



# Rapport til kontrollutvalget i Kongsberg kommune

Bistand til gjennomføring av undersøkelser  
vedr. grunnlaget for kommunestyrets vedtak  
i sak 53/12

## Innholdsfortegnelse

1. Innledning .....	3
2. Mandat og avgrensning .....	4
3. Sammendrag .....	5
4. Gjennomføring av faktaundersøkelsen .....	9
4.1. Innledning .....	9
4.2. Gjennomføring av samtaler/intervjuer .....	9
5. Beskrivelse av kommunens valg av samarbeidspartner .....	12
5.1. Innledning .....	12
5.1.1. Utvelgelsesprosessen i korte trekk .....	12
5.2. Prosessen for utvelgelse av kommunens samarbeidspartner .....	16
5.2.1. Organisering av utvelgelsesprosessen .....	16
5.2.2. Tilbakemeldinger fra ytterligere aktører .....	24
5.3. Kommunens engasjement av Bolten Eiendom AS og Erik Løfsnes .....	28
5.4. Eierskap og styresammensetning i Bolten Eiendom AS, Prinsberg AS og Ambolt S.A. .....	46
5.4.1. Bolten Eiendom AS .....	46
5.4.2. Prinsberg AS .....	48
5.4.3. Ambolt S.A. ....	48
5.5. Informasjon gitt til formannskap og kommunestyret den 13. juni 2012 .....	49
6. Vurderinger .....	57
6.1. Innledning og tema for BDOs vurderinger .....	57
6.2. Har det vært en reell utvelgelsesprosess? .....	57
6.3. Var utvelgelsen undergitt reglene i Lov om offentlige anskaffelser? .....	61

## 1. Innledning

Denne rapporten beskriver fakta og vurderinger av fakta om Kongsberg kommunes valg av samarbeidspartner ved utvikling av Kultur- og kunnskapsparken i Kongsberg (KKP). Utredningen er basert på undersøkelser som er gjennomført av BDOs granskingsenhet (BDO) i tiden fra 31. juli 2012 til rapporten ble levert i september 2012. Utredningen har sin bakgrunn i vedtak fattet av formannskapet i Kongsberg kommune den 20. juni 2012 om gjennomføring av undersøkelser. Forut for vedtaket fremkom det informasjon om kommunens valg av samarbeidspartner i ulike medier.

BDOs arbeid og fremstilling av de faktiske forhold bygger i hovedsak på de samtaler vi har hatt med representanter for Kongsberg kommune, HiBU, eiendomsutviklere og andre personer som selv har kontaktet BDO. Dessuten har BDO gjennomgått dokumentasjon som er stilt til vår rådighet, i tillegg til informasjon vi har innhentet fra åpne kilder.

Følgende forkortelser er benyttet i rapporten:

<b>BDO</b>	Granskingsenheten i rådgivnings- og revisjonsselskapet, BDO
<b>KK</b>	Kongsberg kommune
<b>KKP</b>	Kunnskaps- og kulturpark Kongsberg
<b>KKE</b>	Kongsberg kommunale eiendom KF
<b>ITF</b>	IT Fornebu AS
<b>MS</b>	Morgenstjernen AS
<b>LPU</b>	Labro Parken Utvikling AS
<b>UPL</b>	Utstillingsplassen AS
<b>UIF</b>	Utstillingsplassen AS / IT Fornebu AS
<b>GU</b>	Gulbrandsen Utvikling AS
<b>HiBU</b>	Høgskolen i Buskerud
<b>BFK</b>	Buskerud fylkeskommune
<b>KD</b>	Kunnskapsdepartementet
<b>SIVA</b>	Selskapet for industrivekst SF, nasjonal aktør for industrivekst og etablering av regionbasert innovasjonsnettverk, eid av Nærings- og handelsdepartementet
<b>NCE</b>	Norwegian Systems of Expertise, NCE Systems Engineering Kongsberg
<b>ICFA</b>	International Certificate in Financial Advice
<b>GRO</b>	Global Realty Outsourcing
<b>DN</b>	Dagens Næringsliv

Oslo, 24. september 2012  
BDO AS

Erling Grimstad  
Partner

Morten Torkildsen  
Prosjektleder

## 2. Mandat og avgrensning

Oppdraget er beskrevet i tilbudsinnbydelse og oppdragsavtale signert av oppdragsgiver den 31. juli 2012. Mandatet fremgår av referat fra Kontrollutvalgets møte den 27. juni 2012, og bygger på formannskapetets vedtak i sak 62/12 den 20. juni 2012:

- 1) Formannskapet ber kontrollutvalget å gjennomføre en undersøkelse og kartlegging av omstendighetene rundt
  - a) kommunens engasjement av Bolten Eiendom AS og Erik Løfsnes som partnere for etableringen av KKP AS, på hvilket tidspunkt Løfsnes kom i kontakt med KKP-prosessen, og om det er eller har vært bindinger mellom ulike aktører i KKP-prosjektet og Erik Løfsnes og årsakene til at Løfsnes skiftet samarbeidspartnere underveis,
  - b) de ulike opplysningene som er gitt med hensyn til eierskapet og styret i Bolten Eiendom AS,
  - c) de reelle eierforholdene i Prinsberg AS og ev. når eierskifter ble foretatt.
- 2) Formannskapet ber kontrollutvalget dessuten bringe på det rene hvordan utvelgelsesprosessen av samarbeidspartner har vært organisert, herunder møter og forhandlingsopplegg og om prosessen kan anses å ha vært en reell utvelgelsesprosess hvor alle parter har hatt mulighet til å konkurrere på like vilkår. Kontrollutvalget bes i denne sammenheng også vurdere om prosessen kan oppfattes som en omgåelse av Lov om offentlig anskaffelse, med tilhørende konsekvenser.

Kontrollutvalgets vedtak om denne saken lyder:

*Kontrollutvalget iverksetter en vurdering av grunnlaget for kommunestyrets vedtak i sak 53/12. Kontrollutvalgets leder gis fullmakt til, i samarbeid med Buskerud Kommunerevisjon og kontrollutvalgets sekretariat, å engasjere nødvendig ekspertise med sikt på å motta rapport snarest mulig.*

BDO er dermed bedt om å kartlegge fakta og beskrive den prosessen som førte til vedtak i Kongsberg kommunestyre den 13. juni 2012 om valg av samarbeidspartner for KKP (godkjenning av samarbeidsavtalen med Bolten Eiendom AS). Oppdraget er avgrenset slik at BDO ikke skal ettergå eller etterprøve de aktuelle samarbeidspartnerne faglige kompetanse, kvaliteter eller leveringsdyktighet i prosjektet.

Denne rapporten er i hovedsak basert på intervjuer med personer som BDO antok hadde relevant informasjon, samt på dokumentasjon og åpne kilder som presentert i innledningen. BDO har ikke gjennomført sikring av, eller søk i, elektronisk lagret informasjon som ledd i utredningen. Personvernlovgivningens begrensninger i adgangen til å gjennomføre slike undersøkelser er en medvirkende årsak til at BDO ikke har gjort noe forsøk på å sikre elektronisk lagret informasjon i saken. De e-postene som det refereres til i rapporten er overlevert fysisk til BDO fra avsender og/eller mottaker. Det innebærer at BDO ikke har foretatt noen form for verifisering av disse.

### 3. Sammendrag

BDO har gjennomført slike undersøkelser av kommunens valg av samarbeidspartner for etablering av KKP som følger av mandatet fra kommunens kontrollutvalg.

BDO deler oppfatningen til KS Advokatene om at kommunen står fritt til å velge samarbeidspartner for etablering av KKP AS. Anskaffelsesregelverket er således ikke til hinder for kommunens valg av samarbeidspartner, eller medeiere i, det fremtidige aksjeselskapet som skal benyttes til formålet. Med bakgrunn i innstilling fra rådmannen vedtok kommunestyret at dette aksjeselskapet skal ha en eierandel som fordeles slik at kommunen skal ha 40 prosent. De øvrige 60 prosent av selskapet skal eies av kommunens utvalgte samarbeidspartner.

Et annet sentralt spørsmål i henhold til mandatet er om det har vært en reell utvelgelsesprosess av kommunens samarbeidspartner hvor alle parter har hatt mulighet til å konkurrere på like vilkår (se punkt 2 i mandatet). BDO har derfor gjennomgått spørsmål om utlysning og åpenhet omkring kommunens ønske om å knytte til seg samarbeidspartner og medeier. Videre har vi undersøkt prosessen for identifisering og utvelgelse av mulige samarbeidspartnere. I denne sammenheng har vi sett på om relevante samarbeidspartnere har mottatt lik informasjon og ellers hatt mulighet til å konkurrere på noenlunde like vilkår. Grunnlaget for beskrivelsen av konkurransen, er den informasjon BDO har mottatt fra kommunens representanter og de aktørene som konkurrerte om å bli kommunens samarbeidspartner ved etableringen av KKP. I denne sammenhengen har BDO også innhentet informasjon som ble gitt til formannskap og kommunestyre som grunnlag for det vedtak som ble fattet den 13. juni 2012 om valg av samarbeidspartner.

Kommunens aktive søk etter samarbeidspartner startet høsten 2011. Forut for dette hadde enkelte aktører og potensielle samarbeidspartnere vært i kontakt med kommunens administrasjon, folkevalgte og/eller representanter for HiBU. Etter hva BDO forstår var deres formål å presentere mulige løsninger for kunnskaps- og kulturpark. BDO har ikke funnet noen indikasjoner på at denne aktiviteten som skjedde forut for høsten 2011, fikk noe betydning i forhold til kommunens valg av samarbeidspartner. Kommunen gjorde det offentlig kjent at den ønsket en samarbeidspartner for gjennomføring av KKP-prosjektet. Dette fremgår blant annet av den publiseringen om prosjektet som ble lagt ut på kommunens websider. Dessuten annonserte kommunen i media etter samarbeidspartner for etablering av KKP. Prosjektet fikk relativt bred redaksjonell omtale i media. Kommunen kontaktet også mulige interessenter på eget initiativ. Disse ble invitert til en konferanse hvor prosjektet ble presentert. Vurderingen av samarbeidspartnere og innstilling til valg av denne, ble utført av Eirik Rudi, Lars Wang og rådmann Astrid Sommerstad. Rådmannen, som selv har vært aktiv i prosessen med utvelgelse, herunder møter med utvalgte aktører, har tatt den endelige beslutningen om innholdet i innstilling til valg av samarbeidspartner.

BDOs undersøkelser viser at alle interesserte aktører ble gitt anledning til å melde sin interesse, og fremme sine forslag overfor kommunen før beslutning om valg av samarbeidspartner ble tatt. Det er ingen indikasjoner på at enkelte potensielle samarbeidspartnere ble gitt informasjon som var ukjent for andre på en slik måte at de kan sies å ha hatt et vesentlig konkurransefortrinn. Potensielle samarbeidspartnere hadde derfor adgang til å konkurrere på like vilkår om å bli kommunens samarbeidspartner for etablering av KKP.

Når det gjelder spørsmålet om etterprøvbareheten av utvelgelsesprosessen, foreligger det ingen fullstendig skriftlig dokumentasjon på hvilke mulige samarbeidspartnere man identifiserte i møter i KKP-prosjektet, hvem som ble kontaktet, når kontakt ble gjort og hvilke tilbakemeldinger som ble gitt. Det foreligger et internt notat fra kommunen av 31. august 2011 som blant annet angir kriterier for vurdering av samarbeidspartnere, og et internt notat i kommunen av 2. mars 2012 hvor tre aktuelle kandidater ble vurdert. BDO har registrert at det ikke ble gjort noen ny skriftlig

vrdering (etter den nevnt ovenfor av 2. mars 2012) etter at den valgte samarbeidspartneren senere totalt endret sin selskapsmessige sammensetning. Den skriftlige vurderingen av 2. mars 2012 var gjort av de tre samarbeidskandidatene IT Fornebu/Utstillingsplassen, Morgenstjernen og Gulbrandsen Utvikling. Etter å ha blitt valgt, forsvant begge de to foretrukne selskapene, IT Fornebu og Utstillingsplassen, og ble erstattet av en ny gruppering, Bolten Eiendom AS, fortsatt frontet av Erik Løfsnes, tidligere representant for IT Fornebu.

Mandatet gjelder spørsmål om kommunens valg av Bolten Eiendom AS og Erik Løfsnes, herunder på hvilket tidspunkt Erik Løfsnes "kom i kontakt med KKP-prosessen". Den informasjonen BDO har gjennomgått har ikke brakt klarhet i det eksakte tidspunktet for Løfsnes sin første kontakt med KKP-prosessen. BDO er kjent med de spørsmål som har vært stilt om relasjonen mellom Lars Wang som kommunens representant og Erik Løfsnes. BDO kan bekrefte at det har vært kontakt mellom Løfsnes og Wang forut for oppstart av den "formelle" prosessen med identifisering av samarbeidspartner høsten 2011. BDO har ikke funnet noen informasjon som tyder på at denne kontakten skiller seg særlig ut fra annen kontakt som andre aktuelle interessenter har hatt med representanter for kommunen og HiBU, forut for høsten 2011.

Det er ingen informasjon som tilsier at det skal foreligge noen form for økonomiske bindinger mellom kommunens representanter og Erik Løfsnes eller noen av de selskapene han har samarbeidet med i dette prosjektet. Det foreligger heller ingen informasjon som tilsier at det er noen relasjon mellom de samme partene som innebærer at kommunens representanter var innhabile ved valget av samarbeidspartnere. Når det gjelder utvelgelsesprosessen finner vi det formålstjenelig å skille mellom prosessen frem til april 2012, og hendelser som inntraff etter dette tidspunktet.

I desember 2011/januar 2012 meldte det seg tre interesserte kandidater som samarbeidspartnere til kommunen i KKP-prosjektet. En av disse (Oslo Næringseiendom AS) trakk seg i januar 2012 og en ny kandidat meldte sin interesse i februar 2012.

I perioden frem til april 2012 var det etter BDOs vurdering en reell utvelgelsesprosess som førte frem til innstillingen om valg av samarbeidskonstellasjonen IT Fornebu/Utstillingsplassen. Kandidatene hadde som nevnt anledning til å melde sin interesse, og ingen ble ekskludert fra konkurransen. Frist for å melde interesse ble forlenget for å kunne fange opp flere kandidater enn de som allerede hadde meldt sin interesse. Den gjennomgåtte dokumentasjon og innhentede forklaringer viser at det ble gitt lik informasjon til kandidatene og at informasjon, herunder utvelgelseskriteriene, var tilgjengelig for alle påmeldte kandidater.

I perioden etter april 2012 ble IT Fornebu og Utstillingsplassen erstattet av Bolten Eiendom AS, uten at dette medførte noen nye skriftlige vurderinger fra kommunen. Frem til dette tidspunktet hadde kommunens representanter (Sommerstad, Rudi og Wang) vurdert tre kandidater opp mot hverandre, og funnet frem til vinnerkandidaten. Deretter ble vinnerkandidatens selskapsmessige sammensetning totalt endret uten at dette førte til at det ble foretatt noen ny skriftlig vurdering av verken denne nye kandidaten eller denne kandidaten opp mot de andre to aktuelle kandidatene. Det var opprinnelig blant annet selskapenes finansielle styrke og deres referanseprosjekter som ble vektlagt. Det er BDOs inntrykk at det etter endringene i konstellasjonen i hovedsak var Erik Løfsnes sin erfaring og kompetanse som ble lagt til grunn for valget.

De forklaringer BDO har mottatt reiser spørsmål om kommunens representanter, i tiden fra og med våren 2012, ga korrekt informasjon om hvilken potensiell samarbeidspartner Løfsnes/Woje Ellingsen representerte. Det vises til følgende informasjon som er mottatt gjennom dokumentasjon, herunder e-post og forklaringer gitt til BDO:

- Det har i intervjuer med representanter for kommunen, deriblant rådmann Sommerstad og Eirik Rudi, blitt bekreftet at de var av den oppfatning at Løfsnes representerte IT Fornebu frem til "våren" 2012. Dette har også blitt bekreftet av Løfsnes..
- Woje Ellingsen har opplyst at hun og Løfsnes "i sitt engasjement på Kongsberg opererte på vegne av mindretallet på 46 % av aksjonærene i IT Fornebu."
- Samtidig har Eirik Rudi opplyst at han var av den oppfatning at Løfsnes ikke representerte IT Fornebu etter den 21. desember 2011. Dette ut fra at kommunen fikk en e-post fra Løfsnes den 21. desember 2011 om at en "samarbeidskonstellasjon som var 100 % eid av Utstillingsplassen ønsket et møte med Kongsberg kommune." Rudi har her opplyst at:  
*Fra dette tidspunktet har ikke IT Fornebu, etter kommunens forståelse av henvendelsen, som selskap vært en part i det som har skjedd videre.*
- I saksframstilling til formannskap og kommunestyre utarbeidet av Erik Rudi tidlig i mai 2012 fremkommer det at "den opprinnelige samarbeidskonstellasjonen som var valgt ikke var enige om viktige punkter i forhold til å levere i samsvar med Kongsberg kommunes forventninger." Dette ble kommunen informert om på et tidlig tidspunkt under forhandlingene (første møte etter innstilling av leverandør fant sted 29. mars 2012). Den opprinnelige samarbeidskonstellasjonen som ble presentert i kommunens skriftlige vurdering av 2. mars 2012 var Utstillingsplassen/IT Fornebu.
- I e-post fra Rudi til Tron Sanderud i Utstillingsplassen AS av 4. mai (etter at de hadde stilt spørsmål om hvorfor de var skjøvet ut) bekrefter Rudi at det den 22. mars ble gitt en tilbakemelding til alle aktuelle samarbeidspartnere om at det var besluttet å føre videre samtaler med samarbeidskonstellasjonen IT Fornebu/Utstillingsplassen. Denne beslutningen ble tatt "basert på en helhetsvurdering der samarbeidskonstellasjonen kunne tilby det beste utgangspunktet for videre samtaler basert på de kriterier som Kongsberg kommune har definert som viktigst."
- I brev fra styreleder i IT Fornebu til kommunen ved rådmannen av 11. mai 2012 og gjennom tilbakemeldinger gitt fra styreleder i kontradiksjonsprosessen er det opplyst at styret i IT Fornebu ikke har vært kjent med at Løfsnes og Woje Ellingsen har arbeidet med "dette prosjektet på vegne av IT Fornebu og senere på vegne av Bolten Eiendom AS."
- I svarbrev fra Erik Rudi til IT Fornebu ved styreleder Thronsen den 14. mai vises det til at kommunen den 21. desember 2011 (ref kulepunkt tre) fikk tilbakemelding fra Løfsnes om at en samarbeidskonstellasjon som på dette tidspunkt var 100 % eid av Utstillingsplassen AS ønsket et møte med kommunen og at IT Fornebu fra dette tidspunkt som selskap ikke har vært part i det som skjedde videre. I dette selskapet som Utstillingsplassen skulle benytte, var Løfsnes og Woje Ellingsen "tenkt inn som ressurspersoner". Rudi viser videre til kommunestyrevedtaket den 14. mars og at rådmannen i etterkant av dette besluttet at samarbeidskonstellasjonen til Utstillingsplassen AS hadde presentert det beste utgangspunktet for videre samtaler. Det vises til at "Vi ser i etterkant at dette var en upresis betegnelse der vi burde utelatt IT Fornebu som aktør. Dette fikk vi beskjed om fra Løfsnes og Woje Ellingsen i det første forhandlingsmøtet vi hadde rett før påske." Rudi påpeker også at han i e-posten til Sanderud den 4. mai har vist til IT Fornebu som aktør, noe han ikke burde ha gjort.
- I vurderingen av aktørene den 7. februar og 2. mars og i referat fra møte i koordineringsgruppen den 23. mars er IT Fornebu nevnt som part i konstellasjonen som er vurdert ut fra de fastlagte kriteriene for utvelgelse.

BDO har stilt spørsmål ved hva som lå til grunn for kommunens valg av Bolten Eiendom AS som samarbeidspartner. Det foreligger ingen skriftlig vurdering av Bolten Eiendom, kun konklusjoner i saksfremlegget til formannskapsmøtet den 16. mai 2012. Dermed er det ikke mulig å etterprøve hva kommunens administrasjon har vektlagt når de endret sin innstilling, og foreslo Bolten Eiendom AS som samarbeidspartner i prosjektet. Dette beskrives nærmere under kap. 6.

BDO mottok i september 2012 informasjon og dokumentasjon fra Kristin Woje Ellingsen vedr. aksjonærsammensetningen i Bolten Eiendom AS. Iht. dette skal Ambolt S.A. ha solgt sine aksjer i Bolten Eiendom AS og Løfsnes og Woje Ellingsen skal ha fått redusert sin eierandel. Det vises til rapportens pkt. 5.4.1 hvor dette er nærmere beskrevet.

BDO har gjennomført undersøkelser for å kartlegge den informasjon som forelå da formannskap og kommunestyre den 13. juni 2012 ble gitt innstilling om valg av Bolten Eiendom AS som samarbeidspartner. Mandag 12. juni 2012, dagen før formannskapet og kommunestyret skulle ta stilling til saken (sak 53/12), den 13. juni 2012, ble det på kommunens initiativ avholdt et møte mellom representanter for kommunen og Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen. Bakgrunnen for møtet var medieoppmerksomheten og den tvil som var oppstått rundt bakgrunnen for Erik Løfsnes sin avgang fra IT Fornebu. Under møtet redegjorde Løfsnes blant annet for utviklingen av sitt arbeidsforhold hos IT Fornebu. Videre ble Løfsnes under møtet bedt om å oppgi navn på referansepersoner for seg selv, herunder referansepersoner som kunne tenkes å gi en kritisk uttalelse om ham. Rådmannen fulgte opp i etterkant av møtet med å kontakte referansen. Resultatet av rådmannens referansesjekk ble delvis formidlet til formannskap og kommunestyre den 13. juni. I midten av mai 2012 hadde rådmannen også mottatt informasjon om Løfsnes, i form av et brev datert 11. mai 2012 fra styreleder i IT Fornebu, Jan Fredrik Thronsen. Innholdet i brevet reiste tvil om Løfsnes faktisk representerte IT Fornebu slik han hadde gitt inntrykk av overfor kommunens representanter. Etter hva BDO har kunnet fastslå ble ikke denne informasjonen formidlet til formannskapet eller kommunestyret. Dette er nærmere beskrevet i kap. 5 nedenfor.

Det er grunn til å stille spørsmål ved om rådmannen i møtet den 13. juni burde ha gitt formannskapet og kommunestyret informasjon om at hun ikke hadde fått sjekket ut mulig kritisk referanse hun hadde fått oppgitt før beslutningen om inngåelse av en samarbeidsavtale med Bolten Eiendom AS skulle tas. Det samme gjelder forhold omtalt i brevet fra IT Fornebu til kommunen ved rådmannen den 11. mai 2012, hvor det fremgikk at styret i IT Fornebu ikke var kjent med at Erik Løfsnes forhandlet med kommunen på vegne av selskapet.

Personer som BDO har intervjuet, har reist spørsmål til den lukkede delen av formannskapets møte den 20. juni 2012, dvs. hva som var bakgrunnen for at formannskapet fattet beslutningen om at Kontrollutvalget skulle gjennomføre undersøkelsen. Basert på de opplysningene BDO har mottatt, blant annet fra kommunestyrerepresentant Øystein Senum, ble det ikke gitt noen ytterligere opplysninger i formannskapets møte. Det som fremkom var i det alt vesentlige de samme momenter som beskrevet i media og som er årsaken til forslaget om å iverksette en undersøkelse.



## 4. Gjennomføring av faktaundersøkelsen

### 4.1. Innledning

Undersøkelsen har i hovedsak vært gjennomført ved at BDO har anmodet personer om fremleggelse av dokumentasjon av relevans for besvarelse av mandatet. Personene har deretter tilrettelagt for BDOs gjennomgang av det materialet de har gjort tilgjengelig for BDO. BDO har deretter gjennomgått denne dokumentasjonen og anmodet på ny om utdypende dokumentasjon og forklaringer på enkelte forhold. Det er gjennomført et vesentlig antall intervjuer i saken. Alle intervjuer har vært basert på frivillighet/samtykke. Forut for samtalene, har intervjuobjektet mottatt informasjon om den utredningen som gjennomføres, BDOs mandat og blitt gjort kjent med at samtaler med utrederne var basert på samtykke fra intervjuobjektet. Referat fra samtalen ble skrevet under samtalen og har deretter blitt oversendt til intervjuobjektet for evt. rettelse og godkjenning. Godkjent referat har blitt returnert til BDO. Eventuelle innspill fra intervjuobjektet om endringer/presiseringer av referatene er således hensyntatt. Personer med kunnskap om eller tilknytning til saken er gitt mulighet til å gi informasjon de mener er av betydning for undersøkelsene. Intervjuobjekter er herunder gitt anledning til å uttale seg om temaer av sentral betydning. Denne formen for kvalitetssikring er viktig for å sikre en forsvarlig utredning av saken og ivaretagelse av de involvertes rettigheter.

BDO har også sørget for å ivareta prinsippet om kontradiksjon ved at berørte parter har fått tilsendt BDOs faktafremstillinger i utkast til rapport med anmodning om å gi tilbakemeldinger på denne.

Kontradiktorisk saksbehandling innebærer i en undersøkelse som denne at den eller de som det kan bli aktuelt å kritisere i den endelige rapporten, må få anledning til å gi sine synspunkter og supplere/imøtegå annen informasjon før undersøkelsen ferdigstilles. Videre er det viktig at alle som har bidratt med vesentlig faktainformasjon ser hvordan deres bidrag settes inn i en større sammenheng og får anledning til å kommentere dette dersom helhetsinntrykket blir skjevt eller feil.

Kontradiksjon er en sentral rettssikkerhetsgaranti. Når de som presumptivt kan bidra til sakens opplysning har fått anledning til å fremlegge sine synspunkter, gjøres beslutningstakeren kjent med eventuelle kryssende standpunkter som gjør seg gjeldende og tar disse i betraktning i sine avveininger. Det er få, om noen, som har bedre forutsetninger for å kjenne et hendelsesforløp enn de som har vært involvert i saken. Kontradiktorisk behandling kan derfor gi nyttige innspill som bidrar til å øke kvaliteten på rapporten og en mest mulig nøyaktig beskrivelse av de faktiske forhold.

### 4.2. Gjennomføring av samtaler/intervjuer

BDOs faktagrunnlag i denne saken har som nevnt blitt utført ved innhenting og vurdering av skriftlig dokumentasjon samt ved gjennomføring av intervjuer/samtaler. En vesentlig del av vår ressursinnsats i denne saken har blitt allokert til gjennomføring av intervjuer. Dette har vært vurdert som nødvendig ut fra sakens natur (mange personer som har hatt en rolle i KKP-prosessen) og oppdragsgivers ønske om at "alle" informasjonsbærere skal bli hørt. På kommunens webside publiserte oppdragsgiver etter forespørsel fra BDO at personer som kunne ha informasjon i saken kunne kontakte BDO. Noe av bakgrunnen for BDOs ønske om en slik publisering var at alle mulige informasjonsbærere skal ha blitt gitt anledning til å kontakte oss for å formidle mulig relevant informasjon og/eller dokumentasjon, og at det således ikke skal oppstå en situasjon hvor enkeltpersoner hevder at de ikke har fått anledning til å bli hørt i saken. Publiseringen på web har medført henvendelser til BDO med ønske om å gi informasjon i saken.

Mange av de intervjuobjektene vi har gjennomført samtaler med har overlevert dokumentasjon som de mener kan ha relevans for saken. Både i forbindelse med overlevering av slik informasjon og i forhold til det samtalereferat som intervjuobjektene har godkjent, har vi opplyst at både det godkjente referatet og den mottatte dokumentasjon kan bli benyttet og referert til i vår endelige rapport til oppdragsgiver.

Enkelte av intervjuobjektene har ytret ønske om at deler av den informasjon de gir må behandles "konfidensielt". Vi har her gitt klare tilbakemeldinger på at hvis det er informasjon intervjuobjektet ikke ønsker skal benyttes av BDO så må evt. slik informasjon utelates fra det godkjente samtalereferatet.

Av alle de personer vi har henvendt oss til for et mulig intervju, er det bare to personer som ikke har ønsket å bidra med informasjon. Alle som har tatt kontakt med BDO med ønske om å bli intervjuet, har fått ønsket oppfylt.

Et av punktene i mandatet har vært utfordrende å besvare gjennom intervjuer. Dette er mandatets punkt om "årsakene til at Løfsnes skiftet samarbeidspartner underveis". Vi har fått opplyst og legger til grunn at Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen har underskrevet taushetsklæringer vedr. avslutning av sitt arbeidsforhold hos IT Fornebu AS. Jan Fredrik Thronsen, styreleder i IT Fornebu, har vært bundet av de samme taushetsklausuler. Hvorvidt avslutningen av deres arbeidsforhold var direkte relevant for vårt mandat var innledningsvis i våre undersøkelser uklart. Etter hvert har det vært nødvendig å belyse dette forholdet grunnet vår fakta kartlegging av den informasjon som ble gitt fra rådmannen i formannskaps- og kommunestyremøte den 13. juni 2012. Både Løfsnes og Woje Ellingsen har bistått gjennom å besvare våre spørsmål i intervjuer, men utdypende spørsmål vedrørende avslutningen av deres arbeidsforhold har de ikke ønsket å besvare med henvisning til nevnte taushetsklæringer. Vi har også vært i kontakt med Thronsen med forespørsel om et intervju. Han har gitt positive tilbakemeldinger på vår forespørsel, men ønsket å bli fritatt fra taushetsplikt i forhold til sluttavtalene inngått med Woje Ellingsen og Løfsnes. Thronsen satte også som forutsetning at hvis han skulle fritta dem fra deres taushetsplikt, måtte Woje Ellingsen og Løfsnes gjøre det samme overfor ham. BDO har formidlet denne forespørselen fra Thronsen videre til Woje Ellingsen og Løfsnes. Tilbakemeldingen fra Woje Ellingsen var at all informasjon om hennes avgang og forløpet til denne skal behandles konfidensielt og at hun ikke fritar Thronsen fra hans taushetsplikt vedrørende hennes sluttavtale. Løfsnes ga tilbakemelding om at han fritok Thronsen fra taushetsplikt vedrørende innholdet i den konfidensielle avtalen han har inngått med IT Fornebu AS, men ikke i forhold til forarbeider, dokumenter og/eller samtaler/forhandlinger som har vært ført og som ledet frem til den undertegnede avtalen. Thronsen fikk av BDO oversendt tilbakemeldingene fra Woje Ellingsen og Løfsnes. Hans endelige tilbakemelding på dette var at hans konklusjon var at IT Fornebu ikke kunne forholde seg til en "betinget" frigivelse av taushetsplikten som Woje Ellingsen og Løfsnes gjorde gjeldene. Thronsen påpekte videre at han i utgangspunktet stilte seg til disposisjon for BDOs undersøkelser, men at det ikke var mulig å bidra materielt grunnet "mangelfull fritakelse fra taushetsplikten".

