgårdens to viktigste ansvars- og arbeidsoppgaver er å regulere og klargjøre næringsarealer samt gjennomføre sentrumsutvikling.

For å unngå konkurs i Kolos Norway AS og mulige langvarige rettsprosesser har Narvik kommune, Narvikgården, Kolos Norway, Hive Blockchain Technologies, Liv Eiendom og de øvrige långiverne kommet frem til en minnelig omforent løsning. Det er opplysninger om at det er Hive Blockchain Technologies som eier Kolos Norway og Liv Eiendom som er lånegiver.

Den foreslåtte løsningen for overtakelse av arealene er i saksutredningen oppsummert på følgende måte:

- Narvikgården overtar samtlige aksjer i Kolos Norway for kr. 1,-. Overtakelse av aksjer kontra eiendommer vil spare dokumentavgift, gi tilgang på immaterielle eiendeler og mulighet til å fortsette utviklingen i selskapet og utnytte de skattefordeler som ligger i selskapet
- Narvikgården kjøper fordringene fra långiverne for et vederlag tilsvarende 60 % av hovedstolen på sine opprinnelige innlån, til sammen utgjør dette 6,9 mill.
- Hive Blockchain Technologies LTd. sørger for å tilføre kapital slik at også selskapets øvrige kreditorer ikke påføres tap
- Narvik kommune unngår tilbakebetaling av kr. 1,9 mill og opprettholder 100 % av sine krav mot Kolos Norway som med renter og renters renter nå er vokst til kr 12,9 mill. Videre vil Narvik kommune gjennom sitt heleide selskap Narvikgården kontrollere eierskapet og de økonomiske interessene i eiendommene.

Konsekvenser av foreslått løsning er beskrevet på følgende måte:

«De samlede fordelene Narvik kommune og Narvikgården oppnår knyttet til skatt, dokumentavgift, vederlag fra Hive Blockchain Technologies, samt unngåelse av tilbakebetaling av tidligere mottatt vederlag, er samlet beregnet til ca kr 8,7 millioner.

---

<sup>13</sup> Jf. Stortingsvedtak om særavgifter for budsjettåret 2021 Dokumentavgift (kap 5565 post 70) § 1

Långiverne mottar kr 6,9 millioner. Hverken Narvik kommune eller Narvikgården sitter igjen med tap. Narvik kommune og Narvikgården får en netto tilførsel av verdier beregnet til ca 1,8 millioner. I tillegg får Narvik kommune gjennom Narvikgården kontroll på eierskapet og de økonomiske interessene i eiendommene».

Saksutredningen redegjør for økonomi. Her er informasjon om kostnader som tidligere Ballangen kommune har hatt. Det er også informasjon om Narvik kommunes kostnader i forbindelse med framforhandling av den løsningen som presenteres for kommunestyret i saken. I avtalene som er fremforhandlet er økonomien for kommunen i store trekk slik:

Kostnader Ballangen kommune, ca kr	500 000
Kostnader Narvik kommune, ca kr	100 000
Sum kostnader, ca kr	600 000
Tidligere innbetaling, kr	1,9 mill (står ubenyttet på investeringsfond)
Innbetaling i 2027, kr	12,5 mill pluss renter fra i dag
Sum innbetalinger, kr	14,4 mill pluss renter frem til 2027

Det står videre at man i tillegg kan ta ut utbytte fra kommunens heleide eiendomsutviklingsselskap Narvikgården om man lykkes med salg eller annen lønnsom virksomhet på Ballangsleira og Stormyra.

Årsaken til at det er satt utbetaling fra Narvikgården til Narvik kommune først i 2027, er at det forventes at det tar noe tid før man klarer å utvikle og realisere verdiene på Ballangsleira. Det vises også til at Narvikgården også er blitt tilført flere andre ressurskrevende oppgaver fra kommunen, og forsinket utbetaling til kommunen gir selskapet en litt enklere og håndterbar likviditetssituasjon. Narvikgården overtar blant annet mye eiendom som utfases fra kommunen i forbindelse med kommunens arealeffektiviseringsprogram, også her vil det for de fleste eiendommene del ta noe tid å planlegge, utvikle, omregulere og realisere verdiene.

Om økonomien for Narvik kommune isolert sett står det følgende:

*«Narvik kommune vil sitte igjen med en fordring mot sitt eget 100 % eide selskap Narvikgården på kr 12,5 mill. og kommunen slipper å betale tilbake ca kr 1,9 mill., til sammen kr 14,4 mill. I tillegg får man kontroll over eiendommene og de fremtidige økonomiske interessene gjennom 100 % eierskap i Narvikgården».*

Om økonomien for Narvikgården isolert sett står følgende:

*«Narvikgården betaler kr 6,9 mill. til långiverne og kr 12,5 mill til Narvik kommune, til sammen 19,4 mill. Til fradrag kommer innbetaling til Hive Blockchain Technologies og fremtidig skattebesparelse på ca 3,6 mill. Narvikgården slipper å betale dokumentavgift ved overtakelse av eiendommene gjennom overtakelse av aksjene, dette er estimert til ca. kr. 1,5 mill. Etter innbetalinger, besparelse av dokumentavgift og skattefradrag vil dette samlet utgjøre ca kr. 12,7 mill for Narvikgården».*

Den løsningen som foreslås i saksfremlegget er sammensatt og nedfelt i tre avtaler. Alle avtalene var vedlagt kommunestyrets sak:

1. Avtale mellom Narvikgården og Liv Eiendom/Hove Blockchain Technologies

2. Avtale mellom Narvikgården og långiverne
3. Avtale mellom Narvik kommune og Kolos Norway (etter at Narvikgården har overtatt selskapet/aksjene)

