

NOTAT

Til: A/L Kristiansund Boligbyggelag v. styret
Kopi: Adm. dir. Vidar Solli
Dato: 06.06.2024

Ansvarlig advokat: Terje Sjøvold
E-post: sjoter@obos.no
Vår referanse: 16813

1. Innledning og mandat

Undertegnede er av styret i Kristiansund Boligbyggelag (heretter KBBL) bedt om å gjøre en juridisk gjennomgang av enkelte forhold knyttet til lagets forvaltning og visse av lagets datterselskaper.

Vi er gitt følgende mandat av styret i KBBL:

«Bakgrunnen for gjennomgangen er de forhold som er påpekt rundt konkursene i Skorpa Eiendom AS, KBBL Boligbygg AS og KBBL Bygg AS, samt påstander om økonomiske problemer i utbyggingsprosjekter som bl.a. Skolegata og Port Arthur.

Styret i KBBL gir advokatene i oppdrag å gjøre en juridisk gjennomgang for å kartlegge relevante faktiske omstendigheter og foreta tilhørende rettslige vurderinger av disse. Formålet med undersøkelsene er å bistå styret i vurderingen av om det har forekommet kritikkverdige forhold.

Økonomiske forhold og rent forretningsmessige hensiktsmessighetsvurderinger faller utenfor rammen av den juridiske gjennomgangen og vil bli søkt besvart av lagets revisor og styret selv. Gjennomgangen kan imidlertid påtale forhold som finnes påfallende og anbefale at disse blir nærmere vurdert.

Dersom gjennomgangen avdekker konkrete forbedrings- eller læringspunkter, skal det gis anbefaling om tiltak for å imøtekomme disse.

Advokatene skal framlegge en skriftlig rapport til styret innen mandag 3. juni d.å. Dersom det på grunn av de tidsmessige begrensninger som gjelder for oppdraget ikke er mulig å besvare alle spørsmål skal rapporten peke på disse, og eventuelt gi anbefaling om hvilke ytterligere undersøkelser som anses nødvendig.

Gjennomgangen skal særskilt kartlegge følgende forhold:

1) Styrets tilsyn med den daglige ledelse og lagets forvaltning når det gjelder de sakene som er angitt under pkt. 2) og 3) nedenfor, herunder om saker er styrebehandlet, om det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon, om det er gitt og handlet innenfor tilstrekkelig klare fullmakter og andre forhold som vurderes av betydning i et corporate governance perspektiv.

2) Daglig leders forhold, herunder spørsmålet om hans sideengasjement har vært kjent og forankret i styret, om disse kan ha ledet til interessekonflikt i forhold til laget og om hans incentivordninger kan ha ledet til at det har vært tatt for stor risiko.

3) Styrets og daglig leders oppfølging av risikoengasjementer herunder:

- i. Økonomiske problemer i utbyggingsprosjekter, herunder blant annet Skolegata og Port Arthur. Påstander om manglende kvalitetssikring av kontrakter og samarbeidspartnere.
- ii. KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS – påstander om problematiske forhold rundt medeier NEAS og manglende konkurranse om oppdrag som gikk til NEAS' datterselskap West Elektro AS.
- iii. Skorpa Eiendom AS – påstander om mangelfulle vurderinger knyttet til medinvestorer mv.

Styret vil i samråd med advokatene fortløpende vurdere om det er behov for endringer i mandatet.

Endringer i mandatet skal gjøres skriftlig.»

2. Metode for gjennomgangen

Vi har lagt advokatforeningens retningslinjer for private granskninger til grunn, med de tillegninger som har vært ansett ansett naturlige for dette oppdraget.

Grunnleggende prinsipper for gjennomgangen har vært objektivitet, saklighet, kontradiksjon, forsvarlighet og personvern. Vår tilnærming til oppdraget er å gi en objektiv framstilling av saksforholdet med tilhørende faglig forsvarlige juridiske vurderinger. Vi har ikke vært utsatt for noen form for påvirkning fra noen som opptrer på lagets vegne, og alle vurderinger og konklusjoner i denne rapporten er våre egne.

Faktagrunnlaget består i hovedsak av to typer primærkilder; dokumentasjon og intervjuer.

Vi har i anledning gjennomgangen bedt om, mottatt og gjennomgått et omfattende skriftlig materiale fra KBBL herunder styre- og generalforsamlingsprotokoller fra A/L KBBL, KBBL Bygg A/S, KBBL Boligbygg A/S, Skorpa Eiendom A/S fem år tilbake i tid, daglig leders ansettelsesavtaler og andre avtaler knyttet til hans forhold, instruks for styret og daglig leder i KBBL, korrespondanse med revisor, innhentede juridiske betenkninger, innberetninger fra konkursbo m.m.

Vi har gjennomført intervjuer med alle nåværende styremedlemmer i KBBL og med flere sentrale ansatte i laget, samt innhentet skriftlige redegjørelser om forskjellige forhold.

All etterspurt informasjon og dokumentasjon har vært framlagt raskt og fullstendig, og alle intervjuobjekter har frivillig stilt til samtaler. Praktiske utfordringer med å finne tidspunkt som passet for alle har imidlertid gjort at vi ikke har klart å møte tidsfristen som opprinnelig var satt til 3. juni og denne har derfor blitt skjøvet noen dager ut i tid, dette i forståelse med styrets leder.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av de opplysninger som er gitt og den dokumentasjon som har vært gjort tilgjengelig for oss. Det tas forbehold for mulige feil eller utelatelser som følge av eventuelle uriktige eller ufullstendige opplysninger eller dokumentasjon.