Vi henvendte oss også til Ambolt S.A., deleier av Bolten Eiendom AS, og forespurte om et intervju. Vi ble da henvist til Nicholas Buchanan Laird, som vi hadde et møte med. Laird var positiv til å besvare spørsmål, men han ønsket å få oversendt disse skriftlig slik at han også nærmere kunne vurdere hva som kunne besvares i forhold til mulig konfidensialitet. Den 7. september 2012 opplyste Laird at et intervju ikke kunne gjennomføres grunnet at Ambolt som et prinsipp ikke diskuterer sine investeringer med en tredjepart. Nedenunder følger en oversikt over de personer som har vært bidragsyttere til å opplyse saken gjennom intervjuer (enkelte sentrale informasjonsbærere har også vært intervjuet to ganger):

- Astrid Sommerstad (AS) - Kongsberg kommune, rådmann
- Petter Naper Hansson (PNH) - Kongsberg kommune, assisterende rådmann
- Vidar Lande (VL) - Kongsberg kommune, ordfører
- Ingebjørg Trandum (IT) - Kongsberg kommune, Kommuneplanlegger i avdeling for samfunnsutvikling hos rådmannen
- Frode Lauareid (FL) - Kongsberg kommune, advokat hos kommuneadvokaten
- Eirik Rudi (ER) - Kongsberg kommunale eiendom KF (KKE), leder forvaltning formålsbygg, innleid til rådmannen som saksbehandler i KKP-saken
- Geir Øystein Andersen (GØA) - Kongsberg kommunale eiendom KF (KKE), eiendomsdirektør
- Kristin Ørmen Johnsen (KØJ) - HiBU, rektor
- Kai Mjøsund (KM) - HiBU, administrasjonsdirektør
- Kristin Woje Ellingsen (KWE) - Bolten Eiendom AS, administrerende direktør
- Erik Løfsnes (EL) - tidligere IT Fornebu Eiendom AS, administrerende direktør
- Rolf Gulbrandsen (RG) - Gulbrandsen Utvikling AS, daglig leder
- Tron Sanderud (TS) - Utstillingsplassen AS, administrerende direktør
- Lars Wang (LW) - Insam AS, daglig leder, innleid som konsulent av Kongsberg kommune i KKP-saken
- Petter Jonsson (PJ) - Co-gründer av LPU AS, eiendomsutvikler
- Øystein Senum (ØS) - Flesberg kommune, ungdomsskolelærer, kommunestyrerepresentant KK
- Kjell Gunnar Hoff (KGH) - Institutt for økonomi og ressursforvaltning, dosent
- Geir Hasnes (GH) - Kongsberg Maritime AS, prinsipiell ingeniør
- Ingar Vaskinn, næringssjef Kongsberg kommune
- Egil Svoren - styremedlem IT Fornebu AS
- Gunbjørn Aasand - eiendomsinvestor, Kongsberg, forretningspartner med Rolf Gulbrandsen

De to sistnevnte personer har gitt informasjon innhentet per telefon. I etterkant av telefonsamtalen har disse fått tilsendt et referat for verifikasjon og deretter kommentert og bekreftet innholdet.

Informasjon gitt fra enkelte av de ovennevnte personer er gjengitt i denne rapporten. Hvorvidt informasjon fra intervjuer er gjengitt i rapporten er avhengig av hvorvidt intervjuobjektet etter BDOs vurdering har gitt informasjon av relevans for vårt mandat og/eller hvorvidt informasjonen har vært tilgjengelig fra andre informasjonsbærere som har hatt førstehåndskunnskap til aktuelle hendelser. BDO vil her påpeke at vi i rapporten ikke har gjengitt informasjon basert på mediaoppslag eller "rykter" som intervjuobjekter har vist til uten at dette på annen måte har kunnet la seg dokumentere.

## 5. Beskrivelse av kommunens valg av samarbeidspartner

### 5.1. Innledning

I dette kapitlet beskrives prosessen som ledet frem til kommunens valg av samarbeidspartner til det fremtidige "KKP AS". Først presenteres en kronologisk oversikt over prosessen ved utvelgelse av samarbeidspartner. Deretter beskrives nærmere kommunens utvelgelse av Erik Løfsnes og Bolten Eiendom AS, herunder spørsmål om eierforhold m.v. Spørsmål om eierforholdet til Prinsberg AS beskrives også under dette kapitlet. Videre presenteres informasjon om valg av samarbeidspartner gitt til formannskapet og kommunestyret den 13. juni 2012.

#### 5.1.1. Utvelgelsesprosessen i korte trekk

Nedenfor følger en punktvis oppsummering av KKP-prosessen relatert til valg av samarbeidspartner fra og med 2011. Denne fremstillingen er kun basert på den dokumentasjon BDO har mottatt i saken.

- Kommunestyret i Kongsberg vedtok den 9. februar 2011 en ny sentrumsplan (arkivsak 10/3542 - sentrumsplan - strategisk del - sluttbehandling). Med bakgrunn i sentrumsplanen ønsket kommunen å bidra til å realisere et prosjekt, kalt kunnskaps- og kulturpark (KKP). Kommunestyret gir gjennom sitt vedtak (angitt som forutsetninger) et mandat til rådmannen i samarbeid med KKE til å arbeide videre med "sikte på å bidra til å realisere" KKP.
- En organisasjonsstruktur etableres for KKP-prosjektet tidlig i 2011, og et prosjektsekretariat etableres bestående av: Ingebjørg Trandum (prosjektleder), Geir Øystein Andersen/Eirik Rudi (Rudi overtar fra november 2011) og Lars Wang. Videre ble det etablert en koordineringsgruppe og en styringsgruppe.
- KS Advokatene ble engasjert av KKE for å gi en redegjørelse for hvordan kommunen kan og bør organisere arbeidet med realisering av KKP. Deres redegjørelse er gitt i notat av 17. juni 2011. Forut for dette, i mai 2011 (dato) hadde KS Advokatene i e-post korrespondanse med Geir Øystein Andersen i KKE uttalt seg om spørsmålet om opprettelse av et aksjeselskap og "valg" av andre aksjonærer til et slikt selskap:

*"Her dreier det seg om opprettelse av et selskap kommunen skal inn som eier i sammen med private. Dette kan kommunen gjøre uavhengig av anskaffelsesregelverket. Kommunen kan selv bestemme hvem man vil inngå eierskap med..."*

KS Advokatene hadde for øvrig en tilsvarende vurdering av dette spørsmålet i forbindelse med et notat de utarbeidet for KKE vedrørende KKEs vedtekter med mer i januar 2011.

- Notat fra KKE v/ Geir Øystein Andersen datert 7. juni 2011 (unntatt offentlighet) vedrørende tentativ prosess for rekruttering av utviklingspartnere og fysiske løsninger.
- 24. juni 2011, gjennomføring av Industrikonferansen på Kongsberg hvor flere eiendomsutviklere er tilstede, samt signering av intensjonsavtalen mellom kommunen, HIBU og Buskerud fylkeskommune.
- I notat av 31. august 2011 utarbeidet av Lars Wang, Ingebjørg Trandum og Geir Øystein Andersen med betegnelsen "Prosess for avklaring av organisering og eierskap i KKP" redegjøres det blant annet for prosessen for valg av potensielle partnere og hvilke kriterier som bør danne utgangspunkt for valg av partner(e).
- Høsten 2011 - "brainstorming" blant prosjektdeltakerne og sonderinger mot mulige samarbeidspartnere
- Den 1. desember 2011 ble det sendt ut en invitasjon via e-post til "aktuelle eiendomsutviklere, eiendomsbesittere" fra Eirik Rudi vedrørende "Invitasjon til å delta på presentasjon av forslag for ny Kunnskaps- og kulturpark (KKP) i Kongsberg sentrum". Det fremkommer at presentasjonen vil finne sted den 5. desember og at arkitektteamene (parallelloppdraget om hvordan KKP kunne se

- ut i bybildet) gis 10-15 minutter til å foreta en presentasjon i form av en "kortversjon". Det beklages at denne invitasjonen ikke er sendt ut tidligere, men inviterte som ikke har anledning til å møte "vil i etterkant av møtet selvfølgelig kunne få tilgang til samme informasjon".
- Den 5. desember 2011, presentasjon i Kongsberg Rådhus. Eirik Rudi fra Prosjektsekretariatet forprosjekt KKP holdt en presentasjon som blant annet inneholdt kriterier for valg av samarbeidspartner. Iht. presentasjonen som BDO har mottatt ble det vist til følgende kriterier: langsiktighet, strategisk samarbeid, kompetanse og erfaring, og finansiell styrke. Det ble anmodet om en tilbakemelding fra eiendomsutviklere som ønsket å delta videre i prosessen innen 21. desember 2011.
  - E-post av 21. desember 2011 fra IT Fornebu v/ adm. direktør Erik Løfsnes til Eirik Rudi med kopi til Lars Wang, Terje Haugan, Monica Haugan og Kristin Woje Ellingsen. Løfsnes viser til møtet på Rådhuset den 5. desember vedrørende blant annet kriterier for utvelgelse av mulige eksterne samarbeidspartnere. Videre viser han til et "møte med deres prosjektmedarbeider Lars Wang her hos oss den 12.12." På denne bakgrunn ber de om et møte med kommunen og fylkeskommunen for "å presentere oss som en mulig samarbeidspartner for Kongsberg kommune". Videre viser Løfsnes til at "Vår samarbeidskonstellasjon har et eget selskap, for øyeblikket 100 % eid av Utstillingsplassen" hvor han selv, Terje Haugan, Monica Haugan og Kristian Woje Ellingsen sitter i styret.
  - Medio januar 2012 ble prosjektet kunngjort i Laagendalsposten og Aftenposten, og det ble gitt en frist til 31. januar 2012 for eiendomsutviklere til å melde sin interesse for deltakelse i prosjektet.
  - Den 16. januar 2012 inviterer Eirik Rudi tre mulige samarbeidspartnere (e-post til Steinar Stokke i Oslo Næringseiendom AS, Erik Løfsnes i IT Fornebu og "EDH" i Morgenstjernen) til et møte i Kongsberg den 30. januar. Hver av de mulige samarbeidspartnerne blir "gitt" to timer for møte med rådmann Astrid Sommerstad, eiendomssjef i Buskerud Fylkeskommune John Tarjei Skrei og rådgiver Lars Wang samt Eirik Rudi.
  - Den 17. januar bekrefter Erik Løfsnes at de vil komme og den 21. januar bekrefter Eirik Rudi i e-post til Løfsnes med kopi til Woje Ellingsen, Monica Haugan og Terje Haugan at de vil få møtetidspunkt den 30. januar kl 11.15. I e-posten av 21. januar viser Rudi til at han har lagt ved et utdrag av en rapport som inneholder en vurdering av de fysiske hovedløsninger. Videre kommer han med en "liten tileggsutfordring til møtet". "Vil det være mulig å tenke seg en husleiekostnad på kr 2000,- pr m2?..."
  - Den 23. januar 2012 mottar Rudi en e-post fra Steinar Stokke i Oslo Næringseiendom AS om at de ut fra en totalvurdering ikke har tilstrekkelig kapasitet til å engasjere seg i prosjektet i Kongsberg.
  - 25. januar oversender Rudi en e-post til "EDH" i Morgenstjernen hvor det blant annet vises til at de har fått møtetidspunkt den 30. januar kl 09.
  - 30. januar holder Morgenstjernen Eiendom presentasjon overfor kommunens representanter
  - 30. januar holder Utstillingsplassen Eiendom presentasjon overfor kommunens representanter
  - Notat av 7. februar fra Lars Wang til Astrid Sommerstad vedrørende "Partnerskap utbygging KKP - vurderinger". I notatet beskrives de momenter som er viktige for kommunen i forhold til valg av partner(e). Det vises til prosessen vedrørende partnersøk og det foreligger en "innledende vurdering av aktørene i lys av de mål for et mulig partnerskap". Det fremkommer av vurderingen at Utstillingsplassen AS/IT Fornebu AS (UIF) er den "Av de to aktørene som det er gjennomført møter med anses UIF klart å være den aktøren som er best kvalifisert. UIF anses å oppfylle de oppsatte kriteriene på en god måte."
  - Den 13. februar sender Rudi en e-post til Gunbjørn Aasand (Gulbrandsen Utvikling sin samarbeidspartner) vedrørende deres ønske om også å få anledning til å presentere seg som en mulig samarbeidspartner.
  - Den 24. februar sender Rudi en e-post til Erik Løfsnes, Kristin Woje Ellingsen, Monica Amanda Haugan og Terje Haugen (kopi Tron Sanderud) hvor han blant annet viser til at prosjektet har

vært nedstemt i formannskapet og at kommunestyret skal ta den endelige avgjørelsen den 14. mars, hvor innstillingen fra rådmannen vil være at rådmannen får fullmakt til å velge samarbeidspartner med mer og med godkjenning i kommunestyret i mai/juni. Det vises til at hvis flertall for prosjektet i kommunestyret så ønsker "vi å igangsette samtaler med en utvalgt samarbeidspartner kort tid etter 14. mars. I forhold til hvilken aktør vi ønsker å samtale videre med gjenstår det ett møte med en aktør som har meldt sin interesse før vi kan ta endelig stilling til dette spørsmålet. Jeg regner med at vi kan gjøre en beslutning i slutten av uke 9 eller begynnelsen av uke 10." Videre skriver han følgende: "For å forberede eventuelle nye samtaler i etterkant av kommunestyremøtet den 14. mars ønsker jeg en tilbakemelding på hvilke møtetidspunkt som kan passe for dere."

- Presentasjon av 1. mars fra Gulbrandsen Utvikling AS v / Rolf Gulbrandsen overfor kommunen av "Skisse til mulig samarbeidsmodell" med to beskrevne alternativer.
- Notat av 2. mars 2012 vedrørende "Partnerskap utbygging KKP - vurderinger" (forfattet av Eirik Rudi og Lars Wang). Her fremkommer det en vurdering av de tre mulige samarbeidspartnerne Morgenstjernen AS, Utstillingsplassen AS/IT Fornebu AS og Gulbrandsen Utvikling AS. Konklusjonen i vurderingen er at:

*Av de tre aktører som det er gjennomført møter med anses UIF klart å være den aktøren som er best kvalifisert. UIF anses å oppfylle de oppsatte kriterier på en god måte.*

*Det anses som hensiktsmessig å gå i dialog med UIF med sikte på å kunne etablere et felles eiendomsselskap og gjennom dette sikre både ønsket kvalitet og framdrift i realiseringen av Kunnskaps- og kulturtorget.*

*Grunnlaget for etablering av et selskap samt konkretisering av avtaler mv. vil være samarbeidsavtalen mellom KK, BFK og HiBu.*

*Det legges til grunn at selskapet evt. kan ha en rolle i andre relevante byutviklingsprosjekter (for eksempel etablering av "Undervisningstorget").*

- Vedtak i kommunestyret den 14. mars 2012, hvor rådmannen får "fullmakt til å velge samarbeidspartnere med sikte på å forhandle frem forslag til partnerskapsavtale (selskapsavtale). Denne legges frem for godkjenning i kommunestyret i mai/juni."
- 22. mars, informasjon gis til de to "tapende" tilbyderne om at det skal føres videre samtaler med Utstillingsplassen AS/IT Fornebu AS. E-post fra Rudi til Gunbjørn Aasand den 22. mars hvor det gis informasjon om at rådmannen i samråd med Rudi og Lars Wang har tatt avgjørelsen om at de vil foreta videre samtaler med samarbeidskonstellasjonen Utstillingsplassen AS/IT Fornebu AS. Denne e-posten videresendes også til Løfsnes og Woje Ellingsen.
- Den 23. mars mottar kommunen tilbakemelding på e-post fra Gunbjørn Aasand vedrørende valg av samarbeidspartner.
- Samme dag gir også Eirik Daniel Hansen i Morgenstjernen AS sin tilbakemelding per e-post hvor han kort ønsker "lykke til med valget".
- Referat fra koordineringsgruppemøte den 23. mars hvor det blant annet redegjøres for status i forhold til flere oppgaver, deriblant valg av samarbeidspartner:

*Samarbeidspartner valgt (IT Fornebu i samarbeid med Utstillingsplassen AS) ut fra en prosess hvor både kompetanse/erfaring, kapasitet og finansiell styrke har vært riktige kriterier. ER vil ha ansvar for videre prosess fra KK side i samarbeid med PNH og LW. Målet er at det utarbeides en partnerskapsavtale i mai. Vurdering av behov for almen info om partnerskap: RH/ER.*

- 29. mars, møte i KKEs lokaler mellom Eirik Rudi, Petter Naper Hansson, Lars Wang, Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen. Iht. e-post av 28. mars fra Rudi til møtedeltakerene står følgende på agendaen: befaring av arealet i Hasbergtjendalen, gjennomgang av status, hva har skjedd og hva

vil skje fremover i ulike beslutningsorganer, hva er de kritiske punktene som partene må bli enige om, og organisering av arbeidet fremover og fremdriftsplan.

- E-post fra Rudi til Løfsnes med kopi til flere den 13. april (Rudi viser til samtale han hadde med Løfsnes den 12. april) hvor det bes om at det holdes en orientering for formannskapet den 18. april om mulige samarbeidspartnere. Rudi anmoder om at presentasjonen som skal holdes blant annet "bør gi svar på" forhold relatert til det "nye selskapet". Videre vises det til at HiBu og Buskerud fylkeskommune ønsker et møte "med dere" den 27. april.
- Presentasjon fra Woje Ellingsen og Løfsnes i to møter (formannskapet og møte med utvalgte i kommunen) den 18. april 2012. Presentasjonen er på mal "Bolten Eiendom AS". Angir eierskap i Bolten Eiendom; Ambolt S.A. med 50 % og Woje Ellingsen med 50 %. Under "Styret/administrasjon" er Løfsnes oppgitt som styreleder, Woje Ellingsen som styremedlem/adm. dir., Jarle Normann-Hansen og Nicholas Laird er oppgitt som styremedlemmer. Under finansiering er det opplyst at utviklingen av KKP "vil i tillegg til ordinær bankfinansiering bli finansiert av et Nordisk eiendomsfond - Ambolt Opportunity Fund I." Det opplyses at de to grunnleggerne av Ambolt, Normann-Hansen og Laird til sammen har investert i eller vært rådgivere i eiendomstransaksjoner til en verdi på mer enn 200 milliarder kroner.
- E-post den 2. mai fra Rudi til Sommerstad, Petter Naper Hansson og Geir-Øystein Andersen vedrørende "Redegjørelse KKP". Rudi videresender informasjon han har fått fra Løfsnes samme dato vedrørende "uenighet" med Utstillingsplassen og beslutningen om å samarbeide med et "sterkt finansielt miljø". Løfsnes viser også til at han skal ha en samtale med Terje Haugan samme kveld for å drøfte dette prosjektet videre.
- E-post fra Rudi til Tron Sanderud i Utstillingsplassen (kopi Terje Haugan) den 4. mai vedrørende "Kongsberg kommune - samarbeidsavtale" (denne e-posten videresendes til Sommerstad og Geir-Øystein Andersen samme dag). Rudi viser til telefonsamtale 2. mai og Sanderud sin e-post av 3. mai hvor Sanderud ber om en redegjørelse for "hvordan dette har ledet frem til den konstallasjonen som Utstillingsplassen Eiendom AS ikke er noen del av og som Kongsberg kommune etter det jeg forstår har fremforhandlet en avtale med." Sanderud viser til utsendelsen av 22. mars fra kommunen hvor Utstillingsplassen "ble utpekt som en av partnerne i samarbeidskonstallasjonen". I e-posten fra Rudi til Sanderud den 4. mai vises det blant annet til at "I møtet den 18. april ble vi av Erik Løfsnes informert om at samarbeidet med Utstillingsplassen AS slik det var presentert for kommunen i januar ikke lenger var aktuelt. Kommunen ble informert om at bakgrunnen for dette blant annet var uenighet rundt bruk av arkitektkonkurranse, bruk av kapital og langsiktighet."
- Brev av 11. mai fra IT Fornebu Properties AS v/ Styrets leder Jan Fredrik Thronsen til rådmann Sommerstad vedrørende kontraktsforhandlinger med IT Fornebu Properties AS. Det fremkommer blant annet av brevet at "Styret i IT Fornebu har ikke vært kjent med at Løfsnes og Ellingsen har forhandlet på vegne av IT Fornebu om bygging av ovennevnte kunnskaps- og kulturpark. Styret har heller ikke vært kjent med at Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen senere har representert Bolten Eiendom AS i samme forhandlinger."
- E-post fra Erik Løfsnes til Eirik Rudi den 12. mai, vedlagt er redegjørelsen (relatert til Entra Eiendom) Løfsnes utarbeidet til tidligere styreleder i IT Fornebu, Tormod Hermansen, forut for at Løfsnes ble ansatt som administrerende direktør i IT Fornebu. E-posten videresendes fra Rudi til rådmannen neste dag med kopi til Geir Øystein Andersen.
- Svarbrev fra Kongsberg kommune v/ Rudi til IT Fornebu v/ Thronsen av 14. mai med kopi til Sommerstad og Andersen. Vedlagt brevet er et antall dokumenter som redegjør for kontakten mellom partene.
- 16. mai, møte i formannskapet, valg av samarbeidspartner og godkjenning av fremforhandlet samarbeidsavtale - rådmannens anbefalte innstilling. Saken sendt tilbake til rådmannen for ytterligere opplysninger/utredning.

- Notat fra Kristin Woje Ellingsen av 11. juni hvor det blant annet redegjøres for eierforholdene i Bolten Eiendom AS og Prinsberg AS.
- Møte den 12. juni mellom rådmannen, Eirik Rudi, Frode Lauareid, Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen hvor Løfsnes blant annet redegjør for sin avgang fra IT Fornebu og blir bedt om å oppgi navn på referansepersoner.
- 13. juni 2012, redegjørelse fra rådmannen i formannskapet og kommunestyret vedrørende beslutningen om inngåelse av samarbeidsavtale med Bolten Eiendom AS. Rådmannens anbefalte innstilling fikk ikke flertall, saken sendt videre til kommunestyret. Rådmannen redegjør muntlig i forhold til "tilliten til Erik Løfsnes". Vedtak fattes iht. rådmannens anbefalte innstilling (sak 53/12) i kommunestyret.
- Avtalen mellom Bolten Eiendom AS og kommunen signeres den 18. juni.
- 20. juni, møte i formannskapet, vedtak om undersøkelse, informasjon angivelig gitt i lukket møte om bakgrunnen for undersøkelsen (men ingen ytterligere informasjon gitt etter det BDO har kunne kartlegge).
- 27. juni, møte i kontrollutvalget

## 5.2. Prosessen for utvelgelse av kommunens samarbeidspartner

### 5.2.1. *Organisering av utvelgelsesprosessen*

Fra mandatet hitsettes:

*Hvordan utvelgelsesprosessen av samarbeidspartner har vært organisert, herunder møter og forhandlingsopplegg og om prosessen kan anses å ha vært en reell utvelgelsesprosess hvor alle parter har hatt mulighet til å konkurrere på like vilkår.*

Utvelgelsesprosessen for valg av samarbeidspartner har i hovedsak blitt forestått gjennom en partnersøksprosess hvor medlemmer av prosjektorganisasjonen har nevnt mulige kandidater i "brainstormingsmøter" og lignende. Videre har det vært invitert til og gjennomført åpne møter/seminarer (Industrikonferansen den 24. juni 2011 og presentasjon av parallelloppdrag fysiske hovedløsninger den 5. desember 2011), det ble foretatt sonderinger mot mulige kandidater, mottatt direkte henvendelser og gjennomført en åpen kunngjøring gjennom annonsering i Aftenposten og Laagendalsposten.

Alle kandidater som har meldt seg har fått mulighet til å presentere seg for kommunen, representert ved rådmann Sommerstad, Eirik Rudi og Lars Wang. De som har ønsket å presentere seg har i tilstrekkelig tid før presentasjonen skal finne sted fått oppgitt tidspunkt for presentasjonen og lik informasjon fra kommunens side har blitt oversendt og/eller vært tilgjengelig for kandidatene, deriblant kriteriene for utvelgelse. Det har blitt foretatt en skriftlig vurdering av kandidatene.

Kriterier for utvelgelse av samarbeidspartner fremkommer i notat av 31. august 2011 utarbeidet av Lars Wang, Ingebjørg Trandum og Geir Øystein Andersen med betegnelsen "Prosess for avklaring av organisering og eierskap i KKP". Her redegjøres det blant annet for prosessen for valg av potensielle partnere og hvilke kriterier som bør danne utgangspunkt for valg av partner(e). Kriteriene som er angitt i notatet er som følger:

**Langsiktighet** - partnere må være troverdige i forhold til å, sammen med KK evt. BFK, kunne ta ansvar for å være en langsiktig utviklingspartner. Det er for eksempel ikke aktuelt med partnere som ønsker mulighet for å selge seg ut uten ut fra spesielle forutsetninger.

**Strategisk samarbeid** - det forutsettes at partnere har forutsetninger for å kunne være en strategisk samarbeidspartner og bidra til at KKP eiendom kan levere og tilpasse eiendom til de behov som Kongsberg som kunnskaps- og kulturby har både i dag og i framtiden. Dette betyr at partnere må ha forutsetninger for å bidra til å realisere visjon(er) og strategiske mål knyttet til KKP.



**Kompetanse og erfaring** - det vektlegges erfaring, relevante referanseprosjekter samt samarbeidspartnere og nettverk. Aktuelle partnere må redegjøre for på hvilken måte de gjennom egne prosjekter og samarbeidskonstellasjoner har bidratt til totalt verdiskaping (regionalt, lokalt, i bedrifter mv). Viktige kompetanseområder er i utgangspunktet eiendom- og eiendomsutvikling, innovasjonssystem, kunnskapsutvikling, byutvikling og læring.

**Finansiell styrke** - aktuelle partner må dokumentere evne og vilje til å kunne sikre finansiering av nødvendig bygging for KKP på kort og lang sikt. Dette betyr også å kunne ha mulighet for å gå inn med tyngre investeringer enn det som i utgangspunktet legges til grunn (for eksempel gjennom erverv av grunn, og/eller etappevis utbygging).

**Risiko og avkastning** - det forutsettes partnere som kan gå inn på avtaler hvor risiko og avkastning avveies. Dette betyr at langsiktig avkastningskrav på investert kapital avspeiler den risiko og forutsigbarhet som ligger i prosjekter. Dette betyr for eksempel at langsiktighet og stort volum hos leietakerne (spesielt offentlige) avspeiler seg i lavere kostnadsnivå.

Utvelgelsesprosessen førte frem til innstillingen om valg av samarbeidskonstellasjonen IT Fornebu/Utstillingsplassen. Dette er synliggjort gjennom vurdering nedfelt i notat av 2. mars 2012. Denne vurderingen er gjort av rådmann Sommerstad, Eirik Rudi og Lars Wang, hvor de to sistnevnte har ført vurderingen i "pennen".

Vurderingen av aktørene som fremkommer i notat av 2. mars 2012 er som følger:

#### **Aktuelle partnere**

Nedenfor er det gjort en innledende vurdering av aktørene i lys av de mål for et mulig partnerskap som er skissert ovenfor. Det legges til grunn at en rekke forhold må avklares og avtales i en evt videre prosesser.

#### **Morgenstjernen AS**

Morgenstjernen AS (MS) er en relativt liten eiendomsaktør. Selskapet har levert flere eiendomsprosjekter til kommuner, med særlig vekt på helse og omsorgsbygg. Prosjektene er av begrenset størrelse og kompleksitet. MS har ikke hatt leveranser til universitets- eller høyskoler eller til FoU-aktører knyttet opp mot undervisning.

MS er i stor grad inne i tidlig fase på prosjekter og har sin verdiskaping i stor grad knyttet til å sørge for regulering, konseptutvikling og organisering av byggherrefunksjonen. MS selger seg ofte ut før selve bygget skal finansieres.

MS har ikke gått inn i noen vurdering av Alt. A og Alt. B ut over en generell interesse for Vestsida og innspill om at anlegget også bør ha omsorgsfunksjoner. MS har imidlertid vært i kontakt med ulike eiendomsbesittere på Kongsberg og har i dag opsjon på kjøp av Meierigården (Nytorget).

#### **Utstillingsplassen AS / IT Fornebu AS**

Utstillingsplassen AS og IT Fornebu AS (UIF) har valgt å presentere seg samlet som en potensiell samarbeidspartner for KK. UIF er til sammen en stor aktør i norsk sammenheng og har relevante referanseprosjekter, spesielt Terningen Arena på Elverum som er flerbruksanlegg som blant annet rommer Høgskolen i Hedmark. Også Biohuset på Hamer og Vekstsenteret på Kongsvinger anses som relevante referanser når det gjelder å legge til rette for felles arenaer for undervisning, næringsutvikling, innovasjon mv.

Kunnskaps- og innovasjonsparken - IT Fornebu anses også som en relevant og tung referanse. Selv om IT Fornebu er et prosjekt med mange aspekter og har vært omdiskutert som strategisk satsning i det norske innovasjonssystemet, er det ikke tvil om at IT Fornebu i dag er en sentral eiendomsaktør i arbeidet med transformasjon av Fornebu.

Gjennom samarbeid med og tidligere erfaring fra Entra har aktørene ytterligere relevante referanseprosjekter (Papirbredden, Rockheim mv.).