Risiko er også tema i saksutredningen, og det står beskrevet hva som er gjort: Som et ledd i arbeidet med avtaleinngåelsene er det gjennomført revisjon, avtalte kontrollhandlinger og en juridisk due dilligence<sup>14</sup>. Det fremkommer at det ikke er avdekket forhold ved gjennomføring av anbefalt løsning som representerer en vesentlig risiko for tap for Narvik kommune eller Narvikgården. Det står også at det selvfølgelig vil, her som i andre eiendomsutviklingsprosjekter, ligge en viss risiko for tap i forbindelse med utviklingen av eiendommene. Dette er imidlertid innenfor Narvikgårdens kjernevirksomhet og selskapet har lang erfaring med å håndtere tilsvarende oppgaver og risiko.

I saksutredningen er rådmannens vurdering, og vi gjengir denne i sin helhet i det følgende:

*«Administrasjonen har i prosessen med kommunal overtakelse av arealene hatt fokus på å finne gode fremtidsrettede løsninger for kommunen og lokalsamfunnet. Kommunen trenger å få tilgang til store og regulerte næringsarealer for å kunne få på plass etableringer og knopskyting i næringslivet. Derfor har det vært viktig å unngå flere forsinkelser i saken, herunder unngå ressurskrevende og forsinkede rettssaker.*

*Narvik kommune er Norges 10. største kommune målt i areal. Likevel har vi stor mangel på regulerte og klargjorte arealer for næringsvirksomhet. Dette har ført til at man i årenes løp har tapt kampen om mange etableringer og arbeidsplasser.*

*Vi har hatt fokus på fremtiden og de muligheter som nå åpner seg i Ballangen. Administrasjonen har i mindre grad hatt fokus på hva som har skjedd fram til i dag, ut over de vurderingene vi har skrevet inn i saken. Det er tatt med litt historikk for forståelsens del, men det er ikke det som skal behandles nå. Denne saken handler om hva vi ønsker å gjøre med utgangspunkt i dagens situasjon.*

*Narvikgården innehar en sentral rolle i den fremforhandlede løsningen. Dette er en infløkt sak med mange interessenter. Dette har følgelig vært en meget krevende forhandlingsprosess hvor vilkårene i den opprinnelige avtalen mellom Ballangen kommune og Kolos Norway har vært helt avgjørende for at kommunen nå få tilbake eierskapet til eiendommene.*

*Vi er fornøyd med at vi sammen med de øvrige interessentene har kommet frem til en minnelig løsning som igjen gir kommunen kontroll over arealer med tilgang på kraft, vann og fiber som vil kunne bidra inn i det grønne skiftet. Konkurransen om fremtidens etableringer er imidlertid hard. Vi er nøkterne og optimister og skal sammen med øvrige lokal og nasjonale aktører gjøre det vi kan for å sette regionen på kartet og skape framtidens arbeidsplasser.*

*Kommunen får tilbake sine utlegg og oppgjør for tidligere gitt selgerkreditt. I tillegg har man mulighet til å ta ut utbytte fra vårt heleide selskap Narvikgården om de lykkes med å videreselge eller på annen måte skape inntekter fra Ballangseira og Stormyra. Alt i alt en god avtale for kommunen og lokalsamfunnet».*

---

<sup>14</sup> selskapsgjennomgang

Ett av vedleggene til kommunestyret var et notat av 27.4.2021 fra Eurojuris. Dette innledes med informasjon om at Eurojuris er bedt om å redegjøre for saksgangen og risiko tilknyttet en prosess hvorved Narvik kommune søkte Ballangслеira tilbakeført i samsvar med den avtalte tilbakeføringsretten. Notatet redegjør for advokatfirmaets vurdering av prosessrisikoen. Advokatfirmaet har vurdert selve prosessrisikoen som liten, men viser til at de hele tiden har ansett sjansen for at rettsprosessen vil ta lang tid som høy. Advokatfirmaet viser til at de mener at en prosess ved domstolene vil kunne vare i mange år. I perioden hvor saken går for domstolene, vil eiendommene ikke kunne utvikles. De heftelser som allerede hviler på eiendommene vil stenge for salg av eiendommene og for å igangsette tiltak for å øke eiendommens attraktivitet. Det vises videre til at en rettsprosess vil ha en betydelig kostnad. Det vises til at en tilbakeføring av eiendommene ikke vil være kostnadsfri og enkel, men forbundet med store kostnader, lang saksbehandling og risiko, selv om den anses som liten.

Advokatfirmaet skriver at de er av den klare oppfatning at den fremforhandlede løsningen er et meget godt alternativ fremfor en tidkrevende og kostbar rettsprosess.

KomRev NORD har før denne forvaltningsrevisjonen ble bestilt, stilt kommunen noen spørsmål som vedrører disposisjonen av Ballangслеira. Arealene som Narvik kommune skulle få tilbakeført i henhold til avtalen, utgjorde en økonomisk verdi. Revisor har blant annet stilt spørsmål om forholdet til statsstøttereguleringen har blitt vurdert. Statsstøttereguleringen setter rammer og begrensninger for det offentliges mulighet til fritt gi økonomisk støtte til økonomiske foretak. Statsstøtte reguleres av EØS-avtalen artikkel 61 og dersom seks nærmere bestemte vilkår er oppfylt, regnes støtten som ulovlig. Revisor har spurt om forholdet til regelverket er vurdert fordi disposisjonen Narvik kommune gjorde, må anses å utgjøre en økonomisk fordel for Narvikgården AS.