3. Rettsregler som har vært styrende for gjennomgangen

Formålet med denne gjennomgangen er å kartlegge og vurdere om styret har hatt et forsvarlig tilsyn med daglig ledelse og lagets forvaltning, samt enkelte andre nærmere spesifiserte forhold.

Det er derfor naturlig å ta utgangspunkt i boligbyggelagsloven (bbl.) §§ 6-10 og 6-11 som oppstiller reglene om styrets forvaltnings- og tilsynsansvar.

Forvaltningsansvaret følger av bbl. § 6-10 som oppstiller prinsippene om at

- forvaltningen av laget hører under styret
- styret skal sørge for en forsvarlig organisering av virksomheten
- styret skal så langt det behøves fastsette planer, budsjetter og retningslinjer for virksomheten
- styret skal holde seg orientert om lagets økonomiske situasjon og se til at det blir ført fullgod kontroll med virksomheten, regnskapene og formuesforvaltningen
- styret kan iverksette de undersøkelser som er nødvendige for å kunne utføre sine oppgaver.

Tilsynsansvaret følger av bbl. § 6-11 som fastsetter at styret skal føre tilsyn med den daglige ledelse og virksomheten i laget for øvrig, og at styret kan fastsette instruks for den daglige ledelsen.

Styrets forvaltningsansvar må avgrenses mot daglig leders ansvar for å forestå den daglige ledelsen av laget, denne er nærmere regulert i bbl. §§ 6-12 og 6-13, hvoretter daglig leder skal:

- stå for den daglige ledelsen av virksomheten i laget i henhold til de retningslinjer og pålegg styret har gitt
- sørge for at regnskapene føres i samsvar med lov og forskrifter og sørge for at formuesforvaltningen er ordnet på en fullgod måte
- minst hver tredje måned, skriftlig eller i møte, gi styret redegjørelse om lagets stilling, resultatutviklingen og virksomheten for øvrig.

Andre bestemmelser i loven som det er naturlig å vurdere er:

- Bbl. § 6-17 – styrets saksbehandling, herunder styreleders ansvar for å lede saksbehandlingen og daglig leders rett og plikt til å ta del i denne.
- Bbl. § 6-19 – styreleder og daglig leders plikt til å forberede sakene slik at styret har et forsvarlig grunnlag for behandlingen.
- Bbl. § 6-24 – inhabilitet for styrets medlemmer og daglig leder i saker der en har en klar personlig særinteresse i sakens utfall.

Lovens bestemmelser er forholdsvis knappe og fattige på detaljer. De må derfor suppleres av ulovfestede prinsipper for forsvarlig saksbehandling og selskapsledelse, slik disse er nedfelt i rettspraksis, juridisk teori og anbefalinger om god selskapsledelse slik som bl.a.

Samvirkeanbefalingen, jf. <https://www.samvirkene.no/media/wvcdoxhb/samvirkeanbefalingen.pdf>.

Det bemerkes avslutningsvis under dette punktet at styrets fremste plikter er å ta vare på boligbyggelagets og andelseiernes interesser. Utover plikten til å overholde lovverket og alminnelige krav til god forretningsskikk har ikke styret noen plikt til å ta noen særskilte hensyn til lagets medkontrahenter eller forretningspartnere. Som profesjonelle markedsaktører må disse forutsettes å ivareta sine egne interesser.

Det er følgelig fullt legitimt å ivareta de posisjonene man er berettiget til gjennom inngåtte avtaler eller lovverket for øvrig.

4. Styrets tilsyn med lagets forvaltning og den daglige ledelse

A/L Kristiansund Boligbyggelag

Siden flere av de berørte selskapene har kortformen KBBL i navnet, vil vi i dette avsnittet bruke betegnelsen A/L Kristiansund Boligbyggelag når vi beskriver selve boligbyggelagets forhold for å unngå sammenblanding med datterselskapene.

Styret i A/L Kristiansund Boligbyggelag består av styreleder og seks medlemmer, med seks varamedlemmer. Styreleder og fire medlemmer velges av andelseierne på lagets generalforsamling, mens ett styremedlem utpekes av Kristiansund kommune og ett styremedlem utpekes av de ansatte. Styret i boligbyggelaget er også styre i de heleide datterselskapene KBBL Prosjekt AS og KBBL Utleieboliger AS.

Vi har fått oversendt og gått igjennom styreprotokollene for AL Kristiansund Boligbyggelag de siste fem år.

Det har i den perioden vi har gjennomgått vært mellom fem og ni styremøter i året i boligbyggelaget. Det har vært et økende antall styremøter mot slutten av perioden. Det siste formentlig en refleksjon av de problemene som gradvis gjorde seg gjeldende.

Utviklingen av Skorpa, som på grunn av sin størrelse og kompleksitet åpenbart har vært vurdert som en viktig sak, har jevnlig vært på sakskartet enten som orienteringssak, eller i form av en eller annen beslutningssak. Og det framstår som om styret har holdt seg godt orientert om utviklingen i dette prosjektet.

Styret er også jevnlig holdt orientert om andre prosjekter i porteføljen og har behandlet de «vanlige» styresakene slik som budsjett, regnskaper, risikovurderinger og strategi.

Det er skrevet informative styreprotokoller, så langt vi kan konstatere har det ikke vært dissenser i styret i perioden, i hvert fall ikke som har vært protokollført. I intervjuene beskrives en arbeidsform der man arbeider seg fram til en konsensus rundt beslutningene.