Selv om det legges det her til grunn at det primært er som eiendomsaktører UIF kan være en partner på Kongsberg anses grupperingen å ha godt kjennskap til det norske innovasjonssystemet og gode forutsetninger for å forstå samspillet mellom eiendoms- og

*innholdsutvikling (jfr. for eksempel prosjekt Kongsbergskolen, NCE, entreprenørskap i skolen mv.).*

*UIF har nødvendig kompetanse/kapasitet i egen organisasjon for å gjennomføre et prosjekt som KKP. UIF kan også levere "komplett" eiendomsforvaltning dvs. fra ideutvikling via bygging til drift og servicefunksjoner.*

*UIF har gitt en kvalifisert vurdering (riktignok ut fra begrenset kunnskap) av Alt. A og B for fysisk løsning og har også konkretisert en mulig selskapsmodell (felles AS også med mulighet for flere aksjonærer som for eksempel fylkeskommunen og SIVA). Det er også skissert en modell med mulighet for å skille ut egne eiendommer og slik sett kunne optimalisere en portefølje på sikt.*

*Det er også konkretisert et leienivå i tråd med vurderingen i rapporten om fysisk hovedgrep.*

### **Gulbrandsen utvikling AS**

*Gulbrandsen utvikling AS (GU) eies 100 % av Rolf Aksel Gulbrandsen. Formålet til selskapet er å yte konsulentvirksomhet i forbindelse med utvikling, kjøp, salg og investeringer, herunder innen fast eiendom og investeringsvirksomhet i denne forbindelse. GU har i samarbeid med ulike andre aktører vært med på å utvikle blant annet Asker kulturhus samt Kolbotn torg som inneholder blant annet leiligheter, kulturhus og parkeringsanlegg.*

*GU presenterte to ulike alternativ som begge tok utgangspunkt i at GU danner et selskap 100 % eid av GU og hans samarbeidspartnere. Begge alternativ tar utgangspunkt i at kommunen selv skal stå ansvarlig for å regulere tomten, samt å ta risikoen for alle kostnader frem til endelig leiekontrakt er inngått. Videre er det forutsatt at GU selv får velge prosjekt/prosjekteringsansvarlige, finansieringspartner og arkitekt.*

*Det må anses å være en svakhet ved løsningen at GU har forutsatt å bruke egenvalgt arkitekt. I et prosjekt som har et stort fokus i lokalmiljøet knyttet til utforming og samhandling med byens eldre bygningsmasse, er det av stor viktighet at det legges opp til en bred arkitektkonkurranse for å sikre at prosjektet får den beste arkitektoniske løsningen.*

*Det ble i presentasjonen fokusert mye på det som skal skje frem til bygget står ferdig. Hvordan GU stiller seg til å være en langsiktig samarbeidspartner fikk vi uklare svar på. Løsningen som er presentert gir GU liten eller ingen risiko. Kommunen må dekke alle kostnader frem til leiekontrakter er inngått. I tillegg må kommunen selv ta ansvaret å få tomten ferdig regulert. Det er her mye av en potensiell verdiskapning ligger. Dette betyr at hvis prosjektet blir stoppet har GU ikke hatt noen kostnader utover egen arbeidsinnsats, mens hvis prosjektet blir suksess vil GU gjennom leiekontraktene få god avkastning på et prosjekt som for GU har hatt svært lav risiko ift. økonomisk tap.*

*Som Morgenstjernen gikk ikke GU inn i noen vurdering av Alt. A og Alt. B. Det var Vestsiden som var fokuset i presentasjonen.*

Det påpekes at vurderingen av de to førstnevnte aktørene Morgenstjernen AS og Utstillingsplassen AS / IT Fornebu AS er identisk med den vurdering som er ført i pennen i notat fra Lars Wang til rådmannen den 7. februar.

Konklusjonen i vurderingen av 2. mars 2012 er at:

*Av de tre aktører som det er gjennomført møter med anses UIF klart å være den aktøren som er best kvalifisert. UIF anses å oppfylle de oppsatte kriterier på en god måte.*

Den videre prosessen med endringer i den vinnende samarbeidskonstellasjonen er dårligere dokumentert. Forut for at den valgte samarbeidskonstellasjonen ble presentert den 18. april vurderte kommunen tre kandidater opp mot hverandre og fant frem til den (UIF) som for kommunen fremsto som en klar vinner. Kort tid etter at UIF er valgt som samarbeidspartner, endres sammensetningen av den vinnende konstellasjonen uten at det foretas noen ny skriftlig vurdering, verken av kandidatene opp mot hverandre, eller av de nye selskapene (Bolten Eiendom AS og

Ambolt S.A.) som nå utgjør den vinnende konstellasjon. Da rådmann Sommerstad, Eirik Rudi og Lars Wang vurderte de opprinnelige kandidatene opp mot hverandre, var det særlig selskapsesifikke forhold knyttet til blant annet Utstillingsplassens og IT Fornebus referanseprosjekter som ble trukket frem i den skriftlige vurderingen som begrunnelse for valget. Det er ikke personene Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen som trekkes frem i den skriftlige vurderingen fra 7. februar og 2. mars 2012. Etter at konstellasjonen endret seg, er dette også endret. Da vektlegges kompetansen personene hadde som den vesentlige begrunnelsen for valg av samarbeidspartner og ikke de "selskapsmessige" vurderinger som ble gjort den 7. februar og den 2. mars.

BDO har gjennomgått referater fra møter i Koordineringsgruppen og Styringsgruppen for KKP prosjektet. Det fremkommer her ikke relevant informasjon i forhold til BDOs mandat. Det foreligger ikke referater fra møter i Prosjektsekretariatet.

BDO har valgt å gjengi hva sentrale personer som representerte kommunen i utvelgesprosessen har forklart om denne samt hva de "tapende" parter har opplyst.

Lars Wang (LW) har forklart seg om utvelgelsen av kandidat:

*Det var 3 miljøer som ønsket å ha samtaler om mulig partnerskap. KKE/KK ønsket at LW også skulle delta i samtaler med de aktører som hadde meldt sin interesse. I de tre møtene som ble gjennomført deltok LW sammen med Eirik Rudi og rådmannen. På grunnlag av de tre samtalene med interesserte aktører ble det utarbeidet et utkast til notat av LW hvor de to første aktørene (IT Fornebu/Utstillingsplassen og Morgenstjerne) ble vurdert. Dette notatet ble gjennomgått og supplert/ferdigstilt av Eirik Rudi på grunnlag av møtet med Gulbrandsen den 1.3. LW sitt hovedinntrykk av presentasjonen til Gulbrandsen utvikling var at denne var klart svakere enn UP/ITF. Det ble også umiddelbart etter de tre møtene gjort en kort oppsummering av rådmann/ER/LW av hovedinntrykkene fra samtalene, noe som også er en del av grunnlaget for notatene i etterkant. Det var KKE i samarbeid med rådmannen som på bakgrunn av møtene/notatet tok beslutningen om hvilken partner man ønsket å gå videre. LW er ikke kjent med nøyaktig når dette skjedde.*

Eirik Rudi (ER) har i sitt første intervju med BDO forklart seg om evalueringen av kandidatene:

*Det var et tydelig skille mellom aktørene. Morgenstjernen er en relativt stor eienomsaktør, men hadde jobbet lite med denne type bygg. Morgenstjernen sitt pre var å presentere hvor verdiene lå i prosjektet, bl.a. ved regulering av eiendom. Typisk hadde de fokus og kunnskap om realisering av verdiene i prosjektet tidlig slik at de hadde fokus på tidligfasen i prosjektet. ER viser til notatet av 31.8.11, Morgenstjerne sin presentasjon. KKP savnet langsiktigheten i Morgenstjerne sin presentasjon.*

*Det samme gjaldt Gulbrandsen hvor fokuset var på tidlig fasen. Det var lite innspill på hva som skulle skje videre, og ingen fokus på langsiktighet.*

*Løfsnes og Co hadde tanker og fokus også på det langsiktige samarbeidet, og det var det som var utslagsgivende på hvorfor man gikk for denne konstellasjonen. Et annet vesentlig moment var deres kompetanse og erfaring knyttet til relevante prosjekter. De hadde et langt mer helhetlig fokus. Utstillingsplassen var på dette tidspunkt en del av denne konstellasjonen.*

*Det foreligger en kortfattet evaluering av de tre aktørene som ligger i Kontrollutvalgsdokumentasjonen. Denne er utarbeidet av Lars Wang (første delen av dette som går på Morgenstjernen og IT Fornebu); ER har utarbeidet dokumentasjonen relatert til Gulbrandsen. Vedlegg 10 i dok til Kontrollutvalget.*

*I midten av mars (22. mars), i etterkant av kommunestyremøtet, ble det sendt en meddelelse til alle aktørene om kommunens valg av samarbeidspartner og det ble avtalt et oppstartsmøte med valgt partner den 29. mars 2012.*

*På et forberedende møte mellom KKE og rådmannen ble det bestemt at ER og Wang sammen med ass. rådmann skulle utgjøre forhandlingsutvalget fra kommunens side.*

*På møtet den 29. mars møtte de nevnte tre personer, og fra samarbeidskonstellasjonen møtte Løfsnes og Kristin Woie Ellingsen. Møtet startet med en rundtur i det aktuelle utbyggingsområdet. På denne rundturen var også Trandum med.*

*I den andre delen av møtet drøftet de hvordan man skulle gå videre, og det ble enighet om at kommunen skulle utarbeide et første utkast til samarbeidsavtale.*

*ER opplyser at Løfsnes og Ellingsen stilte som representanter for IT Fornebu og Utstillingsplassen på dette møtet, men ER forsto ikke IT Fornebu sin rolle slik at IT Fornebu selv skulle investere i prosjektet. ER la til grunn at Løfsnes og Ellingsen hadde de fullmakter fra IT Fornebu som de trengte i forhold til å delta i prosessen og foreta valg i forhold til samarbeidet med Utstillingsplassen og annet.*

*Eneste gangen ER traff noen fra Utstillingsplassen var i forbindelse med presentasjonen i januar 2012. Der var det to representanter for Haugan-familien representert samt Sannerud. All aktiv kommunikasjon kommunen hadde med samarbeidskonstellasjonen var gjennom Løfsnes og Woje Ellingsen.*

Eirik Rudi har i intervju nummer to med BDO forklart seg nærmere om valg av aktør og spørsmålet om de tre aktørene fikk lik informasjon i utvelgelsesprosessen.

Rudi har her opplyst at alle de tre aktørene fikk like lang tid til å presentere seg (det var satt av to timer til hvert møte), de samme tre fra kommunens side var tilstede på alle de tre møtene (de var tilstede under hele møtet), og alle møtene fant sted i Tårnrommet på Rådhuset. Alle de tre aktørene hadde mulighet til å benytte visuelle hjelpemidler under sine presentasjoner, men kun Utstillingsplassen/IT Fornebu og Morgenstjernen benyttet seg av slikt.

ER ble spurt om alle de tre konkurrentene fikk den samme informasjonen fra kommunen forut for deres presentasjoner, hvorpå han forklarte:

*ER opplyste at det gjorde de. Samme invitasjon ble sendt til Aasand og de andre. Det ble ikke gitt noen ytterligere informasjon fra ER sin side eller fra andre som han kjenner til.*

ER ble forevist e-post fra han selv til Erik Løfsnes med kopi til Woje Ellingsen, Monica Haugan og Terje Haugan datert 21. januar 2012. I e-posten vises det til at han har "lagt ved utdrag av en rapport som inneholder en vurdering av de fysiske hovedløsninger". Videre fremkommer det blant annet: "Avslutningsvis kunne jeg tenke meg en liten tilleggsutfordring til møtet. Vil det være mulig å tenke seg en husleiekostnad på kr 2000,- pr m2?" ER ble spurt om dokumentasjon som skal være vedheftet denne e-posten (dokumentasjon som BDO tidligere ikke hadde mottatt) og om hvorvidt den samme informasjonen og tilleggsutfordringen ble gitt også de to andre aktørene. Rudi har gitt tilsvaret på dette og oversendt etterspurt dokumentasjon.

*Jeg har gjennomgått alle epostene og har ikke funnet ytterligere skriftlig dokumentasjon på kommunikasjon med Aasand enn det som allerede er oversendt til kontrollutvalget. Men det var flere telefonsamtaler mellom meg og Aasand for å få endelig avklart møtetidspunkt. Det var opprinnelig forsøkt å få til møte 21. februar, men møtet ble flyttet til 1. mars. Jeg husker ikke nøyaktig hvorfor, men jeg er rimelig sikker på at dette var på grunn av at det ikke passet for alle og at 1. mars var den første datoen som alle nødvendige deltakere hadde anledning. Aasand fikk i epost 13. februar oversendt samme informasjon som de andre aktørene knyttet til hvilke tema som kommunen ønsket at Gulbrandsen skulle gjennomgå på møtet. I tillegg ble det i samme epost fra 13. februar oversendt endelig versjon av rapporten "Fysiske løsninger. Prosjekt Kongsberg kunnskap- og kulturpark".*

*Aktørene som hadde presentert seg på et tidligere tidspunkt hadde også fått oversendt samme rapport, men da en rapport som fortsatt var et utkast og ikke inneholdt like mye informasjon. Det ble i tillegg oversendt en epost til Aasand 14. februar som ligger i det første vedlegget i epost sendt til BDO 30.08.12. Etter epostene som ble sendt 13. og 14. februar til Aasand ble endelig avklaring rundt møtedato og andre avklaringer tatt på telefon. Jeg finner ikke skriftlig dokumentasjon på at jeg ba om en tilbakemelding på utfordringen som var gitt til de andre knyttet til leiekostnad tilsvarende kr 2000 pr m2,*

men i den grad dette blir et tema, er jeg er sikker på at dette ble nevnt i en av telefonsamtalene jeg hadde med Aasand forut for møtet 1. mars. I presentasjonen til Gulbrandsen er leiekostnad et av punktene som ble gjennomgått.

Formannskapsmøtet der saken om KKP-prosjektet var til behandling ble gjennomført 22. februar. Det er vanlig at sakspapirene sendes ut ca 11 dager på forhånd. På tidspunktet jeg hadde første kontakt med Aasand i midten av februar var derfor sakspapirene allerede offentliggjort på kommunens hjemmeside. Dokumentene som var vedlagt epost til Løfsnes og co 24. februar og Morgenstjernen har jeg vedlagt nedenfor. Dette er de samme dokumentene som ble brukt i formannskapsaken i februar og kommunestyresaken i mars. Når Aasand og Gulbrandsen var i møte med kommunen 1. mars var allerede informasjonen som ble sendt til Løfsnes og co 24. februar og Morgenstjernen v/ Eirik Daniel Hansen 7. mars offentlig kjent fordi formannskapsmøtet var gjennomført. Det ble fra kommunens side på møtet med Aasand og Gulbrandsen gitt informasjon om prosessen videre og det var derfor unødvendig å sende samme epost til Aasand og Gulbrandsen.

BDO: Hvorfor spør ER her om denne tilleggsutfordringen?

Dette grunnet at det er dette prisleiet HiBU kunne bevege seg opp til. ER påpeker at dette ikke var et viktig tema. Han mener de hadde referanseprosjekter som synliggjorde at dette var mulig. Han mener at det fremkommer at Gulbrandsen også har vist til priser i sin presentasjon.

ER ble forevist e-post fra ham selv til Erik Løfsnes med kopi til Woje Ellingsen, Monica Haugan, Terje Haugan og Tron Sanderud datert 24. februar 2012. I denne e-posten stiller Rudi spørsmål om hvilke møtetidspunkt som passer i forhold til eventuelle nye samtaler i etterkant av kommunestyremøtet den 14. mars. ER ble spurt om Morgenstjernen fikk det samme spørsmål i forhold til mulige møtetidspunkt?

I eposten sendt til Morgenstjernen 7. mars ble det ikke stilt spørsmål om mulig møtetidspunkt. Dette har sammenheng med at kommunen på dette tidspunktet hadde gjennomført evaluering av alle aktørene og konklusjonen var at Morgenstjernen ikke ville bli valgt til kommunens samarbeidspartner. Da var det unaturlig å skulle legge opp til å sjekke ut mulige møtedatoer.

ER vil på det sterkeste avvise at man hadde gjort noen endelig avgjørelse før Gulbrandsen presenterte seg. Dette ble heller aldri signalisert for IT Fornebu/UPL. ER stiller spørsmål med hva det vil gagne prosjektet å ikke åpne for en annen aktør hvis de meldte seg? Hadde det allerede vært tatt en endelig beslutning som var meddelt aktørene så ville det ha vært et problem. Ingen fikk her vite noe om valget (innstillingen) før etter kommunestyremøtet den 14. mars.

Når man ser på hva som ble presentert fra Gulbrandsen opp mot den som ble valgt så er ER rimelig trygg på at deres evaluering var riktig.

I eposten sendt til Løfsnes og co 24. februar stiller dere (BDO) et spørsmålstegn ved om følgende setning "For å forberede eventuelle nye samtaler i etterkant av kommunestyremøtet 14. mars ønsker jeg en tilbakemelding hvilke møtetidspunkt som kan passe for dere." kan bety at vi allerede på dette tidspunktet hadde bestemt oss for samarbeidspartner på tross av møtet som skulle gjennomføres 1. mars med Aasand og Gulbrandsen. Min kommentar til dette er at følgende avsnitt tidligere i eposten "Det betyr at dersom det blir flertall for å videreføre prosjektet ønsker vi å igangsette samtaler med en utvalgt samarbeidspartner kort tid etter 14. mars. I forhold til hvilken aktør vi ønsker å samtale videre med gjenstår det ett møte med en aktør som har meldt sin interesse før vi kan ta endelig stilling til dette spørsmålet. Jeg regner med at vi kan gjøre en beslutning i slutten av uke 9 eller i begynnelsen av uke 10." viser at dette ikke er tilfelle. Det ble ikke sendt ytterligere eposter fra meg til Løfsnes og co før jeg tok kontakt med Løfsnes i etterkant av kommunestyremøtet 14. mars.

ER forklarte at de var 3 personer som tok vurderingen av samarbeidspartner. Lars Wang ble selvsagt lyttet til pga hans erfaringer og bakgrunn, og det var jo nettopp det han skulle gi innspill på. ERs vurderinger på dette området var i samsvar med Wang sine, og dette var også rådmannens oppfatning. De var enige i konklusjonen om å gå for IT Fornebu/UPL.

*Fokuset til de ulike aktørene var viktig. Morgenstjernen og Gulbrandsen valgte å fokusere mest på den tradisjonelle eiendomsutviklingsmodellen; bygge og selge videre. IT Fornebu/UPL hadde selvsagt også et fokus på utviklingen frem til bygget skulle stå ferdig, men i tillegg hadde de et fokus på hva som skulle skje etter at bygget sto ferdig. Det ble kommunens side kommunisert et ønske om et langsiktig samarbeid.*

*Gulbrandsen tapte "kampen" på langsiktighet og risikomomentet. Fokuset var at kommunen tok risikoen frem til byggestart og sto for kostnadene, og samtidig var det lagt opp til et samarbeid med arkitekt uten anbud. IT Fornebu/UPL hadde ikke lagt opp til et samarbeid med en spesiell arkitekt. Dette var i hvertfall ikke hva de presenterte.*

*ER påpeker at rådmannen ikke hadde fullmakt til å velge partner før etter 14. mars.*

*Innstillingen mellom Morgenstjernen og IT Fornebu/UPL var tatt tidlig i februar, men i forhold til Gulbrandsen var det åpent frem til etter deres presentasjon.*

Astrid Sommerstad (AS) har forklart seg om sin rolle i utvelgelsen:

AS ble gjort oppmerksom på at etter hva BDO vet, fant det sted møter/presentasjoner med tre mulige samarbeidspartnere; Morgenstjernen AS og IT Fornebu/Utstillingsplassen den 30. januar og Gulbrandsen Utvikling AS den 1. mars. Var hun selv med på disse tre møtene? Deltok hun på hele møtet med alle tre?

*AS forklarte at hun deltok på alle tre møtene og mener også at hun var til stede hele tiden under møtene. I alle fall de to den 30.1. Etter å ha tenkt seg om mener hun at hun også var med hele tiden under Gulbrandsens presentasjon den 1.3.*

Den 2. mars foreligger det en skriftlig evaluering av de tre kandidatene foretatt av Eirik Rudi og Lars Wang. Var hun selv delaktig i denne vurderingen?

*AS forklarte at de 3 fra kommunens side som deltok under presentasjonene hadde en kort intern felles gjennomgang i etterkant av den enkelte presentasjon der de drøftet sine oppfatninger og synspunkter på det de hadde fått presentert. Det var Lars Wang som så i etterkant førte disse vurderingene "i pennen". Hans første utkast til evalueringsnotat forelå før Gulbrandsen holdt sin presentasjon den 1.3.*

*BDO fikk overlevert kopi av notat fra Lars Wang til AS datert 7.2.12 vedr. "Partnerskap utbygging KKP - vurderinger". Dette var et notat som var et resultat av de vurderingene som AS, Eirik Rudi og Lars Wang gjorde umiddelbart etter møtene med de to kandidatene som presenterte seg den 30.1. Lars Wang fikk i oppdrag å systematisere deres vurdering og som resulterte i det nevnte notatet. AS påpeker at de alle tre sto bak denne vurderingen og at de var samstemte i denne.*

BDO: Ble noen av Gulbrandsens referanser kontaktet?

*AS forklarte at ingen av referansene han oppga ble kontaktet, men at dette ikke var noen forskjellsbehandling av Gulbrandsen. De kontaktet heller ikke referanser de andre hadde oppgitt, så slik sett ble alle behandlet likt.*

*I forhold til vurderingen av Gulbrandsen, opplyste AS at løsningene ikke besvarte godt nok kriteriene som var utarbeidet og kjent på forhånd så derfor så vi ingen grunn til å spørre om hvordan han var som samarbeidspartner.*

AS ble spurt om de interessentene som meldte seg på som mulige samarbeidspartnere for kommunen ble likebehandlet?

*AS forklarte at kommunen i sin saksbehandling hadde tilstrebet så langt mulig å få til en likebehandling og hun mener at de hadde lykkes godt i dette.*

Assisterende rådmann Petter Naper Hansson (PNH) har gitt følgende forklaring vedr. identifisering og utvelgelse av samarbeidspartner:

PNH har vært leder av Koordineringsgruppen for prosjekt Kunnskaps- og Kulturpark (KKP) siden denne ble etablert, arbeidet i denne gruppen satte egentlig i gang først fra juni 2011 etter at intensjonsavtalen kom på plass.

I koordineringsgruppen har det vært 10-12 medlemmer. Lars Wang har vært sekretær for gruppen. Alle i koordineringsgruppen skal ha vært informert om det som har skjedd i KKP-prosessen.

På spørsmål om hvorvidt identifisering og valg av mulig samarbeidspartner for kommunen har vært et tema for koordineringsgruppen og noe som han selv har kunnskap om, opplyste PNH at han selv ikke har vært direkte involvert i dette arbeidet.

PNH forklarer at det ligger føringer relatert til spørsmålet om samarbeidspartner i intensjonsavtalen fra juni 2011. Han husker at det har vært en "brainstorming" i et koordineringsgruppemøte vedr. mulig samarbeidspartner. Det ble da nedtegnet på tavla i møterommet en rekke mulige kandidater. Deriblant;

- SIVA
- Entra
- Statsbygg
- Oslo Næringseiendom (Gabrielsen og Stokke som hadde vært inne i lignende prosesser)
- Lokale utviklere/entreprenører på Kongsberg

IT Fornebu ble også nevnt i møtet. Han husker ikke hvem som nevnte disse, men det kan ha vært Lars Wang som var den som nevnte flest kandidater.

PNH opplyste at han selv ikke var aktiv i forhold til å kontakte mulige kandidater på vegne av kommunen. Det var KKE ved Rudi, rådmannen og evt. Lars Wang som var involvert i dette.

Han tror også at kandidater som Skanska, Veidekke og NCC ble foreslått og evt. kontaktet, men han vet ikke om disse viste noen interesse.

Han var selv i kontakt med Statsbygg. Dette var i forbindelse med møter på HiBU i en annen anledning. Han nevnte da KKP-planene og lurte på om Statsbygg kunne være interessert. Tilbakemeldingen han fikk fra Statsbygg var at "bestillingen" mått komme fra departementet hvis de skulle gå inn på et slikt prosjekt. PNH forklarte at etter hans syn ville det vært "politisk" riktig å fått med seg Statsbygg.

I forhold til evalueringen av mulige samarbeidspartnere så var han selv ikke delaktig i dette. Han var kun på "kopilisten" i forhold til den evalueringen som ble foretatt. Evaluering av kandidatene var heller ikke oppe som noe tema i noe koordineringsmøte.

Selv om valget av samarbeidspartner har vært kommunens anliggende og rådmannens ansvar har det i media vært fremsatt påstander om at HiBU ved rektor Kristin Ørmen Johnsen har hatt en rolle i dette.

Kristin Ørmen Johnsen (KØJ) har blant annet opplyst følgende ovenfor BDO:

KØJ forklarte at de har vært forsiktige i forhold til å påvirke politiske prosesser. De har ikke hatt noe med dannelse av eiendomsselskapet i Kongsberg å gjøre.

Vi anbefalte kommunen å ta kontakt med SIVA og Statsbygg som mulige byggherrer. Høgskolen fikk vite at disse aktørene ikke hadde mulighet til dette pga sine formålsmessige begrensninger.

Det var for HiBU en forutsetning at kommunen var med i en slik konstellasjon. Dette også ut fra at kommunal aktivitet ville foregå i bygget. De ønsket en OPS løsning, altså et offentlig privat samarbeid.

KØJ opplyste at det var rådmannen i Kongsberg som var ansvarlig for å "lage et eiendomsselskap".

Etter hva KØJ vet så var det en anbudsrunde omkring hvilke aktører som kunne ønske seg å samarbeide med kommunen om KKP-prosjektet. Rådmannen mange eiendomsutviklere til et

*møte hvor tomta og KKP-prosjektet ble presentert. HiBU var også tilstede. Koplingen, 'industri og utdanning' ble presentert i dette møtet.*

*Rådmannen skulle i dialog med ulike eiendomsutviklere som hadde meldt sin interesse for prosjektet ovenfor kommunen. HiBU hadde ikke noe videre med denne prosessen å gjøre.*

*Samme dag som formannskapet ble informert om beslutningen om valg av samarbeidspartner, ble HiBU også informert om dette. KØJ ble informert av Kai Mjøsund om dette, og hun mener også at KKP prosjektstyret ble informert. Deretter gikk saken videre til kommunestyret.*

KØJ ble spurt om hun selv eller andre i HiBU hadde vært involvert i prosessen med identifisering og utvelgelse av samarbeidspartner for Kongsberg kommune.

*Verken henne selv eller HiBU har lagt noen føringer i forhold til valg av aktør. Hun opplyste at om de hadde gjort det "vill dette være uprofesjonelt". Det eneste signalene de har gitt er at de gjerne hadde sett SIVA eller Statbygg som aktører.*

*KØJ opplyser at hun ikke har vært involvert i denne prosessen og at heller ingen andre ved HiBU har vært dette etter hennes kunnskap.*

*Hun har selv har sittet i styringsgruppen for prosjektet som er ledet av rådmannen.*

Hun ble spurt om kommunens valg av samarbeidspartner noen gang har vært tema i styringsgruppen.

*Det er ofte Mjøsund som har deltatt i disse møtene, men i de møter hvor hun har vært har ikke dette vært noe tema. Hun viser til at hun har full tillit til rådmannen og kommunen i denne saken og de valg de gjør.*

KØJ ble spurt om hun selv har gitt informasjon til Kongsberg kommune om sine erfaringer med Entra eller Løfsnes fra Papirbredden:

*Nei, hun er ikke spurt om å være noen referanse eller blitt spurt om dette.*

*Hun opplyste at hadde hun blitt spurt hadde hun sagt at samarbeidet med Drammen kommune og Entra var veldig greit.*

### **5.2.2. Tilbakemeldinger fra ytterligere aktører**

BDO har søkt å identifisere hva de aktører som ikke nådde opp i konkurransen har gitt av tilbakemeldinger til kommunen.

Som tidligere omtalt var det i desember/januar tre parter som hadde meldt sin interesse for å bli kommunens samarbeidspartner; IT Fornebu/Utstillingsplassen, Oslo Næringseiendom v/Steinar Stokke og Morgenstjernen AS.

Oslo Næringseiendom trakk seg fra den videre prosessen i midten av januar 2012 grunnet kapasitetsproblemer.

Morgenstjernens eneste tilbakemelding til kommunen etter at de hadde fått beskjed den 22. mars om valg av partner var "lykke til".

BDO har vært i kontakt med Eirik Daniel Hansen med forespørsel om en samtale/intervju. Hansen har ikke ønsket dette. Men Hansen har overfor BDO opplyst at "Vår direkte kontakt med kommunen har vært ryddig."

Rolf Gulbrandsen (RG), eier av Gulbrandsen Utvikling AS, har forklart seg for BDO i saken. Han har opplyst at de var en av tilbyderne sammen med Link arkitektur AS i den Doffin-utlyste kunngjøringen om parallelloppdrag (arkitektkonkurransen) som fant sted sommer/høst 2011. De nådde ikke opp i den konkurransen. Gulbrandsen har blant annet forklart følgende om den videre



prosessen i forbindelse med kommunens valg av samarbeidspartner (vedleggene det vises til er dokumentasjon som RG overleverte BDO):

*Det at vi tapte arkitektkonkurransen så vi ikke som noen forspilt mulighet for oss.*

*Gjennom Kongstanken ved daglig leder Tore Kristoffersen sendte vi en invitasjon til Kommunen ved Ordfører hvor vi inviterer til et seminar om utbygging på Vestsiden (adressert til kommunestyret i Kongsberg kommune), oversendt den 30.9, vedl. 9.*

*Der hadde vi videre en dialog med Ordfører vedr. dette seminaret, det hele "kokte bort i kålen" grunnet den politiske situasjonen (hvem skulle bli ordfører). Det var dødt med hele kommunen.*

*Vi leste senere i avisen (Laagendalsposten) at det hadde vært kontakt i prosessen ved årskiftet.*

*Vi lærte i ettertid at det hadde vært et møte vedr. KKP den 5. desember. Kommunen hevder at vi var invitert per e-post til dette møtet. Noen ganger har kommunen sendt informasjon rett til Aasand, andre ganger til RG.*

*Gunbjørn, Link eller RG har aldri mottatt noen forespørsel fra kommunen om noe slikt møte.*

*Den 18. januar sier kommunen etter henvisning fra Kongstanken spør de om hvorfor ble ikke vi invitert til møtet den 18. januar til næringssjefen i kommunen Vaskinn. Vaskinn viser til at RG har mottatt en e-post som inviterer til møtet den 5. desember, dette er feil, RG har ikke mottatt noen slik e-post, det samme gjelder Aasand og Link, vedl. 10.*

*Vi synes dette er svært rart. Aasand går på Rådhuset og forhører seg og får tak i Rådmannen, vi fikk deretter en e-post fra Rudi den 14.2 hvor vi blir invitert til et møte, vedl. 11.*

*Ryktet gikk allerede da at IT Fornebu / Utstillingsplassen ville få dette prosjektet.*

*Dette møtet får vi den 1.3, RG forklarer at dette var et veldig spesielt møte. Møtet ble avholdt i et møterom under oppusning ikke mulig å presentere noe eller å tegne. Aasand og RG, Rådmannen, Rudi og Lars Wang møtte. Vi fikk en time til å presentere oss. Det ble ikke spurt noen spørsmål fra kommunens side, Wang sa vel knapt et ord under møtet.*

*Vi har aldri fått noen informasjon om samarbeidsmodell fra kommunen, kun info fra avisen om hva de ville.*

*Vi presenterte forslag til mulige samarbeidsmodeller. Vi hadde laget en masse plansjer vi ikke fikk utlevert/presentert grunnet fasilitetene. Vi leverte også mapper om de selskapene som skulle bistå oss. Skisse til en mulig samarbeidsmodell, vedl. 12.*

*Vi har aldri fått noen tilbakemelding fra kommunen på hvorfor vi ikke ble valgt, heller ingen tilbakemelding på det vi presenterte i møtet den 1.3 ble gitt.*

*Vi sendte også over en invitasjon både ordfører og rådmann til å delta på næringskonferansen i Follo den 19. april hvor tidligere ordfører i Oppegård og RG skulle holde foredrag om den suksesshistorien det hadde vært på Kolbotn sentrum, vedl. 13.*

*RG opplyste at de forsto på dette tidspunkt at vi ikke var aktuelle/ønsket som samarbeidspartner for kommunen.*

*Det kom en e-post den 22.3 fra Rudi til Aasand, vedl. 14. Vi leser denne hvor det står at tre selskaper har man hatt kontakt med i prosessen, men etter en samlet vurdering går de for IT Fornebu/ Utstillingsplassen.*

*RG viste ikke at vi var en av de 3 interessentene det ble vist til i e-posten fra Rudi. RG trodde de hadde 3 andre aktører de snakket med og som det er referert til i e-posten.*

*Historien som de presenterte er ikke i nærheten av RG sin virkelighetsoppfatning.*

*RG kan ikke stå frem og si at vi har hatt noen formell presentasjoner for kommunen. Vi har aldri fått noe fra kommunen som vi selv ikke har tatt initiativet til.*

*Rudi tar kontakt med Aasand for å spørre om de kan offentliggjøre at de er en av tre "tilbydere". RG mener at dette var en henvendelse på e-post, han har ikke denne e-posten. RG bekrefter at han har vært interessert i KKP og at de godt kunne offentlige gjøre navnet, men var overrasket over at de var en av tre tilbyderne kommunen skulle ha forhandlet med.*

*I ettertid oppfatter RG det som om han har blitt brukt av kommunen i denne prosessen.*

*RG ble gjort oppmerksom på at vi har forstått at RG ikke presenterte seg ovenfor kommunen sammen med de to andre tilbyderne den 30. januar 2012, hvorfor ikke?*

*RG opplyser at dette skyldes at de ikke var invitert eller viste om dette møtet i det hele tatt.*

*RG viser til at ingen av de heller ikke har fått med seg noen annonsering i media medio januar 2012 vedr. at interessenter kan melde seg ovenfor kommunen.*

*RG ble spurt om hva han synes om kommunens utvelgelsesprosess for valg av samarbeidspartner med tanke på; åpenhet, kriterier for valg av samarbeidspartner?*

*RG viser til at han eller de andre i hans konstellasjon aldri fikk noen informasjon om hvilke kriterier kommunen skulle velge samarbeidspartner ut fra, derfor var deres presentasjon / tilbud den 1. mars basert på at de "famlet i blinde".*

*Som nevnt har de ikke følt at de var en av de tre som kommunen refererte til og som fikk presentere seg ovenfor kommunen.*

*RG forklarer at dette prosjektet er midt i hans målgruppe og et prosjekt man har gjort flere av tidligere, således synes han det er merkelig at kommunen ikke har realitetsbehandlet hans forslag.*

*Han viser også at tidligere ordfører i Opepegård aldri har fått noen henvendelse fra kommunen vedr. det som ble gjort på Kolbotn.*

Den 23. mars mottar kommunen tilbakemelding på meddelelsen om valg av samarbeidspartner, e-post fra Gunbjørn Aasand hvor det blant annet fremkommer:

*Takk for informasjon. Dere har sannsynligvis valgt en god samarbeidspartner som har stor løfteevne. Det må til for å lykkes. La meg først berømme Rådmann for å ha levert til tid. Et meget godt og gjennomarbeidet saksfremlegg for formannskap og kommunestyre. Jeg vet hvor mye arbeid som ligger bak, og at det var nok mer enn en juleferie som gikk fløyten.*

Samme dag gir også Eirik Daniel Hansen i Morgenstjernen AS sin tilbakemelding per e-post hvor han kort ønsker "lykke til med valget".