Tilbakemeldingen fra kommunen v/advokat var:

*«I medhold av kjøpsavtalen med Kolos, hadde kommunen en rett, men ikke en plikt, til å kreve eiendommene tilbakeført dersom konkrete vilkår var oppfylt. At kommunen valgte å ikke gå rettens vei for å kreve eiendommen tilbake, er ikke offentlig støtte slik dette er angitt i EØS-avtalen artikkel 61. Narvik kommune kan heller ikke anses å ha gitt noen økonomisk støtte ved å stå fast ved den avtale som ble inngått i 2017, og som da skjedde til markedsmessige vilkår. Narvik kommune har således ikke gjort annet enn å vurdere om avtalefestede rettigheter skal påberopes eller ikke og samtidig sikret seg at oppgjør for salget i 2017 gjennomføres som avtalt. Valgte løsning bygger på hva kommunen mente seg best tjent med basert på behovet for en rask avklaring, tilrettelegging for ny industri og arbeidsplasser samt prosessøkonomi».*

Narvikgården AS eies fullt ut av Narvik kommune og det er kommunens verktøy for utvikling av eiendommer. Narvik kommune har solgt flere av sine eiendommer til selskapet slik at selskapet kan forestå utviklingen og/eller videresalg. Salgene gjøres til takst blant annet i lys av at kommunens salg ikke skal kunne komme i strid med forbudet mot ulovlig støtte. Vi viser blant annet til at det i kommunestyrets sak 49/21 som gjelder salg av konkrete eiendommer vises i saksutredningen til følgende under rettsgrunnlag: «Det kan foretas direktosalg med bakgrunn i at det er innhentet takster fra uavhengige takstmenn før forhandling med kjøper. Dette oppfylder kravet til at ikke noen deler av salget anses som offentlig støtte etter støttereguleringen jfr. EØS-avtalen artikkel 61 (1)». Det inngår ikke opplysninger i fremlegget til sak 41/21 om dette har betydning for den disposisjonen som ble foreslått med hensyn til Ballangслеira.

Kommunestyret vedtok i sak 41/21 også at kommunens erverv av Ballang sleira skulle gjennomgås og dette med henvisning til læring. Revisor har derfor spurt Narvik kommune v/assisterende rådmann og kommunalsjef om deres synspunkt om hva slags lærdom man kunne trekke ut av saken. De viste til at Ballangen kommune fikk en del kritikk for at området ikke ble utviklet.

Daværende administrerende direktør i Narvikgården AS bidro til rådmannens saksutredning. Og som redegjort for, hadde han bistått Narvik kommune opp mot selskapene og kreditorene. I samtale med revisor har han fortalt at den viktigste lærdommen man kunne trekke ut av tidligere disposisjoner og ny kunnskap om mulighetene blant annet var:

- Tilgang på billig «grønn» kraft er sammen med tilgang til sjø det store konkurransefortrinnet
- Tilgang på kraft kan begrenses gjennom tilgang til og regulering av areal. Derfor bør areal og kraft tildeles i takt med at virksomhet utvikles
- For å ta ned risiko bør det være flere aktører og flere typer virksomhet. Dette vil også legge til rette for sirkulære verdistrømmer som igjen er avgjørende for en ansvarlig og bærekraftig utnyttelse av kraften
- Aktivitet som skaper positiv samfunnsverdi i form av arbeidsplasser i Ballangen og/eller understøtter Narvik som logistikk knutepunkt var å foretrekke
- Ballang sleira ligger tett inntil tettstedet Ballangen. Dette forplikter med hensyn til samfunnsutviklingen i Ballangen.

Både tidligere administrerende direktør i Narvikgården AS og Narvik kommune har vist til at Ballangen kommune gjorde en god jobb i avtaleinngåelsen med Kolos med å sikre seg tilbakeføring av arealet.

### 8.5 Oppfølging av kommunestyrets vedtak i sak 41/21

Da kommunestyret fikk saken om Ballang sleira til behandling, forelå det utkast til avtaler. Avtalene var ikke signert av alle parter. Signeringen ville skje dersom kommunestyret vedtok rådmannens forslag. Revisor oppfatter med dette at kommunestyrets vedtak i sak 41/21 dermed var mandat til å inngå avtalene. Samtlige tre ble signert etter kommunestyrets vedtak i saken.

1. Avtale mellom Narvikgården AS og Liv Eiendom/Hive Blockchain Technologies  
Avtalen er datert 22.5.2021 og er for Narvikgården AS signert av administrerende direktør. Avtalen er aksjekjøpsavtale; kjøp og salg av samtlige aksjer i Kolos Norway AS.

2. Avtale mellom Narvikgården AS og långiverne  
Avtalen er datert 22.5.2021. Avtalen som revisor har, er undertegnet av långiverne v/prosessfullmektig.