I intervjuene bekrefter ellers styrets medlemmer at styrearbeidet har vært preget av et godt samarbeidsklima innad, at alle kommer til orde og at spørsmål til administrasjonen blir besvart på en god måte. Styrets samlede kompetanse oppleves som god og tilstrekkelig for formålet. Det har vært sendt ut god skriftlig dokumentasjon i forkant av møtene. Det gis uttrykk for at den informasjonen styret har fått fra administrasjonen har vært usminket og ærlig. Samarbeidet med daglig leder beskrives som godt.

Alt i alt framstår styrearbeidet i A/L Kristiansund Boligbyggelag å holde et godt nivå for en organisasjon av den størrelse og med virksomhet av det omfang boligbyggelaget har hatt. Dokumentgjennomgangen og intervjuene med styrets medlemmer har ikke avdekket svikt i noen systemer, prinsipper eller prosedyrer som ligger til grunn for god selskapsstyring.

A/L Kristiansund Boligbyggelags datterselskap:

Vi har også fått oversendt og har gått igjennom styreprotokollene for de i denne sammenheng viktigste datterselskapene til A/L Kristiansund Boligbyggelag for de siste fem år, herunder KBBL Bygg AS, KBBL Boligbygg AS, Skorpa Eiendom AS.

Styret i A/L Kristiansund Boligbyggelag har som nevnt også utgjort styret i datterselskapene KBBL Prosjekt AS og KBBL Utleieboliger AS. Styrets leder i A/L Kristiansund Boligbyggelag har også vært styreleder i Skorpa Eiendom AS, mens styret for øvrig i dette selskapet og i KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS har kommet fra eierselskapenes administrasjon.

Styrearbeidet i disse selskapene vil i nødvendig utstrekning bli behandlet nedenfor under pkt. 6 Problem- og risikoengasjementene. I denne omgang nøyer vi oss med å konstatere at gjennomgangen ikke har avdekket noen påfallende forhold rundt styrearbeidet i disse selskapene av generell karakter.

5. Daglig leders forhold

Vi er bedt særlig å vurdere om daglig leders sideengasjementer og godtgjørelsesordninger kan ha ledet til interessekonflikter eller til at det har vært tatt for stor risiko.

Spørsmålet om sideengasjementer:

Administrerende direktør har vært ansatt i KBBL i to omganger, etter en periode på slutten av 1990-tallet var han en et års tid ute av KBBL. Han planla da å starte egen virksomhet med oppussing og salg av hus. Han ble rekruttert tilbake til KBBL i 2000 og fikk i denne anledning aksept av styret i laget om at hans sideengasjement kunne videreføres. Begrensningen var at han ikke kunne bygge prosjekter som var aktuell som borettslag for KBBL.

I 2012 ble dette formalisert i en skriftlig avtale og det ble avtalt at han skulle føre logg over aktiviteten i virksomheten.

Administrerende direktørs sideaktiviteter synes å ha hatt et relativt beskjedent omfang, det er loggført to boligsalg etter at ordningen med loggføring ble innført og det er opplyst at det var to boligsalg i tiden før loggføring ble innført. Det er i tillegg solgt noen tomter. Administrerende direktør opplyser at han har tatt ut kr. 250 000,- i utbytte fra virksomheten.

Styret har i sine skriftlige redegjørelser til medlemmene opplyst at de har vært kjent og innforstått med at daglig leder hadde denne avtalen. I intervjuer i anledning denne gjennomgangen har styremedlemmene bekreftet dette, og ingen har gitt uttrykk for at de hadde noen betenkeligheter med denne ordningen. Ordningen har tidvis vært oppe til diskusjon på styremøtene, men det synes ikke å ha vært noen større uenighet om å videreføre denne.

Det er opplyst at administrerende direktør har «gått på gangen» når styret har behandlet saker som har hatt et berøringspunkt til hans private virksomhet, noe som synes bekreftet av gjennomgangen av styreprotokollene.

I utgangspunktet er det ikke ulovlig eller i seg selv kritikkverdig for en arbeidstaker – herunder virksomhetens øverste leder – å drive næringsvirksomhet, ha styreverv, gjøre investeringer eller utføre annet lønnet arbeid ved siden av sin stilling i selskapet.

Begrensninger på denne adgangen må eventuelt søkes i kravene til habilitet, integritet og forsvarlig utførelse av den stillingen man er ansatt i. Det bemerkes at avtalen opprinnelig ble inngått i 2000, det vil si nesten 25 år tilbake i tid. Det er rimelig grunn til å anta at synet på de problemstillinger forholdet reiser har gjennomgått en utvikling i skjerpene retning fra avtalen ble inngått og til i dag.

Gitt at styret i dette tilfellet har vært innforstått med administrerende direktør drev denne virksomheten, at det har vært transparens og åpenhet rundt denne, og at virksomheten synes å ha hatt et relativt beskjedent omfang, kan vi ikke se at forholdet foranlediger noen kritikk.

Vi registrerer at styret og administrerende direktør i ettertid har kommet til enighet om at virksomheten av forsiktighetsgrunner skal avvikles og at det vil bli utarbeidet nye retningslinjer for de ansattes adgang til eierskap, økonomiske disposisjoner og annet arbeid ved siden av jobben i KBBL.

Spørsmål om godtgjørelsesordninger

Det er reist spørsmål om administrerende direktørs godtgjørelsesordninger kan ha ledet til at det har vært tatt for stor risiko i lagets utbyggingsprosjekter.

Administrerende direktør er, i tillegg til å være daglig leder i A/L KBBL, daglig leder i KBBL Prosjekt AS. Han oppebærer lønn fra dette selskapet med tillegg av bonus knyttet til salg av boliger fra selskapet.