#### Annen dokumentasjon i forhold til informasjon gitt av kommunen til Gulbrandsen og Aasand

Rolf Gulbrandsen har stilt spørsmål ved kommunens prosess vedrørende utvelgelse av samarbeidspartner. Blant annet har han vist til at han ikke har mottatt invitasjon eller informasjon om prosjektet og kriteriene for utvelgelse av samarbeidspartner. BDO har, basert på foreliggende dokumentasjon, lagt til grunn at Gulbrandsens samarbeidspartner på Kongsberg har vært Gunbjørn Aasand. Dette blant annet ut fra den foreliggende e-post kommunikasjon og ikke minst ut fra det faktum at Aasand deltok sammen med Gulbrandsen i presentasjonen for kommunen den 1. mars 2012. BDO hadde også forstått det slik at Gulbrandsen har hatt en dialog med Tore Kristoffersen i Kongstanken omkring dette.

Dette er kommentert av Rolf Gulbrandsen i kontradiksjonsprosessen, hvor Gulbrandsen presiserer at Aasand har vært en "hovedkontakt for meg i denne saken og har ikke hatt noen fullmakter til å representere meg/mitt selskap eller uttale seg på mine vegne." Gulbrandsen viser til at en beskrivelse av han selv om Aasand som en enhet ("vi") kan virke misvisende og at alt "som fremkommer er fra meg og mitt selskap Gulbrandsen Utvikling AS" (med referanse til prosjekter og

erfaringer). Han viser også til at Tore Kristoffersen/Kongstanken AS aldri har vært en del av hans "team" og at Kristoffersen kun ved et tilfelle har bedt ham om å følge opp status med kommunen, Kristoffersen har ellers kun "underrettet og gitt meg informasjon som han mener har kunnet være av interesse for meg."

Nedenunder følger referanse til den dokumentasjon BDO har identifisert i forhold til informasjon som skal ha vært gitt til enten Gulbrandsen, Aasand eller Kristoffersen.

- Eirik Rudi sendte per e-post ut invitasjonen til å delta på presentasjon av forslag for ny Kunnskap- og kulturpark (KKP) i Kongsberg sentrum den 1. desember 2011 til en rekke personer. Blant e-post var adressatene [gaasand@online.no](mailto:gaasand@online.no) og [Gulbrandsen@gwu.no](mailto:Gulbrandsen@gwu.no). Det påpekes her at det fremkommer på e-post utskriften at Rolf Gulbrandsens e-post adresse ikke er riktig (ingen d i e-postadressen). Gunbjørn Aasand sin e-post adresse skal være riktig angitt ut fra annen dokumentasjon som foreligger i saken.
- Den 22. desember 2011 oversender Ingar Vaskinn en e-post til Tore Kristoffersen i Kongstanken med tema "Tre investorer vil satse". Her viser Vaskinn til at det "ikke er meningen å lukke prosessen for investorer, snarere tvert i mot." Han viser videre til at Rolf Gulbrandsen skal ha mottatt e-post invitasjon fra Eirik Rudi den 5. desember. Videre viser han til at det på nyåret blir annonsert slik at ytterligere interessenter kan melde seg og at dette blir en åpen invitasjon. I forhold til Gulbrandsen viser han til:

*Ellers så er det bare for Rolf Gulbrandsen å ta direkte kontakt med Eirik Rudi KKE, som har ansvaret for denne prosessen.*

- Den 18. januar 2012 sender Eirik Rudi en e-post til Tore Kristoffersen hvor han viser til e-posten fra Vaskinn rett før jul. Rudi viser til at prosjektet nå har vært annonsert i Laagendalsposten og Aftenposten og at de som har meldt sin interesse vil bli invitert til Kongsberg for å få presentere seg som en mulig samarbeidspartner.
- I e-post av 13. februar 2012 fra Rudi til Gunbjørn Aasand viser Rudi til Aasand sin tilbakemelding til Ingebjørg Trandum om "ønske om å få presentert dere som en mulig samarbeidspartner". Det vises til at det er gjennomført møter med noen aktuelle aktører og det bes om en rask tilbakemelding i forhold til når det kan passe for dem. Videre vedlegges den opprinnelige invitasjonen til møtet som er den samme som er sendt de andre inviterte. Invitasjonen inneholder temaene som kommunen ønsker at aktørene skal presentere for kommunen samt en henvisning til prosjektets webside der relevant informasjon om prosjektet legges ut. Rudi vedlegger videre en rapport, "Fysiske hovedløsninger. Prosjekt Kongsberg kunnskaps- og kulturpark" (denne er også sendt de andre aktørene).
- 14. februar sender Rudi en e-post til Gunbjørn Aasand hvor han viser til telefonsamtale samme dag, denne har videre følgende innhold:

*Du nevnte at dere (Gulbrandsen og Kristoffersen) ikke var blitt informert underveis. Sender deg derfor denne eposten jeg sendte til Kristoffersen i januar som en oppfølging av en samtale Kristoffersen hadde med Ingar Vaskinn i desember 2011.*

*For ordens skyld nevner jeg at etter informasjonsmøtet 5. desember har ingen av aktørene som har vist interesse fått annen informasjon enn det som ligger ute på hjemmesiden til kommunen.*

*Legger også ved presentasjonen som ble holdt 5. desember som dere var invitert til.*

*Når det gjelder møtedato skal jeg sjekke med rådmannen om tirsdag kl 14 neste uke kan passe.*

Rolf Gulbrandsen har i kontradiksjonsprosessen blant annet påpekt at han "aldri har kritisert KK eller prosessen!". Det han har sagt er:

(...) at jeg er/var overrasket og kan/kunne ikke forstå at mitt selskap var en av de tre som Rudi refererte til i sin mail til Aasand den 23. mars 2012 og tilsvarende Rudis forespørsel til Aasand i juni i år om å kunne offentliggjøre meg som en av de som hadde vært vurdert for KKP. Grunnen til dette er at

- Jeg aldri har fått tilbakemeldinger eller svar fra KK på noen av mine henvendelser, brev, forslag, presentasjoner etc.
- Informasjon om prosessen etc. har jeg i all vesentlighet fått ved å lese KKs hjemmeside, lokalavisen og via andre personer
- Det eneste møte vi fikk med prosjektsekretariatet fikk vi etter noen utsettelse på til sammen ca 2 uker først den 1. mars og kom i stand utelukkende på vårt initiativ.

### 5.3. Kommunens engasjement av Bolten Eiendom AS og Erik Løfsnes

Fra mandatet hitsettes:

*Kommunens engasjement av Bolten Eiendom AS og Erik Løfsnes som partnere for etableringen av KKP AS, på hvilket tidspunkt Løfsnes kom i kontakt med KKP-prosessen, og om det er eller har vært bindinger mellom ulike aktører i KKP-prosjektet og Erik Løfsnes og årsakene til at Løfsnes skiftet samarbeidspartnere underveis.*

I forhold til kommunens engasjement av Bolten Eiendom AS og Erik Løfsnes som partnere for etableringen av KKP AS og i forhold til hvilket tidspunkt Løfsnes kom i kontakt med KKP-prosessen så er det også redegjort for dette i rapportens punkt 5.2 - Prosessen for utvelgelse av kommunens samarbeidspartner.

På hvilket tidspunkt Løfsnes kom i kontakt med KKP-prosessen?

Erik Løfsnes har her opplyst at det er vanskelig å tidfeste en eksakt dato for når han ble kjent med at kommunen ville inngå et samarbeid med en ekstern partner for å realisere KKP-prosjektet. Han har vist til at han var kjent med "avtalen mellom de tre partene sommeren 2011" da dette var informasjon tilgjengelig på web. Videre kjenner han flere av arkitektene som deltok i parallellkonkurransen og treffer disse i ulike sammenhenger. Løfsnes var en av flere som ble invitert på presentasjonen i rådhuset den 5. desember.

Bakgrunnen for at Løfsnes ble invitert til møtet den 5. desember synes å være at IT Fornebu og hans navn kom frem i de møter som var i prosjektet.

Eirik Rudi har blant annet forklart følgende omkring dette temaet:

*Innad i prosjektet hadde de en brainstorming for å få opp forslag på aktører som kunne være interessante å invitere til et møte den 5. desember 2011. Denne brainstormingen fant sted i november 2011 i koordineringsgruppa hvor de personer han nevnte tidligere var tilstede. Han husker ikke hvorvidt det var noe frafall, men det finnes referater fra disse møtene. Han tviler imidlertid på at det ble skrevet referat fra denne brainstormingen. Prosjektsekretariatet hadde også diskutert aktuelle kandidater i sin forberedelse til møtet i koordineringsgruppa.*

*Hvilke mulige aktører kom man opp med?*

- IT Fornebu
- Statsbygg
- SIVA
- Gulbrandsen Utv
- Entra Eiendom
- Morgenstjernen eiendom
- Oslo Næringseiendom

- Skanska
- PK Eiendom
- Samt 3 eiendomsbesittere her på Vestsiden (Neuman, AAsand og Bryn)

Alle ble invitert per e-post til møtet den 5. desember hvor det var presentasjoner om prosjektet. Deretter var det møte med de eiendomsutviklerne som møtte opp.

ER ble spurt om hvem som hadde spilt inn IT Fornebu og Erik Løfsnes. ER mener at IT Fornebu var en av de som på et tidlig tidspunkt hadde vist interesse for prosjektet og at dette hadde skjedd allerede før ER kom inn i prosessen. Han antar at Lars Wang og Trandum her kan ha kommet med innspill om at IT Fornebu og Løfsnes var en interessant aktør.

Ingebjørg Trandum har også besvart spørsmålet om IT Fornebu og Løfsnes sin inntreden som interessant:

*Det var Lars Wang som hadde størst kompetanse i sekretariatet når det gjelder utviklere, det var nettopp derfor han var engsjert av kommunen, hans erfaring og kompetanse fra tilsvarende prosjekter. Det var således naturlig at han brakte opp navn i denne prosessen.*

*På spørsmål om hvem som brakte IT Fornebu og Løfsnes på banen så er hun usikker på dette, men Løfsnes var en vel kjent person gjennom utviklingen i Drammen. Selv så kjente hun ikke Løfsnes, hun viste at han var leder av Entra i forbindelse med utbyggingen i Drammen. Hun kjente også til IT Fornebu som en kjent stor utbygger og prosjektet "Fornebu" og utbyggingen av næringsdelen der som er relevant for Kongsberg.*

Lars Wang (LW) har forklart seg om sin rolle i prosjektet i forhold til mulige samarbeidspartnere:

*En del av LWs mandat som rådgiver var også å bidra til at prosjektet på Kongsberg ble gjort kjent for aktuelle/interesserte potensielle samarbeidspartnere, blant annet ved å bidra til kommunikasjon med aktuelle miljøer. Samtidig var dette også en prosess rettet mot å få innspill/signaler fra aktører i markedet og bidra til at prosjektet og kongsbergsamfunnet ble tilført kunnskap om satsninger som kunne ha relevans for Kongsberg. Steinar Stokke fra Oslo Næringseiendom holdt f.eks. foredrag på Industrikonferansen i Kongsberg i 2011 (i regi av KK v/ordføreren) hvor kunnskapsutvikling og partnerskap var viktige tema.*

*LWs utgangspunkt var at et nytt selskap måtte være uavhengig av leverandører (entreprenører, arkitekter, mv.) blant annet ut fra at lov om offentlig anskaffelser ville komme til anvendelse. Samtidig var det et utgangspunkt å bidra til at aktører som på ulike måter hadde erfaringer fra prosjekter med samspill mellom innholdsutvikling (kultur/kunnskap) og eiendom og som hadde innsikt i samarbeid med offentlig sektor hadde kunnskap til arbeidet i KKP-prosjektet. Det var også et fokus på å bidra til at aktuelle lokale aktører fikk kjennskap til og interesse for prosjektet. LW hadde kontakter gjennom prosessen med aktører som Statsbygg, SIVA, Entra, PK Eiendom (stor lokal aktør), Buskerud Fylkeskommune (som også er en betydelig eiendomsbesittter og byggherre i tillegg til å være samarbeidspartner i KKP prosjektet), IT Fornebu, Utstillingsplassen (gjennom ITF) og Oslo Næringseiendom. Flere av aktørene har LW også hatt kontakt med i andre sammenhenger/prosjekter i tiden hvor han har vært engasjert av KK.*

*Gjennom perioden LW har bistått KK har det også kommet en rekke forespørsler direkte til Kongsberg kommune/KKE om mulig partnerskap, herunder lokale aktører/eiendomsbesittere.*

*Et mål i partersøkprosessen var å få med offentlig partnere ut fra ønsket å om sikre legitimitet og langsiktighet. Det ble derfor innledet en tidlig dialog med Statsbygg ut fra at de i prinsippet kunne omstrukturere egen eiendomsmasse og inngå som partner i etaleringen av et nytt anlegg. Både KK og LW var i kontakt med Statsbygg flere ganger gjennom 2011 (Gro Bratsberg og Tore Kidal) for å sondere om dette kunne være aktuelt. Svaret var at dette var en løsning som Statsbygg ikke kunne gå inn på uten gjennom en bestilling fra departementet (KD). Årsaken lå i de rammer som er lagt for Statsbyggs virksomhet. Det lå samtidig til grunn for prosjektsamarbeidet at kontakten med departementet (KD som eier)*

ble ivaretatt av HiBU. At KK skulle ta et selvstendig initiativ overfor KD i spørsmål om Statsbygg skulle få en slik bestilling ble således heller ikke vurdert som aktuelt.

I forbindelse med etableringen av det regionale prosjektet ble det gitt innspill fra LW om at det var viktig at SIVA ble invitert inn i prosjektstyret (som de også ble). Grunnen var at de både er inne i Kongsberg innholdssiden gjennom NCE. SIVAs regionale representant Ole Andreas Skjærer er også er lokalisert til Kongsberg. SIVA har også en eiendomsdivisjon som er engasjert kunnskapsparkprosjekter andre steder i Norge. Spørsmålet om evt. engasjement fra SIVA på eiendomssiden ble tidlig tatt blant annet i møte mellom LW og Skjærer. Utgangspunktet for SIVA var at det evt. kunne være aktuelt å gå inn på var nærings siden av prosjektet. Det ble imidlertid avklart at et tyngre engasjement rettet mot å være med på eiersiden i et anlegg som også skulle romme skoler og kultur ikke var aktuelt eller hensiktsmessig for SIVA.

Entra v/ utviklingsdirektør Bjørn Holm opplyste til LW at Kongsberg ikke lå inne i selskapets geografisk satsningsområde. Selv om Entra er samarbeidspartner i Drammen (Papirbredden) og slik kunne tenkes å ville videreføre satsningen på Kunnskapsmiljøer innenfor Buskerud så ble en slik satsning ikke vurdert som aktuelt fra Entras side.

Gjennom avklaring av Eirik Rudi som ansvarlig hos KKE for arbeidet med KKP (herunder partnersøk) ble LWs rolle å bidra til at KKE hadde best grunnlag for å gjøre en selvstendig anbefaling ang. modell/partnervalg. LW bistod blant annet med innspill i KKE/KK arbeidet med å utarbeide kriterier for partnervalg gjennom både drøftinger og utkast til notater.

Tilsvarende ga LW en anbefaling til KK/KKE om at det burde gjøre en sondering mot Teknologiparken (stor lokalt eiendomsselskap) med sikte på å avklare om det kunne være aktuelt at Teknologiparken som både lokal eiendomsaktør og som et selskap med kobling mot teknologimiljøet på Kongsberg gikk inn på eiersiden.

En anbefaling fra LW i denne fasen var også at blant at det ville være viktig å sikre offentlighet om partnersøket slik at flest mulig aktuelle aktører ble interessert i partnerskap. Dette lå til grunn for nevnte industrikonferanse, at aktuelle aktører ble invitert til seminar 05.12.12 (presentasjon av parallellprosjektene), offentlig utlysning i etterkant av seminaret mv. Utgangspunktet for invitsjonen til seminaret var å fange opp aktører som hadde vist interesse og/eller som KK/KKE mente gjennom seminaret kunne fange interesse for samarbeid. Anvarlig for invitsjon og den delen av seminaret som gjaldt partnersøk var Eirik Rudi i KKE.

#### Har det vært bindinger mellom ulike aktører i KKP prosjektet og Erik Løfsnes?

BDO har lagt til grunn at det med bindinger menes hvorvidt det foreligger noen form for privat økonomisk relasjon mellom kommunens eller HiBUs representanter i prosjektet og Bolten Eiendom AS eller deres representanter. Videre har vi undersøkt hvorvidt det foreligger bindinger mellom de nevnte parter i form av personlig vennskap eller "sosial omgang".

Vi har gjennom søk i tilgjengelige registre ingen informasjon som tilsier at det foreligger noen privat økonomisk relasjon mellom partene, ei heller har dette vært indikert gjennom de samtaler/intervjuer vi har foretatt.

Når det gjelder partenes kontakt med hverandre, vises det til følgende informasjon innhentet gjennom intervjuer:

Lars Wang har blant annet opplyst:

*EL og KWE har LW hatt faglig kontakt med siden Papirbreddenprosjektet i Drammen. F. eks. har IFT bidratt med foredrag om kommersialiseringer av innovasjoner i forbindelse med arbeidet med kunnskapspark på Ringerike (gjennom en av KWE sine medarbeidere). Utgangspunktet for kontakten ang. KKP var at ITF er en aktør i det norske innovasjonsnettverket, at det er offentlig engasjement gjennom SIVAs eierandel og at selskapet har erfaring med samspillet mellom eiendoms- og innholdsutvikling.*

Erik Løfsnes har i sin første samtale med BDO opplyst blant annet følgende:

Vedrørende kontakt med Kristin Ørmen Johnsen i denne saken:

*EL har ikke hatt noen kontakt med henne utover at han så at hun var tilstede på møtet i desember 2011 i Kongsberg. Han har ikke snakket med Ørmen Johnsen siden åpningen av Papirbredden rundt årsskiftet 2006/07. Han kan ha hilst på henne i forbindelse med diverse priser som ble gitt for Papirbredden våren 2007, men dette husker han ikke noe konkret om. I ettertid husker han at det var et møte på Papirbredden i Drammen der Kristin Ørmen Johnsen deltok, sammen med bl.a. Fylkesrådmann i Buskerud og andre fra Koordineringsgruppen for KKP-prosjektet. Møtet var i mai måned.*

Erik Løfsnes' relasjon til Lars Wang:

*EL viser til at han holdt et foredrag på Papirbredden i 2008 eller 2009, og det er mulig de tok en kopp kaffe sammen da. Videre var Wang på IT Fornebu, antakelig en gang i 2010 for å se på hva de hadde fått til.*

*Erik Løfsnes eller IT Fornebu har aldri hatt noen forretningsmessige relasjon til Lars Wang.*

*Så traff han Wang på presentasjonen på Kongsberg i desember 2011 eller så var det i forbindelse med den senere presentasjonen i januar eller februar 2012.*

*Hvilken kontakt har det vært mellom han selv og Lars Wang i denne prosessen?*

*EL vet ikke om hvor lenge LW har vært med i prosessen, men han vet han er en innleid konsulent og sitter i en prosjektkomite i kommunen som innleid konsulent. Han bekrefter at Lars Wang har deltatt i flere møter der han har vært med i kommunen hvor det sikkert har vært 20 personer tilstede.*

*EL viser til at Lars Wang var prosjektsekretær for Drammen kommune i Papirbredden-prosjektet. Han mener at Wang forsvant ut av dette prosjektet våren 2005. EL viser til at Wang den gang var meget dyktig, ryddig og flink til å dokumentere. Det vil være både ønskelig og naturlig at LW engasjeres videre i prosessen, dette både for å holde kontinuitet i prosjektet, erfaringsoverføring og faglig kompetanse.*

Kristin Ørmen Johnsen (KØJ) har overfor BDO forklart:

*Vedr. Papirbredden i Drammen og KØJ sin kjennskap til Erik Løfsnes*

*KØJ opplyste at den gang Papirbredden ble bygd ut hadde de naturlig nok et samarbeid, men Løfsnes kom sent inn i prosessen. Etter at Papirbredden var ferdig hadde ikke KØJ noen ytterligere kontakt med Løfsnes. De hadde videre kontakt med Entra som eier av bygget, men ikke med Løfsnes som gikk ut av Entra i 2007.*

*KØJ opplyste at hun har hatt kontakt med andre aktører som har bedt om et møte, og hun forklarer at hun ikke sier nei til slike møter. I forbindelse med bygging av Papirbredden II hadde ledelsen blant annet dialog med Steinar Stokke, som hun har møtt i flere sammenhenger. Steinar Stokke var styreleder i Entra før Grace Reksten tok over. En gruppe fra høgsolen, Drammen kommune og Vestre Viken HF var på studietur på Karolinska sykehus- og kunnskapspark som bygges ut i Stockholm.*

*I forbindelse med KKP prosjektet har Morgenstjerne presentert et skissekonsept på Vestsiden. Prosjektstyret i KKP var på besøk på Oslo Cancer Cluster i Oslo.*

*KØJ sier hun har et stort nettverk, men det går ikke i Løfsnes sin retning. Hvis Løfsnes hadde vært en del av hennes nettverk så ser hun heller ikke det som noe problem i forhold til kommunens valg av partner, siden høgsolen ikke er involvert i den prosessen.*

*Hun mener for øvrig at hun også traff Løfsnes på et seminar i 2008 i forbindelse med forprosjektet til Papirbredden II.*

*Hun har heller ikke hatt noen dialog med IT Fornebu.*

*KØJ ble bedt om å redegjøre for sin kjennskap til Lars Wang.*

*Hun har naturlig nok en dialog med Wang som Kommunens konsulent i KKP prosjektet. De sees også i kantinen på Papirbredden da Wang har kontor i samme bygg.*

### Årsakene til at Løfsnes skiftet samarbeidspartnere underveis

Vi legger til grunn at det her ønskes belyst hvorfor den valgte samarbeidspartnersammensetningen endret seg fra konstellasjonen IT Fornebu/Utstillingsplassen AS til Bolten Eiendom AS/Ambolt S.A. Den 22. mars 2012 gir kommunen beskjed til de to "tapende" tilbydere at det skal føres videre samtaler med Utstillingsplassen AS/IT Fornebu AS. Dette er dokumentert gjennom utskrift av e-post fra Eirik Rudi til Gunbjørn Aasand den 22. mars hvor det gis informasjon om at rådmannen, i samråd med Rudi og Lars Wang, har tatt avgjørelsen om at de vil foreta videre samtaler med samarbeidskonstellasjonen Utstillingsplassen AS/IT Fornebu AS.

Vi legger til grunn at den 22. mars er det dette som er den valgte konstellasjonen.

Utskrift av e-post (mottatt fra rådmannen) som er oversendt fra Tron Sanderud i Utstillingsplassen Eiendom AS til Eirik Rudi den 3. mai, bekrefter at Utstillingsplassen den 22. mars hadde fått beskjed om at de var en av partnerne i samarbeidskonstellasjonen.

Den 2. mai oversender Erik Løfsnes en e-post til Eirik Rudi hvor han redegjør for denne problemstillingen (e-posten videresendes ifølge Rudi til Sommerstad, Naper Hansson og Geir Øystein Andersen samme dag):

*Vår interesse for Kongsbergsamfunnet startet ved et møte mellom Lars Wang, Erik Løfsnes (EL) og Kristin Woje Ellingsen (KWE) på Fornebu 12/10-2009. Drøftelsene med Lars Wang førte til at KWE ble invitert til å holde foredrag på høgsolen i Hønefoss om utvikling av innovasjonssentre og at EL holdt foredrag på Papirbredden 5. mars 2010 om gjennomføring av byutviklingsprosjekter og campusutvikling.*

*Vi noterte oss at intensjonsavtale om etablering av KKP ble signert 24/6-2011 av HiBu, Kongsberg kommune og Buskerud FK. EL og KWE var tilstede under presentsjon av hovedløsninger og påfølgende drøftelser i rådhuset Kongsberg kommune 5. desember 2011. Utover i desember 2011 tok vi kontakt med Utstillingsplassen for å drøfte mulig samarbeid mellom Utstillingsplassen (UPL) og IT Fornebu (ITF). 23. januar 2012 ble det gjennomført et møte mellom Terje Haugan og Monica Haugan fra UPL og Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen fra ITF der vi foreslår at dette skjer i UPL med EL og KWE som ressurspersoner siden prosjektet er for prematurt til å presentere det for styret ITF. På denne bakgrunn ble det holdt en presentasjon for Kongsberg kommune 30. januar 2012. Presentasjonen holdes av EL og Tron Sanderud (adm. dir. UPL). På møtet avdekket vi at det lå en kime til uenighet mellom UPL og ITF. Dette gjaldt blant annet bruk av arkitektkonkurranser, bruk av kapital, langsiktighet og samfunnsengasjement. Kommunestyresak av 14. mars 2012 anbefaler UPL og ITF som samarbeidspartner. Saken medfører etablering av Mosvika Industrier AS 23. mars 2012.*

*På prosjektmøte 29. mars 2012 tar vi opp til drøftelse den uenighet som ligger mellom UPL og ITF. Det drøftes også i møtet forskjellige mulige eierkonstellasjoner med vekt på langsiktighet, kompetanse og erfaring, og finansiell styrke. Da prosjektet er for umodent til å forelegges ITF og kommunen skal få trygghet for sin satsing på oss som leverandører, har vi besluttet i samarbeid med et sterkt finansielt miljø å stifte Bolten Eiendom AS. Det er viktig å understreke at KKP-prosjektet består av flere delprosjekter, og det er Bolten Eiendoms klare intensjon å samarbeide med de beste aktørene i bransjen for å få dette realisert. Vi henviser i så må til presentasjon holdt for formannskapet 18. april 2012. Vi har ikke ekskludert noen aktører fra slikt samarbeid og vi utelukker ikke at UPL kan være en slik aktør.*

*Bolten Eiendom AS er et selskap med langsiktighet, kompetanse og relevant erfaring. Selskapet har et solid finansielt fundament som gjør selskapet i stand til å gjennomføre KKP-prosjektet.*

Erik Løfsnes har også utarbeidet et notat datert 11. juni (som BDO fikk kopi av den 31. juli fra kontrollutvalgets leder) vedrørende "Arbeid med Kunnskaps- og Kulturpark i Kongsberg (KKP)". Her fremkommer blant annet:



*Møte i Kongsberg 29. mars. På møtet tok partene opp en bekymring rundt UPLs langsiktighet, samfunnsansvar og kostnadsfokus. På møtet ble det klart uttrykt at kommunen hadde fokus på nevnte områder, og at de ville være tilfreds med en kontrakt med ITF i så måte. Vi uttrykker at dette ville kunne fremmes som et forslag, men at vi måtte ha en rett til å trekke inn eventuelle partnere og strategiske allianser for å få løst prosjektets utfordringer på en tilfredsstillende måte. Dette ble det gitt aksept på.*

I samme notat viser Løfsnes til en telefonsamtale han skal ha hatt med Tron Sanderud den 12. april:

*12/4-12 får EL en tlf fra Trond Sanderud i UPL. Tilbud til EL om å få 1/3 av selskapet (som privatperson), sitte som passiv eier, men forutsetning at KWE fjernes fra prosjektet. Forutsatt at UPL drar prosjektet. ITF skal derfor ikke inviteres med. EL reagerer kraftig på forslaget, og dette bryter med all det gode samarbeidet som selskapet har hatt med UPL. Det virker som UPL prøver å "kjøpe" Els lojalitet og integritet. En aksept på et slikt tilbud vil være et klart brudd på god forretningsskikk og klar ulovlig.*

Videre i notatet fremkommer det:

*13/4-12 KWE møte med Harald Ellefsen for etablering av nytt selskap. Bolten Eiendom "tar" prosjektet KKP tilbake for å presentere dette for ITF og følge den opprinnelige planen.*

*April/mai: EL har, etter hans initiativ, flere samtaler med representanter for UPL hvor det diskuteres å finne en felles løsning i fht mulig felles gjennomføring av hele eller deler av KKP. Dette ender opp med at UPL takker nei, grunnet kommunens klare uttalelser om sine prioriteringer av samarbeidspartnere.*

*KKP-prosjektet er ennå ikke avklart i mai. Styret i ITF mener at prosjektet KKP ikke faller inn under selskapets strategi og styret ønsker derfor ikke saken fremlagt for bæehandling. Styret i ITF mener videre at prosjektet har skadet samarbeidsforholdet mellom ITF og Utstillingsplassen. EL ønsker å arbeide videre med KKP. Styret i ITF inngår forhandling med EL om avslutning av Els arbeidsforhold. EL avslutter sitt arbeidsforhold i ITF 31. mai og er etter denne dato fri til å arbeide med det han ønsker.*

BDO har mottatt utskrift av en e-post fra Erik Løfsnes til Tron Sanderud (Utstillingsplassen) den 12. april kl 09.28. Løfsnes sender her over utkast til samarbeidsavtale som har blitt sendt ham med flere fra Eirik Rudi den 4. april. E-posten fra Løfsnes viser i sin e-post av 12. april til at utkastet til samarbeidsavtale sendes over iht. avtale og bemerker "ring gjerne".