3. Avtale mellom Narvik kommune og Kolos Norway AS  
Dette var avtalen som regulerte lånebetingelsene etter at Narvikgården AS hadde kjøpt alle aksjene i Kolos Norway AS. Avtalen er datert 4.5.2021 og er for Narvik kommune signert av ordfører. For Kolos Norway AS er avtalen signert av Frode Kristian Danielsen. Følgende lånebetingelser ble da gjort gjeldende:

**2. LÅNEBETINGELSER**

- 2.1 Lånenes samlede hovedstol, NOK 9 450 000, videreføres med tillegg av renter opptjent i henhold til den inngåtte låneavtale samt forsinkelsesrenter fra forfall 31.12.2018 og frem til 31.12.2020, NOK 2 856 851. Hovedstol tillagt renter utgjør – NOK 12 305 851 pr 31.12.2020.
- 2.2 Fra og med 01.01.2021 beregnes det rente på lånets nye hovedstol – NOK 12 305 851 - på 2,5 % pa. Rentene betales etterskuddsvis senest 15. januar hvert år.
- 2.3 Kolos innvilges avdragsfrihet på lånet frem til dette i sin helhet forfaller den 31.12.2027.
- 2.4 Kommunens pantesikkerhet i Eiendommene vedblir å hefte på disse inntil lånet er innfridd.
- 2.5 Kommunen frafaller sin avtalte rett til tilbakeføring av Eiendommene og skal slette tinglysingen vedrørende dette på Eiendommene.
- 2.6 Kommunen skal videre slette tinglyst urådighet på Eiendommene.

**3. SIGNATUR, AVTALEEKSEMPLARER**

- 3.1 Denne avtale er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av Partene.

I perioden juni til oktober 2021 ble det arbeidet med industriell satsing hvorav salg av Ballangseira inngikk. Kommunestyret fikk i sak 104/21 i møte 25.10.2021 fremlagt saken «Narvik i det grønne skifte – industrisatsing 25.10.2021». Saken var da unntatt offentlighet, men er nå offentlig tilgjengelig. Kommunestyret vedtok rådmannens innstilling som var:

*«Kommunestyret slutter seg til fremlagte omforente industrisatsing.*

*Rådmannen gis fullmakt til å fullføre saken i tråd med fremlagte sak og avtaler, samt gjennomføre salg av kommunale eiendommer som beskrevet i saken».*

I saken var beskrevet at Aker kjøper Ballangseira for kr 100 millioner. Det var i saken også beskrevet arealene Framnes, Arnes, Fornes i tillegg til konkrete eiendommer og framtidige planer og samarbeid.



## 9 REVISORS VURDERINGER OG KONKLUSJONER. REVISORS DRØFTELSER

1. Var saker om Narvik kommunes erverv av Ballangseira forsvarlig utredet før behandling i kommunestyret?
2. Hadde de som opptrådte på Narvik kommunes vegne gyldig mandat?
3. Ble kravene til uavhengighet og habilitet ivaretatt?
4. Har Narvik kommune et internkontrollsystem som ivaretar kontroll av mandat, uavhengighet og habilitet hos den som opptrer på kommunens vegne? Har rutinene i internkontrollsystemet vært fulgt så vidt gjelder problemstilling 1-3?
5. Var saksbehandlingen i samsvar med Narvik kommunes etiske retningslinjer?

### 9.1 Saksutredningen til kommunestyret

#### Revisjonskriterium

Narvik kommune v/rådmannen måtte påse at

- sak om erverv av Ballangseira ga kommunestyret et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe avgjørelse for Narvik kommune om arealet Ballangseira

Fra og med 1.1.2020 trådte Narvik kommune inn i alle rettigheter og forpliktelser som tidligere Ballangen kommune hadde. Arealene Ballangseira og Stormyra kunne dermed fra og med våren 2021 kreves tilbakeført av og til Narvik kommune fra Kolos Norway AS i henhold til en avtale fra 2017. Narvik kommune ville da bli eier av arealer regulert til næringsvirksomhet. Det var flere interessenter innenfor spesielt kraftkrevende industri som hadde meldt interesse for arealene. Arealene måtte detaljreguleres.

Revisjonskriteriet om saksutredningen som står i tekstboksen ovenfor, er utledet fra kommunelovens krav til kommunedirektøren om å påse at en sak er forsvarlig utredet. Som det fremkommer i vår utledning av revisjonskriterier i kapittel 2, beror det på den konkrete saken hvilke opplysninger og vurderinger som må inngå i saksutredningen for at den skal være forsvarlig utredet. Vi har derfor i vår utledning av revisjonskriterier i kapittel 2 hensyntatt hva kommunestyrets sak 41/21 gjaldt; avtalen om arealene Ballangseira og valg av løsning for tilbakeføringen av arealene til Narvik kommune.

Kommunestyret var ikke før sak 41/21 i april 2021 forelagt noen saker om avtalen som gjaldt arealet Ballangseira. Når det ikke tidligere har vært sak for kommunestyret, bør saksutredningen gi informasjon om sakens bakgrunn og historikk. *Utredningen i sak 41/21 inneholder informasjon om sakens bakgrunn.* Det inngår historikk og vises til at denne informasjonen er tatt med for forståelsens del.

Om avtalen, fremkommer det i saksutredningen at denne ble inngått av Ballangen kommune i 2017. Det fremkommer informasjon om at det er avtalen mellom Ballangen kommune og Kolos Norway som er avgjørende for at Narvik kommune kan få tilbake eierskapet til eiendommene. Selve avtalen fra 2017 mellom Ballangen kommune og Kolos Norway AS ligger ikke som vedlegg i saken. Slik revisor ser det var det tilstrekkelig informasjon om avtalen i

saksutredningen. *Saksutredningen og øvrige vedlegg i saken gir beskrivelser av avtalen om Ballangseira herunder om vilkårene for tilbakeføringsretten som Ballangen kommune hadde sikret.*