Dagens bonusordning er fastsatt av styret i KBBL Prosjekt AS i 2020, etter innstilling fra lønnsutvalget, og innebærer at administrerende direktør oppebærer en bonus på kr. 18 000,- pr. solgte enhet.

For å oppebære bonus må disse både være solgt og hatt byggestart. Samlet bonus har de siste tre årene vært på til sammen kr. 594 000,- kroner. Fordelingen har vært på kr. 324 000,- i 2021, kr. 180 000,- i 2022 og kr. 90 000,- i 2023.

Begrunnelsen for ordningen har fra styrets side vært et ønske om å stimulere til økt aktivitet på utbyggingssiden i boligbyggelagets virksomhet. Det er også anført at forskjellige former for resultatlønnsavtaler er vanlig i byggebransjen. Det er opplyst at bonusordningen ble etablert på initiativ fra styret. Styret avviser påstander om at bonusavtalen har stimulert til at det har vært tatt urimelig høy risiko.

Det synes på det rene at det er forholdsvis vanlig at ledere i bygge- og eiendomsbransjen har forskjellige former for resultatavhengig lønn eller bonus. Omfanget av dette er det imidlertid vanskelig å si noe konkret om all den stund det ikke foreligger noen kjent offentlig statistikk for bransjen.

Det konstateres at bonusordningen er besluttet av styret i KBBL Prosjekt AS, at ordningen har kommet til på initiativ fra styret og forutsetningsvis etter en vurdering av at dette har vært en hensiktsmessig ordning som selskapet har sett seg tjent med.

Gjennomgangen av det skriftlige materialet som har vært stilt til disposisjon gir ingen indikasjoner på at avtalen har ledet til overdreven risikoappetitt knyttet til igangsetting av boliger. Det er ingen holdepunkter for at overdreven igangsetting har vært noen medvirkende faktor i de problemene som ledet til konkursene i Skorpa Eiendom AS, KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS.

6. Styrets og daglig leders oppfølging av problem- og risikoengasjementene

6.1. Økonomiske problemer i utbyggingsprosjekter, herunder blant annet Skolegata og Port Arthur. Påstander om manglende kvalitetssikring av kontrakter og samarbeidspartnere.

Det har vært framsatt kritikk knyttet til lagets håndtering av forskjellige utbyggingsprosjekter, prosjektene Skolegata og Port Arthur har vært spesielt framhevet. Det hevdes at konfliktnivået har vært unødvendig høyt og at KBBL's styring av prosjektene har ledet til økonomiske problemer for entreprenørene med tilhørende utfordringer for prosjektene. Det hevdes at dette tyder på at man som utbygger ikke kvalitetssikret kontrakter og/eller samarbeidspartnere i tilstrekkelig grad.

Vi har gått igjennom den dokumentasjon vi har fått oversendt fra laget og intervjuet sentrale ansatte i lagets administrasjon. Vi har ikke intervjuet representanter for de aktuelle entreprenørselskapene som har vært involvert, men vi har fått fremlagt korrespondanse og presseoppslag hvor deres syn fremkommer.

Entreprenørmarkedet i Kristiansund beskrives som presset, og KBBL sliter ofte med å få tilbud fra flere entreprenører. KBBL's prosjekter synes i en viss utstrekning å falle mellom to stoler all den stund de er for store for de mindre håndverksbedriftene og for små for de store entreprenørselskapene. Man har forsøkt å få inn aktører fra andre byer, for eksempel Molde, men det har vært vanskelig og det har regelmessig vært de samme 3-5 firmaene som har vært villige til å inngi tilbud på oppdrag.

Når det gjelder de to prosjektene Skolegata og Port Arthur, kom entreprenørene i begge prosjektene i økonomiske vanskeligheter. KBBL opplevde at entreprenørene forsøkte å fakturere før milepælene i avtalt faktureringsplan var nådd og motsatte seg dette.

I Skolegata gikk entreprenøren konkurs 11. januar 2019. I forbindelse med bobehandlingen ble det innhentet en takstrapport til bostyret for å få vurdert entreprenørens påstand om at det urettmessig var holdt tilbake midler fra byggherre. I forbindelse med gjennomgangen har vi hatt tilgang til både takstrapporten fra Jonassen Takst & Eiendom AS av 21. januar 2019 og bostyrers sluttinnberetning av 11. september 2019. Vi har også fått tilgang til KBBL's korrespondanse med boet etter konkursen hvor det framgår at KBBL anførte at det var betydelige mangler med det som var levert fra entreprenørens side.

Takstrapporten som konkursboet innhentet bekrefter at prosjektets ferdigstillingsgrad ikke var så høy som entreprenøren hevdet, samt at det var fakturert for medgått timeforbruk og materialer og ikke for leveranse i henhold til framdriftsplan. Takstrapporten bekrefter for øvrig at det var både skader og reklamasjonsarbeider som gjensto. Dette er en sterk indikasjon på at det var riktig av KBBL å holde tilbake vederlag.

Styret i KBBL Utleieboliger AS synes for øvrig å ha hatt stort fokus på Skolegata og saken har vært gjenstand for en tilsynelatende omfattende behandling i selskapets styre.

I Port Arthur prosjektet fremmet entreprenøren et betydelig krav mot KBBL etter at prosjektet var ferdigstilt, men deler av dette kravet ble senere forlikt mot en relativt sett svært liten utbetaling, og den øvrige delen av kravet ble senere frafalt.

Som utbygger har KBBL en rett til å ivareta sine interesser i prosjektet, herunder rett til å kreve at entreprenøren overholder sine forpliktelser i henhold til den kontrakten som partene har inngått. At dette stundom kan lede til uenighet mellom partene, er ikke noe ukjent fenomen, men slik saken er opplyst kan vi ikke se annet enn at KBBL har ivaretatt sine interesser på en legitim måte.