BDO har videre mottatt en e-post fra Rudi til Løfsnes med kopi til flere den 13. april (Rudi viser i e-posten til samtale han hadde med Løfsnes den 12. april) hvor det bes om det holdes en orientering for formannskapet den 18. april om mulige samarbeidspartnere. Rudi anmoder om at presentasjonen som skal holdes blant annet "bør gi svar på":

- Dokumentasjon av eierskap og finansiell soliditet i det nye selskapet (jfr. forutsetningene for valg av IT Fornebu/Utstillingsplassen).
- Rollen til Utstillingsplassen AS, jfr. at parter er valgt blant annet ut fra kompetanse, ressurser og referanseprosjekter også fra dem. Alt. Må det dokumenteres at det nye selskapet oppfyller alle forutsetninger som er lagt til grunn.

Den 18. april holder Løfsnes og Woje Ellingsen en presentasjon for blant annet formannskapet i kommunen. I presentasjonen benyttes "logoet" til Bolten Eiendom AS. Iht. utskrift av presentasjonen gis det informasjon om at eierne av Bolten Eiendom AS er Kristin Woje Ellingsen og Ambolt S.A., hver med en 50 % eierandel. En av presentasjonsslidene gir informasjon om Bolten Eiendom AS' "Strategiske allianser & Partnerskap", her er også Utstillingsplassen opplistet.

Den 19. april oversender Tron Sanderud en e-post til Løfsnes hvor han skriver "Jeg tror vi trenger en liten prat" med link til informasjon på web om at "Bolten Eiendom satser i Kongsberg". Samme dag svarer Løfsnes per e-post at "Ringes i morgen for å finne et egnet tidspunkt".

E-post sendes fra Rudi til Tron Sanderud i Utstillingsplassen (kopi Terje Haugan) den 4. mai vedrørende "Kongsberg kommune - samarbeidsavtale" (denne e-posten videresendes til rådmann Astrid Sommerstad og Geir-Øystein Andersen samme dag). Her viser Rudi til telefonsamtale 2. mai og Sanderuds e-post av 3. mai hvor Sanderud ber om en redegjørelse for "hvordan dette har ledet frem til den konstallasjonen som Utstillingsplassen Eiendom AS ikke er noen del av og som Kongsberg kommune etter det jeg forstår har fremforhandlet en avtale med." Sanderud viser til utsendelsen av 22. mars fra kommunen hvor Utstillingsplassen "ble utpekt som en av partnerne i samarbeidskonstallasjonen". Innholdet i e-posten fra Rudi til Sanderud den 4. mai gjengis i sin helhet:

*Viser til telefonsamtale 2. mai og din henvendelse på epost vedr. ønske om en redegjørelse for prosessen som har ledet frem til en samarbeidsavtale med Bolten Eiendom AS.*

*Jeg må først få presisere at en samarbeidsavtale er ferdigforhandlet på administrativt nivå og skal gjennom politisk prosess før den er godkjent.*

*Etter kommunestyremøtet 14. mars fikk rådmannen fullmakt til å velge samarbeidspartner med sikte på å forhandle frem en selskapsavtale som skal godkjennes av kommunestyret i juni.*

*Som du helt korrekt viser til i din henvendelse ble det 22.03.12 gitt en orientering til alle aktuelle samarbeidspartnere om at rådmannen hadde besluttet å føre videre samtaler med samarbeidskonstallasjonen IT Fornebu/Utstillingsplassen AS.*

*Beslutningen ble tatt basert på en helhetsvurdering der samarbeidskonstallasjonen ble ansett å kunne tilby det beste utgangspunktet for videre samtaler basert på de kriterier som Kongsberg kommune har definert som viktige.*

*Det er imidlertid viktig for oss å påpeke at valget av samarbeidskonstallasjonen IT Fornebu/Utstillingsplassen AS bare var et utgangspunkt for videre samtaler. Dette fremkommer av orienteringen som ble sendt til alle aktørene 22.03.12. Om det var mulig å komme i mål med en avtale ville først vise seg gjennom nærmere forhandlinger. De andre aktørene ble derfor bedt om fortsatt å være disponible for nye samtaler hvis dette skulle bli aktuelt. Kommunen har derfor vært åpne på at valget av samarbeidspartner ikke var en endelig beslutning om et formelt samarbeid.*

*Helt fra starten av KKP-prosjektet har IT Fornebu v/Erik Løfsnes vist interesse for prosjektet. IT Fornebu ble som en av de interesserte eiendomsaktørene invitert til å holde en presentasjon for kommunen i forbindelse med at det skulle velges samarbeidspartner til gjennomføringen av KKP-prosjektet. På denne presentasjonen ble samarbeidskonstallasjonen IT Fornebu/Utstillingsplassen AS presentert oss for første gang. Kontaktpersonen for samarbeidskonstallasjonen har kommunen oppfattet skulle være Erik Løfsnes, slik at all kontakt vi har hatt med samarbeidskonstallasjonen i etterkant av dette møtet og etter at samarbeidspartner ble valgt har vært med Erik Løfsnes.*

*Etter at alle aktørene ble orientert om beslutningen inviterte kommunen samarbeidskonstallasjonen til et oppstartmøte 29. mars. På dette møtet stilte på vegne av samarbeidskonstallasjonen Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen. Det ble i dette møtet avtalt at kommunen skulle utarbeide et første utkast til samarbeidsavtale som et grunnlag for videre drøftinger frem til neste møte som skulle holdes 18. april. Utkastet til avtalen ble sendt til Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen 4. april.*

*I møtet 18. april ble vi av Erik Løfsnes informert om at samarbeidet med Utstillingsplassen AS slik det var presentert for kommunen i januar ikke lenger var aktuelt. Kommunen ble informert om at bakgrunnen for dette blant annet var uenighet rundt bruk av arkitektkonkurranse, bruk av kapital og langsiktighet.*

*Det ble i stedet presentert en annen konstallasjon (Bolten Eiendom AS) med sikte på å kunne levere innenfor de kriterier som kommunen har vektlagt med hensyn til langsiktighet, kompetanse, erfaring og finansiell styrke.*

*Med bakgrunn i at Erik Løfsnes hele veien har fungert som kontaktpersonen for den opprinnelige samarbeidskonstellasjonen hadde vi ingen grunn til å betvile den informasjon som ble gitt. Vårt hovedfokus etter dette ble derfor hvordan vi skulle forholde oss til den nye konstellasjonen vi fikk presentert.*

*Før prosessen rundt valg av samarbeidspartner ble satt i gang ble det juridisk avklart gjennom KS-advokatene at valg av samarbeidspartner ikke er å anse som offentlig innkjøp, men som en i utgangspunktet forretningsmessig vurdering. Kommunen kan derfor velge partnere på fritt grunnlag, under forutsetning av at det ikke er et forsøk på omgåelse av regelverket om offentlig støtte eller offentlige anskaffelser. Med dette som bakgrunn vurderte derfor kommunen det slik at det nå måtte gjøres en konkret vurdering av om den nye konstellasjonen presentert av Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen oppfylte de vilkår som opprinnelig var bakgrunnen for kommunens valg av samarbeidspartner.*

*Konklusjonen var at Bolten Eiendom AS samlet sett kunne tilby kommunen et like godt utgangspunkt for videre forhandlinger sammenlignet med opprinnelig samarbeidskonstellasjon. Forhandlingene ble derfor videreført og en avtale er nå ferdigforhandlet mellom rådmannen og Bolten Eiendom AS. Avtalen skal nå til godkjenning i kommunestyret. Forhandlingene har vist at Bolten Eiendom AS har kunnet imøtekomme kommunen på viktige punkter som finansiering, kompetanse, langsiktighet og offentlig styring av prosjektet.*

Av rådmannens innstilling i sak 53/12 fremkommer det under overskrift "Nærmere om Bolten Eiendom AS" informasjon om personene bak Bolten Eiendom og også de prosjekter de har gjennomført. Følgende siteres:

*Bolten Eiendoms styremedlemmer/administrasjon har vært i beslutningsposisjon for realisering av en rekke prosjekter. Følgende prosjekter kan nevnes:*

Det listes her opp totalt 12 prosjekter.

BDO bemerker at etter at vurderingene er foretatt av de tre aktørene, og etter at endringen i samarbeidskonstellasjonen har funnet sted, vises det til hvilke prosjekter "styremedlemmer/administrasjonen" i Bolten Eiendom AS har vært med på å gjennomføre og ikke hvilke prosjekter selskapene har stått for gjennomføringen av.

I brev fra styreleder i IT Fornebu som er datert 11. mai til rådmannen (brevet ble unntatt offentligheten etter anmodning fra avsender, men senere endret) inneholder blant annet følgende opplysning:

*Styret i IT Fornebu har ikke vært kjent med at Løfsnes og Ellingsen har forhandlet på vegne av IT Fornebu om bygging av ovennevnte kunnskaps- og kulturpark. Styret har heller ikke vært kjent med at Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen senere har representert Bolten Eiendom AS i samme forhandlinger.*

Brevet ble også besvart av Eirik Rudi den 14. mai (svaret ble også unntatt offentligheten, senere nedgradert). I svarbrevet fra Rudi fremkommer det at Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen deltok på møtet den 5. desember 2011 hvor det ble bedt om at interesserte aktører meldte sin interesse for videre samtaler og at kommunen fikk en tilbakemelding fra Løfsnes den 21. desember 2011 om at en "samarbeidskonstellasjon som var 100 % eid av Utstillingsplassen ønsket et møte med Kongsberg kommune." Videre opplyser Rudi:

*Fra dette tidspunktet har ikke IT Fornebu, etter kommunens forståelse av henvendelsen, som selskap vært en part i det som har skjedd videre.*

Det fremkommer videre av brevet fra Rudi at det ble gjennomført et møte med samarbeidskonstellasjonen den 30. januar 2012 og at det ikke var videre møter før etter rådmannen fikk fullmakt til å velge samarbeidspartner for videre samtaler den 14. mars. Videre siteres fra brevet:

*I etterkant av dette vedtaket besluttet rådmannen at samarbeidskonstellasjonen til utstillingsplassen AS hadde presentert det beste utgangspunktet for videre samtaler. I informasjon fra kommunen som ble sendt ut til alle aktørene som hadde vært med i prosessen blir betegnelsen samarbeidskonstellasjonen IT Fornebu/Utstillingsplassen brukt om valg av aktør. Vi ser i etterkant at dette var en upresis betegnelse der vi burde ha utelatt IT Fornebu som aktør. Dette fikk vi beskjed om fra Løfsnes og Woje Ellingsen i det første forhandlingsmøtet vi hadde rett før påske.*

Rudi viser videre i brevet til at kommunen den 18. april ble informert om at samarbeidet med Utstillingsplassen AS, slik det var presentert for kommunen i januar, ikke lenger var aktuelt, grunnet uenighet om blant annet bruk av arkitektkonkurranse, bruk av kapital og langsiktighet. Det vises til at kommunen gjennomførte en ny vurdering av den endrede samarbeidskonstellasjonen for å bringe på det rene hvorvidt denne oppfylte de vilkår som opprinnelig var bakgrunnen for kommunens valg av samarbeidspartner. Det ble konkludert med at Bolten Eiendom AS samlet sett kunne tilby et like godt utgangspunkt for videre forhandlinger som den opprinnelige samarbeidskonstellasjonen. Rudi viser også til at kommunen i avslutningen av forhandlingene med Bolten Eiendom AS fikk en henvendelse fra Utstillingsplassen AS hvor de ber om en redegjørelse, og at kommunen har sendt en redegjørelse til Utstillingsplassen som er vedlagt dette svaret til IT Fornebu. Rudi påpeker at det i redegjørelsen til Utstillingsplassen er vist til IT Fornebu som aktør, noe kommunen ikke burde gjort med bakgrunn i hva som er redegjort for i dette brevet til IT Fornebu. Rudi konkluderer med følgende:

*Dette var en kortfattet redegjørelse for saksgangen i forhandlingsprosessen. Som redegjørelsen viser har ikke IT Fornebu vært en del av forhandlingene med Kongsberg kommune, men Løfsnes og Woje Ellingsen har vært sentrale personer i forhandlingene først på vegne av selskapet eid av Utstillingsplassen AS og deretter som representanter for Bolten Eiendom AS.*

Ut fra den skriftlige dokumentasjonen i saken legger vi til grunn at "beslutningen" om utskiftning av Utstillingsplassen må ha funnet sted i tidsrommet etter at Løfsnes sendte over utkastet til samarbeidsavtale den 12. april kl 09.28 og frem til et tidspunkt senere samme dag hvor Løfsnes per telefon informerte Eirik Rudi om dette.

BDO har gjennom intervjuer anmodet om forklaringer på denne utskiftningen av Utstillingsplassen. Nedenfor følger hva de personer som sto nærmest til å kunne gi informasjon om dette har forklart. BDO har valgt å gjengi det alt vesentligste som her har blitt forklart slik at dette på best mulig måte kan settes i en sammenheng.

Erik Løfsnes (EL) har gjennom to intervjuer forklart seg om bakgrunnen for samarbeidet med Utstillingsplassen og det senere "bruddet" med selskapet. BDO har valgt å gjengi store deler av Løfsnes' forklaringer omkring dette. Av det første samtalereferatet fremkommer blant annet:

*EL viser til at han er tilhenger av å etablere strategiske partnerskap. IT Fornebu hadde en minimumsbemanning for deres prosjekter. Vi diskuterte i administrasjonen (EL, Woje Ellingsen samt CFO og utviklingsdirektøren) og kom frem med Utstillingsplassen som EL kjente godt fra tidligere. Dette var EL og KWE sin beslutning. Prosjektutviklingen skulle gjøres med Utviklingsplassen gjennom et datterselskap, Mosvika Industrier, som de skulle etablere. Utstillingsplassen var hovedsakelig en samarbeidspartner på den finansielle side. EL viser til at de er sterke bl.a. ved at de har OBOS som en vesentlig aksjonær. EL opplyste i denne sammenheng at de ikke sjekket eierskapet bak OBOS og heller ikke de 1000 eierne bak Utstillingsplassen.*

*Møtet i kommunen i januar/februar, hvor Utstillingsplassen var med, gikk bra. De hadde samlet komplementær kompetanse. Deres plan var å fremme dette for styret i IT Fornebu.*

*I løpet av ettervinteren ble de strategisk og handlingsplanmessig uenig med Utstillingsplassen. De ønsket bl.a. å selge prosjektet så fort som mulig etter at kontrakt*

var skrevet. De var videre motstandere av å bruke arkitektkonkurranser for utforming av prosjektet. De ønsket å begrense investeringene ut fra at de ønsket å selge seg ut tidlig.

Kommunen hadde tre kriterier for utvelgelse:

- Kompetanse
- Langsiktighet
- Finansiell styrke

EL viser til at Utstillingsplassen er flinke på organisering av entrepriskontrakter og eliminere (risiko) gjennom kontrakter samt flinke finansielt, men han er ikke like imponert over arkitekturen i det de bygger, men de er flinke på gjennomføringen.

Kommunen ble forklart at kompetansen i selskapet ville bli supplert underveis gjennom strategisk partnerskap og allianser. EL viste til presentasjonen han holdt for kommunen den 18. april 2012. Han viser at det på side 7 var listet flere strategiske allianser og partnerskap, deriblant også Utstillingsplassen AS.

På spørsmål om når Utstillingsplassen gikk ut, forklarte EL at dette var midt i mai 2012 hvor de sa endelig nei takk. EL hadde da bedt om et møte med Haugan og Sanderud for å diskutere hvordan de kunne bistå videre for å se på om de kunne komme inn og bli en av partnerne for å dra igjennom prosjektet, men de ønsket en annen gjennomføringsmodell som EL ikke kunne akseptere da denne brøt med de prinsippene som kommunen hadde (langsiktighet, arkitekt og styring).

Det at Terje Haugan opplyser at han har blitt rundlurt til media, må være mot bedre viten. Dette er en av grunnene til at EL ikke vil kommentere i media, da dette skaper bare støy.

Når sluttet EL å representere IT Fornebu i prosjektet?

EL hadde en skriftlig aksept fra styreleder (Jan Fredrik Thronsen) i IT Fornebu om å sitte i styret i dette selskapet som skulle etableres sammen med Terje Haugan. Selskapet skulle hete Mosvika industrier AS.

I månedskiftet april/mai hadde EL en drøftelse med styrelederen om at de ikke vil få noen klarhet i prosjektets risikoprofil, varighet og investeringsprofil. EL sa at det kanskje var nødvendig å finne en annen partner enn Utstillingsplassen da de ikke kunne/ville imøtekomme kommunens krav. Da trakk styreleder muntlig tilbake sin aksept om at EL kunne sitte i styret. De hadde da en diskusjon om IT Fornebu sin videre strategi. IT Fornebu hadde en begrenset portefølje som ville være ferdig om et års tid. Styreleder hadde da fått beskjed fra eierne om at IT Fornebu fremover ikke skulle involvere seg i prosjekter utenom Fornebu. EL hadde videre diskusjoner omkring dette med styreleder utover i april. EL opplyste at det var splittelse i styret i IT Fornebu om den videre strategi for selskapet.

I løpet av april sluttet han å representere IT Fornebu mot Kongsberg kommune (KK). Han kan ikke tidfeste dette nærmere. Han husker han hadde samtaler med KK vedr. om de hadde noen innvendinger mot at de endret på konstallasjonen. Det var Eirik Rudi han diskuterte dette med da Rudi var deres kontaktpart.<sup>1</sup> Tilbakemeldingen fra Rudi var at det var EL og KWE som kompetansepersoner de var på utkikk etter, det var menneskene bak som var det vesentlige for kommunen. EL viser til at i slike prosesser så dannes det selskaper for det konkrete prosjektet hvor man tar inn stragetigske partnere og allianser. Man skal heller ikke utelukke at Bolten drar inn andre eiere så sant dette er nødvendig for å få riktig kompetanse og de får godkjennelse av kommunen. EL viste her til såkalte SPV-selskaper (Special Purpose Vehicle-selskaper). Han har forstått det på Ambolt at de ikke trenger flere partnere inn.

Styreleder i IT Fornebu Jan Fredrik Thronsen har i kontradiksjonsprosessen gitt følgende kommentarer til Løfsnes' forklaring om engasjementet på Kongsberg:

---

<sup>1</sup> Eirik Rudi har i kontradiksjonsprosessen kommentert at endringene i konstallasjonen "ble selvfølgelig diskutert internt i kommunen". Rudi viser til e-post han sendte til Løfsnes den 13. april med kopi til Naper Hansson, Trandum og Geir Øystein Andersen. Videre var dette et tema i forhandlingsmøtet 18. april og på interne møter i kommunen i etterkant av 18. april.

- *Det er korrekt at EL hadde mitt samtykke til å sitte i styret i Mosvika industrier AS. At selskapet også hadde KWE som styremedlem ble jeg ikke gjort kjent med. (Det ville ikke vært akseptabelt at både Adm. Dir. og Vise Adm. Dir satt i samme eksterne styre)*
- *Jeg ble initielt ikke informert av EL om at selskapet var engasjert i arbeidet med et mulig prosjekt på Kongsberg. I stedet ble jeg av EL fortalt at selskapet skulle være et redskap for å tilrettelegge for at datteren til majoritetseieren i Utstillingsplassen AS etter hvert skulle overta sin fars rolle. EL skulle i den forbindelse via sitt styreverv ha en rolle som hennes mentor.*
- *Det følger av dette at jeg og styret for øvrig ikke var informert om at både EL og KWE hadde en ledende rolle i forhold til Kongsberg prosjektet.*
- *Senere i en mail til meg datert 23.03.12 vedrørende Els eksterne styreverv opplyser EL om at Mosvika Industrier AS er engasjert i et mulig prosjekt på Kongsberg uten at hans og KWE`s rolle blir omtalt. ( Mailen følger vedlagt)*
- *EL hevder at han i månedskiftet april/mai hadde "en drøftelse med styrelederen om at de ikke ville få noen klarhet i prosjektets risikoprofil, varighet og investeringsprofil". Denne samtalen har aldri funnet sted og hele innholdet i dette avsnittet i rapporten er etter vårt syn ikke i samsvar med virkeligheten. Jeg har aldri diskutert Kongsbergprosjektet med EL og aldri trukket tilbake min aksept av hans styreverv i Mosvika industrier AS slik han hevder. I forbindelse med at EL bad om min tillatelse til å gå inn i styret i Bolten Eiendom AS (hvilket han ikke fikk) opplyste han imidlertid at han ville trekke seg fra styret i Mosvika Industrier AS (mail fra EL til meg datert 19.04.12 følger vedlagt). Det ble ikke informert om at Bolten eiendom AS var/ville bli engasjert i Kongsbergprosjektet.*
- *I samme avsnitt hevder EL at "de hadde da en diskusjon om IT Fornebu sin videre strategi" Da samtalen som sagt aldri fant sted er også dette og den etterfølgende omtale av IT Fornebu sin strategi og eiernes rolle slik den blir beskrevet en feilaktig fremstilling av de faktiske forhold i saken.*

Erik Løfsnes har fått tilsendt Thronsens kommentarer som han igjen har gitt følgende tilbakemelding på:

*Thronsen kommenterer i andre strekpunkt korrekt, men unnlater å kommentere at jeg som svar på min mail til ham av 23.03.12, på ny fikk aksept til å sitte i styret i Mosvika Industrier AS, og å arbeide med de prosjekter jeg som selskapet var involvert i. At KWE satt i styret var etter mitt ønske, og det at hun rapporterte til meg i sin stilling i IT Fornebu AS, gjorde at det ikke var naturlig å be om hans aksept for hennes posisjon. I fjerde strekpunkt i samme Notat fra Thronsen hevder han at han ikke hadde drøftelser med meg om prosjektet. (Omtalt på side 30 i det utdraget til rapport jeg har fått tilsendt.) Dette må bero på en misforståelse eller hukommelsessvikt, da jo mitt engasjement som rådgiver for Bolten Eiendom AS på den tiden var et stadig tilbakevendende tema, og at det var min klare intensjon å bringe dette frem som styresak i IT Fornebu når prosjektets risikoprofil, varighet og investeringsprofil var kjent.*

Erik Løfsnes har i det andre intervjuet med BDO gitt ytterligere opplysninger om blant annet årsakene til bruddet med Utstillingsplassen:

*EL påpeker at Terje Haugan sitt selskap Oslo Næringseiendom, som er finansiert av Haugan, har spilt dobbelt i denne sammenheng. Oslo Næringseiendom har hatt med kommunen på turer i inn og utland for å vise hva de har gjort. Haugan opplyste aldri oss om dette.*

*EL har tidligere forklart at han brøt med Haugan pga strategi med mer. Dette stemmer, men EL opplyser at han fikk en telefon fra Tron Sanderud som det er vist til i EL hans notat av 11. juni 2012, hvor følgende fremkommer om denne telefonsamtalen:*

*"12/4-12 får EL en tlf fra Trond Sanderud i UPL. Tilbud til EL om å få 1/3 av selskapet (som privatperson), sitte som passiv eier, men forutsetning at KWE fjernes fra prosjektet. Forutsatt at UPL drar prosjektet. ITF skal derfor ikke inviteres med. EL reagerer kraftig på forslaget, og dette bryter med all det gode samarbeidet som selskapet har hatt med UPL.*

*Det virker som UPL prøver å "kjøpe" Els lojalitet og integritet. En askept på et slikt tilbud vil være et klart brudd på god forretningskikk og klar ulovlig."*

*EL forklarte at i tillegg til det som fremkommer over opplyste Sanderud i telefonsamtalen at Utstillingsplassen og OBOS ønsker å kjøre prosessen på Kongsberg. Sanderud opplyste på tlf at EL skulle få 1/3 av et overskudd i selskapet ved salg. Kristin Woje Ellingsen hørte på telefonsamtalen i form av at hun hørte hva EL sa til Sanderud da hun satt på samme kontor som EL. EL forklarte at han ikke ønsket å fortelle om dette i forrige samtale grunnet at han ikke syntes det var riktig å fortelle slikt om gode samarbeidspartnere. Han forklarer at han skjulte dette i begrepene "strategi og handling".*

*EL tilbød likevel Utstillingsplassen å komme inn i prosjektet selv etter dette.*

*Kristin Woje Ellingsen hadde da allerede startet opp kontakten med Ambolt i forhold til at de skulle finansiere prosjektet.*

*EL ønsket å fremvise for BDO følgende SMS'er han hadde sendt til Terje Haugan og/eller Tron Sannerud (BDO fikk lese disse og nedtegne innholdet).*

SMS 2. mai kl 16:39 til Terje Haugan:

*Hei Terje! Takk for en god og konstruktiv samtale i sted. Vi kan jo ikke drive å ha slike unøvendige missforståelser gående mellom oss. Håper vi kan få til en kopp kaffe sammen til uka. Du ringer Tron og ordner opp? (...) De folka er flinke, så det går nok kjempefint! Hva med en tur til Mosvika før sommer'n! Erik.*

Han viste også til en SMS til Sanderud og Haugan den 3. mai:

*Hei Terje og Tron. Jeg har prøvd å få tak i en av dere i dag. Etter min samtale med Terje i går trodde jeg at Tron skulle kontakte meg for å få avtalt et møte til onsdag. Formålet med møtet skulle være å få til en enighet rundt Kongsberg og utviklingen videre. Håper en av dere kan kontakte meg, slik at vi kan få dette inn i et konstruktivt spør! Mvh Erik.*

SMS den 9. juni fra EL til Terje Haugan:

*Hei Terje! (...), synd dere ikke ville snakke med meg om samarbeid. Vi som har gjort så mye bra og hyggelig sammen, og du må jo også ha tjent noe penger på det også! Skulle gjerne ha samarbeidet med deg igjen. Savner deg! Erik.*

*EL har ikke fått noen skriftlige svar som sms på disse henvendelsene, kun telefonsamtaler.*

*Når det gjelder misforståelsene så går de på at Haugan hevdet ovenfor Thronsen at EL hadde lurt han i forhold til Kongsberg. Thronsen hadde vært rasende på EL for dette, da IT Fornebu hadde et samarbeid med Utstillingsplassen som også kunne bli skadelidende av et dårlig forhold mellom EL og IT Fornebu.*

*EL forklarer at han kunne ikke stå bak et prosjekt med slike begrensinger av kostnader knyttet til arkitektkonkurranse og hvor den bakenforliggende plan var ikke å være langsiktig. Det ville fort medføre dårlige arkitektoniske løsninger og et salg av prosjektet etter at leiekontrakter og entreprisekontrakter var undertegnet. Det er det disse syndikeringsglade er tilhenger av! Dette ville være å lure kommunen.*

*EL har ingen dokumentasjon omkring det han her forklarer, og spør om BDO tror at noen ville satt slikt på trykk?*

*EL forklarte at samarbeidsavtalen mellom Bolten og kommunen, slik den ble til slutt, tetter de huller som er pekt på ovenfor i forhold til Haugan sine ønsker. Det blir nå lagt ytterligere bindinger i avtaleforholdet slik at Bolten må sitte å eie langsiktig i prosjektet.*

*EL opplyser at Utstillingsplassen opprinnelig da de gikk sammen vinteren 2012, skulle bidra med å sette sammen prosjektet slik at det ble en optimal entreprisemodell med avveining av risiko mot kostnad. Det som regulerer dette er hva du skriver i kontrakten i forhold til levering. Risiko kan reduseres ved at ikke for mye av risikoen overføres til entreprenør. Skjer det vil entreprenøren øke kostnaden gjennom å ta seg betalt for risikoen de tar. EL forklarte at leiekontraktene må være så spesifikke at de har spesifisert alt ned på et*

*detaljnivå i forhold til innhold av bygget. Dette speiles i entreprisekontrakten og blir således entreprenørens ansvar.*

*EL mener at Terje Haugan var engasjert på Kongsberg lenge før presentasjonen den 5. desember hvor EL for første gang fikk ordentlig informasjon. Dette gjennom Oslo Næringseiendom sitt engasjement på Kongsberg.*

*Lars Wang og EL hadde aldri snakket sammen ordentlig om Kongsberg før i desember 2012, men de hadde snakket om byutvikling generelt og Papirbredden.*

*EL opplyser at i september 2011 ble det lagt fram for styret i SIVA et forslag om at de skulle involvere seg i Kongsberg-prosjektet. Hvor de har fått informasjonen fra er ukjent for EL.*

*EL forklarte at det har foregått mye i dette prosjektet lenge før EL kom inn i bildet. Både Terje Haugan og Rolf Gulbrandsen har lagt mye penger i inn prosjektet før EL kom inn i bildet, og slik sett er det ikke rart de føler seg forsmådd.*

*Da de kom til møtet den 5. desember påpekte EL at de hadde mindre informasjon enn de andre aktørene som var der. Han viser til studieturene med Oslo Næringseiendom med mer. Det EL vil peke på er at han og hans samarbeidspartnere på dette tidspunkt heller hadde mindre informasjon om Kongsberg og KKP enn de andre konkurrentene.*

Kristin Woje Ellingsen (KWE) har også forklart seg om bruddet med Utstillingsplassen og den telefonsamtale som Løfsnes hadde med Tron Sanderud den 12. april:

*KWE bekrefter at hun var tilstede i samme kontor som EL den dagen telefonsamtalen fant sted. Telefonen var ikke på høyttaler, men hun hørte hva Løfsnes sa. Hun skjønnte det var en spesiell telefonsamtale pga av hva EL sa, og mimikken og signalene fra Løfsnes da hun satt ca. to meter fra Løfsnes. Samtalen var ikke lang, men varte noen minutter.*

*Etter samtalen opplyste EL henne om innholdet av samtalen som er i overensstemmelse med det som fremkommer i notatet. I tillegg opplyste Løfsnes at Sanderud hadde sagt at OBOS skulle inn med 1/3 av eierskapet av det selskapet som skulle inn i KKP AS, den gang Mosvika Industrier AS. Hun vet ikke hvorfor Sanderud ikke ville ha med KWE i prosjektet.*

Woje Ellingsen har også gitt informasjon om hvem i IT Fornebu hun og Løfsnes representerte:

*Hun forklarte videre at hun og EL i sitt engasjement på Kongsberg opererte på vegne av mindretallet på 46 % av aksjonærene i IT Fornebu. Planen var at prosjektet på Kongsberg først ville bli forelagt styret i IT Fornebu når saken var tilstrekkelig utredet. Hun forklarte at de, (EL og henne selv), fikk klare bestillinger fra Harald Andreassen i Fred Olsen vedr. dette. Han har ikke stått frem i etterkant og bekreftet at det forholdt seg slik, noe hun synes er veldig skuffende. Det samme gjelder Kjelstad i SIVA. Hun synes som nevnt det er skuffende at mindretallet i styret (Fred Olsen og SIVA) ikke har gått ut og støttet de (EL og KWE) nå, men de har heller ikke bedt om en støtteerklæring.*

Thronsen har gjennom kontradiksjonsprosessen bemerket følgende vedrørende hva Woje Ellingsen her har opplyst:

- *Ledelsen og øvrige ansatte i IT Fornebu forutsettes å arbeide lojalt etter de retningslinjer som styret legger for virksomheten. Ingen, og særlig ikke Adm. Dir. og Vise Adm. Dir. kan arbeide for et påstått mindretall i styret. Det hersker i Styret i IT Fornebu ingen uenighet om selskapets strategi og det eksisterer således ikke noe mindretall i denne sammenheng. EL og KWE var selvsagt vell kjent med selskapets strategi og at Kongsberg prosjektet ville ligge utenfor denne strategien og således ikke ville være aktuelt for IT Fornebu å engasjere seg i.*
- *Hennes påstand om "klare bestillinger" fra to navngitte personer hvorav en er et eksisterende styremedlem og den andre et tidligere styremedlem er ukjent for meg og det øvrige styret i selskapet og jeg registrerer at de to heller ikke er bedt om å bekrefte dette.*

Thronsen bemerker videre:

*Utover dette viser jeg til mitt brev til Rådmannen i Kongsberg kommune datert 11. mai 2012 som er omtalt i rapporten. Brevet dokumenterer med all tydelighet at styret i IT*



*Fornebu ikke har vært kjent med at EL og KWE har arbeidet med dette prosjektet på vegne av IT Fornebu og senere på vegne av Bolten Eiendom AS.*

Fra samtale med Tron Sanderud, adm. dir. i Utstillingsplassen, gjengis følgende:

*UPL er mest annerledes på det vis at de griper de mulighetene de finner. De er utviklingsorienterte, og har til enhver tid 3-5 prosjekter gående. Holder til utenfor Oslo. Mange selskaper, deleid, der de finner en partner med tomt, kompetanse eller er stor leietager. Gjort det med Rica flere ganger de Rica Hotels leie. Bertel O. Steen er en annen tilsvarende samarbeidspartner.*

Strategi, langsiktighet?