Narvik kommune hadde våren 2021 grunnlag i denne avtalen til å kreve eiendommene tilbakeført til kommunen. Tilbakeføring av eiendommene til Narvik kommune ville innebære at kommunen måtte betale et vederlag på kr 1,9 millioner til Hive Blockchain Technologies og dokumentavgift anslått til ca 1,5 millioner kroner. Det står også i saksutredningen at en tilbakeføring av eiendommen ville medføre at Kolos Norway AS ville gå konkurs. Ballangseira var selskapets eneste eiendel av betydning. Det var flere kreditorer som hadde tatt utleggspant i Ballangseira. Om Narvik kommune overtok arealene ville kommunen måtte håndtere selskapet, selskapets gjeld og alle kreditorene. En tilbakeføring i henhold til avtalen ble vurdert å innebære risiko for rettsprosess og begrense og forsinke mulighetene for utviklingen av arealene. I vurderingen inngår det informasjon om prosessrisikoen for Narvik kommune. Blant vedleggene i saken er notat fra advokatfirma som inneholder deres vurderinger av prosessrisikoen for kommunen. Narvik kommune måtte også – ved tilbakeføring i henhold til avtalen – stå for utviklingen av arealene, noe som Narvik kommune bruker Narvikgården AS til.

*Det inngår informasjon i saksutredningen om faktiske, rettslige og økonomiske konsekvenser det ville ha for Narvik kommune å kreve tilbakeføring av arealene til kommunen.*

Det går tydelig fram av saksutredningen at rådmannen anbefaler en annen løsning enn at arealene tilbakeføres til Narvik kommune i henhold til opprinnelig avtalevilkår. Løsningen som rådmannen anbefaler, er som nevnt innstillingen i saken. Den løsningen som rådmannen ber kommunestyret om å slutte seg til, har kommet i stand etter forhandlinger mellom kommunen og Narvikgården AS, selskapene og kreditorene. Revisor kan ikke se at det skulle være opplysninger om forhandlingene som var gjort utover det som står om dette i saksfremlegget. Vi viser til at i tillegg til selve saksutredningen besto sakspapirene til kommunestyret av de avtaleutkastene som var fremforhandlet og som ville bli signert om kommunestyret vedtok anbefalte løsning. Videre var det notater fra advokatfirma som underbygget de vurderinger som rådmannen hadde i saksutredningen. Det er i saksutredningen informasjon om kostnader som har medgått i forhandlinger, og disse er underbygget med informasjon om blant annet bilagsnummer og dato. I tillegg var det muntlige orienteringer fra både kommunen og Narvikgården AS. I kommunestyrets møte ga daværende administrerende direktør en redegjørelse med tilhørende powerpoint-presentasjon. Spørsmål fra representanter ble besvart i møtet.

For den anbefalte løsningen – som var rådmannens innstilling i saken – er det redegjort for faktiske og rettslige opplysninger. Når det gjelder faktiske opplysninger, viser vi til at det i saken er informasjon om at arealene er næringsarealer og historikken tilbake til Ballangen kommune. Det er informasjon om selskapsrettslige forhold som inntraff etter at Ballangen kommune solgte arealene til privatrettslig selskap. Revisor har, jf. redegjørelser i kapittel 2.3, lagt til grunn at sakskomplekset medførte at rettslige opplysninger burde omhandle informasjon om forholdet til skatteplikt og selskapsformer. Videre at når Narvikgården AS ble involvert, at det medførte at opplysninger om selskapsstyring ville være relevante saksopplysninger til kommunestyret. I saksutredningen er det informasjon om at Narvikgården AS er kommunens heleide selskap. Det er også informasjon om at selskapets oppgaver er regulering og klargjøring av næringsarealer samt gjennomføring av sentrumsutvikling. Det er informasjon om låneforpliktelser og oppgjør mellom Narvik kommune og Narvikgården AS.

Det er i saksutredningen *informasjon om konsekvensene involveringen av selskapene har for Narvik kommune og for kommunens selskaper.*

Revisor leser av saksutredningen at det er grundige beskrivelser av den foreslåtte løsningen. Saksutredningen gir informasjon om både anbefalt løsning og alternativ innstilling som gjør at løsningene kan vurderes opp mot hverandre. *Det inngår informasjon i saksutredningen om faktiske, rettslige og økonomiske konsekvenser det ville ha for Narvik kommune å kreve tilbakeføring av arealene til kommunen.* Saksutredningen med tilhørende vedlegg inneholder relevant og nødvendig informasjon om sakens fakta og det er informasjon om rettslig grunnlag. Revisors undersøkelser har ikke avdekket faktaopplysninger utover det som redegjøres for i saksutredningen som burde vært gitt til kommunestyret i saken.

I saksutredningen står det at blant mulige konsekvenser av den alternative løsningen, er at Narvik kommune selv må utvikle eiendommene. Det vises til at det er et arbeid som Narvikgården for øvrige eiendomsprosjekter løser for kommunen. I sak 41/21 anbefales det at Narvik kommune ikke krever eiendommen tilbakeført til seg, og eiendommen skal dermed ikke føres i kommunens balanse. Narvik kommune gir dermed med beslutningen i sak 41/21 ikke fra seg en eiendom som kommunen har i sin eie. Kommunen tar i saken stilling til hvorvidt den avtalefestede tilbakeføringsretten skal påberopes. Det fremkommer ikke informasjon i saksutredningen om det er omstendigheter ved disposisjonen som gjør at EØS-rettens statsstøtteregulering skulle vært vurdert. Hadde tomten vært tilbakeført til kommunen, ville det blitt tatt takst før den ble overført til Narvikgården AS. Revisor viser i denne sammenheng til opplysninger i rådmannens utredning i sak 49/21 som gjaldt overføring av eiendommen i kommunens eie til Narvikgården AS. I denne saken vises det til at det er statsstøttereguleringen som begrunner dette.