6.2. KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS – konkursen i disse selskapene samt påstander om problematiske forhold rundt medeier NEAS og manglende konkurranse om oppdrag som gikk til NEAS' datterselskap West Elektro AS.

KBBL Bygg AS var et felleseid eiendomsutviklingsselskap som ble eid med like deler av A/L Kristiansund Boligbyggelag gjennom datterselskapet KBBL Prosjekt AS og NEAS AS. KBBL Bygg AS igjen eide 100 % av aksjene i entreprenørselskapet KBBL Boligbygg AS. Formålet med virksomheten var etter det som er opplyst å sikre boligbyggelaget tilgang til entreprenørtjenester til sine prosjekter, samtidig som man så et potensiale for synergier i samarbeidet med NEAS. I tiden fram til konkursen hadde KBBL Bygg AS flere eiendomsutviklingsprosjekter i regionen.

Byggevirksomheten i selskapene ble rammet av de samme problemene som har preget resten av byggenæringen i Norge de siste år med pandemien, økende råvarepriser, økt rente og fallende etterspørsel. Utover høsten 2023 ble det avdekket betydelige økonomiske utfordringer i KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS som ledet til at styrene i selskapene begjærte oppbud og konkurs ble åpnet 20. desember 2023.

Bobehandlingen pågår på tidspunktet for avgivelsen av denne gjennomgangen ennå. Det faller utenfor vår ramme å trekke noen endelige konklusjoner om årsakene til konkursen. Basert på gjennomgangen av styreprotokoller og annen dokumentasjon, samt samtaler med sentrale aktører i KBBL, synes det imidlertid som om selskapenes stilling ved inngangen av året 2023 framsto som relativt stabil. Selskapene fikk rene revisjonsberetning for regnskapsåret 2022

Det ble i løpet av våren 2023 identifisert enkelte korrigerende tiltak som ble implementert og styret la etter dette til grunn at virksomheten var på relativt trygg grunn.

Styret har vært aktivt med å følge opp administrasjonen, og det var i 2023 til sammen åtte styremøter. Utover senhøsten 2023 fikk styret mistanke om at forholdene ikke var slik de burde være og det ble satt på ekstra ressurser fra eierselskapene KBBL Prosjekt AS og NEAS AS. Nærmere undersøkelser avdekket at det hadde vært en betydelig underrapportering av de reelle økonomiske forholdene fra selskapenes daglige leder til regnskapsfører og til styret. Daglig leders arbeidsforhold ble etter dette avsluttet gjennom inngåelse av sluttavtale.

KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS er organisert som aksjeselskap og reguleres av aksjelovens bestemmelser. Aksjelovens regler tilsvarer i all hovedsak boligbyggelagslovens regler hva angår styret og daglig leders ansvar og forpliktelser, det vises til punkt 3 i framstillingen ovenfor.

Etter asl. § 6-12 har styret det overordnede ansvar for selskapets forvaltning. Etter bestemmelsens tredje ledd skal styret holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og skal påse at regnskap og formuesforvaltning er under betryggende kontroll.

Etter asl. § 6-14 er det daglig leder som står for den daglige ledelse av selskapet, herunder skal daglig leder etter bestemmelsens fjerde ledd sørge for at selskapets regnskaper føres i henhold til lov og forskrift og at formuesforvaltningen er organisert på en betryggende måte.

Etter asl. § 6-15 skal daglig leder jevnlig orientere styret om selskapets virksomhet, økonomiske stilling og resultatopplysning. Selv om det ikke direkte følger av bestemmelsens ordlyd ligger det implisitt at nevnte orientering må gi et rettviseende bilde av den økonomiske situasjonen. Daglig leder sitter tettere på selskapets virksomhet enn det styret gjør. For at styret skal kunne utføre sine plikter som øverste ansvarlig for selskapets forvaltning, er det avhengig av korrekt og fullstendig informasjon fra daglig leder.

Styret må i utgangspunktet kunne stole på den informasjon det får fra daglig leder og har normalt ingen plikt til å etterprøve denne gjennom særskilte undersøkelser med mindre det foreligger omstendigheter som gjør dette nødvendig.

Basert på den gjennomgangen vi har hatt av saken kan vi ikke se at styret er å laste for konkursene. I dette tilfelle synes det på det rene at daglig leder i KBBL Bygg AS (som også var daglig leder i KBBL Boligbygg AS) ikke har gitt styret riktig informasjon om selskapenes økonomiske stilling. Da styret fikk mistanke om at noe var galt ble det raskt satt på nødvendige ressurser for å bringe forholdene på det rene. De avvikene som da ble avdekket var imidlertid så store og kom for dagen på et så sent tidspunkt at selskapene ikke sto til å redde.

Det er i etterkant av konkursene videre framsatt påstand om at NEAS' eierskap til West Elektro AS er uheldig og har ledet til at dette selskapet har fått status som foretrukken leverandør uten konkurranse.

Etter det som er opplyst fra boligbyggelaget har man inngått en medlemsavtale med West Elektro AS som borettslagene kan benytte seg av, på lik linje med medlemsavtaler med andre bedrifter. Det er imidlertid opp til boligselskapene selv om de vil benytte seg av West Elektro AS eller en annen leverandør. Der hvor borettslagene skal innhente anbud på elektroarbeid alene, innhentes det anbud fra flere. Der elektroarbeidene skal utføres som ledd i en totalentreprise som omfatter andre arbeider, vil det være totalentreprenøren som velger sine underentreprenører.