*TS forklarte at UPL er Norges største "opportunist" på det vis at de alltid ser etter spennende utviklingsmuligheter. I strategisk sammenheng har UPL ikke låst seg til noen bestemte partnere, områder eller segmenter (type formålsbygg). I hovedsak er det slik at de selger mye mer utenfor Hamarområdet enn de gjør i nærområdet rundt Hamar. Administrerer selskapet selv på Hamar slik at de der kan eie mer kostnadseffektivt. Langsiktigheten avhenger av hvordan fremtidsutsiktene ser ut og de kan gjerne være langsiktige om det ser attraktivt ut. De er ikke inne på boligsektoren utenom Hamar, stort sett, og satser hovedsakelig på utvikling av næringseiendom.*

*Et av de selskapene de har samarbeidet mye med er Entra, og i innlandet etablerte de selskapet UPEntra AS da Erik Løfsnes (EL) var adm. dir. i Entra. Dette selskapet eier mye eiendom på Hamar, bl.a Statens Hus, Skatt Øst-lokalene m.v. Selskapet har utviklet seg meget positivt. Samarbeidet har fungert godt også etter at EL gikk ut. På Brattøra i Trondheim eier UPL 24 % og Entra 51 %. Dette ble etablert sammen med EL som sjef i Entra.*

*Noe av bakgrunnen for samarbeidet med IT Fornebu var EL. IT Fornebu ved EL ønsket en partner med erfaring fra utvikling av hotelleiendom, noe UPL hadde. De stiftet Fornebu hotell sammen med eiersits 50/50. Det er UPL sitt ansvar å få det leid ut og det hele ser bra ut og åpner nå i høst.*

*Slik sett føler de at de har hatt et veldig bra samarbeide med de selskapene som tidligere har vært ledet av EL. De er imponert over hva han har klart å få til. Hadde det ikke vært for EL hadde nok ikke IT Fornebu vunnet kontrakten med bygging av Statoil-bygget på Fornebu. Han har en veldig drive, han tør å satse. Dette bygget er på rundt 70 000 kvm der 2500 mennesker skal arbeide. Spesifikasjonene var sikkert også krevende. ELs offensive holdning var nok viktig for å lande dette prosjektet.*

Oslo Næringseiendom AS, en av de tre opprinnelige interessentene på Kongsberg, var eiet med 50 % av Utstillingsplassen. (Eierposten på 50 % er solgt i ettertid.)

*TS forklarte at de hadde to muligheter på Kongsberg, to veier å gå. Det kunne blitt en utfordring, men det kom aldri dit. Men Oslo Næringseiendom trakk seg før det kom så langt, og det er riktig å si at UPL påvirket at Oslo Næringseiendom slik at de trakk seg. Oslo Næringseiendom hadde mer enn nok å bite i. Dette går mye på personer og bekjentskaper. Det at Oslo Næringseiendom var inne på Kongsberg til å begynne med gikk nok litt på at Steinar Stokke hadde kontakter på Kongsberg og gode relasjoner til noen som var inne der oppe.*

*Viktig å vise til det du har gjort før og at personer har tillit til deg i denne bransjen som i andre. S. Stokke kunne slik sett være døråpner.*

Når meldte UPL sin interesse for Kongsberg og prosjektet? Var det før EL kom inn? (ref. opplysninger gitt av KWE i dag)

*Via noen de kjenner på Kongsberg ellers, PK Gruppen v/ Spiten og Syversen, hørte de ganske tidlig om at Kongsberg kommune hadde planer om utvikling. Det var spørsmål om dette prosjektet, og det ble luftet om de skulle gjøre noe sammen. Slik sett visste de at det var noe i løypa. Han vet at andre også kjente til dette, bl.a. EL.*

UPL hadde gjennomført et tilsvarende referanseprosjekt på Elverum der UPL bl.a sørget for leiekontrakter, men UPLs viktigste roller i det prosjektet var finansiering og gjennomføring. Også der var det kultur og kunnskap sammen, og det var veldig vellykket både økonomisk og ellers. De kjente EL så godt og visste han var på banen og de tenkte at det kunne være mulig å gjøre noe sammen.

Når drøftet dere dette med EL første gang?

Det må ha vært senhøsten 2011.

Det første TS har tatt vare på av skriftlig dokumentasjon var at de ble invitert til Kongsberg til møtet den 5.12.2011, ettersom de hadde meldt seg som mulig samarbeidspartner sammen med EL. De hadde også snakket med flere andre, og det var usikkert hvem de ville gjøre dette sammen med. De drøftet muligheten med Steinar Stokke i Oslo Næringseiendom der UPL eier 50 %, 25 % på Steinar Stokke. UPL er nå ute av Oslo Næringseiendom, men eier indirekte gjennom Helse og Idrettsbygg ved Oslo Cancer Cluster. UPL har hatt og har fortsatt samarbeid med Stokke i den sammenheng.

TS nevnte at Oslo Næringseiendom tok selv beslutningen om å trekke seg fra KKP og han opplyser at de hadde nok med et stort prosjekt i Stockholm.

Når UPL presenterte seg for Kongsberg kommune, fremkom det i presentasjonen at det var selskapet UPL som skulle fronte prosjektet, men de ville ha med (personen) EL og han skulle slik sett fronte mye overfor kommunen. EL sin kompetanse og erfaring med gjennomføringsevne, særlig på bakgrunn av Papirbredden, var noe de ville ha med seg. EL var tiltenkt plass i styret i Mosvika Industrier og sannsynligvis tilsvarende i fellesselskapet (Konghsberg Park AS) newco. De ville ha med seg EL som ressursperson. Han representerte slik TS vet ikke IT Fornebu i denne sammenhengen. Viktig her er det å merke seg at det står UPL på foilene som ble presentert for kommunen. TS oppfattet ikke at IT Fornebu skulle spille noen rolle der i det hele tatt. EL var adm dir og KWE vise adm dir i IT Fornebu. De hadde disse titlene, men TS opplevde aldri at EL presenterte IT Fornebu som partner i prosjektet og det var heller ikke meningen. Han og KWE brukte imidlertid sine IT Fornebu e-postadresser når de kommuniserte og dette var slik sett egnet til å skape misforståelser i f. t. hvem de representerte.

Da Eirik Rudi den 22.3. sendte til EL beslutning om at rådmannen hadde fått fullmakt til å velge samarbeidspartner, skriver Rudi at aktøren de vil samtale videre med er UPL AS/IT Fornebu AS. Denne e-posten fikk TS dagen etter av EL. På telefon tok han da opp med EL at det står IT Fornebu. Dette er bakgrunnen for at EL skriver i e-posten "Litt misforstått".... EL opplyste til TS at han hadde klarert med sin styreleder at det var greit at han samarbeidet med Utstillingsplassen om KKP.

I e-post fra TS den 23.3. ber TS om at UPL også kommer på kommunens mailliste, slik at de skulle slippe å måtte forholde seg til at EL skulle videresende e-poster fra kommunen. Dette var rett før påske, og de ville beramme et møte med kommunen. Det ble berammet til torsdag 29.3. EL sendte da e-post til Eirik Rudi, 25.3. TH eller TS hadde ikke anledning til å delta, men de hadde avtalt med EL at han tok møtet.

Hva var KWEs tiltenkte rolle og hvorfor ble hun med?

Det var EL som ville ha henne med og den rollen hun skulle ha var ikke tydelig. Men det var på "innholdssiden", knyttet til innovasjon, og litt luftig. UPL ble gradvis mer kritisk til henne. De ville ikke involvere seg for mye i innovasjonsbiten, men mer på næringsbiten. De så ikke helt hva hun kunne bidra med. Dette ble gradvis tydeligere etter hvert. Av EL var hun angitt som en ressursperson grunnet sin bakgrunn. I kortene lå det at EL etter hvert skulle inn som aksjonær, over litt tid. EL så nok for seg at han ikke skulle fortsette i IT Fornebu etter at hotellet var ferdigstilt og han så nok for seg at han da ville involvere seg mer i KKP, og redusere sin rolle i IT Fornebu. Dette ble aldri formalisert, men de snakket om at de måtte møtes for å gjøre det, men det møtet fant aldri sted.

UPL sa at de først (UPL/EL/KWE) måtte formalisere ting seg imellom. Det var knyttet til KWEs rolle. Måten å løse ting på, var også et diskusjonstema, bl.a. i forhold til bruk av arkitektkonkurranse.

Stilen/tonen mellom EL og TH kunne være noe løs, sleivete uten at det skal legges for mye i dette. TS tror nok at tonen av noen kan oppfattes som krangel uten at det reelt er det. EL ville ha arkitektkonkurranse, mens TH ville heller bruke en arkitekt og "styre" arkitekten. Dette er ulike måter å angripe det på. På Fornebu løste de dette ved å invitere tre firmaer til å komme med forslag til hvordan de ville tegne hotellet, og landet på et av disse. Hadde de lagt det ut på Doffin, kunne de fått mange interessenter. Kåres det en vinner i en slik konkurranse mister de (UPL) som utvikler noe av styringen. Dette handler om måten å håndtere et prosjekt på. TS minnet om at EL er arkitekt av bakgrunn og det er sikkert noe han er preget av. Så er det viktig å huske at man her snakker om Kongsberg der leien er lavere enn i Oslo og derfor må kostnadssiden tilpasses dette. Slipper man en arkitekt løs, vet man det blir dyrt.

KWEs rolle i prosjektet var kanskje vel så viktig for EL. Han argumenterte med hennes bakgrunn, bl.a. fra SIVA. UPL ønsket å diskutere dette nøyere, men kom aldri helt dit.

Møtet med kommunen den 29.3. var tett opp til påske, men de hørte ikke noe i etterkant. TS ringte derfor til EL den 12.4. og etterlyste tilbakemelding etter møtet. EL fortalte da at han hadde fått et avtaleutkast i etterkant av møtet. Dette var ikke kommet til UPL fordi de fortsatt ikke sto på maillisten hos Eirik Rudi, til tross for at de hadde bedt EL om å ordne dette. EL videresendte da dette til EL samme dag. Dette var et råutkast. Der sto det ikke UPL eller IT Fornebu, bare XY AS, altså et nøytralisert utkast.

Parallellt med dette tok TS opp de forholdene de ønsket å snakke med EL om. Dette var den 12.4. Etter den samtalen var intensjonen at de skulle ta et møte og prate sammen, men pga det som skjedde ble det aldri noe av. Få dager etterpå, 17. eller 18.4., skulle TS til IT Fornebu for å diskutere forholdet til entreprenøren på hotellet som var under bygging. EL bekreftet på telefon at han ville være til stede slik at de skulle kunne få tatt en prat da. Da TS kom til IT Fornebu denne dagen hadde EL allerede reist derfra. Han hadde vært der tidligere, fikk TS vite. TS ble overrasket, og mener han forsøkte å ringe EL, men er ikke sikker på dette. Han fikk ikke kontakt. TS hadde håpet de kunne prate ut litt denne dagen.

Sannsynligvis dagen etter fikk UPL en e-post fra Susegg i SIVA, både Terje Haugan (TH) og TS, der Susegg etter hva han husker, viste til en artikkel i Laagendalsposten om at Bolten Eiendom var valgt som kommunens samarbeidspartner på Kongsberg. Dette var første gang TS over hodet hørte om Bolten. Han sendte deretter, den (19.4.) en e-post til EL der han viste til artikkelen og ba om en prat. Da ble det for TS en hektisk telefonering med TH som var i utlandet på ferie. TH nektet til å begynne med å tro at det var det samme prosjektet (KKP) som de hadde samarbeid med EL på. Han mente det var noe annet på Kongsberg som EL var involvert i. De måtte overbevise TH om dette. TH ble fryktelig skuffet og etter hvert litt forbannet. De diskuterte hvordan de skulle forholde seg til saken, og ga overfor EL også uttrykk for hva de mente. TS har ikke hatt skriftlig kommunikasjon med EL etter dette, men har snakket med ham et par ganger. TH og TS opplevde at dette var et 'fait accompli', og ikke noen vits i å ta et møte med EL for å snakke ut. TS har snakket med EL et par ganger, den siste litt ut i mai, der EL ga uttrykk for at KKP er så stort at det fortsatt skulle være mulig å finne rom for et samarbeid.

TS hadde en prat på telefon med både rådmannen og Eirik Rudi før han sendte e-post og ba om en forklaring. Han fikk svar som gikk på at det var EL de forholdt seg til. TS opplevde rådmannen som relativt avvisende på det vis at han følte at han ikke fikk til noen dialog om saken. Rådmannen ville ikke diskutere realitetene, men henviste i stedet til Erik Løfsnes og Eirik Rudi. Rudi sa på telefonen litt av det han skrev i brevet sitt den 4.5. UPL v/ TS sendte e-post til Eirik Rudi der han ba om en forklaring. Der opererer ER fortsatt med IT Fornebu. Han viste til at det var EL som hadde frontet konstallasjonen. Det er riktig, men at UPL hadde en sentral plass, kan det ikke herske tvil om.

Da saken "blåste av gårde" hadde TS en grei dialog med styreleder IT Fornebu, 'Jaffen' (Thronsen). Det gikk på at det ikke var greit det EL hadde gjort; at han hadde gått svært langt i f.t. det som var akseptabelt for IT Fornebu. Det TS fikk vite fra Thronsen var at EL ikke hadde klarert med sin styreleder om å engasjere seg på Kongsberg, slik EL hadde gitt uttrykk for overfor UPL.

TS forklarte at de opplever at UPL og IT Fornebu taklet dette greit sett i lys av samarbeidet de hadde om hotellet med IT Fornebu, med mange store utfordringer. Det har funget fint.

TS har aldri tidligere opplevd at EL har opptrådt illojalt. EL har alltid stått ved det han har sagt, og når det har oppstått utfordringer, har de klart å løse det. TS skjønte da han tok opp med EL hva som skulle være KWES rolle, at EL var veldig uenig i UPLs vurdering i f. t. om hun hadde noen rolle i KKP-prosjektet i det hele tatt. TS opplevde at han måtte fremprovosere ELs synspunkt på dette spørsmålet. Det andre var dette med arkitektkonkurranse eller ikke. Var det fra kommunen lagt føringer her, var det mange måter å løse det på. På dette området var imidlertid ikke uenigheten av en karakter som fikk samarbeidet til å bryte sammen.

Når det gjelder Bolten og Ambolt, forklarer TS at de på et eller annet tidspunkt i prosessen skjønte at EL hadde noen med finansielle muskler bak seg, men det var aldri diskutert hvem dette var eller at de skulle ha noe samarbeid med Bolten eller Ambolt. Men skulle EL selv inn på eiersiden, måtte han på et eller annet vis komme med egenkapital i størrelsesorden noen titalls millioner kroner. TS kjente ikke til ELs privatøkonomi, men tror ikke han kunne stått for en slik kapital uten noen andre bak seg.

TS tør ikke si hvem som tok initiativet til samarbeidet om KKP. Det bare utviklet seg slik mellom EL og TH. EL holdt i kontakten overfor kommunen, og hadde kontakt med Eirik Rudi. Han tok imot dokumenter, inviterte til møter osv.

På spørsmål om Lars Wang, forklarte TS at han kjenner navnet og vet at han var involvert i prosjektet på Kongsberg omtrent som han var i Drammen. Dette så de som en fordel da Papirbredden var et vellykket prosjekt.

UPL ble presentert som eier, med deres økonomiske løfteevne. Nøkkeltall for UPL Eiendom ble presentert i foilene de hadde med til Kongsberg kommune under et møte den 30.1. De sendte over presentasjonen i ettertid, den 6.2. Den inneholdt også en skjematisk fremstilling av modellen for eierskap i felles selskap, og 60 % / 40 % fordelingen var med.

#### 12.4 notatet fra EL - telefonsamtalen

TS ble gjort kjent med at BDO har mottatt forklaring om at Løfsnes fikk en telefon fra TS den 12.4.2012:

12/4-12 får EL en tlf fra Trond Sanderud i UPL. Tilbud til EL om å få 1/3 av selskapet (som privatperson), sitte som passiv eier, men forutsetning at KWE fjernes fra prosjektet. Forutsatt at UPL drar prosjektet. ITF skal derfor ikke inviteres med. EL reagerer kraftig på forslaget, og dette bryter med all det gode samarbeidet som selskapet har hatt med UPL. Det virker som UPL prøver å "kjøpe" ELs lojalitet og integritet. En aksept på et slikt tilbud vil være et klart brudd på god forretningsskikk og klar ulovlig.

Ifølge Løfsnes skal Sanderud ha opplyst at Utstillingsplassen og OBOS ønsker å kjøre prosessen på Kongsberg.

Stemmer dette?

En ting er riktig her. Det er at prosjektet var så omfattende at det ville være fornuftig å ta inn en partner til. OBOS Næringsbygg har vært tenkt på i UPL, og det er mulig det ble nevnt i samtalen med EL den 12.4., men det er han ikke sikker på. Han har diskutert med TH om at denne partneren med sterk kapitalbase, kunne være OBOS. Men på dette tidspunkt var dette kun en tanke.

At EL ble tilbudt 1/3 av selskapet mot å bli kvitt KWE? Nei så gavmild er ikke TS, forklarte han. Men det er riktig at de diskuterte hennes posisjon og hadde gjort det også tidligere. De hadde blitt betenkt etter hvert, fordi det ikke funket så bra på det personlige plan og heller ikke så hva hun kunne bidra med. Dette også på bakgrunn av at spørsmål om hva utviklingselskapet skulle drive med, om UPL skulle ha noe med selve innholdsdelen, der UPL mente at brukerne måtte ta mye ansvar. EL mente nok at KWE kunne ta ansvar her, og i dette lå nok en kime til diskusjon.

*TS gjentok at det lå i kortene at EL på et senere tidspunkt skulle få komme seg inn i prosjektet, men ikke gratis. Dette var i den forstand at når han var ferdig på IT Fornebu skulle han mer aktivt inn med en eierandel. Dette skulle gjøres formelt riktig, og han skulle ikke komme inn gratis. Formaliseringen snakket de om at det var på tide å ta. Han skulle innen kort tid få en annen rolle i IT Fornebu, trappe ned, og kunne da gjøre mer "på egen kjøp". Det så UPL på som positivt. De har alltid sett på EL som en ressurs. Han er råere enn UPL, i den forstand at han tør mer. Men så har han også hatt store selskaper med betydelige ressurser i ryggen.*

Hvorfor ble de skjøvet ut av prosjektet etter hans mening?

*De hadde hatt det inntrykket at han hadde noen som satt bak ham som han ville samarbeide med. TS forklarte at slik han ser det er det ikke mulig "fra den ene dagen til den andre å dra de opp av hatten" og få de til å committere seg til et slikt prosjekt.*

*TS kjenner ikke noe til Ambolt annet enn at han har hørt navnet Jarle Norman Hansen (JNH). TS fikk en telefon fra JNH som ringte for å høre om reaksjonen og om de hadde en konflikt med Ambolt, (hard feelings). Han nevnte også på at dette var et stort prosjekt, og kanskje rom for flere å samarbeide her. Det blåste hardt på Kongsberg, og UPL inn igjen kunne ha roet det hele ned der oppe. Da hadde UPL allerede kommet til at slik dette hadde skjedd, var det uaktuelt å gå inn igjen.*

TS opplyste blant annet følgende i sin tilbakemelding den 31.8.2012 etter å ha lest korrektur på referatet fra samtalen med BDO:

*Når det gjelder hvorfor vi ble «erstattet» er jeg i tvil. Erik tar ofte raske avgjørelser og mitt inntrykk er at det var at vi var kritisk til KWE som han kanskje reagerte mest på.*

*Når det gjelder OBOS er det viktig at det kun var en tanke jeg tok videre med Erik og at saken over hodet ikke var diskutert med OBOS.*

*I denne forbindelse når Erik omtaler telefonsamtalen vår må jeg understreke at vi hadde ikke noe behov for « å kjøpe» noen. Hadde jeg ikke hørt tidligere at denne påstanden var kommet, hadde jeg blitt relativt forbannet. I ettertid opplever jeg det som et uttrykk for et behov for å rettferdiggjøre sine valg. Økonomi var ikke noe tema i samtalen utover at vi reiste spørsmålet om få med en solid partner i lys av prosjektets totale omfang. At ITF ikke skulle inviteres med var heller ikke tema.*

Eirik Rudi har også forklart seg om hvem Løfsnes representerte i sin kontakt med Kongsberg kommune, og ble spurt om han noen gang var i tvil om Erik Løfsnes representerte IT Fornebu eller seg selv:

*ER opplyste at frem til valget ble tatt var det ingen tvil om at IT Fornebu var den aktøren som Løfsnes representerte. Det var usikkerhet omkring hvor aktive de ville være. Det var aldri ER sin oppfatning at Løfsnes eller Woje Ellingsen representerte seg selv som privatpersoner.*

Rådmann Sommerstad ble spurt om hun oppfattet at Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen representerte IT Fornebu når de møtte Kongsberg kommune, og har forklarte følgende:

*AS svarte at hun i perioden frem til det senere utpå våren ble kjent at det skjedde endringer i deres ansettelsesforhold til IT Fornebu, oppfattet det slik at disse to representerte IT Fornebu og ikke tilbudte sine tjenester som privatpersoner.*

Eirik Rudi har i kontradiksjonsprosessen (siden dette ikke fremkommer tydelig) påpekt at "innholdet i brevene som ble sendt til Utstillingsplassen 4. mai og IT Fornebu 14. mai var godkjent av rådmannen før de ble sendt ut. Grunnen til at jeg skrev og sendte brevene var at jeg fungerte som saksbehandler for rådmannen i denne saken."

Geir Øystein Andersen har i sin kontradiksjonstilbakemelding gitt en generell tilbakemelding i forhold til prosessen med utvelgelse av kommunens samarbeidspartner:

*Generelt vil jeg understreke at Kongsberg kommunale eiendom KF (jfr kommunelovens §61-75) ikke har hatt ansvar i arbeidet med, eller langt mindre for prosessen med, utvelgelse*

*av kommunens partner. Dette ansvaret har vært rådmannens, og KKEs bidrag har vært å leie ut arbeidskraft til dette og andre formål i prosjektsekretariatet. Når foretakets saksbehandlere har arbeidet i prosjektsekretariatet, har det vært under rådmannens ledelse og ansvar, ikke eiendomsdirektørens. Jeg finner grunn til å understreke dette, iom at mange av de intervjuede er gjengitt upresist i forhold til dette. "KKE" nevnes som de som har hatt ansvar for det ene og det andre i sammenheng med partnerprosessen. Dette stemmer ikke, formelt sett, noe jeg vektla tydelig da dere intervjuet meg.*

#### 5.4. Eierskap og styresammensetning i Bolten Eiendom AS, Prinsberg AS og Ambolt S.A.

Fra mandatet hitsettes:

*De ulike opplysningene som er gitt med hensyn til eierskapet og styret i Bolten Eiendom AS, De reelle eierforholdene i Prinsberg AS og ev. når eierskifter ble foretatt.*

Den informasjon vi har innhentet om eierskap og styresammensetning i de to selskapene Bolten Eiendom AS og Prinsberg AS, er beskrevet i de to påfølgende punkter nedenfor. Vi har også tatt med noe informasjon om Ambolt S.A. som er hentet fra deres webside.

Av rådmannens innstilling i sak 53/12 fremkommer det feilaktige opplysninger om eierforholdene i Bolten Eiendom AS. Den informasjonen som er gitt om dette er utarbeidet av Eirik Rudi som igjen har basert sin beskrivelse på informasjon gitt av Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen i april og tidlig mai 2012. Det er her gitt feilaktig informasjon om Løfsnes og Prinsberg AS sine eierandeler i Bolten Eiendom AS. Av dokumentasjon utarbeidet på et senere tidspunkt (11. juni 2012) fremkommer det at Prinsberg AS' eierandel i Bolten Eiendom AS først skal gjennomføres på et senere tidspunkt, det samme gjelder Løfsnes som er "tiltenkt" en 25 % eierandel i Bolten Eiendom AS. Slik feilaktig informasjon ble også gitt av Løfsnes på et tidligere tidspunkt i desember 2011, hvor det ble gitt informasjon om deres tidligere samarbeidskonstellasjon (Utstillingsplassen / IT Fornebu). Her opplyser Løfsnes i e-post til Rudi den 21. desember 2011 at "Vår samarbeidskonstellasjon har et eget selskap, for øyeblikket eid 100 % av Utstillingsplassen AS". Videre opplyser han at i styret for dette selskapet sitter Terje Haugan og Monica Haugan fra Utstillingsplassen AS, Kristin Woje Ellingsen fra IT Fornebu Properties AS og han selv. Slik BDO har forstått det, var selskapet som det her refereres til Mosvika Industrier AS, som var det selskapet som samarbeidskonstellasjonen skulle benytte for sin investering i KKP prosessen. Iht. opplysninger fra Foretaksregisteret ble Kristin Woje Ellingsen og Erik Løfsnes registrert som styremedlemmer i dette selskapet den 20. mars 2012 og ble senere "skiftet" ut etter endringen i samarbeidskonstellasjonen. Løfsnes har i sine samtaler med BDO bekreftet at han nok har vært noe "omtrentlig" i forhold til den informasjon han har gitt kommunen når det gjelder Bolten Eiendom AS, men at det som var "tiltenkt" også har blitt realisert på et senere tidspunkt.

Kristin Woje Ellingsen har også i samtaler med BDO bekreftet at hun har vært noe "upresist" i sin informasjon til Kongsberg kommune når det gjelder eierforholdene i Ambolt S.A.

##### 5.4.1. Bolten Eiendom AS

Iht. opplysninger BDO innhentet den 2. august 2012 fra Proff Forvalt (basert på Foretaksregisteret i Brønnøysund) ble selskapet stiftet den 9. februar 2012 og registrert i Foretaksregisteret den 15. februar (den gang med navn Extra 115 AS) med organisasjonsnummer 997979303. Selskapets styre var per 2. august: Styrets leder Erik Knutssøn Løfsnes, med styremedlemmene Jarle Norman-Hansen, Nicholas Buchanan Laird og Kristin Woje Ellingsen, hvor Woje Ellingsen også var registrert som selskapets daglige leder. Iht. innhentede opplysninger overtok Løfsnes den 30. juli 2012 rollen som styreleder i selskapet fra Jarle Norman-Hansen.

I e-post fra Erik Løfsnes til Eirik Rudi (etter at Rudi hadde forespurt om informasjon til den politiske saken han "skriver på") datert 2. mai opplyser Løfsnes at Prinsberg AS er under stiftelse og at det kan gis informasjon til formannskapet om at Prinsberg har kjøpt NAV bygget hvor Bolten Eiendom vil etablere et kontor i forbindelse med KKP-utbyggingen. Videre fremkommer det at:

*Det vil nå bli gjort endringer i Bolten Eiendom AS, dette kommer som en konsekvens av kritikken mot Ambolt SA. Prinsberg AS (som blir et norskregistrert AS) overtar Ambolts 50 % eierskap i Bolten, jeg går inn og tar en 25 % eierpost, slik at Kristin og jeg blir like store eiere.*

Ifølge dokumentasjon vi på forespørsel mottok fra Kristin Woje Ellingsen den 15. august i forbindelse med intervju/samtale, hadde selskapet pr. 24. april 2012 registrert aksjekapital pålydende kr 30.000, fordelt på 100 aksjer a kr 300. Ifølge selskapets aksjeeierbok (for Extra Bolten Eiendom AS) eier Kristin Woje Ellingsen 50 % av selskapets aksjer pr 24. april 2012; de resterende 50 % er pr samme dato registrert eid av Ambolt S.A.

Iht. dokument med betegnelsen "Overdragelse av eierandel i Bolten Eiendom AS" mottatt av BDO fra Woje Ellingsen den 15. august, datert den 11. juni 2012 (signert av Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen) overdrar Kristin Woje Ellingsen 50 % av sin eierandel i Bolten Eiendom AS kostnadsfritt til Erik Løfsnes, slik at begge eier 25 % hver av selskapet.

De resterende 50 % av aksjene eies fremdels av Ambolt S.A.

Kristin Woje Ellingsen (KWE) har gjennom intervju gitt informasjon om hva som tidligere har vært opplyst overfor kommunen om eierforholdene i Ambolt.