Rådmannens utredning til kommunestyret i sak 41/21 har informasjon om rettsregler og det fremkommer informasjon om ulikt regelsett som kommunen har vurdert disposisjonen opp mot. Det er imidlertid ikke informasjon i saken om disposisjonen er vurdert opp mot regelverket om offentlig støtte og hvordan kommunen normalt gir fra seg verdier til eiendomsselskapet. Selv om kommunen ikke har hatt eiendommen i sitt eie, ble det med disposisjonen av avtalerettigheten gitt en økonomisk verdi til Narvikgården AS. Slik revisor ser det, er informasjon om kommunen har gjort vurderinger opp mot statsstøttereguleringen informasjon som kunne vært tatt med i utredningen i sak 41/21.

Revisors samlede vurdering er at **Narvik kommune v/rådmannen har oppfylt revisjonskriteriet om å måtte påse at sak om erverv av Ballangслеira ga kommunestyret et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe avgjørelse for Narvik kommune om arealet Ballangслеira.**

## 9.2 Involverte i saksbehandlingen og om mandat, uavhengighet og habilitet

### Revisjonskriterier

Narvik kommune v/rådmannen måtte påse at

- disposisjoner av Narvik kommunes avtalerettslige rettigheter er i henhold til gjeldende bestemmelser om myndighet og kompetanse.
- at regler om uavhengighet og habilitet ivaretas i sak om disponering av Narvik kommunes avtalerettslige rettigheter.

Saksfremlegget er utarbeidet av Narvik kommune v/assisterende rådmann og rådmann og det er fremlagt av sistnevnte. Dette er i tråd med kommunelovens krav og kommunens egne delegasjonsregler. Revisor har lagt til grunn at avgjørelse i saken måtte tas av kommunestyret. Kommunestyret ble forelagt sak og ga dermed rådmannen myndighet til å inngå de framforhandlede avtalene.

Revisors vurdering er at **Narvik kommune v/rådmann har oppfylt revisjonskriteriet om å måtte påse at disposisjoner av Narvik kommunes avtalerettslige rettigheter var i henhold til gjeldende bestemmelser om myndighet og kompetanse.**

Det er ikke opplysninger som tilsier at involverte har innehatt roller eller det har vært rollekombinasjoner som er problematiske opp mot regler om uavhengighet og habilitet. Revisors vurdering er at **Narvik kommune v/rådmann har oppfylt revisjonskriteriet om å måtte påse at regler om uavhengighet og habilitet ivaretas i sak om disponering av Narvik kommunes avtalerettslige rettigheter.**

## 9.3 Konklusjoner på problemstillingene 1,2 og 3

Basert på revisors funn og vurderinger er revisors konklusjoner at:

- 1. Sak om Narvik kommunes erverv av Ballangслеira var forsvarlig utredet før behandling i kommunestyret.**
- 2. De som opptrådte på Narvik kommunes vegne, hadde gyldig mandat.**
- 3. Kravene til uavhengighet og habilitet ble ivaretatt.**

## 9.4 Etske retningslinjer og internkontrollsystemer

For problemstillingene 4 og 5 har vi ikke utledet revisjonskriterier. Vi bruker funn og vurderinger under de øvrige problemstillingene til drøftelser under problemstillingene 4 og 5.

Narvik kommune har etiske retningslinjer og arbeidsgiverpolitikk som gir uttrykk for verdier og holdninger gjeldende for alle kommunens ansatte. Vi legger til grunn at slike overordnede dokumenter inngår som en del av en kommunes internkontroll for å sikre saksbehandling i tråd med føringer om uavhengighet og habilitet samt etisk refleksjon. Det foreligger ikke skriftlige opplysninger omkring kontroll av mandat, uavhengighet og habilitet som gjør at revisor kan belyse dette. Revisors undersøkelser viser at rådmannen ga Narvikgården AS

v/administrerende direktør mandat til å gjennomføre forhandlinger med private selskaper og kreditorer for å finne en løsning for tilbakeføringsretten som Narvik kommune hadde. Kommunens representanter viser til at mandatet ligger i det oppdraget som Narvikgården AS har. Rådmannen har bygget sin saksutredning og anbefaling til kommunestyret på det arbeidet som Narvikgården AS gjorde. I kommunestyrets møte ble det gitt muntlig orientering fra både Narvikgården AS og rådmannen. Revisor har ikke grunnlag for å problematisere hvorvidt det har vært tilstrekkelig kontroll av mandat, uavhengighet og habilitet i anledning sak om kommunens erverv av Ballangseira. Foreliggende opplysninger om saksbehandlingen og saksutredningen i sak om erverv av Ballangseira tilsier at saksbehandlingen og saksutredningen har vært gjort i samsvar med etiske retningslinjer.

## 10 UTTALELSE

Vi sendte 7.8.2023 et utkast til rapport til Narvik kommune v/rådmann for uttalelse. Kommunens tilbakemelding av 5.9.2023 er inntatt i sin helhet nedenfor. Vi fikk følgende tilbakemelding i e-post 5.9.2023:

Jeg kan ikke se at det er nødvendig med ytterligere kommentarer fra administrasjonens siden. Våre innspill i forrige runde er tatt inn. Dette er vi fornøyd med.

Vennlig hilsen  
Rolf M. Lossius  
Kommunalsjef Virksomhetsstyring



## 11 ANBEFALINGER/LÆRINGSPUNKT

Med bakgrunn i funn, vurderinger og konklusjoner i forvaltningsrevisjoner kan revisor gi anbefalinger til kommunen dersom det er hensiktsmessig. Kommunestyrets formål med undersøkelsen var å avdekke læringspunkter.