Innen lagets boligbygging brukes det alltid totalentreprise og det vil da være entreprenøren som i hovedsak tar med seg sine underentreprenører.

KBBL Bygg AS hadde samarbeidsavtale med West Elektro AS da det ble vurdert som hensiktsmessig å ha faste leverandører for de ulike fag. Denne avtalen ble inngått av daglig leder. Styret ble orientert men tok ikke aktivt del i denne prosessen.

Etter det som er opplyst har man ikke hatt noe å utsette på West Elektro AS' arbeid og rettmessige reklamasjoner blir raskt fulgt opp.

Det ligger utenfor rammen av denne gjennomgangen å foreta noen forretningsmessig vurdering av samarbeidsavtalene med West Elektro AS. Men i utgangspunktet framstår de forklaringer vi har fått fra representantene for laget som fornuftige. Denne typen samarbeidsavtaler er også relativt vanlige i bransjen. Forholdet anses ikke å gi foranledning til noen kritikk mot styret eller ledelsen i A/L Kristiansund Boligbyggelag.

6.3. Skorpa Eiendom AS – påstander om mangelfulle vurderinger knyttet til medinvestorer mv.

Skorpa Eiendom AS ble stiftet i 2006 av A/L Kristiansund Boligbyggelag, Plan AS og Lønnheim Eiendom AS hver med en tredjedel av aksjene.

Etter det som er opplyst var både Plan AS og Lønnheim Eiendom AS økonomisk solide selskaper på det tidspunktet samarbeidet ble innledet. Boligbyggelaget hadde allerede i flere år samarbeidet med Lønnheim Eiendom, og blant annet sammen oppført blant annet Kirkelandet borettslag. Plan AS solgte seg ut av prosjektet i 2014 og aksjene ble overtatt av KBBL Eiendomsutvikling AS mens Lønnheim Eiendom AS sine aksjer ble overdratt til Bache-gruppen i 2019. Det understrekes fra lagets side at man i 2006 ikke hadde noen grunn til å betvile samarbeidspartnernes soliditet. Det ble arbeidet med å få inn nye investorer, men uten at man lyktes med dette.

På tidspunktet for konkursen var selskapet eid av KBBL Eiendomsutvikling AS med to tredjedeler og Backe Prosjekt AS med en tredjedel av aksjene. Formålet med selskapet var å utvikle eiendommen gnr. 9/bnr. 22 i Kristiansund kommune, som lå på Skorpa i Kristiansund. Utviklingen av området viste seg mer komplisert enn forutsatt med langtrukken reguleringsprosess og behov for større investeringer i infrastruktur enn opprinnelig forutsatt. Før prosjektet kom ordentlig i gang hadde markedet snudd, og det viste seg vanskelig å finne kjøpere til boligene som var planlagt. I februar 2024 besluttet styret å melde oppbud og konkurs i selskapet ble åpnet 27. februar 2024. Bobehandlingen pågår ennå og er ikke avsluttet.

Ovennevnte sterkt konsentrerte faktaframstilling er basert på en gjennomgang av den dokumentasjonen som er mottatt i form av styreprotokollene fra A/L Kristiansund Boligbyggelag og Skorpa Eiendom AS, skriftlige og muntlige redegjørelser fra styret og administrasjonen og det som er kjent fra åpne kilder.

Vår gjennomgang gir ikke grunnlag for å slutte annet enn at dette er en riktig beskrivelse av hendelsesforløpet. Den avgjørende faktoren som ledet til selskapets konkurs, var de dramatiske forverrede markedsforholdene som inntrådte i tiden etter pandemien. Gjennomgangen av styreprotokollene viser at styret i boligbyggelaget har hatt fokus på Skorpa som et viktig prosjekt for laget. Saken har vært behandlet på en rekke styremøter både som orienteringssaker og i form av forskjellige beslutningssaker. Styret i Skorpa Eiendom AS har utvist stor aktivitet og nærmest løpende behandlet forskjellige spørsmål knyttet til utviklingen av prosjektet, både med salg, finansiering og tekniske forhold.

Det ligger utenfor denne gjennomgangens mandat å gjøre forretningsmessige vurderinger av styrets og administrasjonens beslutninger, men det framstår i hvert fall ikke som åpenbart at andre handlemåter ville ha ledet til noe annet utfall når krisen inntraff for alvor etter pandemien.

7. Sammenfattende vurderinger

7.1. Overordnet

Det er i etterkant av konkursene i KBBL Bygg AS, KBBL Boligbygg AS og Skorpa Eiendom AS framsatt sterk kritikk fra flere hold mot styret og administrasjonen i A/L Kristiansund Boligbyggelag.

At det er reaksjoner etter så vidt dramatiske begivenheter, er naturlig og påregnelig. Konkursene har betydelige ringvirkninger i et relativt lite lokalsamfunn og mange blir negativt berørt, både arbeidstakere, leverandører og kreditorer og boligkjøpere.

Media liker erfaringsmessige dramatiske saker og bidrar til å skape en egen dynamikk med kritiske oppslag. I noen tilfeller synes oppslagene basert på kilder som på forskjellig vis har hatt konflikter/rettstvister med boligbyggelaget, og gir uttrykk for sterkt subjektive synspunkter.

Det må understrekes at det ikke i seg selv nødvendigvis er kritikkverdig at virksomheter går konkurs i økonomisk vanskelige tider. All forretningsdrift innebærer risiko, og boligbygging er tradisjonelt ansett å ha en relativt høy risiko. Som forutsetningsvis kjent fra media har det vært et stort antall konkurser i bygge- og anleggsbransjen de siste to år etter at krisen slo inn for alvor.