KWE ble foreholdt BDOs inntrykk om at hun og Løfsnes har vært omtrentlige i flere sammenhenger når det gjelder informasjon til sine samarbeidspartnere i Kongsberg kommune. Som eksempel på dette ble KWE anmodet om å forklare seg nærmere om innholdet i sin erklæring til Kongsberg kommune om eierskapet i Ambolt S.A., datert 11. juni 2012. Der fremkommer det at store norske pensjonsfond skal være eiere i Ambolt S.A. sammen med Laird og Norman Hansen.

*KWE opplyser at hennes erklæring til Kongsberg kommune nok er noe upresis på dette feltet. Etter hva KWE vet, er Ambolt S.A. et managementselskap eiet av Laird og Norman Hansen alene. De store norske pensjonsfondene som det refereres til, er investorer i de fond som managementselskapet Ambolt forvalter. Dette er iht. hva Norman Hansen og Laird har opplyst til henne i samtaler, men som hun ikke har sett dokumentasjon på.*

Erik Løfsnes har i intervju med BDO den 27. august forklart seg om hvorfor denne aksjeoverdragelsen har dratt ut i tid:

*På møtet på rådmannens kontor den 11. juni hadde EL en uke tidligere fått en formell avtale om overdragelse av aksjer i Bolten. Så fikk han i etterhånd høre at det forelå klausuler som gjorde at dette måtte gjøres på en ordentlig måte, ettersom det forelå klausul om forkjøpsrett m.v. (Normann-Hansen dro tidlig på ferie og deretter Laird, slik at dette ikke lot seg gjøre å ordne raskt. EL forklarte at et styremøte i Bolten Eiendom AS fant sted i dag morges hvor vedtaket er at Ambolt SA ikke vil benytte seg av sin forkjøpsrett.*

BDO mottok fra Woje Ellingsen den 16. september referat fra styremøte i Bolten Eiendom AS avholdt den 27. august. Under beslutningssak 02/12 Salg av aksjer refereres følgende:

*Styret diskuterte gjennomføring av salg av aksjer internt i selskapet og til eksterne kjøpere.*

**VEDTAK:**

*Styret godkjenner at Kristin Woje Ellingsen har overdratt 50% av sine aksjer til Erik Løfsnes til en verdi disse to er enige om. Ambolt SA har valgt å ikke benytte sin forkjøpsrett ved transaksjonen.*

*Styret godkjenner at Kristin Woje Ellingsen og Erik Løfsnes hver for seg selger sine aksjer til selskaper (selskap under stiftelse) der de selv er eiere. Øvrige eiere har valgt ikke å benytte forkjøpsrett ved slik transaksjon.*

*Styret godkjenner at Ambolt selger sine aksjer til ekstern investor. Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen velger ikke å benytte forkjøpsrett ved slik transaksjon.*

Videre opplyser Woje Ellingsen i e-posten at hun og Løfsnes "har tenkt å legge aksjene i Bolten Eiendom i hvert vårt AS hvor vi er eiere. Selskapene er ennå ikke etablert."

Videre har Woje Ellingsen i brev datert 10. september til kommunen ved rådmannen og KKE ved adm. dir. gitt følgende informasjon:

*Bolten eiendom AS vil med dette informere om at Ambolt SA har solgt sine aksjer til Bolten Invest AS, et selskap under stiftelse, eid av Grønland Eiendomssenter AS, J.I.B. Holding AS og Sandermoen Eiendom AS. Samtlige selskaper er norske og har bred eiendomskompetanse og sunn økonomi.*

*Hvis man ser på den bakenforliggende eierstrukturen vil Bolten Eiendom AS etter dette ha fem aksjonærer med 20 % eierandel hver.*

BDO har fra Woje Ellingsen også mottatt kopi av en avtale datert 12. september 2012 vedrørende salget av aksjene fra Ambolt S.A. til Bolten Invest AS. Woje Ellingsen har anmodet om at de økonomiske betingelsene i denne avtalen holdes konfidensielt.

#### **5.4.2. Prinsberg AS**

Iht. opplysninger BDO har innhentet den 7. august 2012 fra Proff Forvalt (basert på Foretaksregisteret i Brønnøysund) ble selskapet stiftet den 28. februar 2012 og registrert i Foretaksregisteret den 13. mars 2012 (den gang med navn Startskuddet 4 B AS) med organisasjonsnummer 998070341. Selskapets styre var per 5. august: Styrets leder Nicholas Buchanan Laird med varamedlem Jarle Norman-Hansen. Iht. innhentede opplysninger overtok Norman-Hansen rollen som varamedlem i selskapet fra Erik Søråas Kimmestad den 16. juni 2012.

I notat av 11. juni 2012 signert av Kristin Woje Ellingsen som administrerende direktør i Bolten Eiendom AS (notatet ble overlevert fra Woje Ellingsen til rådmannen i møte den 12. juni 2012) gis følgende informasjon om eierforholdene med mer i Prinsberg AS:

*Prinsberg AS er et selskap med hovedkontor i Oslo og er skattepliktig til Norge. Prinsberg AS har inngått avtale om kjøp av et forretningsbygg i Kongsberg og skal eie 50 % av aksjene i Bolten Eiendom AS når kjøpet er gjennomført (planlagt slutten av juni 2012).*

*Prinsberg AS er eiet 100 % av Ambolt SA (i dag registrert som 50 % eier i Bolten Eiendom) som igjen eies utelukkende av norske investorer, deriblant flere store norske pensjonsfond. Ambolt er regulert i Luxembourg som er det ledende stedet for regulerte institusjonelle eiendomsfond.*

*Resterende 50 % av Bolten Eiendom AS eies p.t. av Kristin Woje Ellingsen. Erik Løfsnes er tiltenkt 50 % av disse når samarbeidsavtalen mellom Kongsberg kommune og Bolten Eiendom er vedtatt av kommunestyret.*

*Utviklingsprosjektet KKP i Kongsberg skal finansieres gjennom ordinære banklån gitt av norske banker.*

#### **5.4.3. Ambolt S.A.**

BDO har ikke ytterligere opplysninger om selskapet Ambolt S.A. enn hva som fremkommer på deres engelskspråklige webside. Utdrag av dette er gjengitt på norsk:



Ambolt S.A., med hovedkontor i Luxembourg, er et uavhengig eiendomsfond med fokus på investering i det Nordiske eiendomsmarkedet. Ifølge Ambolts egen nettside har selskapets hovedrolleinnhavere i løpet av de siste 20 årene omsatt for over EUR 10 milliarder fra egenkapital, mesanin- og gjeldsinvesteringer innenfor eiendomsprosjekter.

Ambolt investerer i flere større eiendomstyper, og samarbeider med eiendomsinvestorer internasjonalt. Selskapets ledelse har betydelig erfaring i investering og rådgivning innen kommersielle eiendomstransaksjoner i Europa, USA og Asia.

Selskapet ledes av Nicholas Buchanan Laird og Jarle Norman-Hansen. Forut sin stilling i Ambolt var Laird grunnlegger og administrerende direktør i Global Realty Outsourcing Inc. (GRO), rådgiver innen næringsseiendoms tjenester for blant annet investorer, långivere og boliglånforhandlere. Før dette var Laird administrerende direktør i Capital Trust, et børsnotert finansieringsselskap av næringsseiendommer. Laird har tidligere erfaring med å bistå ABG Sundal Collier, en uavhengig Nordisk investeringsbank, i å etablere sin nordiske forvaltningsvirksomhet av eiendomsinvesteringer, samt som hovedrolleinnhaver i Victor Capital Group, en New York-basert eiendomsmeidlerbank hvor han bistod ved oppkjøp, restruktureringer og gjeldsinvesteringer. Laird har bachelorgrad i økonomi fra Middlebury College og MBA fra Tuck School ved Dartmouth College.

Jarle Norman-Hansen var forut sin stilling i Ambolt partner og co-leder av eiendomsinvesteringer for ABG Sundal Collier. Norman-Hansen ledet anskaffelses- og forvaltningsprosessen ved eiendomsinvesteringer av næringsseiendommer beliggende i Norge, Sverige, Finland, Tyskland og Baltikum tilvarende EUR 8 milliarder. Norman-Hansen har erfaring fra eiendomssektoren i Skandinavia, inklusive tidligere stillinger som sjef for forskning og eiendomsanalytiker i Alfred Berg Norge AS og Elcon Securities (før First Securities). Norman-Hansen har mastergrad i økonomi fra BI og internasjonalt sertifikat i finansiell rådgivning (ICFA) fra NHH.

BDO har også gjort undersøkelser i tilgjengelig selskapsregistre, men det foreligger her svært begrenset informasjon som er gjengitt nedenunder:

Registered Address	Avenue de la Faiencerie 121, 1511 Luxembourg, LUXEMBOURG
Trade Register Number	B152942
Line of Business (SIC)	Holding and other Investment Offices (6700)
Date Started	03 May 2010
Legal Form	Public Limited Liability Company before 06 Sep 2012
Activity Code Activity description	SIC (Primary) 67000000 Holding and other Investment Offices
NACE	Other types of financial services

Kilde: Dun & Bradstreet

### 5.5. Informasjon gitt til formannskap og kommunestyret den 13. juni 2012

Rådmannen ga sin innstilling (saksbehandler Eirik Rudi, arkivsaksnr. 12/3536) til formannskaps- og kommunestyremøte den 13. juni. Denne innstillingen var først tiltenkt behandlet i formannskapsmøte den 16. mai. Innstillingen ble distribuert til medlemmene av formannskap og kommunestyret tidlig i mai 2012. Saken gjelder valg av samarbeidspartner og godkjenning av framforhandlet samarbeidsavtale. Rådmannens anbefalte innstilling var:

1. *Kongsberg kommune vedtar samarbeidsavtalen mellom Kongsberg kommune og Bolten Eiendom AS om utvikling av Kunnskaps- og kulturpark i Kongsberg.*

2. *Kongsberg kommunale eiendom KF gis fullmakt til å etablere et felles selskap med Bolten Eiendom AS med formål som angitt i saken og vedlagte samarbeidsavtale.*
3. *Det dannes et interimsstyre som skal fungere inntil selskapet er dannet og nytt styre er valgt. I interimsstyret skal det sitte 3 representanter fra Bolten Eiendom AS og 2 representanter fra Kongsberg kommunale eiendom KF.*

Det vises til at rådmannen med bakgrunn i kommunestyrets fullmakt av 14. mars har valgt samarbeidspartner og forhandlet fram et forslag til samarbeidsavtale som legges frem for godkjenning av kommunestyret.

Vedrørende valg av samarbeidspartner fremkommer det blant annet at rådmannen besluttet "etter en helhetlig vurdering at Bolten Eiendom AS skulle velges som videre samarbeidspartner". Det vises til at man har kommet frem til den valgte aktøren ved at det er "gjennomført en prosess med partnersøk hvor det er foretatt sonderinger, mottatt henvendelser direkte, gjennomført åpne møter/seminar (Industrikonferanse samt møte i tilknytning til presentasjon av parallelloppdrag fysiske hovedløsninger) samt gjennomført åpen kunngjøring."

Det fremkommer at det til slutt var tre aktører som ble vurdert opp mot hverandre, hvor de avsluttende vurderingene var et møte med hver enkelt aktør som ble bedt om å holde en presentasjon med utgangspunkt i noen forhåndsbestemte temaer. Hensikten med de nevnte presentasjonene var å kunne vurdere de ulike aktørene opp mot blant annet følgende kriterier: langsiktighet, strategisk samarbeid, kompetanse og erfaring samt finansiell styrke.

I forhold til den vurdering som ble gjort fremkommer det:

*Alle aktørene holdt gode presentasjoner og ga et solid inntrykk. Etter en helhetlig vurdering ble det imidlertid konkludert med at en av aktørene skilte seg ut med hensyn til å kunne tilby det beste utgangspunktet for videre samtaler basert på de kriterier som ble ansett som viktige for Kongsberg kommune.*

I forhold til endringer i samarbeidskonstellasjonen gis følgende informasjon:

*Under forhandlingene ble kommunen på et tidlig tidspunkt informert om at den opprinnelige samarbeidskonstellasjonen som var valgt ikke var enige om viktige punkter i forhold til å levere i samsvar med Kongsberg kommunes forventninger. Kommunen ble derfor presentert for en endring i samarbeidskonstellasjonen med sikte på å kunne levere innenfor de kriterier som kommunen har vektlagt med hensyn til blant annet langsiktighet, kompetanse, erfaring og finansiell styrke. Navnet på den nye konstellasjonen var Bolten Eiendom AS.*

Vedrørende Bolten Eiendom AS opplyses det at dette er et nyetablert eiendomsselskap som er eiet av Prinsberg AS med 50 %, Kristin Woje Ellingsen og Erik Løfsnes hver med en 25 % eierandel. Prinsberg AS er igjen 100 % eid av Ambolt S.A.

BDO viser til rapportens pkt. 5.4.1 som angir at de formelle eierforholdene i selskapet den 13. juni og forut for dette ikke var i samsvar med de opplysningene som fremkommer i dette saksframlegget.

I perioden forut for den 13. juni 2012 var det en rekke artikler i media omkring Bolten Eiendom AS og Erik Løfsnes. Den 8. juni fremkom det artikler i media om at Erik Løfsnes "måtte gå fra jobben i IT Fornebu" og at det forelå en konfidensiell sluttavtale som ingen av partene ville kommentere.

Dette resulterte i at rådmannen kalte inn Erik Løfsnes til et møte på rådhuset den 12. juni (Kristin Woje Ellingsen deltok også på møtet etter anmodning fra Løfsnes). BDO har også fått informasjon fra Frode Lauareid hos Kommunadvokaten Kongsberg kommune om at han tok opp med rådmannen forhold han hadde identifisert i media omkring Løfsnes på dette tidspunkt. Hvorvidt det var

Lauareid som indirekte initierte dette møtet den 12. juni eller det var rådmannen selv, er uklart. Hensikten med møtet den 12. juni var å få Erik Løfsnes' egne kommentarer til påstander som hadde fremkommet i media omkring hans person.

Frode Lauareid (FL) har blant annet forklart følgende omkring dette møtet den 12. juni:

*FL forklarte videre at når det gjelder Erik Løfsnes, var FL med på et møte på rådmannens kontor. Få dager før dette møtet leste FL noe i Laagendalsposten som fikk ham til å sjekke litt på internett om Erik Løfsnes. Han merket seg da særlig ved artikler fra DN, artikler om riksrevisjonens rapport og behandlingen av rapporten i Stortinget. Innholdet i artiklene gjorde ham urolig i f.t. at Løfsnes var en person som Kongsberg kommune var i ferd med å inngå et langvarig samarbeid med i KKP-prosjektet der store verdier og mye sto på spill for kommunen. Derfor nevnte FL sin bekymring for Erna Larsen hos KS-Advokatene i form av en umiddelbar, faglig kollegial samtale. De var bl.a. enige om at det er viktig for kommunen å ha skriftlige avtaler på plass, for å sikre seg. Videre tok FL kontakt med rådmannen for å gjøre henne kjent med den bekymring han hadde etter å ha lest artiklene på internett. Det som særlig "trigget" ham var at når en leder som Løfsnes to ganger må gå på dagen med sluttavtaler som ikke er offentlig; da er det grunn til å passe på.*

*Han fant det riktig å lufte den informasjonen han fant bekymringsfull, med den ansvarlige i kommunen. Overfor rådmannen ga han uttrykk for hun her, etter hans vurdering, måtte man passe på så kommunen ikke gikk på en smell senere. Etter å ha sjekket nærmere, kom FL til at det må ha vært den 11. juni 2012 at han tok kontakt med rådmannen vedr. sin bekymring.*

*Astrid Sommerstad tok imot hans informasjon med interesse slik hun alltid gjør når han har noe på hjertet.*

*..... kort tid etter sin samtale med rådmannen, ble han bedt om å bli med på et møte inne hos rådmannen. Dette møtet fant sted den 12.6.2012. De som deltok var rådmannen, Eirik Rudi, FL samt Erik Løfsnes og Kristin Woie Ellingsen. FL mener at de satt i ca 1 time på rådmannens kontor. Han vet ikke om det var en direkte årsakssammenheng mellom sin bekymringsmelding til rådmannen og det faktum at det ble arrangert et møte han ble invitert til hos rådmannen allerede neste dag.*

*Løfsnes ble bedt om å redegjøre for sin avgang fra IT Fornebu. Videre var Løfsnes sin avgang fra Entra også et tema. FL ba Erik Løfsnes om å komme med navn på personer FL selv kunne ta kontakt med for å få høre nærmere om omstendighetene rundt avgangene fra IT Fornebu og Entra. Da kom Løfsnes med noen navn, bl.a. Tormod Hermansen, og da FL spurte hva disse ville si, svarte Erik Løfsnes at de nok ville si positive ting. Da sa FL til Løfsnes, at "når forholdene var slik at du måtte gå på dagen fins det nok andre personer som ikke bare ville si fine ting". Løfsnes måtte si seg enig i det og nevnte deretter et par andre personer som kunne tenkes å ville uttale seg kritisk om hans rolle. FL fikk under møtet også se sluttavtalen, men der sto det ingen ting annet enn praktiske ting knyttet til levering av nøkler, samt informasjon om økonomiske betingelser for avgangen. Det var ingen informasjon om bakgrunnen for hans fratreden i den sluttavtalen FL fikk se.*

*FL mener at Løfsnes totalt oppga ca 6 telefonnumre til referansepersoner. De eksplisitt kritiske som kom etter at FL særskilt hadde bedt om det, var to, Entra og IT Fornebu. For IT Fornebu var det representanten for den flertallskonstellasjonen i styret som sørget for at Erik Løfsnes måtte gå fra stillingen som adm dir i IT Fornebu. FL noterte ikke navnene som Løfsnes kom opp med da han ikke hadde noe ansvar for oppfølgingen eller selv var en del av KKP-prosjektet. Det var Astrid Sommerstad som noterte navnene som kom opp og muligens gjorde E. Rudi også det.*

Astrid Sommerstad (AS) har i intervju med BDO forklart seg to ganger om dette møtet den 12. juni, i sin første forklaring til BDO har hun blant annet opplyst:

*... Like før de skulle legge frem saken for formannskapet i mai/juni 2012 16.5. var saken i formannskapet og den ble da sendt tilbake til rådmannen for ytterligere opplysninger. Det ble da satt et ekstra fomannskap 13.6., for å få saken vedtatt før ferien. Like før ble AS kjent med at Løfsnes hadde blitt tvunget til å gå fra stillingen i IT Fornebu. AS ba da om et*

møte med Løfsnes den 12.6. Han hadde da med seg notatet. Til stede under møtet var EL, KWE, Eirik Rudi og kommuneadvokat Frode Lauvareid. De ville da høre om han var troverdig, om han var en troverdig partner i fortsettelsen. De var kjent med hans exit fra Entra allerede før de hadde kontakt med Løfsnes i desember 2011.

Til møtet 12.6. hadde EL med seg notatet<sup>2</sup>. Han hadde også med seg sluttavtalen mellom EL og IT Fornebu. Kommuneadvokaten leste igjennom denne for å se om det var noen uoverenstemmelser mellom EL sitt notat og sluttavtalen med IT Fornebu. Kommuneadv. konkluderte at det var det ikke, men at dette var to forskjellige ting. AS ba EL om å oppgi noen referanser. Han oppga: Tormod Hermansen, Arthur Woini, byutviklingssjef, nå Bærum kommune, men kom fra Drammen kommune, Egil Svoren, styremedlem IT Fornebu og tidl. ordfører Bærum, Reinsfelt. AS ringte de forskjellige personene. Erik Svoren fikk hun ikke kontakt med, la igjen beskjed, men han tok ikke kontakt. Tormod Hermansen hadde hun en lang samtale med og han ga EL en rosende omtale, (høy integritet, kompetanse, gode løsninger, holder fremdrift). Hun gikk ikke nærmere inn på Els avgang fra Entra, siden notatet som ble levert fra EL til Hermansen ved Els tilsetting som adm direktør i IT Fornebu var kjent for AS: De to andre referansene, Reinsfelt og Woini, var positive i sine uttalelser om EL.

I intervju nummer to med BDO redegjorde Sommerstad nærmere for dette møtet. På spørsmål om hva som ble spurt var foranledningen til dette møtet opplyste hun:

AS forklarte at grunnet mye politisk uro rundt kommunens valg av samarbeidspartner, og også stor medieoppmerksomhet, særlig etter at det ble kjent at EL måtte forlate sin stilling i IT Fornebu på dagen, var det viktig å få hans egen forklaring på hva som hadde skjedd og hvorfor. Saken sto på dette tidspunkt og "vippet" i kommunestyret så dette var en uønsket situasjon som måtte avklares. Hun hadde derfor på eget initiativ invitert til dette møtet med Løfsnes og Woje Ellingsen til stede. Fra kommunen deltok Eirik Rudi, Lauvareid fra kommuneadvokaten og henne selv. Erik Løfsnes kom sammen med Woje Ellingsen til møtet.

Sommerstad ble spurt om hvilke referanser Erik Løfsnes oppga i dette møtet den 12. juni.

AS opplyste at det var, som hun opplyste i det første intervjuet, følgende referanser:

Tormod Hermansen som hadde vært styreleder i ITF og som tilsatte Løfsnes som adm dir i ITF (Entra da Løfsnes var i Entra.) Arthur Woini. Tidl Drammen kommune, som nå arbeider i Bærum kommune. Reinsfelt som er tidligere ordfører i Bærum kommune. Egil Svoren, styremedlem i IT Fornebu. Hun fikk telefonr. til disse fra Løfsnes.

Hun gjorde forsøk på å få tak i alle de fire referansepersonene, men fikk bare kontakt med de tre førnevnte, to av disse før 13. juni. Reinsfelt etter 13. juni. De ga alle positive uttalelser om Løfsnes. AS forklarte at hun ringte Svoren også, men ikke fikk svar hos ham. Hun la igjen beskjed på hans telefonsvarer der hun ba ham ta kontakt, men han ringte aldri tilbake. Hun snakket også med Lars Wang vedr. Løfsnes.

På spørsmål om hvilke referanser som kunne være mulig kritiske til Løfsnes, opplyste Sommerstad:

AS svarte at hun vet ikke det og viste til at de ikke stilte direkte spørsmål til Løfsnes om han kunne oppgi navn på kritiske referansepersoner, men hun husker at Løfsnes og Woje Ellingsen hadde diskutert seg i mellom da Løfsnes oppga Svoren som referanse, om hva han kom til å si. AS mener å huske at Woje Ellingsen var av den oppfatning at Svoren ville være en kritisk referanse. Ellers var det ikke spesielt fokus under dette møtet om hvilke referanser som kunne være positive eller kritiske til Løfsnes.

Sommerstad ble bedt om å opplyse hva hun redegjorde for i formannskapsmøtet og kommunestyremøtet den 13. juni i forhold til den referansesjekk hun hadde foretatt:

AS forklarte at hun holdt omtrent de samme presentasjonene i begge fora, formannskapet kl. 09 og kommunestyret kl 1900. Først redegjorde hun for bakgrunnen for

---

<sup>2</sup> Notatet det vises til er utarbeidet av Erik Løfsnes og vedrører blant annet hans avgang fra IT Fornebu.

saksfremleggelsen og det vedtaket som lå til grunn. Hun hadde informert i begge fora at hun hadde forsøkt å få kontakt med alle referansepersonene, men bare hadde samtale med 2 av dem. (kontakten de referanser hun hadde fått oppgitt unntatt den ene som hun ikke fikk kontakt med) og hun hadde også opplyst at uttalelsene om Løfsnes fra de to, var positive. Hun husker ikke om hun nevnte alle fire referansene med navn i formannskaps- og kommunestyret.

Hun viste også til at hun hadde fått tilgang til en skriftlig redegjørelse som var utarbeidet for Tormod Hermansen av Løfsnes vedr. Løfsnes sin avgang fra Entra. Denne hadde hun mottatt fra Løfsnes på et langt tidligere tidspunkt.

Videre redegjorde hun for et notat / redegjørelse hun hadde fått fra Løfsnes om hans og Woje Ellingsens involvering i prosessen.

På bakgrunn av redegjørelsen fra Løfsnes, den dokumentasjon hun hadde og den referansesjekken hun hadde foretatt, valgte hun å anbefale innstillingen i saken.

På spørsmål om hun opplyste noe om de referansene hun ikke hadde kontaktet eller oppnådd kontakt med og hvorvidt det var en mulig kritisk referanse hun ikke hadde oppnådd kontakt med, opplyste AS at det ga hun ingen informasjon om. De to hun faktisk hadde kommet i kontakt med ga jo positive referanseuttalelser.

Ville det vært relevant for formannskap og kommunestyre å motta informasjon gitt av kritiske referanser eller å ha fått informasjon om at hun ikke hadde oppnådd kontakt med en mulig kritisk referanse?

AS opplyste at dette blir rent hypotetisk. Hun tenkte ikke på denne måten. Dette blir en helt tenkt situasjon og om ting skulle vært behandlet annerledes.

Vedrørende brevet fra styreleder i IT Fornebu av 11. mai 2012 til kommunen ved rådmannen:

AS ble spurt om det ble redegjort for de opplysningene som fremkommer i dette brevet ovenfor formannskap eller kommunestyre i forbindelse med deres beslutning den 13. juni om inngåelse av samarbeidsavtalen med Bolten?

AS svarte at hun ikke redegjorde for dette brevet i sin redegjørelse til formannskapet og kommunestyret.

Ble dette vurdert?

Hun vurderte det ikke, og da særlig av to grunner. For det første var det et konfidensielt brev (unntatt offentlighet) og dernest var det ikke lengre IT Fornebu som var kommunens samarbeidspartner, men selskapet Bolten. IT Fornebu var nå historie i denne sammenheng. Hun forklarte at de ikke diskuterte dette, og det ble heller ikke trukket inn i 13. juni-diskusjonen.

AS ble spurt om hun hadde forsøkt å kontakte styreleder i IT Fornebu, Jan F. Thronsen?

Hun svarte at hun ikke hadde forsøkt dette og viste til at informasjonen hun hadde fra ham i form av brevet, var konfidensielt. Kommunen hadde svart på brevet og de anså seg derfor ferdige med den delen og så ingen grunn til å dra dette videre inn i prosessen.

Inneholder brevet informasjon av betydning for formannskapet og kommunestyret sitt vedtak?

AS svarte at hun ikke så brevet som relevant på det tidspunktet da det var Bolten som nå var vår partner og ikke IT Fornebu. Som nevnt var IT Fornebu ikke lengre aktuelle som kommunens samarbeidspartner. Det som hadde skjedd under avgangen fra IT Fornebu var derfor ikke av den samme interesse. Videre forklarte hun at kommunen hadde mottatt en egen redegjørelse om avgangen fra IT Fornebu, skrevet av Løfsnes selv. Der fremkommer det at Løfsnes hadde et mandat til å operere på siden av styret i IT Fornebu.

Eirik Rudi (ER) har også forklart seg om dette møtet den 12. juni og informasjon gitt i formannskap og kommunestyremøte:

ER ble spurt om hvilke referanser Erik Løfsnes oppga i dette møtet den 12. juni?

*ER opplyser at han ikke husker alle navnene. Han gjorde ikke notater på hvem som ble oppgitt, men det gjorde Sommerstad da hun skulle følge opp dette videre. Dette var rådmannen sitt møte og hun hadde med kommuneadvokaten, og det var de som "kjørte" møtet. ER stilte kun et spørsmål under møtet, "kan du tenke deg noe i denne prosessen hvor du har gjort noe mot samarbeidspartnere eller andre som kan slå tilbake på deg i etterkant". Svaret fra Løfsnes var et klart nei.*

*Løfsnes oppga Tormod Hermansen som referanse, og det var kjent at Hermansen hadde gjort vurderinger omkring Løfsnes sin opptreden i Entra saken.*

*Videre husker han en plansjef i Bærum (tidl i Drammen). Det var også et par referanser til han oppga.*

*Videre husker ER at Sommerstad stilte spørsmålet om mulige negative (kritiske) referanser. ER mener at Løfsnes opplyste en eller to personer, men han husker ikke hvem dette var. ER forklarer at det var Sommerstad som skrev dette ned og som skulle følge opp.*

*ER forklarte at de hadde en oppsummering i etterkant av møtet og de mente det hadde vært et greit møte. Kommuneadvokaten kommenterte i forhold til sluttavtalen til Løfsnes med IT Fornebu som kun han leste igjennom.*

*Møtet fant sted midt på dagen den 12. juni (ER har sjekket nærmere og funnet at møtet fant sted kl 12.00). Sommerstad skulle da i etterkant av møtet følge opp i forhold til å kontakte referanser.*

Hva vet han om hvilke referanser rådmannen oppnådde kontakt med?

*ER opplyser at det var to eller tre referanser, deriblant plansjefen og han tror hun fikk tak i T. Hermansen, men utover det husker han ikke.*

(ER har i kontradiksjonsprosessen presisert at informasjonen om hvilke referanser rådmannen oppnådde kontakt med fikk han først under formannskapsmøtet og kommunestyremøtet den 13. juni gjennom den redegjørelsen rådmannen holdt. ER har også presisert at hans jobb som saksbehandler for rådmannen ble avsluttet etter kommunestyremøtet den 13. juni).

Var han til stede i formannskaps- og kommunestyremøtet den 13. juni hvor rådmannen holdt sin redegjørelse?

*Ja, det var han.*

Hva opplyste rådmannen i forhold til sin referansesjekk?

*Han mener at Sommerstad holdt samme redegjørelse begge steder. ER viser til at det er mer "snakking" i formannskapet, og det ble brukt mye tid på denne saken i møtet. Sommerstad sin innledning var på ca 10 minutter.*

Ga rådmannen noen informasjon om at hun ikke hadde sjekket ut alle referanser?

*Rådmannen redegjorde for bakgrunnen for saken og spesielt omkring Løfsnes siden dette hadde vært et tema. Hun redegjorde for den sjekken hun hadde gjort og på basis av det hadde hun tiltro til Løfsnes og det var konklusjonen. Hun redegjorde for referansesjekken og viste til at det også var fortrolige dokumenter som var gjennomgått, men som hun ikke kunne redegjøre nærmere for. Hun viste også til at det var referanser hun ikke hadde fått tak i, men lagt igjen beskjed. Hun sa at hun satt med god nok dokumentasjon på at hun ikke hadde noen grunn til ikke å stole på Løfsnes basert på den dokumentasjon hun hadde innhentet.*

Kristin Woje Ellingsen (KWE) har gitt følgende opplysninger vedrørende dette møtet:

*KWE opplyser at møtet primært handlet om ELs erfaring, referanser fra tidligere arbeidsforhold og hans avgang i IT Fornebu. KWE mente at som leder av og medeier i Bolten Eiendom var det naturlig for henne å delta i møtet. Hun syns også at det er et godt prinsipp å stille to i møter.*

KWE opplyste at i hvert fall følgende referanser ble gitt av Løfsnes:

- *Tormod Hermansen*
- *Reinsfeldt, ordfører (avtroppet i Bærum)*
- *"Whøni" (tror hun) i Bærum kommune*

Ved spørsmål om hun vet om rådmannen eller andre fra kommunen har kontaktet disse referansene, opplyser hun:

*KWE viser til at det ble opplyst av rådmannen i kommunestyret at hun hadde snakket med Tormod Hermansen samt et par andre, KWE mener hun bare nevnte et navn i kommunestyremøtet den 13. juni.*

Erik Løfsnes (EL) har også blitt anmodet om å redegjøre for dette møtet den 12. juni:

*EL opplyste at man drøftet hvorfor han sluttet i IT Fornebu, samt aksjesammensetningen i Bolten Eiendom AS. EL husker ikke så mye fra dette møtet, men viser til Eirik Rudi som er flink på dokumentasjon og sporbarhet. Kommunens representanter spurte EL om referanser og han ga de noen navn.*

Ved spørsmål om hvilke referanser han oppga, svarer han:

- *Tormod Hermansen*
- *En eller annen i Bærum kommune, antakelig Arthur Wøhni i kommunen eller ordfører Reinsfeldt*
- *Sikkert noen fra Entra-tiden*

Vet han om rådmannen eller andre fra kommunen har kontaktet referansene han oppga?