Det var tidligere Ballangen kommune som solgte næringsarealer til eksterne på bakgrunn av planer som ble presentert om utvikling av områdene. Planene lot seg ikke realisere, og det skjedde ikke utvikling på områdene eller vekst i næringer eller arbeidsplasser slik man ønsket.

Avtalevilkåret om tilbakekjøp av arealene, om disse ikke ble utviklet i henhold til formålet innenfor bestemt frist, var avgjørende for Narvik kommunes mulighet til å sikre seg arealene. Revisor oppfatter at et læringspunkt av saken er viktigheten av å sikre/avtalefeste kommunens rettigheter og interesser i satsinger som involverer eksterne aktører.

Denne forvaltningsrevisjonen omhandler en konkret disposisjon tilbake i tid, og den ser ikke på et større antall saker eller områder i kommunen. Revisor har ikke avdekket avvik fra sentralt eller lokalt regelverk/retningslinjer som gir grunnlag for å gi konkrete anbefalinger til Narvik kommune for oppfølging i andre saker eller i det videre arbeidet tilknyttet Ballangleira.

Revisor har i denne rapporten bemerket at vi ikke har funnet informasjon om forholdet til statsstøtteregelverket hadde blitt vurdert for den løsningen som kommunestyret ble anbefalt å vedta. Narvik kommune har ikke hatt eiendomsretten til Ballangleira og Stormyra på noe tidspunkt. Eiendommene har ikke vært bokført i kommunens regnskap. Likevel reiser saken spørsmål om disposisjonen kan anses som en økonomisk ytelse fra kommunen til selskapet etter statsstøtteregelverket. Det er i Narvikgården AS sitt formål å utvikle eiendommer for Narvik kommune. I saker fremlagt for kommunestyret som innebærer overføring av verdier fra kommunen til selskapet, har statsstøtteregelverket blitt vurdert. Saken om Ballangleira er ikke lik andre saker og Ballangleira var aldri i Narvik kommunes eie før Narvikgården AS fikk kontroll på arealene. Et relevant læringspunkt for kommunen kan være å påse at det i saker som innebærer økonomisk fordel for eksterne blir vurdert om disposisjonen reiser spørsmål knyttet til statsstøtteregelverket.



## 12 REFERANSER

---

- Lov 22.6.2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Lov 10.2.1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
- Reglement for delegering av myndighet og innstillingsrett (politisk delegasjonsreglement), jf. kommunestyrets vedtak i sak 26/19
- Reglement for saksbehandling i politiske organ, jf. kommunestyrets vedtak i sak 25/19
- Kommuneplan for Ballangen 2010-2020 – Arealdelen 1. Tekst del Silvio Krieger 03.10.2014
- Eierskapsmelding Narvik kommune 2020, kommunestyret 18.6.2020
- Narvik kommunestyres sak 41/21
- Narvik kommunestyres sak 104/21
- Narvik kommunestyres sak 63/21
- Narvik kommunestyres sak 70/20
- Rapport Sweco Ballangseira miljøteknisk grunnundersøkelse, for kunde Aker Horizons Holding AS
- Planinitiativ områderegulering av Ballangen næringsområder, oppdragsgiver Aker Narvik
- [www.proff.no](http://www.proff.no)
- [www.narvikgaarden.no](http://www.narvikgaarden.no)
- [www.narvik.kommune.no](http://www.narvik.kommune.no)
- Innstilling til forberedende generalforsamling Narvikgården juni 2020
- Innstilling til forberedende generalforsamling Narvikgården juni 2021

## 13 VEDLEGG

---

### 13.1 Vedtak i kontrollutvalget og kommunestyret vedr. bestilling av undersøkelser Ballangслеira

#### **Kommunestyrets sak 41/21, i møte 29.4.2021**

*«1. Tilbakeføring av Ballangслеira og Stormyra i Ballangen til kommunen gjennomføres som beskrevet i anbefalt løsning der vi benytter Narvikgården som kommunens verktøy for å gjennomføre tilbakeføringen og videre utvikling av områdene.*

*2. Tinglyst uråderett på eiendommen slettes».*

*Kommunestyret ber med hjemmel i kommuneloven § 23-1 om at kontrollutvalget gjennomgår sakskomplekset om salget av næringsarealet omtalt som «Ballangслеira». Gjennomgangen skal ha til hensikt å avdekke læringspunkter for kommunen og eventuelt foreslå oppfølgingstiltak med sikte på at lignende forhold ikke gjentas».*

#### **Kontrollutvalgets vedtak i sak 40/21, i møte 16.6.2021**

Kontrollutvalget ba i vedtaket om avklaring fra kommunestyret om kommunestyrets vedtak i sak 41/21 skulle gjennomføres som en omprioritering innenfor plan for forvaltningsrevisjon.

#### **Kommunestyrets vedtak i sak 101/21, i 30.9.2021**

*«Kommunestyret ber kontrollutvalget gjennomgå prosessen med Ballangслеira og arbeidet med å skaffe næringsaktivitet på området. Undersøkelsen bør vurdere kommunens eierstyring og eierdialog med kommunens selskaper som er involvert. Gjennomgangen sees i sammenheng med vedtaks punktet i sak 041/21 – Tilbakeføring Ballangслеira: «Kommunestyret ber med hjemmel i kommuneloven § 23-1 om at kontrollutvalget gjennomgår sakskomplekset om salget av næringsarealet omtalt som «Ballangслеira». Gjennomgangen skal ha til hensikt å avdekke læringspunkter for kommunen og eventuelt foreslå oppfølgingstiltak med sikte på at lignende forhold ikke gjentas. Kontrollutvalget bes på egnet måte komme tilbake til kommunestyret med funnene».*

#### **Kontrollutvalgets vedtak i sak 63/21, i møte 15.11.2021**

Kontrollutvalget ba i vedtaket om avklaring fra kommunestyret om kommunestyrets vedtak skal gjennomføres som en omprioritering innenfor plan for forvaltningsrevisjon.