Når man skal gjøre en juridisk gjennomgang av et slikt sakskompleks må man også i stor grad se bort i fra den subjektive opplevelsen den enkelte berørte har av saken, og vurdere om styret og ledelsen i laget har opptrådt i samsvar med lovens regler og ulovfestede prinsipper for god selskapsledelse og god forretningskikk.

I denne anledning er det innledningsvis viktig å understreke følgende premisser for de vurderinger som skal gjøres av styret og ledelsens arbeid:

- Styret og ledelsens fremste forpliktelse er å ivareta boligbyggelagets og andelseiernes interesser. Styret og ledelsen skal prioritere lagets og andelseiernes interesser dersom disse kommer i konflikt med tredjeparters interesser.
- Dette betyr igjen at dersom det for eksempel oppstår konflikt med entreprenører i et boligprosjekt, så skal styret og ledelsen forsvare lagets kontraktsposisjoner og ikke dele ut av lagets midler i situasjoner der entreprenøren ikke har noe rettslig krav på dette.
- Det betyr også at dersom et datterselskap kommer i økonomiske vanskeligheter som ikke kan avhjelpes på annen måte, har styret i det berørte datterselskapet plikt til å begjære oppbud og det er i denne sammenheng helt legitimt at boligbyggelaget benytter seg av den ansvarsavgrensningen som ligger i aksjeselskapsmodellen. Dette betyr at man ikke har noe økonomisk ansvar for datterselskapets økonomiske forpliktelser.
- Bruk av datterselskap til å forestå økonomisk risikabel virksomhet er legitimt og har lang tradisjon både i alminnelige selskapsforhold og i boligbyggelag.
- Bruk av samarbeidsselskap sammen med andre som et virkemiddel for å spre risiko og for å sikre at boligbyggelaget skal kunne tilby et større antall boliger til sine medlemmer er legitimt og vanlig benyttet i boligsamvirket.

7.2. Kort om markedssituasjonen og krisen i boligmarkedet, bygge- og anleggsbransjen

En omfattende redegjørelse for økonomiske forhold faller utenfor rammen for denne gjennomgangen, men styrets og ledelsens håndtering av sakene må likevel forstås mot det faktiske bakteppe som den økonomiske situasjonen og krisen i bygge- og anleggsbransjen utgjør.

Etter gode tider fram til midten av 2021 inntrådte det en nedgangstid som var både rask, dyp og som har vist seg forholdsvis langvarig. Årsakene er bratt økende rentenivå, økte priser på både råvarer og arbeidskraft. Både salg og igangsettinger på landsbasis er halvert fra midten av 2021 og fram til i dag. Det synes på det rene at krisen i markedet traff virksomheten på et svært uheldig tidspunkt, etter at det var nedlagt betydelige kostnader i infrastruktur på Skorpa, men før man var kommet ordentlig i gang med salget av boliger. Med krisen forsvant også kundene, og dermed også inntektene, og dette synes å ha vært den utløsende faktoren bak de økonomiske problemene som oppsto og som ledet til at selskapet til slutt måtte begjære oppbud.

7.3. Styrets utøvelse av sitt forvaltnings- og tilsynsansvar

Det vises til redegjørelsen pkt. 4 ovenfor. Gjennomgangen av styreprotokollene etterlater et inntrykk av et aktivt styre der alle saker av viktighet synes å ha vært undergitt en forsvarlig og grundig behandling. I intervjuene bekrefter styrets medlemmer at det interne samarbeidsklima har vært godt, at alle har tatt aktivt del i styrearbeidet, at dialogen med administrasjonen og samarbeidet med daglig leder har vært godt.

På direkte spørsmål bekreftes at de har opplevd administrasjonens redegjørelser for de forskjellige saker som ærlig og realistisk.

Gjennomgangen har ikke avdekket forhold som gir grunnlag for noen kritikk mot styret for hvordan det har utøvd sitt forvaltnings- og tilsynsansvar.

7.3. Daglig leders sidegjøremål og godtgjørelsesordninger

Det vises til redegjørelsen pkt. 5 ovenfor. Daglig leder har hatt tillatelse til å drive med privat bolig- og eiendomsutvikling ved siden av sin faste stilling i laget. Ordningen ble i sin tid avtalt som en del av hans betingelser da han kom tilbake til laget etter å ha vært ute i annet arbeid. Juridisk sett er dette å betrakte som en bindende arbeidsavtale inngått mellom daglig leder og det daværende styret. Ordningen har vært kjent for styret gjennom alle år og med vekslende styresammensetning. Virksomheten synes for øvrig å ha hatt et relativt beskjedent omfang. Det har også blitt gitt jevnlig orientering fra daglig leder til styret over samarbeidspartnere og aksjonærer i de selskapene som daglig leder har vært involvert i, fra 2013-2024 har dette blitt gjort gjennom en logg som har blitt løpende ajourført.

På denne bakgrunn kan vi ikke se at forholdet kan gi grunnlag for noen kritikk. Det skal likevel bemerkes at en slik ordning kan være krevende å følge opp for styret og administrasjonen, og kan også fremstå uheldig utad. Det registreres at styret og daglig leder i etterkant av at saken kom opp har blitt enige om å avvikle ordningen.

Når det gjelder daglig leders bonus-/resultatlønnsavtale knyttet til salg i regi av datterselskapet KBBL Prosjekt AS, har vi ikke funnet noe hold for påstandene om denne skal ha ledet til overdreven risikoappetitt fra daglig leders side. Forskjellige former for resultatlønn er ganske vanlig i bransjen, og vi har ikke funnet noe kritikkverdig med den ordningen som har vært avtalt og praktisert her.