*EL viser til at rådmannen opplyste i kommunestyremøtet at hun hadde sjekket referanser. Arthur Wøhni, som han traff i en annen anledning, har opplyst at rådmannen hadde kontaktet han.*

Rådmann Sommerstad har selv overlevert til BDO utskrifter av e-postkorrespondanse hun har hatt med Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen. I e-post av 14. juni fra rådmannen til Kristin Woje Ellingsen (kopi Erik Løfsnes og ordfører Vidar Lande) skriver blant annet rådmannen:

*Jeg beklager at det ble så nærgående innledning og debatt om Erik, men vi vurderte det slik at dette var nødvendig for å demme opp om kritikk og hentydninger. Å ha Tormod Hermansen som referanse imponerte nok.*

Rådmann Sommerstad har i kontradiksjonsprosessen blant annet vist til lokalavisens (Laagendalsposten) streaming av sak og debatt i formannskap og kommunestyre den 13. juni som en kilde til faktadokumentasjon. BDO har identifisert og skrevet ut det som foreligger av streaming i Laagendalsposten fra kommunestyremøtet den 13. juni (hva rådmann Sommerstad har uttalt om tillit til Erik Løfsnes og resultat av referansesjekken som ble gjennomført). Av streamingen fremkommer det blant annet at rådmannen informerte om at hun hadde oppnådd kontakt med referansen Tormod Hermansen som skal ha gitt forsikring om Løfsnes sin kompetanse, integritet og at han var løsningsorientert. Hun viser til en annen referanse som har vært byutvikler i Drammen kommune og Bærum kommune som også gjør at hun har tillit til Løfsnes. Rådmannen viser også i kommunestyremøtet til Løfsnes sin sluttavtale med IT Fornebu og at kommuneadvokaten fikk anledning til å se denne. Sluttavtalen inneholdt opplysninger som var i samsvar med de opplysninger Løfsnes hadde gitt i samtale med rådmannen dagen før. Rådmannen konkluderer med at "det er ikke kommet frem noe som svekker rådmannens tillit til Erik Løfsnes som en mulig samarbeidspartner inn i et KKP AS".

I forhold til sluttavtalen som rådmannen her viser til og kommuneadvokatens synspunkter på denne, viser BDO til hva Frode Lauareid har forklart om denne.



## 6. Vurderinger

### 6.1. Innledning og tema for BDOs vurderinger

Den undersøkelsen som BDO har utført på oppdrag for Kongsberg kommunes kontrollutvalg "dreier seg om en vurdering av grunnlaget for et kommunestyrevedtak." I formannskapetets vedtak i saken (sak 62/12) fremgår det under pkt. 2 at kontrollutvalget skal bringe på det rene om det "kan anses å ha vært en reell utvelgelsesprosess." Dessuten bes det om å "vurdere om prosessen kan oppfattes som en omgåelse av Lov om offentlig anskaffelse, med tilhørende konsekvenser." På denne bakgrunn skal BDO vurdere:

- 1) om det har vært en reell utvelgelsesprosess ved valg av samarbeidspartner, og
- 2) om utvelgelsen har vært i strid med Lov om offentlige anskaffelser.

Innledningsvis peker BDO på at KKP-prosessen ikke har vært noen skjult prosess i den forstand at den er holdt hemmelig for interesserte eller unntatt enhver form for innsyn og offentlighet. Informasjon om kommunens ønske om å knytte til seg en samarbeidspartner har vært tilgjengelig på Kongsberg kommunes og HiBUs websider. Saken har også vært kjent i lokale medier på et langt tidligere tidspunkt enn da kommunens mer formelle sondering etter mulig samarbeidspartner startet opp i andre halvdel av 2011. Enkelte mulige aktører/samarbeidspartnere søkte på et tidlig stadium, og på eget initiativ, å posisjonere seg gjennom å fremme forslag og komme med mulige løsninger overfor både kommunen og HiBU. Dette anser BDO som normal og forventet atferd fra kommersielle aktører. BDO anser det også naturlig at kommunen og HiBU hadde informasjonsmøter med aktuelle aktører på et tidspunkt før selve "konkurransen" startet. BDO kan ikke se at Løfsnes eller andre potensielle samarbeidspartnere har vært behandlet på noen annen måte enn andre aktører i prosessen.

BDO har ikke mottatt noen informasjon om at det foreligger noen bindinger/knytninger mellom partene som medfører at kommunens representanter ikke har forsøkt å finne frem til den best mulige samarbeidspartneren for kommunen.

### 6.2. Har det vært en reell utvelgelsesprosess?

#### God forvaltningsskikk og kommunal kontroll og tilsyn

Kommunens innbyggere har en begrunnet forventning om at den kommunale forvaltningen følger både forvaltningslovens regler og de ulovfestede forvaltningsrettslige prinsipper, når avgjørelser forberedes og tas. Det innebærer bl.a. en forventning om at kommunen ikke tar utenforliggende hensyn, behandler like tilfeller likt, vurderer relevante hensyn og ikke fatter urimelige beslutninger. Kommunelovens § 1 inneholder som kjent formålsbestemmelsen og de prinsippene som det lokale folkestyre er basert på. Kommuneloven inneholder også regler om bl.a. kontroll og tilsyn i den kommunale forvaltningen. I tillegg til den kontrollen som skjer gjennom kontrollutvalget, går det en kontrollinje gjennom administrasjonssjefen (rådmannen). Administrasjonssjefens oppgaver og myndighet fremgår av kommuneloven § 23. Administrasjonssjefens sentrale oppgave er å sørge for at politiske vedtak blir gjennomført. Vedkommende skal også påse at de saker som legges frem for folkevalgte organer er forsvarlig utredet, jf kommuneloven § 23 (2). De nevnte kravene utgjør sentrale deler av det rettslige bakteppet ved vurderingen av om utvelgelsesprosessen var reell.

Nedenfor i dette kapittelet har vi stilt følgende spørsmål: Var innstillingen om valg av samarbeidspartner tilstrekkelig forberedt, og ble det gitt tilstrekkelig og dekkende informasjon til formannskapet og kommunestyret? Dette er delspørsmål av betydning for å besvare hovedspørsmålet som kontrollutvalget har stilt.

Var innstillingen om valg av samarbeidspartner tilstrekkelig forberedt?

Det var administrasjonssjefens (rådmannens) ansvar å gjennomføre saksbehandlingen på en slik måte at de folkevalgte organene (formannskapet og kommunestyret) kunne velge den beste samarbeidspartneren for kommunens etablering av KKP. I rådmannens saksframlegg til formannskapsmøtet 16. mai 2012 om valg av samarbeidspartner foreslås det at kommunen velger det nyetablerte selskapet Bolten Eiendom AS. Dermed er det grunn til å reise spørsmål ved om de krav kommunen hadde satt som utvelgelseskriterier, var oppfylt:

- Langsiktighet - partnere må være troverdige ift. å, sammen med KK, kunne ta ansvar for å være en langsiktig utviklingspartner.
- Strategisk samarbeid - partnere må ha forutsetninger for å kunne være en strategisk samarbeidspartner og bidra til at KKP kan levere og tilpasse eiendom til de behov som Kongsberg, innenfor rammer og premisser i vedtatt sentrumsplan, har både i dag og i framtiden.
- Kompetanse og erfaring - det vektlegges erfaring, relevante referanseprosjekter samt samarbeidspartnere og nettverk.
- Finansiell styrke - aktuell partner må dokumentere evne og vilje til å kunne sikre finansiering av nødvendig bygging for KKP på kort og lang sikt.

Den skriftlige vurderingen som ble gjort den 2. mars 2012, og som er basert på de ovennevnte kriteriene, resulterte i valget av Utstillingsplassen/IT Fornebu som samarbeidspartner. Denne vurderingen er gjort med bakgrunn i de valgte kriteriene, og det er bl.a. lagt vekt på momenter som at Utstillingsplassen/IT Fornebu er en stor aktør i norsk sammenheng, har relevante referanseprosjekter, relevant og tung referanse, nødvendig kompetanse/kapasitet i egen organisasjon og kan levere "komplett" eiendomsforvaltning. Begrunnelsen viser til flere av de samme momentene ved vurderingen av de øvrige aktørene som konkurrerte om å bli kommunens samarbeidspartner.

Etter at Utstillingsplassen/IT Fornebu ble frafalt som samarbeidspartner, foreligger det derimot ingen tilsvarende beslutningsdokumenter som viser hvordan Bolten Eiendom AS er vurdert i forhold til de nevnte utvelgelseskriteriene for prosjektet. Det kan ikke utelukkes at det nyopprettede selskapet Bolten Eiendom AS ville ha utfordringer med å dokumentere kravene som var satt til kriteriene referanseprosjekter, langsiktighet, samarbeidspartnere og nettverk. På denne bakgrunn ville det vært naturlig å forvente at kommunens administrasjon utarbeidet en utfyllende beskrivelse til de folkevalgte organer om begrunnelse for hvorfor Bolten Eiendom AS likevel ble foretrukket som samarbeidspartner. I mangel av en skriftlig vurdering av Bolten Eiendom AS som samarbeidspartner i forhold til de kriteriene som var satt for utvelgelsen, er det grunn til å stille spørsmål ved om rådmannens innstilling var tilstrekkelig forberedt for kommunens folkevalgte organer. Det kan ikke utelukkes at eventuelle svakheter ved det nystiftede selskaps mulighet til å oppfylle kriteriene ville vært momenter av betydning for de folkevalgtes avgjørelse om valg av samarbeidspartner.

Ble det gitt korrekt og fullstendig informasjon til formannskapet og kommunestyret?

Som nevnt ovenfor har rådmannen ansvaret for at de saker som legges frem for folkevalgte organer er tilstrekkelig forberedt. Rådmannen har ansvaret for at den informasjonen som fremlegges er korrekt. Valget av kommunens samarbeidspartner ved etableringen av KKP var som nevnt basert på rådmannens innstilling som forelå da saken ble behandlet den 13. juni 2012. Dette er den samme innstillingen som forelå til møtet i formannskapet den 16. mai 2012, men der behandlingen av innstillingen ble utsatt til den 13. juni.

I innstillingen anbefaler rådmannen Bolten Eiendom AS som samarbeidspartner. I innstillingen fremgår det bl.a. følgende under overskriften valg av samarbeidspartner:

*Under forhandlingene ble kommunen på et tidlig tidspunkt informert om at den opprinnelige samarbeidskonstellasjonen som var valgt ikke var enige om viktige punkter i*

*forhold til å levere i samsvar med Kongsberg kommunes forventninger. Kommunen ble derfor presentert for en endring i samarbeidskonstellasjonen med sikte på fortsatt å kunne levere innenfor de kriterier som kommunen har vektlagt med hensyn til blant annet langsiktighet, kompetanse, erfaring og finansiell styrke. Navnet på den nye konstellasjonen var Bolten Eiendom AS.*

Videre fremgår det litt lengre ned under samme overskrift:

*Konklusjonen var at Bolten Eiendom AS samlet sett kunne tilby kommunen et like godt utgangspunkt for videre forhandlinger som den opprinnelige samarbeidskonstellasjonen.*

Som nevnt foran foreligger det ingen annen skriftlig vurdering av Bolten Eiendom AS tilsvarende den vurderingen som ble gjort av de øvrige aktuelle samarbeidspartnere. Det er uklart for BDO hvorfor kommunen ikke foretok den konkrete vurderingen av om den nye konstellasjonen, representert av Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen, som de selv konkluderte med var nødvendig. For BDO fremstår det som om konklusjonen om innstilling av Bolten Eiendom AS ble tatt uten en slik vurdering som var gjort forut for april 2012. I innstillingen til formannskapet den 16. mai 2012 var det dessuten utelatt informasjon som kunne ha betydning for beslutningstakernes vurdering av om Bolten Eiendom AS var den beste samarbeidspartneren for kommunen. Den "opprinnelige samarbeidskonstellasjonen" som var foreslått bestod som kjent av Utstillingsplassen AS og IT Fornebu AS. Det foreligger ingen informasjon som viser at disse selskapene var kjent med, eller deltok i, prosessen med å finne frem til en endring av denne samarbeidskonstellasjonen slik rådmannens innstilling kan fortolkes. Tvert imot var Utstillingsplassen AS ukjent med at de var skjøvet ut av konkurransen om å bli kommunenes samarbeidspartner, og IT Fornebu AS sitt styre var ukjent med at det ble forhandlet på deres vegne om å inngå som samarbeidspartner med kommunen. Det kan ikke utelukkes at dette var vesentlig informasjon for de folkevalgte ved deres vurdering av hvilken samarbeidspartner som var best egnet. Rådmannens innstilling ble fremlagt i kommunestyremøte den 13. juni 2012, og det ble gitt supplerende muntlig informasjon fra rådmannen. Heller ikke i rådmannens muntlige redegjørelse fremkommer det opplysning om at Utstillingsplassen var ukjent med at de var skjøvet ut av konkurransen, eller at representanter for IT Fornebu hevdet at de var ukjent med at de konkurrerte om å bli kommunens samarbeidspartner, jf brev datert 11. mai 2012 fra styreleder i IT Fornebu til rådmannen. Med bakgrunn i rådmannens innstilling om "endring i samarbeidskonstellasjonen" kunne det fortolkes slik at de opprinnelige selskapene (Utstillingsplassen/IT Fornebu) hadde noe med den nye samarbeidspartneren (Bolten Eiendom AS) å gjøre. Det er ikke grunnlag for noen slik konklusjon.

Det foreligger som nevnt ingen skriftlige vurderinger av Bolten Eiendom AS slik det kunne forventes med bakgrunn i de kriteriene som var fastsatt og det mandatet som var gitt administrasjonen i kommunen. Dermed er det heller ikke mulig å ettergå eventuelle vurderinger av Bolten Eiendom AS i forhold til de gitte kriteriene. Vurderingene gjort frem til april 2012, og som endte med anbefaling av samarbeidskonstellasjonen Utstillingsplassen AS/IT Fornebu AS, er den eneste skriftlige vurderingen som er gjort av samarbeidspartnerne.

Nedenfor redegjøres det for enkelte momenter som kaster lys over den informasjonen rådmannen hadde forut for kommunestyremøtet den 13. juni 2012, hvor valg av samarbeidspartner stod på dagsorden. Samtidig kan det stilles spørsmål ved om det ble gitt fullstendig og korrekt informasjon til de folkevalgte. BDO har særlig merket seg at Utstillingsplassen AS var ukjent med at de likevel ikke var med i konkurransen om å bli samarbeidspartner til kommunens etablering av KKP. Det var heller ikke klart at Erik Løfsnes hadde fullmakt til å fremforhandle en samarbeidsavtale på vegne av IT Fornebu AS. Dessuten har styreleder i IT Fornebu AS opplyst at styret ikke var orientert om prosessen og at de var foreslått som samarbeidspartner i prosjektet av Erik Løfsnes.

Nedenfor nevnes de momenter som er av betydning for spørsmålet om det ble gitt fullstendig og korrekt informasjon til de folkevalgte:

- Det har i intervjuer med representanter for kommunen, deriblant rådmann Sommerstad og Eirik Rudi, blitt bekreftet at de var av den oppfatning at Løfsnes representerte IT Fornebu frem til "våren" 2012. Dette har også blitt bekreftet av Løfsnes overfor BDO.
- Woje Ellingsen har opplyst at hun og Løfsnes "i sitt engasjement på Kongsberg opererte på vegne av mindretallet på 46 % av aksjonærene i IT Fornebu."
- Samtidig har Eirik Rudi opplyst at han var av den oppfatning at Løfsnes ikke representerte IT Fornebu etter den 21. desember 2011. Bakgrunnen var en e-post fra Løfsnes den 21. desember 2011 til kommunen, om at en "samarbeidskonstellasjon som var 100 % eid av Utstillingsplassen ønsket et møte med Kongsberg kommune." Rudi har opplyst følgende til BDO: *"Fra dette tidspunktet har ikke IT Fornebu, etter kommunens forståelse av henvendelsen, som selskap vært en part i det som har skjedd videre."*
- I saksframstilling til formannskap og kommunestyre, utarbeidet av Erik Rudi tidlig i mai 2012, fremkommer det at "den opprinnelige samarbeidskonstellasjonen som var valgt ikke var enige om viktige punkter i forhold til å levere i samsvar med Kongsberg kommunes forventninger." Dette ble kommunen informert om på et tidlig tidspunkt under forhandlingene (første møte etter innstilling av leverandør fant sted 29. mars 2012). Den opprinnelige samarbeidskonstellasjonen som ble presentert i kommunens skriftlige vurdering av 2. mars 2012 var Utstillingsplassen/IT Fornebu.
- I e-post fra Rudi til Tron Sanderud i Utstillingsplassen AS av 4. mai (etter at de hadde stilt spørsmål om hvorfor de var skjøvet ut) bekrefter Rudi at det den 22. mars ble gitt en tilbakemelding til de aktuelle samarbeidspartnerne om at det var besluttet å føre videre samtaler med samarbeidskonstellasjonen IT Fornebu/Utstillingsplassen. Denne beslutningen ble tatt "basert på en helhetsvurdering der samarbeidskonstellasjonen kunne tilby det beste utgangspunktet for videre samtaler basert på de kriterier som Kongsberg kommune har definert som viktigst."
- I brev fra styreleder i IT Fornebu til kommunen ved rådmannen av 11. mai 2012 og gjennom tilbakemeldinger gitt fra styreleder i kontradiksjonsprosessen er det opplyst at styret i IT Fornebu ikke har vært kjent med at Løfsnes og Woje Ellingsen har arbeidet med "dette prosjektet på vegne av IT Fornebu og senere på vegne av Bolten Eiendom AS."
- I svarbrev fra Erik Rudi til IT Fornebu ved styreleder Thronsen den 14. mai vises det til at kommunen den 21. desember 2011 (ref. kulepunkt tre) fikk tilbakemelding fra Løfsnes om at en samarbeidskonstellasjon som på dette tidspunkt var 100 % eid av Utstillingsplassen AS, ønsket et møte med kommunen og at IT Fornebu fra dette tidspunkt som selskap ikke har vært part i det som skjedde videre. I dette selskapet som Utstillingsplassen AS skulle benytte, var Løfsnes og Woje Ellingsen "tenkt inn som ressurspersoner". Rudi viser videre til kommunestyrevedtaket den 14. mars og at rådmannen i etterkant av dette besluttet at samarbeidskonstellasjonen til Utstillingsplassen AS hadde presentert det beste utgangspunktet for videre samtaler. Det vises til at *"Vi ser i etterkant at dette var en upresis betegnelse der vi burde utelatt IT Fornebu som aktør. Dette fikk vi beskjed om fra Løfsnes og Woje Ellingsen i det første forhandlingsmøtet vi hadde rett før påske."* Rudi påpeker også at han i e-posten til Sanderud den 4. mai har vist til IT Fornebu som aktør, noe han ikke burde ha gjort ifølge hans egen redegjørelse i brev av 14. mai 2012 til styreleder i IT Fornebu AS.
- I vurderingen av aktørene den 7. februar og 2. mars og i referat fra møte i koordineringsgruppen den 23. mars er IT Fornebu nevnt som part i konstellasjonen som er vurdert ut fra de fastlagte kriteriene for utvelgelse.
- I brev av 11. mai 2012 fra styreleder i IT Fornebu til rådmannen i kommunen ble det gitt informasjon som medførte tvil om Erik Løfsnes faktisk representerte IT Fornebu AS i forhandlinger med kommunen, slik Løfsnes hadde gitt inntrykk av. Det fremgår bl.a. av brevet at *"Styret i IT Fornebu har ikke vært kjent med at Løfsnes og Ellingsen har forhandlet på vegne av IT Fornebu om bygging av ovennevnte kunnskaps- og kulturpark. Styret har heller ikke vært kjent med at*

*Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen senere har representert Bolten Eiendom i samme forhandlinger."*

- Dagen før formannskapet og kommunestyret skulle ta stilling til valg av samarbeidspartner, og med bakgrunn i medieoppmerksomhet og tvil om bakgrunnen for Løfsnes sin avgang i IT Fornebu, ble det gjennomført et møte med Erik Løfsnes/Kristin Woje Ellingsen og representanter for kommunens administrasjon. I etterkant av møtet gjennomførte rådmannen referansesjekk av Løfsnes, uten at hun kom i kontakt med den oppgitte referansen som angivelig kunne tenkes å ville gi kritisk referanseuttalelse om Løfsnes. Rådmannen opplyste ikke overfor de folkevalgte organene i møter den 13. juni 2012 at det var oppgitt navn på mulig kritisk referanse vedrørende Løfsnes som hun ikke hadde kommet i kontakt med.
- I e-post fra rådmannen den 14. juni 2012 (dagen etter møtet med formannskapet og kommunestyret) til Løfsnes og Woje Ellingsen, skriver rådmannen bl.a. *"Jeg beklager at det ble så nærgående innledning og debatt om Erik, men vi vurderte det slik at dette var nødvendig for å demme opp om kritikk og hentydninger. Å ha Tormod Hermansen som referanse imponerte nok."*

### Konklusjon

Med bakgrunn i det BDO oppfatter som mangelen på fullstendig og korrekt informasjon til de folkevalgte organer om momenter av betydning for valget av samarbeidspartner, var saksfremlegget ikke forsvarlig utredet. Etter BDOs syn er det sannsynlig at utelatelsen av slik informasjon som er påpekt foran var relevant og av betydning for formannskapets og kommunestyrets beslutning. Videre legger BDO vekt på at det ikke foretatt noen vurdering av Bolten Eiendom slik det ble gjort av de øvrige samarbeidspartnerne forut for april 2012. Blant annet er det ikke mulig å vite hvilken vekt kommunen har lagt på den finansielle og kompetansemessige styrken som lå i Utviklingsplassen/IT Fornebu sammenlignet med Bolten Eiendom og det Luxemburgregistrerte eierselskapet Ambolt S.A. På denne bakgrunn er det ikke mulig å fastslå at utvelgelsesprosessen har vært reell.

### 6.3. Var utvelgelsen undergitt reglene i Lov om offentlige anskaffelser?

Fra mandatet hitsettes:

*Kontrollutvalget bes i denne sammenheng også vurdere om prosessen kan oppfattes som en omgåelse av Lov om offentlig anskaffelse, med tilhørende konsekvenser.*

BDO har vurdert fremgangsmåten ved valg av samarbeidspartner opp mot anskaffelsesregelverket, gitt i lov og forskrift om offentlige anskaffelser. Denne vurderingen er gjort i lys av den vurderingen KS Advokatene gjorde for Kongsberg kommune som et ledd i kommunens interne kvalitetssikring. KS Advokatene synes å ha lagt til grunn at valg av samarbeidspartner for å utvikle kunnskaps- og kulturpark i Kongsberg sentrum vil skje gjennom opprettelse av et aksjeselskap, hvor kommunen kan velge medeiere på fritt grunnlag. Opprettelse av et slikt aksjeselskap faller i utgangspunktet utenfor anskaffelsesregelverket. KS Advokatene har dermed konkludert med at anskaffelsesregelverket ikke kommer til anvendelse på kommunens valg av medeiere i aksjeselskapet. Slik saken fremstår på bakgrunn av de saksdokumentene vi har fått oversendt, er vi enige i denne vurderingen. Vi har ikke foretatt noen vurdering av om måten prosjektet er planlagt gjennomført på kan regnes som offentlig støtte.

Vårt syn om at anskaffelsesregelverket ikke kommer til anvendelse på denne utvelgelsen av samarbeidspartner, begrunnes nærmere nedenfor.

Anskaffelsesregelverkets virkeområde er fastsatt i lov om offentlige anskaffelser §§ 2 og 3. Det er ikke tvilsomt at Kongsberg kommune er en offentlig oppdragsgiver som etter § 2 er underlagt

anskaffelsesreglene. Avgjørende for vurderingen har derfor vært om valg av samarbeidspartner er en anskaffelse som er omfattet av regelverket etter § 3. Lov om offentlige anskaffelser § 3 har følgende ordlyd:

«§ 3. Anskaffelser som er omfattet

Loven gjelder anskaffelser av varer, tjenester og bygge- og anleggsarbeider som foretas av oppdragsgivere som nevnt i § 2. Loven gjelder ikke anskaffelser som kan unntas etter EØS-avtalen artikkel 123.»

Loven gir ingen definisjon på begrepet «anskaffelse», men begrepets innhold er beskrevet i forskrift om offentlige anskaffelser § 4-1 (a) bokstav a. Det følger av denne bestemmelsen at anskaffelsesreglene gjelder ved inngåelse av en «gjensidig bebyrdende avtale». Avgjørende for om valg av samarbeidspartner er underlagt anskaffelsesreglene, er om dette skal regnes som en gjensidig bebyrdende avtale.

I en avtale som er «gjensidig bebyrdende», skal både den offentlige oppdragsgiveren og den private leverandøren ha forpliktelser etter avtalen. I tillegg skal disse forpliktelsene være avhengige av hverandre. Utgangspunktet er at leverandøren skal levere en tjeneste som oppdragsgiver er forpliktet til å yte et vederlag for. Forpliktelsene kan være avhengige av hverandre selv om (også) andre enn oppdragsgiver betaler for tjenesten, og selv om det er andre enn oppdragsgiver som er direkte mottaker av tjenesten.

Forskrift om offentlige anskaffelser § 4-1 (1) bokstav a) gjennomfører krav som følger av artikkel 1 nr. 2 bokstav a) i det EU-rettslige anskaffelsesdirektivet<sup>3</sup>. I den engelske versjonen av artikkel 1 nr. 2 bokstav a) er gjensidighetselementet formulert som «contracts for pecuniary interest». Denne formuleringen og praksis omkring direktivbestemmelsen kan bidra til å kaste lys over hva som ligger i en gjensidig bebyrdende avtale.

I sak C-451/08 tok EU-domstolen stilling til hva som ligger i at en kontrakt er av «pecuniary interest». Siden denne vurderingen er sentral for bedømmelsen av samarbeidsavtalen, gjengis en forholdsvis stor del av EU-domstolens vurderinger:

«The pecuniary nature of the contract means that the contracting authority which has concluded a public works contract receives a service pursuant to that contract in return for consideration. That service consists in the realisation of works from which the contracting authority intends to benefit (see Case C-399/98 Ordine degli Architetti and Others [2001] ECR I-5409, paragraph 77, and Case C-220/05 Auroux and Others [2007] ECR I-385, paragraph 45).

Such a service, by its nature and in view of the scheme and objectives of Directive 2004/18, must be of direct economic benefit to the contracting authority.

That economic benefit is clearly established where it is provided that the public authority is to become owner of the works or work which is the subject of the contract.

Such an economic benefit may also be held to exist where it is provided that the contracting authority is to hold a legal right over the use of the works which are the subject of the contract, in order that they can be made available to the public (see, to that effect, Ordine degli Architetti and Others, paragraphs 67, 71 and 77).

The economic benefit may also lie in the economic advantages which the contracting authority may derive from the future use or transfer of the work, in the fact that it

---

<sup>3</sup> Direktiv 2004/18/EF

contributed financially to the realisation of the work, or in the assumption of the risks were the work to be an economic failure (see, to that effect, Auroux and Others, paragraphs 13, 17, 18 and 45).»<sup>4</sup>

Etter å ha slått fast at en gjensidig bebyrdende avtale innebærer at det offentlige skal motta en ytelse mot vederlag, utdypet EU-domstolen hva som ligger i gjensidighetselementet. Domstolen slår fast at leverandørens ytelse skal være av «*direct economic benefit*» for den offentlige oppdragsgiveren. Deretter gis det eksempler på situasjoner hvor leverandørens ytelse gir en slik direkte økonomisk fordel.

Etter domstolens oppfatning vil vilkåret være oppfylt i situasjoner hvor leverandøren har utført et bygge- og anleggsarbeid som den offentlige oppdragsgiveren eier eller blir eier av. Vilkåret kan også være oppfylt når den offentlige oppdragsgiveren får bruksrett til leveransen eller kan dra økonomisk nytte av leveransen, enten gjennom utnyttelse eller avhending av denne.

I avgjørelsen vurderer EU-domstolen kontraktsbegrepet i bygge- og anleggsforhold, men det er alminnelig antatt at tilsvarende betraktninger også gjelder ved vurderingen av andre typer leveranser.

Vi er ikke kjent med andre autoritative EØS-kilder som gir nærmere anvisning på relevante momenter i vurderingen av om Kongsberg kommunes valg av samarbeidspartner faller inn under regelverket for offentlige anskaffelser. Lignende spørsmål ser heller ikke ut til å være behandlet av norske domstoler eller av Klagenemnda for offentlige anskaffelser.<sup>5</sup>

Bakgrunnen for konklusjonen om at valg av samarbeidspartner ikke er omfattet av anskaffelsesreglene, er at samarbeidet ikke er en gjensidig bebyrdende avtale. Denne konklusjonen er basert på at det ikke foreligger et gjensidighetselement i avtalen. Det er ikke slik at samarbeidspartneren skal levere en tjeneste *til* kommunen *mot* betaling. Snarere oppfatter BDO det slik at det er kommunen og samarbeidspartneren som skal inngå i et eierfelleskap hvor de sammen jobber for å realisere felles eierinteresser.

Hvis valg av samarbeidspartner skulle anses som en gjensidig bebyrdende avtale, måtte man hatt holdepunkter for at kommunens samarbeidspartner i realiteten mottok vederlag for en ytelse som ble levert til kommunen. Det mest nærliggende eksemplet er vel at partene opprettet et selskap hvor den private parten i realiteten fikk utbetalt vederlag for tjenester gjennom svært gunstige utbytteregele. Det skal nok mye til før man kan falle ned på den typen gjennomskjæringsbetraktninger.

En annen sak er at selskapet som sådan vil kunne være underlagt anskaffelsesreglene når det foretar innkjøp, men det har kommunen tatt høyde for når det er bestemt at selskapet alltid skal følge lov og forskrift om offentlige anskaffelser.

---

<sup>4</sup> Se sak C-451/08 avsnitt 48-52

<sup>5</sup> Uten at det har betydning for den rettslige vurderingen har man i praksis sett flere eksempler på at offentlige og private i fellesskap har stiftet selskaper uten at forholdet til anskaffelsesregelverket har vært problematisert.