#### **Kommunestyrets sak 135/21, i møte 16.12.2021.** Saken ble utsatt.

*«Gruppelederne og kontrollutvalgets leder, med støtte av kontrollutvalgets sekretariat utarbeider et forslag til vedtak i sakene 134/21 og 135/21, herunder å samordne til en sak dersom dette er naturlig».*

#### **Kontrollutvalgets sak 5/22, i møte 7.2.2022**

*«1. Kontrollutvalget viser til kommunestyrets vedtak i sak 134/21 og 135/21. Kontrollutvalget viser til saksutredningen i kontrollutvalgets sak 5/22. I saksutredningen redegjøres for hvorfor vedtakene ikke er gjennomførbare så vidt gjelder forutsetningen om medvirkning fra kontrollutvalgets leder og sekretariat. Kontrollutvalget viser til kontrollutvalgets vedtak i sak 40/21, 63/21 og 62/21 som er oversendt for behandling i kommunestyret og ber om kommunestyrets svar.*

2. *Kontrollutvalget ønsker å invitere gruppelederne og ordføreren til et kontrollutvalgsmøte før kommunestyremøtet 17. mars med sikte på å avklare roller, kontrollutvalgets mandat og funksjon og utvalgets handlingsrom».*

**Kontrollutvalgets sak 19/22, i møte 23.5.2022**

*«1. Kontrollutvalget bestiller forvaltningsrevisjon i henhold til bestillingsskjema utarbeidet av K-sekretariatet.*

*2. Saken oversendes til kommunestyret for gjennomgang før bestillingen iverksettes for å sikre at bestillingen er i samsvar med kommunestyrets intensjon».*

**Kommunestyrets vedtak i sak 50/22, i møte 16.6.2022**

*«Kontrollutvalget bestiller forvaltningsrevisjon i henhold til bestillingsskjema utarbeidet av K-sekretariatet med følgende presisering: kontrollutvalget bes om å justere bestillingen av forvaltningsrevisjonsprosjektet til også å inkludere en gjennomgang av Narvik kommune og Narvikgårdenes etterfølgende forvaltning av området «Ballang sleira», i tråd med intensjonene i interpellasjonen i kommunestyret sak 101/21. Undersøkelsen gjennomføres for øvrig som beskrevet i pkt. 3 i saksutredningen i Kontrollutvalgets sak 19/2022».*

**Kontrollutvalgets vedtak i sak 39/22, i møte 5.9.2022**

*«1. Kontrollutvalget bestiller forvaltningsrevisjon i henhold til bestillingsskjema utarbeidet av K-sekretariatet.*

*2. Saken oversendes til kommunestyret til orientering sammen med kontrollutvalgets sak 40/22».*

**Kontrollutvalgets vedtak i sak 40/22, i møte 5.9.2022**

*«1. Kontrollutvalget viser til kommunestyrets vedtak i sak 50/22 sammenholdt med vedtaket i sak 1010/21 og ber kommunestyret avklare følgende, slik at prosjektet kan igangsettes: [...]».*

**Kommunestyrets vedtak i sak 90/22, i møte 29.9.2022**

Kontrollutvalgets innstilling vedtatt.

**Kommunestyrets vedtak i sak 91/22, i møte 29.9.2022**

Narvik kommunestyre ber kontrollutvalget avslutte saken

**Kontrollutvalgets vedtak i sak 46/22, i møte 10.10.2022**

Kontrollutvalget slutter seg til KomRev NORDs forslag til overordnet prosjektskisse av 23.9.2022

## Om selskapet og vår forvaltningsrevisjonskompetanse

KomRev NORD IKS utfører helhetlig revisjon av kommuner og fylkeskommuner, kommunale foretak, interkommunale selskaper, offentlige stiftelser, kirkeregnskap og legater. Selskapets eiere og oppdragsgivere er Troms og Finnmark fylkeskommune, Nordland fylkeskommune, tolv kommuner i Nordland og 39 kommuner i Troms og Finnmark.

Vårt hovedkontor ligger i Harstad, og vi har avdelingskontorer i Bodø, Finnsnes, Hammerfest, Lakselv, Leknes, Narvik, Sortland, Svolve og Tromsø,

Vi har 55 medarbeidere som samlet innehar lang erfaring fra og god kunnskap om offentlig sektor og revisjon.

Selskapet er uavhengig i forhold til kommuner, stat, privat næringsliv og andre institusjoner i samfunnet.

Vårt forvaltningsrevisjonsteam består av 16 medarbeidere med høyere utdanning innen ulike fag:

- Rettsvitenskap
- Sosiologi
- Statsvitenskap
- Samfunnsøkonomi

## KomRev NORD har tidligere gjennomført følgende forvaltningsrevisjoner, undersøkelser og eierskapskontroller i Narvik kommune:

Eierskapskontroll Nordkraft AS	2022
Saksutredninger og politiske vedtak	2022
Narvik kirkelige fellesråd	2021
Forvaltning, drift og vedlikehold	2019
Narvikgården AS	2019
Forebygging og oppfølging av sykefravær	2018