7.4. Oppfølging av risiko- og problemengasjementene

7.4.1. Skolegata og Port Arthur

Det vises til pkt. 6.1 ovenfor. Gjennomgangen av sakens dokumenter og de intervjuer har ikke gitt grunnlag for konkludere med at entreprenøren i prosjektene har vært utsatt for noen urimelig behandling. Vår oppfatning er at lagets representanter på legitimt vis har forsvart lagets kontraktsposisjoner, i samsvar med lagets og andelseiernes interesser.

7.4.2. Konkursene i KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS

Det vises til pkt. 6.2. ovenfor. Det synes på det rene at daglig leder i selskapene, som var samme person, ikke har gitt styrene i selskapene korrekt informasjon om selskapenes økonomiske stilling. Dette var forhold som først ble avdekket etter at det på styrenes og eierselskapenes initiativ ble igangsatt grundigere undersøkelser av forholdene. Da de faktiske forholdene kom for dagen var det imidlertid for sent å snu driften, og i en situasjon der eierne ikke kunne gå inn med ytterligere kapital var det ingen alternativ til å inngi oppbud. Gitt at man har blitt villedet av selskapenes daglige leder med tanke på selskapenes virkelige økonomiske stilling, er det vanskelig å se grunnlag for noen kritikk når det gjelder håndtering av disse sakene fra styrene i KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS.

Når selskaper med flere ansatte og mange forpliktelser går konkurs vil virkningene være dramatiske for mange, både for de som mister jobben og for kontraktsparter og kreditorer som taper penger. For boligbyggelaget som eier er det imidlertid en helt legitim benyttelse av selskapenes ansvarsbegrensning at man ikke går inn og påtar seg ansvar for datterselskapenes forpliktelser.

7.4.3. Skorpa Eiendom AS

Det vises til pkt. 6.3. ovenfor. Det synes på det rene at den avgjørende faktoren som ledet til konkursen var det sviktende markedet. Dette er forhold som vanskelig kan legges styret og ledelsen i boligbyggelaget til last.

Prosjektet ble startet opp i en tid hvor markedsutsiktene var helt annerledes enn i dag. Prosjektet var stort og ikke helt ukomplisert, og medførte betydelige investeringer i infrastruktur m.m. Slik vi ser det representerte det likevel ingen urimelig risiko. Det var lagt opp til gradvis utbygging steg for steg, og planene for utviklingen framstår som nøkterne og realistisk oppnåelige i et normalt fungerende marked. På tidspunktet for inngåelsen av samarbeidet framsto samarbeidspartnerne som solide, og laget hadde til dels lang erfaring med samarbeid med en av disse.

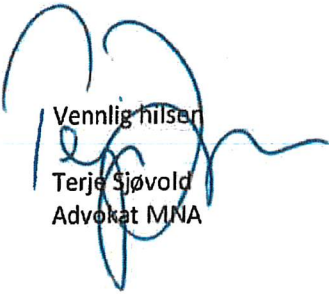
Styret i boligbyggelaget har holdt seg godt orientert om utviklingen, og styret i Skorpa Eiendom AS har nedlagt et betydelig arbeid i bestrebelsene på å berge selskapet.

Vi finner ingen grunnlag for kritikk av betydning mot styrets og ledelsens håndtering av Skorpa - prosjektet.

8. Konklusjon

Sammenfatningsvis er vår konklusjon som følger:

- **Ingen kritikk mot styrets og ledelsens handlinger:** Gjennomgangen av styreprotokoller og intervjuer viser at styret har opptrådt aktivt og forsvarlig, med god intern kommunikasjon og godt samarbeid, og med fyllestgjørende redegjørelser fra administrasjonen. Det er ingen indikasjoner på uregelmessigheter eller kritikkverdig oppførsel fra styret og ledelsen.
- **Legitim bruk av ansvarsbegrensningen i forhold til datterselskaper:** Konkursene i KBBL Bygg AS, KBBL Boligbygg AS og Skorpa Eiendom AS må først og fremst tilskrives økonomiske vanskeligheter i bygge- og anleggsbransjen. Styret har benyttet aksjeselskapsmodellen på en legitim måte for å avgrense ansvar og tap for boligbyggelaget. Styret har prioritert boligbyggelagets og andelseiernes interesser, slik det må forventes.
- **Vanskelig markedssituasjon:** De økonomiske problemene som ledet til konkursene skyldes i stor grad den brå og langvarige nedgangen i boligmarkedet og bygge- og anleggsbransjen. Dette skapte en vanskelig situasjon for prosjekter som Skorpa, hvor betydelige investeringer var gjort før nedgangen i markedet.
- **Daglig leders sidegjøremål og godtgjørelsesordninger:** Daglig leder har hatt tillatelse til å drive med privat eiendomsutvikling, og denne ordningen har vært kjent og akseptert av styret. Det er ikke funnet noe kritikkverdig ved denne ordningen. Likevel er ordningen nå avvirket for å unngå potensielle interessekonflikter. Det er ikke grunnlag for kritikk mot hans bonus-/resultatlønnsavtale.
- **Ansvarlig håndtering av konkursene:** Styret og ledelsen har håndtert konkursene i datterselskapene forsvarlig, og har iverksatt nødvendige tiltak da de økonomiske problemene ble kjent. Manglende korrekt informasjon fra den daglige leder i datterselskaper har vært en utfordring. Gitt omstendighetene er det vanskelig å se at styret kunne ha handlet annerledes for å unngå konkursene.



Vennlig hilsen

Terje Sjøvold
Advokat MNA



Erik Wold

Advokat (H) MNA

